

Fra: Brian Hartmann Nielsen [BHN@lejerbo.dk]
Til: Inger Krogh-Jensen [cn12413@rk.dk]
Cc: Merete Juhlin [MEJ@lejerbo.dk]
Sendt dato: 22-02-2023 14:39
Modtaget Dato: 22-02-2023 14:39
Vedrørende: 056 Tjørneparken - Ansøgning til Rødovre Kommunes videre behandling

Hej Inger

I forlængelse af behagelig telefonsamtale d. 7.2.2023 omkring den igangværende helhedsplan i Tjørneparken, fremsender vi her ansøgning til behandling på Kommunalbestyrelsens møde d. 28.03.2023.

—

På vegne af det tidligere Lejerbo Rødovre, afdeling 056 Tjørneparken – nu Domea Rødovre, afdeling 14902 Tjørneparken, fremsendes hermed ansøgning til Rødovre Kommunes behandling vedr.

1. Rammen for de støttede arbejder i afdelingens helhedsplan udvides med ca. kr. 60mill
 - a. Rødovre Kommune anmodes om at godkende, at udvidelsen kan medtages i skema C for sagen
2. Rødovre Kommune yder garanti for den øgede ramme for de støttede lån på +60mill
 - a. Rødovre Kommune anmodes om at give tilsagn om garantistillelse....
3. Reguleringskontomidler for en samlet ramme af kr. 40 mill. kan anvendes til at dække omkostninger på afdelingens forøgede udgifter til gruppe 3 arbejder.
 - a. Rødovre Kommunes anmodes om at godkende anvendelsen af reguleringskontomidler ihht. fremsendte.

Bemærkninger til Pkt. 1:

I 2020 orienterede vi om at sagen blev udfordret af væsentlige projektfordringer hvad angår skimmelsvamp problemer på 1. salene i de røde blokke. Et forhold som Landsbyggefonden – delvist – har støttet afdelingen i at få håndteret sammen med hovedsagen.

Til orientering har afdelingen frem til ultimo 2022 ført en sag omkring rådgiversvigt på netop dette forhold ved Voldgiftsretten – og har fået medhold i at der er forsømmelser fra rådgivers side. Desværre har vi ikke kunne få rådgiveren idømt et erstatningsansvar, hvilket efterlader afdelingen med omkostninger svarende til ca. 8mill., som var vores vurdering af hvad fornævnte forsømmelser har betydet for bygherre i form af afledte og unødvendige ekstraomkostninger. Voldgiftsretten var imidlertid ikke enig i denne vurdering.

I sommeren 2022 tog vi fat på sidste etape, som omhandler de gule blokke ved Motorring 3. Her konstaterede vi omfattende asbestforurening i jorden omkring blokkene, som angiveligt er sket ifm. opførelsen af byggeriet. Det lignende at byggeaffald fra arbejderne med at tildanne de asbestholdige tagplader på de gule blokke er blevet efterladt under den muld som man har reetableret områderne med. Vi iværksatte en omfattende omprojektering for at begrænse gravearbejder i terræen mest muligt – og fik efter godt samarbejde med Rødovre Kommune lov til at genindbygge en betydelig del af den asbestforurenede jord i afdelingen.

Ud over de almindelige udfordringer som kommer ved en så omfattende bygningsrenovering så er byggesagen også hårdt ramt af de samfundsmæssige udfordringer i form af stigende priser, stigende renter osv. Omkostningen til byggelånsrenter forventes at blive overskredet med ca. 8mill. og indekseringen af hovedentreprisekontrakten vurderes af ende på ca. 21mill.

Vi vedhæfter det af Landsbyggefonden godkendte budgetark af 13.02.2023 hvor vi har illustreret ændringerne af arbejderne ift. skema B-grundlaget. En række af posterne er stadigvæk estimeret og kendes selvfølgelig først endeligt i takt med at arbejderne afsluttes.

- Eksempelvis holder den oprindelige jordbalanceberegning ikke stik ift. udbudte mængder, så dette forhold kendes først endelig når sidste vejesedler mv. er modtaget. Vi har i samråd med rådgivere og entreprenør medtages bedste bud på forventet slutresultat i budgetarket.

Bemærkninger til Pkt. 2:

Danske Bank og RD betinger sig, at Rødovre Kommune yder samme garanti, som ved skema B for sagen, hvad angår de støttede lån. Der ydes således fortsat 50% regaranti fra Landsbyggefonden mv.

Forholdet har den praktiske betydning for afdelingen og byggesagen, at der kan ikke ydes et forøget byggelån fra kreditgivers side, før kommunens formelle godkendelse foreligger.

Bemærkninger til Pkt. 3:

Ved skema B læd prognosen fra Landsbyggefonden på reguleringskontoens indestående ved byggeriets afslutning på ca. 60mill. Vi har i forbindelse med skema B - og efter aftale med Landsbyggefonden - forudsat, at 30mill. kan bruges til at nedbringe finansieringen af gruppe 3 arbejderne.

I forbindelse med de videre drøftelser med fonden i takt med sagens udvikling siden skema B v. Lejerbo og Domea er det ikke umuligt, at indestående på reguleringskontoen bliver større end forudsat. Vi ansøger derfor om kommunens godkendelse til at anvende reguleringskontomidler indenfor en ramme af 40mill til dels at dække de meromkostninger som helhedsplanen har haft på gruppe 3 arbejderne (ca. 30mill) og renovering af afdelingens varmecentral m.m. (ca. 10 mill.)

Varmecentralen blev oprindeligt sparet ud af helhedsplanen og det er aftalt med afdelingen at der arbejdes videre med et projekt omkring denne med ny administrator – og uden direkte bindinger til den igangværende byggesag.

Såfremt du måtte have supplerende spørgsmål til det fremsendte, er du meget velkommen til at kontakte os i Lejerbo.

- Jeg er på vinterferie i perioden 24.02.2023 – 08.03.2023 – begge dage inkl. I mit fravær er du velkommen til at kontakte:

Merete Juhlin
Fuldmægtig

Bygge- og Udviklingsafdeling
Fast Ejendom og Finansiering

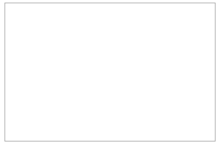
Mobil: 3084 5267
Mail: mej@lejerbo.dk

Vedhæftede bilag:

LBF Budgetark – prognose skema C – dato: 13.02.2023
Mødenotat LBF vedr. budgetark for skema C prognose – dato: 13.02.2023
Mailgodkendelse LBF – Dato: 17.02.2023

Med venlig hilsen
Brian Hartmann Nielsen

Projektchef
Udviklings- og Byggeafdelingen



Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby
Mobil: 30 84 52 68
Mail: bhn@lejerbo.dk
Web: www.lejerbo.dk

Af hensyn til beskyttelse af dine persondata kan visse oplysninger i din oprindelige mail være redigeret eller fjernet.