



17. november 2011

## Bilag 1 Oversigtskort, projekt og økonomi

Der har tidligere været forlagt en indstilling for Bygge- og Teknikudvalget nu Teknik- og Miljøudvalget ([BTU 569/2005](#)) og BR ([BR 601/05](#)) vedrørende ekstraordinær renovering af Tingbjerg Kollegiet, men på grund af en overskridelse ved licitationen på 10,8 mil. kr. i forhold til skema A godkendelsen vil sagen nu med et ændret projekt blive forelagt igen.

Tingbjerg kollegiet blev renoveret i 1990 (BR 773/89) med den tids viden og almindeligt brugte materialer, som med tiden har vist sig at afstedkomme en del svigt. I de nu ansøgte renoveringsarbejder indgår således visse udbedringsarbejder af de udførte arbejder fra 1990. Af hensyn til kollegiets fremtidige udvikling anser fsb det afgørende at få rettet op på dette mindre gode betonbyggeri.

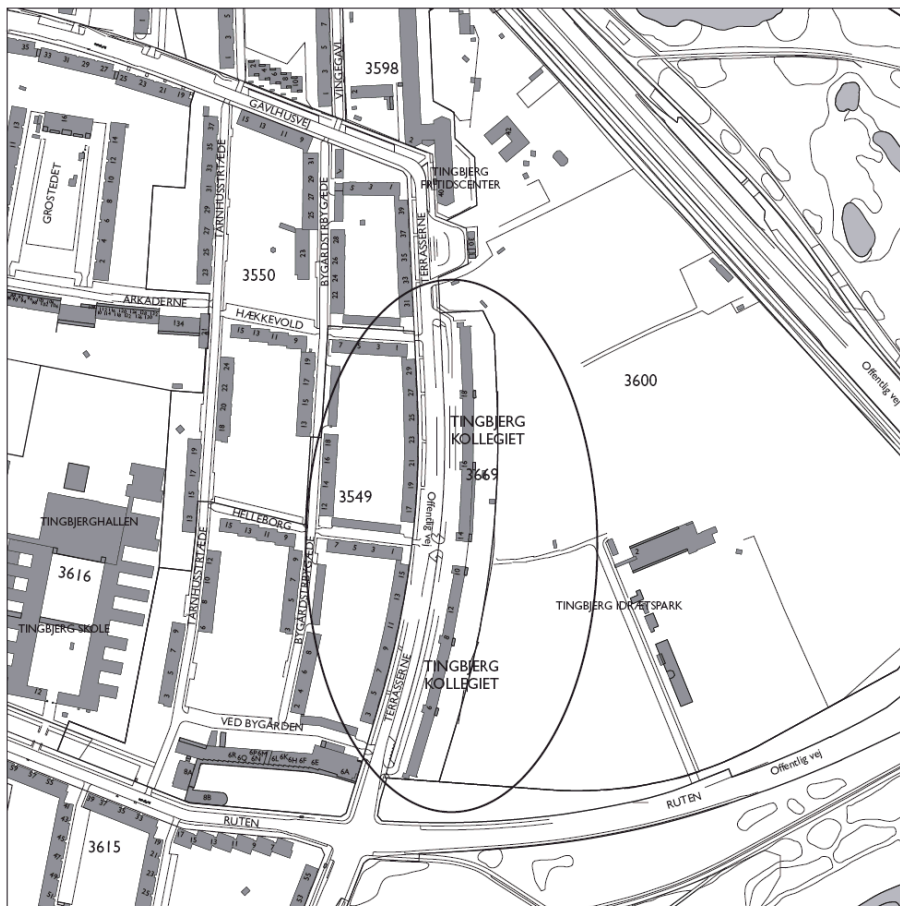
Sagsnr.  
2010-55173

Dokumentnr.  
2011-830050

Sagsbehandler  
Jørgen Stein  
Peter Kærhus Sørensen

### Eksisterende forhold

Tingbjerg Kollegiet er tegnet af Steen Eiler Rasmussens tegnestue og opført i årene 1970-72 og er en del af bebyggelsen Tingbjerg. Kollegiet er afgrænset af Tingbjergbebyggelsen og Tingbjerg Idrætsanlæg. Kollegiet er opført som to leddelte bygninger, der følger vejens krumning. Blokkene er i 3 etager.



