

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 104

5. september 2023 klokken 17.00-19.00 på Galgebakkens ejendomskontor bestyrelseslokalet.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Thor Hansen, GAB - orlov
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Benny Klausen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST - afbud

- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup (STL) – kommunikation, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST - afbud
- John Kim Fletting, projektleder, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Følgende emner blev foreslået til eventuelt:

- Ventilation – switch mellem sommer og vinter.
- El i skure. Nu bliver det en del af projektet, men der er beboere i Skrænt, der selv har bekostet udgift til udførelse af dette.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Seneste Byggeposten udkom i august 2023.

Forslag til kommende Byggeposten

Der blev foreslået følgende emner til kommende Byggeposten:

- Information om de elektriske dørlåse, der monteres i forbindelse med renoveringen, og herunder en forklaring om, hvad on/off på låsene står for.
- Information om afbryderen til ventilationen og herunder en forklaring om, hvad on/off på ventilationen står for.
- Information om haverne i de forskellige boligtyper og gerne med tegninger, så beboerne kan orientere sig inden indflytning.
- Beplantningsplaner.
- Trafikoversigt/trafikplan.
Oversigtskort ønskes medtaget i Byggeposten.
Trafikplanlægningen på længere sigt, hvor man går i gang med de næste etaper, ønskes omtalt.
Herunder ønskes information om adgangen til købmanden oplyst.
- Information om, hvor meget byggepladsen må støje.

En deltager bemærkede, at 'solstrålehistorier' ikke skal stå forrest i Byggeposten og at forslag til Byggeposten fra tidligere HPU-møder måske ikke er kommet med i de tidligere udgaver.

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra Grønt udvalg angående beplantning i haver og stræder

Christian Lang har sendt svar til udvalget, hvorefter en repræsentant for udvalget har svaret. På vegne af Grønt Udvalg udtrykkes der kritik, da de beklager godkendelsesproceduren for landskabsprojektet og valget af træer.

Kan beboerne fravælge den planlagte beplantning i egen haven?

Christian Lang oplyste, at beboerne godt kan fravælge den planlagte beplantning i egen have. Driften/Kim Gartner laver skilte, som beboerne kan opsætte, hvis de ikke ønsker, at der efter deres indflytning plantes i deres baghaver og forhaver op ad espalierer/facade.

Hvilke planer er der for plantning i beboernes egne haver og i stræder? Der ønskes information til beboerne?

Christian Lang oplyste, at hvis landskabsplanerne ikke allerede er tilgængelige på renoveringshjemmesiden, så vil de blive lagt op. Men der vil kunne forekomme mindre variation i forhold til de præcise placeringer af udplantningen.

Hul i kommunikationen omkring landskabsprojekt?

Christian Lang oplyste, at rådgiver også finder det beklageligt, hvis alle interessenter ikke har været fuldt oplyst om det landskabsprojekt, som har ligget til grund for godkendelsen af skema A. Rådgiver mener dog ikke, at de har tilbageholdt nogen tegninger. Landskabsprojektet har været fremvist på stormøderne i 2021, både udformningen af de enkelte haveløsninger samt oversigtsplan med fremtidig placering af træer i Galgebakken. Med hensyn til placeringen af nye træer og træarter, så har rådgiver så vidt muligt genplantet træer de steder, hvor der i dag er træer, som de desværre er nødt til at rydde grundet ledningsarbejder. Med hensyn til valget af fuglekirsebærtræerne i Skrænt, så stod der fuglekirsebærtræer på disse skrånninger i forvejen og lige her, var der igen plads til nye træer efterfølgende. Alle træer til projektet er bestilt.

Skybrudssikring af haverne mellem Neder 700/800 og 900

BO-VEST har modtaget en henvendelse, hvor det oplyses, at det er nødvendigt med en skybrudssikring af haverne mellem Neder 700/800 og 900. Brostenkanten ved parkeringspladsen er kote 26,50. Haverne er kote 26,07. Der er en regnvandsbrønd ved legepladsen, men ved skybrud vil en ekstra sikring, et ekstra stort afløb, være nødvendigt. Over er kote 28.

Christian Lang bekræftede, at der er koteforskelle ved haverne. Forholdet er bragt videre til landskabsarkitekten og ingeniørerne.

Købmanden og knudepunktet under renovering trafikalt

BO-VEST har modtaget henvendelser vedr. trafikforhold i Galgebakken i forbindelse med renoveringsprojektet.

Christian Lang oplyste, at det er bragt videre til E&P og rådgiver er i dialog med E&P om det. Fremover vil trafikforhold være et fast punkt på dagsordenen under punkt 3, 'Tekniske anliggender'.

Varsling og information i Skrænt 1-3

BO-VEST har modtaget henvendelse fra en beboer, der oplevede, at der blev udført arbejde ved boligen uden forudgående varsling.

Christian Lang oplyste, at E&P har undskyldt og kontaktet de berørte beboere.

Strædebelysning ved C-boliger

En beboer har henvendt sig efter at have besøgt det første stræde med C-boliger, Skrænt 6xx. Beboeren undrer sig over, at man ikke har tilpasset opsætningen af strædelamper, så postkassen ved siden af ikke fortsat skygger for lampen. Som beboeren erindrer historien, så var strædelamperne jo sat, hvor de sidder oprindeligt. Så kom krav om postkasser og de blev hængt, hvor de kunne i stræderne. Det gav dog den gene, at den sparsomme belysning blev yderligere mindre, da postkasserne skygger og tager lyset. Beboeren skriver, at det behøver vel ikke at være sådan fortsat, når lamperne skal genpåsættes. Måske kan det rettes i de kommende stræder med C-boliger.

Det blev bemærket, at der er mere lyst ved stræderne nu, end der tidligere har været. Der kan være skygger og det har der også tidligere været.

Beslutning: Placeringen bibeholdes.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Emner og evt. tidspunkt.

Beboere har efterspurgt et informationsmøde/beboermøde og der ønskes emner til indholdet.

Der var følgende forslag til emner:

- Hvad går godt og hvad går skidt under renoveringen?
- Skrænt, Sten og Mark skal afleveres i november. Hvad mangler at blive gjort færdigt.
- Hvad har vi lært af forløbet i 1. etape? Hvor er det blevet bedre? Hvad er ændret undervejs?

Beslutning: John Kim Fletting kommer med oplæg til et informationsmøde og herunder indhold og dato. Oplægget fremlægges på næste HPU-møde. Informationsmødet planlægges til ultimo oktober.

Efter mødets afslutning er beboerhuset bestilt til afholdelse af orienteringsmøde, tirsdag den 24. oktober 2023 fra kl. 19:00 – 21:00.

Punkt 3: Tekniske anliggender

Trafikoversigt - Opfølgning fra sidste møde

BO-VEST har modtaget flere henvendelser angående trafikforhold i Galgebakken i forbindelse med renoveringsprojektet.

Der er udtalt stor bekymring for børns sikkerhed og beboernes muligheder for færden i afdelingen under renoveringen. Der er fremlagt et ønske om en midlertidig stiforbindelse fra Galgebakken mod Vestcenteret og idrætsanlægget samt oplyst, at fortorvet langs byggepladsområdet er meget smalt.

Det aftaltes, at trafikforholdene fremover bliver et fast punkt på dagsordenen til HPU-møderne.

E&P har lavet et oversigtskort, der er blevet opsat på alle oversigtstavler i Galgebakken. Oversigtskortet bliver løbende opdateret og lagt på renoveringshjemmesiden. E&P har rykket deres byggepladshegn, så der er adgang op til busstoppestedet ved Gamle Landevej. En løsning med adgangsvej ude ved vejen kræver kommunens inddragelse. Ideen om at flytte busstoppestedet er også i spil. Kommunen deltager i næste møde om fremtidige byggepladsveje.

For at minimere, at folk kører ind via Torv, har E&P nu opsat flere skilte og en gul byggepladsport.

En deltager omtalte et forslag om en anden adgang ved E&Ps gule låge. Forslaget gik på, at adgangsvejen for Galgebakkens beboere skulle føres ud til Gl. Landevej via Torvs indkørsel. Christian Lang oplyste, at dette forslag har været forlagt E&P, men de vurderer, at løsningen vil være mere risikobetonet, fordi der via denne indkørsel er meget tung trafik. For at gøre adgangsveje bedre for cyklister har E&P udført en rampe ved trappen mellem parkeringspladsen og busstoppestedet således, at cyklister kan passere.

En deltager har talt med kommunen angående adgangsvejen ved Gamle Landevej. Det blev refereret, at kommunen forventes at ville stille krav og indkalde BO-VEST til et vej møde.

I forhold til forslaget om en midlertidig stiforbindelse fra Galgebakken mod Vestcenteret, så oplyste Christian Lang, at E&Ps byggepladshegn mod Herstedvestervej er fastmonteret og at det derfor vil have store omkostninger at flytte det. Desuden vil beboeres færden forbi indkørslen til byggepladsen kunne give anledning til farlige situationer.

Det blev foreslået, at man i stedet for den foreslåede midlertidige stiforbindelse kunne kontakte NCC/Hyldespjældet for at høre, om stien til Hyldespjældet vil kunne genåbnes før foråret 2024.

Beslutning: BO-VEST kontakter NCC/Hyldespjældet angående stiforbindelsen og afsøger muligheden for at få åbnet stien indenfor den nærmeste fremtid.

Der arbejdes videre på at sikre beboernes færden i afdelingen under renoveringen.

Hegn ved A1-boliger

En beboer har efterspurgt, at der opsættes hegn på 'baghavesiden' af A1-boliger. Dette har der aldrig været og det er ikke indeholdt i helhedsplanen.

Se rådgivers præsentation.

Beslutning: Der er ikke tale om et HPU-anliggende. GAB vil bringe emnet til behandling på beboermødet.

Højde på hegn

BO-VEST har modtaget henvendelse om, at de hegn, der er monteret, er for høje. Brædderne er 180 cm og da brædderne er hævet over jorden, så bliver hegnet mere end 180 cm.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at grundet terrænfald, så vil der altid forekomme højdeforskel på hegnene.

En deltager foreslog en hegnshøjde på 180 cm ude ved skel og lavere ved facaden alt efter terrænfaldet. En anden beboer foreslog en hegnshøjde på 180 cm inde ved facaden.

I henhold til det gældende råderetskatalog, så er højden max 180 cm.

Beslutning: Rådgiver undersøger mulighederne for, hvorledes hegnene laves bedst, så der tages hensyn til hegnshøjden på 180 cm og terrænfaldet.

Ændringsforslag til hegnshøjde kan ikke nå at komme med til beboermødet den 19. september. Det kan blive et orienteringspunkt til beboermødet.

Monitorering

BO-VEST har modtaget en henvendelse med spørgsmål angående monitorering af fugt, temperatur og luftskifte i krybekældre og knudepunkter i renoverede boliger. Herunder om rapporteringen til Albertslund Kommune.

Se rådgivers præsentation.

Christian Lang oplyste, at der er aflæst monitoreringsdata fra marts, april og maj. Tidligere har Kristian Overby sendt rapport om monitorering til kommunen og Christian Lang har spurgt kommunen om, hvornår det sidst er sket. Han afventer et svar.

Der blev talt om, hvorvidt Bunch skulle vurdere data og hvad det vil koste.

Beslutning: John Kim Fletting afklarer økonomien, hvis Bunch skal vurdere data.

Opsætning af håndlister ved trapper til højstræder - Opfølgning fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Forslag til afskærmning ved området foran Øster 102 og 104 - Opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation med løsningsforslag fra landskabsarkitekten.

Beslutning: Stifliserne skal stoppe før hoveddøren ud for Øster 104 og der udføres et muldbed svarende til 2-3 fliserækker. Der kan plantes noget forenden af stien, der går langs med boligerne Øster 102 og 104, så der ikke er direkte indgang til stien fra vejen. Denne beplantning varetages af afdelingen i samråd med beboer/Grønt udvalg.

Fundering af hegnsstolper - Opfølgning fra sidste møde

Ved HPU 103 blev der ønsket oplysning om den forventede levetid for stolper ved den projekterede fundering (støbning af stolper i jorden), oplysninger om den anvendte rådbeskyttende behandling af stolperne og en eventuel tillægspriser for anvendelse af den alternative model med stolesko.

Se rådgivers præsentation.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at leverandøren af hegnstolperne giver 20 års garanti på stolper. Der afventes en endelig bekræftelse af, om denne også er gældende på Galgebakken. Leverandøren mener, at der er samme forventede levetid på stolperne uanset den anvendte fundering (stolpesko/direkte i jorden). Ved anvendelse af stolpesko er der risiko for, at stolperne kan flække.

Det blev bemærket, at det på sigt vil være billigere med stolpesko og at det på sigt kan være til gene, at der er foretaget støbning af stolper.

Beslutning: Der foretages ikke ændring af det udførte. Der fortsættes med støbning af stolper.

Åbninger i bagskel – B bolig - Opfølgning fra sidste møde

Ved HPU 103 blev det ønsket, at rådgiver undersøger, om E&P kan korrigere hegn i bagskel, så 'hullet' bliver omkring 1 m svarende til C-boliger og herunder om en evt. ændring af projektet med smallere åbninger vil have økonomisk betydning.

Se rådgiver præsentation.

Det blev bemærket, at ikke alle beboere i en B-bolig ønsker at have et hegn i bagskellet.

Beslutning: Der skal foretages en optælling af hvor mange B-boliger, der har hegn. En deltager tilbød at foretage denne optælling. Derefter skal emnet behandles igen.

Toilet-leverandør

Opfølgning fra sidste møde

Ved HPU 103 blev det ønsket, at rådgiver undersøger, om man kan lave en bygherreleverance uden aftaleseddel.

Se rådgivers præsentation.

Ribe VVS har efter henvendelse sænket prisen på levering af toiletter fra Ifö.

Beslutning: Der fortsættes med montering af Ifö toiletter.

Fejl og mangler samt tilbagemelding - Opfølgning fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

C2-tekniskab - Opfølgning fra sidste møde

Ved HPU 103 ønskede beboerrepræsentanterne en redegørelse for, at forholdene omkring tekniskab i C2-boliger opdages så sent og bad rådgiver komme med en redegørelse.

Se rådgiverpræsentation.

Christian Lang oplyste, at E&P og WSP arbejder på et forbedret løsningsforslag for placering af varmeunit og ventilationsanlæg i køkkenet.

Beslutning: Rådgiver skal komme med en redegørelse og løsningsforslag.

Retablering af fællesområder i Skrænt - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Internetstik og COAX - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Blinddæksel for trinetteforberedelser - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Højde på pergola - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Status for automatik til ovenlys og musesikring - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Vandinstallationer ved fællespladser - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Udadgående døre på D-husets bagside - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde

Kvalitetssikringen - 365 graders gennemgang - Medtaget fra sidste møde

Punktet blev udskudt til næste møde.

Ændring af skuffesystem hos Invita

Punktet blev udskudt til næste møde.

Punkt 4: Status på genhusning

Punkt 5: Økonomiske anliggender

Orientering om Galgebakken – merudgifter ifm. ekstra arbejder i byggesagen

BO-VEST har på organisationsbestyrelsesmødet i VA, fremlagt en redegørelse omkring økonomiske udeståender med entreprenøren, herunder grundlag for forsinkelser og tidsfristforlængelse.

Der er med udgangspunkt i dette udarbejdet en orientering til HPU, som er vedlagt som bilag.

Punkt 6: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 7: Tidsplan

Punkt 8: Proces og organisation.

Punkt 9: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.)

Punkt 10: Eventuelt

Ventilation – switch mellem sommer og vinter. Punktet blev udskudt til næste møde.

El i skure. Nu bliver det en del af projektet, men der er beboere i Skrænt, der selv har bekostet udgift til udførelse af dette. Punktet blev udskudt til næste møde.

GAB vil se på emner til Byggeposten.

Birthe opfordrede deltagerne til at sende deres forslag til dagsordenen til HPU, hvorefter Birthe videresender til Dorte.

