

Hvidovre Kommune
Att.: Kaj Jensen
Hvidovrevej 278
2650 Hvidovre

2. juli 2018

Avedøre Boligselskab
3503-5/0051 Store Hus – Udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallati-
oner m.v. Sadelmagerporten 2 - 4, 2650 Hvidovre

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 0

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

CVR. nr. 56 81 59 10

Telefonisk henvendelse
Man-ons 09.00-15.30
Torsdag 10.00-18.00
Fredag 09.00-13.00

Projekthistorik

Ved en afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde den 21. september 2016 blev det besluttet at gennemføre en udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer samt tagvandsfaldstammer og kloak. Derudover bliver badeværelserne renoveret, da bygningsarbejder kræver, at badeværelser delvist nedbrydes for at kunne arbejde med installationer i teknikskakt.

Personlig henvendelse
Man-ons 10.00-14.30
Torsdag 10.00-18.00
Fredag 10.00-12.00

Organisationsbestyrelsen i Avedøre Boligselskab godkendte projektet og tilhørende økonomi på møde den 26. september 2016. Arbejderne gælder for alle 464 boliger.

Kontaktoplysninger
Meik Bille Keller
Projektleder

T 33 63 12 43

mebk@kab-bolig.dk

Hvidovre Kommunes kommunalbestyrelse godkendte ligeledes projektet den 31. januar 2017.

Efter udbud og licitation viste det sig desværre, at de tilbudte priser var for høje i forhold til det godkendte budget, selv efter forhandlingsrunder. Rådgivers vurdering af de høje priser skyldes dels boligafdelingens kompleksitet, svære logistiske forhold grundet afdelingens udformning samt en højkonjunktur, som gør, at det er dyrere at få udført byggearbejder på nuværende tidspunkt. Dette betød, at projektet måtte nytænkes i forhold til bygningsarbejderne, som var en stor post i tilbudslisterne, for at få disse priser ned. Dette kunne gøres ved, at man ikke behøvede at fjerne hele installationsvæggen og gulvet. Det reducerede forslag blev taget op på et følgegruppemøde, hvor det blev besluttet at sætte det til afstemning igen i afdelingen.

Der blev derfor afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 12. december 2018, hvor beboerne vedtog det reducerede projekt, men til samme budget, finansiering og huslejekonsekvens, som tidligere blev godkendt med det oprindelige projekt.

Nedenfor er det oprindelige projekt beskrevet i punktform inkl. de ændringer, der er til det nye projekt.

Arbejderne indeholder følgende:

- Nye faldstammer og afløbsrør i skakte, kældre, vaskerier og fællesrum
Ingen ændring.
- Udsiftning af indstøbte afløbsrør for gulvafløb i badeværelsesgulve
Ændres til strømpeforing af eksisterende afløbsrør og gulvafløb.
- Udsiftning af afløbsrør for køkkenvaske i boliger
Ingen ændring.
- Udsiftning af samtlige rør for koldt og varmt brugsvand fra varme-central til tæppested i hele afdelingen
Ingen ændring.
- Ny cirkulationsledning for brugsvand
Ingen ændring.
- Nye WC'er og håndvaske på toiletter og badeværelser i hele afdelingen
Ingen ændring.
- Nye vandbesparende armaturer og blandingsbatterier for brugsvand på toiletter og badeværelser (ikke køkkener) i hele afdelingen.
Ingen ændring.
- Udsiftning af eksisterende trykforøgeranlæg for brugsvand
Ingen ændring.
- Eksisterende fire varmtvandsbeholdere nedlægges og udskiftes til fire nye.
Ingen ændring.
- Ny badeværelsesvæg ind mod skakte samt nye gulvoverflader
Ændres til, at de eksisterende vægge og gulvoverflader bibeholdes som eksisterende.

