

Referat fra Helhedsplanudvalgsmøde 80

Afholdes den: 22. juni 2021 klokken 17-19 i Galgebakkens fælleshus

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- Benny Klausen, GAB
- Thor Hansen, GAB
- Lars Steinov, GAB
- Lars Messell, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør
- Grethe Engelbrecht Johansen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA

Fra BO-VEST:

- Kristian Overby (KRO) – projektleder, referent, BO-VEST
- Kenneth Skråning Fuglsang (KSF) – Ejendomsleder, BO-VEST
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Stine Lintrup – Kommunikation, BO-VEST (afbud)

Fra rådgiver:

- Christian Lang – Projektleder, NOVA5
- Thomas Dahl – Partner, NOVA5
- Steen J. Petersen – Orbicon WSP (afbud)

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

1.1 Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra Den lille ventilationsgruppe angående mulighed for udvendig placering af ventilationsunit.

Der var en længere dialog om spørgsmålet.

beslutning:

Emnet har været behandlet flere gange undervejs i forløbet. Udvendig placering af ventilationsunit vil kræve en omprojektering. Der vil blive projektgennemgangsmøder med entreprenøren, når projektet er

besluttet. I den forbindelse vil spørgsmålet blive forelagt. Evt. ændring vil skulle foretages indenfor økonomien i skema B. I forbindelse med projektgennemgangen, så vil de som en bunden opgave skulle se på at optimere teknikskabet, så der bliver mere plads.

Der er rygter om, at mange af Galgebakkens beboerne er ved at flytte.

KRO oplyste, at 140 boliger er tilgået byggesagen. Det drejer sig om tomgang i ca. 10.700 m².

Yderligere 30 boliger er ved at blive fraflyttet, så de kan tilgå byggeriet. Yderligere 30 boliger er opsagte og vil tilgå byggesagen frem til midt september. Disse udgør ca. 2.700 m².

Galgebakken er samlet ca. 60.504 m² og der er pt. 705 boliger. Det er således ca. 22 pct. af den samlede bygningsmasse der vil være tilgået byggesagen

En deltager foreslog, at man i Galgebakkeposten skriver om det og herunder, hvor mange kvadratmeter, der er fraflyttet.

Konklusion:

KRO finder fakta og videreformidler til afdelingsbestyrelsen.

2.3 Åbent Hus

Tilbage melding omkring åbent hus i B-boligen afholdt d. 18. og 19. juni. Præsentation af svar givet på evalueringsskemaer.

Ved Åbent Hus var der generelt positive bemærkninger fra de besøgende. Der er modtaget evalueringsskemaer. En deltager oplyste, at der er et ønske om at have mere tid til at aflevere evalueringsskemaet. KRO oplyste, at det godt kan eftersendes.

Gennemgående temaer i snakken var

- Kvalitet af køkken
- Nedlagte teknikskabe
- Værn eller væg

Kristian mangler fortsat at gennemgå evalueringsark. Der kommer tilbage melding herfra til HPU.

På mødet spurgte en deltager til netværksledninger og hvorfor der er telefonstik. KRO oplyste at man har forsøgt at opretholde eksisterende forhold. Der var ønske om at der skulle gennemføres et møde med antenneudvalget hvor projektet kunne gennemgås. KRO tager initiativ hertil

På mødet spurgte en deltager til rørkasse for ventilation og om der var tænkt på at der skal kunne være et almindeligt skab under disse. Christian fortalte, at den pågældende kanalinddækning ikke kan reduceres grundet lyddæmpernes størrelse. Det kan derfor ikke blot løses ved at ændre de runde rør til kvadratiske rør.

2.4 Informationsmøde

Punkt 3: Tekniske anliggender

Vindue i gavl

Ændring fra matteret glas til blankt glas

Beslutning:

Kommunikation: Det er allerede på Åbent Hus arrangementerne nævnt at glas ændres til klart glas.

Det blev besluttet, at det skal være klart glas.

Køkkener i A1 og A2 boliger

Forslag om faste køkkener i A1 og A2 boliger med BO-VEST udlejning. Forslag fra rådgiver præsenteres

Præsentation fra rådgiver – se bilag med tegninger.

Forslaget vil betyde, at beboerne i A1 og A2 boliger udlejet af BO-VEST vil få et bedre køkken.

KRO oplyste, at det koster omkring 1 mio. kr. oven i det tilbud, der er kommet ind. Det foreslås, at det kommer ind i helhedsplanen.

