

SAB

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

18. december 2017

Følgegruppemøde nr. 12

Dato: 2. oktober 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	Afbud
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	mwi@kab-bolig.dk	
Søren R. Andersen	SRY	Driftschef	sry@kab-bolig.dk	Afbud
Martin Krogh Høiris	MKH	Driftsleder	makh@kab-bolig.dk	
Pernille Egelund	PEN	Projektleder	pen@kab-bolig.dk	
Søren Haugsted	SHA	Arkitema	sha@arkitema.dk	
Jakob Suenson Schou	JJS	Arkitema	jjsc@arkitema.dk	
Kirsten E. Henriksen	KEH	Niras	keh@niras.dk	

Indholdsfortegnelse

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

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 12
den 2. oktober 2017

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 11 afholdt d. 21. august og udsendt den 11. september 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, svarende til den af Torben Trampe beskrevne model fra Søndermarken på FGM11.

PEN er i dialog med Landsbyggefonden, der foreligger endnu ikke et svar.

PEN 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.

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 12
den 2. oktober 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.

Rådgiverne gennemgår resultat af undersøgelse til udbedring af penthouse facader og tag, som blev udført i AKB Bellahøj sidste år, samt økonomi.

SHA viste 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 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. 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.

Se bilag 120201, materiale fra AKB Bellahøj.

Workshopforløb med beboerne:

Der er nu gennemført de 2 x 3 planlagte workshops om indretning af køkkener og badeværelser. Rådgiverne gennemgår resultatet, som skal præsenteres for beboerne på mødet d. 12. oktober 2017 kl. 19-21 på Restaurant Bellahøj. PEN har reserveret og medbringer udkast til invitation.

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 12
den 2. oktober 2017



JSSK orienterede om planlægning af orienteringsmødet, hvor resultatet af workshop forløbene vil blive præsenteret som: Beboernes indstilling til renovering af køkken og badeværelse.

Indledningsvis vil der være en præsentation af skitser til beboernes egne køkkener og badeværelser, hvor beboerne har kommenteret konkret og generelt.

Mandat i forhold til indstilling; Projekt kan styres af Følgegruppen og kan dokumenteres i forhold til indstillingen.

Design følger oprindelig arkitektur.

Bemærk antallet af vandmålere, færrest mulig ønskes af driftshensyn, (udgifter til aflæsning, vedligeholdelse og udskiftning).

Bemærk eksisterende afløb er små ca. 30 mm i diameter.

Dagsorden til Orienteringsmødet d. 12. oktober.

- MWI levere økonomi til køkkener, det er vigtigt at der er pris med på mødet.
- Model for beboervalg af farve, greb og andre tilvalg.
- Vaskemaskine er frivilligt.
- Vaskeriet bevares.
- Renovering af køkken og badeværelse er en fremtidssikring af afdelingen.

Miljøundersøgelser:

Arbejdet er i proces jf. nedenstående aftaler fra FGM11.

Der undersøges for bly i maling, PCB og asbest i fugematerialer etc.

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 12
den 2. oktober 2017

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.

Udbedring kan ske umiddelbart efter prøvetagning.

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

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.

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

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende orienteringen.

3. Tids- og handlingsplan

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.

Første temamøder om landskab er afholdt. Det afholdes yderligere møde d. 4. oktober og d. 24. oktober. Beboernes indstilling til Fælles Have udsendes skriftligt til alle beboere på Bellahøj.

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende orienteringen.

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 12
den 2. oktober 2017

4. Økonomi

5. Eventuelt

6. Næste møde

Næste følgegruppemøde FGM 13 afholdes d. 20. december kl. 16-18.

Med venlig hilsen

Pernille Egelund Johansen