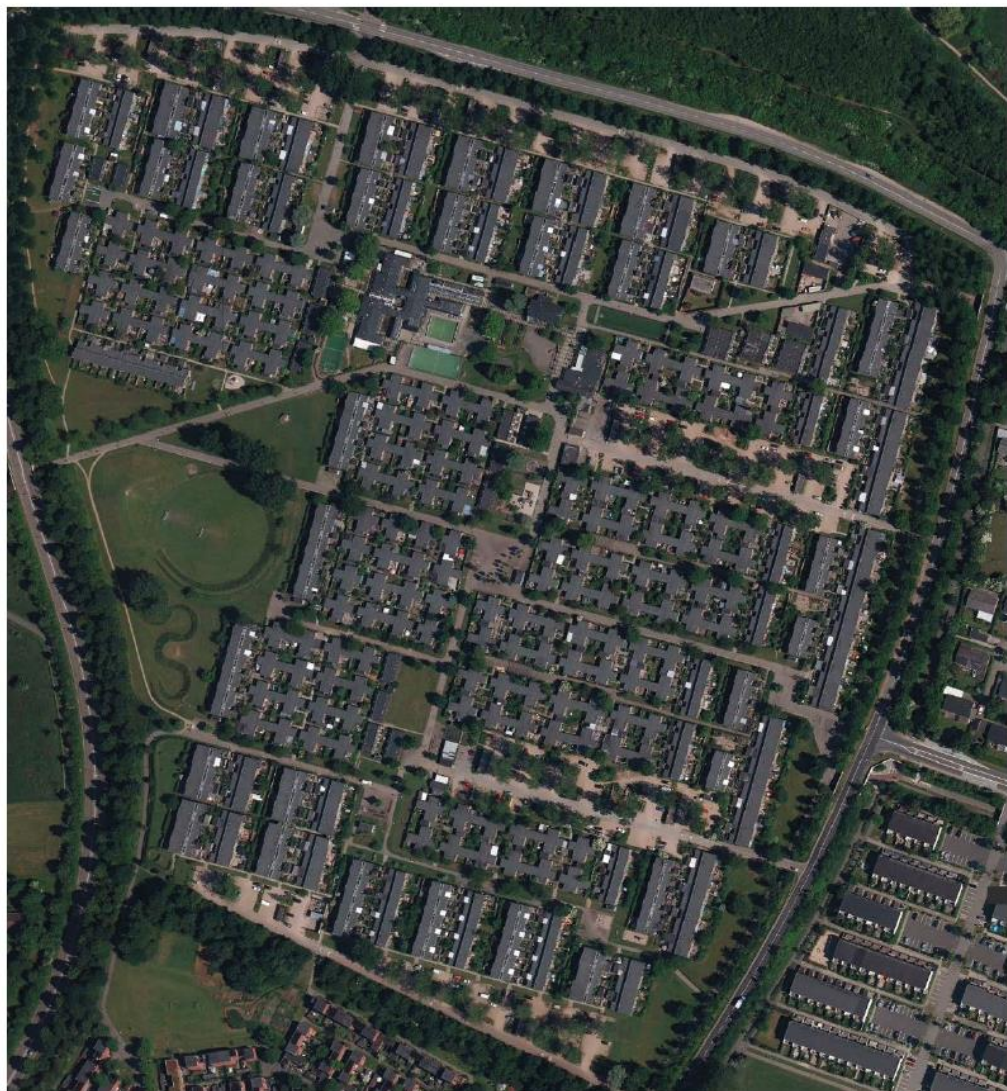
Punkt 11: Næste møde

Tirsdag den 3. oktober 2023 kl. 17:00.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 10/5/23

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Trappesag	Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension	HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse		Twistesag i gangsat med E&P
Rådgivers fejl / mangelliste til beboere	For at undgå at fejl / mangler der allerede er i proces også skal registreres af beboere	CL kigger på det		
Gulvvarme – app løsning	En beboer har ønsket en app til styring af gulvvarme. KRO har oplyst at det ikke er på tegnebrættet pt			
Ventilationsanlæg og emhættes samspil	???			



GALGEBAKKEN

HPU 104 September 2023

Hegnshøjde og hegn ved A1-boliger

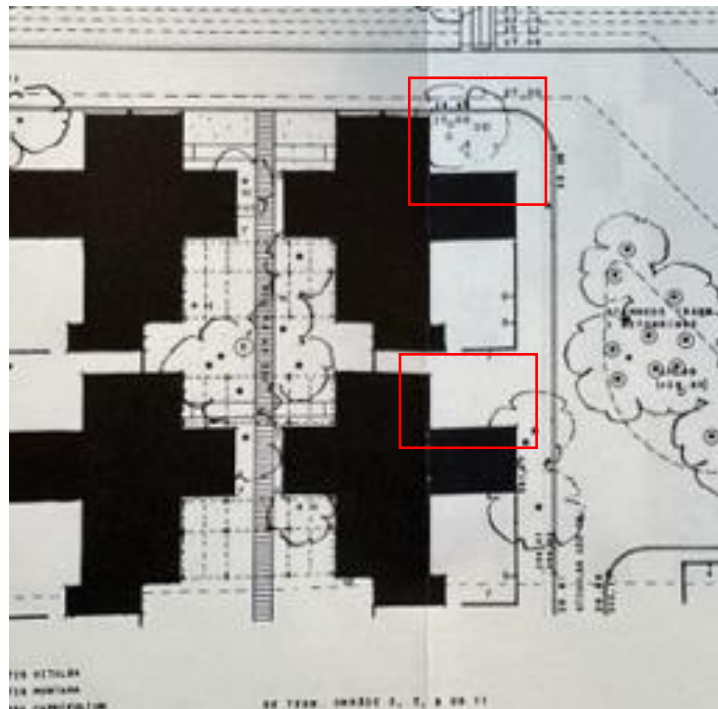
Beboer her efterspurgt at der opsættes hegn på "baghavesiden" af A1-boliger. Dette har der aldrig været og heller ikke indeholdt i helhedsplanen.

Hegnene vil komme i karambolage med pergolaer de steder hvor "baghavensiden" ligger ud til strædet.

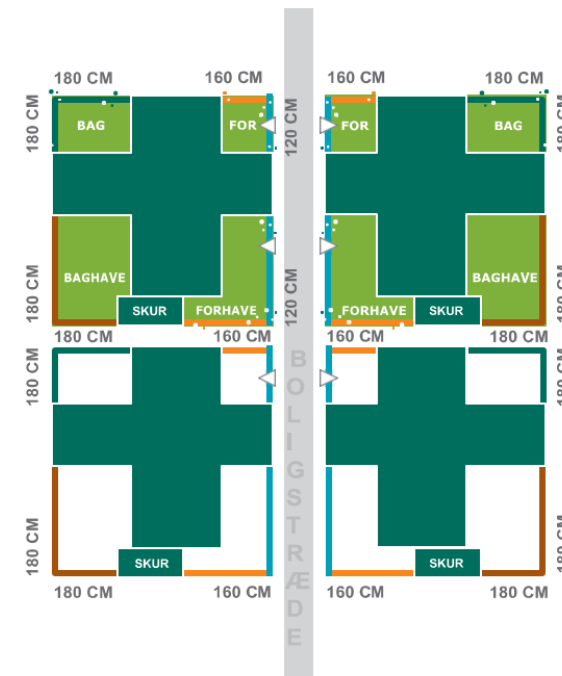
Her det noget HPU mener at vi skal gå videre med?

Hegn er udformet i en højde af 180 mm, men grundet terrænfald stiger denne højde tilsvarende det fald som der er på terrænet.

Skal hegn reduceres i højderne?



