

SAB

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

15. juni 2021

## Følgegruppemøde nr. 27

**Dato:** 22. juni 2021, kl. 16.30-18.30

**Sted:** Videomøde / Teams

**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**

Steffen Schou Andersen  
Seniorprojektleder

T 33 63 11 03

STEAN@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>	
Klaus Iversen	KI	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:klaus@webspeed.dk">klaus@webspeed.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>	
Bjørn C. Olsen	BCO	SAB Best. Medlem.	<a href="mailto:bco@kab-bolig.dk">bco@kab-bolig.dk</a>	
Annette Birkov	ABI	Kundechef	<a href="mailto:abi@kab-bolig.dk">abi@kab-bolig.dk</a>	
Finn Larsen	FTL	Områdechef	<a href="mailto:ftl@kab-bolig.dk">ftl@kab-bolig.dk</a>	
Jens Peter Skaarup	JPS	Proceskonsulent	<a href="mailto:jps@kab-bolig.dk">jps@kab-bolig.dk</a>	
Louise Østvand	LOU	Udlejning/genh.	<a href="mailto:lou@kab-bolig.dk">lou@kab-bolig.dk</a>	
Steffen S. Andersen	SSA	Seniorprojektleder	<a href="mailto:stean@kab-bolig.dk">stean@kab-bolig.dk</a>	
Søren Haugsted	SHA	Partner	<a href="mailto:sha@arkitema.dk">sha@arkitema.dk</a>	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Projektleder	<a href="mailto:chju@arkitema.dk">chju@arkitema.dk</a>	
Tine Rehné Jensen	TIRE	NIRAS	<a href="mailto:tire@niras.dk">tire@niras.dk</a>	

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat .....	2
2. Opsamling på sidste møde.....	2
3. Projekt.....	4
4. Myndigheder .....	7
5. Tidsplaner .....	8
6. Økonomi.....	8
7. Beboerinformation.....	8
8. Eventuelt.....	9
9. Næste møde.....	9

#### 1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 25 afholdt d. 22. april 2021.

Referat fra FGM 26 afholdt d. 25. maj 2021.

#### Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

#### 2. Opsamling på sidste møde

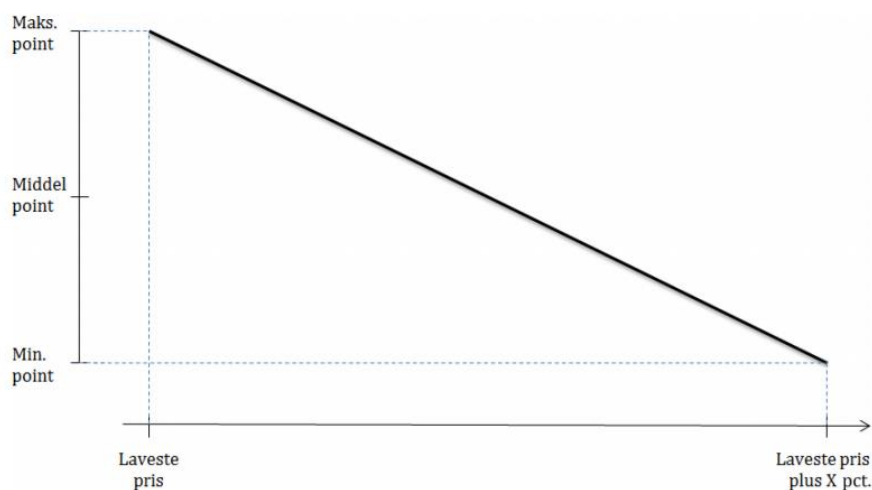
Som oplyst til sidste følgegruppemøde, er målet for udbuddet er at identificere det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Tildelingskriterie er 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'.

Underkriterier er pris samt projektorganisation / tids- og procesplan

Som evalueringemetode anvendes en pointmodel, hvor tilbudspriser omregnes til point, som sammenvægtes med point for kvalitet. Tilbudet med højeste samlede pointscore vinder udbuddet.

Den efterfølgende viste graf og pointmodel, er eksempler for en sådan omregning af tilbudspriser til point, og for sammenvægtning med point for kvalitet (jf. 'Evalueringmodeller, Praktisk vejledning til offentlige indkøbere', juli 2019).

