

# Rødovre almennyttige Boligselskab CARLSRO

Rødovre Kommune  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre

Att.: Chefjurist Inger Krogh-Jensen  
Pr. mail: ikj@rk.dk

DAB mrk. PRJ-2016-00003  
2303  
NMC/tin  
E-mail nmc@dabbolig.dk  
Direkte tlf. 77 32 05 08  
Dato 9. november 2020

## Skema A-ansøgning vedrørende Rødovre almennyttige Boligselskab i afd. 2303, Carlsro

På vegne af Rødovre almennyttige Boligselskab ansøges hermed om godkendelse af vedlagte skema A ansøgning om støtte til gennemførelse af støttede arbejder – opretning mv. og udstøttede arbejder – forbedringer mv. i afd. 2303, Carlsro.

Kravet i Boligaftale 2020-26 om, at afdelinger på Landsbyggefondens venteliste med energimærke A-D skal indsende beboergodkendt skema A inden udgangen af 2020, har resulteret i et behov for en forceret beboergodkendelsesproces.

Hverken Rødovre alm. Boligselskab, afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget eller DAB fandt denne løsning optimal for beboerne, og har derfor i samarbejde med Rødovre Kommune aftalt, at de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi, huslejekonsekvenser og projektmæssige forhold indsendes til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefonden inden udgangen af 2020, betinget af en efterfølgende beboergodkendelse i første kvartal af 2021 (afhænger af Corona-situationen).

Afdelingsbestyrelsen forventes at godkende helhedsplanens overordnede rammer, budget og huslejekonsekvens på møde den 11. november 2020, bilag 1. Selskabsbestyrelsen forventes herefter at godkende helhedsplanen tilsvarende på selskabsbestyrelsesmøde den 18. november 2020, bilag 2. Referater med godkendelser fremsendes umiddelbart efter selskabsbestyrelsesmødet.

### Med helhedsplanen fremtidssikres afdelingen med:

#### Rækkehuse type A, B og C

- Renovering af gulvkonstruktion med tilhørende følgearbejder
- Renovering af facader og gavle, inkl. nye vinduer, døre mv.
- Renovering af tage, inkl. efterisolering
- Etablering af ventilationsanlæg



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: dabbolig.dk  
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:  
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:  
man - tor 08.30 - 16.00  
fre 08.30 - 15.00

### **Rækkehuse type D og E**

- Omdannelse af boliger til tilgængelighedsboliger
- Reduktion i antal fra 125 til 93 boliger
- Renovering af facader og gavle, inkl. nye vinduer, døre mv.
- Renovering af tage, inkl. efterisolering
- Etablering af ventilationsanlæg

### **Langhuset**

- Sammenlægning af et antal boliger og omdannelse af disse til tilgængelighedsboliger, inkl. følgearbejder
- Nedlægning af hybler og sammenlægning med eksisterende boligtype D, inkl. følgearbejder
- Etablering af et antal tilgængelighedsboliger, inkl. følgearbejder
- Etablering af seniorbofællesskab, inkl. følgearbejder
- Etablering af ungdomsbofællesskab, inkl. følgearbejder
- Etablering af nyt køkken og nyt bad i samtlige boliger i langhuset
- Etablering af ventilationsanlæg
- Facaderenovering
- Etablering af fælleslokale på taget inkl. tilhørende tagterrasse
- Opgradering af gennemgange i langhuset
- Fornyelse/opgradering af grønne arealer

De samlede arbejder omfattet af helhedsplanen fremgår af vedlagte temaavis, jf. bilag 3.

Fremtidssikringen indebærer tillige en omfordeling af boligtyper og en reducere af boligantal, jf. bilag 4. Det samlede boligareal i afdelingen ændres ikke som en konsekvens af boligreduktionen, men vil efter helhedsplanens gennemførelse fortsat udgøre 60.836 m<sup>2</sup>.

### **Genhusning**

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen i Carlsro, vil renoveringen være så omfattende, at der er behov for at samtlige beboere genhuses i renoveringsperioden. Forventet genhusningsperiode er 6-9 måneder. Det er et ønske, at beboerne forsøges genhuset i Rødovre Kommune.

