



AUGUST 2019  
VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING V/BO-VEST

# HYLDESPJÆLDET HELHEDSPLAN

TOTALRÅDGIVERUDBUD

Dokument: **BILAG B** **Tilsagnsbrev om Skema A fra Landsbyggefonden**  
**dateret 21. januar 2019 inkl. bilag 1 og 2.**

Vridsløselille Andelsboligforening  
v/ BO-VEST, Boligsamarbejdet på Vestegnen  
Stationsparken 37  
2600 Glostrup



LANDSBYGGEFONDEN

### Tilsagn om støtte til lån i medfør af lov om almene boliger m.v. § 91 – støtte til reovering m.v.

Boligorganisation : Vridsløselille Andelsboligforening  
Afdeling : 10, Hyldespjældet Afd. identnr. 010  
Matr.nr. : 11 m, Herstedvester by og sogn  
Beliggenhed : Storetorv 1-33 og 2-34, Tværslipperne 1-23, Bomslippen 2-8 og 1-7, Åleslippen 1-67 og 2-26, Krageslippen 1-11, Torveslipperne 1-23 og 2-22, Færgeslippen 1-5, Mesterslippen 2-18, Humleslippen 1-25 og 29+31, Pugestræde 1-13 og 2-8, Støvlestræde 1-25 m.fl.  
Kommune : Albertslund Kommune  
Projekt : Opretning, miljø, tilgængelighed, ombygning/sammenlægning – 1. etape

Stuðiestræde 50  
1554 København V  
Telefon 3376 2000  
lbf@lbf.dk  
www.lbf.dk  
CVR nr. 62 47 54 12

21. januar 2019

Jnr: 100318

LBF 0165

På grundlag af boligorganisationens ansøgning af 16. november 2018 og kommunalbestyrelsens indstilling af 17. november 2018, hvorefter de foreløbige, godkendte anslåede udgifter til reovering m.v. andrager 110.079.146 kr. (1. etape), meddeler fonden herved tilsagn om ydelsesstøtte i medfør af almenboligloven, § 91, med forbehold af de i fondens regulativ og vejledning af 19. marts 2015 nævnte bestemmelser.

Låntagers betaling på realkreditlånet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 4,0% p.a. af reoveringens anskaffelsessum. Herudover betaler låntager løbende bidrag på lånet.

Håndværkerudgifterne omfatter og er i budget af 20. juni 2018 og i skema-A incl. moms anslået til:

#### Opretning

Reovering af tage og tagterrasser.

Betonreparation af facader. Overfladebehandling/udskiftning af betonelementer. Reovering af lodrette fuger.

Udskiftning af betontrapper og konsoller.

Udskiftning af træbeklædning på blok 61, 62, 63, på autoværksted, materielgård og beboerhus.

Udskiftning af vinduer, udv. døre og skodder i boliger (støttes 33%)

Skimmelsanering under gulve i entré inkl. ny isolering og nyt trægulv.

Radonsug i alle boliger samt tætning af utætheder mod terræn.

Etablering af mekanisk udsugning i badeværelser samt friskluftventiler i stuer og værelser.

Tagrenovering i beboerhus samt udskiftning af vinduer og udv. døre – støttes delvist.

### **Ombygning/sammenlægning og tilgængelighed**

Ombygning/sammenlægning af 20 stk. 3-etagers boliger og 33 stk. 1-rums boliger til 20 stk. 2-etagers boliger og 20 boliger i stueetagen, som indrettes med tilgængelighed.

Terrænregulering for adgang til de tilgængelige boliger i stueetagen.

Håndværkerudgifter i alt:	252.340.331 kr.
Omkostninger er anslået til:	<u>57.738.815 kr.</u>
Ansøgt anskaffelsessum, alt inkl.:	310.079.146 kr.
Udgifter der ikke kan godkendes:	0 kr.
2. og 3. etape - får tilsagn i formentlig 2020	<u>-200.000.000 kr.</u>

Godkendt foreløbig anskaffelsessum, alt inkl.: 110.079.146 kr.

