



12.01.2011

Sagsnr.
2011-5011

Dokumentnr.
2011-28501

Sagsbehandler
Pia Lund

Bilag 2 til indstilling om Otto Mønstedts Kollegium

Økonomi og projekt

Bebyggelsen

Kollegiet er opført i 1957 og ligger Rektorparken 1 i Valby.

Det rummer 307 enkeltværelser. Det har et samlet etageareal på 8.065 m², hvoraf 3.684 m² er enkeltværelser og 4.381 m² er fælles opholdsrum.

Projektbeskrivelse

- 310 toilet- og baderum renoveres. WC og armaturer udskiftes til nye tidssvarende og vandbesparende installationer, og døre og terrazogulve udskiftes / renoveres.
- Tyve eksisterende ældre fælleskøkkener udskiftes til nye og mere tidssvarende køkkener med nyt gulv og diverse el- og vvs arbejder.
- Vinduer i fælleskøkkenerne, på hovedtrappe og i stueetagen samt alle gavle er i en ringe stand og udskiftes til nye med energiglas. En trækarnap udskiftes.
- Glasfacader ved indgangsparti udskiftes med glasfacade med isoleret ramme og energibesparende ruder.

Renoveringsarbejderne vil tilføre kollegiets fælleskøkkener og badeværelser et vedligeholdelses- og brugsmæssigt løft. De nye køkkenfaciliteter og nye installationer samt nye vinduer med energiglas vil opdatere kollegiet til nutidige forhold.

Førsynsrapport

Der er af Dominia udarbejdet førsynsrapport i november 2008 i overensstemmelse med § 27 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 643 af 15. juni 2006. Center for Bydesigns teknikere har ikke bemærkninger til førsynsrapporten og finder de planlagte arbejder rimelige.

Økonomi

De samlede udgifter til arbejderne, som forvaltningen vurderer som støtteberettigede efter § 100 er 9,13 mio kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

Håndværkerudgifter:	7.577.000 kr.
Omkostninger:	1.463.000kr.
Gebyrer:	87.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. gebyrer:	9.127.000 kr.

Støttet Byggeri

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Direkte telefon
3366 1323

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.tmf.kk.dk

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 3.851.000 kr. Beløbet finansieres ved et ustøttet realkreditlån og henlæggelser (805.000 kr.).

Otto Mønstedts Kollegiets repræsentantskab har godkendt arbejderne den 2. november 2010.

Ungdomsboliginstitutionens økonomi

Ifølge den offentlige ejendomsvurdering udgør ejendomsværdien 105 mio. kr. i 2009. Kollegiets anskaffelsessum inklusive afsluttede forbedringsarbejder er ca. 25,2 mio. kr. pr. 31. juli 2010. Samme dato er den langfristede gæld i alt ca. 28,7 mio. kr., hvoraf ca. 3,9 mio. kr. er engangsstøttelån.

Lejeniveauet pr. 1. august 2010 udgør 935 kr. kr. pr. m² (bruttoetageareal) pr. år svarende til ca. 2047 kr. om måneden pr. bolig. Det forventes at ville stige med i alt ca. 52 kr. til ca. 987 kr. pr. m², som følge af de samlede planlagte renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, svarende til ca. 2160 kr. pr. måned pr. bolig.

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

Driftsresultat for regnskabsåret 2009/2010 og budget for 2010/2011 er som følger:

Driftsresultater/Budget. 8.065 m ² bruttoetageareal	Resultat 2009/2010 kr./m ²	Budget 2010/2011 kr./m ²
Nettokapital:	157	157
Offentlige og andre faste	81	88
Energi	219	214
Administration	71	90
Vedligehold og fornyelser	108	110
Henlæggelser	291	298
Diverse	49	37
Samlede udgifter	976	994
Erhvervsleje	0	0
Renteindtægter	10	23
Diverse	34	24
Offentlig støtte	12	12
Resultat	15	0
Boligleje	935	935

Det bemærkes, at den aktuelle renovering ikke er indregnet i ovenstående budget for år 2010/2011.

Resultatet for regnskabsåret 2009/2010 viser et overskud på 121.619 kr., som er overført til henlæggelserne samt tabs- og vindingskonto.

I regnskabsåret 2009/2010 henlægges i alt 2.462.000 kr. inkl. en del af årets overskud til planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelser svarende til 305 kr. pr. m² bruttoetageareal. Ved udgangen af regnskabsåret 2009/2010 var der henlagt i alt 4.874.000 kr. til planlagt- og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser svarende til 604 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Finansiering

I henhold til § 100 i lov om almene boliger m.v. kan kommunalbestyrelsen yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af udgifterne til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt til energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, der har modtaget støttetilsagn før 1. juli 1986.

Støtte kan ydes i det omfang, udgifterne ikke dækkes ved erstatninger eller gennem forsikringer.

Finansiering af de arbejder, der kan opnå støtte efter almenboliglovens § 100, sker med et fastforrentet nominallån med en løbetid på 30 år, der ydes af enten et realkreditinstitut eller KommuneKredit. Lånet ydes som kontantlån og afdrages som et annuitetslån med kvartårlige terminer og med konstant ydelsesbetaling over hele lånets løbetid. Til lånene yder staten ydelsesstøtte, svarende til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og låntagers (beboernes) betaling, der udgør 2,15 % af byggeudgifterne samt 0,27 % af lånet i løbende bidrag.

Kommunen godtgør staten 20 % af udgifterne til ydelsesstøtten.

Ydelsesstøtten afholdes i Center for Bydesign på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse, Ydelsesstøtte, funktion, 0.25.18.1.

Finansieringen kan opstilles skematisk således:

Realkreditlån	9.127.000
Ydelse på lånet, første år	593.255
Beboerbetaling, første år (2,15 % af anskaffelses-sum) + bidrag (0,27 % af lånet)	220.873
Samlet ydelsesstøtte, første år	372.382
Kommunens andel af ydelsesstøtte, første år	74.476

Kommunal garanti ydes for den del af renoveringslånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, der vil blive fastsat af realkreditinstitutionen på grundlag af en vurdering af ejendommens markedsværdi. Det må antages, at der vil kunne blive stillet krav om kommunal garanti for hele lånet, dvs. op til 9.127.000 kr.

Det er en betingelse for statens støtte, at kommunalbestyrelsen indestår for eventuelt underskud på ungdomsboliginstitutionens fremtidige drift. Indeståelsen omfatter ikke underskud, som uden risiko for udlejningsvanskeligheder kan afvikles over en kortere årrække.

Det lejeniveau, der følger af renoveringens gennemførelse, forventes ikke at medføre fremtidige lejetab eller udlejningsvanskeligheder.

Den resterende udgift på 3,85 mio. kr. vedrørende de vedligeholdelsesarbejder, som udføres samtidig med renoveringsarbejderne, finansieres ved et realkreditlån og ved henlæggelser.

Totaløkonomisk vurdering

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger, det vil sige såvel omkostningerne ved udførelsen som ved den efterfølgende drift. Tilsvarende gælder for konstruktioner og overflader.

Totaløkonomi kan således åbne for at forhøje anlægsomkostningerne, hvis dette vurderes at føre til driftsbesparelser, der er større end merinvesteringen. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledte fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der ikke er tale om en minimering af totaløkonomien.

KAB har gennemgået projektet i forhold til totaløkonomiske overvejelser. Ifølge KAB vil projektet give besparelser på varmemeforbruget og vandforbruget på grund af udskiftningen af vinduer, toiletter og armaturer. De øvrige arbejder er nødvendige på grund af decideret nedslidning af de pågældende bygningsdele.

Miljøvurdering

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.