

Alternativt forslag til renovering af Bistruplund

Finansiering med udstøttede realkreditlån (30 årlige obligationslån til pt. 1,0 procent nominal rente) indenfor 80 pct. af den offentlige vurdering. Den offentlige vurdering af Bistruplund er på 86.708.200 kr., og maksimalt udstøttede lån må udgøre 80 pct. heraf, dvs. 69.366.560 kr.

Som svar på kritikken af finansieringen af de alternative forslag til renoveringer i Bistruplund, fremlægger vi derfor et andet finansieringsforslag som indeholder de største og formentlig vigtigste renoveringer, der tager hensyn til indeklima (gavle og ventilation), nyt tag, slojfnng af gas og foring af kloak.

De næste renoveringer finansieres ved låneomlægning om formentlig 10-15 år, hvor der kan renoveres for det beløb der er afdraget på realkreditlånet om 10-15 år - afhængigt af renteutviklingen. Provenuet ved låneomlægningen kan anvendes til renovering eller huslejerreduktion - hvis renteniveauet ikke er steget. HVIS huslejen ved yderligere renoveringer efter 10-15 år skulle blive for høj, må der indsendes en ansøgning om støtte til Landsbygefonden med støtte fra Lejerbo Rudersdals dispositionsfond (lejerne egne indbetalinger). Dette gentages hver 10-15. år.

Forslaget er følgende renoveringer/fornyelser nu (priser fra Helhedsplanens skema A):

Nyt tag, med valmet tag på kviste som nu (ikke saddeltag), isolering	18.004.400
Nye gavle, isolerede, nye murbindere og udrykkede skakte	13.589.000
Mekanisk vent. Inkl. emfang	6.930.000
Gasinstallation slojffes	160.000
Faldstammer udskiftes	2.250.000
Vandrør, nye med målere	3.582.937
kloak,foring	300.000
I alt iflg. Priser fra Helhedsplanens skema A	44.816.337
7 pct byggepladskomkostninger	3.137.144
Inkl. 7 pct. byggepladskomk.ostninger, jf. skema A	47.953.481
20 pct generel omkostninger	9.590.696
Inkl. 20 pct. til generelle omkostninger, jf. skema A	57.544.177
Herudover, anslået:	
40 elkømfurer inkl. elkabler, anslået 10.000 kr. pr. stk.	400.000
Indfrielse lån i tag, udløb 2032	4.942.183
I alt	62.886.360

Bistruplunds ejendomsværdi

86.708.200

Der kan lånes op til 80 pct. af ej.værdi

69.366.560

Til yderligere lån - minus 1,3 mio. kr. lån i varmecentral

6.480.200

Lån i varmecentral, ca.

1.350.000

Til yderligere eventuelle lån, ca.

5.130.200 Til eventuelle nødvendige renoveringer/understøttelse af altaner efter undersøgelser

Henlæggelse i Budget 2021/22 kto. 120
Overført overskud over 3 år fra tidligere år
Råderum i henlæggelser til realkreditlån ydelser
Ydelse der udgår i Budget 2021/22 ved lånindfrielse
Til rådighed for realkreditlån ydelser/år

2.932.000
694.000
2.238.000 råderummet ved eksisterende husleje til hensættelser – nu til prioritetsydelse pr. år
488.000 Sparat ydelse ved indfrielse af lån til renovering af tag, der nu skiftes, 5,0 mio. kr. nybelånes over 30 år
2.726.000 Til rådighed til ydelser pr. år - for huslejestigninger til årlige henlæggelser

RD Erhvervs beregner: Ydelsesprocent (5,4 pct. pr.
22/7-21) ved 30 årrigt 1 pct. obligationslån

Ydelse pct.
4,3 pct
4,8 pct.
5,4 pct

2.704.113 21.887
3.018.545 -292.545
3.395.863 -669.863

Huslejestigning Skema A i Helhedsplan
Kt.
1.024.907 1.024.907
Forhøjelse årligt
kr. / m2 105,99
Huslejestigning/
år i kr. til
henlæggelser 12,25% Huslejestigning Skema A i Helhedsplan

Hensættelser, udover overført overskud 694.000 kr.

Hensættelser kto. 120 periodisk vedligehold og
fornyelser pr. år ekskl. BESPARELSE på ca. 400.000 pga.
renoveringer mv nedsettes fra 1,3 mio. kr. til 0,9 mio.
kr. pr. år

	De første 3 år fra 2021/22 - 2023/24	Derefter pr. år fra 2024/25* i 8 år
Ydelse 4,3 pct	184.113	878.113
Huslejestigning i pct	2,20	10,50

1.000.000 0 Forbrug af henlæggelser, netto pr. år

Ydelse 4,8 pct	498.545	900.000
Huslejestigning i pct	5,96	12,25

732.362 167.638 Forbrug af henlæggelser, netto pr. år

Ydelse 5,4 pct	875.863	900.000
Huslejestigning i pct	10,47	12,25

355.044 544.956 Forbrug af henlæggelser, netto pr. år

*Er baseret på forbrug af henlæggelser på 1.00.000 kr. pr. år til periodisk vedligehold ved 12.25 pct. huslejestigning på 1.024.907 kr. pr. år

Hvis huslejestigningerne maksimalt er 12,25 pct., er de årlige henlæggelser til løbende vedligehold/fornyelse:

Ved ydelse 4,3 pct er periodisk vedligeholdelse pr. år :	1.024.907 kr.	30 -60
Opsparede henlæggelser ca. 5,3 mio. kr. - ikke behov for om 15-60 år, evt. tidligere.	900.000 kr.	
Ved ydelse 4,8 pct er periodisk vedligeholdelse pr. år	900.000 kr.	32
Opsparede henlæggelser ca. 5,3 mio. kr. forbruges over antal år:	900.000 kr.	
Ved ydelse 5,4 pct er periodisk vedligeholdelse pr. år	900.000 kr.	10
Opsparede henlæggelser ca. 5,3 mio. kr. forbruges over antal år:		6,5%
Hvis der ikke sker omprioritering af lån efter 13 år med huslejereduktion, stiger huslejen		

Med venlig hilsen
Boøergruppen til Bistruplunds bevarelse