Der er forudsat følgende finansiering:

Støttede lån – 1. etape 110.079.146 kr.

Anskaffelsessummen er opdelt i følgende bestanddele:

Opretning:	97.739.274 kr.
Tilgængelighed:	462.332 kr.
Ombygning:	11.877.540 kr.

Det forudsættes, at der i den godkendte anskaffelsessum ikke er uforudseelige udgifter. Såfremt der opstår behov for afholdelse af sådanne, må dette dokumenteres senest ved regnskabsaflæggelsen.

Realkreditinstitutterne kan fordrø kommunal garanti for realkreditlånet. Landsbyggefondens regarantiforpligtigelse er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden, jf. almenboligloven.

Fastsættelsen og omfanget af de støttede lån er sket på baggrund af fondens vurdering af gennemførelse af lejeforhøjelser i afdelingen og boligorganisationens medfinansiering med midler fra egenkapitalen, andre midler m.v.:

- Lejeforhøjelse: 13.023 t.kr./år eller ca. 484 kr./m<sup>2</sup>/år (den samlede sag/begge etaper). Der gennemføres andre arbejder for ca. 44.783 t.kr. (ustøttet).

- Boligorganisationens egetbidrag: Andel kapitaltilførsel 400 t.kr., egen trækingsret el.lign. 2.560 t.kr. samt fritagelse for indbetalinger og tilskud fra dispositionsfond.

Det bemærkes, at der i driftsstøttesagen indgår et supplerende energidemonstrationsprojekt (støttede lån), for ca. 15.000 kr.

Særlige vilkår:

- Tilsagnet betinges i henhold til regulativets § 7, stk. 2, af tiltræden fra de(t) involverede realkreditinstitut(ter), kommunen og boligorganisationen til eventuel nødvendig kapitaltilførsel, jf. lov om almene boliger m.v. § 92, stk.1., § 96 og § 97 eller anden nødvendig driftsstøtte.
- Tilsagnet betinges af kommunalbestyrelsens og fondens særskilte accept af det endnu ikke oplyste konkrete garantikrav for belåningen fra realkreditinstituttet/erne.

Vedrørende øvrige særlige vilkår, se bilag.

Det bemærkes, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet - jf. almenboligloven, § 91, stk.1, 4. pkt.

Kopi af dette tilsagnsbrev er sendt til Albertslund Kommune.

