

Dragør Kommune
Kirkevej 7
2791 Dragør

Att.: Barbara Fromberg Møller (barbaram@dragoer.dk)

Ansøgning skema A

24. november 2021

Som det er Dragør Kommune bekendt, står Engparken i Dragør Boligforening over for en større renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Derfor fremsendes nærværende ansøgning med anmodning om en godkendelse af helhedsplan/skema A

Byggeafdelingen Øst

Havneholmen 21
1561 København V

For beskrivelse af helhedsplanen er der udarbejdet teamavis/informationsskrivelse (**bilag 2**) til det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor helhedsplanen blev godkendt ved urafsteming d. 10/11 2021 (**bilag 1**)

Tlf. 73 75 76 00
Fax 73 75 76 29

boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Almen boligadministration

Den samlede helhedsplanen omfatter overordnet følgende arbejder:

Klimaskærm (både boligblokke og rækkehuse)

- Udskiftning af tag inkl. kviste, ovenlys samt efterisolering
- Opbygning af ny skalmur inkl. efterisolering på både blokke og rækkehuse
- Udskiftning af alle vinduer og døre inkl. nye sålbænke
- Nye altaner inkl. adgangstrapper fra stueetagen

Fundamenter, kælder og afløb (både boligblokke og rækkehuse)

- Etablering af omfangsdræn
- Fugtsikring og isolering kældervægge
- Ventilering af kælder
- Partielt udskiftning af kloak

Tekniske installationer (både boligblokke og rækkehuse)

- Etablering af mekanisk ventilation som behovsstyret udsugning
- Udskiftning af elinstallationer
- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer

Tilgængelighed (boligblokke)

- Etablering af 4 opgange med 24 tilgængelighedslejligheder inkl. elevator, nye køkkener og badeværelser

- De 4 opgange er placeret på Engvej 76, 92, 108 og 122

Ombygning (boligblokke)

- Etablering af nye badeværelser i 56 stk. 2. sals lejligheder
- Delvis ombygning af køkkener pga. nye installationer og kviste

Fri- og fællesarealer

- Etablering af fælleshus
- Opgradering af friarealer, herunder ny lege-/opholdspladser, belægninger og belysning m.v.

Finansiering

Der er på baggrund af helhedsplan udarbejdet et skema A (**bilag 3**) med samlet støtte på ca. kr. 147,712 mio.

Udgifter til Landsbygefondssagen (bilag 4)

Støttede udgifter inkl. omkostninger og grønne tiltag	kr. 147.712.000
Ustøttede udgifter inkl. omkostninger	<u>kr. 258.838.856</u>
I alt	<u>kr. 406.550.856</u>

Samlede lånebehov

30-årigt kreditforeningslån	kr. 371.060.856
Trækingsret	kr. 9.000.000
Fællespuljebidrag	kr. 5.240.000
Kapitaltilførsel	kr. 1.250.000
Del af reguleringskonto	kr. 10.000.000
Henlagte midler opsparet år 2022-2026	<u>kr. 10.000.000</u>
I alt:	<u>kr. 406.550.856</u>

Huslejeniveau

Nuværende gennemsnitlige huslejeniveau	kr. 930 m ² /år
Fremtidige gennemsnitlige huslejeniveau	kr. 1.148 m ² /år

Gennemsnitlig stigning kr. 218 m²/år eller ca. 24,8 %

Finansieringsbehov Landsbygefondssagen årligt kr. kr. 16.215.510

Forventet finansiering årligt

Samlede huslejestigning	kr. 4.264.298
Tilskud fra dispositionsfonden eller huslejestøtte/driftslån	kr. 7.129.380
Fritagelse for pligtmæssige bidrag	kr. 1.075.000
Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	kr. 230.000
Nedsættelse af driftsudgifter (henlæggelser)	kr. 2.000.000
Overgang til individuelle vandmålere	<u>kr. 1.564.880</u>
I alt:	<u>kr. 16.263.558</u>

Huslejestigning

Gennemførelsen af helhedsplanen medfører en gennemsnitlige huslejestigning på 218 kr./m²/år. Det svarer til, at det gennemsnitlige huslejeniveau ændres fra de 930 kr./m²/år til ca. 1.148 kr./m²/år (en stigning på ca. 24,8 %)

Derudover kommer der følgende individuelle huslejetillæg:

- Tilgængelighedsboliger får ekstra huslejetillæg på kr. 500 pr. md. for elevator m.v.
- Stuelejligheder får ekstra huslejetillæg på kr. 100 pr. md. for nye haver

Det betyder at de forskellige boliger stiger i gennemsnit med følgende:

- Stuelejligheder (inkl. ny have) ca. 25,3 %
- 1. og 2. salslejligheder ca. 23,4 %
- Rækkehuse ca. 23,4 %
- Tilgængelighedsboliger ca. 27,5-35.6 %

Økonomisk konsekvens for Dragør Kommune:

Ud over godkendelse af den samlede helhedsplan/skema A, har finansieringen af Landsbyggesagen følgende økonomiske konsekvenser for Dragør kommune:

- Skal bidrage med kr. 250.000 til 1/5 dels løsning
- Kommunen skal stille 8,75 % garanti på ustøttede lån stort kr. 223.348.856, svarende til garanti i alt kr. 19.543.025.
- Kommunen skal stille 100 % garanti på støttet lån stort kr. 147.712.000 med 100 % kommunal regaranti overfor staten og 50 % regaranteret af LBF.

Bilag:

- 1) Resultat fra urafstemning vedr. helhedsplan
- 2) Temaavis til ekstraordinært afdelingsmøde
- 3) Skema A
- 4) Finanseringsopstilling
- 5) Finansieringsskitse fra LBF
- 6) Garantiberegning fra kreditforening

Såfremt der er spørgsmål til ansøgningen kan spørgsmålet stilles til nedenstående.

Med venlig hilsen
Boligkontoret Danmark

Jonas Hugo Stavad
Tiff. 73762106
Mobil: 21342730
Mail: jhst@bdk.dk