

RØDOVRE KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77, 2620 Rødovre.
Att.: Cigdem Koyuncu

Kontaktperson
Lars Ole Lindholm Hansen
Projektleder, Byggeri
Direkte tlf.: +4533760431
Mobil nr.: +45 24914242
E-mail: lvi@aab.dk

Dato: 24. April, 2024.

Skema A-ansøgning vedr. helhedsplan for Boligforeningen AAB, afdeling 43, Uikær 1-13, 2-42 & Ruskær 1-33, 2-30, 2610 Rødovre

Hermed fremsendes Skema A ansøgning for en helhedsplan i Boligforeningen AAB afdeling 43 med anmodning om kommunal godkendelse.

Der er udarbejdet en kort redigeret projektbeskrivelse af helhedsplanen, som er vedlagt som bilag 2 til dette brev. Landsbyggefonden (LBF) og Rødovre Kommune har begge været involveret i processen omkring udvikling af helhedsplanen, og Helhedsplan rev. 2023.11.02 er blevet uploadet på driftsstøtteportalen.

Dialogen med LBF om økonomien og fordelingen af støttede og ustøttede arbejder er gennemført i en løbende proces, hvori der er udarbejdet en tilstandsrapport for afdeling 43. Tilstandsrapport er vedlagt som bilag 3.

Den økonomiske fordeling, som lå til grund for afstemningen på afdelingsmødet den 10. april 2024, blev forhandlet færdig i februar/marts 2024.

LBF har pr. brev dateret d. 19. december 2023 meddelt AAB, at de har givet et teknisk tilsagn til helhedsplan med tilhørende budget. Det tekniske tilsagn har AAB arbejdet videre ud fra i den videre proces. Tilsagn er vedlagt som bilag 4.

LBF har d. 21. februar 2024 fremsendt finansieringsskitse til AAB og oplyst om, at fristen for den kommunale godkendelse d. 31. maj 2024 er ufravigelig.

På baggrund af finansieringsskitserne af 21. februar 2024 har AAB beregnet huslejekonsekvens og har den 10. april 2024 fået afdelingens godkendelse af helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde. Referat er vedlagt som bilag 5.

På baggrund af finansieringsskitserne har AAB beregnet huslejekonsekvens og har den 10. april 2024 fået afdelingens godkendelse af helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde. Referat er vedlagt som bilag 5. Anlægsbudget med huslejekonsekvens er vedlagt som bilag 6.

Budgettet som er godkendt på afdelingsmødet er indtastet i BOSSINF og der er foretaget statusskifte, så næste skridt er den kommunale godkendelse af Skema A. Udskrift af BOSSINF-indberetningen er vedlagt som bilag 7.

Herefter forventes organisationsbestyrelsens godkendelse på omfanget af trækningsretsmidler.

Vi vedlægger tillige garantiberegning fra Jyske Realkredit som bilag 8. Garantiberegningen er udarbejdet april 2024 og viser, at der er behov for kommunal garanti på anslået 173,6 mio. kr. til belåningen vedrørende de ustøttede arbejder og 185,3 mio. kr. vedrørende de støttede arbejder.

Beboergodkendelse

Helhedsplanen blev, som nævnt, godkendt på et afdelingsmøde i afdeling 43 den 10. april 2024.

Organisationsbestyrelsens godkendelse af skema A, budgettet samt helhedsplan eftersendes så snart som muligt.

Rødovre kommune vil modtage godkendelserne, så snart de foreligger.

Afdelingen i dag

AAB Afdeling 43 er en afdeling med 318 boliger, et garageanlæg samt fælleslokaler i mellembygningerne. Der er i helhedsplansprocessen udarbejdet en byggeteknisk tilstandsrapport som favner hele afdelingen.

Tilstandsrapporten peger på, at der på trods af den løbende vedligeholdelse i dag findes bygningsdele, der er nedslidte eller som kan karakteriseres som byggeskader og/eller kræver større eller mindre genoprettelsesarbejder.

