

SAB

30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

22. november 2023

## Følgegruppemøde nr. 35

**Dato:** 9. november 2023, kl. 17.00-18.30

**Sted:** KAB-Huset, mødelokale 1.16

**KAB**  
Enghavevej 81  
2450 København SV

T 33 63 10 00  
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

**Kontaktoplysninger**  
Steffen Schou Andersen  
Seniorprojektleder

T: 33 63 11 03  
E: 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>	
Torben Basse	TB	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:basse3025bestyrelse@gmail.com">basse3025bestyrelse@gmail.com</a>	afbud
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>	
Finn Larsen	FTL	Områdechef	<a href="mailto:ftl@kab-bolig.dk">ftl@kab-bolig.dk</a>	
Jan H. Nielsen	JANIE	Driftschef	<a href="mailto:janie@kab-bolig.dk">janie@kab-bolig.dk</a>	
Steffen S. Andersen	SSA	Seniorprojektleder	<a href="mailto:stean@kab-bolig.dk">stean@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>	

Referat sendes til:

Louise Lind	LOULI	Kundechef	<a href="mailto:louli@kab-bolig.dk">louli@kab-bolig.dk</a>
Jens Peter Skaarup	JPS	Proceskonsulent	<a href="mailto:jps@kab-bolig.dk">jps@kab-bolig.dk</a>
Trine Trampe	TRT	Udlejning/genh.	<a href="mailto:trt@kab-bolig.dk">trt@kab-bolig.dk</a>
Tine Rehné Jensen	TIRE	NIRAS	<a href="mailto:tire@niras.dk">tire@niras.dk</a>

### Indholdsfortegnelse

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

SAB  
30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

## 1. Godkendelse af referat

*Referat fra FGM 33 afholdt den 2. marts 2023.*

### **Indstilling:**

*Det indstilles, at følgegruppen godkender referatet.*

STEAN korrigerede dagsordenen ift., at der er tale om godkendelse af referat fra FGM 34, afholdt den 2. marts 2023.

Følgegruppen godkendte referatet med følgende bemærkning: JSJ oplyste vedr. pkt. 1 i referatet, at forslag til hvad der specifikt ønskes drøftet på et sådant særskilt møde endnu, ikke er frembragt. JSJ foreslog, at der afholdes et møde med rådgiverne, hvor resultatet af mødet mellem rådgiverne og Københavns Kommune drøftes nærmere.

## 2. Opsamling på sidste møde

*Ingen.*

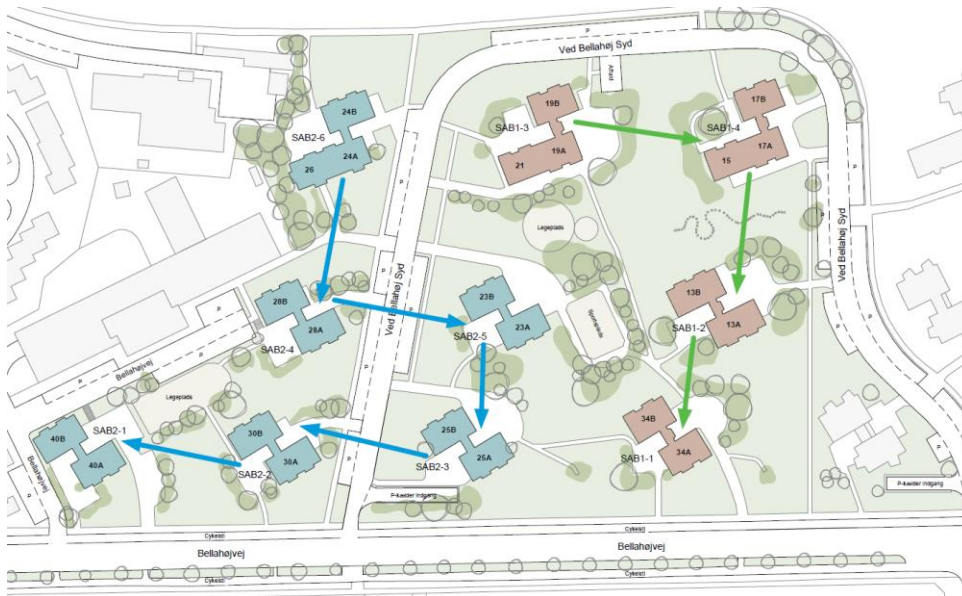
## 3. Projekt

*CHJUE orienterer om og gennemgår præsentationsbilag 9. november 2023, som beskriver det endelige omfang af de i hovedprojektet indeholdte arbejder.*

