

SAB

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

11. september 2017

Følgegruppemøde nr. 11

Dato: 21. august 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	johnsteenjohansen@hotmail.com	
Dan Møller	DM	Afd. Best. Medlem	dan-moeller@get2net.dk	
Thor Nielsen	TN	Afd. Best. Medlem	tuni@thorulla.dk	
Ellen Højgaard Jensen	EHJ	SAB Best. Medlem	ehj@kab-bolig.dk	
Stig Torp Kaspersen	STK	SAB Best. Medlem	stk@kab-bolig.dk	
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	mwi@kab-bolig.dk	Delvis
Søren R. Andersen	SRY	Driftschef	sry@kab-bolig.dk	Afbud
Martin Krogh Høiris	MKH	Driftsleder	makh@kab-bolig.dk	Afbud
Pernille Egelund	PEN	Projektleder	pen@kab-bolig.dk	
Torben Trampe	TT	Teknisk chef	tt@kab-bolig.dk	Delvis
Søren Haugsted	SHA	Arkitema	sha@arkitema.dk	
Jakob Suenson Schou	JJS	Arkitema	jjsc@arkitema.dk	
Mads Nicolai Jensen	MNJ	Niras	mnie@niras.com	
Kirsten E. Henriksen	KEH	Noras	keh@niras.dk	

Indholdsfortegnelse

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

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 11
den 21. august 2017

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 10 afholdt d. 20. juni og udsendt den 16. august 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 i følgegruppen drøftede følgegruppen ventilation og indeklime i SAB Bellahøj. Der har været et stigende antal skimmel renoverings sager i afdelingen de seneste år.

Vil der kunne skabes en mulighed for at inddrage totalrådgiverens ingeniør ekspertise tidligere i forbindelse med disse skimmelsager, for at optimere kvalitet og økonomi?

Og vil det eventuelt kunne lade sig gøre af Landsbyggefonden giver tilsagn til at lade arbejderne omfatte af Helhedsplanen eller som et sideprojekt?

JSJ oplyste at afdelingsbestyrelsen efterlyser en samlet systematik og overblik i forhold til metode og registrering af skimmel renoverings-sagerne i afdelingen. Der meldes ca. 1 ind ugentligt og der er ca. 40 verserende sager. Forekomster vil kunne konstrueres, da adresser er kendt. Der har været udbedret med varierende teknik.

Notat fra møde i afdelingsbestyrelsen vedr. skimmelsagerne udsendes med referatet til orientering. Se bilag 110201.

MWI oplyste at driften søger information og deler erfaringer med de andre selskaber. Det er under overvejelse at lade beboere med skimmelsager permanent genhuse. Muligvis på grundlag af en uvildig råd-

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 11
den 21. august 2017

givers vurdering. Det er dog ikke afklaret om dette er en juridisk mulighed.

PEN oplyste at der ved permanent genhusning til bydes personlig samtale og at der vil blive tilbudt to boliger som erstatning for det lejemål der fraflyttes.

Følgegruppen have bl.a. følgende kommentarer:

- SABs Organisationsbestyrelse overvejer om beboeren kan faktureres ved gentagne skimmel udbedringer.
- Problem med boligsikring, hvis beboer er blevet enlig og hermed har opnået ret til boligsikring i en 85 m² bolig. Denne ret kan ikke overføres ved genhusning, hvor der så kun kan opnås boligsikring til 65 m².
- AKB Bellahøj har ca. 12-16 tilfælde af skimmelsager om året.
- Driften søger erfaring fra naboerne i AKB Bellahøj.
- Negativ påvirkning set da afregning af varme skiftede fra kollektiv til individuel. Beboerne skruer ned for varmen og lukker vinduerne for at spare på varmen.
- Er der en sammenhæng mellem de gamle, indvendige gavlisole-ringer og skimmelforekomst?

PEN oplyste at der som udgangspunkt ikke har været afsat penge i skema A budgettet til at finansiere fx skimmelsager i perioden indtil Helhedsplanen er gennemført.

Landsbyggefonden giver støtte til udskiftning af facaderne, da der er risiko for nedstyrtning af betonbrokker. facaden vil efter ombygning være tæt, hvorfor Landsbyggefonden også støtter udførelse af mekanisk ventilation til at sikre udskiftning af luften i boligerne og udsugning af fugt. Hermed skulle skimmelproblemerne være løst.

Desværre er der dog lang tid til de sidste blokke vil være ombygget og i perioden indtil da, bør det undersøges om Landsbyggefonden eventuelt vil kunne støtte de renoveringsarbejder med skimmel, der forekommer i bebyggelsen.

KAB har i forbindelse med gennemførelse af Helhedsplan i FFB Søndermarken, gennemført et samarbejde igennem projekteringsforløbet, hvor rådgiveren har assisteret det lokale driftskontor i forhold til skimmeludbedring. Torben Trampe, Teknisk Chef i KAB deltager og fortæller om hvordan dette arbejde udføres og finansieres.

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 11
den 21. august 2017

TT oplyste at der i FFB Søndermarken fra start har været indeholdt midler til skimmelreivering i skema A. Helhedsplanen for Søndermarken er faktisk startet som en skimmelsag, hvor KAB i 2008 foretog en samlet reivering af al den skimmel der fandtes i afdelingen på det tidspunkt. Der er til dato udført for ca. 8 mio. kr. støttet skimmelreiverings arbejde i afdelingen. Afdelingen tager tab ved tomgang.

Rambøll er bygherrerådgiver og assisterer i forbindelse med skimmelsagerne. Hvis driften skønner der er behov, laves der gennemgang i boligerne med rådgiverne. Over tid ses det, at skimmel optræder de samme steder, ved kuldebroer og utætheder.

Afdelingen har en B-ordning. Ved fraflytning står boligen tom i 8 dage, hvor driften kan tilkalde Rambøll efter behov. Skimmel reiverings arbejderne udføres af ejendommens egne håndværkere. Rådgiverne tager også en snak med lejerer om adfærd.

Det er KABs politik at skimmelsvampe skal væk. Første gang betaler KAB, anden gang får beboeren selv regningen. Svært at få medhold i boligretten ved denne praksis.

KAB kontakter Landsbyggefonden, for at undersøge støtte muligheder i forhold til etablering af en lignende ordning.

Penthousefacader:

De lette facader på penthouse etagerne er et andet vedligeholdelses arbejde, hvor der muligvis også findes en grænseflade.

JSJ oplyste at der pt. er 7 stk. knækkede facadeplader på deres bolig. MWI oplyste at hvor der er knækkede plader, vil de blive udskiftet, så underkonstruktionen ikke opfugtes. Følgegruppen drøftede forholdet bl.a. med følgende kommentarer:



SAB

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

Følgegruppemøde nr. 11
den 21. august 2017

- Vil bredde på svalegang være lovlig, hvis facader på penthouse efterisoleres og hermed reduceres?
- Hvad med papbeklædningen på svalegangen, kan den udføres tæt?
- Er der problemer med vandindtrængen til underliggende boliger?
- Isolering forøget med 100 mm i forbindelse med vinduesudskiftning i 90'erne.
- Det kan undersøges om renovering af tag og facader på penthouse kan lægges ind i langtids budgettet som vedligeholdelsesarbejder.
- Rådgiverne udførte undersøgelse og projekt hos AKB, der kunne ikke vindes flertal for forslaget på beboermødet.
- Rådgiverne gennemgår undersøgelsen og økonomi fra AKB på næste møde.

Miljøundersøgelser:

MNJ giver en opdatering på arbejdet med miljøundersøgelser.

MNJ oplyste at der ikke pt. er ledige boliger, hvor der kan udføres undersøgelser. Der undersøges for bly i maling, PCB og asbest i fugematerialer etc.

Prøver skal udføres i 20 boliger, som destruktive undersøgelser, som vil tage ca. 1 uge at udføre samlet set.

Herefter skal der udbedres overflader efter de destruktive undersøgelser. Driften kan eventuelt oplyse kontakt til ejendommens maler mm.

Det blev aftalt at driften udpeger boliger, hvor beboerne ikke tidligere har været udsat for renoveringer eller andet.

Niras sørger for udformning af varslinger efter KABs anvisninger.

Driften sørger for uddeling til beboerne.

Der varsles ved 6 uger, 14 dage og 3 dage før besøg. Undersøgelse og udbedring vil ikke ske samme dag, men kan godt varsles på en gang. Niras skal lave en tidsplan for håndværker besøg, sådan at beboeren får oplyst et tidsinterval fx 9-12 eller 12-15, hvor de skal være hjemme.

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende orienteringen.

Følgegruppen godkendte orienteringen.

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 11
den 21. august 2017

3. Tids- og handlingsplan

De første to beboerworkshops om renovering af køkken og badeværelse er afholdt d. 15 og 17. august med god tilslutning.

- *Orientering om proces og mål for workshops*
- *Evaluering af første workshops*
- *Input til kommende workshops*

Kommende workshops afholdes d. 5 og 7, d. 26 og 28. september.

Output fra beboergrupperne blive til en indstilling til følgegruppen, der så danner basis for den videre projektering. Beboernes indstilling præsenteres på beboermøde d. 12. oktober 2017.

PEN oplyste at temamøder om landskab forventes annonceret omkring 1. september og at møder afholdes d. 14. september, d. 4. oktober og d. 24. oktober. Beboernes indstilling til Fælles Have udsendes skriftligt til alle beboere på Bellahøj.

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende orienteringen.

Følgegruppen godkendte orienteringen.

4. Økonomi

5. Eventuelt

Sagsingeniør Mads Nikolai Jensen har fået nyt job. Indtil videre passer Markedsdirektør Kirsten Engholm Henriksen, Niras, projektet i overgangsfasen. Der vil blive udpeget en ny sagsingeniør hurtigst mulig.

6. Næste møde

Der afholdes tema møde med TI om Ventilation d. 21. september kl. 16-18. Mødet afholdes hos KAB i Billedsalen.

Næste følgegruppemøde FGM 12 afholdes d. 2. oktober, kl. 16-18.

Med venlig hilsen
Pernille Egelund Johansen