

REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet helhedsplan**
 Emne **BU møde**
 Mødedato **23. november 2020**
 Sted **Beboerhuset**
 Møde nr. **16**
 Indkaldt af **Trine Relster**
 Referent **Trine Relster**
 Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**
Sif Enevold – BU Hyldeespjældet
Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet
Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet
Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet
Poul Markussen – BU Hyldeespjældet
Peter Kristensen – BU Hyldeespjældet
Mona Lauersen – BU Hyldeespjældet
Leif Strandbech – BU Hyldeespjældet
Kristian Overby – BO-VEST
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Danny Stilling – BO-VEST
Flemming Stenaa – Rambøll
Katja Waagepedersen – Rambøll
Marie Louise Eriksen – Rambøll
Trine Relster – Rambøll

Dato 29. November 2021

Fraværende

Kopi til

Næste møde

13. januar kl. 18.00.

Rambøll
 Hannemanns Allé 53
 DK-2300 København S

T +45 5161 1000
 F +45 5161 1001
<https://dk.ramboll.com>
 Medlem af FRI

Dagsorden

- Ad. 1. Orientering: Valg af entreprenør**
- Ad. 2. Orientering: Status på materielgårde**
- Ad. 3. Tidsplan og proces**
- Ad. 4. Beboermøde: Dato for mød**
- Ad. 5. Næste BU møde**
- Ad. 6. Evt.**

Ad. 01. Orientering: Valg af entreprenør

Der er blevet arbejdet på at evaluere tilbuddene fra entreprenørerne helt frem afholdelse af BU mødet.

BU efterlyser at der fremsendes materiale ud inden afholdelse af BU mødet, så BU har god tid til at sætte sig ind i materialet, hvad der evt. skal besluttes og hvad der bliver gennemgået på mødet.

-Det har ikke været muligt at fremsende materiale til pkt. 1, da arbejdet med evaluering af entreprenøren ikke er helt afsluttet endnu – og der dermed er blevet arbejdet helt frem til afholdelsen af BU mødet, men der kunne godt være fremsendt en mere beskrivende dagsorden. Rambøll fremsender fremover en uddybende dagsorden.

Der var oprindeligt fire entreprenører der var prækvalificerede til at give tilbud, men der er kun to der har afgivet endeligt tilbud; og det er NCC og Enemærke og Petersen (E & P). Oprindeligt skulle MT Højgaard også give bud, men de sprang fra. Både NCC og E & P har givet meget gode

fremlæggelser af deres tilbud. Pris vægter 40 % og kvalitet 60 %. På nogle punkter har NCC har været bedre og på andre punkter har det været E & P. Det er vigtigt, at der efterfølgende bliver

husket på, hvad entreprenørerne har lovet i deres tilbud fx i forhold til beboerhensyn. Både NCC og E & P har god erfaring med at arbejde med almene boliger.

Det er vigtigt at BU ikke melder det endelige resultat ud endnu.

NCC har givet en pris på omkring 231. mio. kr. og har dermed afgivet det billigste tilbud og vundet opgaven. Det NCC har givet i deres tilbud er bl.a.:

I forhold til proces og beboerhensyn (der vægter 30%):

- NCC udføres en stor del af arbejderne i egenproduktion, hvilket vil sige at der ikke er så mange underleverandører, og at ansvaret derved er forankret hos NCC selv.
- Der anvendes 'den gode aflevering'.
- Der er renoveringsambassadører på projektet, der ansættes personer fra lokalområdet, der afholdes åbent kurser/foredrag og udføres beboertilfredshedsundersøgelse, de holder 'kom og kig'/åbent hus for beboerne.
- Varslingslog bliver integreret i procesplanen for et samlet, fælles overblik over planlagte og afsluttede varslinger.
- Varslinger bliver ligeledes integreret i udførelsestidsplanen med fysiske bindinger til kommende leverancer og arbejder. På den måde sikres der rettidig overholdelse af varslingerne.
- Der ansættes en beboeransvarlig.
- Forslag om en møbleret skurvogn hvis beboerne synes der støjes for meget. Der udføres testmålinger på støj.
- Der udsendes ekstra varslinger til beboerne i god tid og med præcise tidspunkter for særligt støjende, vibrerende eller støvende arbejder, samt når der anlægges skurby.
- Driften inviteres til at deltage i udarbejdelsen og i de løbende opdateringer af byggepladsplanerne, så den daglige drift kan opretholdes.
- Leverancer sker via bookingsystemer, så trafikale flaskehalse undgås. De fleste materialer leveres direkte på stilladser, der anvendes 'just in time' princip.
- Der etableres rengøringsstationer og mindre tipcontainere til affald for hver igangværende bolig. Pladsmand og arbejdsmiljøansvarlige gennemgår ryddeligheden med fagentreprenør på leanmøder.