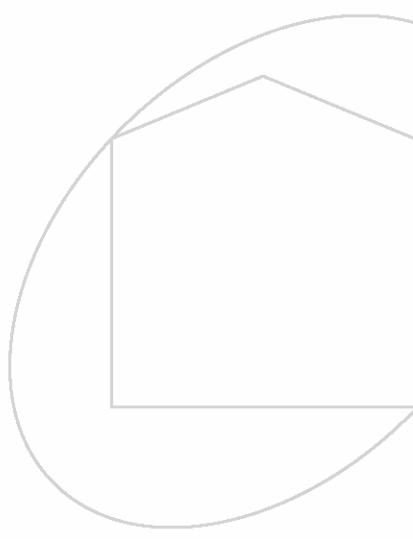
Med venlig hilsen  
LANDSBYGGEFONDEN

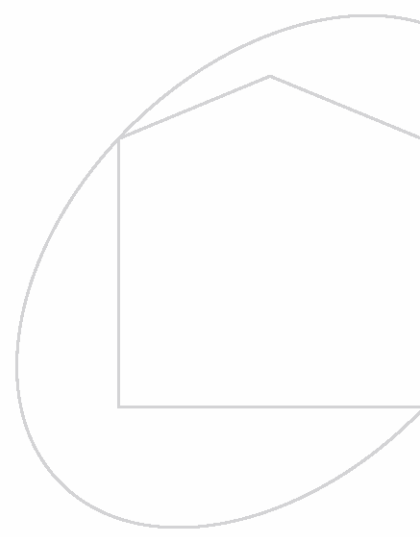
Birger R. Kristensen

Sune Skovgaard Nielsen

#### Særlige vilkår:

- Opmærksomheden henledes på, at der sammen med skema-B skal fremsendes en totaløkonomisk vurdering, i henhold til markeringer i Bossinf, jf. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv., § 38. Der vedlægges orientering.
- Tilsagnet betinges af at bygherren sikrer anvendelse af gennemprøvede konstruktioner med kendte og robuste materialer mv., jævnfør bl. a. kvalitetssikringscirkulæret og alment teknisk fælleseje. at bygherren sikrer anvendelse af enkle og bygbare løsninger samt, at konstruktiv beskyttelse udføres i videst muligt omfang. at væsentlige ændringer i den støttede del af projektet – herunder i konstruktioner og materialer, klimaskærm, baderum, boligplaner mv. - forelægges fonden inden færdigprojektering og inden udbud. at uventilerede konstruktioner udføres uden indhold af organisk materiale mv.
- Tilsagnet betinges af, at projektets entreprenør(er) forpligter sig til at sikre, at de ansatte, som entreprenøren og eventuelle underentreprenører beskæftiger i Danmark med henblik på opgavens udførelse, har løn- og ansættelsesforhold, der ikke er ugunstigere end de løn- og ansættelsesforhold, der er gældende på den egn, hvor arbejdet udføres. Overholder entreprenøren ikke denne forpligtelse, og medfører dette et berettiget krav fra de ansatte, kan bygherren tilbageholde vederlag til entreprenøren med henblik på at tilgodese dette krav.
- Tilsagnet betinges af forpligtelse til afrapportering til fonden/offentligheden i form af webfilm om projektets gennemførelse. Rimelige udgifter efter fondens anvisninger medtages i skema B/C. Der vedlægges et notat vedr. rammer for afrapportering af renoveringsstøttesager i form af webfilm.
- Nedrivning af almene boliger betinges af Transport-, Bygnings- og Boligministeriets godkendelse.
- Det er et krav i renoveringsstøtteordningen, at støttet renovering/ombygning i etagebyggeri og støttet, kompleks renovering/ombygning i tæt-lavt byggeri i alle tilfælde ved skema-B/ansøgning om byggetilladelse fremlægger statisk dokumentation for de bærende konstruktioners sikkerhed, herunder forholdene for de eksisterende konstruktioner under byggeriets udførelse – de midlertidige statiske forhold - og eventuel fortsat brug af bygningen under arbejdets udførelse. Dokumentationen indsendes til bygningsmyndigheden/tilsynet.

