

Genhusning eller ej – økonomisk entreprenørperspektiv

DAB for Almennet

Kuben Management A/S
Jupitervej 1, 6000 Kolding
Tlf.: +45 79 38 13 80
www.kubenman.dk

Maj 2022

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	3
2	Casebeskrivelse.....	4
2.1	Forudsætninger for genhusning.....	4
3	Økonomi	5
3.1	Oprindelig kalkulation – uden genhusning.....	5
3.2	Besparelser på entreprise ved genhusning af beboerne.....	6
4	Sammenfatning.....	7

1 Indledning

DAB har af Almenningen fået til opgave at vurdere, hvornår det kan svare sig at genhuse beboere, når deres boliger skal renoveres. For at svare på dette spørgsmål er der en lang række parametre at tage stilling til. En genhusning er en stor indgriben i beboernes hverdag, hvorfor det må overvejes nøje om det giver mening at genhuse beboerne eller ej. Uagtet om beboerne bliver genhuset eller ej, vil det være en stor belastning for beboerne, når deres boliger skal renoveres. Hvis ikke beboerne bliver genhuset skal de leve på en byggeplads igennem en længere periode og deres lejlighed vil kun være delvist tilgængelig i selve renoveringsperioden, hvis den også skal renoveres indvendigt. Dette kan være en stor belastning og det kan give mange gener undervejs – ikke mindst støv- og støjgener. Hvis beboerne bliver genhuset, skal de flytte (måske flere gange), og dette kan også være en stor og uoverskuelig opgave for mange beboere, selvom de naturligvis får hjælp til at klare opgaven.

I denne rapport, som udgør en del af den samlede vurdering, er fokus at vurdere hvilke omkostninger der for entreprenøren er forbundet med en renoveringssag, afhængig af om beboerne genhuses eller ej, mens deres boliger bliver renoveret. Kan entreprenøren effektivisere arbejdet, hvis de ikke skal tage hensyn til beboere i naboledigheder? Hvad kan der spares på de konkrete tiltag som fx afskærmning, byggeledelse, luftsluser? Hvad betyder det for entreprenørens pris, at der ikke skal indregnes tid til dialog med beboerne før under og efter renovering af deres lejlighed, hvis de genhuses?

Med udgangspunkt i en faktisk tilbudskalkulation på en konkret renoveringssag, hvor beboerne ikke skulle genhuses, har NCC Danmark vurderet, hvilke omkostninger der kunne have været sparet, såfremt beboerne ville være blevet genhuset.

Besparelsen udgør i alt ca. 21.263.625 kr. svarende til 49.221 kr. pr. bolig eller ca. 13 % af entreprisen og det anslås at den samlede renovering kan gennemføres 6 måneder hurtigere med genhusning end uden.

Der tages i denne del af den samlede vurdering ikke stilling til hvorvidt den opnåede besparelse er stor nok til at det er attraktivt at genhuse eller ej.

God læselyst!

Rapporten er blevet til i et samarbejde mellem NCC Danmark og Kuben Management A/S med følgende væsentlige bidragydere:

- Peter Rantil Smith, Chef for renoveringsafdeling – Vest, NCC
- Kristine Møller Heinrichs, Tilbudschef – Vest, NCC
- Tina Andersen Mølby, Afdelingsleder – Kolding, Kuben Management A/S
- Henning Torvik Markvart, Chefrådgiver/bygherrerådgiver, Kuben Management A/S

2 Casebeskrivelse

Boligafdelingen, som danner grundlag for kalkulationen, er opført i 1975 og består af et traditionelt betonelementbyggeri.

Renoveringssagen omhandler renovering af varmeanlæg, brugsvandsinstallationer og nye badeværelser i 432 etageboliger, fordelt på 15 boligblokke med 3 etager.

32 af etageboligerne har et ekstra gæstetoilet, som også indgår i renoveringen.

Fakta om renoveringssagen:

Entrepriseform:	Hovedentreprise.
Renoveringsomfang:	Renovering af badeværelser, brugsvand- og varmeanlæg.
Antal boliger:	432 boliger, 15 boligblokke, 4 opgange pr. blok, 3 plan.
Planlagt byggeperiode:	Maj 2022 – April 2025 (35 mdr.).
Byggeflow:	10 uger pr. opgang. Opstart ny opgang hver 14. dag.

2.1 Forudsætninger for genhusning

I casen, hvor beboerne er genhuset, har man fra NCC's side antaget følgende forudsætninger som anses for at være de mest optimale arbejdsforhold, der kan stilles til rådighed i forbindelse med en renoveringssag:

- Det forudsættes, at der ved opstart er en hel blok ryddet, og at fraflytningen herefter som minimum sker pr. opgang.
- Entreprenøren skal kontinuerligt have adgang til minimum 4 opgange ad gangen.
Det anbefales dog, at der fraflyttes blokvis på grund af støj og gener.
- Der skal maksimalt genhuses to blokke ad gangen + evt. en ekstra opgang til at skabe luft til istandsættelse af genhusningsboliger.
- Det vurderes, at der ved genhusning af beboerne kan spares ca. 14 dage pr. blok, 6 måneder i alt, da der ikke skal udføres luftsluser eller tages særlig hensyn til beboerne.