Bæredygtighedstiltag, der vægter i 15% i tilbuddet:

- NCC bestiller materialer på mål, der sikrer en kortere byggetid, brug af færre mandetimer og mindsker mængden af byggeaffald og spild. Det gøres ved at der foretages en tidlig og grundig opmåling af boligerne.
- Indvendige døre, køkkenelementer og vådrumsvinduerne, kan når de udskiftes genbruges ved at beboerne kan afhente bygningsdelene og fx genanvende vinduer i et kolonihavehus mv. De bygningsdele som ikke bliver afhentet, bliver solgt til byggemarkeder for genbrug/sælges til Genbyg.
- De udvendige betontrapper foreslår NCC at genanvende som bænke, samt at afsætte vinduerne til Genbyg, hvor de kan sælges og genbruges til et bedre formål.
- Der er i tilbuddet foreslået genanvendelse af tagpap.
- Overholdelse af den frivillige bæredygtighedsklasse på flere punkter.

Organisation og nøglepersoner, der vægter 15%. NCC har tilbud en bredere sammensætning i sin organisation end E & P. NCC var generelt den tilbudsgiver der var bedst forberedt på tilbudsprocessen og havde en meget god præsentation på forhandlingsmødet.

Arbejder som er indeholdt i tilbuddet, hvilket vil sige at der ser ud til at alt i NCC's tilbud kan indeholdes i helhedsplanen:

- Alle arbejderne som indeholdt i helhedsplanen.

- Fuld drænløsning og sokkelisolering.
- Isolering af lofter i portgennemgange.
- Skodder af aluminium (sorte). Skodder af træ vil koste ca. 75.000 kr. inkl. moms ekstra, og kræver mere vedligehold.
- Nye skure i fyrretræ med sedumtage, ikke Keponitræ da det vil koste ca. 2,3 mio. kr. inkl. moms ekstra.
- El i skure på 7.700 kr. pr. skur = 2,4 mio. kr. inkl. moms.
- Nye varmevekslere i alle boliger.

Skurene er dyrere end forventet, selvom afdelingen har afsat beløb på 15,5 mio. kr. Udestuerne til tilgængelighedsboligerne er i 'den dyre ende' i forhold til Landsbyggefondens holdning til hvad disse boligtyper må koste. Der er inkluderet thekøkkener i type A2-boliger i NCC's tilbud.

BU spørger til om materialegården kan blive udført af en anden entreprenør? Ja det er sandsynligt, da dette projekt sendes ud som et selvstændigt udbud.

Varmevekslerne er en del dyrere end det beløb der er afsat i afdelingen. BU understreger, at der er godt at varmevekslerne udskiftes, så afdelingen får en mere nutidig standard. Udskiftningen bliver til en varmeveksler, der er isoleret og med individuel varmeveksler, hvorved udskiftning af skabe i entreen bliver følgearbejder.

Der er afsat ekstra penge af til reetablering af hegn. Hegn tættest på facaderne vil blive fjernet. De nye hegn der er rundt i afdelingen, bliver ikke udskiftet.

Der spørges til, hvis der skal facadeisolering med i projektet? Det vil kræve endnu en udbudsrunde, og en godkendelse i afdelingen og hos kommune og Landsbyggefond, idet det ikke vil være inden for den udregnede økonomi, og vil desuden forsinke projektet, da en udbudsrunde tager tid. Landsbyggefonden støtter ikke facadeisolering, og det er generelt slet ikke noget fonden giver støtte til.

BU spørger til om der etableres el i skurene. Ja, der trækkes el til stikkontakt og lys, så må beboerne selv opsætte en lampe.