Det drejer sig blandt andet om følgende:

- Sætninger i terrændæk i boliger med terrændæk (uden kælder under).
- Udskiftning af terrændæk i kælder.
- Istandsættelse af kældernedgange - Omlægning af isolering i tagrum.
- Udskiftning og efterisolering af facader.
- Omfugning af døre og vinduer.
- Udskiftning af radiatorer
- Efterisolering af rør til varmeanlæg
- Komplet udskiftning af varmeanlæg i bygning
- Rottesikring af faldstammer
- Udskiftning af afløbsinstallationer i boliger og kælder
- Udbedring af udluftningssledninger i loftrum
- Efterse og udbedre tilslutning til nedløbsbrønde
- Udskiftning af huskloak
- Højvandssikring af gulv afløb i kælder (sløjfning og højvandsslukke)
- Komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer i bygning
- Indregulering, eftersyn og regulering af ventilationssystemet.

- Renovering af badeværelser inkl. ny vådrumsmembran
- Udbedring af forældede el-installationer. - Istandsættelse af køkkener

Helhedsplanens arbejder

Helhedsplanen omfatter følgende arbejder med Landsbyggefondens støtte eller delvis støtte:

- Gennemgribende renovering og etablering af 24 stk. tilgængelighedsboliger
- Gennemgribende renovering gavlstueboliger
 - terrændæk, installationer, køkken, bad (36 stk.)
- Nyt ventilationsanlæg – Balanceret ventilation.
- Udearealer.
- Nybygget fælleshus.
- Nedrivning af eksisterende garageanlæg.
- Fælles el-installationer
- Altaner
- Fugtsikring badeværelser
- Diverse mindre arbejder.
- Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger

Herudover er der taget en række vedligeholdelsesarbejder, som ikke er støttet af LBF men, som alligevel trænger til vedligeholdelse. Det drejer sig om:

- Kælder, vinduer og afløb
- Gennemgribende renovering øvrige boliger end tilgængeligheds- samt gavlboliger.
 - gennemgribende renovering af installationer, køkken, bad. Mv. (258 stk.)
- Kloak arbejder.
- Vedligeholdelse af servicebygning
- Vandinstallation og afløbsinstallationer.

Afdelingen og AAB har på baggrund af tilstandsrapporten ønsket flere arbejder medtaget i helhedsplanen som delvist støttede arbejder, men dette har LBF ikke godkendt.

Det drejer sig for eksempel om fugtsikring af kældervægge udefra samt renovering af belægningerne på parkeringsområderne. Disse arbejder er således ikke indeholdt i helhedsplanen. Dem må afdelingen efterfølgende håndtere og tage stilling til, om de ønsker at renovere og vedligeholde på den korte eller lange bane.

Genhusning

Det vil blive nødvendigt at genhuse beboerne i den periode hvor deres boliger bliver renoveret. I AAB har vi i udgangspunktet den strategi, at vi vil genhuse beboerne i egen afdeling – hvorfor vi på nuværende tidspunkt har iværksat at udleje kommende ledige boliger på midlertidige lejekontrakter.

På den måde sikrer vi, at vi får flest mulige boliger i afdelingen til genhusning af beboere i udførelsesfasen.

Tidsplan

Efter indsendelse af Skema A-ansøgningen, såfremt denne godkendes, fortsættes arbejdet med afdelingens helhedsplan så projektet kan blive klar til udbud.

Hovedtidsplan ligger som bilag 9 til dette brev.

Andet

Som bilag til brevet er vedlagt budgettet for 2024 for afdeling 43 samt årsregnskabet for 2022 som henholdsvis bilag 10 samt bilag 11.

Venlig hilsen

Andreas Damm, Byggechef og
Lars Ole Lindholm Hansen, Projektleder

Oversigt over Skema A ansøgningens bilag:

Bilag 1: Følgebrev til Skema A ansøgning (nærværende skrivelse)

Bilag 2: Afd. 43 - Projektbeskrivelse til RK

Bilag 3: Tilstandsrapport_Færdig_2020.08.25

Bilag 4: AAB_Afd. 43 LBF Tilsagn

Bilag 5: Afd.43_Referat_Afdelingsmøde_20240410

Bilag 6: Afd. 43 - Helhedsplan – Anlægsbudget

Bilag 7: Afd. 43 - Helhedsplan - BOSSINF indberetning

Bilag 8: Afd. 43 - Helhedsplan - Garantiberegning Jyske Realkredit

Bilag 9: AAB_Afd.43_Tidsplan

Bilag 10: Afd 43 - Budget 2024

Bilag 11: Afd._43_Årsregnskab_2022 UNDERSKREVET