

Hvidovre Kommune
Kultur-, Teknik-, Miljø- og
Arbejdsmarkedsforvaltningen
Borgerserviceafdelingen
Hvidovrevej 278
23650 Hvidovre
Att.: Kaj Jensen

19. februar 2015

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

Beboerservice
Man - ons kl. 10.00-14.30
Torsdag kl. 10.00-18.00
Fredag kl. 10.00-12.00

Kontaktoplysninger
Vibeke Gravlund
Projektleder

T 33 63 12 84
F 33 63 10 09

vib@kab-bolig.dk

Boligselskabet Friheden
4004-2/0050 Friheden I – matr. Nr. 25 g m.fl. Hvidovre
Helhedsplan – Facader, indeklima, ombygning og tilgængelighed –
skema B-ansøgning

Hvidovre Kommune sags.nr.
Landsbygefondens Jnr.: 1406 LBF 0235

Som byggeforretningsfører for Boligselskabet Friheden skal vi herved anmode Københavns Kommune om behandling og godkendelse af skema B-ansøgningen vedrørende gennemførelse af helhedsplanen i Friheden I.

Disposition i skrivelsen

1. Grundlag
2. Status – Projekt og godkendelser
3. Udbud og licitation
4. Skema B-ansøgning
5. Tidsplan
6. Indstilling

1. Grundlag

Som grundlag for behandlingen af ansøgningen fremsendes det samlede ansøgningsmateriale elektronisk via BOSSINF, Landsbygefondens driftsstøttemodul samt via mail bilagt dokumenterne som pdf-filer.

./. Følgende dokumenter indgår i ansøgningen:

1. Skema B-ansøgning, dateret 19. februar 2015
2. Skema B-ansøgning, BUDGETARK, dateret 19. februar 2015
3. Skema B-Notat – Begrundelser for merudgifter, af 19. februar 2015
4. Skema B-ansøgning, Finansieringsbudget, dateret 19. februar 2015
5. Licitationsoversigt Storentreprise S1 og S2, dateret 18. december 2014, tilbudslister S1 og S2, dateret 15. december 2014 og evalueringnotater af 13. januar 2015.
6. Indstilling af 30. januar 2015 og styrende budget af 6. februar 2015.
7. Hovedprojekt - udvalgte tegninger dateret 8. september 2014.

8. Hovedprojekt – erklæring om risikobehæftede forhold dateret 05. december 2014.
9. Totaløkonomiske vurderinger - Ventilation af 09. april 2014 og Tag, facade og vinduer af 09. oktober 2014.
10. Tidsplan dateret 09. december 2014.
11. Driftsbudget 2014/2015 Friheden I.
12. Referat af ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 22.11.2012.
13. Informationsmateriale til ekstra ordinært afdelingsmøde 24. februar 2015.

2. Status – Projektforhold og godkendelser

Projektforhold

I projekteringsperioden har der været et godt og tæt samarbejde mellem de tekniske rådgivere, følgegruppen, administrationen og kommunen. Helhedsplanen omfatter de samme arbejder som i skema A tilsagnet, dog er der fortaget enkelte mindre justeringer / tilføjelser:

- Renovering og efterisolering af tag, facade og gavle, herunder udskiftning af vinduer og udførelse af franskealtaner i de små boliger. Facaderne beklædes med fiberbeton på indgangsfacaden og gavlene, og havefacaden beklædes med indfarve puds. Endvidere udskiftes alle indgangsdørene til boligerne, som en tryghedsskabende foranstaltning.
- Renovering og udskiftning af vand- og afløbsinstallationer.
- I forbindelse med udskiftningen af installationerne er der skabt mulighed for at beboerne i de store boliger kan foretage valg mellem 3 indretningsforslag.
- Ombygning af varmeanlæg indeholder udskiftning af fjernvarmeledninger fra hovedledningen og ind til bygningerne samt ledninger mellem bygningerne.
- Etablering af mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding. Løsningen af ventilationsanlægget er ændret fra et centralt anlæg placeret i kælderen til et decentralt anlæg i hver bolig.
- Lejlighedssammenlægning til 16 større boliger.
- Udførelse af 14 stk. tilgængelighedsboliger.
- Miljøarbejder i form af LAR-projekt og opgradering af udearealer og affaldshåndtering i afdelingen.
LAR projektet er justeret i.h.t., at Hvidovre Kommune ikke kunne give nedsivningstilladelse til helhedsplanens LAR-projekt. Justeringerne er indarbejdet i udbudsprojektet

Bilag 7 indeholder udvalgte tegninger for hovedprojektet.

Godkendelser

På det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt den 22. november 2012 godkendte beboerne projekt, budget og huslejestigning til helhedsplanen med en samlet anlægsramme på 646.009.239 kr. inkl. moms, fordelt med støttede lån på 412.813.405 kr. og ustøttede lån på 233.195.834 kr. inkl. moms.

Bilag 12 indeholder referat af afdelingsmødet 22. november 2012.

Landsbyggefonden støtter afdelingen, således at renoveringen kan gennemføres med en gennemsnitlig husleje-forhøjelse på 16,24 % svarende til 118,52 kr. pr. m² / år i 2012 niveau svarende til en gennemsnitlig husleje på 849 kr. pr. m² pr. år. Sammenlagte og tilgængelighedsboliger vil efter endt renovering have samme huslejeniveau som alle andre boliger i afdelingen.

Skema A tilsagn af 7. december 2012 fra Hvidovre Kommune.

Skema A tilsagn af 5. december 2012 fra Landsbyggefonden.

3. Udbud og licitation

Det samlede projektet har et omfang som betinger, at det skal udbydes som et EU-udbud efter Bygge- og anlægsdirektivet, og retningslinjerne heri er fulgt.

Siden skema A tilsagnet har situationen på byggemarkedet vist, at det har været nødvendigt for at fastholde konkurrencesituationen, at ændre udbudsformen i projektet fra en samlet hovedentreprise til 2 storentrepriser. De 2 storentrepriser er opdelt således:

S1 - Renovering af klimaskærmen og udvendige terrænarbejder og LAR.

S2 – Indvendige arbejder – ventilationsanlæg, rørføringer i badeværelserne, tilgængeligheds boliger og lejlighedssammenlægning.

Totalrådgiver Henrik Larsen har i samarbejde med følgegruppen udarbejdet hovedprojektet. Hovedprojektet har været underlagt ekstern projekgranskning – teknisk og juridisk - inden udbudsprojektet blev sendt i ud til de prækvalificerede entreprenører.

På besigtigelses- og spørgemødet den 22. september 2014 var der flere entreprenører der tilkendegav, at de på grund af projektets omfang havde brug for mere tid til at beregne deres tilbud. For at fastholde flere af de prækvalificerede entreprenører, og sikrer konkurrencen, var det nødvendigt at efterkomme entreprenørernes ønske om en længere tilbudsperiode.

Forrykkelsen af tilbudsfristen har medført, at opstart af byggeperioden rykkes med ca. 1 måned fra april til maj 2015.

I hovedentreprisen for klimaskærmen m.m. (S1) var der kun 2 ud af 5 prækvalificerede hovedentreprenører, der ikke ønskede at afgive tilbud. I hovedentreprisen for de indvendige arbejder (S2) deltog alle de prækvalificerede entreprenører.

Der blev afholdt licitation den 18. december 2014. Totalrådgiver Henrik Larsen har gennemgået de modtagne tilbud i forhold til de udbudste tildelingskriterier. Resultatet af gennemgangen viser, at Adserballe & Knudsen A/S er det økonomisk mest fordelagtige tilbud på entreprise S1, og at Finn L. & Davidsen er det mest fordelagtige tilbud på entreprise S2.

Bilag 5 og 6 indeholder licitationsoversigter, tilbudslister og evaluering-notater samt indstilling og styrende budget.

