



Rødovre Kommune  
Rådhuset  
Rødovre Parkvej150  
2610 Rødovre

28. oktober 2020

## Følgebrev for skema A ansøgning

På vegne af VIBO afd. 109 – Smedetoften og Kleintoften, 2610 Rødovre. Matr. nr. 11fv oh 11hf, Rødovre by, Rødovre og i henhold til almenboligloven, § 91, fremsendes hermed Skema A-ansøgningen. Indberetning i BOSSINF afventes, af bygherre.

Skema A ansøgningen er fremrykket af Landsbyggefonden, hvilket har betydning for detaljeringsgraden af det fremsendt materiale samt den beboerdemokratiske proces.

Håndtering af den beboerdemokratiske proces er beskrevet senere i brevet.

Med udgangspunkt i afdelingens konstaterede byggeskader og de fremsendte tilstandsrapporter, anmodes Rødovre kommune om, at godkende nedenfor støttede og ustøttede økonomi:

### Afdelingen:

Smedetoften og Kleintoften er beliggende i Rødovre og har 74 familieboliger på 2-4 værelser samt 14 etværelseslejligheder, målrettet til unge og enlige beboere.

Afdelingen, som er opført i henholdsvis 1976 og 1981, er på to til fire etager og ligger bymæssigt som blommen i et æg med udsigt til byens store handelsplads, Rødovre Centrum, indeholdende biografer, supermarkeder, fitness m.m.

Arbejderne for skema A-ansøgningen omfatter følgende:

- **Opretning:**

- Sanering/reovering af altaninddækninger
- Udskiftning af fladt tag med lunger, sternkanter mv., etablering af tag med fald
- Udbedring/reovering af sokkelskader, bevægelsesrevner, etablering af murfolie og isolering
- Opretning/reovering af betonskader
- Udskiftning/reovering af betonaværn
- Ny klimaskærm på facader og gavle med murskader - støttet andel (33%)
- Hultagning i gavle for etablering af vinduer
- Bortsanering af PCB fuger
- Bygn. 5, efterisolering af lette facader andel (33%)

Bygn. 5, udskiftning af vinduer og døre andel (25%)

Bygn. 5, udskiftning af tæret altanværn

- **Tilgængelighed/ombygning:**

Ombygning til tilgængelighedsboliger i stueetagen samt yderligere ombygning af tilgængelighedsboliger fordelt over 2 opgange inkl. etablering af ny elevatorer:

- Etablering af 16 stk. gennemlyste tilgængelige 3-rums boliger i 2 opgange, bygn. 3
- Etablering af 2 elevatorer, bygn. 3
- Etablering af 6 stk. gennemlyste tilgængelige 2-rums boliger i stueetage, bygn. 5

- **Miljøarbejder:**

Opgradering af gårdareal, belægninger, belysning mv.

Etablering af adgang til terræn fra stueetager

Etablering af dørtelefonanlæg

Åbning af beboerlokale mod gårdanlæg

- **Vedligeholdelses arbejder (ustøttede):**

Kloakreovering (nødvendige gr. 2 arbejder)

Udskiftning af installationer

Modernisering af badeværelser

Betonbrystning nedrives og der opføres nye og mere åbne altaner (ustøttet andel, udover den støttede del, se under opretning)

Nye klimaskærm m.v. herunder evt. udskiftning af vinduer m.v. efterisolering af lette facader (ustøttet andel, udover den støttede del, se under opretning)

### **For grp.1, støttede arbejder:**

Alle tage forventes udskiftes med klassisk saddeltage for at udbedre de nuværende problemer med vandindtrængning m.m.

Etablering af behovsstyret ventilation samt indeklimamonitering

### **Blok 5:**

6 boliger ombygges til tilgængelighedsboliger i stueetagen. Der nedlægges ingen boliger i blok 5.

### **Blok 4:**

16 boliger ombygges til tilgængelighedsboliger fordelt over 2 opgange inkl. etablering af ny elevatorer. Denne løsning indebærer at 8 ensidig belyste midt for boliger nedlægges.

Udearealerne forbedres for at styrke brugen af afdelingens fællesarealer med f.eks. beboerhaver og uformelle mødesteder. Der skal laves ny belysning i udearealerne for at øge tryghed samt laves mindre tilpasninger af terræn i forhold til bedre tilgængelighed.

Se øvrigt under pkt. opretning.

### **For grp. 2, ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder:**

Efter gennemgang af afdelingens badeværelser, kan det konstateres, at afdelingens badeværelser anbefales at lade gennemgå en omfattende renovering.

Arbejder udover grp.1 arbejder, omfatter nye afløbsinstallationer samt nye brugsvandsinstallationer.

Se øvrigt under pkt. opretning m.v.

### **For grp. 3, ustøttede private arbejder, vedligeholdelsesarbejder:**

Alle facader og gavle efterisoleres, og i den forbindelse anbefales det at udskifte alle vinduer og udvendige døre. Der udføres nye facader m.v. samt Betonbrystning nedrives og der opføres nye og mere åbne altaner Opgangene i afdelingen meget mørke og det anbefales, at opgangsvinduerne udvides for et større dagslysindtag.

Se øvrigt under pkt. vedligeholdelsesarbejder, ustøttede.

### **Anlægsbudget, gruppe 1,2 og 3 arbejder:**

<b>Aktiviteter</b>	<b>Gruppe. 1 arbejder</b>	<b>Gruppe. 2 arbejder</b>	<b>Gruppe 3 arbejder</b>	<b>I alt</b>
Opretning/miljøarbejder inkl. omkostninger.	62.673.651			62.673.651
Ekstraordinære renoveringsarbejder.		10.000.000		10.000.000
Vedligeholdelses arbejder inkl. omkostninger.			26.770.727	26.770.727
Samlet anlægsbudget, inkl. omkostninger.				99.444.378

### **Finansiering grp. 1 støttede arbejder:**

30-årigt realkreditlån hovedstol 62.673.651 kr., Ydelse 1. fulde år ca. 2.268.000.  
Tilskud ved VIBOs dispositionsfond 1.823.000 kr. 30 år i lånets løbetid.

### **Finansiering grp. 2 ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder:**

- Kapitaltilførselssag: 500.000 kr. Rødovre Kommunes andel udgør 1/5 svarende til 100.000 kr.
- Engangstilskud fra Fællespuljen: 1.760.000 kr.
- Trækingsret tilskud: 590.000 kr.

Samlede kr. 2.850.000,- årlige besparelser/reduktion på de ustøttede grp. 2 lån, udgør kr. 171.000 kr. årligt, for nedbringelse af lån for grp. 2 arbejder

### **Besparelser:**

- Besparelse fritagelse indbetaling dispositionsfonden 614.000 kr./år. i lånets løbetid på 30 år.

Foreløbige huslejeforhøjelser for de støttede grp. 1 og 2 arbejder:

### **Finansiering grp. 3 ustøttede private arbejder:**

30-årigt realkreditlån hovedstol 26.770.727 kr., huslejestigning 6% svarende til 53,- kr./m<sup>2</sup>/år.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 948 kr./m<sup>2</sup>/år. Husleje efter renovering gennemsnitligt 1.001,- kr./m<sup>2</sup>/år.

VIBO optager et lån med kommunegaranti for sagen, de oplyste priser i skema A fastlægges ud fra byggeindekset for 2. kvartal 2020.

### **Foreløbige huslejeforhøjelse, for de støttede grp. 1 og 2 arbejder:**

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt ca. 948 kr./m<sup>2</sup>/år. Huslejeforhøjelse 10 kr./m<sup>2</sup>/år, for støttede arbejder. Husleje efter renovering for de støttede arbejder 958,- kr./m<sup>2</sup>/år

### **Foreløbige huslejeforhøjelse, for de ustøttede grp. 3 arbejder:**

30 årigt realkreditlån hovedstol 26.770.727 kr., huslejestigning 6% svarende til 53 kr./m<sup>2</sup>/år, ved en beboerbeslutning/afstemning, inden skema B år 2021.

### **Problemstillinger**

I forbindelse med håndteringen af covid-19, har VIBO ikke haft mulighed for at indkalde til møder i forbindelse med beboerdemokratiske aktiviteter/afstemningsmøder, da man har været underlagt regeringens forsamlingspåbud.

Der har d. 18. november 2019, været afholde afsluttende orienteringsmøde for orientering om den foreløbige helhedsplan, uden endelige afstemning.

VIBO planlægger at afholde et ekstra ordinært afdelingsmøde i 1-2. kvartal 2021 for endelig godkendelse af helhedsplanen.

VIBOs organisationsbestyrelse har den 24. september 2020 på deres bestyrelsesmøde godkendt ovenstående støttede budget, med det forbehold at der gennemføres et afdelingsmøde hvor beboerne skal beslutte om de ovennævnte arbejder, støttede og ustøttet arbejder, skal gennemføres. Afdelingsmødet skal gennemføres inden skema B.

### **Genhusning**

I forbindelse med renovering af badeværelserne tages der udgangspunkt i fuld genhusning i skema A, udgifter er budgetteret i budgetark med kr. 50.000,- pr. bolig. Under skema B fasen afgøres genhusningsbehovet endeligt.

### **Energiscreening**

Godkendelse af skema B er betinget af at der gennemføres en energiscreening, energiscreening tager udgangspunkt i det eksisterende energimærke, hvis energiscreening viser at det er rentabelt at gennemføre energirenovering, der kan forbedre energimærker, kan der i følge vejledning om energiscreening vedr. de støtteberettigede udgifter. Kan Landsbyggefonden godkendes en forhøjes med indtil 5 pct.

Energiscreening er under udførelse, den forventes afsluttede ultimo 2020.

### **Miljøscreening**

I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport og supplerende undersøgelser er der udarbejdet en overordnet miljøscreening, under skema B fasen gennemføres der en miljøscreening af alle bygningsdele som indgår i de støttede og ustøttede arbejder.

Vi håber, at denne ansøgning - sammen med det tidligere fremsendte materiale - er tilstrækkeligt til kommunens behandling af sagen.

Måtte der være spørgsmål til ovenstående, er I velkommen til at ringe på telefon 29 49 49 02

Med venlig hilsen  
Boligforeningen VIBO

Henrik Skov

Vedlagt denne skrivelse:

Bilag A: Budgetark 05. oktober.2020

Bilag B: Finansiering skitse dato 22. september.2020

Bilag C: Referat fra organisationsmøde af 24. september 2020

Bilag D: Opsamlingsnotat fra afholdt beboermøde d. 19. november 2020

Kopi af skema A ansøgningen er sendt til Landsbyggefonden.