

Renoveringen må afbrydes efter blok 3

Selvom det er lykkedes at finde besparelser, så kan de langt fra opveje de store ekstraudgifter, som rådgiverne har varslet. Yderligere er der opdaget mangler i fundamenterne i to af blokkene.

Kære beboere

Ballerup Ejendomsselskab har på et møde i repræsentantskabet den 17. januar 2018 besluttet at afbryde renoveringen af Ellebo, når blok 3 er færdigrenoveret. Det betyder desværre, at projektet for blok 1, 2 og 4 ikke gennemføres.

Beslutningen er truffet med blødende hjerte og kun fordi, der ikke er anden realistisk og økonomisk forsvarlig udvej.

Baggrunden for beslutningen er projektets økonomiske situation, som I blev orienteret om i sidste nyhedsbrev. Kort fortalt blev KAB og Ballerup Ejendomsselskab i december 2017 informeret af rådgivningsfirmaet Rambøll om, at projektet ville blive voldsomt meget dyrere end først beregnet. Det skyldes fund af asbest i fugerne og tungmetaller i facadeelementerne, større skævheder i bygningerne end forventet samt behov for ekstra forstærkning af fundamenter og konstruktioner. Beregningen af ekstraudgifter er efterfølgende forhøjet yderligere.

Siden har vi arbejdet intensivt med at finde besparelser, som kunne gøre det muligt at gennemføre en renovering af de sidste tre blokke indenfor det nuværende projekt. Men ekstraudgifterne har en størrelse, som gør det umuligt at finde en løsning, der holder sig indenfor økonomien og samtidig lever op til en ordentlig boligkvalitet.

Blok 3 afsluttes som planlagt

Renoveringen af blok 3 gennemføres som planlagt og forventes klar til indflytning i september/oktober 2018. Beboerne fra blok 3, som er midlertidigt genhuset, kan forvente at flytte tilbage som planlagt.

Herefter vil byggepladsen blive pakket sammen og lukket ned.

Fejl i fundamenter i blok 1 og 2

De seneste tekniske undersøgelser har afdækket et særligt problem med fundamenterne i blok 1 og 2. Det viser sig, at der er fejl i den oprindelige fundering i disse to blokke. Et problem der altså stammer helt tilbage fra dengang, Ellebo blev opført, og ikke har været kendt før nu.

Vi havde selvfølgelig helst været foruden, men på den anden side er vi glade for, at problemet er blevet opdaget, så vi kan tage hånd om det.

Problemet gælder kun blok 1 og 2, fordi disse to blokke er opført med såkaldt pælefundering, mens de øvrige blokke er opført med almindeligt fundament. Princippet i pælefundering er, at fundamentsbjælker hviler på store pæle, der er banket ned i jorden.

En stikprøvescanning viser, at fundamentsbjælkerne i blok 1 og 2 ikke er forsynet med alle de påkrævede armeringsjern. Det vil sige, at fundamentene ikke helt lever op til de daværende krav.

Heldigvis er der ingen tegn på, at fundamentene er overbelastede. De få revner, der er i kældervæggene, findes tilsvarende i blok 3 og 4, hvilket er almindeligt for huse, der har stået i så mange år.

Når det er sagt, tager vi naturligvis problemet meget alvorligt.

KAB og Ballerup Ejendomsselskab har bedt teknikerne udføre en grundigere undersøgelse, som kan danne baggrund for mulige løsningsmodeller. Samtidig etableres overvågning med specialudstyr (inklinometre) i kældrene i blok 1 og 2, således at enhver reaktion i fundamentet straks registreres.

Eventuelt nyt projekt for blok 1, 2 og 4

For KAB og Ballerup Ejendomsselskab stopper sagen ikke her. Vi vil arbejde videre med at finde en god løsning for Ellebo i et nyt projekt, som omfatter de tre resterende blokke. Det vil tage tid, men vi har ikke givet op. På afdelingsmødet vil vi fortælle mere om de tanker, vi går med.

Efterspil og ansvar

Det står bøjet i neon, at en sag som denne må få et retsligt efterspil. Forløbet har været højst utilfredsstillende. På KAB og Ballerup Ejendomsselskabs vegne kan jeg sige, at vi aldrig har været ude for noget lignende. Vi har engageret advokatfirmaet Poul Schmith til at forestå en udredning om ansvarsforholdene i sagen.

Jeg kan kun udtrykke min største medfølelse med jer som beboere og beklage de personlige konsekvenser, det har for den enkelte. Her må også nævnes de mange ildsjæle, som har lagt utallige frivillige timer i at gøre et stort og prestigefyldt projekt til virkelighed. Skuffelsen er enorm.

Mere information på afdelingsmødet

På afdelingsmødet den 30. januar 2018 vil vi orientere om nyt i sagen. Mødet er flyttet til Tapeten, hvor der er mere plads. Inge Støvring Petersen, formand for afdelingsbestyrelsen, vil sørge for, at der omdeles en separat information om transportmulighed med bus.

Der er udsendt en pressemeddelelse.

Med venlig hilsen

Rolf Andersson, byggedirektør i KAB

På vegne af KAB, byggeforretningsfører for renoveringen