

Hedensted Kommune
Niels Espes Vej 8
8722 Hedensted

D. 25 maj 2021

Vedr.: Juelsmindehalvøens Almene Boligselskab af 1946.

Renovering af afdeling 1.

På vegne af Juelsmindehalvøens Almene Boligselskab af 1946 ansøges Hedensted Kommune herved om godkendelse af skema C.

I januar 2018 startede byggearbejderne i blok 1, som er den størtse og ældste blok. Man startede her i forventning om, at den ældste bygning ville være den, der ville være bygget dårligst, og at man derfor kunne være forberedt på div udfordringer, der ventede ved blok 2.

Arbejdet i blok 1 blev afsluttet ca 31.12.2018, lidt forsinket pga bl.a baumadæk af dårlig kvalitet, der skulle håndtere teknisk og økonomisk.

Nedbrydningsarbejdet af blok 2 blev opstartet ved årsskiftet 2018/2019. Efter kort tid stod det klart at byggeriet, specielt mursten og baumadæk, var af så ringe kvalitet, at blokkens stabilitet efter ombygning/renovering ikke kunne dokumenteres.

Byggeriet blev stillet i bero imens en teknisk og økonomisk løsning blev bearbejdet. I arbejdet med at finde den rigtige tekniske og økonomiske løsning var Landsbyggefonden en gennemgående og konstruktiv medspiller.

I samspil med Landsbyggefonden blev det i juni 2019 besluttet, at der skulle bygges en stabiliserende stålkonstruktion om blokken, som kunne optage den fornødne stabilitet.

Herefter blev projektering og renoveringsarbejderne af blok igangsat august/sept 2019.

Ovennævnte proces har medført at indflytning af blok 2 blev ca 1 år forsinket i ft det oprindeligt planlagte.

Denne forsinkelse samt de tekniske udfordringer har medført at økonomien er spændt til det yderste og der dermed er forbrugt et betydeligt større beløb til ombygning/renovering af afdelingen, - hvilket er godkendt af Landsbyggefonden.

De økonomiske konsekvenser skyldes flg forhold:

- Den nævnte stålkonstruktion udgør store udgifter til stål, murer og tømmer.
- Øgede løbende udgifter til skurby, byggeplads pga af den forsinkede tidsplan.
- Indeksregulering af håndværkerudgifter.
- Øgede arkitekt- og ingeniøromkostninger.

- Betydeligt øgede genhusningsudgifter og øget huslejetab pga forsinkelsen.
- Øgede omkostninger til forsikring og byggekredit mm.

Den afsluttende økonomiske opstilling ser overordnet ud som følger:

	Skema B 08.01.2018 x1000	Skema C X 1000
Entrepriseudgifter i alt (II)	28.901	36.370
Omkostninger i alt (III)	3.356	8.580
Gebyrer i alt (IV)	450	1.061
Samlet anskaffelsessum	32.707	46.011

Gruppe I og II udgør heraf kr 46.011.000,-

Gruppe III arbejder udgør kr 30.848.000,-

I samarbejde med Landsbyggefonden er der fundet løsninger, herunder øget huslejestøtte fra Landsbyggefonden samt anvendelse af reguleringskontoen, så den oprindeligt godkendte husleje efter renoveringen kan fastholdes.

Såfremt der skal redegøres yderligere, eller der er spørgsmål til ovennævnte, er vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen



Erik Hansen

direktør ingeniør