

Boligselskabet AKB, København
1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

23. april 2019

Følgegruppemøde nr. 24

Dato: 08. april 2019, kl. 16.30 - 19.30
Sted: Ved Bellahøj Nord 7, 1.1. – Mock-up
prøvelejlighed, derefter ejendomskontoret

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

Kontaktoplysninger
Steffen Schou Andersen
Projektleder

T 33 63 11 03
Stean@kab-bolig.dk

Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
Leo Kragh Jensen	LKJ	Best. Medlem	kraghleo@gmail.com	
Alice Martinez	AM	Best. Medlem	alicemartinezbellahoj@gmail.com	
Freddy Hansen	FH	Beboer repr.	freddyhansen40@gmail.com	
Camilla Mølgaard	CM	Beboer repr.	mail@camillamoelgaard.dk	
Bjørn Petersen	BPE	AKB best. medlem	bpe@kab-bolig.dk	afbud
Daniel A. Mangold	DM	AKB best. Medlem	dama@kab-bolig.dk	afbud
Morten Hellsten	MHE	Chefkonsulent	mhe@kab-bolig.dk	afbud
René Helmundt	REH	Driftsleder	reh@kab-bolig.dk	
Dennis F. Andersen	DENFA	Driftschef	denfa@kab-bolig.dk	
Susan L. Mortensen	SLM	Byggeøkonomichef	slm@kab-bolig.dk	afbud
Louise Østvand	LOU	Teamleder genhusn.	lou@kab-bolig.dk	
Steffen S. Andersen	STEAN	Projektleder	stean@kab-bolig.dk	
Søren Haugsted	SHA	Arkitema	sha@arkitema.dk	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Arkitema	chju@arkitema.dk	
Kristian Fogh	KFO	NIRAS	kfo@niras.dk	afbud

Indholdsfortegnelse

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

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 23 afholdt d. 18. februar 2019.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referatet.

2. Opsamling på sidste møde

Opsamlingspunkter fra sidst er delvist indarbejdet i de efterfølgende dagsordenspunkter. Disse er i øvrigt:

DENFA orienterer om hvilke krav der er til fakturering for nye køkkener. Vedr. nye køkkener orienterede DENFA at emnet er på dagsorden til afdelingsmødet den 15. maj 2019.

STEAN orienterer om status for undersøgelse om det er muligt og hensigtsmæssigt at lave en dobbeltbetinget entreprisekontrakt. Betinget af skema B og betinget af en vellykket evaluering af den første blok. Vedr. spørgsmålet omkring dobbeltbetinget entreprisekontrakt, orienterede STEAN om Kammeradvokatens anbefaling. Det blev besluttet at følge Kammeradvokatens anbefaling om ikke at lave en dobbeltbetinget entreprisekontrakt.

STEAN orienterer om status for afholdelse af møde angående varmeanlæg/en-strengs anlæg, ift. behov for udskiftninger fremadrettet. Herunder ift. om der er mulighed for at tage renovering/omkostningerne med i helhedsplanen (hvor varmeanlæg er u-støttede). STEAN orienterede om møde vedr. varmeanlæg. Den budgetmæssige situation tillader ikke at der medtages udskiftningsarbejder af varmeanlægget i helhedsplanen.

Tidspunkt og form for indkaldelse af penthousebeboerne til et særskilt møde, hvor ændringerne i boligindretningen drøftes, skal aftales. Det foreslås at indkalde hver bolig særskilt, så at der i dialogen bedst muligt kan tages højde for den enkelte beboers spørgsmål og ønsker. Som mødevarighed foreslås 30 min. pr. bolig, med deltagelse af driften v/ REH og rådgiverne. Det indstilles at foreslå beboerne at mødet, såfremt dette ønskes, afholdes i deres bolig, så at de kommende ændringer på bedst måde kan italesættes. Møderne foreslås afholdt i maj måned, varsling skal aftales.

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

Følgegruppen var positiv overfor forslaget omkring orientering af penthousebeboerne. CHJU fremsender udkast til informationskrivelse med datoforslag til REH efter Påske.

Rådgiverne orienterer om forslag til type af teknisk udstyr til udvendig rengøring af karnapvinduer fra altanen.

