



LANDSBYGGEFONDEN

Lejerbo, Rudersdal
v/ Lejerbo
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

**Tilsagn om støtte til lån i medfør af lov om almene boliger m.v.
§ 91 og § 94– støtte til renovering m.v.**

Boligorganisation : Lejerbo, Rudersdal
Afdeling : 008-0, Bistruplund Afd. identnr. 008
Matr.nr. : 5 bt, 5 eu, Bistrup By, Bistrup
Beliggenhed : Bistruplund 1-31 og 2-10, Vasevej 68A - 70B
Kommune : Rudersdal Kommune
Projekt : Opretning, miljø, ombygning og tilgængelighed

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

19. oktober 2020

Jnr: 101117

(Jnr: 102737)

LBF 0121

På grundlag af boligorganisationens ansøgning af 21. april 2020 og kommunalbestyrelsens indstilling af 27. maj 2020 – tastet i Bossinf 15. oktober 2020, hvorefter de foreløbige, godkendte anslåede udgifter til renovering m.v. andrager 114.682.071 kr., 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 3,4% p.a. af renoveringens anskaffelses-sum. Herudover betaler låntager løbende bidrag på lånet.

Håndværkerudgifterne omfatter og er i budget af 1. april 2020 og i skema-A incl. moms anslået til:

Opretning

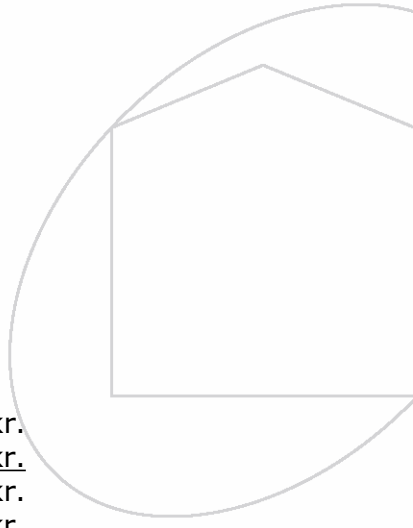
Isætning af ekstra bindere på gavle.
Etablering af skalmur med ekstra isolering.
Udskiftning af altaner.
Etablering af balanceret ventilation i alle boliger.

Miljøarbejder

Renovering af udeområder med ny belysning og beplantning.
Etablering af trafikdæmpende og -regulerende belægning.
Etablering af kvartershus.

Ombygning og tilgængelighed

Ombygning af 40 boliger i 8 opgange til tilgængelige boliger.
Etablering af elevatorer i de 8 opgange.



Håndværkerudgifter i alt:	92.826.727 kr.
Omkostninger er anslået til:	<u>21.855.344 kr.</u>
Ansøgt anskaffelsessum, alt inkl.:	114.682.071 kr.
Udgifter der ikke kan godkendes:	<u>0 kr.</u>
Godkendt foreløbig anskaffelsessum, alt inkl.:	<u>114.682.071 kr.</u>

Der er forudsat følgende finansiering:

Støttede lån	<u>114.682.071 kr.</u>
--------------	------------------------

Anskaffelsessummen er opdelt i følgende bestanddele:

Opretning:	41.737.273 kr.
Miljø:	6.512.127 kr.
Ombygning:	19.618.608 kr.
Tilgængelighed:	46.814.063 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 forlange 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: 4.129 t.kr./år eller ca. 427 kr./m²/år. Der gennemføres andre arbejder for ca. 40.884 t.kr. (ustøttet).
- Boligorganisationens egetbidrag: Andel kapitaltilførsel 300 t.kr., egen trækningsret el.lign. 840 t.kr. samt fritagelse for indbetalinger og tilskud fra dispositionsfond

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 at afdelingen på et beboermøde godkender de foreslåede foranstaltninger og de huslejemæssige konsekvenser derved.

- 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 Rudersdal Kommune og Nykredit.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Birger R. Kristensen

Bente Heltberg

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.
- 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.
- I forbindelse med tilsagnsgivningen er det prioriteret at sikre, at der i tilknytning til renoveringerne gennemføres yderligere grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringerne. Med dette tilsagn stilles den betingelse, at boligorganisationen gennemfører en grøn screening af renoveringen.

Den grønne screening skal systematisk afdække, om der med totaløkonomisk langsigtet balance kan arbejdes med supplerende energi tiltag som solceller, anvendelse af materiale med mindre klima belastning, herunder også livscyklusbetragtninger m.v. Der skal foretages en grøn screening af alle projekter. Den grønne screening skal foretages umiddelbart efter modtagelse af tilsagn, og forslagene til yderligere grønne tiltag forudsættes indarbejdet i projektet indenfor de retningslinjer, som Landsbyggefonden fastsætter. Tiltagene kan som udgangspunkt maksimalt øge anskaffessummen med ca. 5%, idet kompenserende besparelser er modregnet heri.

Landsbyggefonden udarbejder i samarbejde med relevante parter en vejledning om relevante klima- og energitiltag m.v., og der etableres et indrapporteringssystem omkring de grønne tiltag.

I forbindelse med skema B skal boligorganisationen aflevere den grønne screening sammen med redegørelse for yderligere tiltag samt et estimat for den samlede skønnede energibesparelse forbundet med tiltagene. Landsbyggefonden udarbejder på baggrund af de indmeldte skema B og energi-redegørelserne heri en samlet redegørelse til Transport- og Boligministeriet pr. ultimo 2020. Tilsvarende redegørelse vil blive udarbejdet medio og ultimo 2021.

Analyserede renoveringssager viser energimæssige yderligere besparelspotentialer på 10%-20%. De yderligere indsatser i de konkrete sager strækker sig fra supplerende facadeisolering i tilknytning til gavlisoleringer, energimæssig forbedring af valgte facadeløsninger, LCA-analyser, udskiftning af varmeinstallationer, indpasning af solceller i facader m.m. Merinvesteringerne vurderes at ligge i størrelsesordenen 10%, men omvendt vurderes der også at kunne realiseres besparelsmuligheder, herunder omsætte konjunkturudviklingen til mere klimaindsats, således at merudgifter kan rummes indenfor en gennemsnitlig forøgelse på 5% i de berørte sager.

- 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.
- Tilsagnet betinges af, at boligorganisationen bestræber sig på at opfylde ambitionerne i Grøn boligaftale 2020 om at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik.
Det forudsættes at boligorganisationen 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 har 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 ustøttede 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 december 2018 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.