



Att: Økonomisk Konsulent Morten Dam
Ringsted Kommune

DAB mrk. PRJ-2015-00004
2206
GRE
E-mail gre@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 37
Dato 2. november 2020

Skema A-ansøgning vedrørende Ringsted Almene Boligselskab i afd. 2206 Sønderpark

På vegne af Ringsted almene Boligselskab, RAB, ansøges hermed om godkendelse af vedlagte skema A ansøgning om støtte til gennemførelse af støttede arbejder – opretning mv. og ustøttede arbejder – forbedringer mv. i afd. 2206 Sønderpark.

Omfang og forløb

RAB og bestyrelsen i Sønderpark har siden 2015 arbejdet på en helhedsplan for afdelingen, der samlet skal løse de byggetekniske udfordringer afdelingen i dag slås med. Der blev således i 2017 indsendt en foreløbig helhedsplan til Landsbyggefonden efterfulgt af en besigtigelse i august 2018. Efterfølgende har der været arbejdet på at få udarbejdet den endelige helhedsplan, dette arbejde er i forbindelse med Landsbyggefondens fremrykning af den række sager, blevet intensiveret således, at der her i efteråret vil blive afholdt orienterings- og ekstraordinært afdelingsmøde for beslutning af denne skema A ansøgning.

I forbindelse med afklaring af helhedsplanens indhold, har der tidligere været drøftet mulighed for at skabe en række tilgængelighedsboliger, hvilket Landsbyggefonden efter det nye boligforlig har afvist at kunne støtte.

Fokus for helhedsplanen er herefter, at sikre udbedring af de byggetekniske problemer med utætte tage og facader, nedslidte installationer og badeværelser samt grønne tiltag med efterisolering, nye vinduer samt etablering af et ventilationsanlæg med genvinding af ventilationsluften.

Derudover lægger Landsbyggefonden op til, at der kan indarbejdes yderligere grønne tiltag, hvis de viser sig at være rentable. Arbejdet med at identificere evt. yderligere tiltag pågår og forventes først af være klar inden udarbejdelse af skema B.



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

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

Kort kan helhedsplanen således opgøres til følgende arbejder.

- Nye tage og tegl facader inkl. efterisolering og nye vinduer.

Renoveringsprojektet omhandler en renovering af de eksisterende facader og tag, herunder en efterisolering af klimaskærmen for opnåelse af et bedre indeklima, en energibesparelse og en sundere ejendom.

Eksisterende tag og facader er belastet af en tidligere uhensigtsmæssig renovering, som betyder at konstruktionen ikke er tæt. I forbindelse med facaderenoveringen udskiftes alle vinduer og døre til højisolerede og mere tætte bygningsdele.

- Indeklima og installationer

Afdelingens badeværelser og særligt installationerne er af oprindelig dato og er ligeledes nødvendige at udskifte. I forbindelse med denne større indvendige renovering vil der endvidere blive etableret balanceret ventilation i boligerne, for på den måde at forbedre indeklimaet og boligernes sundhed.

- Forbedring af afdelingens udearealer.

Som en del af helhedsplanen vil afdelingens fri- /udearealer blive opdateret med nye haver til stueetagens boliger samt etablering af opholdsarealer og en generel forbedring af udearealernes belysning.

Arbejderne omfatter nærmere beskrevet de i vedlagte bilag "budgetark" nævnte arbejder.

Som følge af helhedsplanen vil der ske en generel forbedring af afdelingens ressourceforbrug og det vurderes på baggrund af beregninger, at beboerne vil kunne opnå en beregnet besparelse på 25% i udgifter til opvarmning af boligerne. Denne besparelse vil være på baggrund af en både tættere og mere isolerende klimaskærm.

I øjeblikket er beboernes vandforbrug indeholdt i huslejen. Med renoveringen af installationerne i badeværelserne, vil der blive opsat lovpligtige forbrugsmålere i hver bolig. Dette vil erfaringsmæssigt betyde, en besparelse på det generelle vandforbrug, når beboerne oplever en direkte afledt omkostning.

Genhusning

Afdelingen vil skulle genhuses i forbindelse med renoveringsarbejderne, da særligt miljøsa-neringen i boligerne som følgen af badeværelsesrenovering, vil være af en karakter der gør det uhensigtsmæssigt at bevare beboerne i deres hjem. Når den endelige godkendelse fra afdelingen er givet, vil DAB's konsulenter i samarbejde med RAB påbegynde processen omkring den egentlige genhusning. Genhusningen forventes at kunne varetages internt hos Ringsted Almene Boligselskab og den almindelige udlejning vil i tilfældet af Afdelingens

godkendelse, stoppes pr. 1. december 2020 og indtil et tilstrækkeligt antal boliger er fundet.

Selskabets godkendelse

Der har løbende været en dialog med Ringsted Almene Boligselskab, ligesom at selskabet er repræsenteret i Byggeudvalget for helhedsplanen for Sønderpark.

