



Center for Kommunale ejendomme

Revideret 04. Februar 2016

Løbende statusnotat til Udvalget for Handicap og Socialpsykiatri om situationen på byggeriet i Vemmelev

Status generelt

3. april 2013

Den 5. marts 2013 orienterer totalrådgiveren Virumgaard Arkitekter (ansvarlig for alle arkitekt- og ingeniørydelser på byggeriet) byggeriets styregruppe om, at færdiggørelse af byggesagen i Vemmelev vurderes at blive væsentligt dyrere end de tidligere udmeldinger. På baggrund af Virumgaards udmelding drøftes sagen internt, og der igangsættes en juridisk vurdering af Virumgaards ansvar i sagen samt en ekstern teknisk vurdering den fremadrettede løsning.

Den juridiske vurdering, der udføres af Lett Advokater, anbefaler, at der rejses en erstatnings sag mod Virumgaard. Den 3. april 2013 behandles sagen i Udvalget for Handicap og Socialpsykiatri og efterfølgende i Økonomiudvalget. Den juridiske vurdering indgår i mødegrundlaget, men den eksterne tekniske undersøgelse er ikke klar til mødet. Der orienteres om byggeriets forventede merforbrug, og det besluttes at indlede en sag mod totalrådgiveren, Virumgaard, og at byggeriet fortsættes.

29. maj 2013

Det aktuelle fokus er på at få den tekniske løsning af vandproblemet på plads og at få en valid vurdering af den fremtidige risiko for oversvømmelse.

10. juni 2013

Grontmij's rapport påpeger en række mindre problemer i det foreliggende projekt. Herudover påpeger de en række tiltag der bør indarbejdes i projektet for at imødegå påvirkninger fra fremtidige klimaforandringer der har på den baggrund afholdt afklarende møde mellem Virumgaard og Grontmij.

Virumgaards forsikrings selskab har fremsendt svarskrivelse på Lett Advokater's indledende skrivelse. De afviser at have et erstatningsansvar (se afsnit om sag mod rådgiver).

29. august 2013

Byggeriet er igen opstartet på grundlag af revideret projekt til løsning af vandproblematikken der er projekteret, prisfastsat og nødvendige tillægskontrakter er indgået. Byggeriet forventes afleveret 03.02.2014.

03. februar 2014

Byggeriet blev afleveret mandag d. 03.02.2014.

01. marts 2014

Indflytning.

Status på byggeriet

3. april 2013

De udvendige arbejder er stort set gået i stå, men der arbejdes forsat indvendigt (dog i nedsat tempo). Arealerne omkring byggeriet er plaget af meget vand/fugt.

29. maj 2013

Der er pt. rimeligt tørt på byggepladsen, men byggeriet går meget langsomt, da man afventer afklaring af den tekniske løsning på vandproblemet (primært drænsystemet), før man kan sætte mere fart på byggeriet. Tidspunktet for aflevering af projektet kan således ikke fastsættes for nuværende.

10. juni 2013

Der arbejdes forsat en endelig afklaring af de sidste detaljer omkring vandproblematikken. Indvendige arbejder forsætter i muligt omfang mens udvendige arbejder afventer afklaring af drænsproblematikken. Tidspunktet for aflevering af projektet kan således ikke fastsættes for nuværende men forventes tidligst d. 1. maj 2014.

3. september 2013

Løsningsforslag til løsning af vandproblematikken er nu projekteret, prisfastsat og nødvendige tillægskontrakter er indgået. Der er indsendt ansøgning til Slagelse kommune for udledning af drænvand til Bækkerenden.

Byggeriet er således igen opstartet og forventes afleveret 03.02.2014.

03.februar 2014

Aflevering. Der er forsat en række fejl og mangler der udbedres løbende.

09. september 2014

Rådgiveren oplyser at de lovpligtige lydmålinger viser at lejlighedsskel (væggene mellem lejlighederne) på flere af lejlighederne ikke opfylder gældende lovkrav med hensyn til lyddæmpning. Rådgiveren oplyser at der er i gangsat en afklaring af ansvaret for dette mellem rådgiver og entreprenør.

