

SAB

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

4. juli 2016

Følgegruppemøde nr. 04

Dato: 18. maj 2016, kl. 17.00-19.00

Sted: SAB Bellahøjs bestyrelseslokale
Bellahøjvej 34b, kld. 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	
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	
Søren R. Andersen	SRY	Driftschef	sry@kab-bolig.dk	
Martin Krogh Høiris	MKH	Driftsleder	makh@kab-bolig.dk	
Pernille Egelund	PEN	Projektleder	pen@kab-bolig.dk	
Morten Ørsager	MO	Arkitekt, EMA	mo@ema.dk	

Indholdsfortegnelse

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

Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 04
den 18. maj 2016

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 03 afholdt d. 13. april 2015 og udsendt d. 2. maj 2016.

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende referatet.

Følgegruppen godkendte referatet.

2. Helhedsplan.

Køkkener

Ny afstemning om køkkener, skal ledsages af en enkel fremstilling af modellen, som kan udsendes som information til beboerne. Køkkener kan renoveres på forskellige måder, nænsomt eller nyt HTH – det er følgegruppens input til rådgiverne der bliver retningsgivende i den kommende projektering.

KAB har arbejdet videre med afklaring af køkkenrenovering, MWI fremlægger på mødet.

LBF har skitseret en model for hvordan renovering af køkkener kan udføres i forbindelse med en Helhedsplan og som forudsætning for fastsættelse af LBFs tilskud.

Modellen er u håndgribelig i sig selv, men anviser at hvis afdelingen beslutter at gennemføre renovering af køkkener med den kollektive råderet, så kan beboere vælge at lade køkken renoveres med et huslejetillæg finansieret over de næste 10-20 år, således bestemmer den enkelt selv.

Desuden renoveres køkkener i forbindelse med fraflytninger, således har LBF sikkerhed for fremtidssikring af afdelingen.

For de der har fået fornyet køkkenet for fx 5 år siden? Ved den kollektive model indfris lån ved gennemførelse af Helhedsplan og der installeres nyt køkken.

Der kan vælges en model, kombineret af:

1. Kollektiv individuel råderet (er besluttet op til 80.000 kr./pr. stk. stk.)
2. Kollektiv forbedring
3. Flyttekøkkener

Model 1 og 3 kan kombineres, så LBF har sikkerhed for fremtidssikring af afdelingen.

Det vurderes at levetiden på nye køkkener ikke kan stå mål på levetiden, som de oprindelige køkkener af høj kvalitet har haft.

Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 04
den 18. maj 2016

Det kan undersøges om en model for istandsættelse af de eksisterende køkkener vil kunne godkendes som en forbedring.

I Tingbjerg er oprindelige køkkener nedrevet og erstattet med nye elementkøkkener.

Tilstand af køkkener i SAB I+II vurderes som meget varieret, nogle er fint vedligeholdt, andre er meget nedslidt.

Det blev aftalt at der skal arbejdes videre i følgegruppen med forskellige modeller: Renovering/istandsættelse og udskiftning.

Det har tidligere været drøftet hvordan betaling skulle fordeles.

Pris/m²/bolig virker uretfærdig og ligeledes enhedspris, da der er stor forskel på køkkenstørrelser.

Den enkelte lejer skal vælge og prisen vil afspejles i lejestigningen.

Afdelingen kan fx optage 20-årige real kredit lån til 6,7 % eller 10-årige real kreditlån til 13% til finansiering.

MWI indhenter lånetilbud.

Se desuden bilag 040201, BL publikation om råderetten.

Samt link:

<https://bl.dk/spoergsmaal-svar/soegning/?s=r%C3%A5deret+k%C3%B8kkener&libraryId=>

Den nye facade

På møde 03 drøftede følgegruppen, om den viste præsentation ville kunne fungere som beslutningsgrundlag på et beboermøde og der var enighed om, at præsentationen med følgegruppens rettelser, tilføjelser og input vil kunne udgøre et godt beslutningsgrundlag for bestyrelsens indstilling til afstemning om godkendelse af, at facaderne kan bringes tilbage i helhedsplanen.

Præsentationen er nu tilrettet kommentarer fra møde 03 og vil blive gennemgået af Morten Ørsager, Erik Møller Arkitekter på mødet.

MO gennemgår præsentationen, se bilag 040201.

Følgegruppen bedes kommentere præsentationen og bemærke eventuelle manglende oplysninger.

Følgegruppen havde bl.a. følgende kommentarer til gennemgangen:

Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 04
den 18. maj 2016

Ekstra m² fra efterisolering af facaden tillægges ikke boligarealet.

Udviklingsprocessen med Kulturstyrelsen om den nye facade påregnes afsluttet ved et styregruppemøde til september, der udsendes indkaldelse inden ferien. Deltagere er JSJ og EHJ.

Slutdokument godkendes af Kulturstyrelsen og danner grundlag for det videre projekteringsarbejde i de enkelte afdelinger.

Der er planlagt en proces for videns opsamling i det fælles projekt, sådan at læring viderefremmes til de kommende rådgivere for de enkelte afdelinger.

Kommende rådgivere kan udbydes i henhold til rammeaftaler.

Landskab udføres først i den enkelte afdeling når Helhedsplan er gennemført.

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende præsentationen.

Følgegruppen godkendte præsentationen med ovenstående kommentarer.

3. Tids- og handlingsplan

Følgende foreslås:

- *Informationsmateriale udsendes til beboerne onsdag d. 1. juni 2016*
- *Der afholdes informationsmøde onsdag d. 8. juni 2016.*
- *Der afholdes ekstraordinært beboermøde onsdag d. 15. juni 2016 med afstemning om:*
 - a) klimaskærm tilbage i Helhedsplanen*
 - b) Køkkener*

Følgegruppen drøftede tidsplan for ovenstående aktiviteter. Det blev oplyst at vandrehjemmet ikke kunne tilbyde lokaler inden sommerferien, derfor blev det besluttet at udskyde til efter ferien. Datoer undersøges allerede nu, sådan at der kan bookes i god tid.

Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 04
den 18. maj 2016

Tilføjet efterfølgende:

Der reserveres på vandrehjemmet d. 22. september og d. 29. september.

Ovenstående aktiviteter med nye datoer:

- Informationsmateriale udsendes til beboerne torsdag d. 15. september 2016
- Der afholdes informationsmøde torsdag d. 22. september 2016.
- Der afholdes ekstraordinært beboermøde torsdag d. 29. september 2016 med afstemning om:
 - a) klimaskærm tilbage i Helhedsplanen
 - b) Køkkener

Indstilling:

Følgegruppen bedes godkende tids- og handlingsplan.

Følgegruppen godkendte orienteringen.

4. Økonomi

Følgegruppen ønskede at de tidligere præsenterede modeller for finansiering, som blev gennemgået i KAB – vises i opdateret form på informationsmødet. MWI præsenterer på mødet, se bilag 040401.

Bilag er udsendt som Excel-fil, så følgegruppen kan prøve modellen.

Tages op på næste møde igen.

5. Eventuelt

Der fremsendes udkast til en beboerinformation.

6. Næste møde

Med venlig hilsen

Pernille Egelund Johansen