- 
- Landsbyggefonden opfordrer boligorganisationen til i forbindelse med bygge- og renoveringsprojektet, at etablere et partnerskab med entreprenøren der understøtter skabelsen af praktikpladser og andre uddannelses- og beskæftigelsesfremmende tiltag for beboere i boligorganisationens afdelinger.  
En ændring af Almenboligloven indebærer, at de almene boligorganisationer får hjemmel til i konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser at stille krav om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.  
De nævnte klausuler er et kontraktvilkår, som den almene boligorganisation indarbejder i udbudsmaterialet og som indebærer, at entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen. Ved elever forstås en arbejdstager, som entreprenøren/leverandøren eller dennes underentreprenører/leverandører indgår/har indgået en uddannelsesaftale om et uddannelsesforløb med.  
Det er ikke en betingelse, at det pågældende udbud sker i forbindelse med et projekt, som den almene boligorganisation gennemfører med støtte fra kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden. De pågældende klausuler kan også anvendes i forbindelse med udstøttede projekter og i forbindelse med tjenesteydelser. Der er heller ikke fastsat særlige tærskelværdier - i form af en kontraktsum - for, hvornår en almen boligorganisation kan anvende de nævnte klausuler.  
Den almene boligorganisation og de nævnte selvejende institutioner skal som ordregiver sikre, at EU's udbudsregler overholdes. Ordregiveren skal bl.a. overveje, om en social klausul i et udbud er proportionalt i forhold til opgaven, som udbydes, og om klausulen kan medføre en overtrædelse af ikke-diskrimination- og ligebehandlingsprincipperne. Lovligheden af sociale klausuler i et offentligt udbud - herunder et udbud foretaget af en almen boligorganisation - beror altid på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Dog vil ordregiveren ikke kunne stille krav om anvendelse af danske elever, herunder elever med bopæl i boligområdet.  
Der henvises nærmere til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vejledning af 30. august 2013 om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med udbud. Af vejledningen fremgår bl.a., hvordan en social klausul om uddannelses- og praktikaftaler kan formuleres. Desuden gennemgår vejledningen de retlige rammer for brugen af klausuler i kontrakter, der er omfattet af EU's udbudsregler.
  - Hvis tilsagnet indeholder anlægssum vedrørende beboerhus/fælleshus el. lign., skal der i forbindelse med skema C-behandlingen foreligge en redegørelse for finansieringen, herunder at den følger retningslinjerne i ministeriets notat af 15. december 2011 om opførelse af fælleshuse og beboerhuse. Redegørelsen skal godkendes af kommunen og herefter sendes videre til fonden.



•



LANDSBYGGEFONDEN

# ORIENTERER

Emne: **Totaløkonomi for nybyggeri og renovering** Nr.: **632**

Dato: **11. april 2014**  
**BRK/LTS/KTH/lbw**

I "Landsbyggefonden orienterer" nr. 488, udsendt den 4. januar 2010, blev der orienteret om krav om anvendelse af model for totaløkonomi. For introduktion til krav om totaløkonomi og principper i modellen henvises til "Landsbyggefonden orienterer" nr. 488, som kan findes på LBF.dk under Dokumenter i Menubjælken – LBF orienterer - 2010.

Desuden kan det anbefales at udskrive og læse Info/Hjælp i Totaløkonomimodel- len. Dette giver et overblik over forudsætninger og funktioner.

Den anvendte totaløkonomimodel har indtil nu været et selvstændigt IT-program, der kunne tilgås blandt andet via fondens hjemmeside. Det er nu omlagt således at totaløkonomiprogrammet er en integreret del af fondens øvrige IT systemer. Herudover er der en række ændringer i anvendelsen af systemerne.

For så vidt angår **nybyggeri** skal systemet tilgås på adressen <http://totaloekonomi.lbf.dk>. Når man her har udfyldt skemaet skal det gemmes som en PDF-fil og vedhæftes i BOSSINF-STB, i forbindelse med udfyldelsen af skema B.

Ved **renoveringsstøttesager** efter Almenboliglovens § 91 skal systemet tilgås via adressen <http://driftsstoette.lbf.dk>. Der er i dette system oprettet en særskilt fane for totaløkonomi på den enkelte renoveringsstøttesag. Her har fonden afkrydset hvilke bygningsdele (vinduer/facade/tag) der skal beregnes totaløkonomi for.

Når boligorganisationen/rådgiver har udført beregningerne skal funktionen *Fremsend til LBF* bruges. Herefter gennemgår fonden beregningen og kommer enten med bemærkninger eller giver besked om, at beregningen kan overføres til BOSSINF Renovering. Herefter kan boligorganisationen bruge funktionen *Indberet* og en PDF af beregningen vil blive overført til BOSSINF. De resterende oplysninger vedrørende - anlægsinvestering, årsomkostninger, korrektioner, valg af mest totaløkonomisk løsning og evt. årsag til korrektioner mm. - skal fortsat udfyldes direkte i BOSSINF.

Hvis der er spørgsmål til anvendelsen af systemerne kan disse rettes til byggeteknisk konsulent Käte Thorsen på 33 76 21 16, mail [kth@lbf.dk](mailto:kth@lbf.dk) eller Helle Schaumburg på 33 76 21 24, mail [hes@lbf.dk](mailto:hes@lbf.dk).

