

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 8. februar 2023

Udsendt den 6. marts 2023



Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. februar 2023, kl. 17.00, i Ellebos beboerhus, Baltorpvej 39, 2750 Ballerup

Medlemmer: *John Olsen, Ole H. Andersen, Tina Eckhaus, Susann Taha, Lolan Marianne Ottesen, Peter Heiberg Rasmussen, Kim Nielsen, Erik Arthur Sønderlev og Kenneth Solhof-Nielsen*

Afbud fra:

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen, Pernille Egelund Johansen og Zahra Alilou Vo*

Indholdsfortegnelse

1. Ellebo - godkendelse af Skema B, nybyggeri Ellebo III i delområde 4	2
2. Tøndehvælv - godkendelse af Skema B, helhedsplan.....	4
Bilag 1: Finansieringsbudget af 13. januar 2023.....	4
Bilag 1.2: Skema B-ansøgning af 13. januar 2023	4
Bilag 1.3: Bilagspakke med projekttegninger (fremsendes via WeTransfer)	4

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 8. februar 2023

Udsendt den 6. marts 2023

1. Ellebo - godkendelse af Skema B, nybyggeri Ellebo III i delområde 4

Ballerup Kommune har givet Skema A til den sidste del af bebyggelsesplanen jf. Lokalplan 188. Skema A omfatter nybyggeri af 118 familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, hvorved option som udbudt i totalentreprisekonkurrence i 2020 kan indgås med 5e Byg A/S.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Skema B, for nybyggeri Ellebo III i delområde 4.

Projektleder Pernille Egelund Johansen redegjorde for processen med godkendelser og Jesper fra Wissenberg gennemgik projektbeskrivelsen for Ellebo III, som blev omdelt på mødet som supplement til finansieringsbudget og Skema B ansøgning. Organisationsbestyrelsen godkendte Skema B.

Skema B ansøgning er fremsendt til Ballerup Kommune den 13. januar 2023 og behandles på møde i BR den 27. februar 2023, hvorefter der kan indgås endelig aftale med totalentreprenøren.

Der ansøges i alt om opførelse af 118 almene boliger, som anden etape af i alt 2. Boliger opføres som almene familieboliger, ældrevenlige familieboliger, basisboliger, andre særboliger og ungdomsboliger. Der udføres delvis kælder indrettet med vaskeri, depoter og cykelparkering.

Det samlede boligareal bliver 8.277 m², hvilket svare til godkendt skema A tilsagn. Boligerne opføres som Svanemærket byggeri.

Anskaffelsessum og finansiering

Samlet anskaffelsessum

Grundkøbssum, 2.800 kr./m ² /etagemeter	23.175.600 kr.
Øvrige grundudgifter	2.140.000 kr.
Entrepriseudgifter	197.615.800 kr.
Omkostninger	27.038.400 kr.
Gebyrer	3.708.200 kr.
I alt	253.678.000 kr.

Svarende til 30.649 kr./gnsn./m² for den samlede sag.

Se **bilag 1** - Finansieringsbudget af 13. januar 2023.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 8. februar 2023

Udsendt den 6. marts 2023

Det vindende tilbud, forslag til nybyggeri

De 118 nye boliger udføres i delområde 4. Boliger opføres som etageboliger op til 5 etager med opgang og elevator. Enkelte boliger udføres med adgang fra det fri. Bebyggelsen udføres med facader af tegl og træbeklædning, vinduer udføres i træ eller aluminium. Tage udføres som flade tage, indrettet med tagterrasse på seniorbofællesskab, solceller og grønne tagflader i øvrigt. Eventuelle skure i terræn udføres i træ med grønne tage. Alle boliger i stueetagen vil få minimum 3 m² privat have eller terrasse. Øvrige boliger indrettes med altan eller fransk altan.

Byggeriet udføres efter bestemmelserne i Bygningsreglement BR2020 og efter principperne i Nordic Built om bæredygtighed og som Svanemærket byggeri. Ventilation udføres som individuelle anlæg med varmegenvinding. Der udføres solcelleanlæg med fordeling via bimålerordning til beboerne. Der udføres individuel måling af energi, varme, vand og el. Byggeriet forsynes med fjernvarme.

Se **bilag 1.3** - Bilagspakke med projekttegninger fremsendes via WeTransfer. Gennemgås af rådgiver på mødet.

Ubebyggede arealer

På ankomstsiden ud mod stikvejen friholdes en kantzone på 2,5 meter, der indrettes til uformelt ophold, cykelparkering og med beplantning. Der udføres ikke faste hegn mod fortovej. I de indre haver mellem bygningerne indrettes fælles grønne lege- og opholdsarealer. Eksisterende værdifuld beplantning bevares jf. kommunens retningslinjer. Der udføres forsinkelses- og fordampningsanlæg til opsamling af regnvand i form af vandrender og regnvandsbede. Befæstede arealer holdes minimalt af hensyn til håndtering af regnvand. Vej- og parkeringsarealer, adgangsarealer, terrasser og arealer til affaldssortering udføres med faste belægninger. Der etableres nedgravet affaldssystem til sortering jf. kommunens anvisninger.

Parkering

Der etableres parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 125 m² boligareal. Heraf anlægges 1 handicapplads pr. 20 almindelige parkeringspladser. Minimum 1 handicapplads udføres som mindst 8x6,5 meter og egnet til handicapbus. Der udføres afmærkede pladser til el-biler med tilhørende ladestander, svarende til 5 % af det samlede parkeringsanlæg. Der udføres cykelparkering svarende til 1,5 plads pr. bolig i terræn.