En deltager spurgte til om årsagen til at der ved A2 køkken kun kan være 2 overskabe skyldes kan der tekniklem. KRO bekræftede dette,

En deltager fandt, at det var et godt forslag og spurgte til, hvor meget dyrere det vil være over år i forhold til trinnetesystem.

KRO oplyste, at man måske kan finde finansiering via PPV-planen. Han oplyste videre, at der kan ses på det igen til næste HPU-møde i juli. Han udsender præsentationen.

Konklusion:

Det er foreløbig en god ide. Trinetter fortsat det, der tilbydes til privat udlejning. HPU modtager tegninger med henblik på kommentering til næste møde.

Værn eller halvvæg

Præsentation

Præsentation fra rådgiver – se bilag med tegninger.

KRO oplyste, at det ikke er prisen, der afgør hvilken model der vælges. Ved fremvisningen var der ikke en entydig mening om det.

Konklusion:

Der bliver en udgiftsneutral individuel beboer valgmulighed mellem værn og halvvæg.

Afblænding af hulrum under trappe

Der skal træffes beslutning omkring om der skal være åbent eller lukket under trappe.

Konklusion:

Det ønskes, at hullet blindes af og rådgiver laver løsning herfor som indarbejdes i projektet. CL gjorde opmærksom på, at løsning med lukning ikke har været prissat fordi det er kommet til efter licitationen

Punkt 4: Økonomiske anliggender

KRO oplyste, at der er 3 bydende entreprenører. KRO oplyste, at de nu kører evaluering af tilbud i forhold til pris, kvalitet, hvorledes entreprenøren vil køre projektet, CV'er m.v. Rådgiver gennemgår det og kommer med evaluering.

Der findes en vinder senest d. 9/7.

Der skal være møde i Landsbyggefonden torsdag den 24-06-2021 angående de indkomne bud og finansiering af helhedsplanen i det hele taget.

Den samlede omkostning til gennemførelse af helhedsplanen ligger som forventet over det budget som der haves finansiering til. Der skal derfor findes besparelser på projektet samt findes alternativ finansiering fra LBF. KRO giver tilbagemelding om udkom af dialog på næste møde.

Rådgivers forslag til besparelser på projektet

Karnapper – Hvis man tager karnappen ud, så kan der spares et beløb i størrelsesorden 3-8 mio. kr. alt efter valg af entreprenør.

En deltager oplyste, at det er indtrykket, at mange godt vil kunne godkende at karnappen udgår som besparelsesprojekt.

Standardkøkken i A, B og C boliger.

KRO fortalte, at køkkener fra Tectum er meget dyrere end køkkener fra HTH. Et forslag kan være, at køkkener fra Tectum bliver et tilvalg mod en merbetaling på måske 200 – 250 kr. månedligt i 15 år.

Et standardkøkken fra HTH koster ca. 60.000 kr. + moms mod et køkken fra Tectum til ca. 85.000 kr. + moms.

En deltager oplyste, at hvis der bliver valgmulighed mellem de to leverandører af køkkener, så er det vigtigt, at man kan komme til at se de to typer køkkener – HTH og Tectum. KRO oplyste, at der vil blive en form for showroom, men ikke med en fuld køkkenopstilling.

En deltager spurgte til, om der er skabe og skuffesystemer med hos begge firmaer.

KRO oplyste, at både HTH og Tectum har skuffemøbler og der kan leveres hele skuffekøkkener. Hele skuffekøkkener vil have en merpris.

Deltagere oplyste, at det er vigtigt at man kan lave et godt køkken og derfor er det vigtigt at holde fast i valgmulighederne.

KRO oplyste, at den 09-07-2021 så kendes tilbuddet og det køkken, der er valgt. Derefter kan man se firmaets katalog og de muligheder der er.

En deltager nævnte at der i nuværende tectumkøkkener kan hylder trækkes ud. Det ville være godt hvis dette var en mulighed på begge køkkenvalg.

En deltager spurgte til, hvad der kommer til at ske med et nuværende råderetskøkken. Der blev svaret, at hvis køkkenet rives ned, så vil restudgiften blive dækket af projektet. Der skal dog ses på om det i enkelte tilfælde kan lade sig gøre at bevare folks køkkener. Beboerkoordinatoren vil se på det.