Ovenstående projektændringer blev indarbejdet i endnu et nyt udbud med licitation den 4. april 2018. De bydende var følgende firmaer:

Christoffersen & Knudsen – vinder

Finn L. & Davidsen

Strømberg & Sahl

ENCO (afgav ikke tilbud)

John Jensen (afgav ikke tilbud)

Christoffersen & Knudsen var billigst og er indstillet som vinder. Dog var entreprisen mere end tidligere godkendt af afdelingen. Derfor blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 22. maj 2018 med afstemning om forøget huslejestigning fra 7,05 % til 7,60 %. Se bilag 04. Afdelingen godkendte projektet med det nye budget samt finansiering. Desuden har Avedøre Boligselskab godkendt projektet og økonomien på organisationsbestyrelsesmøde den 29. maj 2018.

Budget og finansiering

Følgende budget er opstillet med oprindeligt projekt holdt op imod budget efter licitation. Se bilag 4.

Budgetpost	Oprindeligt projekt	Revideret projekt – licitation
Håndværkerudgifter:	37.332.144 kr.	46.474.436 kr.
Uforudseelige udgifter:	5.436.720 kr.	8.372.022 kr.
Afsat til rådgiverudgifter:	3.359.800 kr.	4.812.706 kr.
Forundersøgelser:	192.250 kr.	192.250 kr.
Administrative omkostninger og gebyrer:	4.489.364 kr.	5.394.864 kr.
I alt:	50.810.278 kr.	65.246.279 kr.
Henlæggelser samt driftsbesparelser m.v.	17.125.000 kr.	17.125.000 kr.
Finansiering:		
30-årigt realkreditlån:	33.685.278 kr.	48.121.279 kr.
Huslejekonsekvens:		
Ny Leje pr. m ² pr. år: (før 925 kr. pr. m ² pr. år. – nuværende 920 kr. pr. m ² pr. år)	990 kr.	990
Gennemsnitlig lejestigning:	7,01 %	7,60 %

Jf. Betinget entreprisekontrakt bilag 7, udgør håndværkerudgifterne i alt 47.774.892,50 kr. Dette giver en forskel på 1.300.456,5 kr. inkl. moms, som betales af OCM (Ocean Center Management), da de også skal have udført udskiftning af installationer og kører arbejderne sammen med Store Hus. Dette er aftalen i Afsnitsforeningen bestående af OCM og afdelingen Store Hus.

Huslejestigning

Nuværende husleje for Store Hus er på 920 kr./m²/år.

Ovenstående finansiering betyder, at den fremtidige husleje kommer til at være 990 kr./m²/år, hvilket giver en huslejestigning pr. bolig på 7,60 %.

Se følgende huslejestigning pr. bolig.

Boligstørrelse	Huslejestigning oprindelig	Huslejestigning – licitation
38 m ²	207 kr./m ² /år	221 kr./m ² /år
69 m ²	377 kr./m ² /år	404 kr./m ² /år
139 m ²	754 kr./m ² /år	808 kr./m ² /år

Henset til den eksisterende belåning i afdelingen vil et realkreditlån kræve 100 % kommunegaranti.

Tidsplan

Projektets reviderede tidsplan forventes gennemført jf. nedenstående:

Kontrahering – betinget	Juni / Juli 2018
Kommunal godkendelse	August 2018
Opstilling af byggeplads	September 2018
Opstart af byggearbejder	September 2018
Aflevering	November 2019
1-års eftersyn	November 2020

Kommunen vil blive orienteret, såfremt der sker store divergenser i forhold til det fremsendte.

Hvis der ønskes yderligere oplysninger om sagen, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

Indstilling

Der ansøges om godkendelse af ovenstående projekt samt ny finansiering og godkendelse af den kommende huslejestigning inkl. låneoptagelsen, hvilket indebærer en 100 % kommunegaranti.

Med venlig hilsen



Meik Bille Keller

Bilag:

1. Information til ekstraordinært afdelingsmøde af 22. maj 2018
2. Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde 12. maj 2018
3. Referat fra OB møde i Avedøre Boligselskab den 29. maj 2018
4. Anlægsbudget af dato 2. juli 2018
5. Afdelingens regnskab 2017
6. Afdelingens budget 2018
7. Betinget Entreprisekontrakt med Christoffersen & Knudsen
8. AB92 tilføjelser – notat om godkendelse
9. AB92 med tilføjelser
10. Erklæring om risikobehæftede forhold