De modtagne tilbud ligger alle over rammerne af håndværkerudgifterne i skema A budgettet. En forklaring på merudgifter i skema B ansøgningen i forhold til skema A tilsagnet er følgende:

- Overophedet byggemarked og ændring af entrepriseform fra hovedentreprise til 2 storentrepriser.
- Miljøarbejder – Udførelsen i boligerne kræver, at der etableres sluser for at sikre et ordentlig arbejdsmiljø for håndværkerne. Endvidere er indeholdt afledte udgifter til midlertidig genhusning af beboerne i de små boliger.
- De 14 badeværelser i tilgængelighedsboligerne tilføjes projektet igen.
- Bygningsarbejder i badeværelserne, reparation af gulve, vægge og lofte i forbindelse med rørføring, tilføjes projektet igen.
- Badevogne – 1 til hver bolig under udførelsesperioden.
- LAR –arbejder.
- Kloak, dræn og el-skabe langs facaderne.
- Facadeløsningen er blevet dyrere, idet der er kommet flere ydelser til som glasskærme i indgangspartier, glasværn ved franske altaner, udskiftning og eftersolering af altan- og kælderydervægge.
- Ventilationsløsningen er blevet dyrere, idet løsningen i projektforslaget var et centralanlæg placeret på tag. De konstruktive og arkitektoniske forhold i løsningen blev vurderet og afdelingen har ønsket og godkendt, at der udføres en decentral løsning med ventilationsagregater i hver enkelt bolig.
- Udførelse af fjernvarmeledninger – Hvidovre fjernvarme
- Ansættelse af en beboerkoordinator, som bliver projektansat til at varetage den ekstra og nødvendige dialog med beboerne og projektets samarbejdspartere udner helhedsplanens fysiske gennemførelse.
- Ekstern projektgranskning – teknisk og juridisk.

Bilag 3 - Notat – begrundelser indeholder uddybende forklaringer på de enkelte merudgifter.

4. Skema B-ansøgning

Det økonomiske overblik fremgår af Landsbyggefondens BUDGETARK og finansieringsbudgettet, som er opdelt i støttede og ustøttede arbejder.

Prisfremskrivelse af Skema A tilsagn samt fordelingen mellem støttede og ustøttede arbejder er drøftet med Landsbyggefonden ultimo januar / medio februar 2015. Landsbyggefonden har tilkendegivet at den oplyste skema B ramme kan danne grundlag for skema b ansøgningen.

Sammenligning mellem skema A (7. december 2012) prisfremskrevet til december 2014 og skema B-ansøgning (19. februar 2014) ser således ud:

	Støttede	Ustøttede	Privat projekt	I alt
Skema A tilsagn december 2012	412.813.405	92.298.780	140.897.054	646.009.238
Skema A prisfremskrevet 4. kv. 2014	447.439.064	107.053.107	157.314.297	711.806.468
Skema B inkl. merudgifter 19. februar 2015	483.070.485	124.438.139	174.560.600	782.069.224
Differencen i alt Prisfremskrevet A til B	35.631.421	17.385.032	17.246.303	70.262.756

Til vurdering af sagens samlede anskaffelsessum og ansøgning om støtte henvises til bilag 1, 2, 3 og 4.

Finansiering

Støttede arbejder

I skema A er den årlige ydelse på støttede lån 16.099.723 kr. og huslejestøtte/driftslån på 9.193.000 kr. samt den af beboerne godkendte huslejestigning.

Idet den økonomiske ramme er udvidet i skema B, er den årlige ydelse steget til 18.839.749 kr.

Ustøttede arbejder

I skema A er den årlige ydelse på de ustøttede lån 4.136.915 kr., som finansieres ved at afdelingen fritages for indbetaling af G-indskud, udadmottiserede lån, og bortfald af forbedrings lån.

Idet den økonomiske ramme er udvidet i skema B, finansieres dele af merudgiften efter aftale med Landsbyggefonden ved brug af reguleringskontoen samt udvidelse af realkreditlånet, og dermed øges den årlig ydelse til 4.682.288 kr.

