

BILAG 1

SOCIALT KOLLEGIUM

Renoveringen koster ca. 15,2 mio. kr. og omfatter bl.a.:

- Udskiftning af brugsvandsledninger og fjernvarme ledninger
- Omfugning af murværk
- Renovering af bad/toilet
- Udskiftning af vinduer
- Fælleslokaler malerstandsættes
- Tagrum efterisoleres
- Eksisterende elevator udskiftes



Kollegiet

Kollegiet er forholdsvis nedslidt og trænger til renovering.

Bebyggelsen er opført i 1969 og består af en høj kollegieblok i 7 etager, udført med 2-farvede betonelementer i et skakmønster samt murede gule gavle. Der er fælles adgang med nabobygningen. Brandtrappen og altanerne i gavlene er, 1994 blevet lukket med lette facadeelementer med træ/aluvinduer.

Bebyggelsen indeholder 112 værelser med eget bad/toilet samt fuld kælder med diverse beboerrum, fællesfaciliteter og varmerum. Mellembygningen i ét plan indeholder foyer samt fællesal og viceværtrum. Ejendommen er delvist renoveret 1994.

Ejendommen er delvist sammenbygget med en børneinstitution (Englandsvej 79 mfl.), men er ikke en del af kollegiet.



FAKTA

Selvejende Institution: Socialt Kollegium
Forretningsfører: UBSBOLIG A/S

Opførelsesår: **1969**

Antal boliger: **112**

Adresse: **Sundbyvestervej 99
2300 København S**

SOCIALT KOLLEGIUM

Førsynsrapport

Førsynsrapporten og renoveringsforslaget er udarbejdet af Ai-gruppen i overensstemmelse med § 28 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger. Kontoret for Almene Boligers teknikere har ikke bemærkninger til førsynsrapporten. Der har løbende siden 2011 været en dialog med kollegiet om hvilke arbejder, der lovligt kan dækkes af de støttede lån.

Udfordringer

Kollegiet er generelt nedslidt og der har ikke været fokus på alle vedligeholdelsesarbejder i en periode. Kollegiet trænger derfor til en omfattende renovering. Kollegiet har i en periode henlagt for lidt til vedligeholdelsesarbejder, dette er påtalt af kommunen. Kommunen har understreget vigtigheden af, at kollegiet får planlagt samtlige vedligeholdelsesarbejder og henlægger til disse, som loven foreskriver. Der er nu rettet på disse forhold og kollegiet har lovet at have rettidigt omhu på bygningsdriften, således at kollegiet kan spare op til fremtidige arbejder, så støttet lån ikke bliver nødvendige.

Kollegiet optager udover et støttet lån også et ustøttet lån på 2,7 mio. kr. og bidrager yderligere med 1,5 mio. henlæggelser til finansiering af renoveringen. Den samlede anskaffelsessum bliver derfor 15,2 mio. kr. Der er med denne renovering forsøgt at lave en helhedsplan for kollegiet, der retter op på kollegiets vedligeholdelsestilstand og giver kollegiet et bæredygtigt udgangspunkt for den videre drift.

Med denne renovering løser kollegiet også andre økonomiske udfordringer.

Kollegiet har en tilbagekøbsklausul på 9 mio. kr., der skal indfries, før kollegiet kan optage lån med den nødvendige løbetid. Hvis ikke kollegiet indfrier klausulen, skal kollegiet overdrage grund (og bygning) til kommunen i 2036. I forbindelse med denne renovering indfrier kollegiet også tilbagekøbsklausulen.

Endvidere har staten krævet et statslån tilbagebetalt og der optages et ustøttet lån på 3,4 mio. til dette.

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet.

Det sker bl.a. ved:

- Udskiftning af brugsvandsledninger og fjernvarmeledninger
- Omfugning af murværk
- Renovering af bad/toilet
- Udskiftning af vinduer
- Fælleslokaler malerstandsættes
- Tagrum efterisoleres.
- Eksisterende elevator udskiftes.

Renoveringsarbejderne vil tilføre kollegiet et vedligeholdelses- og brugsmæssigt løft. Arbejderne opdaterer kollegiet til nutidige forhold.

Økonomi

De samlede udgifter til arbejderne som forvaltningen vurderer som støtteberettigede efter § 100, er 11,0 mio. kr. inkl. moms. Ud over de arbejder, der af forvaltningen er godkendt i henhold til § 100, udføres nogle arbejder, som forvaltningen har vurderet hører under almindelig vedligeholdelse. Disse arbejder er vurderet til at andrage en samlet sum på 4,2 mio. kr.

Arbejderne finansieres således:

Støttet lån til renoveringsarbejder	10.985.000
Ustøttet lån til renoveringsarbejder	2.729.000
Egenfinansiering faldstammer	1.500.000
Samlet anskaffelsessum	15.214.000

Endvidere optages ustøttede lån:

Til tilbagekøb	8.972.000
Finansiering af forfaldne statslån	3.410.000

På grund af kollegiets økonomiske situation er der behov for, at de nye udstøttede lån prioriteres før de støttede og oprindelige lån. Der vil herefter være følgende prioritetsrækkefølge:

Realkreditlån til ikke støttede renoveringsarbejder	2.729.000
Realkreditlån til frikøb	8.972.000
Realkreditlån til finansiering af forfaldne statslån	3.410.000
Rykning af eksisterende BRF-realkreditlån m. statsgaranti (hovedstol)	10.222.000
Nyt realkredit jfr. §100 m.m. i lov om almene boliger	11.000.000
Samlet ny prioritetsgæld	36.474.000

Den endelige huslejestigning beregnes og godkendes i forbindelse med godkendelse af byggeregnskab/skema C.

Miljøvurdering

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.

Processen

Tilsagnet vil blive givet under forudsætning af, at afdelingen og bestyrelsen også godkender. Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet medio 2017, hvorefter udførelsen kan finde sted fra 2017-2018.



Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2015" for de berørte bygningsdele.
- Det sikres, at henlæggelsesniveauet fremover afspejler vedligeholdelsesbehovet og boligadministrationen yder rettidigt omhu hvad angår udførelse af vedligeholdelsesopgaver.

HUSLEJE, FAMILIEBOLIGER	kr./m ² /år (2016-niveau)	kr./md. i gns. (2016-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.980	1.980
Fremtidig (anslået)	2.608	2.608

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 842 kr. pr. m² for familieboliger.

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	15,2 mio. kr.
------------	---------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	12 mio. kr.
----------------	-------------

KOMMUNALT BIDRAG

Ydelsesstøtte pr. år	110.000 kr.
----------------------	-------------