



Rødovre almennyttige Boligselskab  
Bybjerget

Rødovre Kommune  
Rødovre Parkvej 150  
2610 Rødovre  
Sendt på mail til: [ikj@rk.dk](mailto:ikj@rk.dk) og [jura@rk.dk](mailto:jura@rk.dk)  
Att. Inger Krogh-Jensen

DAB mrk. ASG-2021-04650  
2317  
LMA  
E-mail [lma@dabbolig.dk](mailto:lma@dabbolig.dk)  
Direkte tlf. 77 32 02 35  
Dato 19. august 2021

## Godkendelse af køkkenmodernisering, låneoptagelse og lejestigning

I Bybjerget, har beboerne siden 2005 haft mulighed for at få moderniseret deres lejemål med nyt køkken mod betaling af et individuelt lejetillæg. Samtidig er der løbende indsat nye køkkener i flytteboliger. Den seneste pulje til nye køkkener blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i oktober 2012. Denne pulje var på 3 mio. kr. og den er nu opbrugt.

Rødovre almennyttige Boligselskabs afdeling Bybjerget ansøger derfor om godkendelse af en ny pulje til modernisering af afdelingens køkkener. Afdelingen søger om godkendelse af projektet, låneoptagelsen til finansieringen og huslejestigningen for de boliger der får nyt køkken.

På Bybjergets afdelingsmøde den 17. juni 2021 blev der godkendt en ny pulje på 2 mio. kr. til modernisering af afdelingens køkkener finansieret med et 10-årigt realkreditlån. Udgiften til låneydelse betales via individuelle lejetillæg, efter reglerne om kollektiv råderet. Kopi af godkendt forslag og referat fra afdelingsmødet er vedlagt.

Projektet skal ses som et led i at vedligeholde og højne standarden i boligerne. I de flytteboliger, hvor ejendomskontoret skønner det nødvendigt, vil køkkenet blive moderniseret inden den nye lejer flytter ind. De øvrige beboere i afdelingen kan selv frivilligt vælge, om de ønsker at få moderniseret deres køkken. Hermed er det de beboere som får et nyt køkken, der betaler det via et lejetillæg og dermed belaster udgiften til det nye køkken ikke afdelingens øvrige midler til vedligehold.

Beboerne kan få moderniseret køkkenet op til et max. beløb på 85.000 kr. Hvis beboeren udnytter det maximale beløb på 85.000 kr. bliver lejetillægget på ca. 800 kr. pr. måned i 10 år.

Udgiften til køkkenmoderniseringen i flytteboliger forventes at ligge på max. 55.000 kr., hvilket vil betyde et lejetillæg på ca. 520 kr. pr. måned i 10 år.

Et lejetillæg for nyt køkken på 520 kr. pr. måned betyder, at huslejen gennemsnitligt vil stige med 10,7 %. Lejestigningen medfører, at den gennemsnitlige leje ændrer sig



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk)  
E-mail: [dab@dabbolig.dk](mailto:dab@dabbolig.dk)

Servicecenter:  
man - fre 09.30 - 15.00  
Omstilling:  
man - tor 08.30 - 16.00  
fre 08.30 - 15.00

fra 785 kr./m<sup>2</sup>/år (den gennemsnitlige husleje pr. 1.10.2020) til 870 kr./m<sup>2</sup>/år. Hvis max. beløbet udnyttes og lejetillægget for nyt køkken bliver på 800 kr. pr. måned betyder det, at huslejen gennemsnitligt vil stige med 16,5 % og at den gennemsnitlige leje stiger til 915 kr./m<sup>2</sup>/år.

Hvis køkkenmoderniseringen bliver billigere, bliver lejetillægget lavere. Lejetillægget er en ydelse der betales for forbedringen/værdiforøgelsen af boligen og er uafhængig af afdelingens lån.

Projektet med køkkenmoderniseringen og finansieringen med optagelse af et 10-årigt realkreditlån er godkendt af selskabets bestyrelse den 2. juni 2021 (kopi af uddrag af referatet vedlagt). Kopi af konsekvensberegning for lånet fra Realkredit Danmark af den 5. august 2021 er ligeledes vedlagt.

Køkkenmoderniseringerne forventes gennemført i perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2023.

Vi anmoder venligst kommunen om godkendelse af:

- Projektet
- Lejestigningen (jf. Lov om leje af almene boliger § 10 stk. 3)
- Låneoptagelsen og tilladelse til tinglysning af pantebrev på et 10-årigt realkreditlån med et nettoprovenu på 2.000.000 kr. (jf. Lov om almene boliger §29 stk. 1)

Kræver sagen yderligere uddybning, er vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen  
Administrationsafdeling 1

  
Sara P. Ipsen  
Afdelingschef

  
Lisbeth Mathiesen  
Bestyrelseskonsulent

Vedlagt:

- Kopi af forslag fra Bybjergets afdelingsmøde den 17. juni 2021
- Kopi af referat fra Bybjergets afdelingsmøde den 17. juni 2021
- Kopi af referat fra RAB's selskabsbestyrelsesmøde den 2. juni 2021
- Kopi af låneindikation fra Realkredit Danmark af den 5. august 2021