A-huse: hegn og max. højder: Vester, Sten, Mark og Skrænt/ vest for hovedsti



Galgebakkeplankeværk. Vedligeholdes af Galgebakken.

180 cm

Egne hegn. Kan være planter eller plankeværk.

Kræver tilladelse til opsætning fra naboer og egen vedligeholdelse.

180 cm max.

160 cm max

120 cm max

Trafikoversigt

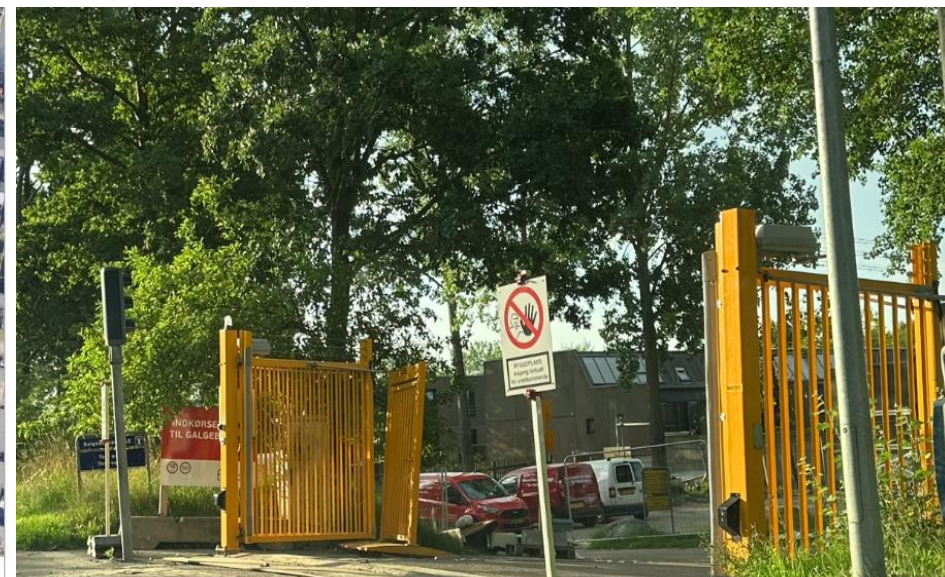
E&P har lavet et oversigtskort der er blevet opsat på alle oversigtstavler i galgebakken, men en rød "du er her" prik der matcher oversigtstavlen.

Oversigtskortet bliver løbende opdateret og lagt på renoveringshjemmesiden.

E&P rykker deres byggepladshegn, så der er adgang op til busstoppestedet – En løsning med adgangsvej ude ved vejen kræver Kommunens inddragelse. Ideen om at flytte busstoppestedet er også i spil - Kommunen deltager i næste møde om fremtidige byggepladsveje.

For at minimere at folk kører ind via Torv har E&P nu opsat flere skilte og en gul byggepladsport.

Jesper Lohse foreslår at man laver en adgangssti parallelt med Herstedvestervej.



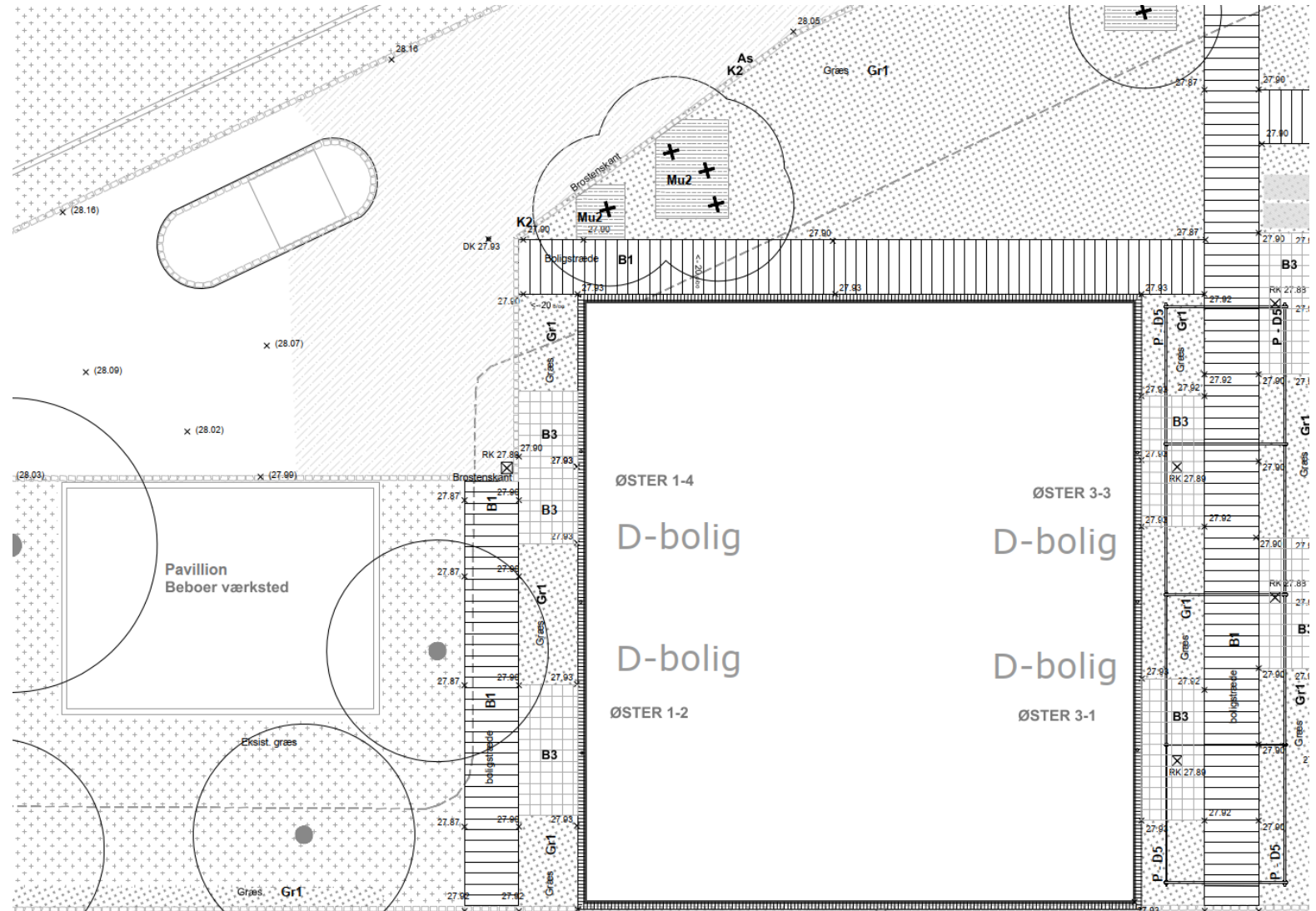
Monitorering

Monitoreringsdata fra Marts, April og Maj er blevet aflæst
Ønskes BUNCH til at udfærdige monitoreringsrapport?

