

Helhedsplanens vigtigste forhold

(ref. vedhæftede Helhedsplaninfomateriale)

I det følgende vil vi beskrive de væsentligste forhold for, at Norddjurs Kommune kan godkende endelig helhedsplan, Skema A og Kapitaltilførsel for renoveringen af Grenaa Andelsboligforenings afd. 2.3, Fuglevænget 8-14, Grenaa.

Det har været en lang proces:

I 2013 startede udarbejdelsen af de foreløbige helhedsplaner med den første dialog og ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) i 2013.

I april 2017 blev afdelingen besøgt af LBF sammen med repræsentanter for kommunens tekniske forvaltning.

Kommunalbestyrelsen i Norddjurs kommune godkendte de foreløbige helhedsplaner den 10. oktober 2017.

Med baggrund i Corona-situationen har Landsbyggefonden valgt at fremrykke en række støttesager, heriblandt afdelingerne i Fuglevænget.

Nærværende sag er del af en overordnet helhedsplan / strategi for GABoligs afdelinger i området omkring Fuglevænget, hvor boligforeningen har 4 afdelinger med i alt 235 etageboliger.

Hensigten med planen var og er at se på området som et samlet hele og gennem en differentieret behandling og udnyttelse af de enkelte afdelingers karakteristika, at skabe et sammenhængende og alsidigt udbud af attraktive boliger tæt på centrum.

Udover at afhjælpe byggetekniske skader, svigt og gener, har opgaven været at finde de mest optimale løsninger i forhold til den overordnede strategi for området.

Afdelingens store lejligheder er gjort mindre og, de meget små er gjort større. Det er således lykkedes at skabe et varieret udbud af tidssvarende boliger – både i størrelse og indretning – med fuld tilgængelighed i alle lejligheder (elevatore) - og tilpasset efterspørgslen.

Samtidigt er alle lejligheder gjort handicapvenlige, således at de anvendes af kørestolsbrugere.

Med nyindretningerne, facaderenoveringen og opdatering af udearealerne vil projektet bidrage til et væsentligt image-løft af hele området og fremtidssikring af området.

Afd. 2.3 lider - som nabobebyggelsen (afd.2.1&2) - af bygningstekniske udfordringer bl.a. affødt af massive kuldebroer.

De alvorligste skader er:

- Uisolerede facader (massive ydervægge)
- Opfugtning og skimmel i mange boliger.
- Nedbrudte fuger i murværk.
- Kræftige revnedannelser i liggefuger ved tegloverligger
- Revnet og afskallet sokkelpuds.
- Forskydninger og revner i murværk omkring altaner
- Altanbunde og –bjælker med rustgennemslag
- Mangelfuld ventilation

Renoveringen har til formål at udbedre ovennævnte problematikker og byggeskader. Dette indebærer at isolere boligerne op til nutidig standard, udskifte nedslidte døre og vinduer, etablere individuel ventilation med varmegenvinding i alle lejligheder og dermed udbedre fugtproblematikker og sikre et bedre indeklima – og et lavere energiforbrug!

GRENAA ANDELSBOLIGFORENING – afd. 2.3, FUGLEVÆNGET

Afdelingen består af i dag af 37 lejligheder - alle med små kamre. Alle badeværelser står overfor totalreovering, og de fleste lejligheder med nedslidte køkkener, originale faste skabe mv.

Med ønsket om variation i områdets boligudbud er der således blevet valgt at etablere fuld tilgængelighed i alle lejligheder via elevatorer og ændrede indretninger med større badeværelser og nye køkkener.

Den endelige helhedsplan er blevet bearbejdet i samarbejde med bl.a. afdelingens beboere og Landsbyggefonden (LBF), og der vil også i den kommende projekteringsfase blive inddraget de nævnte parter, ligesom Norddjurs Kommune inddrages vedrørende arkitektoniske og byggetekniske forhold.

Det hermed fremlagte er det endelige helhedsplansforslag samt de økonomiske konsekvenser heraf. Tidligere udgaver af helhedsplan/foreløbigt materiale kan kommunen rekvirere på driftstoette.lbf.dk, eller kontakte boligforeningen.

1. Adresser

Fuglevænget 8-14

2. Skitser, lejlighedsplaner, visualiseringer.

HELHEDSPLAN I FUGLEVÆNGET, Afdeling 2.3 (April 2021) vedhæftet.

