

Rødovre Kommune  
E-mail: [rk@rk.dk](mailto:rk@rk.dk)

Kopi til:  
Chefjurist Inger Krogh-Jensen  
E-mail: [ikj@rk.dk](mailto:ikj@rk.dk)

**Boligselskabet AKB, Rødovre**  
15010012 Ved Milestedet, Helhedsplan Ny – Skema A-ansøgning –  
Landsbyggefondens j.nr.: 100665

**BOSSID: 175 91 30-10-2020 7 10-X 0 (støttet del)**

Som byggeforretningsfører for Boligselskabet AKB, Rødovre skal vi hermed anmode Rødovre Kommune om behandling og godkendelse af Skema A-ansøgningen vedrørende gennemførelse af en helhedsplan for afdeling Ved Milestedet, beliggende Lillekær 1-19 og 2-8, Nørrekær 1-17 og 10-20, Maglekær 2-18, 2600 Rødovre.

### **Baggrund og sagsforløb**

Boligselskabet AKB, Rødovre har længe ventet på at kunne gennemføre en helhedsplan med henblik på at give beboerne både gode og sunde boliger, der samtidig bliver tidssvarende og attraktive.

I 2019 godkendte afdelingen et ustøttede installations- og køkkenprojekt med en anskaffelsessum på 132 mio. kr. Efterfølgende blev projektet godkendt af myndighederne, og arbejderne bliver opstartet i første kvartal af 2021.

Baggrunden for ovenstående sags aktualitet og presserende karakter skyldes, at der ingen restlevetid er tilbage på afdelingens installationer.

Afdelingen har siden starten af sidste årti haft et afsætningsbeløb hos Landsbyggefonden på 30 mio. kr. i støttede lån.

Det har været vurderingen, at installationsprojektet ikke kunne vente på et Skema A-tilsagn, givet tidligst i 2023, hvorfor det ustøttede installations- og køkkenprojekt blev iværksat.

I forbindelse med vedtagelsen af den grønne boligaftale blev det besluttet at sætte skub i de tiltrængte renoveringer af almene boliger. Dette har betydet, at Landsbyggefondens venteliste med mange byggesager igangsættes allerede i 2020 og 2021. Dette har medført, at denne Skema A-ansøgning er udarbejdet på meget kort tid.

9. november 2020

**KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

[kab@kab-bolig.dk](mailto:kab@kab-bolig.dk)  
[www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

CVR. nr. 56 81 59 10

### **Telefonisk henvendelse**

Man-ons	09.00-15.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	09.00-13.00

### **Personlig henvendelse**

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

### **Kontaktoplysninger**

Søren Elo Christensen  
Projektleder

T 38 38 18 49

[seo@kab-bolig.dk](mailto:seo@kab-bolig.dk)

Derfor har det ikke været muligt at inddrage beboere og bestyrelse i tilstrækkeligt omfang inden indsendelse af denne ansøgning. Til gengæld skal der mellem Skema A og Skema B afsættes tid og midler af til at arbejde i dybden med projektet i bestyrelsen og have en grundig dialog med beboerne og kommunen.

På den baggrund er der ført drøftelser mellem KAB, Rødovre Kommune og formandskabet i afdelingen og boligorganisationen.

Helhedsplanens omfang og økonomi er forelagt organisationsbestyrelsen. Referatet fra dette møde er vedlagt som **bilag 1**.

Afdelingsbestyrelsen er ligeledes orienteret om helhedsplanen på et møde den 4. november 2020, hvor de på samme måde som organisationsbestyrelsen gav grønt lys til at indsende helhedsplanen.

I lyset af Covid-19 og ovennævnte korte tidsplan har det ikke været muligt at få godkendt Skema A på et beboermøde inden indsendelsen. Det er derfor aftalt mellem KAB og Rødovre Kommune, at beboermødegodkendelsen eftersendes og skal foreligge senest i udgangen af første kvartal 2021.

### **Projektets indhold**

Med baggrund i de beskrevne omstændigheder samt det hidtidige sagsforløb og dialog med Landsbyggefonden består projektet i nærværende ansøgning af følgende helhedsplan:

Udvendige arbejder:

- Vinduer udskiftes til tidssvarende energivinduer i alle boliger.
- Facader på lavblokkene renoveres og efterisoleres
- Tag på lavblokkene renoveres og efterisoleres.
- Udearealerne bearbejdes med mere natur og lokal afledning af regnvand
- Trapper etableres fra stue til haven.

Indvendige arbejder:

- Der etableres balanceret mekanisk ventilation i lavblokkene, i en løsning svarende til højhusene.