1. Hvornår har Albertslund Kommune sidst modtaget rapport over monitoreringer?
2. Hvornår er det planlagt at Albertslund Kommune skal modtage næste rapport over monitorering?
3. Hvornår forventes HPU at behandle rapport over monitorering af krybekældre og knudepunkter?

Forslag til afskærmning ved området foran Øster 102 og 104

Nyt løsningsforslag fra Landskabsarkitekten



Fundering af hegnsstolper

Leverandøren af hegnsstolperne(Frøslev) giver 20års garanti på stolper der er NTR A klassificeret. Afventer endelig bekræftelse at denne også er gældende på Galgebakken.

Frøslev står selv for imprægneringen af stolperne.

Frøslev mener ikke at der er forskel på levetid ift. om stolpen står i jord eller på en stolpesko.

E&P har givet pris på 600,- pr stolpe for ændring af udførselsmetode.

Estimeret pris for resten af byggesagen = 1.600.000,- ex.moms



FRØSLEV 

Garantibestemmelser FT Premium



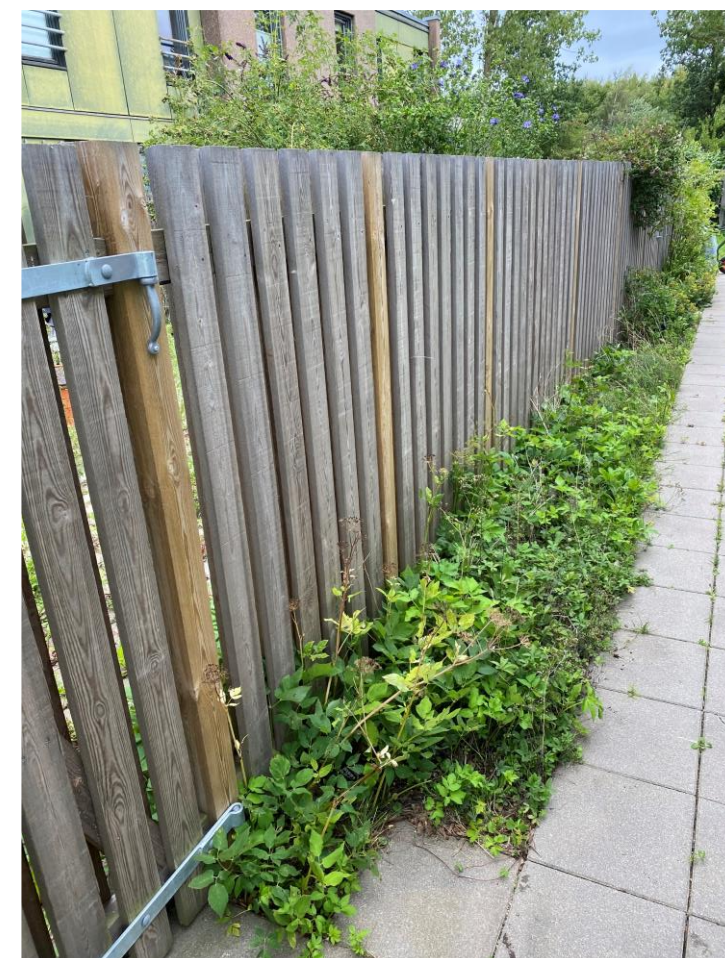
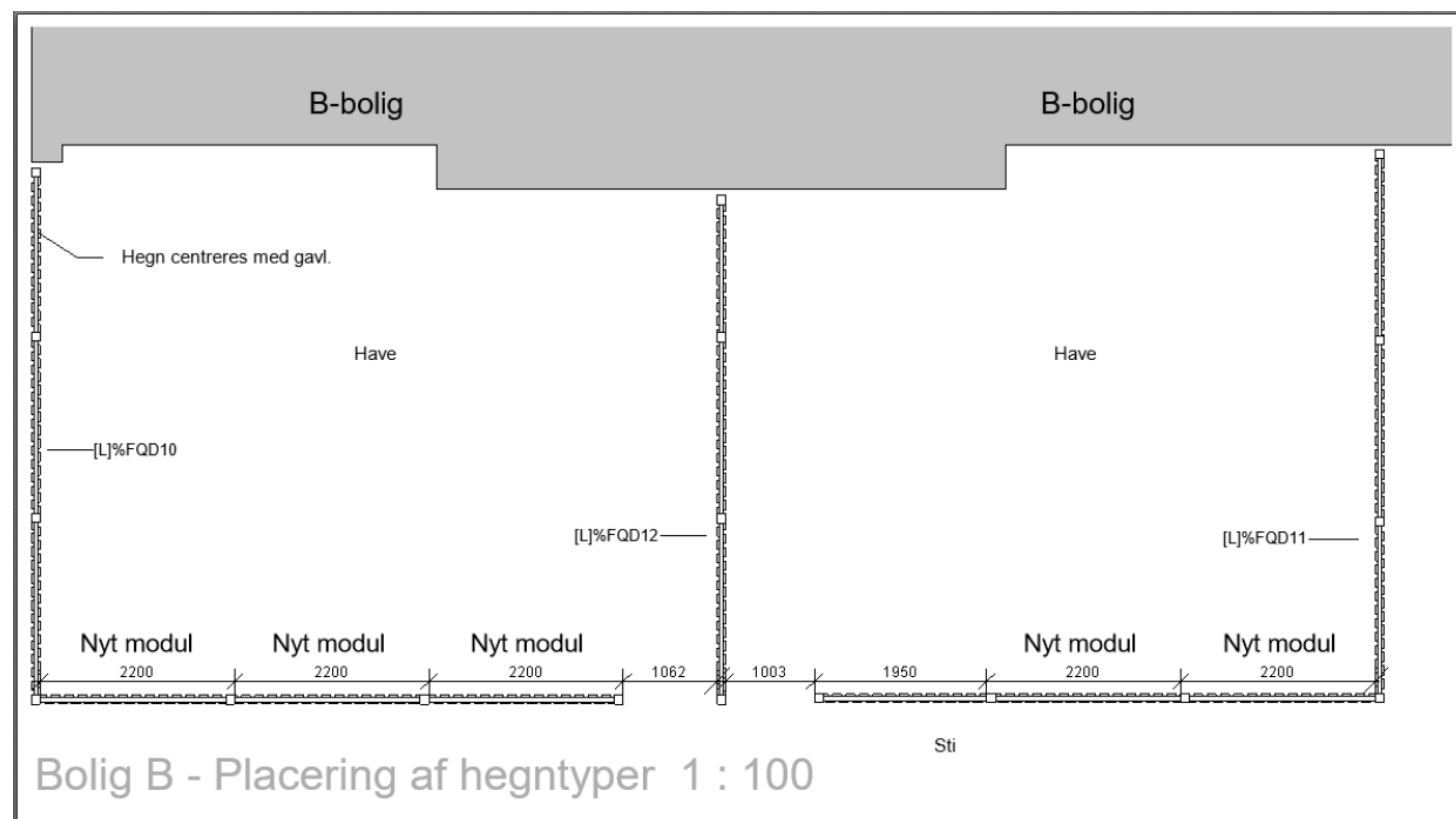
5. Garantien omfatter ikke produkter monteret i nærheden af/eksponeret for/monteret direkte i saltvand.
6. Garantien omfatter ikke evt. misfarvning fra og på omkringliggende materialer, befæstelse eller biologisk belægninger (fx. algedannelse, ældning eller lignende).
7. Garantien omfatter kun produkter som er solgt og monteret inden for nærmere defineret geografisk område:
 - a. 20 års produktgaranti omfatter Danmark.
 - b. 15 års produktgaranti omfatter Tyskland.

