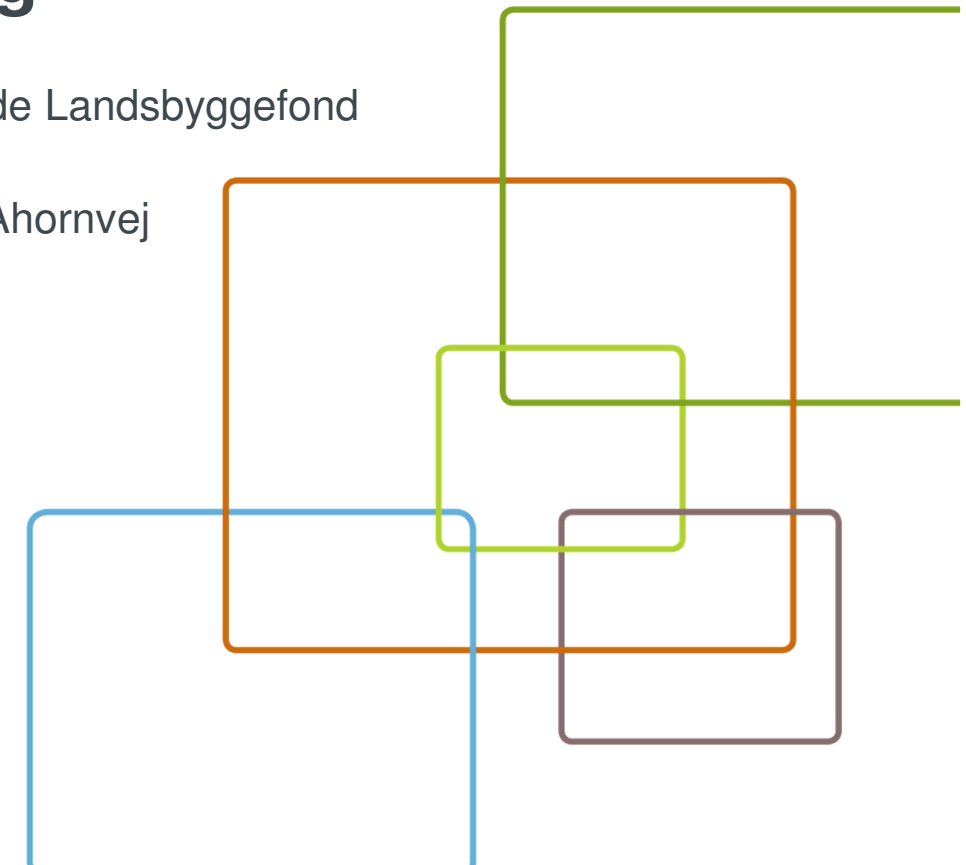


# Nordborg Andelsboligforening

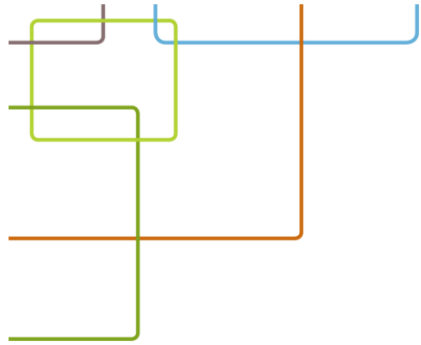
## Afdeling 13, Havnbjerg

Ekstraordinært Afdelingsmøde vedrørende Landsbyggefond  
renovering på:  
Pilevej, Naurvej, Rønnevej, Lindevej og Ahornvej



# Dagsorden

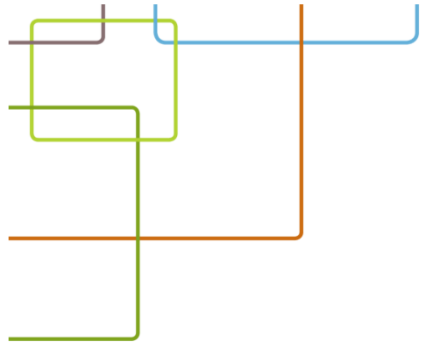
- Velkomst
- Valg af ordstyrer
- Opfølgning på helhedsplanen med orientering om udviklingen fra mødet den 7. juli 2016 v/ Jens Krauthammer, Kuben Management A/S og Thorkild Hansen fra A78
- Orientering om tllgængelighedsboliger V/ Jørn Werner og Jan Mortensen.
- Spørgsmål og kommentarer til projektet.
- Afstemning om godkendelse af rammerne for projektet som det har været fremlagt på møde den 7. juli 2016.
- Eventuelt



