

---

## Baggrund

For at kunne leve op til fremtidens behov har Kommunalbestyrelsen i Dragør besluttet at udvide antallet af plejeboliger på Plejehjemmet Enggård med 56 almene ældreboliger med tilhørende serviceareal samt modernisering af 32 et-rumsboliger til moderne plejeboliger (lokalplan 68 med tilhørende Kommuneplantillæg 10).

Nybyggeriet (etape 1+2) omfatter 6 bo-grupper, i to etager, centreret omkring et fællesareal i hver bogruppe og med servicearealer til personalet i gangarealet. Hver boligenhed er på ca 65 m<sup>2</sup>, heraf ca. 44 m<sup>2</sup> bolig og badeværelse og ca. 21 m<sup>2</sup> til fællesareal.

Etape 3 omfatter eksisterende 29 et-rumsboliger, hvor 9 boliger sammenlægges til 4 ombyggede tidssvarende plejeboliger, mens 20 boliger nedrives for opførelse af 26 ny plejeboliger identiske med boligerne i etape 1+2.

Projektet gennemføres som støttet byggeri for almene ældreboliger.

## Omfang og krav

Nærværende udbud omfatter ETAPE 3 på i alt 2.362 m<sup>2</sup>, fordelt med 1.995 m<sup>2</sup> boligareal og 367 m<sup>2</sup> serviceareal - jf. arealoversigt – i alt 30 plejeboliger med tilhørende serviceareal. Første etape er pt under udførelse. Etape 2 indgås 3. kvartal 2011.

Totalentreprisen består af projektering og opførelse af 30 almene støttede plejeboliger (2-rums plejeboliger) med tilhørende fællesbolig- og servicearealer samt udearealer i begrænset omfang.

Nærværende materiale kan betragtes som et dispositionsforslag/projektforslag og totalentreprenøren skal opstarte med forprojektfasen. Byggeriet er arkitektonisk og geometrisk overordnet disponeret. Det udførte tegningsmateriale angivelser af skakte, installationer mv er vejledende.

Etape 1+2 danner norm for kvalitet, geometri samt funktion - og vil derfor fremstå som et reference-byggeri for nærværende etape 3. Udbudsmaterialet beskriver primært de nybyggede boliger, mens de 4 renoverede skal færdigprojekteres med udbudsmaterialets angivne krav og hvis ikke disse er tydeliggjort, skal der tages afsæt i valg som for de nye boliger.

Totalentreprenøren forestår indhentning af alle myndigheders godkendelse og vil skulle redegøre for projekt-fremdrift og -løsninger løbende på bygherremøder, jf. udbudstidsplan.

Projektet har opnået godkendelse af skema A i Dragør Kommune i december 2010. Endelig totalentreprisekontrakt vil være betinget af skema B godkendelse.

Det overordnede mål med projektet er, at skabe et funktionelt og arkitektonisk velfungerende og æstetisk byggeri for både beboere og personale. Byggeriet er tilpasset eksisterende bygninger og omgivelser og skal opnå samme gode tilhørsforhold til omgivelserne, således kommende og nuværende beboere får mulighed for et godt ældreliv.

Byggeprogrammets hoveddisponering og intention er at sikre de beskrevne og ønskede kvaliteter og skal betragtes som forslag og som minimumskrav. Afgivelser og besparelser i forhold hertil kan som udgangspunkt ikke accepteres og skal i så fald dokumenteres.

Hvor byggeprogrammet henviser til specifikke produktdata med benævnelsen 'som' vil dette være at forstå som et 'tilsvarende eller dermed ligestillet' reference. I så fald den bydende ønsker at tilbyde andre produkter end det beskrevne skal angivne funktionskrav opfyldes og produktet skal være beskrevet i tilbuddet, jvf næste afsnit.

Tilbud fra totalentreprenøren skal således på alle områder opfylde det i byggeprogrammet angivne kvalitetsniveau. Som bilag til tilbudslisten er der angivet krav til totalentreprenørens beskrivelse af funktioner, omfang, kvaliteter og mængder, som indgår i det specifikke tilbud. Beskrivelsen lægges til grund for bygherrens samlede evaluering af kvalitative krav sammen med totalentreprenørens nøgletal, jvf afsnit herom.

---

## Organisation

Bygherre:

Dragør Kommune er byg- og driftsherre og ejer bebyggelsen.

Kommunen indgår samarbejdsaftale med den almene boligorganisation KAB, der fungerer som forretningsfører om administration af byggesagen, efterfølgende forestår Dragør kommune også driften af boligerne (driftsherre).

