

SAB

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

13. februar 2019

## Følgegruppemøde nr. 18

**Dato:** 28. januar 2019, kl. 15.30-17.30

**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

Steffen Schou Andersen  
Projektleder

T 33 63 11 03

STEAN@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>	
Bjørn C. Olsen	BCO	SAB Best. Medlem.	<a href="mailto:bco@kab-bolig.dk">bco@kab-bolig.dk</a>	
Lene Vennits	LVE	Kundechef	<a href="mailto:lve@kab-bolig.dk">lve@kab-bolig.dk</a>	afbud
Ali Laroub	ALLAR	Driftschef	<a href="mailto:allar@kab@bolig.dk">allar@kab@bolig.dk</a>	
Denis Romar	DER	Serviceleder	<a href="mailto:der@kab-bolig.dk">der@kab-bolig.dk</a>	
Sara M. Sjøholm	SMS	Chefkonsulent	<a href="mailto:sms@kab-bolig.dk">sms@kab-bolig.dk</a>	afbud
Louise Østvad	Lou	Udlejning/genh.	<a href="mailto:lou@kab-bolig.dk">lou@kab-bolig.dk</a>	afbud
Steffen S. Andersen	SSA	Projektleder	<a href="mailto:steaan@kab-bolig.dk">steaan@kab-bolig.dk</a>	
Søren Haugsted	SHA	Partner	<a href="mailto:sha@arkitema.dk">sha@arkitema.dk</a>	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Projektleder	<a href="mailto:chju@arkitema.dk">chju@arkitema.dk</a>	
Kristian Fogh	KFO	NIRAS	<a href="mailto:kfo@niras.dk">kfo@niras.dk</a>	
Ejvind Løgberg	EJLO	NIRAS	<a href="mailto:ejlo@niras.dk">ejlo@niras.dk</a>	

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....
2. Opsamling på sidste møde .....
3. Projekt .....
4. Myndigheder.....
5. Tidsplaner.....
6. Økonomi .....
7. Beboerinformation .....
8. Eventuelt .....
9. Næste møde.....

#### 1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 17 afholdt d. 29. oktober 2018

##### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referat uden bemærkninger.

#### 2. Opsamling på sidste møde

##### **Skillevægge mellem stuer og altaner**

*Rådgiverne fremkommer med et bud på prisforskellen for udførelse hhv. med vandret post og uden vandret post.*

##### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

CHJU oplyste, at prisforskellen i listepriis må forventes at ligge i størrelsesordenen ca. 1.500,- kr. pr. dør. Prisen kan dog være lavere i projekter af en størrelse som SAB Bellahøj 1 og 2. Punktet tages op igen på et senere punkt i projekteringsforløbet.

#### 3. Projekt

##### **Projektleder ingeniørfag**

*Projektleder for ingeniørfagene, Hans Krogh, har valgt at søge nye udfordringer anden steds, og er derfor fratrådt projektet. Han afløses af Kristian Fogh, som overtager Hans' roller og opgaver på projektet. Velkommen til Kristian.*

Det blev oplyst, at Michael Willer-Jensen er fratrådt, og at Sara Mühlberg Sjøholm har overtaget Michaels stilling.

##### **Ventilation**

*Med baggrund i drøftelserne vedr. ventilationsanlæg til sidste følgegruppemøde, gen-præsenteres den ventilationsløsning der arbejdes med, herunder gen-orienteres om de undersøgte alternativer samt krav til ventilationen og føringsveje. EJLO orienterer.*

*Til sidste følgegruppemøde ønskede følgegruppen at besigtige bebyggelser med lignende ventilationsanlægsløsninger, for at få en fornemmelse for brugernes oplevelser ift. f.eks. støj, luftfugtighed og drift generelt. Det drøftes om dette ønske forsat er aktuelt.*

EJLO gennemgik præsentationsbilaget vedr. ventilation (bilag til referatet), og præsenterede de samlede krav og bindinger for ventilations-

løsningen. Med udgangspunkt i disse, er der ikke andre alternativer end den løsning der arbejdes med i projektet.

EJLO oplyste at der arbejdes med en central sluk funktion for ventilationsanlæggene, så at de fra centralt sted via Driften kan slukkes i tilfælde af en Beredskabsmeddelelse.

EJLO oplyste desuden, at der indbygges varmeflader i ventilationsanlægget, så at udeluften kan forvarmes når den er for kold (forsyning til varmeblade sker fra boligtavle).

EJLO oplyste, at når man ikke har haft et ventilationsanlæg installeret i boligen før, så kommer der 'en ny lyd' i boligen, som af nogle kan opleves som generende. Anlæggets placering i køkkenet er bl.a. valgt, da der i køkkenet i forvejen typisk er emner der støjer, som f.eks. opvaskemaskine og køle- / fryseskab.

Mhp. evt. besigtigelse af bebyggelser med lignende ventilationsløsninger afventes resultat af støjmålinger i prøvebolig AKB Bellahøj. I projektet Solbjerghave på Frederiksberg, der også administreres af KAB, udføres der decentrale ventilationsløsninger. STEAN undersøger internt i KAB, om evt. besigtigelse i givet fald kan organiseres.

EJLO oplyste at den i præsentationsbilag anførte løsning med ventilationsaggregater i elevatorforrum undersøges, men at det p.t. ikke er sandsynligt at den kan anbefales.

Følgegruppen spurgte om luftskiftet f.eks. om natten kan reguleres ned, for at minimere støj fra ventilationsanlægget. EJLO oplyste at dette iht. gældende lovgivning ikke er muligt, da der er et grundventilationsniveau der ikke må underskrides.

Følgegruppen spurgte, om udførelse af decentrale anlæg er en afprøvet løsning. EJLO oplyste at det er en forholdsvis ny løsning i den forstand, at der er erfaringer med anlæg der er ca. 6-8 år gamle.

EJLO oplyste, at der i de decentrale ventilationsanlæg er filtre der skal udskiftes. Der arbejdes med anlæg, hvor filterskift kan udføres af den enkelte beboer. Filtre kan f.eks. udleveres af Driften til de enkelte beboere.

#### **Facader**

*Løsningsforslag for SAB 2's facader er udarbejdet. CHJU orienterer om de udarbejdede konsekvensanalyser for de tre facadeløsninger for SAB 2 der er undersøgt:*

#### Løsning I

*Udvendig påføring af et nyt facadesystem på gavlene, og udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer (Løsningen er skitseret i Det Illustrerede Byggeprogram).*

#### Løsning II

*Udvendig påføring af et nyt facadesystem på både gavle og langfacader.*

#### Løsning III

*Udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i både gavle og langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer.*

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

CHJU orienterede om, at der er udført budgetoverslag for alle tre løsninger, og at disse ligger forholdsvis tæt på hinanden. Der er ligeledes udført analyser af facaderne mhp. hvordan de tre løsninger ville kunne udføres, uden at ødelægge arkitekturen og proportionerne, samt de forskellige følgearbejder.

CHJU præsenterede det forslag til facadeudvidelse for SAB 2 der p.t. er til godkendelse hos Slots- og Kulturstyrelsen, som baserer på Løsning III (bilagt referatet).

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

#### **Prøveboliger**

*Status drøftes.*

Der arbejdes fortsat på at en egnet bolig i hhv. SAB 1 og SAB 2 fraflyttes, og derefter kan overgå til prøvebolig.

Det forventes at være muligt at følgegruppen i april måned kan inviteres til besigtigelse af prøveboligen i AKB Bellahøj.

#### 4. Myndigheder

Rådgiverne orienterer om status for dialog med relevante myndigheder.

##### **Slots- og Kulturstyrelsen**

Konsekvensanalyserne for facadeløsninger I - III for SAB 2 er blevet forelagt Slots- og Kulturstyrelsen. Med udgangspunkt i det afholdte møde er der rådgivernes opfattelse, at Slots- og Kulturstyrelsen vil indstille løsning III, som indebærer udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i både gavle og langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer.

Slots- og Kulturstyrelsens indstilling afventes p.t.

##### **Københavns Kommune**

Der er intet nyt ift. sidste møde.

##### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

#### 5. Tidsplaner

Afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefondens pågår fortsat, samt udestår Slots- og Kulturstyrelsens indstilling vedr. de præsenterede facadeløsninger for SAB 2.

Der er derfor fortsat tale om en forskydning i tidsplanerne, hvor den nøjagtige forskydning først kendes når Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse vedr. facadeløsning for SAB 2 foreligger, samt de budgetmæssige rammer er afklaret med Landsbyggefondens.

Bedste skøn er på nuværende tidspunkt følgende tidsplan:

Indstilling fra SKS vedr. facadeløsning SAB 2	jan. / feb. 2019
Landsbyggefondens / afklaring af de budgetmæssige rammer	marts – april 2019
Færdiggørelse af projektforslag for SAB 2 (facadeløsning)	maj – aug. 2019
Udarbejdelse af myndighedsprojekt	sept. – okt. 2019
Udarbejdelse af hovedprojekt	nov. 2019–aug. 2020
Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis	aug. / sept. 2020
Udbudsproces	nov. 2020–aug. 2021
Licitation	april 2021
Kontraktforhandlinger med entreprenør	aug. 2021–okt. 2021
Beboermøde tilsagn m.m.	okt. / nov. 2021
Skema B proces (KK og LBF)	okt. 2021-jan. 2022

Opstart byggeplads/udførelse	feb. / marts 2022
Forventet aflevering	feb. / marts 2026

#### **Procesplan for følgegruppemøder**

*CHJU præsenterer en procesplan for de kommende følgegruppemøder.*

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen omkring tidsplaner og procesplan til efterretning.

#### **6. Økonomi**

*Mht. SAB 2 ønsker Landsbyggefonden fortsat at afvente hvilken facadeløsning Slots- og Kulturstyrelsen indstiller. Herefter vil Landsbyggefonden forholde sig til den tilhørende økonomi.*

STEAN orienterede om, at der evt. kan blive tale om differentieret husleje mellem SAB 1 og 2.

Dette afventer dog at Landsbyggefonden forholder sig til den samlede økonomi for SAB 1 og SAB 2.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

#### **7. Beboerinformation**

*Det aftales hvornår næste beboerinformation skal udsendes, samt indhold (generel information, afdelingsmøde m.m.)*

*Det aftales hvilke emner der skal præsenteres til afdelingsmødet (status helhedsplan, genhusning m.m.).*

STEAN spurgte følgegruppen om rådgivernes deltagelse i afdelingsmødet den 30. april er ønsket for at give en status på helhedsplanen. Følgegruppen vurderede dette umiddelbart ikke hensigtsmæssigt ift. omfanget af de øvrige dagsordenspunkter. Det blev aftalt, at der på et senere tidspunkt evt. afholdes et særskilt møde for beboerne vedr. status for helhedsplanen.

## 8. Eventuelt

DER gjorde opmærksom på, at Driften som sådan ikke kan hindre beboere i at gøre brug af den vedtagne kollektive råderet vedr. nye køkkener. Driften anbefaler beboerne at afvente helhedsplanen. DER foreslår at emnet tages op til næste afdelingsmøde, og at en evt. suspensering af den vedtagne kollektive råderet vedr. køkkener drøftes.

## 9. Næste møde

FGM 19 den 10. april 2019, kl. 16.30 - 19.30

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen