



Bilag 2 til indstilling om ekstraordinær renovering af Østervold Kollegiet

18-02-2008

Økonomi og projekt

Sagsnr.
2007-50369

Projektet

Dokumentnr.
2008-95890

Det aktuelle projekt omfatter ekstraordinær renovering af badeværelser inklusive følgearbejder.

Sagsbehandler
Diddi Thiemann Norup

På grund af mindre sætninger har de interne vægge sluppet forbindelsen til hovedskillevæggene. Disse slip er sket i umiddelbar forbindelse med badeværelsernes brusesektion, som ligger op til skillevæggen ind mod værelset. Der er derfor i en række tilfælde opstået vandskader på væggen i selve værelset. Ved reparation af disse slip er det nødvendigt og fornuftigt at udskifte blandt andet alle fliser og opfylde gældende krav til vådrum ved etablering af vådrumsmembraner og elastiske fuger.

Radiatorerne på badeværelserne er placeret i rummets vådzone, hvilket medfører rust på radiatorerne og vandgennemtrængen via rørgennemføringer til underliggende baderum. Løsningen er uhensigtsmæssig og ændres til anden placering af nye radiatorer.

Håndvaske og blandingsbatterier udskiftes i forbindelse med renoveringen. Type er ikke nærmere beskrevet, men det forudsættes og vil herfra blive kontrolleret, at blandingsbatterier skiftes til mere energibesparende typer.

Badeværelsesdørene er placeret meget tæt på bruseområdet, og dørene mangler forsegling og vandnæse fornedet, hvilket har medført skader på såvel dørene som på gulvene i gangen udfor badeværelset, idet dørene åbner udad og dermed drypper af på gulvet. Dørene skiftes til vådrumsegneede døre og gulvet i gangen udfor badeværelset slibes og omlakeres.

Udgifterne inkl. moms ved arbejderne fordeler sig således:

Udskiftning af badeværelser	558.000 kr.
Udskiftning af fliser i badeværelse	2.228.000 kr.
Slibning og lakering af gulve	495.000 kr.
Udskiftning af håndvaske og blandingsbatterier	152.000 kr.
Udskiftning af radiatorer	434.000 kr.
Byggeplads	375.000 kr.
Bygningsrelaterede udgifter	387.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt:	4.629.000 kr.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. Lok. 265
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 3188

Telefax
3366 7020

Mobil

E-mail
didnor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Der er af arkitekt Svend René Larsen (MAA) udarbejdet førsynsrapport af 6. november 2006 i overensstemmelse med § 27 i

bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 643 af 15. juni 2006.

Center for Bydesigns teknikere har ikke bemærkninger til førsynsrapporten, og finder de planlagte arbejder rimelige.

Økonomi

De samlede udgifter er ifølge skema A-ansøgningen kalkuleret til ca. 6.026.000 kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

Håndværkerudgifter:	4.629.000 kr.
Omkostninger:	1.346.000 kr.
Gebyrer:	51.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. gebyrer:	6.026.000 kr.

Arbejderne påtænkes prissat ved begrænset udbud i hovedentreprise.

Kollegiets administrator, UngesBoligService.dk erklærer, at der ikke er mulighed for, at udgifterne dækkes ved erstatning eller gennem forsikringer.

Arbejderne og den deraf følgende finansiering og huslejeforhøjelse er godkendt af beboerne på beboermødet den 31. oktober 2007.

Ungdomsboliginstitutionens økonomi

Ejendommen, hvis værdi pr. 1. oktober 2006 udgør 18 mio. kr., har en bogført anskaffelsessum pr. 31. juli 2007 på ca. 27.685.000 kr..

Restgælden pr. samme dato på de i ejendommen indestående prioriteter udgør ca. 23.200.000 kr., hvoraf ca. 1 mio. kr. er engangsstøtteprioritetslån.

Lejeniveauet pr. 1. august 2007 udgør 820 kr. pr. m² og forventes at stige med ca. 105 kr. pr. m² til i alt 925 kr. pr. m² som følge af den planlagte renovering. Den endelige huslejestigning fastsættes først ved byggeregnskabet/skema C.

I driftsåret 2006/07 har ungdomsboliginstitutionen modtaget driftssikring på ca. 140.000 kr. svarende til beregnet nedsat boligleje på ca. 38 kr. pr. m². Det samme gør sig gældende i 2007/08.

Driftsresultat for regnskabsåret 2005/06 og budget for 2007/08 er som følger:

Driftsresultater/Budget 3.678 m ²	Resultat 2006/07 kr./m ²	Budget 2007/08 kr./m ²
Nettokapital	213	212
Offentlige og andre faste	87	84
Energi	168	180
Administration	79	84
Vedligehold og fornyelser	150	159
Henlæggelser	119	120
Diverse	72	67
Samlede udgifter	904	906
Erhvervsleje (funktionærbolig)	0	0
Renteindtægter	35	34
Diverse	13	14
Offentlig støtte	38	38
Resultat	-17	0
Boligleje	801	820

Det bemærkes, at den aktuelle renovering ikke er indregnet i ovenstående budget for år 2007/08.

Institutionen har et henlæggelsesniveau på ca. 120 kr. pr. m². I 2006/07 er der forbrugt i alt 418.200 kr. svarende til 114 kr. pr. m². Årets henlæggelser udgør således netto 6 kr. pr. m², hvilket skønnes tilstrækkeligt for nuværende, idet det opsparede henlæggelsesbeløb udgør ca. 689 kr. pr. m². Dog vil Tilsynet opfordre institutionen til at gennemgå vedligeholdelsesplanerne med henblik på at sikre den fornødne likviditet på længere sigt.

Årets resultat udviser et underskud på i alt ca. 61.000 kr., hvoraf 57.600 kr. kan henføres til et urealiseret kurstab. Dette giver ikke anledning til bemærkninger, idet kurstabet ikke har betydning for institutionens soliditet, så længe kurstabet er urealiseret.

Finansiering

I henhold til § 100 i lov om almene boliger m.v. kan kommunalbestyrelsen yde garanti og på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af udgifterne (100 %) til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering samt til energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, der har modtaget støttetilsagn før 1. juli 1986.

Støtte kan ydes i det omfang, udgifterne ikke dækkes ved erstatninger eller gennem forsikringer.

Finansiering sker med et fastforrentet nominallån med en løbetid på 30 år, der ydes af enten realkreditinstitut eller KommuneKredit. Lånet ydes som kontantlån og afdrages som et annuitetslån med kvartårlige terminer og med konstant ydelsesbetaling over hele lånets løbetid. Til lånene yder staten ydelsesstøtte, svarende til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og låntagers (beboernes) betaling, der udgør 2,15 % af byggeudgifterne samt 0,27 % af lånet i løbende bidrag.

Kommunen godtgør staten 20 % af udgifterne til ydelsesstøtten.

Budgetansvarlig institution: Center for Bydesign på funktion 0.25.18.1.

Finansieringen kan opstilles skematisk således:

Realkreditlån	6.026.000
Ydelse på lånet, første år	486.243
Beboerbetaling, første år (2,15% af anskaffelsessum) + bidrag (0,27 % af lånet)	145.829
Samlet ydelsesstøtte, første år	340.414
Kommunens andel af ydelsesstøtte, første år	68.083

Kommunal garanti ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 % af ejendommens værdi. Med hensyn til kommunens garantiforpligtelse for lånet må der normalt, på grund af realkreditinstitutternes særlige regler for beregning af belåningsværdier, påregnes krævet garanti på indtil 100 % af lånet, dvs. op til 6.026.000 kr.

Det er en betingelse for statens støtte, at kommunalbestyrelsen indestår for eventuelt underskud på ungdomsboliginstitutionens fremtidige drift. Indeståelsen omfatter ikke underskud, som uden risiko for udlejningsvanskeligheder kan afvikles over en kortere årrække.

Ifølge kollegiets forretningsfører vil det lejeniveau, der følger af renoveringens gennemførelse, ikke medføre fremtidige lejetab eller udlejningsvanskeligheder.

Totaløkonomisk vurdering

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger, det vil sige såvel omkostningerne ved udførelsen som ved den efterfølgende drift.

Tilsvarende gælder for konstruktioner og overflader.

Totaløkonomi kan således åbne for at forhøje anlægsomkostningerne, hvis dette vurderes at føre til driftsbesparelser, der er større end merinvesteringen. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledte fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der ikke er tale om en minimering af totaløkonomien.

Sagens tilknyttede rådgivende arkitekt har oplyst, at nye materialer og tekniske løsninger er valgt ud fra høje krav til stabilitet, funktion og kvalitet med henblik på minimering af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og ressourceforbrug.

Miljøvurdering

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.