*CHJUE orienterer om status vedr. udskiftning af SAB 2 altaner i forbindelse med renoveringsprojektet, og gennemgår præsentationsbilag 9. november 2023.*

*CHJUE orienterer om at fremrykningsplanen er ændret. Fremrykning er nu som følger:*

## SAB 30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan



Årsager til ændringer er bl.a.:

- Behov for snarest mulig renovering af blok SAB 2-4, 2-5 og 2-6 for minimering af tomgangshuslejen.
- Behov for renovering af de enkelte blokke graderet fra lav til høj vindevakueringshastighed ift. bygningsstabilitet.
- Renovering af de enkelte blokke graderet fra blok med mange ABA / AVA opkoblede boliger over blok med få ABA / AVA opkoblede boliger til blok uden ABA / AVA opkoblede boliger.

Bortset fra opstarts- og afslutningsfasen, forventes der arbejdet på fire blokke samtidigt.

Færdiggørelse af udbudstidsplanerne pågår fortsat, og det er derfor endnu ikke fastlagt, hvor lang tid byggeperioden for de enkelte blokke bliver.

JSJ spurgte, om der er udført beregninger på huslejetabet som følge af tomgang, og hvordan disse i givet fald har haft indflydelse på tilrettelæggelse af udførelsesrækkefølgen. FTL oplyste, at der ift. udførelsesrækkefølgen er prioriteret renovering af blok SAB 2-4, 2-5 og 2-6, da disse pga. det kommunale påbud står tomme fra 2024.

JSJ spurgte, hvorfor beboere fra de pågældende blokke ikke kan genhuses i tomme boliger i SAB 2-1, SAB 2-2 eller SAB 2-3. FTL mindede om, at dette tidligere har været tænkt som mulighed, men at dette som bekendt ikke er en mulighed grundet det kommunale påbud om ikke at genudleje boliger i de pågældende bygninger. TN spurgte, om dette

SAB

30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

ikke kan drøftes med kommunen igen. FTL oplyste, at påbuddene står ved magt, og som sådan ikke er til forhandling.

JSJ spurgte, hvem der udfører den eksterne granskning af hovedprojektet. STEAN oplyste, at det bliver Mangor & Nagel (AART) og Orbicon (WSP). Begge firmaer har kendskab til Bellahøj, enten i forbindelse med arbejdet med Det Illustrerede Byggeprogram, ekstern granskning af AKB Bellahøjs hovedprojekt, eller med projektering og udførelse af AAB Bellahøj. Det er derfor blevet vurderet, at begge firmaer har de bedste forudsætninger for at udføre den eksterne granskning af hovedprojektet.

JSJ spurgte, om der for blok SAB 1-1 til SAB 1-4 er udarbejdet en rapport el.lign. for de udførte ABA / AVA anlæg, som kunne give kommunen anledning til at genoverveje påbuddet. FTL oplyste, at udførelse af ABA / AVA anlæg i de pågældende bygninger som bekendt er en af forudsætningerne for, at bygningerne ikke kondemneres. FTL oplyste desuden, at der er igangsat granskning af det statiske materiale vedrørende brand v/ KI Rådgivende Ingeniører.

#### **Kvartershus**

*Der er intet nyt.*

#### **Indstilling:**

*Det indstilles, at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

## **4. Myndigheder**

### **Slots- og Kulturstyrelsen**

*Vedr. udskiftning af SAB 2 altaner i forbindelse med renoveringsprojektet har der været dialog med 'Den fælles rådgiver' v/ Henning Larsen arkitekter og Erik arkitekter med henblik på den videre dialog med Slots- og Kulturstyrelsen. Det er blevet drøftet:*

- *om altaner og karnapper SAB 2 kan genskabes 1:1*
- *om der skal arbejdes med et afvigende udtryk og / eller disponering, for at kunne løse de konstruktive udfordringer og udtryksmæssige bindinger.*

*For status henvises til orienteringen vedr. altaner under pkt. 3.*

### **Københavns Kommune**

*Sagsbehandlingen af byggeandragenderne er fortsat i bero. Der forventes indsendt reviderede byggeandragender i starten af 2024.*

## SAB 30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

*Årsag til at de reviderede byggeandragender ikke er indsendt endnu, er bl.a. arbejdet med de nye altaner på SAB 2.*

### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

## **5. Tidsplaner**

*Der er sket forskydninger i tidsplanen siden sidste møde. Årsagen til forskydningerne er primært, at konsekvensrettelser som følge af forstærkningsprojekt har taget længere tid end antaget, samt at proces vedr. udformning / statik / opbygning af de nye altaner i SAB 2 tager længere tid end antaget.*

*Tidsplan forventet på nuværende tidspunkt:*

<i>Genhusningsmøder/dialog med beboere blokvis:</i>	<i>pågår</i>
<i>Færdiggørelse af projektering og udbudsmateriale inkl. ekstern kvalitetssikring foregår frem til:</i>	<i>februar 2024</i>
<i>Udbudsproces:</i>	<i>marts 2024 – sept. 2024</i>
<i>Gennemgang af tilbud / kontraheringsperiode / betinget kontrakt</i>	<i>aug. 2024 – jan. 2025</i>
<i>Proces – OB, LBF, kommune, følgegruppe</i>	<i>jan. 25 feb. 2025</i>
<i>Beboermøde tilsagn m.m.:</i>	<i>marts/april 2025</i>
<i>Skema B-proces (KK og LBF):</i>	<i>april 2025 - 3. kvartal 2025</i>
<i>Opstart byggeplads/udførelse:</i>	<i>4. kvartal 2025</i>
<i>Forventet aflevering i etaper:</i>	<i>udførelsestidsplan under udarbejdelse</i>

### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

## **6. Økonomi**

*FTL og STEAN orienterer om nuværende status for helhedsplanens økonomi m.v.*

*Landsbyggefonden ser frem til Udbudsproces / licitationsresultat i 3. kvartal 2024. Der er ikke aftalt flere møder.*

SAB

30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

*20. november 2023 får organisationsbestyrelsen fremlagt, hvad der er anvendt fra Skema A frem til dato, hvad der forventes, der skal anvendes frem til Skema B samt finansiering.*

*Det bliver efterfølgende fremsendt til følgegruppen med henblik på drøftelse den 18. januar 2024 på et ekstra følgegruppemøde.*

*Hvad angår adgang til byggesagsbilag, er det ved at blive undersøgt.*

JSJ ønskede materialet, der er grundlag for orienteringen om nuværende status for helhedsplanens økonomi til næste følgegruppemøde, omdelt til følgegruppen ca. 1 uge før FGM i januar måned. KAB arbejder hen mod at imødekomme dette ønske.

### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

## **7. Beboerinformation**

### **Nyhedsbrev**

*Status / indhold og udsendelse af næste nyhedsbrev drøftes.*

*Oplæg udarbejdes af FTL og JSJ med omdeling / udsendelse efter nærmere aftale.*

### **Kommunikation**

*Der er intet nyt.*

Det blev aftalt, at status, indhold og udsendelse af næste nyhedsbrev drøftes til følgegruppemødet i januar måned.

## **8. Bygningsstabilitet**

*Rune Brincker er inviteret til møde med sagens rådgivere og en repræsentant fra bygningsmyndigheden den 6. november 2023, for at drøfte supplerende målinger på husene.*

*Vi forventer der til følgegruppemødet foreligger et notat til drøftelse.*

FTL oplyste, at referat af mødet samt helhedsplanens rådgivernes indstilling er modtaget og rundsendt til følgegruppen. JSJ oplyste at have sendt bemærkninger til referatet.

## SAB 30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

I forlængelse af ovenstående pkt. 1 uddybende JSJ, at der til mødet ønskes drøftet baggrunden for helhedsplanens rådgivernes indstilling.

### 9. Eventuelt

JSJ oplyste i 2022 at have indsendt indsigelser vedr. etablering af ABA / AVA anlæg i SAB 1 bygningerne, og nu at have modtaget tilbagemelding fra ??? med spørgsmål om der fortsat er indsigelser.

FTL bad JSJ fremsende skrivelsen fra 2022, hvilket blev aftalt.

### 10. Næste møder:

FGM 36 – 18. januar 2024 kl. 17.00-20.00 angående stude økonomi og møde med rådgiver for stabilitet

FGM 37 – 15. april 2024 kl. 17.00 – 19.00

Følgegruppemøder afholdes i KAB-Huset med mulighed for deltagelse på Teams møde.

### 11. Bilag

SAB Bellahøj 1 og 2\_Præsentationsbilag til FGM 35\_Status altaner SAB 2

SAB Bellahøj 1 og 2\_Præsentationsbilag til FGM 35\_Status og endelig omfang helhedsplan SAB 2

Indstilling efter møde den 06-11-2023 (1)

SOH\_21.0095 Bellahøjhusene - vind\_ Mødereferat - 20231106\_rev0 (003)

Med venlig hilsen  
Steffen Schou Andersen