### **Projektets økonomi og finansiering**

Det vurderes, at sagens samlede anlægsbudget vil udgøre kr. 1.167.099.347, hvoraf arbejder for kr. 406.202.050 vil kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden. De resterende kr. 760.897.297 vil være ustøttede arbejder.

#### *Finansiering støttet del*

De støttede arbejder forventes finansieret med støttet 30-årigt kontantlån på kr. 406.202.050, hvortil Landsbyggefonden yder ydelsesstøtte.

### Finansiering understøttet del

De understøttede arbejder udgør kr. 760.897.297 og finansieres som følger:

Kapitaltilførsel	kr. 1.500.000
Fællespuljetilskud	kr. 18.020.000
Selskabets dispositionsfond	kr. 6.010.000
Henlæggelser	kr. 50.000.000
30-årigt understøttet kontantlån	kr. 685.367.297
<b>Samlede understøttede arbejder</b>	<b>kr. 760.897.297</b>

### Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen. Den udgør t.kr. 1.500, hvoraf Rødovre Kommunes andel vil være t.kr. 300.

Kapitaltilførslen vil ske efter nedenstående såkaldte 1/5-model:

Kommunen	Rente – og afdragsfrit lån	20%	kr. 300.000
Realkreditinstituttet	Rente – og afdragsfrit lån	20%	kr. 300.000
Landsbyggefonden	Rente – og afdragsfrit lån	20%	kr. 300.000
Landsbyggefonden	Tilskud	20%	kr. 300.000
Boligorganisationen	Tilskud	20%	kr. 300.000
<b>I alt</b>		<b>100%</b>	<b>kr. 1.500.000</b>

### Garantistillelse og prioritetsrækkefølge

#### Garanti

Kommunalt garantibehov for det støttede lån på kr. 406.202.050 skønnes til at være på 100%. Rødovre Kommune garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi, der vil blive fastsat af realkreditinstituttet på grundlag af en vurdering af ejendommens markedsværdi. Landsbyggefonden garanterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse. Garantien størrelse opgøres endeligt ved byggeriets afslutning.

Kommunen skal stille garanti for 100% af støttet lån, svarende til en garantistillelse på 406.202.050 kr.

Udover garantien på det støttede lån, har realkreditinstituttet estimeret, at kommunen skal stille garanti for 35,27% af det understøttede lån, svarende til en garantistillelse på 241.729.046 kr.

Garantistillelse til almene boliger påvirker ikke den generelle kommunale låneramme og er i almindelighed forbundet med en begrænset direkte risiko.

Ovenstående lån skal prioritetsmæssigt respektere 2 kommende lån til hhv.:

#### 1. prio.: Ustøttet lån 28.167.000 kr. (indikation)

Udskiftning af vandrør – godkendt af afdelingsmøde og selskab, men under indsendelse til kommunens godkendelse.

## 2. prio.: Ustøttet lån 1.536.000 kr. (Indikation)

Lån til flyttekøkkener - arbejdet er udført løbende, da det ikke har været muligt at genudleje uden udskiftning af køkkener og tidsrammen for helhedsplanen ikke har været fastlagt tidligere. Lån er godkendt af afdelingsmødet, selskabsbestyrelsen og kommunen, jf. tidligere ansøgning.

Garantistillelsen for begge lån forventes at være 0%.

### Tidsplan

Renoveringen forventes påbegyndt den 1. april 2023 og forventes afsluttet den 1. oktober 2026. Byggetiden forventes at være 36 måneder.

### Huslejekonsekvens

Beboerne forventes at vedtage gennemførelsen af renoveringen, og den heraf følgende huslejestigning, på ekstraordinært afdelingsmøde som afholdes i løbet af første kvartal af 2021. Huslejberegning/dokumentation vedlægges. Huslejen forventes at stige med ca. 35% fra gennemsnitligt 1.029 kr./m<sup>2</sup>/år (2020-21 niveau) til gennemsnitligt 1.386 kr./m<sup>2</sup>/år (beregnet fra 2020-21 niveau).

Gennemsnitlige huslejekonsekvenser kan ses i tabellen nedenfor:

Boliger Langhuset	Gennemsnit husleje før	Gennemsnit husleje efter 35 % stigning
2v - 53,25m <sup>2</sup>	4.752 kr.	6.178 kr.
3v - 85,05m <sup>2</sup>	6.108 kr.	7.940 kr.
3v - 62,53m <sup>2</sup>	4.720 kr.	6.136 kr.
3v - 76,59m <sup>2</sup>	5.623 kr.	7.310 kr.
3v - 85,05m <sup>2</sup>	6.345 kr.	8.249 kr.
3v - 58,60m <sup>2</sup>	4.651 kr.	6.046 kr.

Boliger rækkehuse	Gennemsnit husleje før	Gennemsnit husleje efter 35 % stigning
2v (A) - 57,35m <sup>2</sup>	4.484 kr.	6.349 kr.
3v (B) - 68,50m <sup>2</sup>	5.672 kr.	7.674 kr.
4v (C) - 79,65m <sup>2</sup>	6.355 kr.	8.262 kr.
2v (D) - 48,28m <sup>2</sup>	4.487 kr.	Boligen nedlægges
2v (E) - 68,45m <sup>2</sup>	5.649 kr.	Boligen nedlægges

Nye boliger		Gennemsnit husleje ved 1.386 kr./m <sup>2</sup> /år
3-4v (22 stk.) - 104 m <sup>2</sup>	Ny boligtype Langhuset	12.012 kr.
3-4v (25 stk.) - 109 m <sup>2</sup>	Ny boligtype Langhuset	12.590 kr.
2v (61 stk.) - 72 m <sup>2</sup>	Ny boligtype rækkehus	8.316 kr.
4v (32 stk.) - 93 m <sup>2</sup>	Ny boligtype rækkehus	10.742 kr.

### **Indstilling til kommunens godkendelse**

DAB's standard AB18/ABT18 af februar 2020 vedlægges, idet der under henvisning til Almenboligloven skal meddeles kommunens tilladelse. Bemærkninger og fravigelser er efter vores opfattelse en konsekvens af, at der er tale om alment boligbyggeri med den dertil hørende finansiering, krav om kvalitetssikring m.m.

Juridisk resposum vedlægges ikke, da byggeriet er over 20 år gammelt.

Skema A ansøgningen er indtastet i BOSSINF-RENOVERING, print heraf vedlagt som bilag 6 (Kopi af ansøgningen er opdateret på Landsbyggefondens driftsstøtteportal).

På baggrund af ovenstående skal vi anmode kommunen om at godkende følgende:

- Projektets omfang
- Skema A
- Huslejestigning på 35%
- Lånoptagelse på kr. 1.091.569.347, heraf kr. 406.202.050 støttet og kr. 685.367.297 ustøttet.
- Garantistillelse på 100% til støttet lån på kr. 406.202.050.
- Garantistillelse på 35,27% til ustøttet lån på kr. 241.729.046.
- Prioritetsrækkefølge
- Medvirken til kapitaltilførsel på t.kr. 300

Vi håber, at det i Bossinf indberettede skema A og nærværende brev, samt bilag er tilstrækkelig for kommunens behandling af ansøgningen.

Måtte der være spørgsmål til ovenstående, er I velkomne til at ringe til projektleder Nanna Aae Christensen på telefon 77320508.

#### **Bilag:**

- 1 - Referat af afdelingsbestyrelsesmøde den 11 november 2020 *eftersendes*
- 2 - Referat af selskabsbestyrelsesmøde den 18. november 2020 *eftersendes*
- 3 - Helhedsplan - temaavis, dateret 9. november 2020
- 4 - Carlsro boligtyper, dateret 6. november 2020
- 5 - Print af Bossinf. skema A, dateret 6. maj 2020
- 6 - DAB Standard AB18 med tilføjelser/fravigelser, februar 2020
- 7 - DAB Standard ABT18 med ændringer/tilføjelser, februar 2020

Med venlig hilsen  
DAB Byg og renovering



Steen Ejsing  
Byggechef



Nanna Marie Aae Christensen  
Projektleder

Kopi til:

LBF Finn Lykkegaard-Madsen, LAB selskabsbestyrelse og afdelingsbestyrelse, samt adm. afd. 1.