



# Afdeling 43

**Bilag A – Økonomi og husleje vedrørende  
helhedsplan i afdeling 43.**

# Økonomi og husleje

- Helhedsplanens budget er 412,1 mio. kr. fordelt på følgende overordnede poster:

Område	Støttet Mio. kr	Ustøttet Mio. kr	I alt Mio. kr
Kælder - vinduer og afløb	0,0	2,3	2,3
Gennemgribende renovering og etablering af tilgængelighedsboliger (24 stk.)	17,4	8,0	25,4
Gennemgribende renovering gavl-/stueboliger - terrændæk, installationer, køkken, bad (36 stk.)	21,0	15,5	36,5
Gennemgribende renovering øvrige boliger - installationer, køkken, bad mv. (258 stk.)	0,0	60,9	60,9
Nyt ventilationsanlæg	18,3	6,1	24,3
Kloakarbejder	0,0	18,1	18,1
Udearealer og nedgang til haver for stuelejligheder	6,4	1,9	8,2
Fælleshus	5,1	2,2	7,3
Servicebygning	0,0	4,1	4,1
Fælles elinstallationer	9,8	3,5	13,3
Vandinstallationer og afløbsinstallationer	0,0	23,9	23,9
Altaner	28,8	14,3	43,1
Fugtsikring af badeværelser	27,4	9,1	36,5
Diverse mindre arbejder	0,3	0,6	0,8
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	8,1	10,2	18,3
Øvrige omkostninger			
- Rådgivning	19,4	24,2	43,5
- Finansiering	9,5	11,7	21,2
- Gebyrer	1,3	1,7	3,0
- Forsikringer	2,4	2,9	5,3
- Genhusning	15,9	0,0	15,9
<b>I alt</b>	<b>190,9</b>	<b>221,3</b>	<b>412,1</b>

- Projektets finansiering ser således ud i henhold til Landsbyggefondens udmelding:

	Mio. kr.
<b>Udgifter i alt</b>	<b>412,1</b>
Trækningsretstilskud fra AAB	40,0
<b>Udgift der lånefinansieres</b>	<b>372,1</b>
<b>Årlig ydelse på lån</b>	
Årlig ydelse på lån - støttet del (3,67% i ydelse)	6,8
Årlig ydelse på lån - ustøttet del (6,73% i ydelse)	12,6
<b>I alt</b>	<b>19,4</b>
<b>Årlig støtte til lån</b>	
Dispositionsfond (AAB) / driftsstøttelån (LBF) - støttet del	5,1
Driftsstøttelån (LBF) - ustøttet del	8,4
Udløbne lån ifm. andre renoveringssager	1,2
<b>I alt</b>	<b>14,6</b>
<b>Udgift, der skal dækkes af huslejestigning</b>	<b>4,7</b>
<b>Husleje 2024</b>	<b>22,3</b>
<b>Huslejestigning i procent</b>	<b>21,3%</b>

# Økonomi og husleje

- De 4,7 mio. kr. årligt, der skal betales via huslejestigning svarer til 21,3 % huslejestigning.
- Huslejen stiger, når helhedsplanen er endeligt afsluttet, dvs. forventeligt fra 1.1.2029
- Huslejestigninger for forskellige lejemål/boligtyper:



Beregning af boligafgiftsforhøjelser for de almindelige boligtyper				Efter renoveringen		
Rum	m <sup>2</sup>	Boligafgift 01.01.2024	Boligafgift pr. m <sup>2</sup> før	Generel forhøjelse	Ny boligafgift	Boligafgift pr. m <sup>2</sup> efter
3	80,4	5.709	852,09	1.215	6.924	1.033,42
4	95,8	6.810	853,03	1.449	8.259	1.034,56
5	111,8	7.889	846,76	1.679	9.568	1.026,96

# Økonomi og husleje

- Støtten til projektet svarer således i runde tal til ca. 80% af de samlede udgifter med ca. 10% af udgiften dækket via kontant tilskud og ca. 70% af den årlige låneudgift dækket i det første år.
- Ud af de 412 mio. kr. i samlede udgifter til helhedsplanen er der strengt nødvendige renoveringsarbejder vedrørende terrændæk, altaner, ventilation, elinstallationer, varmeanlæg og brugsvand for ca. 200 mio. kr.
- Som renovering udenfor helhedsplanen og dermed uden støtte ville disse dele give en huslejestigning på ca. 50 %, og der ville ikke komme moderniseringer i form af tilgængelighedsboliger, nye køkkener og badeværelser, forbedring af udearealer samt nyt fælleshus.



# Økonomi og husleje

- På info-mødet den 20. marts 2024 var der en del debat om fugtsikring og vand i kælderrum samt parkeringspladser, som ikke er medtaget i helhedsplanen.
- Årsagen til, at arbejderne ikke er medtaget i helhedsplanen er, at det ikke støttes af Landsbyggefonden og dermed medfører stor huslejekonsekvens.
- Fugtsikring for samtlige kældre estimeret til 29,7 mio. kr. inkl. omkostninger og vil medføre huslejekonsekvens på ca. 9%  
Omlægning af parkeringsarealer udført med græsarmering er estimeret til 27,4 mio. kr. inkl. omkostninger vil medføre huslejekonsekvens på ca. 8,5%
- AAB vil i samarbejde med afdelingsbestyrelsen foretage vurdering af forholdene omkring fugtsikring af kældrene, således at de hårdest ramte kældre udføres først.
- Der vil være mulighed for at sætte disse arbejder til afstemning på afdelingsmøde til september 2024 og arbejderne vil således kunne udføres samtidig med de andre arbejder i helhedsplanen, som forventes udført 2026-2028.