Situationsplan

### Støttet Byggeri

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

Direkte telefon  
3366 1200  
3366 1232

E-mail  
jorste@tmf.kk.dk  
petsor@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.tmf.kk.dk

Kollegiet har et samlet boligetageareal på 8.254 m<sup>2</sup>. Herudover udgør beboerlokalerne i kælderen 444 m<sup>2</sup> og dagsinstitutionen 444 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal er således 9.142 m<sup>2</sup>. Der er i dag 288 kollegieværelser som alle har selvstændigt wc/bad og garderobe samt 18 fællesrum med køkken (et for hvert 16 værelser). Hver bolig er på 28,7 m<sup>2</sup> inklusive andel af fællesfaciliteterne. En tredjedel af kælderen er indrettet til omklædning, bad og træningslokaler for brugere af idrætsanlægget og indgår ikke i kollegiets boligareal.



Øst facaden mod idrætsanlægget

## Projekt og økonomi

### *Kort beskrivelse af projektet*

- Der foretages en sammenlægning af 36 af de 288 boliger således at 252 enkeltboliger renoveres og der etableres 18 nye 2-rums boliger, i alt 270 boliger.
- De 270 boliger totalrenoveres indvendigt, arealet af WC/baderum reduceres og indretningen optimeres for at give plads til et minikøkken og bedre opbevaring
- Trapper og gange renoveres og de 18 eksisterende ældre fælleskøkkener renoveres ved udskiftning til nye og mere tidssvarende køkkener samt diverse el- og vvs arbejder. Dørparti i køkkenkarnapperne udskiftes til nye med energiglas. Der etableres adgang fra fælleskøkkener til haven ved at udskifte eksisterende trapper

fra stueetagens fælleskøkkener til nye ståltrapper der også giver adgang til haven fra fælleskøkkenerne på de øvrige etager.

- Der etableres nyt teknikhus på tag til energiøkonomisk ventilation. De fleste VVS-installationer, herunder hovedfordelingsledninger og stigestrengene for vand samt faldstammer udskiftes. Desuden etableres nye og supplerede el-installationer herunder nye gruppetavler samt datastik i hver bolig og fælleskøkken.
- Facader eftergås, fuger omkring vinduer udskiftes (der er konstateret PCB), kuldebroer efterisoleres og der etableres fugtspærre langs kælderfundament.

Renoveringsarbejderne vil tilføre fornyelse til kollegiets boliger og fælleskøkkener. Kollegieboligernes areal vil blive bedre udnyttet. De nye køkkenfaciliteter og nye installationer vil opdatere kollegiet til nutidige forhold.

#### *Førsynsrapport*

Der er i 9. november 2004 udarbejdet en førsynsrapport af Jørgen Wessberg A/S. Center for Bydesign har ikke bemærkninger til førsynsrapporten og finder de planlagte arbejder rimelige. Der er efterfølgende konstateret PCB i fugerne omkring vinduerne j.fr. PCB-undersøgelse af 23. marts 2010, udført af Østergaard bygge & indeklimateknik a/s.

#### **Udearealer** (ikke indeholdt i projektet)

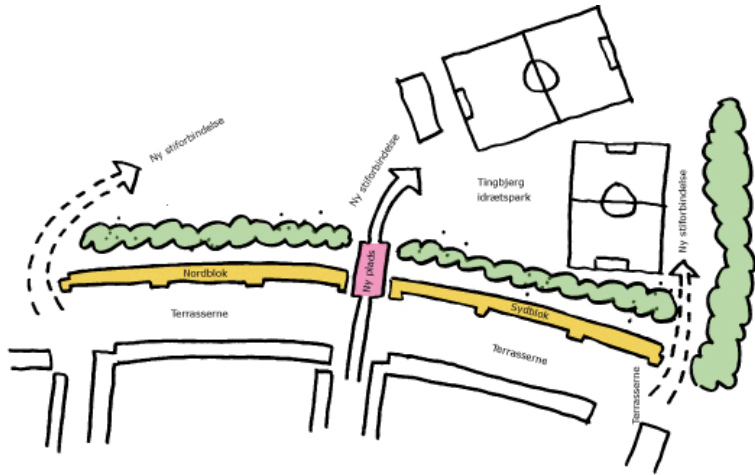
Selvom det forestående renoveringsprojekt, primært lægger vægt på den påtrængende renovering, ligger der et stort potentiale i en opgradering af kollegiets udearealer, så kollegiet inddrages som en mere integreret del af Tingbjerg.

Skal der opnås et godt resultat, bør den landskabsmæssige indsats tage afsæt i visionerne i den store helhedsplan fra 2007, så området gøres attraktivt for ressourcestærke beboere, - så hærværk og kriminalitet nedbringes og så et større medejerskab og ansvar for Tingbjerg fremmes.

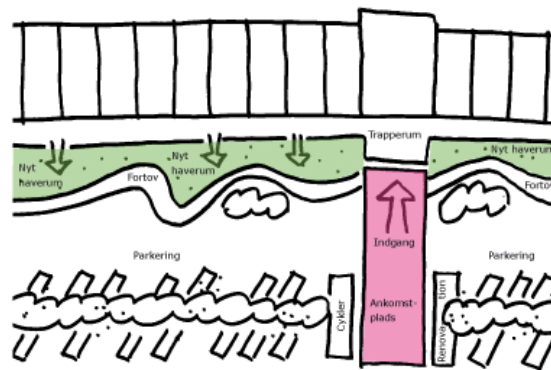
Som en naturlig forlængelse af de allerede realiserede have- og pladsfornyelser, samt belysningsprojekte for veje og stier, foreslår vi en fremtidig landskabsstrategi med 3 lokale indsatsområder:

1. Etablering og opgradering af stiforbindelser nord, midt og syd for kollegiet, så adgangen til Tingbjerg Idrætspark og naturområderne ved Utterslev Mose forbedres.
2. Aktivering af de nære ankomst- og forarealer langs Terrasserne, evt. ved inddragelse af dele af de eksisterende p-pladser.

3. Forbedring af adgangsforholdene fra kollegiets fælleskøkkener til de østvendte opholdsarealer.



1. Opgradering af stiftforbindelser til idrætsparken



2. Aktivering af ankomstarealer

## Miljø

Projektet forudsættes udført i overensstemmelse med Københavns kommunes retningslinjer i pjecen ”Miljø i Byggeri og Anlæg 2010”.

## Økonomi

De samlede udgifter til arbejderne, som forvaltningen vurderer som støtteberettigede efter § 100 er 134.294.000 kr. inkl. moms, der fordeles således:

Håndværkerudgifter:	105.396.000 kr.
Omkostninger:	27.646.000 kr.
Gebyrer:	1.253.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. gebyrer:	134.294.000 kr.

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 vurderet til at andrage en samlet sum på 1.840.000 kr. Beløbet finansieres af henlæggelser.

Kommunen har tilbagekøbsret til ejendommen i 2040. Da renoveringen ifølge loven skal finansieres med et 30-årigt lån, er det nødvendigt at udskyde tilbagekøbstidspunktet. Vederlaget for udskydelse til 2045 er anslået til 4.286.000 kr., som ønskes finansieret med et realkreditlån, som muligvis kræver kommunegaranti.

Kollegiets bestyrelse har godkendt den nye ansøgning den 28. juni 2010.

### **Ungdomsboliginstitutionens økonomi**

Ifølge den offentlige ejendomsvurdering udgør ejendomsværdien 79 mio. kr. i 2008. Kollegiets anskaffelsessum inklusive afsluttede forbedringsarbejder er ca. 44,6 mio. kr. pr. 31. juli 2010. Samme dato er den langfristede gæld i alt ca. 40,6 mio. kr., hvoraf ca. 3,5 mio. kr. er engangsstøttelån.

Lejeniveauet pr. 1. august 2011 udgør 966 kr. kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal pr. år svarende til ca. 2308 kr. om måneden pr. bolig. Det forventes at ville stige med i alt ca. 394 kr. til ca. 1360 kr. pr. m<sup>2</sup>, som følge af de samlede planlagte renoverings- og vedligeholdelsesarbejder samt udskydelsen af tilbagekøbstidspunktet, svarende til ca. 3.303 kr. pr. måned pr. bolig. De 18 sammenlagte boliger vil koste 6.606 kr. pr. måned.

