boligforeningen 3B

Nyhedsbrev nr. 8

17. marts 2023

Helhedsplanen for Hedelyngen
Til alle beboere i Hedelyngen

Planlægning af Hedelyngens kommende helhedsplan pågår med stort engagement fra Hedelyngens følgegruppe, KAB, teknisk rådgiver Friis Andersen og COWI. Der arbejdes målrettet på at færdiggøre entrepriseudbudsprojektet. Sagen er herefter klar til at blive sendt i udbud.

Fra pilotprojektet til planlægning af Helhedsplan

Formål med et pilotprojekt
Pilotprojektet i Hedelyngen er afsluttet. Formålet med at lave pilotprojektet har været at afprøve forskellige ventilationstyper og løsning for solcelleanlæg samt at opsamle erfaringer, som kan gøre os klogere på valg af de løsninger, som skal indarbejdes i helhedsplanen. Hensigten har været at sikre, at helhedsplanen får udført de bedst mulige løsninger for afdelingen.

Valg af ventilationsanlæg
Der er afprøvet fire ventilationsløsninger, som efterfølgende er vurderet ud fra blandt andet komfort og indeklima, økonomi, drift og vedligeholdelse.
Resultaterne af testperioden i pilotprojektet har ikke vist sig tilstrækkelige og fyldestgørende. Derfor har byggeudvalget ikke truffet et endeligt valg af en ventilationsløsning, som skal anvendes i helhedsplanen. Totalrådgiver Friis Andersen har foretaget flere undersøgelser i markedet og er i dialog med Landsbyggefonden omkring en ventilationsløsning, som kan accepteres af fonden, og som afdelingen kan være tilfreds med.

1-års eftersyn og 1-års gennemgang af pilotprojektet
Forklaring på udførelsen af eftersyn og gennemgang: Et 1-års eftersyn foretages af en uvildig rådgiver, og en 1-års gennemgang foretages af projektets totalrådgiver, entreprenøren og KAB.

KAB har i samarbejde med et uvildigt rådgiverfirma gennemført 1-års eftersyn af pilotprojektet med henblik på at kontrollere, at arbejderne er planlagt og udført korrekt, og at der ikke er byggetekniske svigt og skader eller fejl og mangler i dokumentationen.

1-års gennemgangen af pilotprojektet udføres af sagens totalrådgiver med deltagelse af KAB og entreprenøren. Totalrådgiver sørger for at foretage en omhyggelig gennemgang af de udførte arbejder, således at der kan afdækkes fejl og mangler ved pilotprojektet, som ikke blev opdaget ved afleveringen af det færdige projekt. Beboerne i pilotprojektboligerne, vil modtage et spørgeskema forud for gennemgangen, hvor de har mulighed for at tilkendegive eventuelle fejl og mangler, som de har opdaget. Informationerne vil indgå i rapporten 1-års gennemgangen. Gennemgangen forventes udført den 15. maj 2023, og såfremt der ønskes adgang til din bolig, når 1-års gennemgangen skal udføres, vil du modtaget en varsling om dette 14 dage før og 3 dage før, vi skal ind og kigge hos dig.

Status på helhedsplanen

Ny fjernvarmeforsyning til hele Hedelyngen
Varmeforsyningen i Hedelyngen står til udskiftning. I løbet af 2021 blev flere alternative fjernvarmeløsninger undersøgt. Det skete med en særbevilling fra Realdania. Efter grundig forhåndsdialog med Herlev Kommune og Vestforbrænding arbejder vi på en løsning, hvor det nuværende fjernvarmesystem erstattes af et nyt lavtemperatur-fjernvarmesystem som led i helhedsplanen.

KAB

Der pågår en behandling af løsningsforslaget i kommunen. Herefter skal muligheden for at opnå støtte/medfinansiering hos Realdania afklares.
Fjernvarmeprojektet vil blive forelagt ved et beboermøde, som skal tage stilling til løsningsforslaget.

Miljøprøver
Som en del af forundersøgelserne til helhedsplanen er der foretaget prøver af vilkårlige boliger, både ude og inde. Undersøgelserne er obligatoriske og gennemføres som et led i at afdække miljøforhold. Resultaterne vil indgå i planlægningen af arbejdet. Miljøundersøgelserne er fortaget, og vi forventer ikke, at der skal fortages yderligere miljøprøver.

Projektering
Totalrådgiver er i gang med at indarbejde erfaringerne fra pilotprojektet i helhedsplanen. Der er særligt to forhold i projektet, som ikke er afklaret endnu, og som derfor ikke kan færdigplanlægges. Det ene forhold er valg af ventilationstype, som ikke er afklaret. Det andet forhold er, hvorvidt et fjernevarmeprojekt kan indgå som led i helhedsplanen. Totalrådgiver er klar til at fremsende endelig ansøgning om igangsætning af projektet til kommunen, så snart der findes afklaring på ventilationsløsning og fjernvarmeprojekt. Herefter kan udbuddet igangsættes, og den vindende entreprenør findes.

Tidsplan
Totalrådgiver har i de seneste par måneder som nævnt fokuseret på at afklare dele af projekteringen af helhedsplanen, særligt for ventilation, fjernvarme og solceller. Processen var forventet afsluttet ved udgangen af 2022, og er dermed forsinket.

Når projekteringen er færdig, skal projektet i entrepriseudbud. Den proces forventes at tage ca. 6 måneder, da det er udbud med prækvalifikation og forhandling. Herefter kan byggeriet sættes i gang. Byggeriet forventes derfor på nuværende tidspunkt først at kunne starte primo 2024.

Økonomi
Markedssituationen i samfundet er udfordret, det gælder også inden for byggesektoren. Globale prisstigninger på materialer og et overophedet entreprisemarked har betydet svære vilkår for alment byggeri. Samtidig betyder en generel høj inflation også, at realkreditlån og byggelån er blevet dyrere.

På nuværende tidspunkt kender KAB ikke den faktiske pris på entreprisearbejderne i helhedsplanen (Skema B), da sagen skal først i udbud.

Sagens totalrådgiver, Friis Andersen har dog på baggrund af markedssituationen vurderet, at entrepriseudbuddets udfald (Skema B) vil medføre en markant prisstigning. Viser det sig at være sandt, skal der findes en løsning. Den proces vil ske i tæt dialog med byggeudvalget / afdelingsbestyrelsen, boligforeningen 3B, Landsbyggefonden og kommunen.

Det kan her vise sig nødvendigt at justere i projektønskerne ved evt. at fravælge delarbejder eller om muligt finde billigere løsninger i helhedsplanen. Det kan også være nødvendigt at se nærmere på selve finansieringen af helhedsplanen. Dette kan bevirke en nødvendig større stigning af huslejen end først forventet. Er det tilfældet, skal et beboermøde godkende evt. projektændringer og huslejestigninger, før byggeriet kan igangsættes.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at henvende dig på ejendomskontoret eller KABs projektleder Sofie Clemmensen

Ejendomskontorets Åbningstider:
Mandag - fredag kl. 07.15 - 09.00 samt 1. onsdag i hver måned kl. 16.00-17.00.
T: 44 92 04 16 – E: hedelyngen@kab-bolig.dk
KABs Projektleder Sofie Clemmensen
E: sofcl@gamil.com

Med venlig hilsen
Byggeudvalget og Projektledelsen i KAB