

Rørudskiftning blok 5 i efteråret 2024

Projektforslag til 1dt-generalforsamlingen

Indledning

Ifølge Vejlesøparkens 10-års vedligeholdelsesplan skal alle vandrørene i kælderetagen udskiftes. Topdahl har foretaget en foranalyse af det samlede projekt med en estimeret pris på omkring 32 millioner kroner i 2023-priser. 1dy's generalforsamling besluttede i april 2024 at påbegynde rørprojektet i 2024. Det estimerede projektbeløb er 5,8 millioner, og projektet blev påbegyndt omkring 1. juni og forventes gennemført ultimo september 2024. Det ser ud til, at budgettet på de 5,8 millioner holder. Færdiggørelsesgraden er omkring 70 procent, og dermed er de resterende risici relativt små.

Forslag til rørprojekt for blok 5 med start oktober 2024

Der er rigtig mange gode grunde til at lade det eksisterende arbejds hold fortsætte med rørudskiftningen i blok 5, efterhånden som arbejdet i blok 4 afsluttes.

Erfaringerne fra rørprojektet i blok 4 har vist, at der er store initialomkostninger, som dog blev holdt inden for budgettet. Endvidere har indlæringskurven været ret stejl for både ledelsen og de udførende på grund af projektets kompleksitet. Projektet er præget af mange delopgaver, der gentages for hver opgang. På grund af projektets repetitive karakter anvendes der langt færre arbejdstimer senere i forløbet end i initialfasen. Kort sagt, der er observeret en betydelig effektivitetsgevinst i løbet af implementeringen.

Den tekniske løsning er blevet forbedret undervejs via ændringsforslag, som er finansieret over reservepuljen. Dermed er den tekniske løsning og udførelse i blok 4 forbedret i forhold til tilbudsmaterialet.

De øvrige fire blokke i Vejlesøparken har et lignende behov for rørudskiftning inden for de nærmeste år. Dette blev præsenteret i 10-års vedligeholdelsesplanen på den ordinære generalforsamling den 23. januar 2024.

Ved at gennemføre rørprojektet i blok 5 i forlængelse af rørprojektet i blok 4 forventes der en produktivitetsgevinst på 20-25 procent i forhold til et senere separat projekt om fx 2-3 år.

Med udgangspunkt i et forventet projektbudget på 4,0 millioner er følgende økonomiske argumenter identificeret:

- Effektiviseringsgevinst ved at lade det nuværende tekniske team arbejde på både blok 4 og 5 som et samlet arbejde. Dette vil medføre en synergieffekt på 20-25 procent på arbejdet i blok 5.
- Genbrug af rør og haner, der bliver anvendt midlertidigt i blok 4, og som ellers vil blive afskrevet til næsten ingenting. Dermed er materialerne til den midlertidige løsning næsten uden beregning.
- Genbrug af depotrum, byggepladsfaciliteter og erfaringer fra denne logistikopgave.
- Gevinst ved projektoverslag frem for udbud/tilbud. VSP administrerer selv risikobeløbet frem for at give det til hovedleverandøren. Det giver mulighed for en gevinst på risikostyringen.
- Asbestbearbejdning bliver dyrere efter 1/1 2025 som følge af ny lov.
- Besparelser på vedligehold af det nuværende rørsystem.
- Færre udgifter til forsikring som følge af nedsat risiko for vandskader.
- Varmebesparelser med den nye teknologi.

Den samlede besparelse og øvrige gevinster ved at gennemføre projektet i efteråret 2024 fremfor om 2-3 år forventes af være 25-30 procent uden at medtage inflationsfaktoren.

Den tekniske løsning

Materiemæssigt og funktionsmæssigt anbefales den samme løsning, som anvendes i blok 4. Dette inkluderer de forbedringer, der blev tilkøbt undervejs. Men løsningens topografi og dimensioner skal selvfølgelig tilpasses de fysiske forhold i blok 5.

Tidsplan

På grund af erfaringerne fra rørprojektet i blok 4 vil følgende tidsplan være optimal:

1. Bestyrelsesbeslutning blev taget den 22. august 2024. Se mødereferatet på hjemmesiden.
2. Beboerne blev varslet den 27. august 2024.
3. Påbegyndelse af tekniske detailplaner hos Topdahl den 27. august.
4. Ekstraordinær generalforsamling for 1dt den 19. september 2024.
5. Aftale med hovedleverandør den 20. september 2024.
6. Logistisk detailplanlægning af byggeplads, depotrum osv. den 20. september 2024.
7. Flytning af arbejds hold fra blok 4 til blok 5 startende ultimo september
8. Optimering af varmesystemet i blok 5 kælder starter ultimo september og afsluttes ultimo oktober af hensyn til varmforsyningen.
9. Adgangen til den lange kældergang spærres for beboerne fra 1. oktober til primo december. Læs varslingsbrevet til beboerne udsendt den 27. august.
10. Etablering af midlertidig vandforsyning primo oktober.
11. Projektarbejdet fortsætter i oktober og november.
12. Projektafslutning medio december 2024.

Økonomi og finansiering

Der bør i alt reserveres 4,0 millioner til projektets gennemførelse. Dette inkluderer et reservebeløb på 300 tusind kroner samt moms på hele projektet. Projektet er beregnet efter to forskellige metoder, der kommer til næsten samme resultat.

Projektet finansieres via 1dt's nuværende disponible projektpulje på ca. 2,0 millioner plus 2,0 millioner på næste års 1dt-projektpulje på ca. 2,6 millioner. Der er dog en likviditetsmæssig udfordring, der kan løses ved at fremrykke betalingen af næste års projektbudget til opkrævning ultimo januar 2025.

Anmodning om 1dt-generalforsamlingens godkendelse

Ovennævnte projektforslag anbefales af bestyrelsen, da der er en estimeret besparelse på ca. 1,0 million kroner i forhold til at gennemføre projektet om 2-3 år. Besparelsen forekommer ved den synergibesparelse, som opnås ved at gennemføre blok 4 og 5 renoveringen som ét projekt i modsætning til to separate projekter.

Generalforsamlingen anmodes om at godkende ovennævnte projekt med umiddelbar start den 20. september 2024.

Generalforsamlingen anmodes endvidere om at fremrykke 2,0 millioner af budgetårets projektbudget til opkrævning ultimo januar 2025. De efterfølgende 8 månedlige betalinger vil tilsvarende blive reduceret. Dermed forøges januar betalingen med ca. 90 kroner per kvadratmeter lejlighed.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for 1dt