Se mere herom i vedlagte Tema-avis, **bilag 2**

Det har også være et ønske at medtage renovering af henholdsvis afdelingens eksisterende badeværelser og oprindelige 1-strengs varmeanlæg. Dette har dog ikke være muligt inden for den givne økonomi. Det skyldes blandt andet, at en badeværelsesrenovering vil kræve genhusning af alle beboere.

Hvis det alligevel skulle vise sig, at finansieringen kan rumme ovenstående arbejder, vil boligorganisationen se særdeles positivt på en udvidelse af sagen. Dette kræver dog, at arbejderne kan medtages inden for

lejestigningen på 5,29 %. Boligorganisationen har for få år siden arbejdet med et visionsoplæg med fortætning af private og almene boliger, der ikke har kunnet indeholdes i sagen for nuværende grundet processens karakter.

### Anskaffelsessum og finansiering

BOSSINF for de støttede arbejder, der er vedlagt som **bilag 3**.

Anskaffelsessummen for den støttede del af arbejderne er beregnet til 30.302.400 kr. inkl. moms. Anskaffelsessummen for den ustøttede del af arbejderne er beregnet til 129.398.922 kr. inkl. moms. Den samlede anskaffelsessum for projektet er 159.701.322 kr. inkl. moms.

Økonomioplysningerne, som danner baggrund for ovenstående anskaffelsessummer, fremgår af vedlagte finansieringsbudget, **bilag 4**. Bemærk, at finansieringsbudgettet og udregningen af huslejekonsekvensen tager udgangspunkt i, at afdelingen har gennemført det ustøttede installations- og køkkenprojekt som nævnt ovenfor.

De enkelte arbejder med tilhørende håndværkerudgifter er specificeret i det medsendte Landsbyggefond-budgetskema, der er vedlagt som **bilag 5**.

I henhold til Landsbyggefondens udmeldte finansieringsskitse samt finansieringsbudgettet ser den samlede finansieringen således ud:

LBF-støttet arbejder:

- Støttet 30-årigt realkreditlån på samlet 30.302.400 kr.

Ustøttede arbejder:

- Ustøttet 30-årigt realkreditlån på samlet 82.758.922 kr.
- Frie henlæggelsesmidler 34.000.000 kr.
- Kapitaltilførsel 500.000 kr.
- Trækningsret 3.040.000 kr.
- Fællespuljetilskud 9.100.000 kr.

I alt 129.398.922 kr.

Lejepåvirkningen vil årligt i hele lånets løbetid blive reduceres med 3.400.000 kr. ved besparelser på henlæggelserne. Ydermere en besparelse ved fritagelse af indbetalinger til dispositionsfond på ca. 302.000 kr. årligt, samt en huslejestøtte fra Landsbyggefonden 35.000 kr. årligt.

### Tidsplan

Den overordnede tidsplan for gennemførelse af projektet er således:

Selskabets vedtagelse:	November 2020
Skema A-tilsagn:	December 2020
Afdelingens vedtagelse på beboermøde:	Første kvartal 2021

Projektering, udbud og licitation:	medio 2021 – medio 2022
Skema B-tilsagn:	Ultimo 2022
Byggeperiode:	2023 – 2025
Regnskabsafslutning – Skema C:	2025 – 2026

### Indstilling

Med baggrund i beskrivelsen af projektet for helhedsplanen i Ved Milestedet, den afledte økonomi, finansiering og konsekvens indstilles herefter til Rødovre Kommune om behandling og beslutning af Skema A-ansøgningerne således:

- at Skema A for den støttede del af arbejderne godkendes med en anskaffelsessum på 30.302.400 kr.
- at Skema A for den ustøttede del af arbejderne godkendes med en anskaffelsessum på 129.398.922 kr.
- at Rødovre Kommune godkender den vedlagte finansiering, herunder den afledte lejestigning 50,46 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, således at den fremtidige, gennemsnitlige leje bliver 1.004/m<sup>2</sup>/år.
- at Rødovre Kommune giver tilsagn om 100 % kommunegaranti for lånoptagelsen.
- at Rødovre Kommune godkender den af Landsbyggefonden forudsatte kapitaltilførselssag med en kommunal andel på 100.000 kr.

Boligorganisationens ansøgning bedes efter endt behandling, og såfremt ovennævnte kan godkendes, ligeledes godkendt i BOSSINF, sådan at Landsbyggefonden orienteres om Rødovre Kommunes beslutninger.

KAB står naturligvis til rådighed med alle eventuelle yderligere oplysninger, som Rødovre Kommune måtte ønske til fremme af sagen ved henvendelse til undertegnede.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren Elo Christensen'.

Søren Elo Christensen

### Bilagsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 3. november 2020
2. Tema-avis af 9. november 2020
3. BOSSINF-skema, udskrevet den 5. november 2020
4. Finansieringsbudget, dateret 28. oktober 2020
5. Landsbyggefond-budget ark, dateret 28. oktober 2020