Selskabets godkendelse vil grundet den fremrykkede tidsplan fra Landsbyggefonden, gives ved en skriftlig votering der forventes behandlet d. 3. november.

Afdelingens godkendelse

Der vil d. 5. november blive afholdt et orienteringsmøde, hvor helhedsplanen præsenteres. D. 25. november vil der blive afholdt et ekstraordinært Afdelingsmøde, hvor afstemningen om helhedsplanen gennemføres. Så snart afstemningsresultatet foreligger eftersendes dette.

Økonomi for helhedsplanen/skema A:

Den samlede anskaffelsessum, inkl. moms ved skema A, er beregnet således:

		<u>Skema A</u>
Støttede arbejder - opretning mv.	kr.	229.049.260
Ustøttede arbejder - forbedringer mv.	kr.	192.312.301
I alt	kr.	<u>421.361.561</u>

Finansiering af helhedsplanen/skema A:

(Ansøgning om kapitaltilførsel)

Finansiering af støttede arbejder

Anskaffelsessum	kr.	<u>229.049.260</u>
Realkreditlån (støttet)	kr.	<u>229.049.260</u>
I alt	kr.	<u>229.049.260</u>

De støttede arbejder forventes finansieret med støttet 30-årigt kontantlån på kr. 229.049.260, hvortil Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte. Ringsted Kommune garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garanti-forpligtelse. Garantens størrelse opgøres endeligt ved byggeriets afslutning.

Finansiering af ustøttede arbejder

Anskaffelsessum	kr.	<u>192.312.301</u>
Selskabets dispositionsfond	kr.	2.670.000
Fællespuljen	kr.	8.000.000
Henlæggelser	kr.	20.000.000
Kapitaltilførsel	kr.	1.250.000
Realkreditlån (ustøttet)	kr.	<u>160.392.301</u>
I alt	kr.	<u>192.312.301</u>

De ustøttede arbejder forventes finansieret med et 30-årigt ustøttet kontantlån. Vi skal derfor bede Ringsted Kommune godkende, at afdelingen optager et 30-årigt realkreditlån på kr. 160.392.301 til finansiering af forbedringsarbejderne. Ringsted Kommune garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi. Garantiens størrelse opgøres endeligt ved byggeriets afslutning.

Kommune godkendelse:

Der indstilles til Ringsted Kommune, at give deres godkendelse på den samlede låneramme på støttede og ustøttede arbejder på kr. 389.441.561.

Huslejekonsekvens:

Som nævnt tidligere vil beboerne på et ekstraordinært beboermøde den 25. november 2020 blive anbefalet, at vedtage gennemførelsen af helhedsplanen og den heraf følgende huslejestigning.

Huslejen i dag er på 725/m²/år inkl. Vand.

Huslejen efter gennemførelsen af helhedsplanen forventes at blive på ca. 842 kr./m²/år inkl. Vand.

Tidsplan:

Renoveringen forventes påbegyndt d. 01.01.2023 og forventes afsluttet d. 31.12.2025. Byggetiden er 36 måneder.

DAB´s standard AB18 vedlægges, idet der under henvisning til Almenboligloven skal meddeles kommunens tilladelse. Bemærkninger og fravigelser er efter vores opfattelse en konsekvens af, at der er tale om alment boligbyggeri med den dertil hørende finansiering, krav om kvalitetssikring m.m.

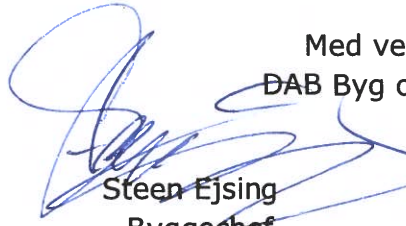
Skema A ansøgningen er indtastet i BOSSINF-RENOVERING. (Kopi af ansøgningen er opdateret på Landsbyggefondens driftsstøttehjemmeside).

Vi håber, at det i Bossinf. indberettede skema A, og nærværende brev er tilstrækkelig for kommunens behandling af ansøgningen.

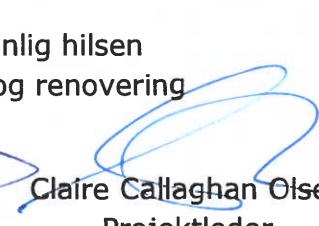
Kommunens godkendelse af skema A skal fremsendes til Landsbyggefonden til godkendelse med kopi til DAB.

Måtte der være spørgsmål til ovenstående, er I velkomne til at ringe til Claire Callaghan Olsen cco@dabbolig.dk på telefon 77 32 04 42.

Med venlig hilsen
DAB Byg og renovering



Steen Ejsing
Byggechef



Claire Callaghan Olsen
Projektleder

Bilag:

Helhedsplan, dateret November 2020
Budgetark, dateret 29.10.2020
Referat af beboermøde den 25.11.2020, eftersendes
DAB Standard AB18 med tilføjelser / fravigelser

Kopi til:

Landsbyggefonden, RAB selskabsbestyrelse og afdelingsbestyrelse, samt adm. afd. 3.