

Svar fra KAB's Byggeafdeling

KAB er bekendt med den klage, der er sendt fra Bestyrelsen for Boligforeningen Egestræde til organisationsbestyrelsen i Ballerup Ejendomsselskab over sagens forløb, og som primært er rettet mod KAB's håndtering af sagen. Indledningsvist skal vi beklage, at sagen har givet anledning til en klage, og det er helt forståeligt, at afdelingen er frustreret over forløbet.

Det er et kompliceret set-up med KAB som byggeforretningsfører, en teknisk rådgiver, der udarbejder projektmateriale og forestår byggeledelse samt en entreprenør, der leverer entreprenørydelser og dermed forestår hele den praktiske udførelse. Med denne redegørelse for forløbet håber vi at bibringe en forståelse for sagens kompleksitet, i forhold til hvilke tiltag der er gjort for at undersøge en eventuel ansvarsplacering og afslutningsvis, hvorledes KAB har anvist en mulig løsning på den manglende finansiering.

Det har gennem hele sagen været KAB's hensigt at varetage afdelingens interesser bedst muligt omkring disse komplicerede økonomiske og juridiske forhold, der er opstået som følge af et rådgiversvigt. En nærmere redegørelse herfor ses nedenfor.

Der er indgået en forretningsføreraftale mellem Ballerup Ejendomsselskab og KAB den 11. juli 2018.

Mangor & Nagel har i hele processen fungeret som byggeteknisk rådgiver, og der blev indgået en rådgiverkontrakt med Mangor & Nagel den 4. juli 2019. Det er derfor også Mangor & Nagel, som har forestået udbudsmaterialet og dialogen med de bydende entreprenører.

Den 5. december 2019 blev der afholdt afdelingsmøde i Egestrædet med stemmerne 12 for og 3 imod en udskiftning af vinduer i afdelingen samt renovering af glashuset. Der blev stemt for en huslejestigning på 14,6 %. Byggesagen kunne herved formelt igangsættes.

Der blev afholdt licitation på sagen med afleveringsfrist den 30. juni 2020.

Einar Kornerup vandt dette udbud.

Bilag 9.1

17. november 2020

Den 14. august 2020 modtog KAB en meddelelse om, at entreprenøren havde fremlagt et krav på betaling af 52 døre, nedrivning og montering samt andre små tillægsarbejder i forbindelse med arbejdet på dørene.

Rådgiver meddelte i samme omgang, at de havde lavet en tællefejl i udbudsmaterialet, i det der i tilbudslisten fremgik et forkert antal døre, sammenlagt var der kun anført 48 døre i stedet for 100. Rådgiver kunne oplyse, at der i udbudsmaterialets afsnit om beskrivelse var anført "at samtlige døre- og vinduespartier skal udskiftes".

Af kravet fremgår det, at der samlet er materialer og arbejdsløn for 597.300 kr. inkl. moms.

KAB's juridiske afdeling meddeler, at byggesagen ikke har lidt noget tab, da rådgivers tællefejl ikke har givet noget følgearbejde /ekstraarbejde til byggesagen. Havde de 52 døre været med i udbudsmaterialet, ville licitationsresultatet have endt med en højere pris svarende til aftaleseddelen. Det er også sådan, at en hver tvivl i et udbudsmateriale vil komme den bydende til gunst, han kan altså vælge den for ham mest fordelagtige løsning i sin tilbudsgivning.

Mangor & Nagel har efterfølgende "presset" entreprenørens pris til ned 503.865 kr. svarende til en reduktion i prisen på ca. 16 %.

Mangor & Nagel er blevet bedt om at lave en ekstra kontrol af deres udbudsmateriale, for at minimere risikoen for flere overraskelser. Det er nu gjort og vi forventer derfor, at der ikke kommer andre sager ligesom denne.

Der er i budgettet indlagt 815.000 kr. til uforudsete udgifter, den såkaldte UFO-pulje, svarende til 10 % af entreprisesummen. Da en udgift på ca. 500.000 kr. vil gøre budgettet meget sårbart så tidligt i forløbet, har vi haft kontakt med den tilknyttede økonomimedarbejder med det formål at finde penge til den ekstra økonomi. I samarbejdet har man ved at ændre på ydelsesprocenten fra de budgetteret 5.75 % til 5.00 % fundet 750.000 kr. inden for den godkende huslejestigning på 14.59 %. Som lånemulighederne ser ud nu, og med den viden man har på området, er det ikke risikofyldt at sænke ydelsesprocenten til 5.00 %.

Mangor & Nagel har kontrolleret, at priserne i aftaleseddel AS01 er tilsvarende de priser, entreprenøren har angivet i sin udbudspris. Der ville derfor ikke have været en besparelse, hvis udgiften havde været med i udbuddet, hverken på timepriser for håndværkere eller for enhedspriser på dørene.

Der har i følgegruppen været talt om at benytte sig af rådgivers forsikring til at kompensere for denne ekstraregning, som er kommet. Det er her blevet redegjort for, at rådgivers forsikring er til at dække eventuelle følgeskader for forkert rådgivning. I denne situation kan man ikke argumentere for, at der er opstået nogen følgeskader på baggrund af tællefejlen.

Bilag 9.1
17. november 2020