Der anlægges 80 % af de udlagte parkeringspladser inklusive handicaparkering.

Boligtype	Antal	Areal
Ungdomsboliger	10	406 m ²
Billig basis 1 rum	14	548 m ²
Billig basis 2 rum	10	540 m ²
Billig basis 3 rum	6	415 m ²
Ældrebygget 2 rum (inkl. Fællesrum)	20	1343 m ²

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 8. februar 2023

Udsendt den 6. marts 2023

Ældreagnet 3 rum (inkl. Fællesrum)	20	1841 m ²
Familieboliger 2 rum	10	690 m ²
Familieboliger 3 rum	11	966 m ²
Familieboliger 4 rum	12	1221 m ²
Ældreboliger XL 2 rum af gns. 70 m ²	5	307 m ²
Total	118	8277 m²

Bilag

Bilag 1: Finansieringsbudget af 13. januar 2023

Bilag 1.2: Skema B-ansøgning af 13. januar 2023

Bilag 1.3: Bilagspakke med projektegninger (fremsendes via WeTransfer)

2. Tøndehvælv - godkendelse af Skema B, helhedsplan

I september 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at helhedsplanen var sendt i udbud hos fem entreprenører. Sidenhen er organisationsbestyrelsen blevet orienteret om, at entreprenørvirksomheden Asserballe og Knudsen har vundet udbuddet. Licitationresultatet overskred den Skema A-godkendte husleje. Primo januar 2023 godkendte organisationsbestyrelsen at øge egen trækningsret med 3.500.000 kr. for at reducere huslejen til 16,50 %.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Skema B.

Projektleder Zahra Alilou Vo gennemgik projektet og beslutningsgrundlaget fra det ekstraordinære afdelingsmøde den 7. november 2022. Skema B blev godkendt.

Introduktion til helhedsplanen

Afdelingen og ejendomsselskabet ønsker at få udbedret skader efter råd og skimmel m.v. i facader, tag og kviste, som følge af års fugtskader grundet byggetekniske problemer ved opførelsen. Helhedsplanen omhandler udbedring af disse fugtskader. Den kommende udbedring skal derfor i hovedtræk indeholde følgende aktiviteter:

Facader

- Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende facadeplader og isolering
- Udbedring af skimmel- og rådangreb i skeletkonstruktionerne bagved de eksisterende facadeplader
- Påbygning af ny skeletkonstruktionen på facader, som øges med en isoleringstykelse på ca. 150 mm

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 8. februar 2023

Udsendt den 6. marts 2023

- Montering af nye facadeplader i samme farve som eksisterende
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udgravning langs sokkel ifm. udbygning/forstærkning af fundamenterne, samt udskiftning af omfangsdræn og etablering af sokkelrende

Efterisolering af tag

- Udskiftning af isolering og råd-/skimmelpåvirket træværk, samt opbygning af en ny efterisoleret tagkonstruktion.
- Udvidelse/etablering af udhæng på tage
- Nyt tagpap
- Udskiftning og efterisolering af karnaptage.
- Nye tagrender og nedløbsrør
- Ændring af tagrendeløsning ved franske altandøre på 1. sal (kvist)

Stillads

Vores rådgiver anbefaler, at der opstilles et facadestillads med fuld overdækning omkring blokkene. Dette mindsker risikoen for vandskader på tagene under arbejdet, og det mindsker risikoen for, at arbejdet må stoppes på grund af dårligt vejr.

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående vises et uddrag fra det budget, som skal sendes med til Skema B-ansøgningen.

Skema B-Budget og finansiering

Entrepriseudgifter:	32.150.463 kr.
Administrative omkostninger:	6.277.300 kr.
Gebyrer:	<u>417.957 kr.</u>
Anskaffelsessum inkl. moms:	<u>38.795.720 kr.</u>

Finansiering

Støttede lån:	25.140.987 kr.
Ustøttede lån:	9.464.733 kr.
Kapitaltilførsel:	500.000 kr.
LBF egen trækningsret:	<u>3.690.000 kr.</u>
Samlet finansiering i alt:	<u>38.795.720 kr.</u>

Huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 989 kr. pr. m² pr. år.

Det reviderede budget vil medføre en fremtidig lejestigning:

Huslejestigning pr. m ² pr. år:	160,34 kr.
Gennemsnitlig huslejestigning i %:	16,21 %
Fremtidige leje pr. m ² pr. år:	1.149,00 kr.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 8. februar 2023

Udsendt den 6. marts 2023

Eksempler på gennemsnitlige lejestigning i kr.:

Bolig på 55 m ² stiger pr. måned	735 kr.
Bolig på 83 m ² stiger pr. måned	1.109 kr.

Det videre forløb

Når Skema B er godkendt af organisationsbestyrelsen kan Ballerup Kommune arbejde videre med vores ansøgning.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skal stemmes om den forhøjede huslejestigning.

Foreløbig tidsplan:

Ekstraordinært afdelingsmøde	7. februar 2023
Entreprisekontrakt	marts/april 2023
Forventet byggestart	april 2023
Forventet aflevering	Efterår 2024

Kommunikation

Beboerne har fået tilsendt beboerinformation om det nye budget og huslejestigning, og de er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skal stemmes for eller imod sagen.