

Rødovre Kommune  
Kommunalbestyrelsen  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre

31. maj 2016  
nik

**KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00  
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

Telefonisk henvendelse

## RKE

**3304-5/0053 Schweizervænget, – Ansøgning i forbindelse med udskiftning af kviste, renovering af karnapper, udskiftning af brugsvandsinstallationer, etablering af radiatorer i køkkener og kældre m.m.**

**Matr. nr. 16 z, bf-bi, bk-bn, z Rødovre By, Mariehøj 1-15, Rødovrevej 213, Schweizdalsvej 2-16, 2610 Rødovre**

## Sagsfremstilling

Afd. Schweizervænget er opført i 1952-1953 og består af 96 boliger fordelt på 6 etageblokke. Beboerne har ved urafstemning, gennemført den 21. januar 2016, besluttet at igangsætte en række renoverings- og udskiftningsarbejder i afdelingen.

Projektet, inkl. finansiering blev godkendt på et organisationsbestyrelsesmøde i RKE den 24. september 2015.

Arbejderne omfatter følgende:

- Udskiftning af eksisterende og meget nedslidte brugsvandsinstallationer, inkl. fordelingsledninger og stigstrenger i bygninger fra vandforsyning til tæppesteder og inkl. nye brugsvands- og bruserarmaturer og blandingsbatterier. Desuden udskiftes fordelingsledninger for både koldt og varmt brugsvand, anbragt i jorden mellem bygningerne, til nye ledninger isoleret efter gældende isoleringskrav. Afdelingens brugsvandsanlæg er i dag med risiko for at udvikle legionella, hvorfor en udskiftning er stærkt påkrævet.
- Udskiftning af samtlige eksisterende og nedslidte samt utætte tagkviste til nye præfabrikerede kviste med udseende som eksisterende. De nye kviste er inkl. nye energivinduer.
- Efterisolering af eksisterende 8 stk. beton karnapper i facader. Karnapperne får "overfrakke" af isolering og glasfiber med respekt for karnappernes oprindelige udseende. Karnapperne er i dag uden isolering, hvilket afstedkommer en del skimmelsvamp på karnappernes indvendige side.
- Opgradering af afdelingens varmeanlæg, med etablering af radiatorer i køkkener samt supplerende radiatorer i kældre, udskiftning af af-

## Personlig henvendelse

Man-ons	10.00-14.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-12.00

## Kontaktoplysninger

Nikolaj Kristensen  
Projektleder

T 33 63 12 92

nik@kab-bolig.dk

spærrings- og blokventiler og reguleringsteer samt indregulering af centralvarmeanlæg.

Desuden udskiftes varme-fordelingsledninger i jorden mellem varmecentral og de enkelte blokke, isoleret efter gældende isoleringskrav.

Endelig etableres der mekanisk og fugtstyret udsugning i forbindelse med vaskerum i kældre. Formålet er at øge komfortvarmen i de enkelte boliger samt sikre, at der opnås tilstrækkelig med varme til de fjernt beliggende boliger, og dermed sikre generelt bedre indeklima i boligerne. Endelig skal risikoen for skimmelangreb i etageadskillelser mellem kældre og stue-etageboliger, mindskes.

Projektet finansieres via egen-trækningsrets midler, egne henlæggelser samt ved optagelse af 30-årigt realkreditlån. Projektet skal desuden efterfinansiere allerede afholdte udgifter til udbedring af skimmelangreb i etageadskillelser mellem stueetage-boliger og kældre. Projektet gennemføres efter nedestående budget for anlægssum og huslejekonsekvens.

#### **Anlægsbudget**

Håndværker/materialer	12.001.000 kr.
Uforudsete udgifter	1.200.000 kr.
Afholdt udgift til skimmeludbedring	1.857.000 kr.
Teknikeromkostninger	1.550.000 kr.
Øvrige omkostninger	1.683.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>18.291.000 kr.</b>

#### **Forventet finansiering**

Egen trækningsret	1.500.000 kr.
Henlæggelser	500.000 kr.
30-årigt realkreditlån	16.291.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>18.291.000 kr.</b>

Det 30 årige realkreditlån vil medføre en årlig ydelse på 1.010.000 kr. Projektet forventes at give en årlig besparelse i driftsregnskabet på 60.000 kr. som følge af sparede reparationsudgifter på eksisterende brugsvands- og varmeanlæg.

Låneoptagelsen vurderes ikke at kræve kommunal garanti.

#### **Huslejestigning**

Projektet vil, ud fra nærværende budget, medføre et huslejeniveau på 778 kr. pr. m<sup>2</sup>/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 20,72 % i forhold til i dag, hvor huslejeniveauet er på 644 kr. pr. m<sup>2</sup>/år.

Afdelingen har fungeret i mange år uden igangsætning af væsentlige vedligeholdelses- og renoveringsarbejder, hvilket nu viser sig nødvendigt – både af hensyn til bygningernes ve og vel samt for at sikre, at boligerne er sunde og tidsvarende at opholde sig i.

### **Tidsplan**

Projektet forventes gennemført i perioden januar – november 2017.

### **Indstilling**

Der ansøges om godkendelse af projektet med udskiftning af oliefyr og oliebeholder til naturgasfyr samt udskiftning af faldstammer og brugsvandsinstallationer.

Herudover søges der om godkendelse af den kommende huslejestigning og låneoptagelsen.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nikolaj Kristensen', is written over the typed name.

Nikolaj Kristensen

### **Bilag**

1. Udsendt materiale af 04.01.2016 til beboerne forud for urafstemning
2. Brev til beboerne vedrørende resultat af urafstemning den 26.01.2016
3. Beslutningsreferat fra organisationsbestyrelsesmøde i RKE af 24.09.2016
4. Tilsagn fra Landsbyggefonden.
5. Afdelingens seneste budget
6. Afdelingens seneste regnskab