

Ishøj Kommune
Tilsyn med almene boliger
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj
Att.: Bettina Mailind

Kontaktperson
Thomas Tang
Projektleder, Bygningskonstruktør
MAK

Direkte tlf.: +4533760406
Mobil nr.: +4523992260
E-mail: TTA@aab.dk

Dokumentnummer:
D2018-185946

Sagsnummer:
55

Lejernummer:

Dato
12. juli 2018

Skema B-ansøgning vedr. opførelse af 58 rækkehuse, Vejleåpar- ken, AAB-afdeling 55.

Hermed anmoder boligforeningen AAB Ishøj kommune om behandling og godkendelse af Skema B-ansøgning vedrørende opførelse af 58 almene familieboliger, beliggende langs hhv. Ishøj Boulevard og Ishøj Søvej, 2635 Ishøj, matrikel nr. 125 og 124 Ishøj By, Ishøj. Efter opførelse bliver boligerne en del af AAB's eksisterende afdeling 55. Skema B-ansøgningen er også indtastet i BOSSINF.

Som grundlag for behandlingen fremsendes følgende ansøgningsmateriale:

Det fremsendte projektmateriale, er en videre projektering, af det godkendte skema A, som grundlag for behandling af ansøgningen fremsendes følgende:

- Nærværende ansøgningsbrev af 12. juli 2018
- Skema B ansøgning (BOSSINF)
- 10 tk. Bilag til ansøgningsbrev.

Ansøgningsbrev er struktureret iht. fremsendt oplysninger og dokument tjekliste vedr. skema B ansøgning.

1. Beskrivelser af projektet – herunder hvilken energiklasse og bygningsreglement, boligerne opføres efter.
2. AB, ABT, ABR fremsendes til godkendelse såfremt den indeholder fravigelser
3. Skitseprojekt
4. Risikobehæftede forhold
5. Skøde på ejendommen
6. Boligernes størrelse - og eksempler på husleje og indskud
7. Tidsplan for opførelse og indflytning
8. Oplysninger om udbud
9. Redegørelse for projektændringer samt mer-/mindre udgifter i forhold til skema A
10. Vurdering af licitationsresultaterne
11. Redegørelse for beregning af honorarer

12. Redegørelse for valg af finansiering

1. Beskrivelser af projektet:

AAB har den. 28 juni 2018 tildelt totalentrepriser tilbud om opførelse af 58 rækkehuse med Q-Construction.

Q-Construction er totalentreprenør og har vundet totalentreprisekontrakt. Totalentreprisekontrakt er betinget af skema B godkendelsen, og omfatter videre projektering og udførelse af det 58 rækkehuse.

Projektet omfatter et samlet bruttoareal på i alt 4291 m² og omfatter 58 familieboliger, heraf 23stk. 2 værelse på 59m², 23stk. 3 værelse på 78m² og 12stk. 4 værelse på 95m². Byggeriet opføres i energiklasse 2015 og BR15. Alle boliger opføres som rækkehuse i ét plan, med tilhørende privat have og terrasse. På ankomstsiden etableres et udhus, og terrasse. Ifm. ankomsten til hver bolig etableres også et stk. parkeringsplads. Byggeriet opføres som lette indvendige vægge i porebeton med teglskalmur. Byggeriet er projekteret med kendte og gennemprøvede løsninger. Projektet afleveres til bygherre som nøglefærdigt byggeri. Størrelser og indretning af de nye rækkehusene er vist i tegningsmaterialet, Bilag 3 - Præsentation af projekt.

Efter afholdt totalentreprisekontrakt har AAB valgt at forsat med bygherrerådgivning aftale med Mangor og Nagel Arkitektfirma A/S der udfører fagtilsyn og div. rådgivningen på projektet. Valg af byggelångiver og realkreditinstitut vil ske forud for skema B.

2. Entrepriserkontrakt:

Totalentrepriser kontraktgrundlag er et ABT93.
Se Bilag 1.

3: Skitseprojekt:

Se bilag 2.

4. Risikobehæftede forhold:

Risikovurdering er gennemført af Mangor og Nagel A/S.
Se Bilag 3, 4 og 5.

5. Skøde på ejendommen:

Aftale vedr. køb af grund er under forudsætning af skema B godkendes. Eftersendes. Betinget købsaftale og tilhørende Allonge sendes med.
Se Bilag 6 og 7.

6. Boligernes størrelse – og eksempler på husleje og indskud

58 familieboliger

- 23stk. 2 værelse på 59m²
- 23stk. 3 værelse på 78m²
- 12stk. 4 værelse på 95m².

Se Bilag 8.

Det skal bemærkes at tal indsat under driftsøkonomi i skema B er erfaringstal.

7. Tidsplan for opførelse og indflytning:

Se Bilag 9.

8. Oplysninger om udbud:

AAB har anvendt Mangor og Nagel A/S som bygherrerådgiver i forbindelse med udarbejdelse samt evaluering af totalentrepriseudbud.

På vegne af bygherren, AAB, blev der fremsendt udbudsmateriale som grundlag for afgivelse af tilbud på opførelse af ovennævnte projekt i Totalentreprise.

Der blev efter prækvalifikationen i alt indbudt 4 firmaer til at afgive tilbud.

De indbydes hermed til at afgive tilbud vedrørende nybyggeri af 58 rækkehuse, med udarealer og parkeringspladser.

9. Redegørelse for projektændringer samt mer-/mindreudgifter i forhold til skema A:

JF Skema B budget, Bilag X ansøges der om en samlet anlægssum på kr. 104.228.390.

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	Kr. 16.678.231	Kr. 19.677.211
Entreprise	Kr. 71.200.000	Kr. 72.690.839
Omkostninger	Kr. 10.851.074	Kr. 10.284.623
Gebyrer	Kr. 1.570.695	Kr. 1.575.717
Samlet udgifter	Kr. 100.300.000	Kr. 104.228.390

Differencen på omkostninger fra skema A til skema B skyldes hovedsageligt at entreprisen er blevet til en totalentreprise, således udgifter rådgivning er indeholdt i entreprisensummen og inflationen; Skema A budget er fra januar 2016 og Skema B budget er fra juni 2018.

10. Vurdering af licitationsresultaterne:

AAB har anvendt Mangor og Nagel A/S som bygherrerådgiver i forbindelse med udarbejdelse samt evaluering af totalentrepriseudbud. I forbindelse med licitationen afgivet i alt to bud fra henholdsvis Byggeselskabet Q-construction A/S og Thormann A/S.

Se bilag 10.

11. Redegørelse for beregning af honorarer:

Byggesagshonoraret er ud fra følgende beregningsmodel ud fra sagens samlede omkostninger.

2,5% af de første	kr. 3.984.709
2,0% af de næste	kr. 19.902.712
1,5% af de næste	kr. 55.698.806
1,3% af resten	

12. Redegørelse for beregning af finansiering:

Byggelån og realkreditlånet har været i udbud blandt tre udbydere. AAB har valgt det tilbud der samlet set giver den laveste pris, da ydelsen fra de tre udbydere vurderes at være ens.

Det har resulteret i en byggelånsrente på 0,4% og franko på omkostninger på realkreditlånet, således der kun skal betales tinglysningsafgift til staten.

AAB imødeser en positiv behandling af denne ansøgning, hvis I skulle have spørgsmål til det fremsendte materiale, er I meget velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Andreas Damm
Byggechef

Thomas Tang
Projektleder