Figur 5.2 **Lineær model, hvor laveste pris plus X pct. gives minimumpoint**



	A	B	C	D	E
Priser (kr.)	2.000.000	2.050.000	2.250.000	2.600.000	2.700.000
Kvalitet (point)	1	3	4	7	8

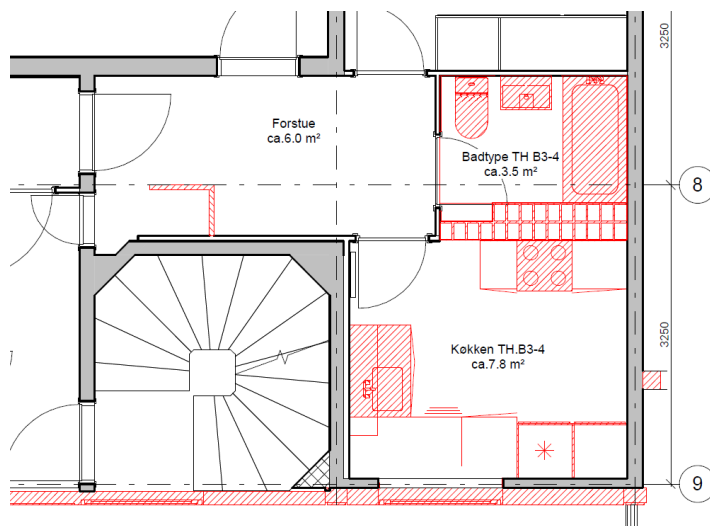
Indholdet i disse tilbud indebærer, at der bliver tale om et spænd, som går:

- » fra laveste pris på 2.000.000 kr. (som giver 8 point)
- » til laveste pris plus 50 pct. svarende til 3.000.000 kr. (som giver 0 point).

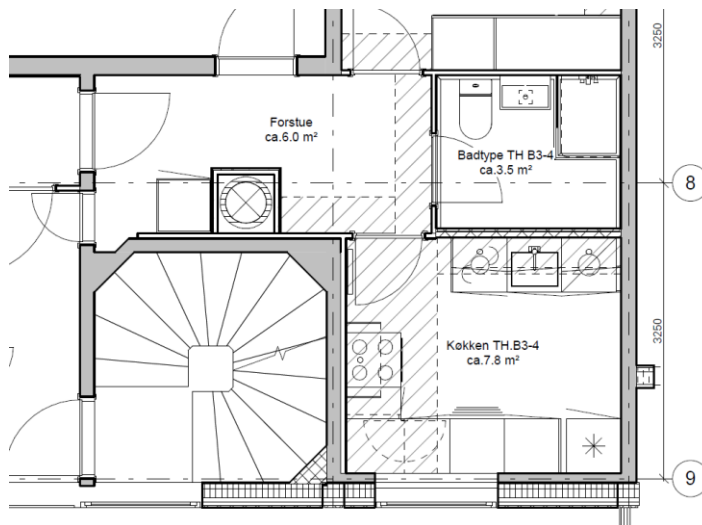
Herefter kan tilbudspriserne omregnes lineært til følgende point (række 1 i tabellen), som dernæst kan ganges med de valgte vægtprocenter (række 3 og 4):

	Vægt	A	B	C	D	E
Priser (point)		8,00	7,60	6,00	3,20	2,40
Kvalitet (point)		1	3	4	7	8
Priser	55 pct.	4,40	4,18	3,30	1,76	1,32
Kvalitet	45 pct.	0,45	1,35	1,80	3,15	3,60
Samlet pointscore		4,85	5,53	5,10	4,91	4,92

CHJUE orienterer om status for køkkendisponering i prøveboligen SAB 1.



Eksisterende forhold



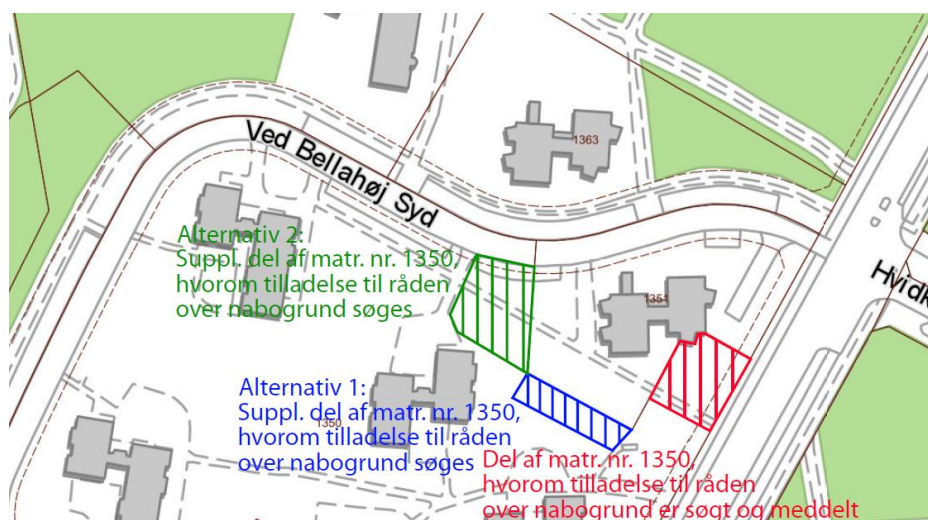
Status fremtidige forhold

JSJ orienterer om status vedr. fremsendelse af input angående den ønskede undersøgelse, om der er risiko for at boligerne efter gennemførelse af helhedsplanen bliver for varme og for tætte, med deraf følgende risiko for indeklimaproblemer.

