

SAB

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

20. maj 2019

Følgegruppemøde nr. 19

Dato: 25. april 2019, kl. 16.30-18.30

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

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 18 afholdt d. 28. januar 2019

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referat med følgende bemærkninger:

Hvornår forventes dato for genhusning.

Svar: Iht. Vedhæftet beboerinformation af februar 2019 - inviteres beboerne i midten af 2020 til informationsmøde.

2. Opsamling på sidste møde

STEAN orienterer om det er muligt at besigtige projektet Solbjerghave på Frederiksberg, der også administreres af KAB, og hvor der udføres decentral ventilationsløsninger.

STEAN oplyste at en besigtigelse er mulig. Det blev aftalt at rådgiverne undersøger med Solbjerghaves rådgivere, om enten den 13.06 eller den 20.06, begge kl. 15.00 til 16.00 er muligt.

Efterskrift: Der er indkaldt i Outlook til den 20. juni - Vi mødes kl. 15.00 ved beboerkontoret, på adressen **Solbjerg Have 28 st. mf., Frederiksberg.**

3. Projekt

Ventilation

Rådgiverne orienterer om de i prøveboligen AKB udførte støjmålinger af ventilationsløsningen.

CHJU oplyste, at de i prøveboligen AKB gennemførte støjmålinger holder sig under de tilladte grænseværdier. I SAB's prøveboliger vil der ligeledes blive gennemført støjmålinger, når vi når så langt, og der arbejdes på at afprøve ventilationsaggregater fra forskellige producenter.

Trykforøger

De tre sydlige AKB blokkes vandforsyning er koblet på et trykforøgeranlæg i SAB Bellahøj. AKB's drift har ønsket undersøgt, om de tre sydlige AKB blokke med fordel kan udstyres med deres egne trykforøgere, for ikke at være afhængige af driften af trykforøgeranlægget i SAB Bellahøj. Rådgiverne har igangsat undersøgelse heraf.

Såfremt AKB måtte ende med at blive afkoblet af SAB Bellahøjs trykforøger, er det rådgivernes vurdering at det ikke vil betyde ændringer for SAB

SAB

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

Bellahøj, andet end at det eksisterende trykforøgeranlæg kører i 'lavere gear', hvorved slidtage og forbrug vil blive reduceret.

Følgegruppen ønskede undersøgt hvordan fordelingen af driftsudgifter m.v. til trykforøgeranlægget hidtil er blevet håndteret mellem SAB og AKB.

Efterskrift: AKB bestyrelse ønsker ikke at ændre på nuværende anlæg.

TV-inspektion

Helhedsplanen indeholder renovering af de eksisterende kloakledninger og brønde i jord. For at kunne fastlægge renoveringsomfang og –metode, er det nødvendigt at udføre en TV-inspektion af kloakledninger og brønde i jord, inkl. tilstands vurdering. Det indstilles at denne forundersøgelse igangsættes. I forbindelse med udførelsen er det vigtigt, at den udførende entreprenør får adgang til alle gulvafløb i kældrene.

Forundersøgelsen igangsættes.

Prøveboliger

Status drøftes for de to kommende prøveboliger i SAB.

Der er et ledigt lejemål i SAB 1 (VBS 19 A 1.tv). Dette er dog kun en 1-værelsesbolig, og afprøvningsomfanget af ventilationsinstallationer i boligen vurderes derfor at være begrænset. Driften undersøger derfor om der kan fremskaffes en større bolig i SAB 1.

ALLAR oplyste desuden, at det p.t. undersøges, om der er beboere i stueetagen eller 1. sal i SAB 2, der kunne forestille sig at flytte over i en ledig bolig i SAB 1. Dette med henblik på fremskaffelse af en prøvebolig i SAB 2.

Såfremt følgegruppen fortsat ønsker dette, forventes det at være muligt at følgegruppen i maj måned kan inviteres til besigtigelse af prøveboligen i AKB Bellahøj.

Besigtigelse blev aftalt i juni eller august måned, evt. i forbindelse med et følgegruppemøde.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

4. Myndigheder

Rådgiverne orienterer om status for dialog med relevante myndigheder.

Slots- og Kulturstyrelsen

Slots- og Kulturstyrelsens indstilling er modtaget. Slots- og Kulturstyrelsen er enige med rådgiverne i, at variation 3 (se nedenstående) er positiv, fordi den overordnede facadeproportionering forbliver intakt. Dette svarer til den ved sidste følgegruppemøde fremviste illustration.

Af de øvrige 3 for Styrelsen præsenterede variationer finder Slots- og Kulturstyrelsen:

- at de ikke er positive overfor variation 1, hvor der tilføjes et ekstra flisemodul til optagelse af en facadeudvidelse, særligt da altankarnapperne i denne løsning bliver 'spist' af udvidelsen samt at trapperumsfacaden indsnævres i bredden.
- at udvidelsen af hjørnebåndet i variation 2 betyder en indramning af facaderne, som styrelsen, på baggrund af det fremsendte materiale, gerne så undgået.
- umiddelbart ikke, at variation 4 er relevant.

Der arbejdes derfor videre med:

Løsning III:

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

Variation 3:

Er kendetegnet ved at hjørnerne udføres som 'knækkede' hjørner. De 'knækkede' hjørner optager en udvidelse med 90 mm til optagelse af en facadeudvidelse. Ved denne løsning øges bredden i et mindre omfang. Da der kun er tale om en mindre udvidelse, vil en påføring på facaden ikke kunne lade sig gøre. Det betyder at variationen kun tillader Løsning III. For at kunne overholde de 90 mm vil det sandsynligvis blive nødvendigt med en mindre udvidelse af facaden ind i boligen. Den overordnede facadeproportionering på både fladen og bygningshjørner forbliver intakt, dvs. som eksisterende. Arkitema har undersøgt proportionsforholdet af de knækkede SAB 1 hjørner, og sammenlignet dem med det foreslåede SAB 2 90 mm knækkede hjørne. Selv hvis SAB 2 blev udført med op til 115 mm knækkede hjørner (og deraf følgende facadeudvidelse), overskrider vi ikke det ved SAB 1 konstaterede proportionsforhold. Det anbefales derfor at såfremt denne variation godkendes, at der kan arbejdes med en facadeudvidelse i et område mellem 90 og 115 mm.

Rådgiverne har på skitseniveau undersøgt konsekvenserne for facadeudvidelsen ind i boligerne, skitsen præsenteres til mødet.

Overordnet betyder udvidelsen indadtil, at de recesser der er i gavlvæggene i dag mellem de bærende betonsøjler udgår. En del beboere har som bekendt i forvejen opsat en indvendig efterisolering disse steder, hvorfor konsekvenserne ved gavlene umiddelbart vurderes minimale.

I stuerne er der ingen konsekvens ift. udskiftning af facaden, da facaden her udgøres af altankarnapperne.

I værelserne vurderes konsekvenserne for møbleringsmulighederne som værende på et tåleligt niveau.

I køkkenerne og badeværelserne kræver facadeudskiftningen at der arbejdes med nye køkkener og badeværelser, hvorfor det umiddelbart vurderes at de reducerede rummål vil kunne tilgodeses ved en tilpasning af indretningen ifbm. ny-etableringen.

Slots- og Kulturstyrelsens indstillingsskrivelse blev gennemgået til mødet, og bilægges referatet.

Skitse af indvendige følgearbejder i boligerne blev gennemgået til mødet, og bilægges referatet.

Følgegruppen præciserede, at det ikke som anført i dagsordenen er de enkelte beboere der har udført den indvendige efterisolering ved gavlene, men at det er blevet udført i afdelingens regi.

Følgegruppen ønskede oplyst, om det for SAB 2 er muligt at vedligeholde sig ud af udfordringerne med facaderne, i stedet for at udskifte dem. STEAN, Driften og rådgiverne orienterede om at det ikke er muligt at vedligeholde sig ud af udfordringerne. Dette bl.a. da udfordringerne med kolde indvendige ydervægsoverflader, som forårsager skimmelproblemet i boliger med høj relativ luftfugtighed, kun kan ændres ved at isolere facaderne.

Følgegruppen ønskede oplyst, om de for SAB 2 foreslåede arbejder øger de samlede udgifter. STEAN og rådgiverne oplyste, at de samlede udgifter vil blive øget, men at håndteringen af denne forøgelse er en del af de budgetdrøftelser der pågår med Landsbyggefonden. Dette med henblik på efter mulighed fortsat at overholde de tidligere vedtagne huslejestigninger.

Følgegruppen ønskede oplyst, om det for SAB 2 er blevet undersøgt om det er billigere at nedrive og bygge nyt. STEAN og rådgiverne op-

lyste, at dette indledningsvist er blevet undersøgt. En sådan løsning er ikke billigere end renoveringsarbejderne.

Københavns Kommune

Der har været afholdt et møde med Hovedstadens Beredskab, hvor håndtering af konsekvenser af den minimale facadeudvidelse for luftsluserne er blevet drøftet.

CHJU oplyste, at den i SAB 1's luftsluser konstaterede delvise lukning af åbningsarealet ikke opfylder gældende krav, og derfor bør fjernes. Disse lukninger vil ikke blive retableret ifbm. Helhedsplanen.

Følgegruppen bad rådgiverne om at undersøge, om luftsluserne evt. kan forventes godkendt lukket i et mindre omfang.

CHJU oplyste endvidere, at en evt. ændring af de eksisterende flugtvejslemme blev drøftet med Beredskabet. Grundlaget for arbejdet med bygningerne er at der ikke ændres ved de eksisterende godkendte brandmæssige forhold. Det er dermed ikke muligt at nedlægge / ændre de eksisterende flugtvejslemme, hvilket er fint i tråd med følgegruppens tidligere beslutning om bevaring af disse. Beredskabet mindede om, at flugtvejslemmenes funktion til enhver tid skal være til stede.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

5. Tidsplaner

Efter modtagelse af Slots- og Kulturstyrelsens indstilling, fortsættes nu afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefonden.

Der er derfor fortsat tale om en forskydning i tidsplanerne, hvor den nøjagtige forskydning først kendes når de budgetmæssige rammer er afklaret med Landsbyggefonden.

Bedste skøn er på nuværende tidspunkt følgende tidsplan:

<i>Landsbyggefonden / afklaring af de budgetmæssige rammer</i>	<i>april – maj 2019</i>
<i>Færdiggørelse af projektforslag for SAB 2 (facadeløsning)</i>	<i>juni – sept. 2019</i>
<i>Udarbejdelse af myndighedsprojekt</i>	<i>okt. – nov. 2019</i>
<i>Udarbejdelse af hovedprojekt</i>	<i>dec. 2019– sep. 2020</i>

<i>Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis</i>	<i>sep. / okt. 2020</i>
<i>Udbudsproces</i>	<i>dec. 2020– sep. 2021</i>
<i>Licitation</i>	<i>maj 2021</i>
<i>Kontraktforhandlinger med entreprenør</i>	<i>sep. 2021– nov. 2021</i>
<i>Beboermøde tilsagn m.m.</i>	<i>nov. / dec. 2021</i>
<i>Skema B proces (KK og LBF)</i>	<i>nov. 2021- feb. 2022</i>
<i>Opstart byggeplads/udførelse</i>	<i>marts / april 2022</i>
<i>Forventet aflevering</i>	<i>marts / april 2026</i>

CHJU orienterede om, at tidsplanen vil blive revideret i nødvendigt omfang, så snart budgetrammedialogen med Landsbyggefonden er afsluttet.

Procesplan for følgegruppemøder

CHJU orienterer om evt. ændringer i procesplanen.

CHJU orienterede om, at procesplanen vil blive revideret i nødvendigt omfang, så snart budgetrammedialogen med Landsbyggefonden er afsluttet.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

Efter modtagelse af Slots- og Kulturstyrelsens indstilling, fortsættes nu afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefonden.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

STEAN oplyste, at hovedpunkt ved det næste følgegruppemøde bliver en orientering om stade og evt. resultat af budgetdialogen med Landsbyggefonden.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

7. Beboerinformation

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

Det drøftes til næstkommende følgegruppemøde, om der skal udsendes et nyhedsbrev efter sommerferien.

SAB

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

LOU deltager evt. i følgegruppemødet den 29.08 vedr. genhusning. Følgegruppen bedes sende evt. spørgsmål til genhusning til STEAN rettidigt forud for mødet, så at LOU kan nå at forberede svar. Til dette møde kan f.eks. også drøftes hvordan genhusningsmøderne afholdes.

Følgegruppen ønskede at det til næste følgegruppemøde drøftes og aftales, om og i hvilke rammer der holdes et beboermøde i efteråret, hvor der orienteres om genhusning og helhedsplanens stade inkl. de arbejder der indgår i helhedsplanen.

8. Eventuelt

9. Næste møde

FGM 20 afholdes den 20.06, kl. 16.30 – 18.30

FGM 21 afholdes den 29.08, kl. 16.30 – 18.30

Mødested: Beboerlokalet Ved Bellahøj Syd 21, 2700 Brønshøj

Med venlig hilsen
Steffen Schou Andersen