

Afdeling 16 - Forslag til afdelingsmøde 10. maj 2022

Forslag - finansiering af badeværelser gennem den kollektive råderet, § 37b (stillet af afdelingsbestyrelsen)

Beskrivelse af forslaget

Afdeling 16 skal godkende følgende:

- 1) Godkende at afdelingen af dv-midler (eventuelt ved låneoptagelse, såfremt afdelingen har tilstrækkelig friværdis) finansierer et basisbadeværelse på kr. 12.500 i forbindelse med modernisering af badeværelser inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
 - 2) Fastlægge perioden for afskrivning i forbindelse med kollektiv råderet over 20 år. Afskrivningsperioden vil være til den periode som beboer afdrager via huslejen og den periode som lån til finansiering afdrages over.
 - 3) Søge kommunal godkendelse til modernisering af badeværelser inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
 - 4) Ordningen omfatter opsætning af 3 badeværelser i flyttelejemål årligt og 2 nye badeværelser årligt, hvis der ikke er tale om flyttelejemål. Ordningen er gældende i 6 år - fra og med 2022 til og med 2027.
 - 5) Udgiften per badeværelse må maksimalt være på kr. 50.000 inkl. afdelingens finansiering af basisbadeværelse og finansieringen af badeværelserne vil for forbedringsdelen ske gennem 20-årige fastforrentede realkreditlån.
- Det vil således være muligt at låne op til kr. 1.125.000 i de 6 år fra modtagelse af den kommunale godkendelse.
- Der skal på dv-planen være afsat kr. 62.500 årligt i de 6 år i alt kr. 375.000. Dette kan forudfinansieres via tillægsbevilling på dv-plan for 2022 og 2023 og indarbejdes på dv-plan for 2024 og frem, så dv-planen kommer i balance. Beløbet kan eventuelt lånefinansieres.
- Det er væsentligt at påpege at:
- Badeværelsesmoderniseringer over kollektiv råderet forudsætter afdelingsfinansieret forundersøgelse på maksimalt kr. 20.000, der lægges til grunde for videre renoveringsarbejder i vådrum. Beløbet finansieres via tillægsbevilling på dv-plan for 2022.
 - Ydelsen på lånet for moderniseringsdelen vil blive pålagt lejemålet som forbedringstillæg.
 - Basisdelen og mindre arbejder (herunder udskiftning af brugsvandsinstallationer og visse el-arbejder) vil skulle dækkes af afdelingens henlæggelser (dv-planen), da disse udgifter falder ind under kategorien vedligehold. Der kan endvidere ikke inkluderes maling eller gulvarbejde eller andre udgifter, der ikke har relation til selve badeværelsesudskiftningen. Disse omkostninger skal, såfremt de vurderes at være vedligehold betales af afdelingens henlæggelser eller såfremt der er tale om modernisering betales direkte fra beboer til håndværker og kan ikke inkluderes i råderetten.

Økonomiske beregninger

Det vil således være muligt at låne for op til kr. 1.125.000 i løbet af de 6 år svarende til kr. 50.000 minus 12.500 per badeværelse gange 5 badeværelse gange 6 år.

For et badeværelse til kr. 50.000 (det maksimale) vil den månedlige stigning i forbedringstillæg per bolig være på kr. 191.

Bilag

- Eksempel på anlægsbudget på kr. 50.000.

AAB, Afdeling 16			
Badeværelser gennem den kollektive råderet			
Eksempel på anlægsbudget til kr. 50.000			
Ombygning af nuværende badeværelse			45.036,00
Håndværkerudgifter i alt			45.036,00
Honorar for syn			964,00
Byggelånsrenter, rentesats	1,0%	1 mdr.	0,00
Byggesagshonorar			3.000,00
Finansieringsomkostninger	Stiftelsesprovision, låneoptagelses-gebyr, kurtage og tinglysning2,00%		1.000,00
Anlægsudgifter i alt vedligeholdelse og modernisering			50.000,00
Afdelingens finansiering via dv-midler af vedligeholdelsesdelen			12.500,00
Anlægsudgifter i alt modernisering			37.500,00

Driftsbudget:		Rente, bidrag og kursfradrag	Løbetid (10, 15 el. 20 år)	Udgift pr. år
Realkreditlån	37.500	2,00%	20 år	2.293,38
Boligafgiftsforhøjelse pr. år				2.293,38

Forøgelse i forbedringstillæg månedligt i kr.	191,12
---	--------