20.marts 2015

Der blev, på rådgiver og entreprenørs regning, udført en forsatsgipsvæg i en lejlighed og efterfølgende foretaget lydmåling af lejlighedsskellet. Målingerne viste at denne løsning ville kunne løse lydproblemerne mellem lejlighederne.

13. januar 2016

Samtlige beboere i bebyggelsen, med personale flyttes fra d.13.01.16 og til den. 02.02.16 til Musholm. I denne periode udføres forsatsgipsvægge, på rådgiver og entreprenørs regning, i bebyggelsen således at lydproblemet i lejlighedsskel er løst. Udgiften til leje af lejligheder på Musholm påhviler dog Slagelse kommune. Der afventes nu at nye lydmålinger bekræfter at lydproblemet er løst.

Status på teknisk løsning for vandproblemet

3. april 2013

Virumgaard har lavet et løsningsforslag på vandproblemerne. Løsningen vil fordyre de samlede byggeomkostninger med ca. 12 mio. kr. Der er igangsat en ekstern teknisk vurdering af Virumgaards løsningsforslag. Ingeniørfirmaet Grontmij er hyret til dette. Grontmij's rapport ligger ikke klar ved udvalgsbehandlingen.

29. maj 2013

Grontmij fremkom den 3. maj 2013 med et notat, der handler om en vurdering af Virumgaards løsningsforslag og en generel vurdering af risikoen ved byggeriet. Grontmij er ikke enig i Virumgaards løsningsforslag, som de bl.a. mener, er underdimensioneret. Efterfølgende viser det sig, at Virumgaards løsningsforslag ikke tager højde for de nødvendige afledningstilladelser hos myndighederne. Center for drift og anlæg er pt. i dialog med Virumgaard og Grontmij om mulig fremtidig løsning af vandproblemet. Det vurderes, at det er muligt at finde en acceptabel løsning, under forudsætning af at der kan opnås de nødvendige udledningstilladelser, eller at udledningsproblemet løses på anden måde.

Herudover arbejdes der på at få en valid vurdering af faren for oversvømmelse fra Bækkerenden. Grontmij vurderer, at et rimeligt "oversvømmelsesinterval" er hvert 10. år. Oversvømmelsesinterval på 10 år er ikke ensbetydende med, at der kommer vand i boligerne, men at arealet kan blive oversvømmet.

Virumgaards løsningsforslag er pt. dimensioneret med et "oversvømmelsesinterval" pr. 1 år. Der er således ikke overensstemmelse mellem Virumgaards løsningsforslag og Grontmij's vurdering. Bygherren (Slagelse Kommune) har meddelt Virumgaard, at projektet som minimum skal udføres med "oversvømmelsesinterval" pr. 10 år i henhold til Grontmij's anbefaling.

10. juni 2013

I projektet har det været uafklaret hvorledes drænvand skulle bortledes fra grunden. Slagelse Kommune har bedt Virumgaard afklare dette forhold samt at forestå alle nødvendige tilladelser i denne forbindelse samt at tilrette projektet i nødvendigt omfang.

3. september 2013

Løsningsforslag til løsning af vandproblematikken samt Grontmij's anbefaling er nu indarbejdet i projektet disse er prisfastsat og nødvendige tillægskontrakter er indgået. Der er indsendt ansøgning til Slagelse kommune for udledning af drænvand til Bækkerenden.

03. februar 2014

Byggeriet blev afleveret mandag d. 03.02.2014. Drænvandet udledes til Bækkerenden iht. bevilget udledningstilladelse.

De tekniske løsninger, på vandproblemerne, der blev indarbejdet i byggeriet, for at sikre bebyggelsen, har til fulde løst vandproblematikken i området. De 2 overløbsbassinger der blev etableret på grunden har endnu ikke været tæt på at være fuldt udnyttet på trods af det meget våde vejr vi har oplevet denne vinter og forrige vinter.

Bækkerenden har heller ikke udgjort nogen form for trussel, efter byggeriet er taget i brug.

Så grundlæggende er vandproblemerne på grunden i dag løst.

Status på sag mod rådgiver

3. april 2013

På baggrund af Lett Advokaters redegørelse beslutter udvalget at indlede sag mod totalrådgiveren Virumgaard med henblik på erstatningsansvar i forbindelse med byggeriets placering på grunden og tekniske udformning.

29. maj 2013

Den 17. april skriver Lett Advokater til totalrådgiveren Virumgaard. Virumgaard kvitterer umiddelbart efter for modtagelsen, men har ikke reageret yderligere. Det må formodes, at Virumgaard er ved at gennemgå sagen med deres juridiske rådgiver og forsikringsselskab.

10.juni 2013

Virumgaards forsikringsselskab har fremsendt frem sendt svarskrivelse på Lett Advokaters indledende skrivelse. De afviser at have et erstatningsansvar. Dette ændre dog ikke Lett Advokaters vurdering af sagen – i det det var forventet at de ville afvise erstatningsansvaret og der ikke er fremkommet ukendte forhold i svarskrivelsen fra Virumgårds forsikringsselskab. Lett Advokater har udarbejdet udkast til retursvarskrivelse.

29. august 2013

Lett Advokater meddeler at de har modtaget skrivelse fra modpart der afviser at have et erstatningsansvar. Lett afviser på den baggrund at der er grund til at afholde forligsmøde. Lett har påbegyndt udafbejdelsen af klageskrift.

04. januar 2016

Voldgiftretten har d. 04.01.2016 afsagt kendelse i sagen, uden mulighed for at anke. Kendelsen frikender Virumgaard Arkitekter as. Samtidig pålægges det Slagelse Kommune at betale egne og Virumgaard Arkitekter as sagsomkostninger samt Voldgiftrettens omkostninger til behandling af sagen. (se vedlagte notat " Afgørelse i voldgiftsag mod Virumgaard Arkitekter as").

Status på økonomi

3. april 2013

Udvalget orienteres om, at der kan forventes ekstraomkostninger på byggeriet i størrelsesordenen 12 mio. kr. Dette er dog under forudsætning af, at den af Virumgård forslåede tekniske løsning på vandproblemer støttes af den eksterne undersøgelse, der udføres af ingeniørfirmaet Grontmij. Denne rapport lå ikke klar til udvalgsrådet. Det er endvidere anført i redegørelsen fra Lett Advokater, at en eventuel erstatnings sag formentlig ikke vil kunne dække den fulde merudgift.

29. maj 2013

Da den tekniske løsning ikke er endelig på plads, er det svært at komme med et mere præcist bud på de forventede ekstraomkostninger. Det står imidlertid klart, at det bliver svært at finde en acceptabel løsning med den nuværende totalrådgiver, hvorfor det sandsynligvis vil være nødvendigt at købe yderligere rådgivning hos Grontmij for at sikre, at den tekniske løsning er holdbar.

Det er endvidere uafklaret, hvorledes udgifterne til Lett Advokater skal finansieres, mens sagen kører.

10. juni 2013

På baggrund af opdateret udgiftsoversigt samt overslag over fremtidige udgifter opgøres de uforudselige udgifter til at beløbe sig til 15 mio. kr. incl. tilkøb af ekstra rådgivning fra Grontmij og udgifter til Lett Advokater.

3. september 2013

Der er af byrådet blevet bevilget 14.989.000 kr. til dækning af de uforudselige udgifter.

04. januar 2016

Der blev i forbindelse med vedtagelsen af at føre en sag mod Virumgaard Arkitekter as bevilget 1.000.000,- kr. til udgifter til at føre sagen. Denne bevilling rækker dog ikke til at dække modpartens og voldgiftrettens sagsomkostningerne på ca. 550.000 kr. Som vi er dømt til at afholde. I forbindelse med fremlæggelse af det endelige regnskab forventes det at finde en afklaring af afholdelse af denne udgift.