### 3. Projekt

#### Fuldmagt til råden over nabogrund

FTL orienterer om at der er modtaget en supplerende ansøgning fra AKB Bellahøj om fuldmagt til råden over nabogrund (alternativ 1 og 2).



#### **Supplerende forundersøgelser**

Følgegruppen aftaler tidsplan angående supplerende forundersøgelser, herunder registreringsarbejde i alle boliger (badeværelse / køkken ny / oprindeligt, indv. isolering ved gavle ja / nej, omfang slaggepladevægge, tegn på evt. korrosion af dækarmring), i forlængelse af FGM 26.

#### **Projekt**

Drøftelse om hvorvidt at følgende arbejder der er en del af langtidsplanen skal indarbejdes og projekteres som en del af den kommende helhedsrenovering:

- Udskiftning af varmeanlæg i SAB 1
- Udskiftning af tagpapbelægning på penthousetage
- Udskiftning af boligentrédøre og flugtvejsdøre fra boliger
- Udskiftning af koldtvandsforsynings rør i terræn
- Forberedelse til kloakseparering

Arbejderne er indarbejdet som optioner i langtidsplanen og skal drøftes med beboerne på et kommende afdelingsmøde til efteråret 2021.

Der er en økonomisk risiko forbundet med at begynde en projektering inden langtidsplanen har været drøftet på et afdelingsmøde:

- A. Følgegruppen beslutter til næste følgegruppemøde den 22.06, at vi skal igangsætte projekteringen. Afdelingsmødet som forventes afholdt september / oktober, omgør beslutningen om at projektere arbejderne. Dette vil så betyde at vi skal rette / ændre projektet, ift. det stude vi måtte være nået til på dette tidspunkt.
- B. Følgegruppen beslutter til næste følgegruppemøde den 22.06, at vi ikke skal igangsætte projekteringen. Afdelingsmødet som forventes afholdt september / oktober, beslutter derimod at vi skal projektere arbejderne. Dette vil så ligeledes betyde at vi skal rette / ændre / efterimplementere i projektet, ift. det stude vi måtte være nået til på dette tidspunkt.
- C. Følgegruppen beslutter til næste følgegruppemøde den 22.06, at vi skal igangsætte projekteringen. Afdelingsmødet som forventes afholdt september / oktober, bekræfter beslutningen om at projektere arbejderne. Dette vil så betyde at vi fortsætter uden ændringer.

Scenario A: ca. 350 h

Scenario B: ca. 600 h

Scenario C: 0 h

Den gennemsnitlige timepris er 1.080 kr. inklusive moms.

Det indstilles at disse arbejder projekteres og udbydes som en del af helhedsplanen, for at udnytte synergieffekten ift. helhedsplanens øvrige arbejder. Da udgifterne hertil allerede er indregnet i langtidsplanen, vil det ikke betyde nogen yderligere stigning af huslejen.

#### **Prøveboliger**

Ca. 110 husstande har deltaget i officiel fremvisning eller særaftaler.

Små 200 personer har besøgt prøveboligen

2-3 personer var decideret negative (og dybest set ikke interesserede i at se løsningerne...).

Resten gav meget positiv feedback overfor hvad de så

10% meget nysgerrige og spørgende, typisk omkring mulige ændringer i køkkener, skabshøjder, placering af vask, øvn m.v., plantegninger for netop deres lejlighedstype, især med tanke på vaske- opvaskemaskine placeringer, en del spørgsmål/ønsker til totaludskiftning af gulve i forbindelse med projektet.

Stor interesse for huslejestigningen, starttidspunkter og rækkefølge, når sagen skal gennemføres.

Et enkelt punkt, er det store vindue i stuen som i projektet som det ser ud nu, ikke kan åbnes. Det er der enkelte der har kommenteret (negativt) på, så her vil en meget præcis forklaring være på sin plads.

Kun enkelte kommenterede nedhængte lofter og rørkasser negativt  
Mange beboere nævnte de synlige 'fabriksrør' de havde hørt om og var meget positive over hvad de så i projektboligen.

De modtagne spørgsmål samles i et spørgsmål/svar ark, der omdeles med informationsbrevet.

Det anbefales prøveboligen Ved Bellahøj Syd 21, 4. th skal frigives til genudlejning pr. 1. september 2021.

Det indstilles, at prøveboligen Ved Bellahøj Syd 23B, 1.tv fortsat beholdes som projektkontor der kan anvendes til i prioriteret rækkefølge:

- afholdelse af de individuelle genhusningsmøder med beboerne
- fremvisning til de bydende entreprenører i udbudsperioden
- faste onsdagsmøder relateret til helhedsplanen
- arbejdsplads på onsdage for områdechef, driftschef og beboerkoordinator
- øvrige møder

Der skal aftales en systematik for bookning mandag, tirsdag, torsdag og fredag.

Projektkontoret er blevet møbleret med gratis overskudsmøbler fra KAB-huset.

#### **Kaldeanlæg prøveblok**

Rådgiverne orienterer om status vedr. den igangsatte budgettering af en prøveopsætning, til følgegruppens nærmere stillingtagen forud for en evt. udførelse, ift. ønsket om undersøgelse af, om der forud for helhedsplanens gennemførelse kan udføres en fuld funktionsdygtig prøveopsætning af porttelefonanlægget ved opgang VBS 26 (etablering af porttelefonanlæg er en del af helhedsplanen), samt ønsket om undersøgelse af muligheden for udførelse af et indgangsparti ved VBS 26.

#### **Kvartershus**

Der er intet nyt siden sidste møde.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning, og træffer beslutning angående projektering af de anførte (p.t. i langtidsplanen indeholdt) arbejder under helhedsplanen. Følgegruppen træffer desuden beslutning angående frigivelse / anvendelse af prøveboligerne.

#### **4. Myndigheder**

##### **Slots- og Kulturstyrelsen**

Der er intet nyt siden sidste møde.

##### **Københavns Kommune**

Der er intet nyt siden sidste møde.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

#### 5. Tidsplaner

Tids- og procesplanen er fortsat med forbehold for ændringer ift. afslutning af analyserne omkring bygningsstabilitet inkl. følgearbejder.

##### **Tidsplanen er på nuværende tidspunkt forventet:**

Udarbejdelse af hovedprojekt pågår frem til	december 2021
Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis efter nærmere aftale	aug. / nov. 2021
Udbudsproces	jan. 2022– dec. 2022
Licitation	august 2022
Kontraktforhandlinger med entreprenør	jan. 2023- mar. 2023
Beboermøde tilsagn m.m.	apr. / maj 2023
Skema B proces (KK og LBF)	maj 2023 / okt. 2023
Opstart byggeplads/udførelse	nov. 2023
Forventet aflevering	okt. / nov. 2027

##### **Procesplan for følgegruppemøder**

Præsentation og godkendelse af hovedprojekt er udskudt til FGM 28.

##### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

#### 6. Økonomi

Afventer afslutning af analyserne/økonomi omkring bygningsstabilitet inkl. følgearbejder.

##### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

#### 7. Beboerinformation

##### **Orienteringsmøde**

Håndtering og tidsplan angående afholdelse af de udskudte orienteringsmøder som tidligere forslået 4. kvartal 2021 drøftes.

##### **Nyhedsbrev**

Indhold og udsendelse af næste nyhedsbrev inden sommerferien drøftes.

##### **Kommunikation**

”Velkommen til følgegruppen” foreslås genbesøgt og afholdt på et særskilt følgegruppemøde den 14. september 2021 efter nærmere aftale.



FTL orienterer om, at der vil blive etableret en KAB administreret hjemmeside for SAB Bellahøj 1 og 2, der indeholder relevante oplysninger for beboerne angående helhedsplanen, f.eks. detailtegninger af køkkener og bad for de enkelte boligtyper, oplæg og referater fra følgegruppemøder, informationsbreve, referater fra informationsmøder etc.

## 8. Eventuelt

## 9. Næste møder:

**Møder efter sommerferien foreslås fysisk i prøveboligen 23, 1. sal.**

FGM 28 foreslås afholdt af "Velkommen til følgegruppen" den 14/9 kl. 16.30-18.30 fysisk i prøveboligen.

FGM 29 afholdes den 07.10 kl. 16.30-20.30 fysisk i prøveboligen.

(længere tidsrum afsat grundet præsentation af hovedprojekt)

Der foreslås aftalt som en reservation / alternativt møde den 11.11 kl.

16.30-20.30

## 10. Bilag

Ingen

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen