

SAB  
30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

29. juni 2021

## Følgegruppemøde nr. 27

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

**Sted:** Videomøde / Teams

**KAB**  
Enghavevej 81  
2450 København SV  
T 33 63 10 00  
F 33 63 10 01

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

CVR-nr. 56 81 59 10

**Kontaktoplysninger**  
Steffen Schou Andersen  
Seniorprojektleder

T: 33 63 11 03  
E: 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:klausi@webspeed.dk">klausi@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>	afbud
Annette Birkov	ABI	Kundechef	<a href="mailto:abi@kab-bolig.dk">abi@kab-bolig.dk</a>	afbud
Finn Larsen	FTL	Områdechef	<a href="mailto:ftl@kab-bolig.dk">ftl@kab-bolig.dk</a>	
Jens Peter Skaarup	JPS	Proceskonsulent	<a href="mailto:jpg@kab-bolig.dk">jpg@kab-bolig.dk</a>	
Louise Østvang	LOU	Udlejning/genh.	<a href="mailto:lou@kab-bolig.dk">lou@kab-bolig.dk</a>	afbud
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>	afbud
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>	afbud

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat .....	2
2. Opsamling på sidste møde .....	2
3. Projekt .....	4
4. Myndigheder .....	8
5. Tidsplaner .....	9
6. Økonomi .....	9
7. Beboerinformation.....	10
8. Eventuelt.....	11
9. Næste møde .....	11

## 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.*

Følgegruppen godkendte referaterne af FGM 25 og FGM 26 uden bemærkninger.

## 2. Opsamling på sidste møde

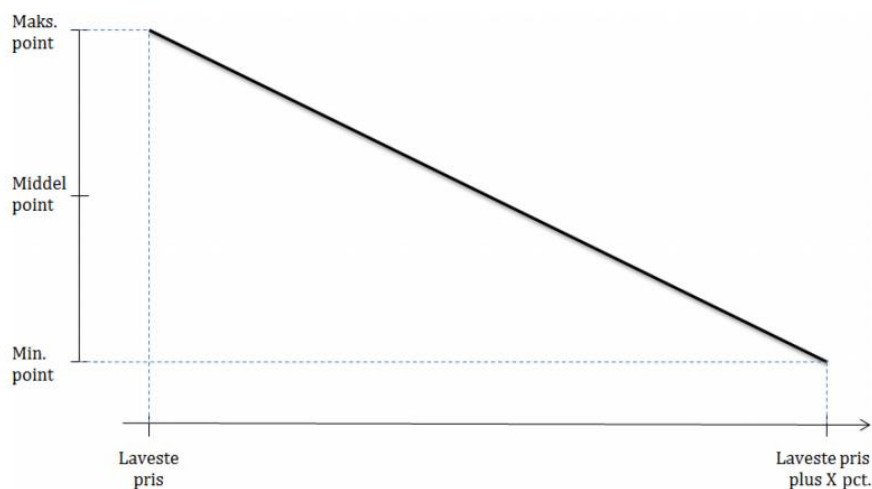
*Som oplyst til sidste følgegruppemøde, er målet for udbuddet er at identificere det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Tildelingskriterie er 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'.*

*Underkriterier er pris samt projektorganisation / tids- og procesplan*

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

*Den efterfølgende viste graf og pointmodel, er eksempler for en sådan omregning af tilbudspriser til point, og for sammenvægning med point for kvalitet (jf. 'Evalueringsmodeller, 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:

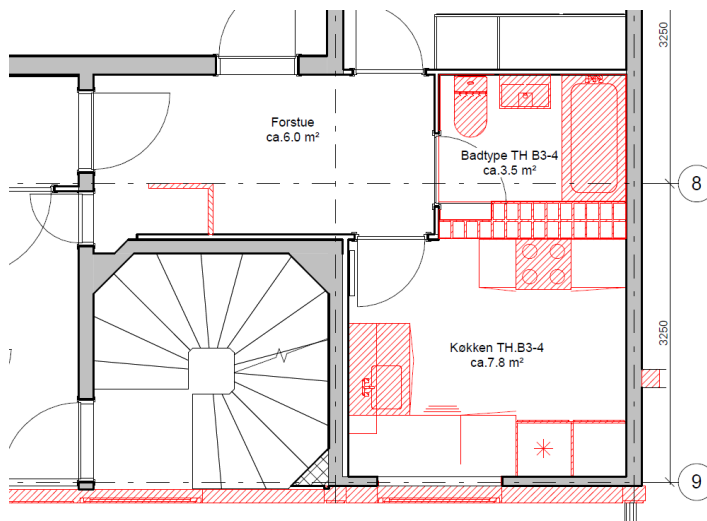
- » fra laveste pris på 2.000.000 kr. (som giver 8 point)
- » til laveste pris plus 50 pct. svarende til 3.000.000 kr. (som giver 0 point).

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

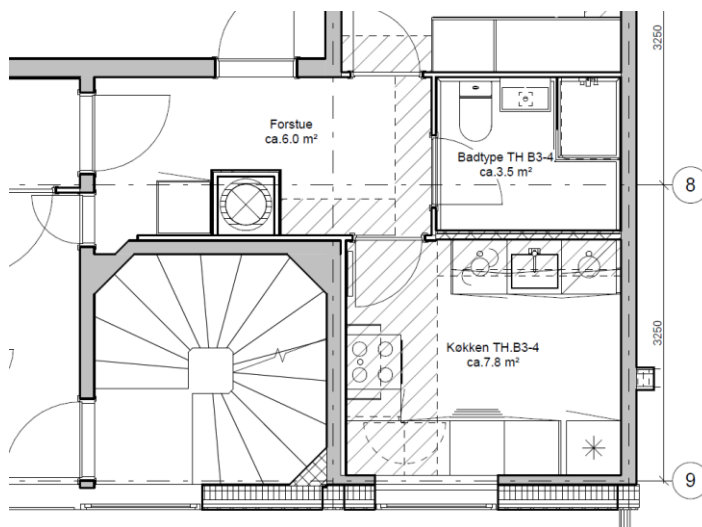
	Vægt	A	B	C	D	E
Priser (point)		8,00	7,60	6,00	3,20	2,40
Kvalitet (point)		1	3	4	7	8
Priser	55 pct.	4,40	4,18	3,30	1,76	1,32
Kvalitet	45 pct.	0,45	1,35	1,80	3,15	3,60
Samlet pointscore		4,85	5,53	5,10	4,91	4,92

CHJUE gennemgik eksemplerne i den viste graf og pointmodel. Følgegruppen tog orienteringen som opsamling på sidste følgegruppemøde til efterretning.

CHJUE orienterer om status for køkkendisponering i prøveboligen SAB 1.



Eksisterende forhold



Status fremtidige forhold

CHJUE orienterede som opsamling på sidste følgegruppemøde om den planlagte om disponering af køkkenet i prøveboligen SAB 1, der fortsat på går (og som først udføres i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse). Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

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.

JSJ oplyste, at input fortsat er under udarbejdelse.

JSJ og TN oplyste, at forudsætningerne og betingelserne for etablering af ventilationsanlæg i bebyggelsen ønskes genbesøgt, herunder ift. notat 47 (bilagt referatet).

EJH gjorde opmærksom på, at man allerede har været igennem en lang proces hvor bl.a. forudsætninger og betingelser er blevet kortlagt og orienteret om, samt at der som bekendt i 2020 blev udført en uvildig ekstern granskning af ventilationsprojektet v/ Rambøll (bilagt referatet), der blev gennemgået til FGM 22, med tilhørende spørgsmål og svar (bilagt referatet).

