

Samvirkende Boligselskab 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

16. september 2013

Orienteringsmøde

Dato: 3. september 2013, kl. 18 -20.30

Sted: Bellahøj, beboerlokalet

Ved Bellahøj syd 21.

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. 10.00-15.30

Torsdag kl. 10.00-18.00

Fredag kl. 10.00-12.00

Byggeudvalg

John Steen Johansen	JSJ	Fmd. SAB I+II	johnsteenjohansen@hotmail.com	
John B. Thomasberg	JBT	Næstformand	undskyld@live.dk	
Ulrik Rosenkilde	ULR	Best. Medlem	ulrik@rosenkilde-el.dk	Afbud
Barbara Cros	BCR	Best. Medlem	barbaracros@hotmail.com	
Dennis Villumsen	DVI	Best. Medlem	dennisc_v@email.com	
Niels Møller	NIM	Best. Medlem	nielshm47@gmail.com	
Susanne Kabali	SKA	Best. Medlem	sjoskele52@gmail.com	
Merrit Rosberg	MRO	Kasserer	m_rosberg@hotmail.com	
Ole Larsen	OL	Fmd.AKB Bellahøj	ole.larsen@vedbellahoj.dk	
Kim H. Kjeldgaard	KHK	SAB	ek-bellahøj@kab-bolig.dk	
Lene Vennits	LVE	Kundechef FOA	lve@kab-bolig.dk	
Lisa F. Nielsen	LIN	Byggesupportchef	lin@kab-bolig.dk	
Henrik Rune Jensen	HRJ	Driftschef	hrj@kab-bolig.dk	
Christen Mors	CHS	Forretningsfører	chs@kab-bolig.dk	Afbud
Kurt Henriksen	KHE	Dominia	kh@dominia.dk	
Leo Villadsen	LVI	Bornebusch	lv@bornebusch.dk	
Brian Peter Kofoed	BKO	Force	bk@force.dk	
Pernille Egelund Johansen	PEN	Projektleder	pen@kab-bolig.dk	

Kontaktoplysninger

Pernille Egelund Johansen
Projektleder

T 33 63 11 06

F 33 63 10 09

pen@kab-bolig.dk

Baggrund for mødet:

På møde i KAB med Bestyrelsen for SAB Bellahøj I+II d. 25. juni 2013, blev det aftalt at information om Helhedsplanen skulle ske, som et separat orienteringsmøde med bestyrelsen.

Indholdsfortegnelse

1. Tilstandsrapport og Helhedsplan	2
2. Økonomi	7
3. Konkurrence	9
4. Tids- og procesplan	10

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

Mødet blev indledt med en rundvisning i bebyggelsen, hvor bestyrelsen udpegede forskellige vedligeholdelsesmæssige problemer og forklarede om den generelle boligsociale situation i afdelingen.

John Steen Johansen, formand for bestyrelsen SAB Bellahøj I+II indledte herefter mødet med en præcisering af at den i dagsordenen anvendte formulering: Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, ikke skal forstås som en godkendelse af punktet.

PEN fik herefter ordet og efter en kort intro til baggrunden til dagens møde, blev punkt 1 med bilag præsenteret og ordet givet til rådgiverne.

1. Tilstandsrapport og Helhedsplan

Bilag til punktet:

- Skema A ansøgning SAB Bellahøj I+II af 11. oktober 2012
- SAB Bellahøj I+II Tilstandsrapport af 22. februar 2011
- Tilstandsrapport bilagsmappe SAB Bellahøj I+II af 22. februar 2011
- Helhedsplan SAB Bellahøj I+II af 28. februar 2011

Til information om Helhedsplanen vil der på mødet tages udgangspunkt i disse 3 bilag. Bilagene Tilstandsrapport og Helhedsplan er de centrale byggetekniske dokumenter, der ligger til grund for behandling af ansøgning om Helhedsplan for SAB Bellahøj I+II i Landsbyggefondens og i Københavns Kommune.

*Helhedsplanen er været undervejs i flere år og der er naturligvis sket en udvikling undervejs, hvor indholdet er blevet afstemt med Landsbyggefondens og ansøgningen er blevet bearbejdet i forhold til fondens muligheder for tilde-
ling af støtte.*

Tilstandsrapport og Helhedsplan af februar 2011 indeholder derfor mange elementer, som desværre ikke har kunne rummes i den endelige Helhedsplan. Som indledning til disse 2 rapporter, vil det være en hjælp at læse Skema A ansøgning SAB Bellahøj I+II af oktober 2012, hvor det præciseres hvilke arbejder, der er endeligt indeholdt i Helhedsplanen.

Helhedsplanen skal ses som et foreløbigt forslag som udgangspunkt for prissætning og godkendelse af finansiering hos Københavns Kommune og Landsbyggefondens. Forslag til udvendig efterisolering af facader udføres for at beskytte betonkonstruktionen og for at spare på energiregningen. Hvordan den endelige udformning af nye facader vil se ud afklares først gennem projektkonkurrencen og den efterfølgende projektering. Endelig deltager Kulturstyrelsen nu i samarbejdet, hvilket ses som en kvalitetssikring af den endelige facadeløsning.

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

Betonfacader

I SAB Bellahøj I+II har hver afdeling sin egen facadekonstruktion.

KHE forklarede de tekniske forskelle på de to opbygninger og hvordan de adskiller sig, samt forslag til udvendig facadeisolering.

I samarbejde med Københavns Kommune, Center for Bydesign har der været arbejdet med forslag ud fra byggeriets status som høj bevaringsværdi med ønske om at bevare stoflighed og proportioner.

Forslag til facade er tilstræbt at ligne den eksisterende facade med en kombination af isoleringspuds og fiberbetonelementer. Fiber beton er beton armeret med plasticfibre, med en levetid på mere end 50 år.

Tykkelse på de efterisolerede facader blev drøftet på mødet og hvor meget tykkelse, der forventes at skulle tillægges?

Rådgiverne mente at der i SAB Bellahøj I, vil skulle tillægges ca. 10 cm til den nuværende tykkelse, da den eksisterende isolering og betonfacade kan skrælles af.

I SAB Bellahøj II vil der skulle tillægges ca. 30 cm til den nuværende tykkelse.

Samlet set ønskes facaderne ikke at bliver mere en ca. 40 cm i tykkelsen – dette er et funktionsbetinget valg af hensyn til åbning af vinduer og vinduespudsning. Der monteres udskyder-stænger hvor afstanden er for stor.

MRO bemærkede at forøgelsen af bruttoetagearealet ville kunne påvirke boligernes areal og hermed beboernes mulighed for at få bolig sikring. LVE oplyste at Københavns kommune ikke lægger ikke til for vækst i bruttoareal som følge af energirenovering.

JBT spurgte om det ikke er muligt at udføre en beskyttelse af de eksisterende betonfacader og undlade efterisolering indtil videre?

KHE oplyste at Københavns Kommune og Landsbyggefonden at renoveringer af denne størrelse som udgangspunkt skal opfylde krav til nybyggeri i dag.

JBT spurgte også til forrentningen af investeringen til efterisolering?

LIN oplyste at der under den betragtning skal ses på at en renovering af facaderne ikke kun er for at spare på varmen men også er for at beskytte betonfacaderne.

HRJ supplerede at Landsbyggefonden i dag forlanger Helhedsplaner, som udløser aktuelle bygningsreglement krav. Ønsket om støttekroner fra fonden udløser store helhedsplaner med mange krav fra fonden. Enkelte arbejder vil efterfølgende skulle udføres som ustøttede.

MRO bemærkede at når helhedsplanen er gennemført og lejen er sat op, så er der ikke flere penge tilbage til de renoveringsarbejder der ikke er kommet med. HRJ svarede at der fortsat vil være afsat vedligeholdelsesmidler på driftsbudgettet. Det er først muligt at fastlægge

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

det endelige vedligeholdelsesniveau efter en renovering, efter at det præcise omfang af helhedsplanen kendes.

Vinduer

Vinduer er fra 1997, men udskiftes og rykkes med ud i flugt med yderside af facaden svarende til det nuværende udtryk. Termorudernes levetid er ca. 25 år og nye vinduer kan fås med en bedre U-værdi i dag.

Trappetårne

Facader er udført af chok-beton med alu-indæknings og 1-lag glas. Der isættes termoruder for at forbedre indeklimaet og der isættes vinduespartier med termoruder i åbne partier i luftsluser i trappetårne, med højtsiddende oplukkeligt parti tilkoblet brandalarm. MRO bemærkede at afløbsrør i luftsluser propper til og om vinteren forekommer tilfrysning og lækage. Desuden har der været en læk i taget på opgang 24, der har forårsaget kondens i opgangen.

JBT kommenterede manglende stillingtagen til PCB. LIN oplyste at byggeriet indgik i den samlede screening KAB har foretaget i 2009 og at der på baggrund af byggeriets opførelses år og årstal for renoveringer af vinduer blev skønnet, at der ikke forekommer PCB i større udstrækning. PCB forekommer blandt andet i bløde fuger, som ikke findes i det oprindelige byggeri og der er kun få nyere bløde fuger, som er udført efter PCB blev forbudt.

Det kan dog ikke udelukkes at der kan forekomme PCB overhoved.

Badeværelser

Der udføres istandsættelse, svarende til reparation af terrassogulve ved gennemføring af nye vand- og afløbsinstallationer, Ny flisebeklædning af vægge og malerbehandling.

MRO bemærkede om fliseareal kunne formindskes? Dette er et detailspørgsmål, som skal behandles i følgegruppen.

Betonundersøgelser

Bilag til punktet:

- SAB I. Tilstandsundersøgelse af betonfacader af 15. august 2012 med selvstændigt fotobilag.
- SAB II. Tilstandsundersøgelse af betonfacader af 15. august 2012 med selvstændigt fotobilag.
- Dominia notat af 21. august 2012.

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

I forbindelse med sagsbehandlingen i Landsbyggefonden er der udført supplerende undersøgelser af betonfacadernes tilstand i henholdsvis SAB I og SAB II.

BPK oplyste at FORCE Technology blev valgt til at udføre en tilstandsundersøgelse af udvalgte konstruktioner på højhusene, for DOMINIA Rådgivende Ingeniører. Formålet med stikprøveundersøgelsen var at vurdere tilstanden af Altankarnapper, herunder både altansøjle, brystning og dæk, bagvæggens tilstand og vedhæftningen af facadeelementer til bagvæg.

Disse konstruktionsdele blev udvalgt fuldstændigt tilfældigt, og undersøgelserne er udført både med ikke destruktiv måleudstyr samt ved udboret betonkerner.

DOMINIA udvalgte to højhuse til denne undersøgelse med følgende adresse, Ved Bellahøj Syd 17B (SABI) og Ved Bellahøj Syd 24 A/B og 26, (SABII). Opbygningen af de to udvalgte højhuse er meget forskellig, som nævnt under første indlæg.

Undersøgelse af karbonatisering (neutralisation af beton).

Udover forklaring på, hvad karbonatiseringen er, blev det også illustreret ved en halveret Ø50 mm hvid borekerne, som på den ene side af kernen er blevet afprøvet med indikator (rød/lilla farve).

Herefter taltes om resultaterne fra begge undersøgelser, som opsummeres til følgende:

Ved de undersøgte altandele er der på ydersiden af altankarnapperne observeret nogle afskalninger i de steder, hvor armeringen lokalt har et lavt dæklag. Dog vurderes det, at hovedparten befinder sig primært i en beton, der ikke er karbonatiseret ind til armeringen, men der ses en stor variation i dybden af karbonatiseret beton. Betonen er desuden ikke frostbestandig, hvorfor der er risiko for skader ved opfugtning og frost. Der bemærkes et kraftigt tæret låsejern med betydelig tværsnitreduktion.

Betonbagvæggen (SABI) har vist sig at have en forholdsvis god styrke, men er karbonatiseret i en sådan dybde, at armeringen ikke længere er beskyttet mod korrosion. Ydermere indeholder betonen alkaliskelreaktive tilslag og den er ikke frostbestandig.

Vedr. facadefliser indikerer vore målinger, at de sidder rimeligt forsvarligt fast på facaden. Der er heller ikke gjort nogen observationer af, at der skulle være afskalninger på nogle af de undersøgte konstruktionsdele. Dog ses ved SABII skader omkring forankringsjerne-

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

ne, grundet dels dårlig omstøbning og dels karbonatisering af dæklag. Der er dog ikke nogen af skaderne, der på nuværende tidspunkt er så omfattende, at de truer elementernes fastholdelse til etageadskillelsen. Ikke destruktive undersøgelser og ophugninger har vist, at fastholdelsen til etageadskillelsen i de undersøgte områder er intakt.

Afslutningsvis blev nævnt, at alle de involverede partnere tog positivt mod personale fra FORCE Technology, både når der skulle uddeles informationer, ved besøg i lejligheder, ved liftarbejdet og også den generelle larm ved vore udboringer.

Det blev bemærket at der ved vinduesudskiftningen i 90'erne skete skader på betonfacaderne og at der ved sidste betonreovering ikke var blevet udbedret efter stilladsbolt huler i facaden.

MRO bemærkede at væg ved altandør ikke kan bære en reolkasse.

JBT ønskede oplyst om man ved et mindre indgreb til beskyttelse af betonfacaden, kunne udskyde den store reovering ca. 10 år til øvrige bygningsdele er udtjent? LVE oplyste at Landsbyggefonden har pengene nu, hvis afdelingen sender tilsagnet retur vil det være usikkert om en ny ansøgning senere vil blive imødekommet.

Nye ansøgninger til Landsbyggefonden kvitteres pt. med meddelelse om Landsbyggefonds besigtigelse i 2017.

Desuden sætter en mulig fredningssag hele projektet i et nyt lys.

BCR bemærkede at Kulturstyrelsen ved deres besøg havde givet udtryk for at man fandt bebyggelsen misligholdt.

JSJ ønskede oplyst, om der er undersøgt for skimmelsvamp og hvad omfanget er? Er det undersøgt for vandindtrængen og er der udført termografering? HRJ oplyste at skybruddet i 2011 havde givet meget vandindtrængen og at der havde været en forsikringssag. Der udføres ca. 2 skimmelsvamp reoveringer om måneden og der er 23 verserende sager i afdelingen.

MRO pegede på beboeradfærd, som en mulig kilde til skimmelsvamp i boligerne.

JSJ oplyste at Landsbyggefonden og SAB har besluttet at der skal gennemføres skimmelundersøgelse. LVE/PEN følger op.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

2. Økonomi

Bilag til punktet:

- *Bygningsdelsbudget rev. B af 11. oktober 2012*
- *Finansieringsbudget af 16. oktober 2012.*

Økonomien bag Helhedsplanen fremgår af disse 2 budgetter.

Bygningsdelsbudgettet er Landsbyggefondens standardskema til beregning af håndværkerudgifter, fordelt på bygningsdele og på støttede, ustøttede og fordelte arbejder. I skemaet indgår også teknisk rådgivning, byggeplads og vinterforanstaltninger.

Finansieringsbudgettet er KABs standardskema til beregning af husleje påvirkningen. Heri indgår alle øvrige indtægter og udgifter i Helhedsplanen.

Disse 2 budgetter ligger til grund for ansøgning til Landsbyggefonden og for skema-A ansøgning til Københavns Kommune, samt de hertil givne tilsagn.

LIN oplyste at Landsbyggefonden uddeler renoveringsstøttemidler i henhold til de boligforlig, der indgås med ca. 4 års mellemrum. Behov for støtte til renovering er meget større end de til rådighed værende midler, der ydes som 30-årige lån med lav rente. Når renoveringslånet er udbetalt falder beboerbetalingerne. Fonden udbetaler i øjeblikket flere penge end der er i fonden, pengene lånes af staten og indbetales af beboerne senere. Desuden yder fonden huslejestøtte, i dette projekt med 4,3 mio. kr. pr. år der aftrappes. Dette er ikke lån.

Tilbagebetalingsberegninger udføres normalt ikke, da projekt og finansiering ses som en helhed. Landsbyggefonden opstiller betingelserne; der ses på driften, der kræves egenbetaling af afdelingen, der kan gives dispensation for betaling af G-indskud og udamortiserede lån, der kan fritages for indbetaling til boligorganisationen.

Disse midler kan istedet bruges til betaling for byggesagen.

Boligorganisationen kan give egen trækingsret – i dette tilfælde har SAB givet 33 mio. kr. – der er flere andre SAB afdelinger, der står i "kø" for at få helhedsplan og trækingsret, og der er begrænsede midler.

Egen trækingsret er en solidarisk ordning, hvor afdelinger fra før 1970 indbetaler til deres boligorganisation. Herfra kan alle afdelinger ansøge om tilskud, også de der er bygget efter 1970.

Anlægsbudgettet er Landsbyggefondens standardskema. Omkostninger på 19 % skal ses i forhold til et gennemsnit på store Helheds-

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

plan sager på 20-25 %. Beregning af husleje på 931 kr./m² – 44 kr./m² i sparet energi = 887 kr. /m² er aktuelle tal. Skatter, afgifter og andre løbende vedligeholdelses udgifter stiger.
Disse tal gælder kun Helhedsplanen.

Helhedsplanen indeholder ikke generel genhusning, men der kan blive tale om genhusning for de svagest beboere – det vil blive vurderet i samarbejde med følgegruppen. Fra 1. januar 2013 har Landsbygefonden indsat penge på projektets reguleringskonto, denne konto kan bl.a. bruges til genhusning efter ansøgning hos Landsbygefonden. Desuden er der afsat rumlige byggelånsrenter.

SKA bemærkede at entreprenøren var gået konkurs i den sidste renoveringssag og hvilke tiltag der gøres for at afdelingen ikke får ekstraudgifter i sådan en situation. LIN oplyste at projektet er omfattet af byggeskadefonden, der er afsat 4,3 mio. kr. til denne lovpligtige forsikringsordning.

JBT ønskede oplyst, om der er beregnet med lejetab. LIN oplyste at lejetab erfaringsmæssigt kan dækkes af byggesagen.

MRO ønskede oplyst om entreprenører vil være underlagt danske overenskomster. PEN oplyste at der i KAB er ved at være en formulering klar vedrørende sociale klausuler, som kan indskrives i udbudsmaterialet og kontrakten med entreprenøren.

Energiberegninger blev drøftet af mødedeltagerne, hvordan er den oplyste energibesparelse beregnet. Bestyrelsen har selv regnet på varmekonsumet og mener der måske ikke er den store besparelse ved en efterisolering af facaden.

Dominia har udarbejdet et notat af 11. september 2013, som medfølger dette referat som bilag.

JBT ønskede oplyst hvordan de fremtidige vedligeholdelsesarbejder kan dækkes ved så store besparelser på henlæggelserne.

HRJ oplyste at drifts- og vedligeholdelsesbudgettet er blevet gennemgået 16 år frem og de enkelte udgiftsgrupper er blevet vurderet i forhold til de arbejder, som man planlægger at udfører i forhold til evt. helhedsplan.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

3. Konkurrence

De 4 boligorganisationer på Bellahøj besluttede i 2012 at der skulle gennemføres en konkurrence. Denne beslutning indgår som forudsætning for Københavns Kommunes skema A tilsagn.

Tilrettelæggelse har været påvirket af den mulige fredningssag, men er nu ved at finde sin form i samarbejde mellem Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, center for Bydesign og de 4 boligorganisationers administration.

Pkt. 3 og 4 blev behandlet samlet pga. manglende tid.

PEN udleverede udkast af 3. september 2013 til organisationsdiagram, tidsplan og projektkonkurrence til mødedeltagerne. Det er planen at afholde et orienteringsmøde for de 4 bestyrelser på Bellahøj så snart udkast er endelig færdige og godkendt med deltagelse af Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, center for By design og måske Landsbygefonden. Projektkonkurrencen finansieres ved at hver af de 3 boligorganisationer AaB, fsb og SAB har stillet 250.000 kr. til rådighed, samt afdeling AKB Bellahøj. Penge der forventes indfinansieret i byggesagen efterfølgende.

Mødedeltagerne drøftede udkastene med følgende kommentarer:

Hvis Stadsarkitekten forlanger at facader fastholdes, er der så grundlag for en konkurrence. Giver det mening at gennemføre en renovering af byggeriet hvis de sociale problemer og misligholdelse af afdelingen ikke også løses.

Der er afsat midler til miljøarbejder og fælleshus i helhedsplanerne for alle 4 afdelinger, det er vigtigt at integrere og adressere boligsociale udfordringer i helhedsplanen.

Hvordan kan byggeriet gennemføres med sikkerhed for beboerne, når der etableres stillads uden på bygningerne, kan der etableres overvågning. Der kan søges ekstra midler i KAB.

JBT ønskede oplyst hvor stor den økonomiske risiko er for afdelingen hvis man gennemføre processen som skitseret i udkastet og beboerne så stemmer nej til helhedsplanen og hvornår sættes tidsplanen i gang. Dette undersøges og vil blive oplyst ved det fælles informationsmøde.

Indstilling

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Samvirkende Boligselskaber 3025-2/0001 Bellahøj I+II – Helhedsplan

4. Tids- og procesplan

Bilag til punktet:

- Velkommen til følgegruppen

Velkommen til følgegruppen er en introduktion til følgegruppens arbejde i renoveringssager. Følgegruppens rolle i byggesagen og byggesagens parter beskrives.

Tids- og procesplan frem til skema B forventes, at ligge klar i udkast inden mødet. Skema B er det tidspunkt hvor Helhedsplanens endelige budget er kendt og endelig afstemning om gennemførelse af Helhedsplan kan afholdes på beboermøde i afdelingerne på Bellahøj.

SABs organisationsbestyrelse har udpeget Stig Torp, formand for bestyrelsen i SAB afd. Tingbjerg og Ellen Højgaard Jensen, direktør i Byplanlab, som repræsentanter i følgegruppen. Det afventes af bestyrelsen udpeger en følgegruppe, hvorefter PEN indkalder til møde.

Kommentarer til Tids- og procesplan under pkt. 3.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Mødet blev afrundet i håb om at dette informationsmøde havde givet lejlighed for bestyrelsen til at fremkomme med spørgsmål og kommentarer til Helhedsplanen, samt ønske om at mødet kan blive startskud til et godt og konstruktivt samarbejde fremover.

Med venlig hilsen

Pernille Egelund Johansen