Øvrige forslag til besparelser

KRO oplyste, at det kunne være muligt(?) ikke at renovere tage ud over der hvor der åbnes op. Dette er dog ikke BO-VESTs anbefaling.

Man går til Landsbyggefonden med det, der har den laveste pris. Rådgiver ser på støttet og ustøttet arbejde.

En deltager spurgte til, om der kommer en stigning i antennebudget. Hvis ja, hvorfor har vi så ikke oplyst om det? KRO oplyste, at flytning af forsyningsenheden bliver dækket af byggesagen og at antennebidrag ikke berøres. Det er en del af projektet.

En deltager efterspurgte adgang til byggeandragendet. KRO oplyste, at udbudsmaterialet og byggeandragende kan lægges på hjemmesiden, men det er et stort materiale. I første omgang formidles det til interesserede.

Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 6: Tidsplan

Punkt 7: Proces og organisation.

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Punkt 9: Eventuelt

En deltager spurgte til, hvor mange penge der skal findes til helhedsplanen via PPV-planen. Der blev efterspurgt en gennemgang til næste møde. KRO undersøger det og giver en briefing næste gang.

Punkt 10: Næste møde

Torsdag den 1. juli klokken 17-19 på Teams

Der er forslag om, at mødet afholdes som både Teams og fremmøde. KRO undersøger muligheden.

Mødet sluttede 18:30

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Køkkenleverandør	Der er udbudt både Tektumlignende køkken og standard kvalitet.	Standard kvalitet er det der bliver råd til.	Bygherre / byggeudvalg	Juni – ved modtagelse af endelige tilbud

	Det skal beslattes hvad der tilbydes beboerne og hvad der er tilvalg	Tectum som beboertilvalg		
Ekstra køkkenelementer	Beboernes mulighed for ekstra elementer samt evt. entreskab		Bygherre / byggeudvalg	august
Karnap	Skal den med i projekt eller ej	Karnap udgår	Bygherre / byggeudvalg	Juni – ved modtagelse af endelige tilbud
Optimering teknikskab/ventilation	Evt. beslutning i forbindelse med optimering		Bygherre / byggeudvalg	september 2022
Værn / Væg mellem stue og køkken i B og C boliger	Valg af værn eller væg	Det er besluttet at tilbyde beboerne de forskellige løsninger udgiftsneutralt	Byggeudvalg	Juni 2021
Hul under trappe i stue rækkehuse	Skal der være åbent eller lukket	Der lukkes af	Byggeudvalg	Juni 2021



GALGEBAKKEN

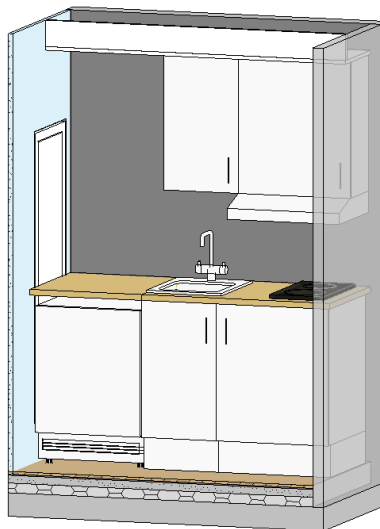
HPU 80 JUNI 2021

Køkkener i A1 og A2 boliger

A1-køkken



A2-køkken



Økonomisk overslag

A1-køkken

Antal	33 stk.
Stk pris	17.500 ex.moms

A2-køkken

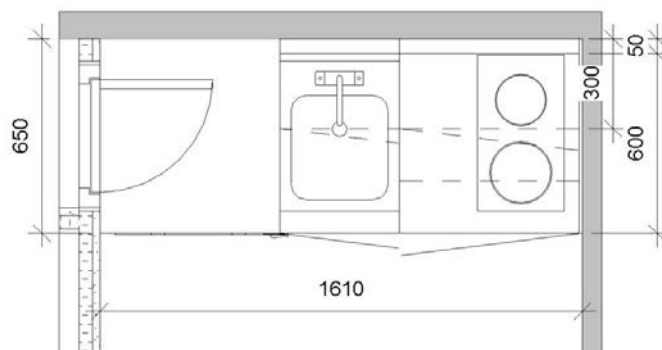
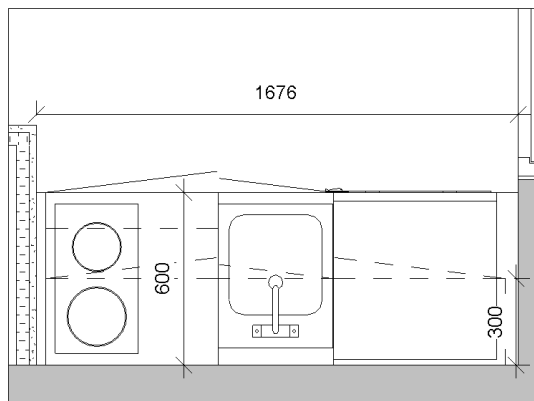
Antal	27 stk.
Stk pris	17.500 ex.moms

**skønnet ud fra indkommende køkkenpriser (standard-køkken)*

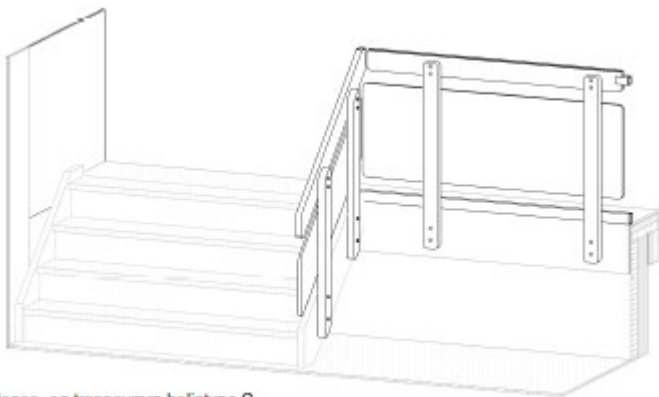
Samlet pris for A1 og A2-køkkener 1.036.500,- ex.moms

OBS.

Endelige tilslutningsforhold for installationer er ikke afklaret endnu.



Værn eller halvvæg



Isometri - Repos- og trappeværn boligtype C

Licitationspris

Værn Boligtype B

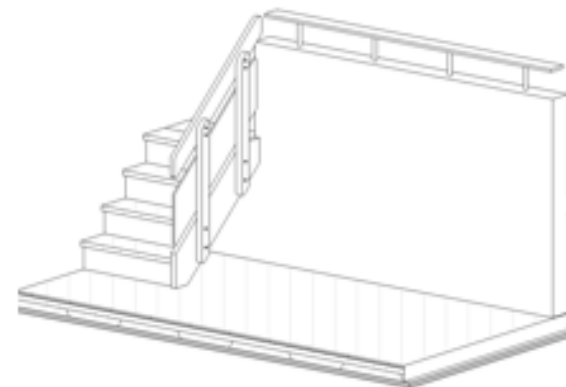
Stk pris:

Samlet:

Værn boligtype C

Stk. pris:

Samlet:



Licitationspris

Halvvæg Boligtype B, tillægspris

Stk pris:

= 1122,69 ex moms

Samlet:

= 160.544,44 ex moms

Halvvæg Boligtype C, tillægspris

Stk pris:

= 1122,69 ex moms

Samlet:

= 303.125,86 ex moms

Afblænding af hulrum under trappe

Såfremt der ønskes afblænding under trappevange

Skal der samtidig etableres ventilations-spalter, således at der

Ikke opstår stillestående luft bag trappen.