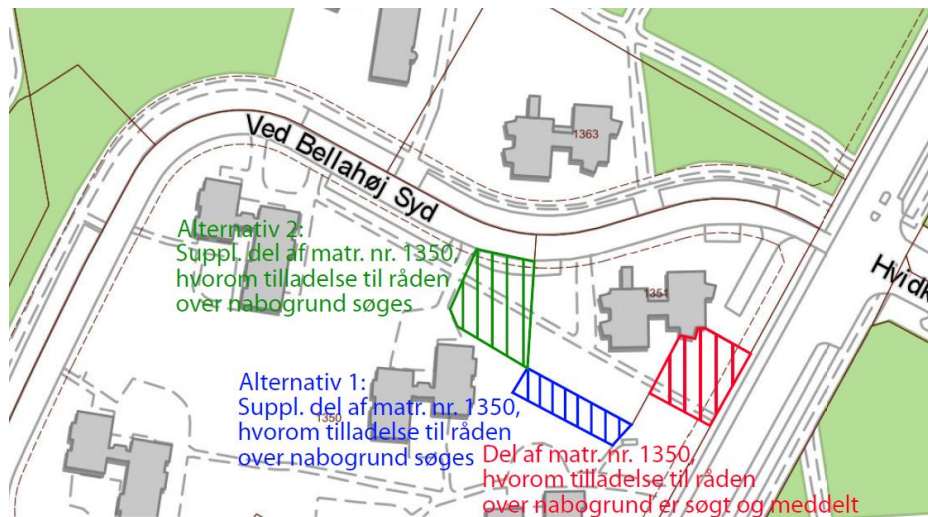
Det blev aftalt, at Rambøll deltager i det næste følgegruppemøde den 14.09, hvor der så er mulighed for at stille yderligere spørgsmål til ventilationsprojektet, i forlængelse af den sidste år udførte granskning.

JSJ fremsender spørgsmålene til STEAN senest en uge før den 14.09, så at Rambøll kan nå at forberede en besvarelse til følgegruppemødet.

### 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).



FTL supplerede, at trafikikkerheden på Ved Bellahøj Syd forventes øget ved at imødekomme anmodningen, da krydsende byggepladstrafik fra arbejde på Ved Bellahøj Syd 11 i så fald forventes at kunne minimeres. Følgegruppen tog orienteringen angående fuldmagt til råden over nabogrund til efterretning, og besluttede at anmodningen om råden over nabogrund imødekommes for det blå område betegnet alternativ 1.

## Supplerende forundersøgelser

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

Det blev aftalt, at registreringsarbejdet påbegyndes den 23.08 (uge 34) og gennemføres i perioden uge 34, 35 og 36. Udførelsen er med forbehold for evt. nye Corona relaterede restriktioner og evt. stigende smittetal. Det blev aftalt, at første varsling sker i uge 25 (dvs. før skolesommerferien), og anden varsling den 09.08. (dvs. efter skolesommerferien).

## Projekt

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

- *Udskiftning af varmeanlæg i SAB 1*
- *Udskiftning af tagpapbelægning på penthouseetage*
- *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 stede 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 stede 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.*

Følgegruppen besluttede at igangsætte projekteringen og indarbejdelse af

- *Udskiftning af varmeanlæg i SAB 1*
- *Udskiftning af tagpapbelægning på penthouseetage*

- Udskiftning af boligentrédøre og flugtvejsdøre fra boliger
- Udskiftning af koldtvandsforsynings rør i terræn
- Forberedelse til kloakseparering

som en del af den kommende helhedsrenovering.

#### **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, ovn 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.*

Udkast til spørgsmål / svar blev drøftet til mødet. Det blev aftalt at JPS tilretter efter dagens drøftelser, og rundersender til kommentering.

JSJ bad JPS oplyse, om alle blokke og etniciteter har været repræsenteret ved prøveboligbesigtigelsen. JPS oplyste, at dette er tilfældet. JPS genbesøger dog deltagerlisten ift. repræsentation af de forskellige blokke, for at være helt sikker.