Åbning i bagskel – B bolig

Nyt optionshegn – bagskel i B-boliger.

Der er mulighed for at lave et længere hegnsmodul på 2.2 meter der reducerer indgangshullet til ca.1meter

Merpris for denne option vil være ca. 1500,- ex.moms pr have



Ifö vs Laufen toiletter

I Skrænt er der opsat Ifö toiletter – Disse har været et oplæg fra Bravida og WSP og vi har godkendt disse modeller.

Efter Ribe VVS har overtaget VVS-entreprisen har ønsket at levere Laufen toiletter. Den anviste model lever om til udbudsmateriale kravspecifikationer, så vi kan ikke afvise, at disse modeller anvises.

Rådgivergrupper mener at der er følgende fordele ved at fortsætte med Ifö-toiletter:

- Driftmæssigt er det mest hensigtsmæssigt at fortsætte med sammen producent/type
- Driftmæssigt har vores Ingeniør bedst erfaringer med Ifö
- Designmæssigt synes vi bedst om Ifö

E&P har oplyst, at der vil være nedenstående økonomi for Ribe VVS vil levere Ifö toiletterne:

133,50 kr ex.moms pr. toilet - > 115.071 kr ex.moms for de 862 toiletter. Reduceret pris: 99.000 kr ex.moms



Ifö toilet



Laufen toilet

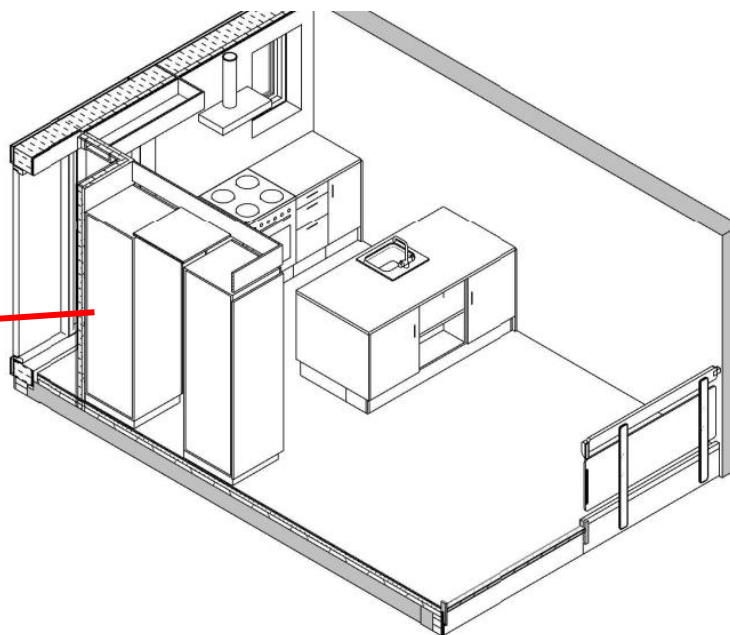
Teknikskab i C2-boliger

Beboer i Etape 1 vil få tilbudt ekstra overskabe som erstatning for højskabet.

WSP og E&P er i gang med at se på optimeringsløsninger som vil kunne blive etableret fra Vester 912 og frem.

Udfordringen er at overholde serviceadgangene til installationerne samt at skabe plads nok til udførelsen. Albertslund Forsyning har bla. stillet skærpede krav for serviceadgang til jeres varme-Unit siden projekteringen

E&P og WSP arbejder på et løsningsforslag hvor højskabet reduceres fra et 60'er skab til et 50'er skab, og at varme.unit serviceres via en lem inde fra boligen. Der vil blive opsat kompakt vent.anlæg med forvarmeplade over køkkendøren.



Orientering om Galgebakken – merudgifter ifm. ekstra arbejder i byggesagen

Baggrund

Det er nu ved at være 2 år siden at helhedsplanens skema B blev godkendt. Byggesagen er i fuld gang. Opstarten har ikke været uden udfordringer, og ud over de gener, det har skabt for de beboere, der er flyttet til renoverede boliger, er der også opstået en række andre problemstillinger på sagen.

I helhedsplanens kontraktgrundlag indgår en dagbudsstruktur med 21 dagbudsudløsende terminer. Heraf 16 delafleveringer af underområder i Galgebakken og 5 etapeafleveringer. Dagboden er indarbejdet i kontraktgrundlaget for at sikre, at Galgebakkens omkostninger ved forsinkelser kan dækkes af dagboden. Dette kan være omkostninger til genhusning, byggelån mv.

Med de forsinkelser, der på nuværende tidspunkt er i sagen, er der mange arbejdsdages overskridelse. Dette resulterer i et muligt dagbudskrav, der medfører betydelige økonomiske konsekvenser for entreprenøren. Entreprenøren mener imidlertid, at der findes forhold i projektet, som giver anledning til tidsfristforlængelse, hvilket vil betyde, at entreprenøren vil skulle have betaling for at være på pladsen i længere tid.

BO-VEST har været i dialog med entreprenøren omkring dette det seneste års tid. Der er endnu ikke fundet nogle løsninger, hvilket har medført, at der er tilkøbt et eksternt advokatfirma, Kammeradvokaten, på sagen. Formålet er at få en objektiv vurdering af sagen, hvor ansvar for forsinkelser mm. klarlægges for både entreprenør og BO-VEST.

Ekstraarbejder

I helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden må der ikke budgetteres med ekstraarbejder på trods af, at det er alment kendt, at der som regel er ekstraarbejder forbundet med renoveringssager.

Der er i forbindelse med helhedsplanens opstart opstået en række forhold, som entreprenøren har krævet ekstrabetaling for. Nogle af disse er blevet godkendt af VA's bestyrelse, herunder ekstraarbejder i haver for rækkehuse; forbedret placering af el-tavler i A-boliger; opgraderede vaskeskabe samt ny indretning af teknikskabe. Disse ekstraarbejder beløber sig til 24,5 mio. kr. og blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 5. april 2022.

Den aktuelle saldo for ekstraarbejder er på nuværende tidspunkt markant mere end det godkendte beløb. Hovedparten af disse er aftaler, som gælder hele helhedsplanen, og det er således tale om endnu ikke forbrugte midler, men derimod forventede udgifter til ekstraarbejder. BO-VEST og rådgiver Nova5 har ikke godkendt ekstraarbejderne, og der pågår således forhandlinger om flere af dem.

Ekstraomkostninger til genhusning

I kraft af at der er opstået forsinkelser på projektet, er der også gang i renoveringen af flere boliger samtidigt end oprindeligt planlagt. Ligesom selve genhusningsperioden er forlænget, hvilket også øger behovet for mængden af genhusningsboliger. Der findes således pt. en månedlig omkostning på næsten 3,7 mio. kr. til lejetab i Galgebakken for boliger, der ikke kan

lejes ud og boliger udenfor Galgebakken, som anvendes til midlertidig genhusning. Det er forventningen, at omkostningen pr. måned gradvist vil blive mindre i takt med, at boliger, der tidligere har været skimmelramte, og som ikke har kunnet lejes ud, bliver færdigrenoverede og kan anvendes til enten udlejning eller som genhusningsboliger. På den måde vil der blive behov for færre boliger udenfor Galgebakken. Helhedsplanens første etape bestående af Galgebakken Skrænt, Mark og Sten afleveres efter planen i november, og herved vil 46 boliger, der før helhedsplanens begyndelse var tomgangstab på, kunne bruges til udlejning eller midlertidig genhusning.

Ekstraomkostningen til genhusning er svær at gøre præcist op, men omkostningen forventes at overskride det budgetterede beløb betragteligt.

Ekstraomkostninger til lån og indeksregulering

I forbindelse med start på sagen blev der indhentet tilbud på byggelån. Byggelån er i praksis en stor kassekredit, hvor rentesatsen løbende tilpasses efter gældende markedsrente. På daværende tidspunkt var renteniveauet for denne type lån med tillæg 0,48 pct. Dette gav en forventet omkostning på byggesagen på 26 mio. kr. for byggelånsrenter. P.t. - 2 år senere - er renten steget til 4,08 pct. Der forventes med det nye renteniveau at være en ekstraomkostning på næsten 100 mio. kr. til renter. Dette beløb forventes ved skema C nu at være 136 mio. kr.

Entreprenøren har ret til indeksregulering undervejs i byggesagen. Prisudviklingen på indeksregulering havde på skema B-tidspunktet været af mindre karakter gennem flere år. Der er siden opstået inflation, mangel på byggematerialer, forhøjede lønninger, forhøjede brændstofomkostninger mv. Dette har også givet en høj udvikling på prisindekset. Den samlede meromkostning til indeksregulering forventes nu at have en omkostning på samlet ca. 120 mio. kr. Der budgetteres ikke hermed i helhedsplaner.

Økonomi og ressourcer

De samlede ekstraomkostninger, der p.t. findes på sagen, vurderes at udgøre en betydelig sum. En del af omkostningerne kan, uden ændringer i støttefastsættelsen fra skema B, findes hos Landsbyggefonden. Niveauet for ekstraomkostninger der pålægges byggesagen vil i den kommende tid blive afklaret gennem undersøgelser via. Kammeradvokaten og dialog med byggesagens parter.

BO-VEST har ultimo august henvendt sig til Landsbyggefonden med formål om at åbne dialogen om sagen og de medfølgende økonomiske merudgifter.

Tidsplan

Helhedsplanen forventes afsluttet i sommeren 2026.