

Referat



Ballerup Ejendomsselskab
47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

08. december 2022

Følgegruppemøde nr. 15

Dato: 15. november 2022 kl. 14.30-16.00

Sted: Egebjerg Bygade 115

Kontaktoplysninger

Zahra Alilou Vo
Byggeteamchef

T 38 38 18 91

zahvo@kab-bolig.dk

Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
Anders Søgård	AS	Afdelingsmedlem	ads852@gmail.com	
Ann Pernille Sjøberg	PS	Afdelingsformand	nillesen@privat.dk	
Ole Andersen	OLD	Repræsentant i Ballerup Ejendomsselskab	old@kab-bolig.dk	
Susann Taha	STA	Repræsentant i Ballerup Ejendomsselskab	sta@kab-bolig.dk	X

Øvrige deltagere:

Gert Jensen	GERJ	Serviceleder	gerj@kab-bolig.dk	
Jan Højriis Frandsen	JHF	Arkitekt	jhf@paalsson.dk	Udgår
Michael Andersen	MICAN	Driftschef	mican@kab-bolig.dk	X
Zahra Vo	ZV	Projektleder	zahvo@kab-bolig.dk	
Anders Roed-Jepesen	ARJ	Konstruktør	arj@paalsson.dk	
Martin Brygger	MB	Konstruktør	Mb@paalsson.dk	

Bilag:

1. Beslutningslog

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat nr. 14	2
2. Status på projektet.....	2
3. Videreproces	4
4. Beslutningslog	4
5. Eventuelt	4
6. Næste møde den.....	4

Ballerup Ejendomsselskab
47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

1. Godkendelse af referat nr. 14

Referat fra følgegruppemødet er eftersendt den 23. november 2022. Der er ikke modtaget kommentarer fra FG, hvorfor ZV konkluderer, at FG har godkendt uden bemærkninger.

2. Status på projektet

ZV lægger ud med at redegøre for processen frem til licitationsresultatet. Følgegruppen er pr. e-mails løbende blevet orienteret om samme emne. ZV har afsat tid til opfølgende spørgsmål vedrørende processen frem til licitationsresultatet. Følgegruppen føler sig klædt på, og ARJ fortsætter med at præsentere licitationsresultatet.

Enemærke & Petersen bød ind med den laveste pris på 25.072.313 kr. ekskl. moms, men efter at have gransket tilbuddet, kan det konstateres, at Enemærke & Petersen tilsyneladende har misforstået alle punkterne under enhedspriser, idet deres enhedspriser ikke er ganget med de afsatte mængder. Efter at have ganget priserne op med mængderne i de enkelte punkter, kan det konstateres, at de ender på 2. pladsen med en samlet pris på 27.123.394,00 kr. ekskl. moms, hvilket giver en difference op til Adserballe & Knudsen på 182.158 kr. ekskl. moms. **Adserballe & Knudsen** har dermed budt ind med den laveste pris på **26.941.236 kr. ekskl. moms.**

MB supplerer med, at der er usikkerhed om omfanget af skimmel i facade- og tagkonstruktionen. ZV tilføjer, at når omfanget af ekstraarbejder øges over 2 % i helhedsplaner, skal Landbyggefonden involveres.

ZV fortsætter mødet med at udmelde, at licitationsresultatet overskrider fastsat budget, og huslejen stiger til over 40 %, hvilket er urealistisk at realisere. PS er enig i denne udmelding, hun er overbevist om, at beboerne vil stemme projektet ned.

ZV orienterer om, at administrationen vil undersøge forskellige muligheder for at reducere huslejen. MICAN supplerer med, at muligheden for at boligorganisationen kan bidrage til at øge finansieringen skal undersøges. Afslutningsvis tilføjer MICAN, at ZV tager kontakt til kollega Kurt Rytter fra administrationen for at søge rådgivning til at afsøge alle muligheder for finansiering.

Det er væsentligt, at optioner genbesøges, da fravalg af disse kan reducere huslejen. MB fortsætter med en gennemgang af enkelte emner indarbejdet som optioner i udbuddet. Desværre er flertallet af de optioner, der er indarbejdet i projektet også behæftet med risikobehæftede forhold, hvorfor det ikke er så simpelt at fravælge disse.

Ballerup Ejendomsselskab 47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

Nødvendigheden af optionerne blev drøftet herunder:

Sokkelrender er noteret af Pålsson som et risikobehæftet forhold. MB orienterer om, at Byggeskadefonden ved 1- og 5-årseftersyn vil anmærke dette, og forholdet vil derved ikke være forsikringsdækket. FG fastholder optionen.

Facadens dampspærre er en usikkerhedsfaktor, eftersom tætheden af denne ikke kan garanteres. På det eksisterende tegningsmateriale ligger dampspærre inde bag blot et enkelt lag gips i ydervæggene, hvorfor der er risiko for, at denne er hullet efter ophæng af billeder m.m. fra boernes side. Der skal udføres en blowerdoortest. Hvis blowerdoortest-testen viser markante utætheder i dampspærren, vil det være nødvendigt med en ny dampspærre. FG fastholder optionen.

Mekanisk styring af vinduer. Her er der i projekteringsfasen undersøgt alternative muligheder, som det eksisterende snoretræk, men dette bliver ikke produceret længere. Alternativet vil derfor være, at vinduerne ikke kan åbnes, men at de kan klargøres til åbning, og at mekanisk styring så kan blive tilføjet senere hen. ARJ dobbelttjekker, at der ikke findes en manuel løsning. FG bibeholder optionen for nu, og forholdet revideres, når der er overblik over økonomi og huslejestigning.

De eksisterende udendørs armaturer kan ikke genoprettes, da de vil være for brede til falsen, hvorfor FG bibeholder optionen vedrørende nye belysningsarmaturer udendørs.

En omkostningsfuld post er byggeplads med totaloverdækning af tag, det er nødvendigt for at skåne konstruktionen i byggeperioden. MB anbefaler ikke fravalg af overdækning for at reducere entreprisomkostninger, da det vil være risikobehæftet at blotte konstruktionen i længere tid, og det vil samtidig medføre flere arbejdsgange og forlænget byggeperiode. FG beslutter at fastholde totaloverdækning.

MB foreslår at udsætte entreprenørens vedståelsesfrist med 40 arbejdsdage, således at vi kan forvente samme pris på renoveringen efter den udløber. FG godkender, og ARJ vender tilbage med en status.

MICAN foreslår, at rådgiverne undersøger muligheden for energitilskudsordninger fra staten eller kommunen. ARJ følger op.

AS spørger, om det kan betale sig at bygge nyt. ZV svarer, at det er meget sjældent, at almene boliger nedrives, vi vil i første omgang undersøge, om finansieringen kan øges.

ARJ orienterer om, at der mulighed for at placere byggepladsen ved bofællesskabet på den anden side af Egebjergtoften. Endelig placering afklares i udførelsesprojektet.

Ballerup Ejendomsselskab
47130300 Tøndehvælv – Helhedsplan

3. Videreproces

Administrationen undersøger samtlige finansieringsmuligheder, og vender tilbage hurtigst muligt med en afklaring.

4. Beslutningslog

Se pkt. 2. Status.

5. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

6. Næste møde den

Var 12. december 2022 kl. 13.00-15.00 – Mødet er sidenhen flyttet til
17. januar 2023 kl. 13.00-15.00.

Med venlig hilsen

Zahra Alilou Vo