3 Økonomi

3.1 Oprindelig kalkulation – uden genhusning

Herunder fremgår den oprindelige kalkulation for renoveringsprojektet, hvor det ikke var planlagt at beboerne i afdelingen skulle genhuses.

Beskrivelse	Tilbudssum inkl. moms
Byggeplads	10.206.250 kr.
Generelle omkostning	18.750.000 kr.
Håndværkerudgifter:	
VVS-arbejder	34.625.000 kr.
Varme-arbejder	40.450.000 kr.
Tømrerarbejde	20.000.000 kr.
Malerarbejder	6.875.000 kr.
Murerarbejder / Nedbrydning	24.125.000 kr.
EL-arbejder	6.500.000 kr.
Stipulerede ydelser	3.000.000 kr.
Samlet tilbudssum	164.531.250 kr.

Den samlede tilbudssum var på i alt 164.531.250 svarende til gennemsnitligt 380.860 kr. pr. bolig i afdelingen.

3.2 Besparelser på entreprise ved genhusning af beboerne

Det er NCC's vurdering, at der på den konkrete sag kunne spares følgende, såfremt beboerne blev genhuset i forbindelse med renoveringen.

Beskrivelse	Fradrag inkl. moms
Byggeplads:	
Byggepladsdrift (skurby, forbrug, hegn, affaldshåndtering, belysning mm.) og risiko (6 mdr.)	-2.625.000 kr.
En pladsmand mindre	-2.437.500 kr.
Beboervelfærdsfaciliteter; toilet- og badevogne udgår	-1.250.000 kr.
Lager-container til beboerne (Opmagasinerings)	-143.750 kr.
Kemiske klosetter til beboerne i boliger	-96.250 kr.
Varmeblæsere til beboerne i boliger	-25.625 kr.
Generelle omkostning:	
Kortere funktionærbemanding (6 mdr.)	-1.875.000 kr.
Håndværkerudgifter:	
VVS-arbejder	
Tillæg til VVS montørens løn for bygninger i drift	-1.212.500 kr.
½ ekstra mand til oprydning, aflåsning osv.	-1.250.000 kr.
Interimsinstallationer afløb	-83.750 kr.
Interimsinstallationer vand	-351.125 kr.
Varme-arbejder	
Tillæg til VVS montør for bygninger i drift	-1.375.000 kr.
Interimsinstallationer varme	-150.625 kr.
Tømrerarbejde	
Bøvlfaktor	-3.125.000 kr.
Midlertidig elektroniske låsesystem	-525.000 kr.
Støvvæg i lejligheder	-375.000 kr.
Malerarbejder	
Bøvlfaktor/tillæg	-750.000 kr.
Reduceret byggeledelse ved kortere byggetid	-168.750 kr.
Murerarbejder /Nedbrydning	
Bøvlfaktor/tillæg	-2.375.000 kr.
Reduceret byggeledelse ved kortere byggetid	-168.750 kr.
Miljøbokse ifm. sanering	-231.250 kr.
EL-arbejder	
Bøvlfaktor/tillæg	-500.000 kr.
Reduceret byggeledelse ved kortere byggetid	-168.750 kr.
Stipulerede ydelser	0 kr.
Fradrag i alt	-21.263.625 kr.

Besparelsen udgør i alt ca. 21.263.625 kr. svarende til 49.221 kr. pr. bolig eller ca. 13 % af entreprisesummen.

Note: Reduceret byggeledelse for tømrer er indeholdt i den samlede reducerede byggepladsdrift.

4 Sammenfatning

At genhuse beboerne i en afdeling i forbindelse med en renoveringssag er en stor indgriben i beboernes hverdag, men det er også en stor belastning at skulle bo i et boligområde mens renoveringen står på.

I den beskrevne case er det NCC's vurdering at man ville kunne spare ca. 50.000 kr. pr. bolig, hvis beboerne blev genhuset – dette svarer til ca. 13 % af entreprisesummen. Det er ikke en uvæsentlig andel af entreprisesummen.

Udover besparelser på entreprisesummen må det også forventes, at der kan spares penge på tilsynet på byggepladsen. Dette er ikke indeholdt i den konkrete kalkulation.

Hvorvidt besparelsen giver anledning til at ændre genhusningsstrategien på en tilsvarende sag må bero på afvejning af de øvrige parametre som også påvirker beboerne i forbindelse med genhusningen.