

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

18. marts 2018

## Følgegruppemøde nr. 13

**Dato:** 20. december 2017, kl. 16.00-18.00

**Sted:** Beboerlokalet

Ved Bellahøj Syd 21, 2700 Brønshøj

### 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. 10.00-14.30

Torsdag kl. 10.00-18.00

Fredag kl. 10.00-12.00

### Kontaktoplysninger

Pernille Egelund Johansen  
Projektleder

T 33 63 11 06

F 33 63 10 09

pen@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>	
Dan Møller	DM	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:dan-moeller@get2net.dk">dan-moeller@get2net.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>	
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	<a href="mailto:mwi@kab-bolig.dk">mwi@kab-bolig.dk</a>	
Pernille Egelund	PEN	Projektleder	<a href="mailto:pen@kab-bolig.dk">pen@kab-bolig.dk</a>	
Søren Haugsted	SHA	Arkitema	<a href="mailto:sha@arkitema.dk">sha@arkitema.dk</a>	
Jakob Suenson Schou	JJS	Arkitema	<a href="mailto:jjsc@arkitema.dk">jjsc@arkitema.dk</a>	
Hans Krogh	HK	NIRAS	<a href="mailto:hakr@niras.dk">hakr@niras.dk</a>	

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	2
2. Projekt.....	2
3. Tids- og handlingsplan.....	5
4. Økonomi.....	5
5. Eventuelt.....	5
6. Næste møde .....	5

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 13  
den 20. december 2017

## 1. Godkendelse af referat

*Referat fra FGM 11 afholdt d. 2. oktober og udsendt den 18. december 2017.*

### **Indstilling:**

*Følgegruppen bedes godkende referatet.*

Følgegruppen godkendte referatet.

## 2. Projekt.

*I forbindelse med gennemførelsen af Helhedsplan i SAB Bellahøj vil der være nogle naturligt forekommende grænseflader til de løbende vedligeholdelses arbejder i afdelingen.*

*Driften har det daglige ansvar for gennemførelsen af de planlagt vedligeholdelses arbejder, der gennemføres i dialog med afdelingsbestyrelsen. Det skal drøftes hvilke grænseflader, der umiddelbart ses i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen.*

### **Skimmelsager:**

*På sidste møde orienterede om status på dialog med Landsbyggefonden. KAB har fremsendt opgørelser over afværgeforanstaltninger for skimmelsager til dato, sammen med forespørgsel om der kan opnås en aftale om en ordning svarende til den af Torben Trampe på FGM11 beskrevne, som man har fået i FFB Søndermarken.*

*LBF har bedt om specificerede opgørelser og redegørelser for omfang af de enkelte renoveringstiltag. KAB vil sørge for at det omfattende bilagsmateriale organiseres efter Landsbyggefondens ønske og fremsendes snarest mulig når kvalitetssikring er gennemført.*

*Se bilag 130201 med en lille prøve på dokumentation for skimmel udgifter.*

Følgegruppen havde bl.a. følgende kommentarer til bilaget:

- Afrapportering ok, har været efterspurgt siden 2013.
- Samlet rapport snart klar til fremsendelse til LBF.
- Der ønskes tilbud på hjemmeside for SAB Bellahøj. Forslag til emner: KAB bladet, Indblik, Sammen om Bellahøj, mm.
- 21/3 udpeges ny OB-repræsentant.
- Stilling til ny serviceleder er vakant. Søges besat internt i SAB start februar 2018.

## SAB

### 3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 13  
den 20. december 2017

#### **Penthousefacader:**

*De lette facader på penthouse etagerne er et andet vedligeholdelses arbejde, hvor der muligvis også findes en grænseflade. Følgegruppen har også udtalt ønske om at få efterisolering af tage udført sammen med Helhedsplanen, måske som et privat vedligeholdelsesarbejde.*

*På sidste møde viste SHA et uddrag af de undersøgelser af konstruktioner, der er blevet gennemført for AKB Bellahøj og de løsninger, som blev præsenteret for følgegruppen. Arbejderne kunne ikke godkendes af Landsbyggefonden som støtteberettigede og skulle således udføres som ustøttede arbejder.*

*Udskiftning af vinduer og døre indarbejdes i udbudsmaterialet som delpriser, selvom Landsbyggefonden ikke vil yde støtte.*

*Følgegruppen i AKB Bellahøj valgte ikke at sætte denne del af de supplerende arbejder til Helhedsplanen til afstemning på beboermødet pga. den høje pris og hermed følgende huslejekonsekvens.*

*Prisen for de 6 blokke var ca. 32,5 mio. kr./23 penthouse boliger = 1,4 mio. kr./stk. hvilket er en høj pris, energibesparelsen taget i betragtning.*

*Den næstbedste løsning kunne være at udskifte vinduer og døre jf. udført termografering.*

*MWJ vil se på om der er muligheder for finansiering over driften i SAB Bellahøj for udskiftning af vinduer og døre i penthouse boligerne.*

Følgegruppen havde bl.a. følgende kommentarer:

- Tilfælde af vandindtrængen på etagen under penthouse skal samles og sendes til PEN, for undersøgelse af om der kan dokumenteres et byggeskadelignende forhold, som vil kunne forhandles med LBF. Der kan eventuelt påvises følgearbejder i forbindelse med en renovering af svalegangen, der vil kunne medføre mindre arbejder på facader af penthouse.

Følgegruppen bad desuden om en kort status for projekteringen af AKB Bellahøj:

- Der er udført opsamling af alle tidligere dokumenter i sagen.
- Bebyggelsen er registreret.
- Hvordan skal ventilationen løses?
- Genhusning, kan LBF godkende?

## SAB

## 3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 13  
den 20. december 2017

- Tværfagligt samarbejde mellem alle rådgiverteams, fælles front mod Københavns Kommune, Landsbyggefonden og Slots- og Kulturstyrelsen.
- Projektet udvider sig, mange problemer dukker op.
- Dispositionsforslag godkendt, (første projekteringsfase.)
- Teknik skal være afklaret. Afklarende rapporter forsinker projekteringen pt. ca. 6 måneder forskydning mellem AKB og SAB.
- Digital model ændret opbygning.
- AAB udfører tryktest af eksisterende ventilationskanaler.
- AAB udfører granskning af STO facadeløsning. Problem kuldebroer i samlinger i eksisterende konstruktion.
- Der udføres prøvedrivninger i AKB med forskellige teknikker, prøvetagning af bagvæg, støj og vibrationsmålinger.
- Er beton/leca betonvæg ikke integreret? Jo, der er beton der er trukket ud i Lecaen.
- Hvordan vil indervæg reagere ved nedrivning? Overfladen bliver ujævn.
- Prøvenedrivning medvirker til sikring af projekt, afklaring af risikoforhold, inden udbud og fastsættelse af pris.
- Rapport klar til februar, skal behandles af LBF.
- Statiske forhold/belastningsforhold for hovedkonstruktionen i forbindelse med nedrivning afklares.
- Det fælles rådgiverteam arbejder med overordnet logistikplan for byggeperioden.
- Følgegruppen ønsker information om byggeriet ved ny udlejning.

**Miljøundersøgelser:**

*NIRAS har en plan over hvilke 20 boliger, der ønskes undersøgt, undersøgelserne og besøg hos beboerne koordineres med MWI.*

*Der skal varsles i henhold til KABs varslingsregler, plan og udkast til varslinger behandles på næste møde i Følgegruppen.*

*Se bilag 130202, udkast til varsling af beboerne.*

*Desuden skal der udsendes beboerinformation med oplysning om hvorfor det er nødvendigt at gennemføre disse prøver og hvad formålet er. Indhold drøftes på mødet.*

Følgegruppen drøftede udkast til varsling og følgende blev aftalt:

- Nøgler afleveres lokalt, ikke på decentralt ejendoms kontor.
- Er der nogle gengangere fra de gennemførte workshops

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

Følgegruppemøde nr. 13  
den 20. december 2017

- Vil de berørte beboere modtage en erkendtlighed for ulejligheden?
- Varslinger indkastes til beboerne, MWI

**Indstilling:**

*Følgegruppen bedes godkende orienteringen.*

Følgegruppen godkendte orienteringen.

**3. Tids- og handlingsplan**

Temamøder om landskab er afholdt. Beboernes indstilling til Fælles Have udsendes skriftligt til alle beboere på Bellahøj. Afventer.

**Indstilling:**

*Følgegruppen bedes godkende orienteringen.*

Følgegruppen godkendte orienteringen.

**4. Økonomi**

**5. Eventuelt**

**6. Næste møde**

Næste følgegruppemøde FGM 14 afholdes?

Med venlig hilsen  
Pernille Egelund Johansen