CHJU præsenterede forslag til vinduespudsetsæt med teleskopstang, til udvendig rengøring af karnapvinduer fra altanen. Forholdet omkring fremtidig udførelse af fast karnapvindue, gav endnu en gang anledning til diskussioner i følgegruppen. CHJU understregede, at den eneste grund til at der foreslås udført fast vindue er, at der ikke er nogen producenter der kan levere så store vinduer i træ / alu med en egnet åbnefunktion, der vil være dækket af producentens garanti. CHJU oplyste, at der evt. er en leverandør der kan levere et pinolhængt vendevindue, men dette fås kun i træ / træ. Følgegruppen ønskede aht. vedligehold at der ikke udføres en udvendig overflade i træ på vinduerne. Det pinolhængte vendevindue i træ / træ undersøges derfor ikke nærmere.

Følgegruppen oplyste, at der generelt ønskes børnesikring på vinduerne.

Rådgiverne indarbejder dette i udbudsmaterialet.

Følgegruppen spurgte, om det er muligt at indtag i facade i prøveboligen VBN 7, 1.1. udføres via den eksisterende fadebursudluftning. Dette er ikke muligt, da den nye trapperumsfacade vil dække over den eksisterende fadebursudluftning.

Mht. spørgsmålet til placering af indtag oplyste CHJU, at dette ikke er muligt pga. lyddæmperlængden, men særligt da den pågældende flise med facadebursudluftningen delvist vil blive skjult af den nye placering af trapperumsfacaden.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

3. Projekt

Prøvebolig

Prøvebolig VBN 7, 1.1. besigtiges indvendigt og udvendigt. CHJU og SHA orienterer om status for arbejdet i prøveboligerne.

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

SHA mindede ifbm. prøveboligens besigtigelse om de præmisser, der lå til grund for de udarbejdede løsninger, samt formålet med udførelse af prøveboligerne.

Det var SHA's umiddelbare vurdering, at arbejdet med facaderne tegner rigtigt godt, men at ventilationsinstallationerne i boligen – som nu er stort set gennemprojekteret – har vist sig at 'fylde' mere end man havde håbet på.

SHA oplyste, at rådgiverne indenfor de givne meget snævre rammer fortsat forsøger at minimere konsekvenserne af installationerne i boligerne. Men med mindre at der flyttes ved de grundlæggende krav omkring etablering af balanceret ventilation i boligerne (Landsbyggefonden) og krav om afkast via tag i stedet for i facade (Københavns Kommune), er det udførte dog – inkl. alle konsekvenser- fortsat det bedste bud på en løsning. At en sådan ændring af de anførte grundlæggende krav opnås, er i fortsættelse af den tidligere dialog med de pågældende myndigheder ikke sandsynlig.

Af konsekvenser konstateres følgende:

Rumvirkningen i køkkenet er tydeligt minimeret, primært pga. det nedhængte loft der skjuler alle de ovenliggende ventilationskanaler og lyddæmpere.

Der fragår en del bolig- / skabsareal til de centrale afkastkanaler.

Der fragår en del overskabsplads i værelserne til fremføring af ventilationsinstallationerne, herunder lyddæmpere, afgangene m.v.

Derved opnås dog en minimering af antal og størrelse af rørkasser i stuen. Det blev drøftet, om man skulle arbejde videre med helt at fjerne de indbyggede skabe, etablere rørkasser til

ventilationsinstallationerne, og så at opsætte nye garderober (hvilket der dog ikke umiddelbart er økonomi til). Følgegruppen

besluttede at der overordnet skal fastholdes de i prøveboligen udførte løsninger.

Rådgiverne fremkommer med forslag til hvornår prøveboligen VBS 20, 8.tv kan genudlejes.

Mht. tidspunkt for genudlejning af VBS 20, 8.tv blev den 01. juni 2019 aftalt.

Følgegruppen bedes oplyse, om de plancher der er aftalt udarbejdet til åbent-hus arrangement i prøveboligen VBN 7, 1.1., ønskes fremsendt til gennemsyn før tryk.

Følgegruppen oplyste, at plancher til åbent-hus arrangement ikke behøves fremsendt til gennemsyn før tryk.

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

Rådgiverne fremkommer med forslag til de to datoer for afholdelse af åbent-hus arrangement i prøveboligen VBN 7, 1.1.

Fastlæggelse af datoer til åbent-hus arrangement i prøveboligen er udskudt grundet de aftalte tilpasningsarbejder samt istandsættelse af overflader.

Undersøgelse af forslag til affaldssorteringssystemer i boligen, til opstilling i prøveboligen, pågår.

Rådgiverne indstiller, at prøveboligen VBN 7, 1.1. gøres tilgængelig for indvendig besigtigelse af de bydende entreprenører. Tidsrum herfor er januar 2020. Dette med henblik på at sikre, at alle bydende har de samme vilkår ift. den entreprenør der har udført prøveboligen. Dette kan enten ske ved at prøveboligen VBN 7, 1.1. først genudlejes pr. marts 2020, eller at der i lejekontrakten med en kommende lejer indskrives, at beboeren skal tåle et besigtigelsesmøde. Om dette lejeretsligt kan lade sig gøre skal i givet fald undersøges af KAB.

Det blev aftalt, at prøveboligen VBN 7, 1.1. først genudlejes pr. marts 2020, og bl.a. anvendes til de individuelle genhusningsmøder med beboerne.

Projekt

Køkken og badtegninger er fortsat under færdiggørelse og tilpasning.

Rådgiverne forventer først at kunne fremvise disse til næste møde.

Fremvises på FGM 25.

Rådgiverne orienterer om, at det kræver en ekstra indsats vedr. dimensionering af ventilationsinstallationerne ift. brand.

I køkkenet blev der aftalt diverse tilpasninger og justeringer, primært vedr. udformning af det nedhængte loft og emhætteskabet.

I skabene i værelserne ønskede følgegruppen stigstrengsinstallationer og malere m.v. skjult bag aftagelige inddækninger.

De tre sydlige AKB blokkes vandforsyning er koblet på et trykforøgeranlæg i SAB Bellahøj. Driften 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 indledende undersøgelser heraf.

Vedr. trykforøgerne fremkommer rådgiverne med budgetoverslag, hvorefter afdelingen undersøger om etableringen evt. kan udføres for egne midler forud for helhedsplanen.

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

Der etableres nyt CTS-system for bl.a. brugsvandsmålere, fugtalarmer, ventilation m.m.. Følgegruppen bedes oplyse om det ønskes undersøgt, om det eksisterende CTS for varmecentralerne kan sammenkøres med det nye CTS. Dette kræver i givet fald nogle indledende undersøgelser af det eksisterende CTS-system.

Indledende undersøgelser af det eksisterende CTS-system pågår.

Rådgiverne er ved gennemgang af de eksisterende beregninger for bygningerne, i forbindelse med projekteringen af den nye facade, stødt på nogle uhensigtsmæssigheder i disse. Det har været nødvendigt at igangsætte et større analysearbejde for at kortlægge, om facaderne i de fremtidige forhold skal forstærkes.

Analysearbejdet pågår.

Ift. byggelogistik kan rådgiverne med forbehold for ændringer oplyse, at der p.t. arbejdes på en udførelsesrækkefølge der fra start til slut hedder:

1. Ved Bellahøj Nord 16
2. Ved Bellahøj Nord 7
3. Ved Bellahøj Nord 14
4. Ved Bellahøj Syd 11
5. Ved Bellahøj Syd 18
6. Ved Bellahøj Syd 20-22

Der pågår udarbejdelse af udbudstidsplaner, til nærmere kvalifikation af udførelsesperioden for de enkelte blokke.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

4. Myndigheder

Slots- og Kulturstyrelsen

Der er intet nyt ift. sidste møde.

Københavns Kommune

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

Orientering pågår til næste FGM 25.

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

5. Tidsplaner

Efter afklaring af de budgetmæssige rammer i januar 2019 med Landsbyggefonden, arbejdes der fortsat efter den til FGM 22 udmeldte tidsplan:

<i>Udarbejdelse af hovedprojekt</i>	<i>dec. 2018–juni 2019</i>
<i>Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis</i>	<i>aug. / sept. 2019</i>
<i>Udbudsproces</i>	<i>sept. 2019–juni 2020</i>
<i>Licitation</i>	<i>februar 2020</i>
<i>Kontraktforhandlinger med entreprenør</i>	<i>juni 2020–aug. 2020</i>
<i>Beboermøde tilsagn m.m.</i>	<i>sept. / okt. 2020</i>
<i>Skema B proces (KK og LBF)</i>	<i>sept. 2020–dec. 2020</i>
<i>Opstart byggeplads/udførelse</i>	<i>jan. / feb. 2021</i>
<i>Forventet aflevering</i>	<i>jan. / feb. 2025</i>

Procesplan for følgegruppemøder i hovedprojekt

CHJU orienterer om evt. ændringer i procesplanen.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

CHJU oplyste at der ikke er ændringer i procestidsplanen.
Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

STEAN orienterer om evt. ændringer i økonomien.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

STEAN orienterede om, at der p.t. ikke er nogen ændringer.
Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

7. Beboerinformation

Genhusning

Tidsplan over genhusningsforløb v/ Louise Østvand drøftes.

- *april 2019 stop for udlejning af boligerne i AKB-Bellahøj. Boligerne udlejes på tidsbestemte lejekontrakter indtil byggestart.*
- *Inden afdelingsmødet for beboerne, afholdes der møde med følgegruppe og afdelingsbestyrelsen hvor de får gennemgået alle detaljerne omkring genhusning.*

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

- *Primo september 2019 afholdes genhusningsinformationsmøder for beboerne. Det forventes at der afholdes 6 møder fordelt over mandag, tirsdag, onsdag kl. 17.00 og 19.00.*
- *Ultimo september afholdes personlige samtaler med alle 261 beboere. Samtalerne forventes afsluttet medio oktober 2019.*
- *januar 2020 udlejningsstop i hele AKB-København.*
- *januar 2020 opstart af permanente genhusninger i AKBKøbenhavn.*
- *Byggestart jan/feb. 2021.*

Genhusning af ejendomskontoret skal drøftes. Når der arbejdes på Ved Bellahøj Nord 7, skal ejendomskontoret genhuses. Da der er trange pladsforhold på matriklerne ift. den generelle byggepladsindretning, anbefales det ikke at genhuse ejendomskontoret i f.eks. pavilloner. Det kunne med fordel være muligt at genhuse ejendomskontoret i en ledig bolig i en af de andre blokke. Når arbejderne i Ved Bellahøj Nord 7 er afsluttet, flytter ejendomskontoret tilbage igen til de kendte lokaler. Følgegruppens og Driftens holdning hertil ønskes oplyst.

Følgegruppen var positiv overfor en genhusning af ejendomskontoret i afdelingen i en tom bolig.

Nyhedsbrev

Udkast til beboerinformation drøftes.

Udkast blev drøftet. STEAN færdiggør og udsender til endelig godkendelse af følgegruppen.

Afdelingsmøde

Til afdelingsmødet den 15.05. ønsker følgegruppen at rådgiverne giver en kort orientering på ca. 15 min. om stedet for hvilke arbejder der er med i projektet, samt evt. om hvilke køkkenserier der arbejdes med.

Afdelingsbestyrelsen medtager til afdelingsmødet et punkt på dagsordenen vedr. fremtidig håndtering af hårde hvidevarer.

Rådgiverne orienter om hvilke arbejder der er med i projektet. Køkkenserier præsenteres først til beboermødet med afstemning om helhedsplanen.

8. Eventuelt

STEAN foreslog en besigtigelse af projektet Solbjerghave på Frederiksberg, hvor der også etableres ventilation. Følgegruppen ønskede en besigtigelse.

CHJU vender tilbage med datoforslag.

Boligselskabet AKB, København 1030-5/0021 Bellahøj – Helhedsplan

CHJU ønskede oplyst, om døre fra boliger til de indvendige redningstrapper i C4 og C5 skal udskiftes.
Følgegruppen oplyste at disse ikke skal udskiftes.

CHJU foreslog at der i varianten med fliser på gulv i badeværelserne arbejdes med et flisemodul på 2,5x2,5 cm i stedet for 5x5 cm, da dette vurderes endnu bedre i tråd med tiden fra Bellahøjs opførelse, samt at det medfører en bedre udførelsesproces.
Følgegruppen havde ingen bemærkninger imod dette, og der arbejdes derfor videre med denne løsning.

LKJ gentog følgegruppens store ønske om udskiftning af altandørspartierne i stedet for en renovering af disse.
Rådgiverne tog dette endnu en gang til efterretning.

Vedr. de manglende godkendelser af de inddragede overdækkede terrasser i penthouseboligerne, blev det aftalt at der skal søges formel godkendelse og dermed lovliggørelse hos Kommunen.

Følgegruppen ønskede, at der via Driften udføres en istandsættelse af overfladerne i prøveboligen, inden fremvisning til beboerne.

9. Næste møde

FGM 25 afholdes den 13.06, kl. 16.30 – 18.30 Ved Bellahøj Nord 7.

FGM 26 afholdes den 15.08, kl. 16.00 – 19.30 hos Arkitema på Ny Carlsberg Vej 120

Med venlig hilsen
Steffen Schou Andersen