Ustøttede / Private projekter

I skema A er den årlige ydelse på de ustøttede lån 5.557.794 kr., som finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden, egen trækingsretsmidler, anvendelse af 20. mio. kr. i frie henlæggelser samt ved besparelse på 3 mio. kr. på de årlige henlæggelser.

KAB's finansieringsbudget er opstillet på baggrund af Landsbyggefondens udspil til finansiering.

For at kunne fastholde den af beboerne godkendte huslejestigning på 16,24 %, at det er nødvendigt ved skema B, at afdelingen bidrager yderligere til finansieringen. Derfor øges de frie henlæggelser med 18,5 mio. kr. til 38,5 mio. kr. og besparelsen på de årlige henlæggelser øges fra 3 mio. kr. til 5,8 mio. kr. endvidere anvendes 13,2 mio. kr. fra reguleringskontoen.

I finansieringen indgår et kapitaldepot på 2 mio. kr, hvor hver part bidrager med 400.000 kr.

Landsbyggefonden har godkendt, at der kan opnås huslejestøtte svarende til 9.193.000 kr. / år til de støttede arbejder. Støtten aftrappes efter gældende regler. Yderligere er der fællespulje tilskud 23.400.000 kr. og fritagelse af G-indskud svarende til 3.600.000 kr.

Boligselskabet Friheden bidrager med 42.800.000 kr. i form af egen trækingsret til ustøttede arbejder og 6.500.000 kr. fra egen dispositionsfond.

Huslejestigning

De økonomiske beregninger viser, at med det ændrede oplæg til finansiering indeholdt i skema B ansøgningen, kan det samlede projekt gennemføres indenfor den af beboerne godkendte gennemsnitlige huslejestigning, godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde 22. november 2012.

Landsbyggefonden støtter afdelingen, således at renoveringen kan gennemføres med en gennemsnitlig husleje-forhøjelse på 16,24 % svarende til 118,53 kr. pr. m² / år.

Det er muligt for afdelingen at øge de nævnte ydelser fra henlæggelserne samtidig med, at afdelingen fortsat har likviditet til gennemførelse af øvrige planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder i henhold til den 16-årige langtidsplan.

Den af selskabet og beboerne nedsatte følgegruppe har behandlet licitationsresultatet, budget og finansiering, og har godkendt fremsendelse af skema B ansøgningen.

Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet behandler skema B ansøgningen på et ekstraordinært møde den 26. februar 2015.

Beboerne vil på et ekstra ordinært afdelingsmøde den 24. februar 2015 blive informeret om status på helhedsplanen, licitationsresultatet, skema B ansøgningen og alle de praktiske forhold, som de skal forholde sig til under udførelsen af reoveringen.

Udbud af lån og valg af lånegiver

Lån vil blive udbudt i henhold til EU's regler, og kopi af dokumenter og endelig valg af lånegiver, vil blive sendt til Hvidovre Kommune, når endelig valg er truffet. Administrationen forventer at kunne fremsende materialet maj 2015.

Ekstern projektgranskning

Projektet er en kompleks byggesag – byggeteknisk og udbudsretsligt, og der er gennemført en juridisk gennemgang af nøgledokumenterne i forbindelse med udbuddet af entreprenørbistanden.

Gennemførelse af den eksterne tekniske projektgranskning følger Byggeskadefondens retningslinjer og SBI anvisning 246 – hvilket betyder, at der er gennemført granskning af projektforslaget og udbudsprojektet, samt sikring af erklæring om risikobehæftede forhold i begge tilfælde – skema A og B.

Bilag 8 indeholder erklæringen om risikobehæftede forhold.

Nødværgeforanstaltninger – utætte tage / Blok12

Udarbejdelse af helhedsplanen samt at helhedsplanen indeholder byggeskade- og opretningsarbejder i et omfang, at projektet er underlagt EU's regler for såvel teknikerbistand og entreprenørydelser, har medført at der er gået en årrække, hvor tagenes tilstand er blevet yderligere forværret.

Det har medført, at indtil arbejderne indeholdt i helhedsplanen fysisk skal gennemføres, har det været nødvendigt for driften af foretage partielle reparationer af tagene. I denne periode har der været og er der i øjeblikket konstateret vandindtrængen i de underliggende boliger i enkelte boligblokke.

Driften og rådgiverne har gennemført supplerende registreringer af tagene samt foretaget tagscanning for at afdække mulighederne for partielle reparationer, således at vandindtrængen og skader på de omkringliggende konstruktioner begrænses mest muligt.

På foreløbigt én bygning (blok 12) har tagets tilstand hen over 2014 imidlertid udviklet sig kritisk, med mange indvendige vandskader i flere lej-

ligheder på øverste etage. I én bolig er skaderne så omfattende, at beboerne har måtte flytte, og dermed udgifter til genhusning og tabt huslejeindtægt til følge.

Resultatet af fugtscanningen viser at isoleringen er opfugtet på store dele af taget. Den mest fugtskadede bolig ligger i nr. 22, som er en del af den mest fugtbelastede tredjedel. Derfor vurderes det, at omfanget af fugtskader fortsat udvikler sig, og at der i løbet af kort tid kan komme omfattende skader i flere lejligheder. Der er således et akut behov for udførelse af nødværgeforanstaltninger.

Landsbyggefondens har i forbindelse med den indledende behandling godkendt, under forudsætning af administrationen fremsender en særskilt ansøgning til Hvidovre kommune og Landsbyggefonden, at reparation af taget i blok 12 rykkes frem og udføres inden skema B tilsagnet modtaget og at udgifterne til reparationer indgår i helhedsplanen.

5. Tidsplan

Projektet søges gennemført efter følgende tidsplan:

Skema B-ansøgning fremsendes til Kommunen	19. februar 2015
Skema B-tilsagn fra Kommunen	ultimo marts 2015
Ekstraordinært afdelingsmøde	24. februar 2015
Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet	26. februar 2015
Skema B-tilsagn fra Landsbyggefonden	primo april 2015
Udførelsesperiode opdeles i 4 etaper(forventet)	maj 2015 – april 2019

Bilag 10 indeholder etapeplan og hovedtidsplan for udførelsen.

Årsagen til at projektets tidsplan er blevet forsinket skyldes bl.a. flere forhold. Beboerinvolveringen blev gennemført kort inden fremsendelse af Skema A ansøgningen i efteråret 2012. Det har derfor været nødvendigt at samle og sikre samarbejdet med beboerne – både i forbindelse med registreringer, forundersøgelser og i projekteringen, hvor vi på sædvanligvis samarbejder med beboerne, udfører referencer, prøvebolig, drøfter mulige tilvalg / tilkøbsmuligheder for beboerne m.m.

Derudover har travlheden i byggebranchen og udbudssituationen som tidligere beskrevet haft en medvirkende årsagen til forlængelse af tidsplanen.

Vi har fremsendt oplysninger til kommunen om forsinkelse af tidsplanen, og der er accept af, at skema B ansøgningen fremsendes medio februar 2015.

6. Indstilling

- Hvidovre Kommune anmodes om at godkende skema B-ansøgningen for helhedsplanen med en samlet anlægsramme på 782.069.224 kr. og tilhørende finansiering.
- Samtidigt anmodes Hvidovre Kommune om, at udvide deres lånegaranti med 104.359.985 kr. – beløbet er differencen mellem skema A tilsagn 551.309.239 kr. og skema B-ansøgningen på 655.669.224 kr.

Boligorganisationens ansøgninger bedes efter endt behandling sendt til Landsbyggefonden med Kommunens beslutninger.

Landsbyggefonden har modtaget kopi via driftsstøttemodulet og mail af nærværende skrivelse inkl. bilag.

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger eller der er behov for yderligere drøftelse af sagen, er I velkommen til at kontakte undertegnede Vibeke Gravlund på tlf. 33 63 12 84 eller på mail vib@kab-bolig.dk.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads 'Vibeke Gravlund'.

Vibeke Gravlund