# Renoveringen

Helhedsplanen indeholder:

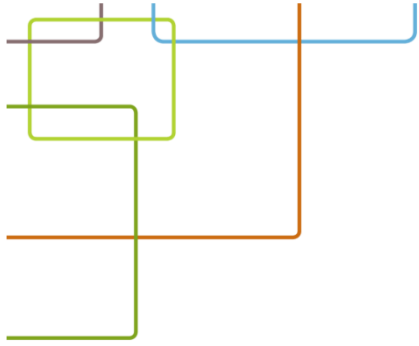
- Grundet svigt i fundering foreslås det, at de 2 hårdest ramte boliger nedrives
- Samtlige boliger renoveres med ny klimaskærm
- Vinduer udskiftes til træ- aluvinduer
- Nyt listedækket paptag og efterisolering af loftsrum
- Etablering af ventilationsanlæg med varmegenindvinding
- Ombygning af 18 boliger efter Landsbyggfondens princip om tilgængelighed bl.a. med nye køkkener og badeværelser



Gavl som den kunne komme til at se ud

# Der skal hjælp til

- Landsbygefonden og Boligorganisationen støtter renoveringen.
  - Renoveringsprojektet skal ses som en "pakkeløsning"
  - Vægt på fremtidssikring
  - Forudsætning om etablering af tilgængelighed

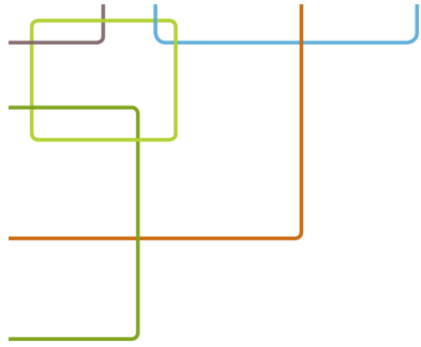


Facade som den kunne komme til at se ud

# Anlægsøkonomi

Opdelt jævnfør Landsbygefondens fordelingsnøgle

Opretning:	kr. 39.697.472
Ombygning/sammenlægning:	kr. 4.263.995
Tilgængelighed:	kr. 4.773.992
Modernisering/Vedligehold:	<u>kr. 10.250.000</u>
Total:	<u>kr. 64.985.459</u>

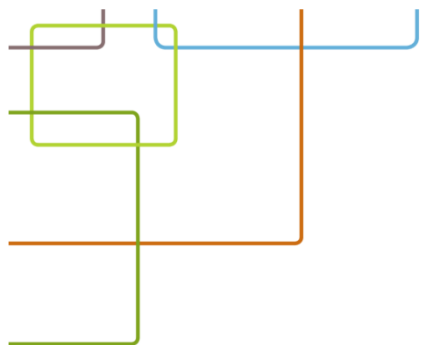


# Finansiering



Gavl som den kunne komme til at se ud

Ydelsesstøttet kreditforeningslån ved Landsbyggefonden	kr. 48.735.461
Ustøttet kreditforeningslån	kr. 14.010.000
Kapitaltilførsel (1/5 dels ordning)	kr. 800.000
Fællespuljetillæg LBF	kr. 1.080.000
Trækningsretsmidler	<u>kr. 360.000</u>
I alt finansiering	<u>kr. ~ 64.985.459</u>



# Huslejekonsekvens

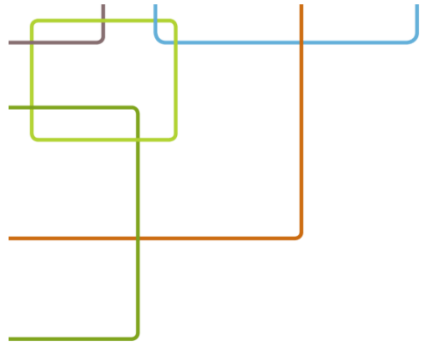
Facade som den kunne komme til at se ud

Nuværende samlede husleje (kr. 432 pr. m <sup>2</sup> jf. budget 2015)	kr.	2.600.000
Mindreindtægt på grund af nedrivning (kr. 432 pr. m <sup>2</sup> * 218 m <sup>2</sup> )	kr.	- 94.000
Ydelse på støttet lån LBF, 3,7 % af kr. 48.735.461	kr.	1.803.200
Ydelse på ustøttet lån, 6% af kr. 14.010.000	kr.	840.600
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	kr.	-233.000
Besparelse på drift	kr.	- 20.000
Tilskud fra boligorganisation	kr.	- 500.000
Huslejestøtte / sup. driftslån	kr.	- 1.311.000
Samlet årlig husleje efter reoveringen	kr.	<u>3.085.800</u>