Der er til byggeriet nedsat en projektgruppe, der består af repræsentanter fra Dragør kommunes tekniske afdeling, Dragør kommunes ældrechef, plejehjemmets leder, medarbejderrepræsentanter fra plejehjemmet, forretningsfører fra KAB, bygherrerådgivere.

Byggeriets adresse:

Plejehjemmet Enggården  
Engvej 20  
2791 Dragør

Bygherre:

Dragør Kommune  
Rådhuset  
Kirkevej 7  
2791 Dragør  
Tlf. 32 89 01 00

Forretningsfører:  
KAB  
Vester Voldgade 17  
1552 København V  
Kontaktperson Lars Nilsson

Bygherrerådgiver:  
Arkitema KS  
Forbindelsesvej 12  
2100 København Ø  
Kontaktperson Søren Haugsted

Underrådgivere:

KON  
Jørgen Nielsen rådgivende ingeniører a/s  
Lille Kongensgade 34  
1074 København K  
Kontaktperson Peter Hermansen

VVS+EL  
BALSLEV  
Produktionsvej 2  
2600 Glostrup  
Kontaktperson John Wellendorph og Steen Knudsen

---

Nedenstående entreprenører er indbudt til deltagelse i tilbudsgivning af etape 3:

Anker Hansen & CO. A/S  
Kalvøvej 3  
3600 Frederikssund  
att. Henrik Vestergaard - mail: HV@ankerhansen.dk

Ole Jepsen A/S  
Abildgårdsparken 10  
3460 Birkerød  
att. Ole Jepsen – mail: oj@ole-jepsen.dk

Carlo Lorentzen A/S  
Frejasvej 23 B  
Postboks 190  
3400 Hillerød  
att. Mogens Muff – mail: momu@cl-as.dk

Jønsson A/S  
Ellekær 14  
2730 Herlev  
att. Bo Grenaa Bodi – mail: bgb@jonsson.dk

---

## Referencer

### Bekendtgørelser

ILO-Konvention nr. 94:

Bekendtgørelse nr. 1 af 4. januar 1957 om Danmarks ratifikation af den af den Internationale Arbejdskonference i Geneve i året 1949 vedtagne konvention om arbejdsklausuler i offentlige kontrakter  
Udenrigsministeriet.

BEK om støtte til almene boliger:

Bekendtgørelse nr. 643 af 15. juni 2006 om støtte til almene boliger mv.  
Socialministeriet.

med senere ændringer:

Bekendtgørelse nr. 135 af 9. februar 2007 om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.  
Socialministeriet.

Bekendtgørelse nr. 223 af 14. marts 2007 om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.  
Socialministeriet.

Bekendtgørelse nr. 25 af 22. januar 2008 om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.  
Velfærdsministeriet.

Bekendtgørelse nr. 1422 af 27. december 2008 om ændring af bekendtgørelse om projekterendes og rådgiveres pligter m.v. efter lov om arbejdsmiljø.

Bekendtgørelse nr. 1423 af 27. december 2008 om ændring af bekendtgørelse om indretning af byggepladser og lignende arbejdssteder

Bekendtgørelse nr. 53 af 20. januar 2009 om ændring af bekendtgørelse om indretning af byggepladser og lignende arbejdssteder.

Bekendtgørelse nr. 248 af 14. april 2008 om nøgletal for alment byggeri

### Cirkulærer

Fastpriscirkulæret

Cirkulære nr. 174 af 10. oktober 1991 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder mv. Bygge- og Boligstyrelsen. samt

cirkulære nr. 9784 af 28. november 2003 om ændring af cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder mv.

Erhvervs- og Boligstyrelsen.

ABT93 – med KABs tilføjelser/afvigelser.

Byggelovgivningen

Bygningsreglementet - BR-10

Boligstøttelovgivningen

Arbejdsmiljølovgivningen

Levnedsmiddellovgivningen

DS 3028:2001 'Tilgængelighed for alle' danner som minimum norm for indretning af boligerne svarende til kvalitetsniveau B jf BR08 kap 3.2. Nærværende materiale indeholder desuden skærpede krav svarende til kvalitetsniveau A.

Alle bips basis beskrivelser i udgave pr. februar 2011 er gældende. Disse indeholder specifikke fagvise krav og henviser til lovgivning, normer, standarder, vejledninger, forskrifter mv samt øvrige referencer der er gældende for byggeriet.

## Nøgletal

Den totalentreprenør som tildeles opgaven vil ved byggeriets igangsætnings skulle tilmelde sig en evalueringsordning for byggeri. Omkostninger hertil påhviler entreprenøren.