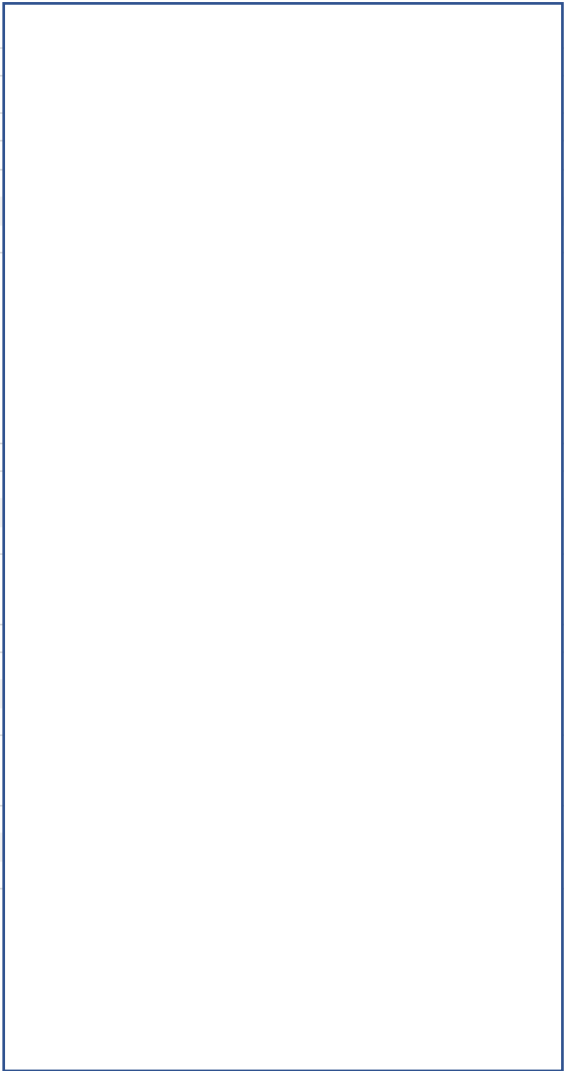


Økonomiske anliggender

Licitationsresultat for udbud

Rådgivers forslag til besparelser på projektet

Karnap	Karnapper på B- og C-boliger kan udgå	
	Samlet besparelse	
Skotlamper	Entreprenørerne har foreslået at genbruge eksisterende skotlamper. Eksisterende skotlamper har mange forskellige armaturtyper, det må derfor forventes det ikke er alle lamper der kan genbruges. Besparelse skal kendes før det kan vurderes om det giver mening eller ender med at blive en dyrere løsning.	
Armaturer	Entreprenørerne har foreslået at gå fra støjniveau 1 til støjniveau 2 kan give en besparelse i projekt.	
Fastnettelefon kobles på fibernet	Entreprenørerne har påpeget bygherre efterfølgende skal drifte to systemer. Der kan ligge en mindre besparelse i punktet.	
Tunge facadeplader	Entreprenørerne har påpeget at tunge facader af fiberbeton er økonomisk høj i forhold en let pladeløsning Der kan ligge en mindre besparelse i punktet.	

