

SAB

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

11. november 2019

Følgegruppemøde nr. 20

Dato: 23. oktober 2019, kl. 16.30-18.30

Sted: Ved Bellahøj Nord 7, 1.1. – Mock-up
prøveejlighed AKB Bellahøj.
Derefter 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	
Klaus Iversen	KI	Afd. Best. Medlem	klaus@webspeed.dk	
Thor Nielsen	TN	Afd. Best. Medlem	tuni@thorulla.dk	
Ellen Højgaard Jensen	EJH	SAB Best. Medlem	ehj@kab-bolig.dk	Afbud
Bjørn C. Olsen	BCO	SAB Best. Medlem	bco@kab-bolig.dk	Afbud
Lene Vennits	LVE	Kundechef	lve@kab-bolig.dk	
Ali Laroub	ALLAR	Driftschef	allar@kab@bolig.dk	
Sara M. Sjøholm	SMS	Chefkonsulent	sms@kab-bolig.dk	
Louise Østvad	LOU	Udlejning/genh.	lou@kab-bolig.dk	
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	Afbud

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 19 afholdt d. 25. april 2019

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referatet.

2. Opsamling på sidste møde

STEAN orienter om besigtigelsen af projektet Solbjerghave på Frederiksberg, hvor der også etableres decentrale ventilationsanlæg, som blev afholdt den 20.06.

STEAN orienterede om, at der var godt fremmøde fra både følgegruppen for AKB Bellahøj og følgegruppen for SAB Bellahøj 1 og 2. På Solbjerghave har Frederiksberg Kommune givet tilladelse til ventilationsafkast i facaden. Denne tilladelse har Københavns Kommune ikke givet, hvorfor ventilationsafkast på Bellahøj skal føres over tag.

Boliger blev besigtiget, og beboerne orienterede om deres oplevelse af de nye ventilationsanlæg, som overvejende var positive. Anlæggene arbejder næsten lydløse, og bidrager til et bedre indeklima end før renoveringen. Beboerne oplever bl.a. at der er mindre støv i boligerne. Den relative luftfugtighed i boligerne er – som det er hensigten med henblik på minimering af risikoen for skimmelsvamp - lavere end før renoveringen. Enkelte beboere har indledningsvist oplevet den lavere relative luftfugtighed som tilvænningskrævende.

Besigtigelse af prøveboligen i AKB Bellahøj, beliggende Ved Bellahøj Nord 7, 1.1. gennemføres i forbindelse med dette følgegruppemøde.

SMS og ALLAR orienterer om hvordan fordelingen af driftsudgifter m.v. til tryk forøger anlægget hidtil er blevet håndteret mellem SAB og AKB.

ALLAR orienterede om at trykforøger anlægget sidst er blevet udskiftet i 2008, og at SAB, iht. de gennemsete vedligeholdelsesbilag, har afholdt alle udgifter i forbindelse hermed. Driften arbejder nu på oprettelse af en fordelingsnøgle, så at udgifterne fremadrettet kan fordeles mellem AKB og SAB. Driften undersøger hvorvidt der med tilbagevirkende kraft kan kræves bidrag fra AKB for den forudgående periode.

SAB

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

Det er tidligere blevet oplyst, at 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 undersøges 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.

ALLAR orienterer om status for de to kommende prøveboliger.

Som prøvebolig for SAB 2 er udpeget adressen Ved Bellahøj Syd 23B, 1. tv

Adressen Ved Bellahøj Syd 19 A, 1. tv er blevet genudlejet, og driften arbejder fortsat på at finde en egnet prøvebolig for SAB 1.

CHJU orienterer om følgegruppens spørgsmål til om luftsluserne i SAB 1 evt. kan forventes godkendt lukket i et mindre omfang.

Kravet til den mindste sidebredde er egentlig 0,8 meter. Vi er næsten nede på 0,7 meter for SAB 1.

Det er rådgivernes vurdering, at den nederste (eller øverste) meter af åbningen i begge sider kan lukkes til. Men vi bliver nødt til at have gennemtrækket for at kunne argumentere for, at sikkerhedsniveauet overholdes på trods af at vi er under 0,8 meter i bredden af åbningerne. Følgegruppen bedes oplyse, om rådgiverne med forbehold for Redningsberedskabets endelige godkendelse ifbm. det kommende byggeandragende, skal arbejde videre ad denne vej.

Det blev aftalt at emnet tages op igen senere, og evt. afprøves ifbm. prøveboligen.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

3. Projekt

Prøveboliger

Se pkt. 2 Opsamling på sidste møde.

4. Myndigheder

Rådgiverne orienterer om status for dialog med relevante myndigheder.

Slots- og Kulturstyrelsen

Nyt ift. sidste møde.

Rådgiverne orienterede om, at der ikke er noget nyt ift. sidste møde.

Udtagelse SLKS og skitse indvendige følgearbejder ved facadeudskiftninger medsendes referat.

Københavns Kommune

Nyt ift. sidste møde.

Rådgiverne orienterede om, at der ikke er noget nyt ift. sidste møde.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

5. Tidsplaner

Afklaringen af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefonden pågår fortsat.

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 – oktober 2019</i>
<i>Færdiggørelse af projektforslag for SAB 2 (facadeløsning)</i>	<i>nov. – marts 2020</i>
<i>Udarbejdelse af myndighedsprojekt</i>	<i>apr. – maj 2020</i>
<i>Udarbejdelse af hovedprojekt</i>	<i>jun. 2020–mar. 2021</i>
<i>Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis</i>	<i>marts / apr. 2021</i>
<i>Udbudsproces</i>	<i>jun. 2021– mar. 2022</i>
<i>Licitation</i>	<i>nov. 2021</i>
<i>Kontraktforhandlinger med entreprenør</i>	<i>mar. 2022- maj 2022</i>
<i>Beboermøde tilsagn m.m.</i>	<i>maj / juni 2022</i>
<i>Skema B proces (KK og LBF)</i>	<i>maj 2022- aug. 2022</i>
<i>Opstart byggeplads/udførelse</i>	<i>sept. / okt. 2022</i>
<i>Forventet aflevering</i>	<i>sept. / okt. 2026</i>

Procesplan for følgegruppemøder

CHJU orienterer om evt. ændringer i procesplanen.

Rådgiverne orienterede om, at tidsplanen og procesplanen vil blive revideret, så snart de budgetmæssige rammer er afklaret.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

STEAN orienterer om status for afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefonden.

STEAN orienterede om, at de budgetmæssige rammer for støttede arbejder er afklaret med Landsbyggefonden. STEAN orienterede endvidere om, at der p.t. i forlængelse heraf pågår afklaring af de budgetmæssige rammer for de ustøttede arbejder.

Rammen for både støttede og ustøttede arbejder skal være afklaret før de budgetmæssige rammer kan betragtes som værende afklaret.

Afklaringen af de budgetmæssige rammer er bl.a. nødvendig for at sikre at den ifbm. skema A godkendelsen vedtagne huslejestigning overholdes.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

7. Beboerinformation

Nyhedsbrev

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

Udsendelse januar 2020 med input til overskrifter og indhold.

Beboermøde

Det drøftes og aftales, om og i hvilke rammer der holdes et beboermøde i efteråret, hvor der orienteres om genhusning og helhedsplanens stadi inkl. de arbejder der indgår i helhedsplanen.

Det blev aftalt, at afholdelse af beboermødet drøftes og fastlægges på et senere tidspunkt.

Genhusning

LOU orienter om hvordan genhusningsmøderne afholdes.

Evt. spørgsmål "Iht. aftale" fra følgegruppen bedes rettidigt forud for følgegruppemødet fremsendes til Louise Østvand, for at modtage spørgsmål til genhusning besvares.

For at sikre en god genhusningsproces af beboerne i SAB Bellahøj anbefales det, at genhusningsteamet indkalder beboerne blokvis til genhusningsinformationsmøder. Det vil sige, at der skal afholdes 10 genhusningsinformationsmøder.

Efter afholdelse af genhusningsinformationsmøderne vil genhusningsteamet fremsende en genhusningsfolder, som indeholder informationer omkring genhusningsbetingelserne, en mini bolignøgle over afdelingerne i SAB samt et spørgeskema, hvor beboerne kan beskrive deres genhusningsønsker og behov.

Derudover vil beboerne også have mulighed for at booke en individuel genhusningssamtale med en genhusningskonsulent. Genhusningssamtalerne forventes at blive afholdt i SABs prøvebolig.

"Udkast" til Genhusningsfolder, som indeholder informationer omkring genhusningsbetingelserne udsendes med referat.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

8. Eventuelt

John Steen ønsker stade/håndtering mv. angående skimmelsvamp sagerne.

Driften v/Ali tager direkte kontakt til afdelingsbestyrelsen.

9. Næste møde

FGM 21 afholdes den 11. december 2019

FGM 22 afholdes den 22. januar 2020

FGM 23 afholdes den 26. februar 2020

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen