

1) Rødovre almennyttige Boligselskab

a) Godkendelse af dagsorden og valg af dirigent (b)

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen og vælger en dirigent.

Bestyrelsen godkendte dagsordenen og valgte Kim Neve som dirigent.

2) Carlsros helhedsplan

a) Den fysiske helhedsplan (bilag 1) (b)

Temaavis for helhedsplanen af 9. november 2020 er vedlagt som **bilag 1**.

På mødet vil projektleder i DAB, Nanna Aae Christensen, fremlægge den fysiske helhedsplan for bestyrelsen, og der vil blive mulighed for at stille spørgsmål.

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

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,

Bestyrelsesmøde
den 18. november 2020

MDR-2020-00897
Side 5 af 19

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

Fremtidssikringen indebærer tillige en omfordeling af boligtyper og en reduktion af boligantal. Det samlede boligareal i afdelingen ændres ikke som en konsekvens af boligreduktionen, men vil efter helhedsplanens gennemførelse fortsat udgøre 60.836 m².

Antal rækkehuse reduceres med 32 stk.

Antal lejligheder i Langhuset reduceres med 37 stk.

I alt reduceres boligantallet med 69 boliger

Samlet betyder det, at antallet af boliger i afdelingen ændres fra 901 til 832 boliger, men der ændres ikke i afdelingens samlede antal kvadratmeter.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den fysiske helhedsplan, herunder godkender at der samlet set reduceres med 69 boliger, så afdelingen efter helhedsplanen har i alt 832 boliger.

Nanna Aae Christensen gennemgik helhedsplanen herunder de planlagte ændringer af lejemålene. Samt oplyste, at DAB ved en nærmere granskning har opdaget, at der i alt reduceres med 38 boliger i Langhuset og dermed reduceres der i alt med 70 boliger.

Bestyrelsen godkendte den fysiske helhedsplan, herunder godkendte at der samlet set reduceres med 70 boliger, så afdelingen efter helhedsplanen har i alt 831 boliger.

b) Finansiering af helhedsplanen (bilag 2) (b)

Skema A Økonomi:

Det vurderes, at sagens samlede anlægsbudget vil udgøre kr.

Bestyrelsesmøde
den 18. november 2020

MDR-2020-00897
Side 6 af 19

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.

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

Finansiering af støttet arbejde:

Kapitaltilførsel	kr	1.500.000
Fællespuljetilskud	kr	18.020.000
Selskabets dispositionsfond	kr	6.010.000
Henlæggelser	kr	50.000.000
30-årigt støttet kontantlån	kr	<u>685.367.297</u>
Samlede støttede arbejder	kr	<u>760.897.297</u>

Oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond er vedlagt som **bilag 2**.

De ustøttede arbejder forventes finansieret med et 30-årigt støttet kontantlån. Selskabet skal derfor godkende, at afdelingen optager et 30-årigt, realkreditlån på 685.367.297 kr. til finansiering af forbedringsarbejderne til de ustøttede arbejder.

Samlet betyder helhedsplanen, at Carlsro skal optage følgende 30-årige lån:

Støttet lån, LBF 406.202.050 kr.
Ustøttet lån 685.367.297 kr.

I alt 1.091.569.347 kr.

Afdelingens årlige omkostninger til både de støttede og de ustøttede lån vil med de af Landbyggefonden fastsatte ydelsesprocenter, blive på 47.803.647 kr. om året.

Årlige besparelser i afdelingens udgifter efter helhedsplanen:

Fritagelse for indbetaling til disp.fond	kr	771.000
Fritagelse for indbetaling af pligtmæssigt bidrag til LBF	kr	3.266.000
Besparelser i driften	kr	7.708.000
Samlede besparelser	kr	<u>11.745.000</u>

Bestyrelsesmøde
den 18. november 2020

MDR-2020-00897
Side 7 af 19

Dertil kommer, at selskabet sammen med Landsbyggefonden skal bidrage med en årlig ydelsesstøtte, driftslån, til afdelingens udgifter til låneydelserne på i alt 11.814.000 kr. Den endelige fordeling af denne udgift vil blive fastlagt af Landsbyggefonden ved godkendelsen af Skema C.

Den samlede finansiering af helhedsplanen er afstemt med Landsbyggefonden.

Finansiering af afdelingens årlige omkostninger til lån – 1. år:

Årlige omkostninger til lån	kr	47.803.647
Besparelser i driften	kr	-11.745.000
Tilskud fra selskabets disp. Fond indtil 2032	kr	-2.500.000
Tilskud fra selskabet/LBF, driftslån	kr	-11.814.000
Afdelingens årlige udgifter	kr	<u>21.744.647</u>

Det årlige tilskud fra selskabets dispositionsfond på 2.500.000 kr. gives indtil Carlsros lån til fjernvarmen udløber i 2032.

Afdelingens årlige omkostninger på 21.744.647 kr. svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på 35 %, svarende til 357 kr./m²/år, hvilket betyder, at huslejen gennemsnitlig stiger til ca. 1.386 kr./m²/år i 2020 priser.

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

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

Nye boliger	Gennemsnit husleje ved 1.386 kr./m²/år
3-4v (22 stk.) - 104 Ny boligtype Langhuset	12.012 kr.
3-4v (25 stk.) - 109 Ny boligtype Langhuset	12.590 kr.
2v (61 stk.) – 72 m ² Ny boligtype rækkehus	8.316 kr.
4v (32 stk.) – 93 m ² Ny boligtype rækkehus	10.742 kr.

Bestyrelsesmøde
den 18. november 2020

MDR-2020-00897
Side 8 af 19

4 år efter tilsagn aftrappes Landsbyggefondens ydelsesstøtte med 9 kr./m². For Carlsro betyder det, at tilskuddet hvert år aftrappes med 9 kr. x 60.914 m² = 548.226 kr., hvilket svarer til en huslejestigning på 0,93 % set i forhold til indeværende års budget.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender helhedsplanen og Skema A for Carlsro herunder finansieringen som beskrevet ovenfor, samt den medfølgende gennemsnitlige huslejestigning på 35 %.

Lisbeth Mathiesen gennemgik økonomien i helhedsplanen samt omdelte et nyt bilag 2, da der var en fejl i det fremsendte bilag.

Nyt bilag 2 er vedlagt referatet.

Peter Lund Sørensen påpegede at der var fejl i beregninger af huslejerne.

Lisbeth Mathiesen lovede at sætte de korrekte beregninger ind i referatet:

Rækkehuse type A,B, C

Husleje pr.1.10.2020		Fremtidig husleje, stign. 35%	
antal rum	m ²	kr/måned	kr/måned
2	57,35	4.884	6.593
3	68,50	5.672	7.657
4	79,65	6.355	8.579

Langhuset

Husleje pr.1.10.2020		Fremtidig husleje, stign. 35%	
antal rum	m ²	kr/måned	kr/måned
3	85,05	6.108	8.246
3	62,53	4.720	6.372
3	76,59	5.623	7.591
3	85,05	6.345	8.566
3	58,60	4.651	6.279
2	53,25	4.752	6.415

Bestyrelsesmøde
den 18. november 2020

MDR-2020-00897
Side 9 af 19

Bestyrelsen godkendte helhedsplanen og Skema A for Carlsro herunder finansieringen som beskrevet ovenfor, samt den medfølgende gennemsnitlige huslejestigning på 35 %.

c) Den videre proces (a)

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 selskab, afdelingsbestyrelsen, styregruppen eller DAB fandt denne løsning optimal for beboerne, og har derfor i samarbejde med Rødovre Kommune aftalt, at de overordnede rammer for helhedsplanens økonomi, husleje-konsekvenser og projektmæssige forhold indsendes til godkendelse hos Rødovre Kommune og Landsbyggefondens inden udgangen af 2020, betinget af en efterfølgende beboergodkendelse i første kvartal af 2021 (afhængigt af Corona-situationen).

Afdelingsbestyrelsen forventes at godkende helhedsplanens overordnede rammer, budget og huslejekonsekvens på et møde den 11. november 2020.

Carlsro holder informationsmøde for beboerne søndag den 6. december 2020 og der er pt. planlagt et ekstraordinært afdelingsmøde søndag den 14. februar 2021 om endelige godkendelse af helhedsplanen.

Renoveringen forventes påbegyndt den 1. april 2023 og forventes afsluttet den 1. oktober 2026. Byggetiden forventes at være 42 måneder.

Renoveringsperioden er foreløbig og der tages forbehold for, at der kan skaffes nok genhusningsboliger, eftersom Islevvænges helhedsplan først forventes afsluttet i 2024.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Lisbeth Mathiesen oplyste, at afdelingsbestyrelsen i Carlsro på deres bestyrelsesmøde den 11. november 2020 har godkendt helhedsplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.