*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.*

Følgegruppen besluttede at prøveboligen Ved Bellahøj Syd 21, 4. th frigives til genudlejning pr. 1. september 2021, samt at prøveboligen Ved Bellahøj Syd 23B, 1.tv fortsat beholdes som projektkontor og at den kan anvendes ift. den indstillede prioriterede rækkefølge.

#### **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.*

CHJUE oplyste at arbejdet fortsat pågår.

#### **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.*

Følgegruppen tog orientering 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:**

<i>Udarbejdelse af hovedprojekt pågår frem til</i>	<i>december 2021</i>
<i>Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis efter nærmere aftale</i>	<i>aug. / nov.2021</i>
<i>Udbudsproces</i>	<i>jan. 2022– dec. 2022</i>
<i>Licitation</i>	<i>august 2022</i>
<i>Kontraktforhandlinger med entreprenør</i>	<i>jan. 2023- mar. 2023</i>
<i>Beboermøde tilsagn m.m.</i>	<i>apr. / maj 2023</i>
<i>Skema B proces (KK og LBF)</i>	<i>maj 2023 / okt. 2023</i>
<i>Opstart byggeplads/udførelse</i>	<i>nov. 2023</i>
<i>Forventet aflevering i etaper</i>	<i>nov. 2024 - nov. 2027</i>

**Procesplan for følgegruppemøder**

*Præsentation og godkendelse af hovedprojekt er udskudt til FGM 29.*

**Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

STEAN oplyste, at genhusningsmøderne forventes, opstartet 1. kvartal 2022.

CHJUE oplyste, at præsentation og godkendelse af hovedprojekt grundet forskydningen i møderækkefølgen er udskudt til FGM 29, og ikke FGM 28.

Følgegruppen tog med følgende bemærkning orienteringen til efterretning:

TN spurgte, om der med den anførte 'Forventet aflevering' menes at alle blokke afleveres på én gang. CHJUE svarede, at der bliver en successiv aflevering af de enkelte blokke, i takt med at de bliver færdige. Med 'Forventet aflevering' menes aflevering af den sidste blok.

**6. Økonomi**

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

### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

STEAN orienterede om, at analyserne og økonomi omkring bygningsstabilitet nu foreligger, og at dialogen med Landsbyggefonden desangående pågår. I den forbindelse har Landsbyggefonden igangsat en ekstern granskning af de statiske forhold v/ Jørgen Nielsen Rådgivende Ingeniører A/S.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

## **7. Beboerinformation**

### **Orienteringsmøde**

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

Det blev aftalt, at tidspunkt (enten november 2021 eller januar 2022) fastlægges til næste følgegruppemøde.

### **Nyhedsbrev**

*Indhold og udsendelse af næste nyhedsbrev inden sommerferien drøftes.*

Det blev aftalt, at nyhedsbrevet skal have fokus på de til fremvisning af prøveboligerne modtagne spørgsmål, samt besvarelse heraf.

JPS udarbejder oplæg og rundsender til kommentering. Nyhedsbrevet færdiggøres og omdeles snarest muligt.

### **Kommunikation**

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

Det blev aftalt, at 'Velkommen til følgegruppen' genbesøges på næste følgegruppemøde den 14.09. De tilhørende pjecer rundsendes rettidigt forinden af STEAN / FTL.

*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.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

## 8. Eventuelt

## 9. Næste møder:

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

FGM 28 afholdes "Velkommen til følgegruppen" og genbesøg af Rambøll den 14/9 kl. 16.30-19.00 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 er aftalt en reservation / alternativt møde den 11.11 kl. 16.30-20.30.

## 10. Bilag

- AKB og SAB Bellahøj\_Notat\_47\_Ventilation
- Teknisk Notat – Bellahøj
- 20200622 Bellahøj - Svar på kommentarer - ventilation John Steen mfl.

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen