

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

25. april 2017

## Følgegruppemøde nr. 08

**Dato:** 20. april 2017, kl. 16.00-18.00

**Sted:** SAB Bellahøjs bestyrelseslokale  
Bellahøjvej 34b, kld. 2700 Brønshøj

### KAB

Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

### Beboerservice

Man - ons kl. 10.00-14.30

Torsdag kl. 10.00-18.00

Fredag kl. 10.00-12.00

### Kontaktoplysninger

Pernille Egelund Johansen  
Projektleder

T 33 63 11 06

F 33 63 10 09

pen@kab-bolig.dk

### Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
John Steen Johansen	JSJ	Afd. Best. Formand	<a href="mailto:johnsteenjohansen@hotmail.com">johnsteenjohansen@hotmail.com</a>	
Dan Møller	DM	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:dan-moeller@get2net.dk">dan-moeller@get2net.dk</a>	
Thor Nielsen	TN	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:tuni@thorulla.dk">tuni@thorulla.dk</a>	
Ellen Højgaard Jensen	EHJ	SAB Best. Medlem	<a href="mailto:ehj@kab-bolig.dk">ehj@kab-bolig.dk</a>	Afbud
Stig Torp Kaspersen	STK	SAB Best. Medlem	<a href="mailto:stk@kab-bolig.dk">stk@kab-bolig.dk</a>	
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	<a href="mailto:mwi@kab-bolig.dk">mwi@kab-bolig.dk</a>	
Søren R. Andersen	SRY	Driftschef	<a href="mailto:sry@kab-bolig.dk">sry@kab-bolig.dk</a>	
Martin Krogh Høiris	MKH	Driftsleder	<a href="mailto:makh@kab-bolig.dk">makh@kab-bolig.dk</a>	Afbud
Pernille Egelund	PEN	Projektleder	<a href="mailto:pen@kab-bolig.dk">pen@kab-bolig.dk</a>	

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	2
2. Projekt.....	2
3. Tids- og handlingsplan.....	2
4. Økonomi.....	6
5. Eventuelt.....	6
6. Næste møde.....	6

# Referat

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 08  
den 20. april 2017

## 1. Godkendelse af referat

*Referat fra FGM 07 afholdt d. 10.november og rev. 07A udsendt d. 24. marts 2017.*

### Indstilling:

*Følgegruppen bedes godkende referatet.*

Følgegruppen godkendte referatet.

## 2. Projekt.

## 3. Tids- og handlingsplan

*På sidste følgegruppemøde blev aftalt at forslag til beboerproces skal være et udbudstema, hvor tilbudsgiverne skal beskrive hvilken proces, de vil tilbyde i forhold til beboerne.*

### Miniudbud af totalrådgivning.

Der er nu gennemført miniudbud af totalrådgiver ydelsen.

Som aftalt er forslag til beboerproces indarbejdet som et udbudstema, sammen med de udbudstemaer, der normalt anvendes indenfor rammeaftalen om store renoveringsprojekter: Projektorganisation, Samarbejdsmodel, CV på ledende medarbejdere, herunder særligt efterspurgte kompetencer.

Totalrådgiveren varetager den enkelte afdelings projekt i samarbejde med følgegruppen, udføre projektering, udbud og byggeledelse i realiseringsfasen. Desuden er der ønsket afklaring af særlige områder: Køkkener, Badeværelser, isolering af penthouseetager, for at se om arbejdet vil kunne indarbejdes i Helhedsplanen, med eller uden Landsbyggefondens støtte. Se bilag 080301, Miniudbudsbrev.

Alle deltagere i rammeaftalen 2014-17 for større renoveringsprojekter afgav tilbud på opgaven:

- AI arkitekter og ingeniører
- Arkitema arkitekter og Alectia ingeniører
- Domus arkitekter med \*MOE ingeniører
- NOVA5 arkitekter med \*COWI
- Vandkunsten arkitekter med \*Oluf Jørgensen ingeniører
- Wissenberg ingeniører med \*Mangor & Nagel arkitekter

Markeret med \* er valgte samarbejdspartnere udenfor rammeaftalen.

# Referat

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 08  
den 20. april 2017

Alle rådgivere i gruppen har gennemgået en udbudsproces med prækvalifikation og er udvalgt blandt et stort ansøger felt ud fra deres kvalifikationer, erfaring og resultater med store renoveringsopgaver.

Tilbud er gransket i forhold til udbudsmaterialets afsnit om Tildelingskriterie og de 2 underkriterier. Uddrag fra miniudbudsbrevet:

## **"Tildelingskriterier**

Bygherren vil vurdere tilbuddene på grundlag af tildelingskriteriet "Det økonomisk mest fordelagtige tilbud".

Bygherren vil i den forbindelse lægge følgende 2 underkriterier til grund:

### 1. Projektorganisation og CV'er for nøglemedarbejdere og ledende medarbejdere

Bedømt på grundlag af følgende:

- At det tilbudte totalrådgiverteam vil være i stand til at styre en proces, hvor der vil være et tæt samarbejde med beboerdemokrati og myndigheder. Bygherren lægger vægt på, at den foreslåede konkrete samarbejdsmodel beskriver proces og aktiviteter til beboerinvolvering.
- At det tilbudte totalrådgiverteam har dokumenteret solid erfaring med Fase I og II arbejder, så som registrering, forundersøgelser, programmering, skitsering, budgettering, projektering, udbud og byggeledelse med de renoveringsarbejder, der er beskrevet i nærværende miniudbudsbrev. Herunder dokumenteret erfaring med udskiftning af facader, etablering af mekanisk ventilation, renovering af badeværelser og køkkener, etc. I beboet byggeri.
- At totalrådgiverteamet har dokumenteret erfaring med at styre et projekt indenfor stramme økonomiske og tidsmæssige rammer i Landsbyggefonds regi.
- At det tilbudte totalrådgiverteam har et CV på ansvarlig projektleder, som kontakt til KAB, med veldokumenteret erfaring med gennemførelse og styring af Helhedsplaner i Landsbyggefonds regi.
- At det tilbudte totalrådgiverteam har mindst et CV med veldokumenteret erfaring med gennemførelse af renovering af fredede bygninger til varetagelse med dialog med Kulturstyrelsen.

# Referat

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 08  
den 20. april 2017

- At det tilbudte totalrådgiverteam har mindst et CV med uddannelse som DGNB-konsulent eller tilsvarende relevant uddannelse indenfor bæredygtighed, samt kendskab til totaløkonomisk vurdering LCC og bæredygtighedsvurdering LCA.
- At det tilbudte totalrådgiverteam har et CV med veldokumenteret erfaring med gennemførelse af byggeledelse i renoveringsprojekter af lignende omfang og kompleksitet.

## 2. Pris

Bedømt på grundlag af den tilbudte pris som:

- Procentdel af håndværkerudgifterne, som de vil fremgå af godkendt skema B.

## **Vægtning af underkriterier**

Underkriterium 1 vægtes 60 %.

Underkriterium 2 vægtes 40 %."

Resultat af den samlede vurdering viser tilbud fra Arkitema / Alectia som "Det økonomisk mest fordelagtige tilbud".

Tilbuddet indeholder bl.a.:

- Konkret beskrivelse af workshopforløb med beboergrupper og procesplan for samme.
- Projektorganisation med aktuel erfaring fra AKB Bellahøj, samme nøglepersoner kan tilbydes, da der arbejdes lidt forskudt.
- Samarbejdsmodel med bl.a. fælles byggelederkontor med AKB Bellahøj sikre høj grad af byggeledelsens tilstedeværelse under byggeriet.
- Ledende medarbejdere har særdeles gode CV med de efterspurgte kvalifikationer indenfor projektledelse, dialog med Kulturstyrelsen, Bæredygtighed og Byggeledelse.
- Laveste pris af samtlige tilbud.

Vurderingen er kvalitetssikret internt i KAB. PEN gennemgår vurderingen på mødet. Se bilag 080302, Samlet vurdering.

Se desuden til orientering: <http://arkitema.com/da> og <http://www.alectia.com/da/>

PEN gennemgik miniudbudsdokumenterne, herunder bilag K: "Bæredygtighed i byggesager, Introduktion for følgegrupper", som blev udleveret

# Referat

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 08  
den 20. april 2017

til følgegruppen, samt bilag I, Udkast til tidsplan, som ligeledes blev udleveret til følgegruppen.

Den samlede vurdering af 20170420 blev udleveret og gennemgået, herunder beregning med vægning af de to underkriterier, kvalitet og pris. Følgegruppen drøftede tilbuddet og havde bl.a. følgende kommentarer:

- Væsentligt at bæredygtighed indarbejdes i projektet.
- Tidsplanen er det bedste skøn på nuværende tidspunkt, for at sikre at der er rummelighed nok i rådgiveraftalen – så der kan undgås krav om yderligere betaling for ekstra byggetid.
- Hvordan vil rækkefølgen være i byggeprocessen? Entreprenøren vil have mulighed for at planlægge den mest rationelle arbejdsgang. Der skal udføres en blok først, antal herefter er endnu ukendt. Desuden er der spørgsmålet om genhusning, der kan blive en meget styrende faktor.
- Etapevis hjemtagning af realkreditlån, følger færdiggørelse af blokke og tilbageflytning. Huslejen stiger hermed når man flytter ind i den færdige bolig. Landsbyggefonden beder KAB hjemtage realkreditlån på denne måde, da det formodes at være lidt billigere for afdelingen end at vente til hele byggesagen er færdig. Byggelånsrenter er højere end renten på realkreditlånet.
- Beboerprocessen startes op med et beboerinformationsmøde med introduktion til proces og rammer for de forskellige temagrupper for: Badeværelser, Køkkener, Beboerhus.
- Bæredygtighed og penthouse foreslås behandlet i følgegruppen, da det er mere tekniske emner i relation til det illustrede byggeprogram, der hvis det ønskes kan behandles i temagrupper.
- Københavns Kommune har givet dispensation for behandling af skema B, det er den endelige godkendelsesproces, der ligger efter projektering, udbud og licitation (entreprenørens pris er kendt) Derfor vil det være godt hvis processen kommer i gang snart.
- MWI er kontaktperson for rådgiverne, der gerne vil sætte sig ind i de lokale forhold inden beboerinformationsmødet.

Desuden blev tilbud fra Arkitema /Alectia udleveret til følgegruppen.

## **Indstilling:**

*Følgegruppen bedes godkende valg af Arkitema / Alectia som totalrådgiver for SAB Bellahøj I+II Helhedsplan.*

Følgegruppen godkendte Arkitema / Alectia som totalrådgiver for SAB I+II Helhedsplan.

# Referat

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 08  
den 20. april 2017

## 4. Økonomi

## 5. Eventuelt

## 6. Næste møde

*Næste møde skal aftales.*

Næste følgegruppemøde 09, hvor rådgiverne deltager blev aftalt til d. 11. maj kl. 15.30-17 i beboerlokalet i SAB Bellahøj.

Det blev aftalt at beboerinformationsmøde afholdes d. 6. eller 7. juni kl. 19-22. JSJ undersøger muligheder hos Vandrehjemmet.

Tilføjet efterfølgende:

Der er truffet aftale med Restaurant Bellahøj, om leje af mødelokale, **tirsdag d. 6. juni kl. 19-22.**

Med venlig hilsen  
Pernille Egelund Johansen