BU spørger til, om det virkelig betale sig at genbruge vinduer? Ja det kan det idet glasset kan genanvendes selvom vinduerne er i dårlig stand.

BU/UAU spørger til, hvornår beboerne skal grave/flytte planter i forhold til årstiderne (frost)? Entreprenøren går i jorden i april/maj, og det er planen at der startes ved Slipperne og Store Torv. Der er forventet opstart i slutningen af april 2022 i Åleslippen derefter følger Tværslippen og Bomslippen fra juni 2022. Dette udmeldes kun til BU, da der kan være forbehold for ændringer fra entreprenørens side, og derfor skal der helst ikke udmeldes for mange detaljer om tidsplan til beboerne endnu.

Det er vigtigt, at det er tydeligt i beboerinformation hvor langt der skal ryddes fra facaderne. Rambøll udarbejder en plan.

BU spørger hvad der skal ske med cykler, barnevogne mv. når der skal ryddes? Rambøll skal udarbejde en plan.

BU spørger om der kan stilles et lille plantebed ved hegnet? Det kan sandsynligvis lade sig gøre, men der skal være plads til at håndværkerne kan komme til i haverne med maskiner mv

Økonomi

BU spørger til økonomien for projektet – og om man kan flytte rundt på ustøttede og støttede

arbejder. Det skal ikke forventes, at Landsbygefonden uden videre går med til at flytte rundt på støtten mellem de forskellige grupper af arbejder. Der er meget komplekse beregninger for, hvordan økonomien er sat sammen i projektet.

Der skal afholdes møde med Landsbygefonden i løbet af uge 48, og der arbejdes selvfølgelig med at økonomien skal være med en 0 % huslejstigning, sådan som det er meldt ud til beboerne ved

afstemning af skema A. Hvis skema B økonomien ikke holder inden for de rammer, der tidligere er blevet stemt om, skal der være afstemning ved afdelingsmøde.

BU spørger til vedr. budgettet. Som det ser ud nu, så stiger beboerne 20,00 kr. pr. m² pr. år. I den stigning er indeholdt alle arbejder i helhedsplanen, samt alle ekstra arbejder. BU spørger til, hvad der sker hvis beboerne stemmer nej til dette? Det er sandsynligt, at der vil komme forsinkelser i renoveringen – ca. 4 måneder - hvis beboerne stemmer nej. Det er vigtigt at der også oplyses til beboere, at der ved renoveringen spares på andre poster, så som skimmelforbedring og varmekonsum. Der er i det samlede billede penge sparet ved renoveringen.

2. Orientering: Status på materielgård

Der er d. 23. november afholdt møde, hvor Rambøll har fremvist tilrettede tegninger efter kommunens kommentarer. Følgende kommer Rambøll med et nyt forslag efter input fra mødet, hvor der bl.a. kigges på om hegnes kan rykkes ud, idet der er for lidt plads til at komme ud med containere mv.

Den generelle holdning er, at der skal etableres så lidt ny asfalt i afdelingen som muligt.

BU spørger til, om der skal være en ny beboerafstemning i forhold til den indretning og de funktioner, der tidligere er blevet besluttet. Der arbejdes stadig inden for rammerne af ideoplægget og det samme 'fodafttryk', så det er ikke alle funktioner mv. der er i spil i det reviderede oplæg. Det er først og fremmest driftens behov der har første prioritet. Der drøftes også hvor meget klunserne får brug for. Det er svært helt at fremtidssikre. Det er gruppens ønske, at der bruges lidt ekstra tid på at være helt sikre ift. der arbejdes 360 grader rundt om projektet, så alle muligheder og løsninger er blevet ordentligt vurderet.

Der spørges til om indkørslen/gennemkørslen stadig er der? Ja det er den.

Materialet om materielgården er formodentlig ikke udarbejdet færdig inden der skal afholdes beboermøde, hvorved der nok ikke skal fortælles om materielgården til beboermødet – kun hvis indretningen er helt på plads.

Aotoværkstedet skal rives ned som noget af det første og selve materialegården skal rives ned senere. Den nuværende materielgård indeholder en stor del af driftens køretøjer mv. så der skal findes på en løsning når den skal rives ned. Driften skal fungere med der bygges. Den kommende materielgård vil stadig ligge stadig inden for den samme ramme.