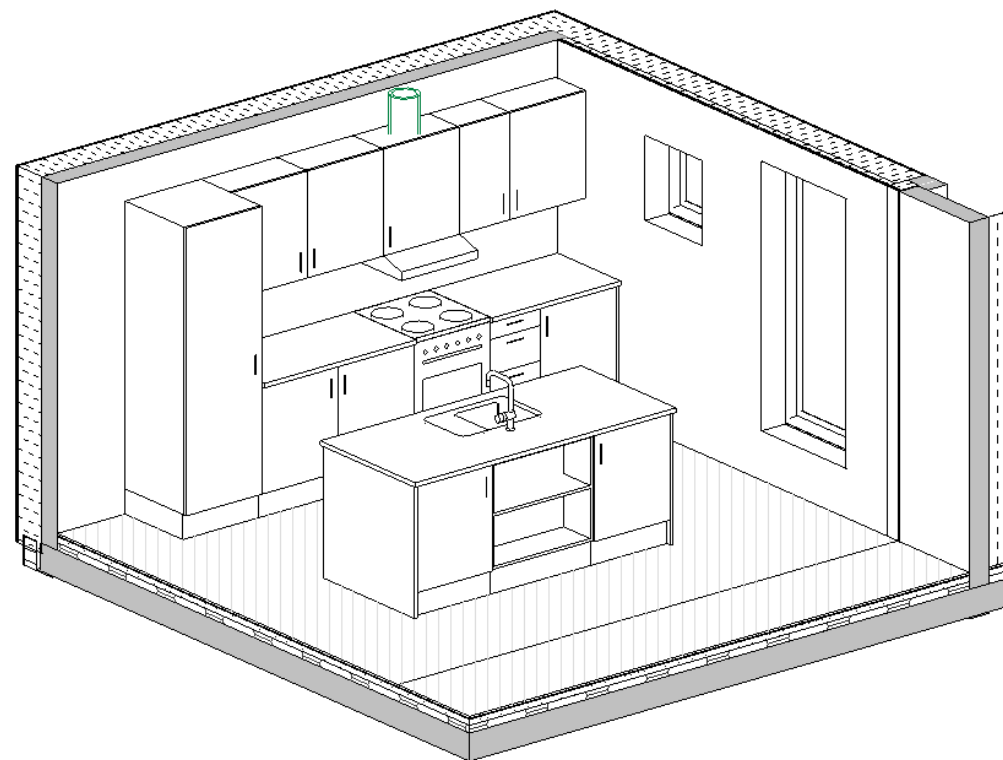


Rådgiveranbefaling
Karnap kan udgå.
Hvis der arbejdes videre med denne løsning kan der ikke gives garanti på lampen. Rådgiver er tvivlsomme overfor hvor stor besparelsen er, at det ikke opvejer at få en ny lampe med garanti.
Kan bygherre acceptere forringelse af dette punkt ift. bygherres tjekliste for tekniske installationer?
Kan Bygherre acceptere en løsning hvor fastnettelefon kobles på fibernet?
Rådgiver mener det vil være en for drastisk ændring i forhold til målet om at opnå så tro facadeudtryk overforl

Standard køkken i A-boliger

Licitationspris *ex moms*:

Køkken del	TECTUM
KORPUS	+23.500,-
EL (OVERSLAG)	-
VAND	-
AFLØB (OVERSLAG)	-
EMHÆTTE	-
<u>TOTAL</u>	<u>+23.500</u>

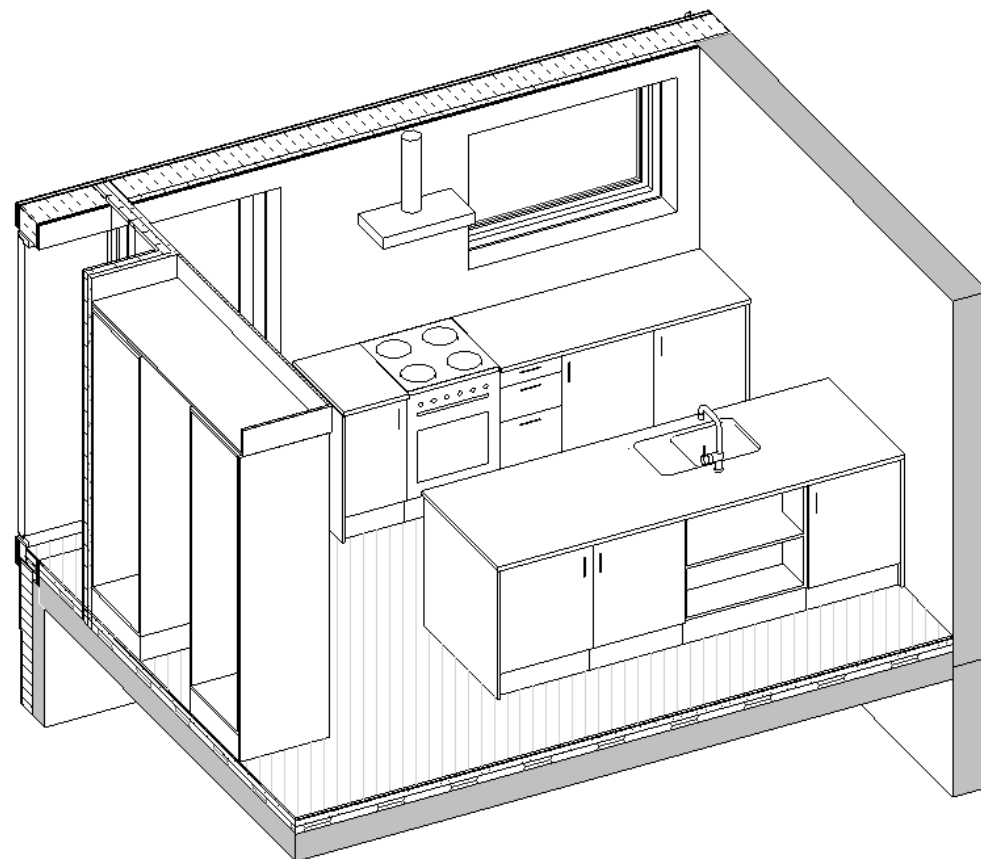


OBS: Prisen er vejledende, og der vil derfor være prisændringer ved andre køkkenløsninger/ boligtyper

Standard køkken i B-boliger

Licitationspris *ex moms*:

Køkken del	TECTUM
KORPUS	+13.000,-
EL (OVERSLAG)	-
VAND	-
AFLØB (OVERSLAG)	-
EMHÆTTE	-
<u>TOTAL</u>	<u>+13.000</u>

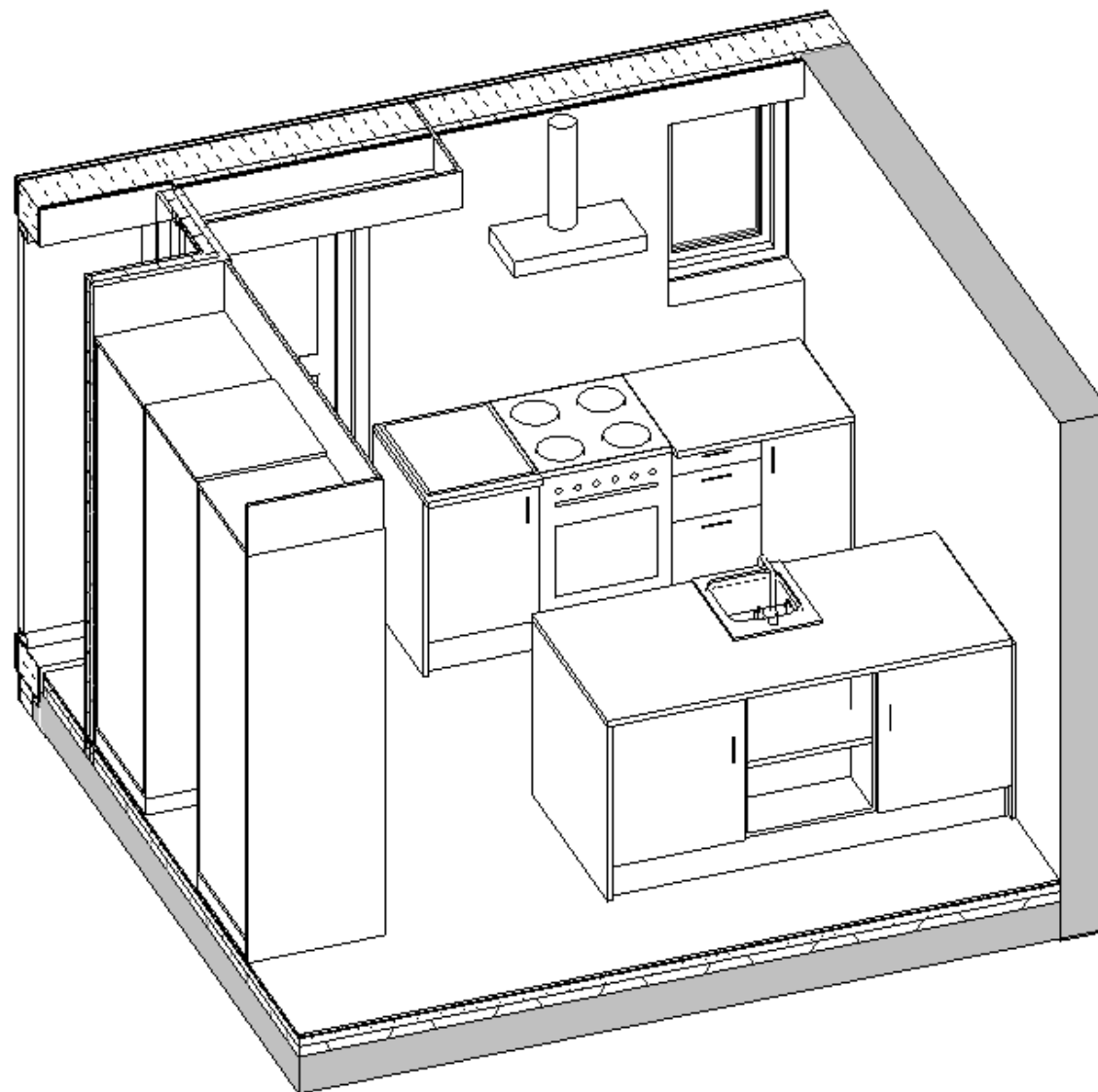


OBS: Prisen er vejledende, og der vil derfor være prisændringer ved andre køkkenløsninger/ boligtyper

Standard køkken i C-boliger

Licitationspris *ex moms*:

Køkken del	TECTUM
KORPUS	+18.500,-
EL (OVERSLAG)	-
VAND	-
AFLØB (OVERSLAG)	-
EMHÆTTE	-
<u>TOTAL</u>	<u>+18.500,-</u>



OBS: Prisen er vejledende, og der vil derfor være prisændringer ved andre køkkenløsninger/ boligtyper