3. Antal boliger, fordeling på boligtyper og størrelse – før og efter

	Antal	Værelser	kvm
Nuværende forhold	24	5-vær.	114
	1	3-vær.	85
	12	2-vær.	49
Fremtidige forhold	12	2-vær.	77
	13	3-vær.	85-111*
	12	4-vær.	103-122*

Note: * eksisterende inde-liggende del af altan tilgår stue for effektiv kuldebrosafbrydelse i dæk/bjælke konstruktion

4. Antal m2 i alt

3.408 m2 - fordelt på 37 boliger, 2 boligkarréer bestående af 2 blokke i 3 etager.

5. Anskaffelsessum/reoveringsudgift pr. m2

Samlet anskaffelsessum inkl. moms 40.499.152 kr.

Renoveringsudgift pr. m2 beløber sig til gennemsnitligt 11.844 kr./m2 inkl. moms

6. Bygningsreglement/reoveringsklasse

I udgangspunktet følges gældende Bygningsreglement, hvor dette er muligt. Det endelige omfang kan dog først fastslås når projekteringen er færdig.

7. Renoveringsudgifter:

Håndværkerudgift i alt inkl. moms 30.610.765 kr.
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger 7% 2.142.754 kr.

GRENAA ANDELSBOLIGFORENING – afd. 2.3, FUGLEVÆNGET

Omkostninger 18%	5.895.633 kr.
Genhusning/lejetab, information m.v.	1.850.000 kr.
Samlet byggeudgift omfattet af Landsbyggefonden	40.499.152 kr.

8. Huslejberegning

Husleje kr/mdr før og efter renovering – uden forbrug

Som en konsekvens af renoveringen vil huslejen i afdelingen derfor stige i gennemsnit med ca. 117 kr. pr. kvm pr. år.

Årsleje pr kvm - før renovering (gens) 638 kr/kvm/år

Årsleje pr kvm - efter renovering 755 kr/kvm/år

Alle lejligheder ændrer størrelse ved ombygningen hvorfor en direkte sammenligning af huslejerne er misvisende.

Husnr. 8 og 12	Husleje i ekst lejligheder			Husleje i NYE lejh. efter renovering			
	areal kvm	Årsleje kr/kvm/år	Husleje kr/mdr	ændring	areal kvm	Årsleje kr/kvm/år	NY Husleje kr/mdr
kld th	85 3 vær.	637	4.514	4	89 3 vær.	755	5.600
lejh tv	114 5 vær.	633	6.010	-21	93 3+ vær.	755	5.851
lejh midt	51 2 vær.	733	3.116	26	77 2 vær.	755	4.845
lejh th	112 5 vær.	644	6.010	10	122 4 vær.	755	7.676
Husnr. 10 og 14							
lejh tv	114 5 vær.	633	6.010	-11	103 4væ.	755	6.480
lejh midt	51 2 vær.	733	3.116	26	77 2 vær.	755	4.845
lejh th	112 5 vær.	644	6.010	-1	111 3+ vær.	755	6.984
		638 kr/kvm/år				755 kr/kvm/år	

9. Finansiering

Renoveringsudgifter

Skema A

Støttede gruppe 1 arbejder		24.250.468 kr.
Ustøttede gruppe 2 arbejder	4.000.000 kr.	
Ustøttede gruppe 3 arbejder	12.248.684 kr.	16.248.684 kr.
I alt		40.499.152 kr.

Finansieringsskitse	Note	Skema A / Budgetark LBF	Garanti	Huslejekonsekvens
Samlet renoveringssum	(= 1+2+3) (=A+B)	40.499.150		
Grp.1 arbejder				
<i>Støttede arbejder</i>	(A)	18.683.473		
<i>Fordelte arbejder</i>		5.566.995		
Støttede lån (grp.1)	1	24.250.468	24.250.468	
Grp.2 arbejder				
Ustøttede lån (max-ramme LBF sag)		4.000.000		
<i>Reduktion lånebehov - anden finansiering</i>				
<i>Kapitaltilførsel</i>		-250.000		
<i>Fællespuljetilskud</i>		-740.000		
<i>Trækningsretstilskud</i>		-250.000		
<i>Fritagelse pligt.bidrag</i>				
<i>Bespar. Inbetal.disp.fond</i>				
Ustøttede lån (grp.2)		2.760.000	2.760.000	LBF 20 kr./kvm/år
Grp.3 arbejder				
<i>Ustøttede arbejder</i>	2 (B)	21.815.679		
<i>Heraf fordelte arbejder (grp.1)</i>	3	-5.566.995		
Ustøttede arbejder		16.248.684		
<i>Ustøttede lån (grp 2) (max-ramme LBF sag)</i>		-4.000.000		
Eget bidrag		12.248.684		
<i>Reduktion lånebehov - anden finansiering</i>				
<i>Dispositionsfond/driftsstøtte/reguleringskonto</i>		-2.000.000		
<i>Henlæggelser</i>		-2.500.000		
Ustøttede lån (grp. 3)		7.748.684	7.748.684	97 kr./kvm/år
				i alt 117 kr./kvm/år
<i>Samlede reduktioner af lånebehov</i>		5.740.000		
Samlet kommunal garantiforpligtigelse			34.759.152	
<i>Heraf lånegaranti støttede lån</i>			24.250.468	
<i>Heraf lånegaranti støttede lån</i>			10.508.684	

