

Notat - Byggeregnskab Slagelse Boligselskab afd. 3 Slotsvænget

Ansøgning om forhøjelse af tilsagn og forklaring på overskridelser

Dato: 21. september 2016
Afdeling - JES
Sagsnummer: 13434-01**1. Byggeregnskab**

Byggeregnskabet for afd. 3 Slotsvænget udviser en samlet overskridelse i forhold til skema B på 10.852.637 kr.

Heraf er overskridelsen på de støttede arbejder 8.671.343 kr. og på de ustøttede arbejder 2.181.295 kr. Alle beløb er inkl. moms.

1.1. Håndværkerudgifterne

I det budget, der lå til grund for skema B, blev der afsat et beløb på 6.496.264 kr. til dækning af udgifter ud over kontraktbeløbene på de seks entrepriser. Dette beløb skulle dække kendte udgiftsbehov som bortkørsel af affald, bygherreleverancer, vinterforanstaltninger samt byggepladsudgifter ud over det, der var indeholdt i kontrakterne..

Af regnskabet fremgår det, at der i alt er afholdt 15.924.923 kr. ud over kontraktbeløbene, heraf 12.229.939 kr. vedrørende støttede arbejder og 3.694.984 kr. som ustøttede arbejder.. De væsentligste årsager til merudgifterne er følgende:

Miljøarbejder

I forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger i opgang 42 og 48 blev der konstateret pcb/bly i vægmaling, hvilket betød en miljøsanering med sandblæsning og efterfølgende oppudsning. Derudover blev der konstateret forurenede jord. Den samlede merudgift hertil udgjorde 873.643 kr. inkl. moms.

Tagudskiftning (ustøttet)

I projektet indgik udskiftning af undertag og tagbelægning, men undervejs viste det sig nødvendigt at foretage en totaludskiftning af tagkonstruktionen. Selve den ændrede løsning var prisneutral, men der tilkom ekstraudgifter til affaldsbortskaffelse, miljøarbejder og ændring af ventilation. De samlede ekstraudgifter beløb sig til 1.200.000 kr. inkl. moms, som er henført til den ustøttede del af regnskabet.

Ændring af altanbæringer grundet manglende bæreevne af eksist. bygning

Det viste sig, at bæreevnen af eksisterende bygning ikke var som forudsat, hvorfor den bærende del (søjler mm.) af altanerne måtte ændres. Dette medførte desuden afledte merudgifter vedr. sokkelisoleringen. Merudgifterne udgjorde i alt 1.202.200 kr. inkl. moms.

Udskiftning af radiatorer i tilgængelighedsboliger

Det viste sig nødvendigt at udskifte radiatoranlæggene i tilgængelighedsboliger i opgang 42 og 48. Som følge heraf var det desuden nødvendigt at etablere interimsvarme, da den oprindelige varme var forudsat anvendt til opvarmning / udtørring i byggeperioden. Merudgiften hertil har udgjort 653.952 kr. inkl. moms

Cellutexplader

I forbindelse med facadearbejderne blev der konstateret ulovlige cellutexplader, som derfor skulle udskiftes. Ud over selve udskiftningen krævede denne ydelse, at eksisterende radiatorer skulle demonteres og genmonteres. Merudgiften udgjorde 607.856 kr. inkl. moms

Ekstrafundering

Der har i alt været udgifter til ekstrafundering inkl. DMR-Geokontrol for 362.658 kr. inkl. moms.

Bygherreleverancer

Der er afholdt kr. 957.969 kr. til indkøb af komfurer og emhætter. Udgiften er henført til ustøttede arbejder, bortset fra den andel, der vedrører tilgængelighedsboligerne.

Bortkørsel af affald

Der er afholdt udgifter til bortkørsel af affald på 1.448.983 kr. inkl. moms.

Byggeplads

Der har været afholdt byggepladsudgifter til stillads, køreplader, byggestrøm, byggevand mv., som er forårsaget af ændringer i tidsplan og andre afvigelser i forhold til det udbudte. I alt 3.306.326 kr. inkl. moms.

Vinterforanstaltninger

Der er anvendt 693.368 kr. inkl. moms til vinterforanstaltninger.

Tilslutningsbidrag til SK Elnet

Tilslutningsbidrag, som især vedrører elevatorer, udgør 496.375 kr., som ikke var indeholdt i budget.

Andre merudgifter

Det har været nødvendigt at afholde en lang række mindre udgifter til diverse nedrivning, ekstra maler, murer og el, gulvspartling, montering af værn ved trappe, røgalarmer, reparation af telefonkabler, tilpasninger ved vinduer, ekstra døre og vinduer, ekstra altaner/facader, diverse puds-/flisereparationer, ekstra fundering og diverse kloakændringer mv. I alt 4.121.793 kr. inkl. moms.

Samtlige ekstraarbejder er vurderet i forhold til om de relaterer sig til et støttet eller et ustøttet arbejde.

1.2. Omkostninger

På omkostningssiden er der en samlet overskridelse på 1.420.231 kr., som fordeler sig således:

Teknisk rådgivning	1.621.581 kr.
Byggeadministration	402.034 kr.
Tinglysningsafgift	127.505 kr.
Byggelånsrenter	-466.355 kr.
Øvrige finansielle udgifter	-164.053 kr.

Genhusningsudgifter	-135.694 kr.
Gebyrer	35.213 kr.
I alt	1.420.231 kr.

Meromkostningerne er hovedsageligt afledte udgifter, som relaterer sig til ekstraarbejder. Dette medfører ekstra honorar til totalrådgiver, ekstra honorar til bygherrerådgiver, ekstra tinglysningsafgift og bidrag til Byggeskædefonden.

Til gengæld har der været et mindreforbrug af byggelånsrenter og øvrige finansielle udgifter samt genhusningsudgifter.

2. Finansiering

Det fremgår af byggeregnskabet, at den endelige finansiering sker således:

Støttet del

Støttet lån 72.436.343 kr.

Ustøttet del:

Ustøttet lån	21.053.999 kr.
Egen trækingsret	1.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	1.980.000 kr.
Egenfinansiering (DV)	1.904.500 kr.
I alt	25.938.499 kr.

Landsbyggefonden ansøges om:

- Forhøjelse af det støttede lån på 8.671.343 kr.

3. Reguleringskonto

Der var pr. 31.12.2015 en saldo på reguleringskontoen på 1.837.000 kr.

Afdelingen er i 2016 af Slagelse Kommune blevet pålagt et kloaksepareringsprojekt, som har et budget på 1,5 mio. kr. Der er søgt og bevilget trækingsretstilskud på 973.000 kr. til dette.

Landsbyggefonden ansøges om:

- At egenbetalingen på kloaksepareringsprojektet ca. kr. 527.000 kr. kan dækkes af reguleringskontoen.
- At restbeløbet ca. 1.310.000 kr. kan indgå i den endelige finansiering af overskridelsen i byggeregnskabet, gerne til nedbringelse af det ustøttede lån.

