



14-05-2008

Bilag 2 til Indstilling om ekstraordinær renovering af Rigshospitalets Kollegium

Sagsnr.
2007-54507

Dokumentnr.
2008-249985

Økonomi og projekt

Projektet

Den ekstraordinære renovering omfatter ombygning af stueetagen/parterreetagen, ombygning af tagetage, elevatorer og trappehuse, udskiftning af VVS-installationer, etablering af nyt varmeanlæg og istandsættelse af gangarealerne. Projektet rummer således for en stor del en egentlig fremtidssikring og modernisering af kollegiet.

Sagsbehandler
Diddi Thiemann Norup

Stueetage

Stueetagen fremstår i dag meget nedslidt. Etagen er ankomst- og fordelingsareal, ligesom der er festlokale og studieområde. Området domineres af brede betonsøjler og -dragere samt udendørs betonfliser. Området virker ikke indbydende, men derimod ”koldt” og noget trykket på grund af ringe rumhøjde. Projektet indeholder en omorganisering af etagen og en nedlægning af 6 boliger på 1. sal således, at opholdszonen kan udføres som et dobbelthøjt rum.

Tagterrasse og elevatorer

Belægning og værn ved tagterrasse udskiftes og et trappehus inklusive trappe føres til tagterrassen for forbedring af flugtvejsforholdene. En tagbygning forventes frigjort pga. fjernelse af en ekspansionsbeholder, og denne bygning ønskes anvendt til deponering af terrassemøbler om vinteren. Bygningens 4 elevatorer renoveres, og heraf sammenlægges de 2 til en stor elevator, der således også kan anvendes i forbindelse med flytning.

Vandinstallation

Brugsvandsinstallationen beskrives som værende helt gennemtæret og skal derfor udskiftes. Brugsvandsinstallation udskiftes. Samtidigt hermed udskiftes afløbs- og regnvandsinstallationer, som ligeledes er udtjente og tærede.

Varmeinstallation

Bygningen opvarmes med gulvvarme indstøbt i beton etageadskillelserne. Varmefordelingen beskrives som værende uhensigtsmæssig, og der har været mange gennemtæringer med større vandskader til følge. Der ønskes etableret nyt varmeanlæg med nye stigstrengene og med radiatorer placeret ved ydervægge.

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

Øvrige arbejder

Gangene i bygningen er ens og meget anonyme. De ønskes malerbehandlet, gulvene belagt med ny linoleum, vægge beklædt med dekorationstryk og den elektriske belysning udskiftet.

Førsynsrapport

Der er af Teytaud Rådgivende Ingeniører A/S udarbejdet førsynsrapport af 18. februar 2008 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 til arbejderne, som forvaltningen vurderer som støtteberettigede efter § 100, er ifølge skema A-ansøgningen kalkuleret til ca. 51.309.000 kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

Håndværkerudgifter:	41.598.000 kr.
Omkostninger:	8.832.000 kr.
Gebyrer:	879.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. gebyrer:	51.309.000 kr.

Arbejderne påtænkes prissat ved begrænset udbud i hovedentreprise.

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

Ud over de arbejder, der af forvaltningen er godkendt i henhold til § 100, udføres nogle arbejder, som forvaltningen har vurderet hører under almindelig vedligeholdelse.

Disse arbejder er af DAB vurderet til at andrage en samlet sum på ca. 24 mio. kr. De 10 mio. afholdes via henlæggelserne, hvorimod de resterende knapt 14 mio. kr. forventes finansieret med et ustøttet og ugaranteret realkreditlån.

Projektet og huslejestigningen er godkendt af institutionens bestyrelse, senest på et møde den 16. august 2007. Projektet og økonomien har ifølge kollegiets administrator tillige været forelagt beboerne.

Imidlertid har beboerne ikke formelt godkendt projektet og huslejestigningen på et beboermøde. Dette er et krav i medfør af bekendtgørelse nr. 666 af 27. september 1991 om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte, § 9. Forvaltningen meddeler ikke støttetilsagn, før der foreligger en formel godkendelse af projektet og lejestigningen fra beboerne.

Ungdomsboliginstitutionens økonomi

Ejendommen, hvis værdi pr. 1. oktober 2006 udgør 148 mio. kr., har

en bogført anskaffelsessum pr. 31. juli 2007 på ca. 27.091.000 kr.. Restgælden pr. samme dato på de i ejendommen indestående prioriteter udgør ca. 42 mio. kr., hvoraf ca. 100.000 kr. er engangsstøtteprioritetslån.

Lejeniveauet pr. 1. august 2007 udgør 748 kr. pr. m² ekskl. forbrug og forventes af administrator at ville stige med ca. 237 kr. pr. m² til i alt 985 kr. pr. m² som følge af den planlagte renovering og vedligeholdelsesarbejder. Forvaltningens beregninger udviser imidlertid alene en stigning på 172 kr. pr. m².

Den endelige huslejestigning beregnes og godkendes i forbindelse med godkendelse af byggeregnskab/skema C.

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

Driftsresultater/Budget 13.314 m ²	Resultat 2006/07 kr./m ²	Budget 2007/08 kr./m ²
Nettokapital	169	170
Offentlige og andre faste	99	109
Energi	138	158
Administration	55	57
Vedligehold og fornyelser	149	147
Henlæggelser	128	130
Diverse	16	16
Samlede udgifter	754	748
Erhvervsleje (funktionærbolig)	0	0
Renteindtægter	48	23
Diverse	156	17
Offentlig støtte	0	0
Resultat	197	0
Boligleje	748	748

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

Institutionen har et henlæggelsesniveau på ca. 125 kr. pr. m². I 2006/07 er der forbrugt i alt 2.121.583 kr. svarende til ca. 159 kr. pr. m². Årets henlæggelser udgør således netto -34 kr. pr. m², hvilket kan forklares med de i året udførte vedligeholdelsesarbejder.

Henlæggelsesniveauet skønnes fortsat tilstrækkeligt, idet det opsparede henlæggelsesbeløb udgør ca. 1.069 kr. pr. m².

Årets resultat udviser et overskud på i alt ca. 2,6 mio. kr., som er overført til henlæggelserne.

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 af de arbejder, der kan opnå støtte efter almenboliglovens § 100, 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	51.309.000
Ydelse på lånet, første år	3.688.323
Beboerbetaling, første år (2,15% af anskaffelsessum) + bidrag (0,27 % af lånet)	1.241.678
Samlet ydelsesstøtte, første år	2.446.645
Kommunens andel af ydelsesstøtte, første år	489.329

Kommunal garanti ydes for den del af renoveringslånet, 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 51.309.000 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 administrator vil det lejeniveau, der følger af renoveringens gennemførelse, ikke medføre fremtidige lejetab eller udlejningsvanskeligheder.

De resterende knap 14 mio. kr., der skal finansiere de vedligeholdelsesarbejder, som udføres samtidig med renoveringsarbejderne, påtænkes finansieret ved et ustøttet og ugaranteret realkreditlån.

Da kollegiet ligger på lejet grund, kræver realkreditinstitutterne normalt 100 pct. garanti for et lån til vedligeholdelsesarbejder. Institutionens administrator påregner imidlertid at kunne hjemtage et lån uden garanti, såfremt Økonomistyrelsen tillader, at renoveringslånet får prioritet forud for indestående statslån. Opnås

denne finansiering ikke som forudsat, kan projektet ikke gennemføres i sin nuværende form.

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.

Ingeniørfirma Grontmij Carl Bro A/S og Thora Arkitekter A/S har i vurdering af 24. januar 2008 oplyst, at der totaløkonomisk set er tale om et velovervejet projekt. Bygningsdele, som fortsat har en acceptabel restlevetid, bevares. De indbyggede nye materialer er af god kvalitet, kræver ikke unødige vedligeholdelsesudgifter og heller ikke unødige udgifter ved bortskaffelse efter endt levetid. Endelig er de nye materialer også valgt ud fra ressourcebesparende hensyn.

Miljøvurdering

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.