10. Referat fra afdelingsmødet om godkendelse af projekt

Beboergodkendelsen vil efter aftale med Landsbyggefonden foreligge før Skema B. Dette er i henhold til gældende regler, men også pga. den øjeblikkelige situation i Danmark vedr. Covid-19 restriktionerne. Vi håber dog på en beboergodkendelse straks forsamlingsrestriktionerne hæves. Beboergodkendelsen vil blive eftersendt.

Der vedhæftes dog beslutningsreferat fra seneste ordinære afdelingsmødemøde den 21. september 2020 hvoraf, den fremgår, at "... *forsamlingen vedtog énstemmigt, at projektet skulle færdigprojekteres.*"

11. Godkendelse af fravigelser til AB (almindelige betingelser)

Der er til sagen vedlagt "Almindelige Betingelser" (AB18), og anmodet om godkendelse af de anførte fravigelser til AB18. Det er et krav i støttelovgivningen, at sådanne afvigelse på forhånd godkendes af byrådet. Det indstilles derfor til byrådet godkendelse af oplæg til AB18.

12. Sociale og arbejdsmæssige klausuler

Norrdjurs Kommune har indtil videre ikke stillet selvstændige krav til sociale og arbejdsmæssige klausuler til de entreprenører, der vinder udbuddene af arbejderne for de støttede byggerier. I Landsbyggefondens vedlagte tilsagnsbetingelser er der imidlertid anført sociale og arbejdsmæssige klausuler til de tilknyttede entreprenører. De fleste af kravene i tilsagnet fra LBF for Helhedsplanen i Fuglevænget afd. 2.1&2 opfyldes først i forbindelse med skema B.

KOMMUNALE KONSEKVENSER

Garantistillelse

I overensstemmelse med lovgivningen forventes det, at kommunen stiller garanti for hele det støttede lån, og at kommunen alene stiller garanti for den del af de samlede udstøttede arbejder, der finansieres via lån, altså efter reduktion som følge af anden finansiering (jf. finansieringsskitse).

Det forventes således, at kommunen vil skulle opretholde en garantiforpligtigelse på:

Støttede lån	24.250.468 kr.
Udstøttede lån	10.508.684 kr.

Lånegaranti i alt – afventer dog endelig finansiering	34.759.152 kr.
---	-----------------------

Der gøres opmærksom på, at da garantibeløbet kan ændre sig ved skema B og skema C, er dette ikke fastlagt endeligt, før der foreligger en underskrevet garantierklæring.

Garantien ligger først endeligt fast ved Skema C.

Garantien vil blive påvirket i nedadgående retning alt efter kreditforeningens krav ved tilbud om lånefinansiering (Skema B), vurdering af byggeriet efter renoveringen (Skema C) samt i forbindelse med endelig finansiering.

Garantirammen kan i teorien også stige hvis der kommer uforudsete udgifter ved enten Skema B eller efter selve renoveringen ved Skema C.

Kapitaltilførselssag

Som led i den samlede finansieringsskitse for helhedsplanen har Landsbyggefonden vurderer at kapitaltilførselsbehovet er kr. 250.000.

Kapitaltilførslen laves som en 1/5-dels ordning hvor Landsbyggefonden står for 2/5-dele, Grenaa Andelsboligforening 1/5-del, Realkredit 1/5-del og Kommune 1/5-del.

Det vil sige at kommunens andel er **50.000 kr.**

Det indstilles derfor, at der gives bevilling til betaling af det anførte kapitaltilførselsbeløb.

Indstilling

Vi anmoder om at Kommunen godkender følgende forhold:

- Norrdjurs Kommune godkender Helhedsplanen i Fuglevænget afd 2.3 over for LBF
- Norrdjurs Kommune godkender Skema A
- Norrdjurs Kommune godkender kapitaltilførslen
- Norrdjurs Kommune godkender kommunal garantistillelse

Samtidig vil vi bede kommunen godkende brug af:

- AB18 med fravigelser og tilføjelser fra ArchHus Arkitektfirma ApS, 05.05 2021