

22. april 2024

Rødovre Kommune
Område for Almene Boliger

Att.: Cigdem Koyuncu

AKB, Rødovre Espøgården, Unge- og familieboliger ved Rødovrehallen Skema B ansøgning

Jeres sags-ID: 03.02.12-Ø60-1-21

Idet vi henviser til tidligere modtaget skema A ansøgning på denne sag, opfølgende møder i kommunen henover 2023 og senest april 2024, så fremsender vi hermed skema B ansøgning.

Ansøgningen sendes på vegne af AKB, Rødovre, som KAB er forretningsfører for.

Materialet omfatter nærværende følgebrev, med følgende bilag:

01. Vedr. bygherreindberetning (BOSSINF)
02. Skema B budget med tilhørende finansiering
03. Rev. Arkitektprojekt fra ONV arkitekter af 10. april 2024
04. Projektmateriale opr. tilbud
 - Projektbeskrivelse
 - Materialekatalog
05. Tilbud fra BM rev. 15.04.2024
06. Oversigt over licitation 2024
07. Redegørelse udbudsforløb efter skema A
08. Revisorerklæring 20 % tillæg maksimumbeløb
09. Logistikplan/byggepladsplan
(Totaløkonomiske beregninger er inkl. i BOSS-INF indberetningen)

Baggrund for projektet

Projektet hviler på en aftale imellem Rødovre Kommune og AKB, Rødovre om at tilvejebringe billige lejeboliger til en målgruppe af udsatte unge og enlige forsørgere. Inspirationen til projektet kommer fra projektet Venligbolig beliggende på Frederiksberg.

KAB

Enghavevej 81
2450 København SV

T 33 63 10 00

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

CVR. nr. 56 81 59 10

Telefonisk henvendelse

Man-fredag 09.00-14.30

Personlig henvendelse

Efter aftale
kab-bolig.dk/bookmoede

Kontaktoplysninger

Michael Nielsen-Elgaard
Vicedirektør

M 2332 2798

min@kab-bolig.dk

Der er indgået grundkøbsaftale imellem Rødovre Kommune og AKB, Rødovre tilbage i 2021. Der var en forventning om at sagen kunne gennemføres indenfor det daværende gældende maksimumbeløb, hvorfor sagen fik skema A tilsagn i december 2021. Projektet indeholdt 12 familieboliger og 26 ungdomsboliger, til en samlet forventet anskaffelsessum på 43,6 mio. kr.

Projektet er baseret på et dispositionsforslag fra ONV Arkitekter A/S som har dannet baggrund for et udbud i totalentreprise. Det første udbud blev forsøgt gennemført primo 2022, men måtte aflyses igen, da Ukraine-krisen gjorde at ingen entreprenører ville byde på opgaven, da de vurderede at maksimumbeløbet slet ikke ville kunne dække de forventede entrepriseudgifter.

Sagen har derefter været sat i bero, og genoptaget i foråret 2023, da der nu viser sig mulighed for at udnytte et tillæg på 20 % til de gældende maksimumbeløb. Derfor traf Rødovre Kommune i sensommeren 2023 en principiel beslutning om at støtte op om et genudbud af sagen med en forhøjet budgetramme.

Efter et gennemført "udbud med forhandling" er der indkommet tilbud på projektet som efter dialog med kommunen er tilpasset med nogle få ekstra m2 og en lidt ændret boligsammensætning. Det er det projekt vi nu søger som skema B godkendelse til.

AKB, Rødovre har godkendt sagen i en nedsat følgegruppe, og forventes at godkende sagen i regi af organisationsbestyrelsen på deres næste møde den 7. maj 2024. Referatet fremsendes, når dette foreligger.

Generelt om projektet og boligerne

Det nu tilrettede projekt indeholder 8 små familieboliger primært egnet til enlige/ enlige forsørgere og 34 ungdomsboliger til unge/udsatte unge. I forhold til det oprindelige projekt er antallet af familieboliger reduceret med 4 og antallet af ungeboliger justeret op med 8. Samtidig øges det bebyggede areal med 48 m2.

Den ændrede boligsammensætning skal tilgodese et forventet stort segment af unge med en udfordret boligsituation, men samtidig give mulighed for at "samme gruppe" af personer som dog ikke kan få tildelt en ungdomsbolig på grund af deres alder, også kan tilgodeses.

Ændringen vil kræve en dispensation fra lokalplanen til at bygge ca. 3 % mere svarende til de 48 m2, et forhold der er forventningsafstemt med kommunens forvaltning.

Projektet er tilpasset den nuværende økonomiske situation, men indeholder stadig alle de krævede funktioner til en fornuftig og god bolig i en rimelig kvalitet. Boligerne har ikke altaner, men vi har bibeholdt tagterrasserne. I forhold til det oprindeligt godkendte projekt er der justeret på placeringen af blokkene for at undgå for store udgifter til støttevæg i terræn, der er ændret en smule på bestykningen af udearealerne. Parkering følger lokalplanens bestemmelser hvor nogle pladser anlægges og andre udlægges, ganske efter aftale med kommunens forvaltning. Ellers følger projektet alle intentioner i det oprindelige projekt.

Der vil blive udarbejdet en landinspektøropmålt arealopgørelse, men skema B ansøgningen baseres sig på det foreliggende arkitekt-projekt, og udgør i alt 1.428 m² støtteberettiget BBR areal (skema A 1.380 m²) og omfatter:

- 34 ungdomsboliger på ca. 31,8 m²
(skema A, 26 ungdomsboliger på ca. 33,0 m²)
- 8 familieboliger på 43,3 m²
(skema A: 12 familieboliger på 43,5 m²)

Arealerne er inklusive andel af fælles gang og opholdsarealer.

Forhold til lokalplan

Projektet overholder alle væsentlige krav i lokalplanen dog med tillæg af 48 ekstra bebyggede BBR m² svarende til en 3 % overskridelse. Forhold såsom parkering og friarealer holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.

Kommunen har dispenseret fra kravet om godkendt byggetilladelse inden skema B, hvilket også vil indbefatte dispensationen krævet i forhold til ovennævnte afvigelse.

Miljøforhold

For at opnå miljøgodkendelse af grunden til boligformål skal der ske en oprensning. Det er i grundkøbsaftalen reguleret at kommunen afholder udgifter hertil, som ikke kan indeholdes i sagens økonomi.

Der er ved udbuddet blevet prissat oprensning af grunden til et beløb af 1.160.000 kr. inkl. moms som AKB, Rødovre skal afholde, og som vi sammen med denne ansøgning skal bede om kommunens beslutning på at refundere.

Udbud af entreprisedydelserne

Der er som nævnt gennemført forsøgt gennemført et udbud tilbage primo 2022 uden at nogen entreprenører ville byde på sagen. Der er nu gennemført et fornyet udbud efter tilbudslovens bestemmelser.

Efter udbud og gennemførte forhandlinger med 2 bydende, er der fundet en vinder af udbuddet. Det er BM Byggeindustri A/S som har afgivet et tilbud på ca. 34 mio. kr. ekskl. moms. Vi har vedlagt en redegørelse fra bygherrerådgiver KUBEN A/S for det gennemførte udbudsforløb. Det er dette tilbud der har dannet baggrund for en endelig forhandling og prisfastsættelse som fremgår af bilag 05 og 06.

Denne redegørelse svarer også på hvorfor det er nødvendigt at udnytte de ekstra 20 % på maksimumbeløbsrammen.

Anlægsøkonomi

Den samlede anskaffelsessum andrager 61.285.000 kr. og er sammensat af en maksimumbeløbsramme på 51.071.000 kr. med et tillæg på 20 % svarende til 10.214.000 kr. Det gælder for de 1.428 m² og 42 boenheder.

Det har været nødvendigt at gennemgå projektet med henblik på besparelser for at nedbringe anskaffelsessummen, så denne kan holdes indenfor det maksimale rammebeløb inkl. mulighed for forhøjelse iht. gældende ændringsbekendtgørelse til almenboligloven.

Underskrevet revisorerklæring vedrørende besparelsetiltag er vedlagt, jf. bilag 08.

Budget (kr. inkl. moms)	Skema A	Skema B
Grundkøbsudgifter	7.263.248	7.512.435
Entrepriseudgifter	30.538.600	43.725.250
Administrative omkostninger	5.046.230	9.006.565
Gebyrer	765.500	1.040.750
Samlet anskaffelsessum	43.613.578	61.285.000

Anskaffelsessummen er siden skema A steget med 17.671.422 kr. Det skyldes hhv. at maksimumbeløbet er steget, der bygges 48 m² mere og at muligheden for at tillæg til maksimumbeløbet med op til 20 % er udnyttet.

Finansiering	Skema A	Skema B
Ekstra støtte LBF/kommune	-	10.214.000
Kommunalt bidrag	4.048.910	4.877.380
Beboerindskud (2 %)	872.268	1.021.420
Realkreditlån	38.692.400	45.172.200
Samlet finansiering	43.613.578	61.285.000

Grundkapitalen udgør hhv. 8 % for familieboligerne og 10 % for ungdomsboligerne, vi henviser til det blå budgetark, vedlagt som bilag 02, for yderligere detaljering.

Indeksering af totalentreprenørens entreprisesum i henhold til ABT18 bestemmelser om indeksering er ikke indregnet. Skulle dette forekomme forudsættes beløbet tillagt anskaffelsessummen i forbindelse med skema C.

Grundkøb og refusion

Ejendommen overtages af AKB, Rødovre den 1. i den måned, der følger efter godkendelse af skema B, hvilket formentlig bliver omkring 1. juni 2024. I købsaftalen er der aftalt nogle forhold omkring regulering:

- Hvis der bygges mere end 1.380 m² skal der reguleres. I den ovennævnte skema B sum er indregnet en forhøjelse af grundkøbesummen med 48 m² a' 2.972 kr./m² svarende til 142.752 kr.
- Hvis der forekommer forureningsudgifter udover hvad der kan indeholdes i anlægsbudgettet for sagen skal sælger refundere disse (købsaftalens pkt. 12.1.6). Der er i entrepriseudbuddet konstateret forureningsudgifter på 1.160.000 kr. inkl. moms som i skema B budgettet er forudsat refunderet.
- Hvis der forekommer tilslutningsafgifter udover et beløb af 3.159.128 kr. inkl. moms afholdes disse af sælger (købsaftalens pkt. 12.2.3). Der er indregnet udgifter for 3.615.562 kr. inkl. moms i skema B, og der er forudsat en kommunal refusion af 350.000 kr. i den forbindelse.
- Hvis der skal fjernes/omlægges ledninger på grunden som er til hinder for købers projekt, afholdes disse af sælger (købsaftalens pkt. 10.7). Der er indeholdt kr. 183.750 inkl. moms i skema B til fjernelse af en drænledning. Det er forudsat at sælger refunderer dette beløb.

Vi vil foreslå at ovennævnte beløb medtages i refusionsopgørelsen for grundhandlen, men har brug for at en bekræftelse på forholdene ifm. skema B godkendelsen.

Byggelån og finansiering

Boligernes anskaffelsessum finansieres med hhv. kommunal grundkapital, beboerindskud og realkreditlån i overensstemmelse med gældende regler herom.

Byggelån og realkreditfinansiering udbydes samlet for opnåelse af den lavets mulige byggelånsrente og laveste omkostninger.

Udbud og finansiering sker efter skema B-godkendelsen, henset til at det er billigere jo kortere tid bankerne skal være forpligtet af et bygge-lån. Det skyldes, at banken kapitalbelastes fra tilbudstidspunktet.

Vi kan eftersende kopi af det vindende tilbud når det foreligger såfremt kommunen er interesseret heri.

Husleje

Huslejen for familieboligerne er anslået til 1.398 kr. pr. m² pr. år . Det medfører følgende gennemsnitlige månedlige ydelser, ekskl. forbrugsudgifter:

- Familiebolig på 44 m² inkl. fællesarealer: 5.070 kr. pr. måned med et indskud på 28.890 kr.

Huslejen for ungdomsboligerne er anslået til 1.282 kr. pr. m² pr. år. Det medfører følgende gennemsnitlige månedlige ydelse, ekskl. forbrug:

- Ungdomsbolig på 33 m² inkl. fællesarealer: 3.530 kr. med et indskud på 24.150 kr.

Finansieringsbudget fremgår af bilag 02.

Overordnet tidslinje

Følgende milepæle er p.t. gældende for projektets gennemførelse:

- Forventet skema B-tilsagn, ultimo maj 2024
- Bekræftelse på 20 % maksimumbeløbstillæg ultimo juni 2024

- Byggestart: primo januar 2025
- Aflevering: Primo februar 2026
- Forventet indflytning Primo marts 2026

Opsummering

Vi skal venligst anmode om kommunens behandling og godkendelse af det ansøgte skema B-tilsagn i sin helhed. Samtidig skal vi anmode om bekræftelse på forudsætningerne om refusion af oprensingsudgifter samt omlægning af drænledning.

Vi gør opmærksom på at der først senere i projektførløbet kan indsendes statiske beregninger og Erklæringer om risikobehæftede forhold, da den reelle projektering frem til myndighedsprojekt og egentlig produktion af boksmodulerne først sker efter skema B er godkendt.

Vi står selvfølgelig til rådighed, hvis der er behov for supplerende oplysninger eller uddybning af materialet.

På vegne af AKB, Rødovre.

Med venlig hilsen

Michael Nielsen-Elgaard

Michael Nielsen-Elgaard