

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

30. oktober 2019

## Følgegruppemøde nr. 26

**Dato:** 8. oktober 2019, kl. 16.30 - 18.30  
**Sted:** Ved Bellahøj Nord 7, 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	<a href="mailto:kraghleo@gmail.com">kraghleo@gmail.com</a>	
Alice Martinez	AM	Best. Medlem	<a href="mailto:alicemartinezbellahoj@gmail.com">alicemartinezbellahoj@gmail.com</a>	
Freddy Hansen	FH	Beboer repr.	<a href="mailto:freddyhansen40@gmail.com">freddyhansen40@gmail.com</a>	
Camilla Mølgaard	CM	Beboer repr.	<a href="mailto:mail@camillamoelgaard.dk">mail@camillamoelgaard.dk</a>	
Søren-Emil Schütt	SES	AKB best. medlem	<a href="mailto:ssc_bm@kab-bolig.dk">ssc_bm@kab-bolig.dk</a>	
Bjørn Petersen	BPE	AKB best. medlem	<a href="mailto:bpe@kab-bolig.dk">bpe@kab-bolig.dk</a>	
Morten Hellsten	MHE	Chefkonsulent	<a href="mailto:mhe@kab-bolig.dk">mhe@kab-bolig.dk</a>	
René Helmundt	REH	Driftsleder	<a href="mailto:reh@kab-bolig.dk">reh@kab-bolig.dk</a>	
Dennis F. Andersen	DENFA	Driftschef	<a href="mailto:denfa@kab-bolig.dk">denfa@kab-bolig.dk</a>	
Susan L. Mortensen	SLM	Byggeøkonomichef	<a href="mailto:slm@kab-bolig.dk">slm@kab-bolig.dk</a>	Afbud
Louise Østvand	LOU	Teamleder genhusn.	<a href="mailto:lou@kab-bolig.dk">lou@kab-bolig.dk</a>	
Steffen S. Andersen	STEAN	Projektleder	<a href="mailto:stean@kab-bolig.dk">stean@kab-bolig.dk</a>	
Søren Haugsted	SHA	Arkitema	<a href="mailto:sha@arkitema.dk">sha@arkitema.dk</a>	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Arkitema	<a href="mailto:chju@arkitema.dk">chju@arkitema.dk</a>	
Alan Sae-Lim Mortensen		Arkitema	<a href="mailto:aslm@arkitema.dk">aslm@arkitema.dk</a>	
Kristian Fogh	KFO	NIRAS	<a href="mailto:kfo@niras.dk">kfo@niras.dk</a>	Afbud

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	2
2. Opsamling på sidste møde.....	2
3. Projekt .....	4
4. Myndigheder.....	5
5. Tidsplaner.....	5
6. Økonomi.....	6
7. Beboerinformation.....	6
8. Eventuelt.....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
9. Næste møde .....	7

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

### 1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 25 afholdt d. 15. august 2019.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Godkendt uden bemærkninger ...

### 2. Opsamling på sidste møde

#### **Køkkener**

*Rådgiverne har som ønsket for prøveboligens vedkommende på skitseniveau undersøgt, om omfanget af kanaler i køkkenet vil kunne minimeres, under en præmis om nyindretning af alle køkkener. Resultatet heraf præsenteres til følgegruppemødet.*

*Følgegruppen bedes tage stilling til, om rådgiverne skal implementere nyindrettede køkkener i alle boliger i projektet, med henblik på minimering af føringsveje i køkkenerne, herunder minimering af omfanget af nedhængt loft i køkkenerne. En sådan ændring er dog en meget omfattende ændring af projektet, da den berører stort set alle fagdele, samt da der er mange forskellige køkkenvarianter i bebyggelsen. Det vil have en større indflydelse på tid og økonomi.*

*En implementering forudsætter at de nødvendige beslutninger omkring 'tougne' nye køkkener i alle boliger bliver truffet. Dette betyder i givet fald at den tidligere vedtagne beboervalgsmulighed vedr. valg af nyt køkken eller valg af bevaring af eksisterende køkken skal omgøres.*

*Det betyder så at tidsplanen skal sættes på pause indtil de ovenstående beslutninger er truffet, samt at tidsplanen skal udskydes så at ændring af køkkener og installationsprojekt kan indarbejdes i projektet.*

*I skrivende stund er det rådgivernes vurdering, at en implementering af ændringen i projektet, fra det tidspunkt at de nødvendige overordnede beslutninger om generel udførelse af nye køkkener i alle boliger er truffet, vil andrage ca.:*

#### Fase 1 – skitsering:

- Køkkentyper om-disponeres, ARK ca. 3 uger
- Installationsprojekter om-disponeres ca. 3 uger
- Koordinering og grænseflader ca. 2 uger

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

*Samlet ca. 7-8 uger*

### Fase 2 – godkendelse:

- Godkendelsesperiode følgegruppe, hvor den skitserede nyindretning af køkkenerne godkendes.

*Estimeres til ca. 2 uger*

### Fase 3 – projektændring:

- Ændringer indarbejdes i ARK og ING projekt (tegninger, diagrammer, beskrivelser m.v.), ca. 4- 6 uger, alt efter ændringsomfang og -type.
- Kvalitetssikring af ændringen ca. 2 uger

*Samlet ca. 6-8 uger*

### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning, samt beslutter om projekt skal fastholdes, eller om der skal arbejdes videre med nyindretning af alle køkkener.*

*Såfremt det besluttet at der skal arbejdes videre med nyindretning af alle køkkener, skal proces og tidsplan for tilvejebringelse af de nødvendige overordnede beslutninger fastlægges.*

INPUT DENFA omkring maks. huslejeniveau og køkkener via alm. råderet kontra individuel kollektiv råderet, herunder evt. kommende begrænsninger ift. finansiering ifbm. individuel kollektiv råderet.

Følgegruppen tog orientering til efterretning.

Efter en grundig drøftelse af emnet, blev det besluttet at rådgiverne ikke skal implementere nyindrettede køkkener i alle boliger i projektet, med henblik på minimering af føringsveje i køkkenerne, herunder minimering af omfanget af nedhængt loft i køkkenerne. Det betyder at der ikke er ændringer til tidsplanen.

Der udbydes dermed fortsat som planlagt beboervalg mellem bevarelse af eksisterende køkkener og nye køkkener, hvor de nye køkkeners udformning er afhængig af de eksisterende køkkeners disponering.

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

Når licitation er afholdt og priserne kendes, kan muligheden for beboervalg af nye køkkener via den individuelle kollektive råderet konkret verificeres, herunder ift. den tilladte maks. husleje. Det er ligeledes fortsat en mulighed, at der til beboermødet med afstemning om afdelingens godkendelse af den samlede økonomi stilles et alternativt forslag om udførelse af nye køkkener i alle boliger.

Sidst er det muligt at der efter nærmere aftale efter licitation udføres en omdisponering af de hyppigst forekommende køkkentyper med henblik på minimering af føringsveje i køkkenerne, herunder minimering af omfanget af nedhængt loft i køkkenerne. Dette forudsætter at der ifbm. afdelings godkendelse af den samlede økonomi træffes beslutning om udførelse af nye køkkener i alle boliger.

### 3. Projekt

#### **Ekstern granskning af hovedprojekt**

*STEAN orienter om resultat af ekstern granskning af hovedprojekt, som led i den generelle kvalitetssikring af projektet.*

STEAN orienterede om at den ekstern granskers vurdering af det af rådgiverne udførte projektmateriale har været meget positivt.

#### **Vaskesøjler i badeværelser**

*Rådgiverne orienterer om, at grundet krav til snorelængde på 1,2 m fra tapsted i brus til kant af vaskesøjle, er der i nichen til vaskesøjlerne kun plads til vaskemaskiner / tørretumblere med reduceret dybde (på maks. 550 mm).*

*Rådgiverne har foretaget en stikprøveundersøgelse af udbydere af vaskemaskiner / tørretumblere med reduceret dybde, og kan konstatere at disse er et standardprodukt, og at der ikke skal gås på kompromis med f.eks. vaskekapacitet eller omdrejninger af den grund. Som eksempler på undersøgte modeller kan nævnes: BOSCH WAN2828ISN frontbetjent vaskemaskine, SIEMENS WM12N0A7DN frontbetjent vaskemaskine, BEKO DPS7405XGB2 kondensørretumbler, GRUNDIG GTN 37250 MGP kondensørretumbler.*

#### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

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

**Kvartershus** (pkt. dagsorden hver gang)  
STEAN orienterer om status for kvartershuset.

*AAB og Fsb oplyser at de vil afdække/undersøge muligheder i ejene lokaler i deres område.*

(Landsbygefonden kan meddele, at som det fremgår af budgetark og tilsagn (skema A) er fælleshus for de 4 afdelinger en del af de støttede arbejder i renovringsstøttesagen.

