

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

23. maj 2022

Følgegruppemøde nr. 39

Dato: 12. maj 2022, kl. 15.30 - 18.30

Sted: Mødelokale, 1. sal i skurby
beliggende mellem VBN 14 og 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

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	
Tine Andersen	TA	Beboer repr.	tine.a@venlig.dk	afbud
Freddy Hansen	FH	Best. Medlem	freddyhansen40@gmail.com	
Bjørn Petersen	BPE	AKB best. medlem	bpe@kab-bolig.dk	afbud
Sofie Mosegaard	SOFMO	Specialkonsulent	sofmo@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	afbud
Stine Hartmann	STIHA	Genhusning kon.	stiha@kab-bolig.dk	
Steffen S. Andersen	STEAN	Projektleder	stean@kab-bolig.dk	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Arkitema	chjue@arkitema.com	
Mari-Ann L. Pedersen	MALPE	Arkitema	malpe@arkitema.com	
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.....	4
5. Tidsplaner.....	5
6. Økonomi	6
7. Beboerinformation.....	7
8. Eventuelt	7
9. Næste møde.....	7

Boligselskabet AKB, København
10300021 Bellahøj – Helhedsplan

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 38 afholdt d. 10. februar 2022.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referatet uden bemærkninger.

2. Opsamling på sidste møde

Status for forløb / tidsplan vedr. undersøgelse eksisterende stabilitet AKB v/ DENFA & STEAN.

Som tidligere berettet blev vores AKB-bygninger undersøgt for samme usikkerhed på de statiske beregninger, som SAB's bygninger på Bellahøj. Undervejs blev undersøgelsen udvidet til også at omfatte vindtunnelforsøg og ligeså undersøgelse af brandmæssige konstruktionsdetaljer, der kunne vise sig udfordret.

Den samlede konklusion fra vind- og konstruktions-ingeniør og brandrådgiver er, at vores AKB-bygninger opfylder de krav de skal, og de tiltag, der foretages i forbindelse med renoveringen, er tilstrækkelige.

Kvalitetssikringen er endnu ikke færdig, men forventes afsluttet hen over sommeren.

DENFA / CHJUE orienterer om status vedr. evt. supplerende arbejder på penthousetage.

Tagene på Penthouse boligerne har tidligere kun været meget begrænset berørt i forbindelse med helhedsplanen. Ved at revidere i langtidsplanen og pulje planlagte tagrelaterede arbejder sammen og udnytte momentum, da der allerede er opsat stillads, er det blevet muligt at udfører en mere omfattende renovering, der bl.a. omfatter isolering af hulrum, udskiftning af ovenlys, udskiftning af tagrender og nedløb, nyt tagpap og en del andre vedligeholdelsesarbejder, uden at det medfører en huslejekonsekvens. Udgiften afholdes af henlagte vedligeholdelsesmidler i 2024.

Boligselskabet AKB, København
10300021 Bellahøj – Helhedsplan

3. Projekt

Beboervalg

Status for beboervalg blok C3 / VBN 7 v/ CHJUE / DENFA.

Beboervalg for blok C3 / VBN 7 er nu afsluttet.

Byggeplads

Mødet indledes med en besigtigelse af byggepladsen.

MALPE orienterer om generel status for byggeplads.

Udfordring med nedskæring af facaderne

Til sidste følgegruppemøde orienterede rådgiverne om en flytning af skæreplanet på 2 cm, med deraf følgende tilsvarende flytning af bygningernes fodaftryk.

CHJUE orienterer om, at der på trods af den indledende skæreplansflytning sidenhen fortsat har vist sig udfordringer med nedskæring af facaderne, som bunder i at der fortsat er områder i facaden, hvor der skal skæres i en forholdsvis stor andel beton kontra leca. Dette betyder konsekvenser for tid og økonomi, og der har været uenighed mellem rådgivere og hovedentreprenør, hvem der bærer ansvaret herfor.

Der har været afholdt et længere forhandlingsforløb, hvor tvisten ift. tid og økonomi er blevet løst.

Løsningen indebærer at:

- *der gennemføres en projektændring mhp. minimering af isoleringstykkelsen fra 150 mm til 125 mm, på alle blokke bortset fra blok C2 / VBN 16. Skæreplanet rykkes derved yderligere 25 mm ud, men bygningernes fodaftryk øges ikke yderligere.*
- *bygherre anerkender en tidsfristforlængelse for blok C2 / VBN 16 på i alt 40 arb. dage, med den dertilhørende økonomi. Evt. udgifter, f.eks. til forcering, for at hovedentreprenøren kan overholde den med i alt 40 arb. dage forskudte sanktionsbærende termin for blok C2 / VBN 16, afholdes af hovedentreprenøren og er bygherre uvedkommende.*
- *den samlede tidsplan som anført under ovenstående pkt. 8 ikke forlænges.*
- *rådgiverne henvender sig til Center for Miljøbeskyttelse, for at undersøge om det er muligt at få udvidet tidsrummet for udførelse af støjende arbejder på hverdage og / eller om det*

Boligselskabet AKB, København
10300021 Bellahøj – Helhedsplan

er muligt at få tilladelse til udførelse af støjende arbejder om lørdagen.

Ift. reduktion af isoleringstykkelsen kan det oplyses, at Niras har foretaget et estimat ift. varmeudgifterne. Resultater heraf er, at konsekvenserne for beboernes varmeudgift er marginale.

Det kan ligeledes oplyses, at der med ovenstående løsning ikke forventes de samme udfordringer på de efterfølgende blokke.

Magnesitgulve i køkkenerne

CHJUE orienterer om, at det har vist sig som nødvendigt følgearbejde, at fjerne magnesitgulvene i køkkenerne rest løs. Det har ingen betydning ift. den færdige overflade i køkkenerne.

CHJUE præciserede, at der er tale om en komplet fjernelse af magnesitgulvene i køkkenerne.

Kvartershus

Der er aftalt opstartsmøde med SAB v/Finn Larsen og AKB v/Dennis samt Arkitema angående overordnet analyse / skitsering / program-sætning for Kvartershus / fælleshus mv. gældende for SAB/AKB. Fsb og AAB ønsker ikke at indgå i fællesskab om et Kvartershus.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

4. Myndigheder

Siden nedskæring af facaderne er opstartet på den første blok i december 2021, er der blevet udført støjmålinger for udendørs støj. Med udgangspunkt i disse støjmålinger, har Københavns Kommune jf. § 7, stk. 2 samt § 8, stk. 2 i Københavns kommunes bygge- og anlægsforskrift afgjort, at der ikke er tale om særligt støjende arbejder, men at de skærende aktiviteter, med baggrund i de udførte støjmålinger, kan betragtes som støjende aktiviteter og dermed som værende omfattet af forskriftens § 7.

Det betyder, at der er mulighed for at udvide arbejdstiderne for udførelse af nedskæring af facaderne fremadrettet.

Af hensyn til tidsplanen, indstillede rådgiverne derfor for blok C2 / VBN16, at arbejdstid for nedskæring af facaderne for blok C2 / VBN16 ændres:

Boligselskabet AKB, København 10300021 Bellahøj – Helhedsplan

- Fra hverdage mandag – fredag kl. 08.00 – 17.00
- Til hverdage mandag – fredag kl. 07.00 – 19.00

samt at byggeledelsen efter anmodning fra hovedentreprenøren må godkende udførelse af nedskæring af facaderne på lørdage kl. 08.00 – 17.00.

Nedskæring af facader, vil blive varslet af entreprenøren.
Ændringen i arbejdstiden blev effektueret fra og med fredag, den 08. april 2022, og forventes at vare frem til ultimo maj måned.
Ift. de efterfølgende blokke, vil nærmere blive drøfte på næste følgegruppemøde.

For alle efterfølgende blokke indstilles det, at der for nedskæring af facaderne fortsættes med de oprindelige arbejdstider, men at byggeledelsen efter anmodning fra hovedentreprenøren, såfremt byggeledelsen vurderer at bygherrens interesser ift. den samlede fremdrift derved varetages bedst, må godkende udvidelse af arbejdstiderne som anført ovenstående.

Det bemærkes, at de ændrede arbejdstider er under forudsætning af at støjgrænserne fortsat overholdes.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

5. Tidsplaner

Der er ændringer siden sidste møde, som dog udelukkende vedrører blok C2 / VBN 16. CHJUE orienterer om ændringerne ift. tidsforskydelsen for blok C2 / VBN 16 som følge af udfordringerne med nedskæring af facaderne.

Indv. og udv. nedrivningsarb. blok C2/VBN16	pågår – maj 22
Stilladsarbejder blok C3/VBN7	er opstartet, miljøkortlægning pågår
Forventet opstart byggearbejder blok C5/VBN14	september 2022
Forventet opstart byggearbejder Bellahøj Syd	jan. / feb. 2023
Forventet aflevering bygninger	august 2025
Forventet aflevering landskab / udearealer	november 2025

Tidspunkt for rejsegilde drøftes i forlængelse af sidste mødes drøftelser desangående.

Aflevering af blok C2 / VBN 16 er udskudt med 2 – 3 måneder.
Rejsegilde drøftes nærmere til næste følgegruppemøde.

Boligselskabet AKB, København
10300021 Bellahøj – Helhedsplan

Genhusningstidsplan

STIHA orienterer om status for forløb / tidsplan vedr. genhusning, herunder ift. tidsforskydelsen for blok C2 / VBN 16 som følge af udfordringerne med nedskæring af facaderne.

Da der er forsinkelse på facadearbejderne på blok 16, bliver genhusningsperioden for de midleridigt genhuset beboere fra blok 16 desværre forlænget. Det forventes, at perioden for forlængelsen vil vare i 2-3 måneder.

Alle de berørte beboere vil få et personligt brev fra genhusningsteamet, hvor deres specifikke situation vil blive forklaret.

Der er stor forståelse for, hvilke udfordringer og gener, det kan være for den enkelte beboer, så vi gør alt, hvad der er muligt for at forlængelsen bliver så problemfri som mulig.

LJK foreslog at der findes en egnet kompensation for de beboere, der ikke kan flytte fra blok C5 / VBN 14 direkte tilbage til blok C2 / VBN 16.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

STEAN orienterer om status for økonomi, herunder ift. udfordringerne med nedskæring af facaderne.

Der har været dialog med Landsbyggefonden angående indkommende ekstraarbejder som på nuværende stade ingen indvirkning har på skema B / godkendte huslejestigning.

Der er aftalt opfølgning på status for økonomi på FGM 42 den 06.10.2022 hvor forventet dialog med med Landsbyggefonden pågår og byggearbejder blok 16 forventes delvist afsluttet.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

Boligselskabet AKB, København
10300021 Bellahøj – Helhedsplan

7. Beboerinformation

Nyhedsinfo, status v/ DENFA / STEAN.

Beboerinformation maj 2022 godkendt med omdeling inden afdelingsmødet den 18. maj 2022.

8. Eventuelt

Det blev aftalt, at CHJUE deltager på afdelingsmødet den 18.05. med et kort orienterende indlæg om status for helhedsplanens gennemførelse.

CHJUE præsenterede en prøve på svalegangsfarven.
Følgegruppen fulgte rådgivers anbefaling.

9. Næste møde

FGM 40 afholdes den 16.06.2022, kl. 16.30 – 18.30 i skurby mellem VBN 14 og 16

FGM 41 afholdes den 25.08., kl. 16.30 – 18.30 i skurby mellem VBN 14 og 16

FGM 42 afholdes den 06.10., kl. 16.30 – 18.30 i skurby mellem VBN 14 og 16

FGM 43 afholdes den 24.11., kl. 16.30 – 18.30 i skurby mellem VBN 14 og 16

10. Bilag

Ingen

Med venlig hilsen
Steffen Schou Andersen