Svarende til en ny gennemsnitlig årlig husleje på **kr. 531 pr. m<sup>2</sup>**

Hvis Landsbygefonden og boligorganisationen ikke havde støttet projektet ville den gennemsnitlige årlige huslejestigning have været på: **kr. 1.099 pr. m<sup>2</sup>**

Ekstraordinært Afdelingsmøde 31. august 2016



# Huslejekonsekvens

Gavl som den kunne komme til at se ud

Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m<sup>2</sup> er beregnet i nutidsværdi og alene på renoveringsomkostninger – eventuelle huslejestigninger som følge af fremtidige generelle prisstigninger og øgede driftsomkostninger er ikke indregnet.

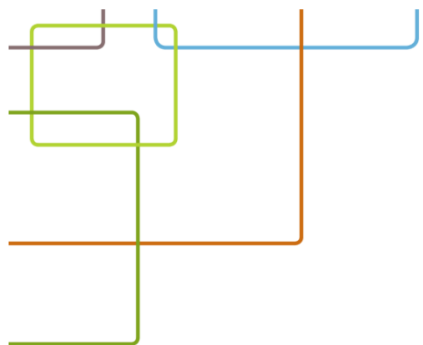
Som en del af Landsbyggefondens støttetilsagn forudsættes der en gennemsnitlig årlig huslejestigning på ca. 2%

Forventet huslejeforløb på den gennemsnitlige årlige husleje pr. m<sup>2</sup>

2015	2016	2017	2018	2019
531	542	552	564	575

Ekstraordinært Afdelingsmøde 31. august 2016

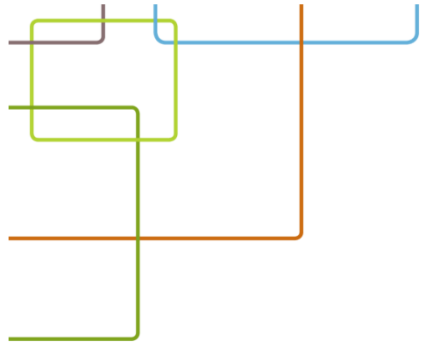




# Huslejekonsekvens

Facade som den kunne komme til at se ud

Lejlighedstype	Areal	Ny husleje pr. måned (2015 niveau)
<b>F</b>	110	4.718
<b>F</b> Tilgængelig	110	5.218
<b>A</b>	100	4.399
<b>A</b> Tilgængelig	100	4.899
<b>A1</b>	129	5.326
<b>A1</b> Tilgængelig	129	5.826



Gavl som den kunne komme til at se ud

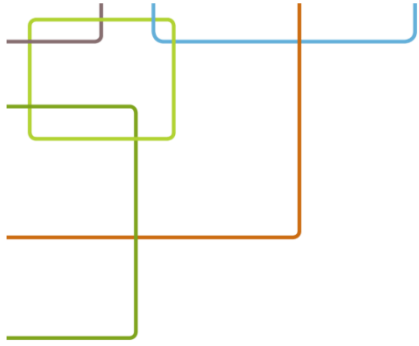
# Arbejdsgrupper

Forslag til etablering af 2 arbejdsgrupper

- Gruppe 1 – Facader, udestuer og haver
- Gruppe 2 – Planløsninger, køkkener og badeværelser

Arbejdsgrupperne kan, eventuelt gennem workshops sammen med projektets tekniske rådgiver, være med til at udforme og præge det færdige projekt.

Arbejdsgrupperne forventes at kunne komme i gang med arbejdet i marts / april måned 2017



Facade som den kunne komme til at se ud

# Det videre forløb

- Godkendelse af renoveringsprojekt og husleje på ekstraordinært afdelingsmøde August 2016
- Godkendelse af foreløbigt budget i Sønderborg Kommune og Landsbyggefonden December 2016
- Udbud af teknisk rådgivning
- Entrering med teknisk rådgiver Marts 2017
- Projektering
  - Workshops i arbejdsgrupperne
- Licitation August 2017
- Godkendelse af endeligt budget i Sønderborg Kommune og Landsbyggefonden December 2017
- Byggestart Januar 2018

# Eventuelt

