

Referat fra møde i Sundbakken
fredag d. 24. marts 2017 kl. 8.30
i Orionshus.

Tilstede:

Bjarne, OK-fonden. Trine, Ginnerup Arkitekter, John og Martin, Rådgiver fra DAI,
Beboere

Referent: Lone

Referat:

1.	<p>Velkommen – morgenkaffe Dagsorden og den videre proces gennemgået. Beboernes egne vindere blev samlet.</p> <p>Når vi har valgt vinderprojektet og det er meddelt alle tilbudsgivere er der stand-still periode de næste 10 dage. I den periode kan tilbudsgiverne klage. Hvis det ikke sker, kan vi indgå den endelige kontrakt.</p> <p><i>Hvor meget kan vi ændre i projektet?</i> Der skal være økonomi til evt. ændringer. Prisneutrale ændringer kan lade sig gøre – der er forskel på, hvor tæt tilbudsgiverne er 'prisgrænsen'. Vi kan også aftale tilkøb/fradrag i forhold til 'ting', der ikke har været med i udbudsgrundlaget. Der er en buffer til 'uforudsete' udgifter. Kommer der ikke 'uforudsete' udgifter, vil det beløb blive anvendt i fællesskabet.</p> <p><i>Hvad er småændringer?</i> Eks.: at flytte vinduer, vende køkken, trapper og/eller døre. Men ønsker man f.eks. at flytte 'vægge' skal vi nok forvente, at vi skal være enige indenfor samme boligtype. Det er entreprenøren, der i sidste ende bestemmer, om det kan lade sig gøre. Regler for almennyttige boliger skal naturligvis også overholdes.</p> <p>Der er lavet geodætiske undersøgelser.</p> <p>Projektet kommer i avisen, når vi er længere fremme i processen.</p>
2.	<p>Hvordan oplevede I præsentationen? <i>Kommentarer:</i> Det var spændende og givende. Tankevækkende, at nogle leverandører hilste pænt på os alle, andre gjorde ikke. 'Det hele' virkede mere velorganiseret om formiddagen. Om eftermiddagen var der mere aktivitet blandt os, og det ville have været sværere for tilbudsgiverne at hilse på alle, hvis de havde villet. Det var vigtigt med den stramme styring. Vi fik rigtigt mange informationer, og blev 'trætte', så det var godt, at forløbet heller ikke var 'længere'.</p>

Hvorfor passer målene ikke med tegningerne?

Trine har ikke observeret det. De store lejlighedsplaner er i 1:50, der passer målene.

3. Vores (bygherrerådgivernes) anbefaling

Trine:

Dansk Boligbyg

Pris, points	20%	0,0	0,0
Arkitektur og funktion	40%	8,4	3,4
Kvalitet	30%	8,5	2,6
Proces og bemanding	10%	6,8	0,7
Karakter, sum af vægtede points	100%	23,7	6,6

Arkitektur og funktion:

- Højt arkitektonisk niveau, med gode æstetiske og holdbare materialer
- Velproportionerede og velbearbejdede lejligheder også i detaljen
- Kvalitet i alle elementer, nemt at vedligeholde
- Speciallavet interiør.
- Flotte altangange, spændende løsninger.
- Forskydninger af boligerne, der er mange flere 'mure' – det er en lille landsby
- Gode uderum. Fælles7privat
- Alle stier er betonsten, men terrasser er tegl
- Mange spændende rum til store og småfællesskaber.
- Altanerne lever op til det vi har ønsket i udbudsmaterialet, man kan have sit eget uderum.
- Fin disponering af grunden, varieret, – som landsbyen, ikke som traditionelt alment byggeri
- Superoptimerede og velindrettede boliger og fælleshus
- Boligerne er uden spildplads.
- Boliger laver over ens skabelon - Ligeværdig god indretning i alle boligstørrelser.
- Boliger på 1. sal har loft til kip.
- Gode dagslysforhold.
- 5 bygningskroppe
- 5 indvendige elevatorer
- Panneplader – støj
- Fælleshuset er også veldisponeret og lever op til de samme principper som boligerne.
- Alt er med i projektet.
- Generel høj kvalitet og høj pris

Et meget veldisponeret projekt. Man får indtryk af, at entreprenøren har '*villet*' projektet. Specielt valg af tagmateriale – der er ikke problemer med støj, selv om materialet er metal - giver fin mening (selvom det er et billigt materiale).

Martin, DAI:

Dansk Boligbyg udmærker sig ved at have gennemarbejdet projektet grundigt. De har haft stort fokus på energiforhold, hvilket der er særligt behov for, fordi boligerne ligger som de gør, forskudt for hinanden.

Skillevæggene i lejlighederne er 'tunge/solide' – suger varme og afgiver det igen, når det bliver aften. Giver et godt indeklima.

Der er valgt gedigne, gode standardløsninger, der har en fornuftig holdbarhed.

Gode elevatorer.

De tekniske løsninger er rigtig gode, enkle og effektive.

Velisolerede boliger betyder, at behovet for varmeanlæg bliver mindre. 'Andre varmekilder' giver næsten varme nok. Her er der valgt radiatorløsning – men gulvvarme kan etableres uden merpris. Radiatorer reagerer hurtigt i modsætning til gulvvarmen.

Lysforhold i stueetagen? – overdækket altan og delvis overdækket terrasse. Den valgte løsning betyder trods dette et fornuftigt lysindfald-

Overbygget altan? – der kunne være ønske om at få overbygningen fjernet. Det er noteret og vil blive taget med i det videre forløb.

Ingen vinduer i badeværelse? - vi må forvente, at det vil være tilkøb. Der er i projektet taget afsæt i, hvor dagslyset er mest nødvendigt – nemlig i de 'offentlige rum'.

Svalegangen som uderum? - er næppe bred nok til at være en 'ekstra' altan.

Taget på fælleshuset? – kan det ændres, ligner et 'vildnis'. Tegningen er ikke retvisende. Bevoksningen bliver ikke høj som vist, er nærmest 'mosagtigt' – kræver ikke vedligehold.

Cykelparkering? – placering og plads til alle cyklerne?

Altaner:

Kan der lægges m² fra skur til altan? – måske, hvis alle er enige om det.

Udearealerne:

Er anlagt med 'en bred pensel' med 'store linjer'. Man har et centralt torv. Stisystemet er enkelt og rationelt ift. sammenhængen i fællesskabet.

Kommer der en plan for 'pasning af haveanlæg'? - vil være en del af den videre forløb.

Beboere skal være enige og vi kan derefter forhandle med entreprenør. Herunder kan 'pasningsplan' aftales.

Der skal afleveret en samlet drifts- og vedligeholdelsesplan som en del af afleveringen af byggeriet.

Carporte:

Kan P-pladsen overdækkes? – hvor mange ønsker carporte? – og vi kan evt. indhente tilbud fra entreprenøren.

Udfordringen kan være finansieringen. Det kan løses på flere måder, f.eks. finansieres gennem 'indskud' eller lån.

Birger har 'projekt', der kan være inspiration for et carport-projekt.

Vi skal også være opmærksomme på lokalplanens muligheder/begrænsninger.

Opsummering:

Tagmaterialet: er det for billigt?

Overdækket cykelparkering: er der plads nok?

Vinduer til badeværelser: omkostning

Alt det man ser i det udleverede materiale, er det man får. Tilbudsgiveren virker reel og ærlig.

	<p>Den videre proces:</p> <p><i>Tænk over:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • egen bolig - ønsker • idéer til 'fællesskabet' <p>Vi bør samle vores ønsker og idéer snarest og sende dem samlet til Bjarne.</p> <p>Der vil blive lavet en plan for, hvordan og hvornår vi kommer videre.</p> <p>Kontrakten består af udbudsmaterialet, tilbudsgiverens tilbud, evt præciseringer og tilkøb - det er det entreprenøren forpligter sig til af levere.</p> <p>Der indgår en tidsplan i kontrakten.</p> <p><i>Detaljerede planer og materialer</i></p> <p>Alt vedrørende projekterne lægges på IBinder. Naturligvis er det vinderprojektet, der er mest relevant.</p> <p>Entreprenøren kan overtage 'OKs side' på IBinder, eller lægge det et andet sted aftalt med os. Vi skal have adgang til alt relevant materiale på nettet.</p> <p>Dansk Boligbyg skal stille garanti og projektet er forsikret på alle måder. Hvis de går fallit, har de kun fået betaling for det de har udført (der udarbejdes en plan for projektets faser og betaling herfor) og et andet firma vil kunne tage over, fr vi har fortsat pengene. Det er umiddelbart en teoretisk diskussion, Dansk Boligbyg er en meget sund virksomhed.</p> <p>Efter kontraktunderskrivelse er det vigtigt hurtigt at få tilrettelagt møderne. Kommunen skal d. 23.5. godkende projektet, at det er lovligt. 'Skema-B' indgår i dette møde.</p> <p>Umiddelbart efter stand-still-perioden kan vi vælge lejlighed. Er det for tidligt? Bjarne synes også det er en god idé. Er også nødvendigt for, at entreprenørerne kan holde møder med os individuelt. Der kunne indtænkes et socialt arrangement sammen med 'valget'.</p>
4.	<p>Anonym – afstemning</p> <p>Se pkt. 1</p>
5.	<p>Optælling af stemmer</p> <p>18 stemmer på Dansk Boligbyg. 2 på K. G. Hansen. 1 på STB.</p> <p><i>Kommentarer:</i></p> <p>Lone: havde valgt Dansk Boligbyg fra, fordi der ikke var adgang til boligerne fra fællesområdet, og de 'private' haver/altaner var ud mod fællesområdet. Kan godt forstå ønsket om altaner/haver mod vest.</p> <p>I stueplan har C-lejligheden i blok 1 og D-lejligheden i blok 2 vinduer (soveværelse og værelse – den 'private' del af lejligheden) lige ud til stien mellem blokkene, hvor alle, der bor på 1.sal i blokkene skal forbi. D-lejligheden i stueplan ligger meget tæt ud til P-pladsen, der er dog tegnet en hæk ind til gavlen. Også her er der vinduer til soveværelse/værelse.</p> <p>Ulla: havde valgt K.G. Hansen, fordi man i det projekt fik de største lejligheder.</p>

6.	Evt. korrektur af pointgivning Ikke relevant
7.	Underskrift af bedømmelsesrapport Bjarne skriver under.
8.	Evt. Birger: dejligt at der er overensstemmelse mellem flertallets, OK-fonden og rådgivernes indstilling. Trine og Bjarne roser gruppen for åbenhed, ærlighed, lydhørhed og god tone. Er sikker på, at det valgte projekt gør vores bofællesskab meget attraktivt. HUSK: resultatet et hemmeligt indtil Bjarne har sendt os en mail. Som ny: ros til foreløbige arbejde med projektet og den organisation, der er etableret. Det har været nemt at komme ind og føle sig som en del af fællesskabet.

Lone/24. marts 2017