

Rødovre almennyttige Boligselskab

SIBELIUSPARKEN

Til Rødovre Kommune
Att. Juridisk Enhed
v. chefjurist Inger Krogh-Jensen
Sendt på mail til: ikj@rk.dk

DAB mrk. ASG-2019-07106
2318
LMA
E-mail lma@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 02 35
Dato 15. november 2019

Godkendelse af projekt med opførsel af nyt ejendomskontor, den medfølgende låneoptagelse samt nedlæggelse af 1 værelseslejemål og oprettelse af et erstatningslejemål

Efter aftale fremsendes ny ansøgning som erstatning af tidligere fremsendte ansøgning af den 16. oktober 2019.

Rødovre almennyttige Boligselskabs afdeling Sibeliusparken gik i foråret 2019 i gang med en tagrenovering af afdelingens ejendomskontor, beliggende Tæbyvej 39. I forbindelse med denne renovering af ejendomskontoret er det desværre konstateret, at bygningen er i meget ringe stand. Huset er i sin oprindelige form bygget i 1916, dvs. 103 år gammel. Der er massiv vækst af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, samt råd- og svampeskader. Der er ingen isolering i ydervægge og i etagedækket, elinstallatio-nerne er mange steder de oprindelige fra 1916 og der er konstateret aktive borebiller i bindingsværk, i tagkonstruktionen og i ydervægge.

Den byggesagkyndige rådgiver på sagen har udarbejdet en tilstandsvurdering som viser, at det ikke kan svare sig at restaurere den eksisterende bygning. Derfor anbefales det at bygningen rives ned, og at der bygges nyt.

Bygningen rummer i dag: Ejendomskontor i den vestlige ende og en mindre 1-værelses bolig på 30 m² i den østlige ende. På 1. sal er der et hotelværelse uden bad og toilet og uden køkkenfacilitet. Desuden er der et mødelokale og et lille, disponibelt rum. Den tidligere beboer i den 1-værelses bolig er genhuset permanent i en anden bolig i Sibeliusparken. Med nedrivningen af det nuværende ejendomskontor nedlægges den 1-værelses lejlighed.

I stedet for det nedlagte værelseslejemål vil der blive oprettet et erstatningslejemål på adressen Rådhusstien 11 st.



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

Lejemålet Rådhusstien 11 st. bruges i dag til hotellejlighed, men når det nye ejendoms kontor med de to nye hotellejligheder er opført, er der længere behov for dette lejemål til hotellejlighed.

Nedlæggelsen af værelseslejemålet og oprettelsen af erstatningslejemålet ændre ikke på afdelingens støttede areal.

Det nye lejemål, Rådhusstien 11 st. bliver en 2-rums bolig på ca. 40 m². Det betyder det bliver en billig og meget attraktiv bolig, da den er beliggende i stueplan og har tilknyttet både udestue og en lille forhav. Denne boligtype er meget efterspurgt både blandt Sibeliusparkens egne ældre beboere og andre på ventelisten.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 12. september 2019 godkendte beboerne følgende:

- At den eksisterende bygning nedrives og genopføres i et design, der ligner det nuværende
- At lejemålet i den eksisterende bygning nedlægges og at der i stedet oprettes to nye lejemål i henholdsvis Rådhusstien 11 og Rådhusstien 31
- At der optages et 10 årigt realkreditlån på max. 2.294.000 kr. til finansiering af projektet
- En huslejestigning på 0,8% til finansiering af lånoptagelsen.

De samlede udgifter for projektet er budgetteret til 5.434.000 kr.

Denne ansøgning vedrører kun en del af ovenstående, nemlig opførelse af et nyt ejendoms kontor, nedlæggelse af værelseslejemål samt opretning af erstatningslejemål.

Når udgiften til oprettelse af det ekstra lejemål beliggende Rådhusstien 31 fratrækkes, bliver de samlede udgifter på i alt 5.239.000 kr., der finansieres således:

Nyt ejendoms kontor og erstatningslejemål:

LBF trækingsret	2.800.000
Lån af egne midler	340.000
10-årigt realkreditlån	2.099.000
I alt	5.239.000

Indkaldelsen med forslaget samt referat fra mødet er vedlagt som bilag.

Projektet inklusiv ovenstående finansiering er godkendt af RAB's bestyrelse den 14. september 2019, uddrag af referatet fra mødet er vedlagt som bilag.

Vi anmoder venligst kommunen om godkendelse af:

- Projektet
- Lånoptagelsen, låneindikation fra Realkredit Danmark er vedlagt
- Nedlæggelse af værelseslejemålet i bygningen med det gamle ejendoms kontor
- Oprettelse erstatningslejemål i eksisterende fælleslokaler

Der vil blive fremsendt en ny særskilt ansøgning om oprettelse af det ønskede ekstra lejemål beliggende Rådhusstien 31.

Kræver sagen yderligere uddybning, er vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen
Administrationsafdeling 1



Anders Holmgren
Afdelingschef



Lisbeth Mathiesen
Bestyrelseskonsulent

Tidligere fremsendte bilag (ansøgning af 16. oktober 2019):

- Rødovre Kommunes godkendelse af den 7. november 2000
- Indkaldelse og forslag til afdelingsmødet den 12. september 2019
- Referat fra afdelingsmødet den 12. september 2019
- Uddrag fra referat fra RAB's bestyrelsesmødet den 14. september 2019
- Låneindikation fra Realkredit Danmark af den 26. august 2019

Kopi: Afdelingsbestyrelsesformand, Ejendomsmester/kontor, Selskabsbestyrelsesformand