Ad. 3. Tidsplan og proces

Der henstilles til at BU ikke – endnu – fortæller om at NCC har vundet opgaven. Det vil blive officielt d. 26. november, hvor NCC vil få at vide at de har vundet projektet, men det vil først nok komme i den 'større offentlighed' 2-3 uger senere.

Det planlægges at holde beboerinformationsmøde d. 13. januar kl. 19.30. Det er et rent orienterende møde, så der skal ikke stemmes. Det vil kun være hvis der stilles krav om afstemning af en huslejstigning på 20,00 kr. pr. m² pr – og det vil ske ved håndsoprækning til informationsmødet d. 13. januar.

Det digitale beboerdemokrati er lukket.

Følgende proces blev aftalt vedr. informationsmateriale.

- Der skal udarbejdes en Byggepost der skal uddeles umiddelbart efter nytår som forberedende materiale til informationsmødet. Byggeposten skal informere om hvad helhedsplanen indeholder
- Hyldetryk kommer ud inden jul med dato for beboerinformationsmødet
- Byggepost sendes til Vinnie, Henrik og Vinnie i starten af uge 50. Materialet skal være parat til at sende til tryk mandag d. 3. januar, og umiddelbart efter uddeles til beboerne

Ad. 4. Beboermøde: Dato for møde

Se pkt. 3. Beboermøde er planlagt til d. 13. januar kl. 19.30.

Ad. 5. Næste BU møde

Aftalt til den 13. januar kl. 18.00.

Ad. 6. Eventuelt

BU spørger til, hvad sker når renoveringen går i gang? Hvordan håndteres beboerne? Der har været møde med ABC; den boligsociale helhedsplan, hvor der er afsat. 2 fuldtids årsvæk til en medarbejder. Der arbejdes nu på, hvad disse timer kan bruges til og det er håbet at der også kan afsættes tid til en beboerkoordinator i forbindelse med renoveringen.

Behovet skal afdækkes når renoveringen kommer i gang, så ses der på hvad der kan være af muligheder. Der skal selvfølgelig være tydelighed ift. de snitflader der er i forhold til NCC' beboerhåndtering.

BU spørger til om cafetiden kan udvides så håndværkerne kan spise der? Der vil nok være 50-70 håndværkere i området hver dag, og det vil være svært for cafeen af bespise dem alle, så skal der ansættes endnu en ekstra medarbejder og det kan nok ikke betale sig – men der skal arbejdes videre med hvad der kan være af muligheder.

En skurvogn, som NCC har beskrevet i deres tilbud, kan være relevant mens beboerhus renoveres. Der arbejdes også i beboerhusudvalget, om der kan være åbent hus for beboerne i cafeen, så der er et sted for beboerne at opholde sig hvis det larmer for meget i boligen.

BU spørger til, om der er det taget højde for at der ikke kommer underbetalte østeuropæiske håndværkere og arbejder under renoveringen. Ja, det er der. Entreprenørerne skal overholde internationale regler, og de skal kunne dokumentere at deres ansættelsesforhold er i orden. Der er krav om, at de medarbejdere der skal være på byggepladsen, skal kunne tale dansk.

Der er regler for hvornår der må foregå støjende arbejder. Hvis der skal arbejdes uden for de gældende tider, så skal beboerne varsels.

Jorden vil blive genbrug, men der er i projektet også indkøbt ekstra muldlag som kommer oven på. Hvis entredøren gør sit arbejde rigtig, skal de først grave muldjord op – og efterfølgende jord. BU spørger til om restjorden kan bruges til at lave nogle bakker/en bakkebane. Det vil der blive kigget på.

Driften er meget bekymret for at internettet bliver gravet op. Entreprenøren har fået at vide at der ligger kabler ved hver bolig, og er opmærksomme på dette – hvilket også er beskrevet i deres tilbud. Der skal forberedes til, at det nok alligevel vil ske at der bliver skåret ledninger over under renoveringen.

BU spørger til om afdelingen kan bevare og genbruge (og evt. yde hjælp til beboere der ikke kan klare gravearbejdet selv) planter som beboerne graver op? Det har UAU har ikke overvejet.