Den endelige huslejestigning beregnes og godkendes i forbindelse med godkendelse af byggeregnskab/skema C. Det lejeniveau, der følger af renoveringens gennemførelse, forventes ikke at medføre fremtidige lejetab eller udlejningsvanskeligheder.

Driftsresultat for regnskabsåret 2009/2010, budget for 2010/2011 og budget 2011/2012 er som følger:

Driftsresultater/Budget. 8.254 m <sup>2</sup> boligetageareal	Resultat 2009/2010 kr./m <sup>2</sup>	Budget 2010/2011 kr./m <sup>2</sup>	Budget 2011/2012 kr./m <sup>2</sup>
Nettokapital:	233	227	221
Offentlige og andre faste	148	138	134
Energi	248	258	267
Administration	70	82	92
Vedligehold og renholdelse	149	166	166
Henlæggelser	164	165	198
Diverse	70	65	65
Resultat	15	28	0
Samlede udgifter	1097	1129	1143

Erhvervsleje	0	38	42
Renteindtægter	25	11	11
Andre indtægter	17	13	13
Offentlig støtte	111	110	110
<b>Boligleje</b>	<b>945</b>	<b>957</b>	<b>966</b>

Det bemærkes, at den aktuelle renovering ikke er indregnet i ovenstående budget for år 2010/2011.

Resultatet for regnskabsåret 2009/2010 viser et overskud på 120.412 kr., som er overført til henlæggelserne til tab på debitorer.

I regnskabsåret 2010/2011 henlægges i alt 1.165.000 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser svarende til 127 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (9.142 m<sup>2</sup>). Ved udgangen af regnskabsåret 2009/2010 var der henlagt i alt 4.636.217 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser svarende til 507 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### **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 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 et 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.

Ydelsesstøtten afholdes i Center for Bydesign på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse, Ydelsesstøtte, funktion, 0.25.18.1.

Finansieringen kan opstilles skematisk således:

Realkreditlån	134.294.000
Ydelse på lånet, første år	8.729.110
Beboerbetaling, første år (2,15 % af anskaffelses- sum) + bidrag (0,27 % af lånet)	3.249.915
Samlet ydelsesstøtte, første år	5.479.195
Kommunens andel af ydelsesstøtte, første år	1.095.839

Kommunal garanti ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, der vil blive fastsat af realkreditinstituttet på grundlag af en vurdering af ejendommens markedsværdi. Det må forventes, at der bliver stillet krav om kommunal garanti for hele lånet, dvs. op til 134.294.000 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.

Efter gennemførelse af den nu foreslåede yderligere belåning vil ejendommen være behæftet med 200 mio. kr. inkl. kapitalisering af tilbagekøbsretten med 20 mio. kr. Det svarer til en belåning på 24.134 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal eller 22.901 kr. pr. m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsareal. Der er tale om en selvejende institution, der ikke har opbakning fra en boligorganisation eller Landsbyggefonden. Garantierne vil derfor indebære en betydelig større risiko end de fleste garantier, der gives for lån i den almene boligsektor.

Skulle ejendommen blive nødlidende, og skulle kommunen blive nødt til at overtage den på tvangsauktion, vil tabet kunne begrænses, hvis ejendommen udstykkes i ejerlejligheder, som sælges enkeltvis. Hvis de enkelte (ikke sammenlagte) boliger kan sælges for 800.000 kr. pr. stk., vil tab helt kunne undgås. En salgspris på 800.000 kr. pr. bolig som ejerbolig er efter forvaltningens opfattelse i overkanten af det realistiske.

Den resterende udgift på 1.840.000 kr. vedrørende de vedligeholdelsesarbejder, som udføres samtidig med renoveringsarbejderne, finansieres af henlæggelser.

### **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.

Fsb har gennemgået projektet i forhold til totaløkonomiske overvejelser. Forslaget er vurderet til at have en god totaløkonomi vedrørende valg af materialer. Der anvendes robuste materialer og let tilgængelig installations løsninger med lavt energiforbrug.

### **Miljøvurdering**

Forslaget forventes ikke at have negative miljømæssige konsekvenser.