De forskellige oplæg, der findes vedrørende fælleshus/-huse/-lokaler, er ikke entydige, og derfor er det heller ikke fastlagt, om der ønskes et nyt fælleshus, eller nye fælleshuse, eller der ønskes anvendt nogle eksisterende lokaler som nyindrettes mv., eller en kombination af de forskellige muligheder.

Fonden opfordrer derfor boligorganisationerne til i fællesskab at udarbejde et eller flere begrundede forslag, der kan godkendes af Københavns Kommune, og som efterfølgende fremsendes til fonden).

STEAN undersøger igen stadi og muligheder med AAB og Fsb.

#### 4. Myndigheder

##### **Slots- og Kulturstyrelsen**

*På prøveboligens facade er nu monteret tre supplerende facadeflisefarveprøver, som ønsket til besigtigelsesmøde afholdt 26. april 2019.*

##### **Københavns Kommune**

*Rådgiverne orienterer om, at byggeandragendet er indsendt, og at byggesagsbehandlingen fortsat pågår.*

#### 5. Tidsplaner

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

##### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

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

Følgegruppen tog orientering til efterretning.

### 6. Økonomi

*STEAN orienterer om evt. ændringer i økonomien.*

Der er ingen ændringer.

Følgegruppen tog orientering til efterretning.

### 7. Beboerinformation

#### **Genhusning**

*Der er afholdt alle 6 genhusningsmøder. De er gået rigtig godt. Stort set ingen kritiske spørgsmål eller udsagn fra beboerne.*

*Der har gennemsnitlig været 20-30 beboere pr. møde.*

*Genhusningsfolderen er sendt til trykkeriet med forventet omdeling til beboerne uge 41/2019.*

Genhusningsfolderen udsendes med referat...

Den 30. sept., 1. okt. og 2. okt. blev der afholdt i alt 6 genhusningsinformationsmøder for beboerne.

Der var gennemsnitlig 20-30 beboere pr. møde. Der var en god stemning på møderne.

Den 4. okt. fik beboerne husstandsomdelt genhusningsfolderen samt en bolignøgle over boliger i AKB-København.

Beboerne er blevet bedt om, at opdatere deres oplysninger på "Mit KAB", således at genhusningsteamet kan fremsende et elektronisk spørgeskema samt andet information vedr. deres genhusning online.

De beboere som ikke har adgang til IT, eller ikke ønsker at kommunikere online, vil modtage spørgeskemaet samt andet information vedr. deres genhusning pr. post.

De beboere som ønsker det, vil have mulighed for at booke en personlig samtale med en genhusningskonsulent. Samtalerne afholdes i uge 45 og 46 i prøveboligen.

Genhusningsteamet sikrer, at der bliver opnået kontakt til alle beboerne i AKB-Bellahøj, således at alle beboers behov og ønsker omkring deres genhusning er afdækket inden udgangen af 2019.

CM oplyser: nogle beboere var kede af at ikke kunne deltage.

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

### **Nyhedsbrev**

*Seneste beboerinfo er september 2019*

*Der aftales tidsplan og indhold for udsendelse af næste nyhedsbrev.*

Næste nyhedsbrev udsendes uge 48/2019 til FGM godkendelse  
Herunder orientering om hvordan genhusningsmøderne gik  
Samt orientering om at man får alle oplysninger omkring  
genhusningen, selv hvis man ikke havde mulighed for at deltage i  
genhusningsmøderne.

Alle skal bekende 'kulør'

Samt orientering om at der er god respons fra CIU på studerende til  
de midlertidige lejekontrakter.

### **8. EVT.**

Angående Leo bemærkninger til "Penthouse" særlige besøg/samtaler  
foretage separat efter nærmere aftale.

Drøftes på FGM 27 den 23. januar 2020

John Bredal brev kort drøftet - Dennis besvarer...

### **9. Næste møde**

FGM 27 afholdes 23. januar 2020

FGM 28 aftales dato

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen