

Rødovre Kommune
Kommunalbestyrelsen
Rødovre Parkvej 150
2610 Rødovre
Sendt på mail til Lene Nathalie Kall

RKE

3304-5/0053 Schweizervænget – Udskiftning af kviste, renovering af karnapper, udskiftning af brugsvandsinstallationer, etablering af radiatorer i køkkener og kældre m.m. – Ansøgning om skema B

Matr. nr. 16 z, bf-bi, bk-bn, z Rødovre By, Mariehøj 1-15, Rødovrevej 213, Schweizdalsvej 2-16, 2610 Rødovre

Sagsfremstilling

Beboerne har ved ekstraordinært afdelingsmøde den 20. februar 2017 besluttet at igangsætte renoverings- og udskiftningsarbejderne i afdelingen, vel vidende at projektet er blevet dyrere i forhold til skema A. Projektet, inkl. ny finansiering og huslejekonsekvens vil blive fremlagt på organisationsbestyrelsesmøde i RKE den 9. marts 2017.

Myndighedsbehandling

Projektet er blevet myndighedsbehandlet, og der er modtaget byggetilladelse på vvs arbejderne den 25. juli 2016 samt på kviste og karnapper den 7. september 2016. Desuden er der givet tilladelse til opstilling af byggeplads den 15. september 2016.

Udbud

Totalrådgiver Nova5 arkitekter med underrådgiver Orbicon har udbudt projektet i to storentrepriser i begrænset udbud med tildelingskriteriet "laveste pris". En for tømmerdelen og en for vvs delen. Udbudsmaterialet blev fremsendt den 14. oktober 2016 og licitation den 11. november 2016.

De vindende storentreprenører er ASON A/S (tømmer) og Christoffersen og Knudsen A/S (vvs). Desværre viste licitationsresultatet for vvs storentreprisen at gå over budget med ca. 2,2 mio. kr. i forhold til skema A-budget. Der har derfor været udført besparelsesrunde med det formål at nedbringe entrepriseudgifterne. Dette viste sig desværre ikke muligt, da alle arbejderne er presserende at få udført. Besparelserne var små i forhold til den kvalitetsforringelse projektet derved ville få. Derfor har projektet været til genbehandling og er blevet indstillet til følgegruppen samt godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde. Den samlede anskaffelsessum

2. marts 2017
mebk

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

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

Personlig henvendelse

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

Kontaktoplysninger

Meik Bille Keller
Projektleder

T 33 63 12 43

mebk@kab-bolig.dk

er steget og huslejekonsekvens udgør nu 23,5 % i forhold til 20,72 % ved skema A.

Finansiering

Projektet finansieres via midler fra egen trækningsret, egne henlæggelser samt ved optagelse af 30-årigt realkreditlån. Projektet skal desuden efterfinansiere allerede afholdte udgifter til udbedring af skimmelangreb i eta-gadskillelser mellem stueetage-boliger og kældre. Dette er tidligere godkendt ved skema A.

Projektet gennemføres efter nedestående reviderede budget for anlægs-sum og huslejekonsekvens. Dog har afdelingen henlagt yderligere 500.000 kr. til projektet.

Nedenfor er der opstillet det godkendte skema A-budget og det efterfølgende skema B-budget, som ønskes godkendt i kommunen.

Skema A budget: Godkendt

Anlægsbudget

Håndværker/materialer	12.001.000 kr.
Uforudsete udgifter	1.200.000 kr.
Afholdt udgift til skimmeludbedring	1.857.000 kr.
Teknikeromkostninger	1.550.000 kr.
Øvrige omkostninger	1.683.000 kr.
I alt	18.291.000 kr.

Forventet finansiering

Egen trækningsret	1.500.000 kr.
Henlæggelser	500.000 kr.
30-årigt realkreditlån	16.291.000 kr.
I alt	18.291.000 kr.

Skema B budget: Ansøgning

Anlægsbudget

Håndværker/materialer	14.224.741 kr.
Uforudsete udgifter	1.390.071 kr.
Afholdt udgift til skimmeludbedring	1.856.474 kr.
Teknikeromkostninger	2.050.000 kr.
Øvrige omkostninger	1.933.750 kr.
I alt	21.455.036 kr.

Forventet finansiering

Egen trækningsret	1.500.000 kr.
Henlæggelser	1.000.000 kr.
30-årigt realkreditlån	18.955.036 kr.
I alt	21.455.036 kr.

Det 30-årige realkreditlån vil medføre en årlig ydelse på 1.137.302 kr. Projektet forventes at give en årlig besparelse i driftsregnskabet på 60.000 kr. som følge af sparede reparationsudgifter på eksisterende brugsvands- og varmeanlæg.

Låneoptagelsen vurderes ikke at kræve kommunal garanti.

Huslejestigning

Projektet vil, ud fra nærværende skema B-budget, medføre et huslejeniveau på 795 kr. pr. m²/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 23,50 % i forhold til beregnet huslejeniveauet på 644 kr. pr. m²/år.

Afdelingen har fungeret i mange år uden igangsætning af væsentlige vedligeholdelses- og renoveringsarbejder, hvilket nu viser sig nødvendigt – både af hensyn til bygningernes ve og vel samt for at sikre, at boligerne er sunde og tidsvarende at opholde sig i.

Afdelingen har godkendt projektet inkl. huslejeforhøjelsen, og ligeledes forventes det, at RKE godkender det på organisationsbestyrelsesmødet den 9. marts 2017. Referat heraf vil blive eftersendt snarest muligt herefter.

Tidsplan

Grundet at projektet har været til afstemning på ny, betyder det, at tidsplanen forskydes i forhold til tidligere oplæg.

Ny forventet tidsplan ser ud som følgende:

Opstart	April 2017
Aflevering	Januar 2018

Indstilling

Der ansøges om godkendelse af nærværende skema B-ansøgning indeholdende det samme projekt som tidligere er godkendt, men med revideret økonomi, finansiering og huslejestigning jf. ovenstående fremstilling.

Med venlig hilsen



Meik Bille Keller

Bilag

1. Budget – skema B af 1. marts 2017
2. Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde af 20. februar 2017
3. Beslutningsreferat fra organisationsbestyrelsesmøde i RKE af 9. marts 2017 (eftersendes)
4. Risikobehæftede forhold af 24. februar 2017
5. AB92 med tilføjelser/fravigelser

6. Entrepriekontrakter – koncept
7. Projektmateriale – henvisning til byggeandragende med journalnr. 2016-0538.
8. Afdelingens seneste budget
9. Afdelingens seneste regnskab
10. Hovedtidsplan