Med venlig hilsen  
LANDSBYGGEFONDEN

Bent Madsen

Birger R. Kristensen



København 11. september 2013

**Rammer for afrapportering af renoveringsstøttesager i form af webfilm**

*Siden 1. januar 2013 har det i renoveringsstøttesager været en betingelse i fondens tilsagn om renoveringsstøtte (skema A), at boligorganisationen forpligter sig til at afrapportere til fonden/offentligheden i form af webbaserede videofilm. Rimelige udgifter efter fondens anvisninger medtages i skema B/C. Fra og med 1. januar 2014 skal disse udgifter være indregnet i budgettet, der danner grundlag for skema A.*

Formålet med produktion af webfilm er på en enkel og nutidig måde at synliggøre indholdet af de enkelte projekter.

Den primære målgruppe er offentligheden i bred forstand, sekundært kan produktionerne også bruges til inspiration for andre boligorganisationer og information til beboerne.

**Økonomisk ramme**

Der kan anvendes ekstern bistand til disse produktioner. Samtidig skal økonomien holdes inden for en rimelig ramme, der kan variere i forhold til projektets samlede indholdsmæssige og økonomiske omfang.

En typisk webfilm bør kunne udarbejdes for en pris under 35.000 kr. (inkl. moms, 2013-niveau) uden at dette er et fast maksimumsbeløb. Såfremt et projekt har en særlig demonstrationsværdi, der taler for at anvende yderligere midler, skal der forudgående tages kontakt til fonden. Skal der udarbejdes mere end én produktion kan beløbet tilsvarende forhøjes.

**Form og indhold**

Det er den enkelte boligorganisation, der definerer indholdet af produktionen og vælger, hvem der skal producere den.

Da den almene offentlighed er den primære målgruppe, vil det være hensigtsmæssigt at produktionerne holdes korte og pointerne få og klare. En webfilm bør derfor ikke væsentligt overstige 3 minutters varighed. Indholdet af filmen skal være dækkende for projektets indhold, men det er op til boligorganisationen selv at vurdere, om dette resultat opnås bedst ved at fokusere på enkelte dele af projektet, fx i form af et betydningsfuldt punktnedslag, der således fylder den væsentligste del af filmen. I nogle, især større projekter kan der være tale om mere end én produktion. Det kan i høj grad være interessant at have fokus på at tegne et før og efter billede af afdelingen

Webfilmen kan med fordel gives en indledning, der placerer afdelingen geografisk og kort skitserer, hvorfor afdelingen uden støtte ville have svært ved at være konkurrencedygtig i fremtiden. Samtidig er det væsentligt at have fokus på, hvordan renoveringen er til gavn for nuværende og fremtidige beboere.

### **Offentliggørelse af produktionerne**

Webfilmene skal vises på Landsbyggefondens kanal på Youtube, således at offentligheden har en let og enkel adgang. Rent teknisk skal boligorganisationen sende videofilen til Landsbyggefondens Driftsstøttesystem, og fonden står herefter for at uploade filen til Youtube. Filen, der sendes til Driftsstøttesystemet, skal være i et af følgende formater:

- .MOV
- .MPEG4
- .AVI
- .WMV
- .MPEGPS
- .FLV
- 3GPP
- WebM

Det er desuden vigtigt, at videoen gives et forklarende og detaljeret navn (fx ""Renovering af Vestre Kirkevænge 2-34, 2013""), så den enkelt og entydigt kan søges frem.

Fra foråret 2014 vil der både på fondens hjemmeside og Almennets hjemmeside være link til webfilmene, således at disse synliggøres mest muligt. Det forudsættes også, at webfilmene offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.

Spørgsmål vedrørende disse videoproduktioner rettes til:

Kommunikationskonsulent Tore Daa Funder – 3376 2111/[tdf@lbf.dk](mailto:tdf@lbf.dk)