

SAB

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

19. januar 2020

Følgegruppemøde nr. 21

Dato: 22. januar 2020, kl. 16.30-18.30

Sted: 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	
Bjørn C. Olsen	BCO	SAB Best. Medlem	bco@kab-bolig.dk	
Lene Vennits	LVE	Kundechef	lve@kab-bolig.dk	
Annette Brikov	ABI	Kundechef	abi@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	

Indholdsfortegnelse

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

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 20 afholdt d. 23. oktober 2019.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

2. Opsamling på sidste møde

-

3. Projekt

Ventilation

JSJ har med skrivelse af den 20. december 2019 oplyst, at der i referat af SABs organisationsbestyrelsesmøde den 20. november fremgår, at Landsbyggefonden henviser til dårlige erfaringer med mekanisk balanceret ventilation. JSJ har i den forbindelse ønsket en uddybning af dette.

Rådgiverne har efterspurgt yderligere oplysninger hos Landsbyggefonden, som med skrivelse af den 09. januar 2020 desangående har oplyst, at:

- *'udtalelsen: "LBF har rigtig dårlige erfaringer med traditionelt mekanisk balanceret ventilation, da anlæggene ofte ikke lever op til kravene." ikke er dækkende over fondens holdning.'*
- *'Fonden støtter etableringen af balanceret ventilation i boliger, idet det sikrer luftskifte i boligerne, og dermed et bedre indeklima. Fonden forudsætter at luftskiftet følger bygningsreglementets krav.'*

Med henvisning til de af nogle beboere i forskellige afdelinger på Bellahøj på det seneste rejste spørgsmål vedrørende krav til ventilation, herunder de i forbindelse hermed verserende påstande og rygtedannelser, ønsker KAB og rådgiverne at oplyse følgende omkring kravene til ventilation i Bellahøjhusene:

I det godkendte skema A fra 2012, herunder i selve skema A tilsagnet, er udtrykkeligt anført etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding (jf. bilag Skema A tilsagn af den 12. december 2012). Etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding er dermed en fast bestanddel af den samlede helhedsplan, og en forudsætning for Landsbyggefondens støtte.

Landsbyggefonden har til et møde desangående den 10. januar 2020, oplyst følgende baggrund for renoveringsstøttesagerne for bl.a. SAB

afd. 3025 Bellahøj I+II, samt fondens krav til løsning af de bygningsmæssige problemstillinger:

- *'Ved fremsendte tilstandsrapporter i forbindelse med ansøgning til fonden om renoveringsstøtte, og ved den efterfølgende besigtigelse af bebyggelserne i 2012 kunne det konstateres, at der var problemer med delaminerede facadefliser, med nedstyrtende facadedele til følge, og forekomst af skimmelsvamp i en del boliger.'*
- *'Afhjælpning af problemerne med delaminerede facader kræver en udskiftning af store dele af klimaskærmen, hvilket medfører, at bygningsreglementets gældende krav skal overholdes (BR18, §§ 274 og 277). Opfyldelse af kravene bevirker bl.a. en lufttætning af facaderne.'*
- *'Lufttætning af facaderne sammenholdt med de eksisterende problemer med indeklima (skimmelsvamp) må forventes yderligere at ville påvirke indeklimaet negativt. Bygningsreglementets gældende krav i den forbindelse skal overholdes (BR18, §§ 280-4, 334-335, 386), herunder Bygningsreglementets krav vedrørende ventilation i beboelsesbygninger (BR18, § 443 stk. 1 og 2).'*
- *'Fondens forudsætter, at der i renoveringsstøttesager anvendes løsninger, der er kendte-, sikre-, gennemprøvede, som bl.a. i teknisk fælleseje har dokumenteret at kunne afhjælpe de bygningsmæssige problemstillinger.'*
- *'Kravet for anlæg til ventilering af boligerne er præciseret i Bygningsreglementet § 443 stk. 2. "Boligens grundluftsskifte skal tilvejebringes med et ventilationsanlæg med indblæsning i beboelsesrummene og udsugning i bad, wc-rum, køkken og bryggers. Ventilationsanlægget skal have varmegenvinding, der forvarmer indblæsningsluften".'*

Sammen med totalrådgiverne for FSB Bellahøj og AAB Bellahøj, har Arkitema og Niras undersøgt mulighederne for etablering af ventilation i Bellahøjhusene. Heri er indgået møder med Københavns Kommune, hvor Kommunens krav og evt. dispensationsmuligheder er blevet drøftet. Bl.a. blev det drøftet, om Kommunen kan dispensere for Bygningsreglementets krav til varmegenvinding (som ville være en afvigelse fra skema A, og dermed ville skulle have været drøftet med Landsbyggefonden). Grundlag for mødet med Kommunen var bl.a. de til følgegruppemøde 18 viste plan- og snitskitser for mulige principper for ventilation.

Til møde med Københavns Kommune afholdt den 16.11.2017, med tilhørende referat af den 20.12.2017, oplyste Kommunen følgende:

- *'Københavns Kommune accepterer ikke ventilationsafkast i facaden, da det derved ikke overholder bestemmelserne i bygningsreglementet kap. 6 om at ventilation ikke må være til gene for omgivelserne.'*
- *'Københavns Kommune kræver at der etableres emhætter, og stiller krav om at emhætteleftræk føres over tag – ikke kulfilter.'*
- *'De indgribende ændringer der menes i denne bestemmelse (vedr. dispensation fra kravet om varmegenvinding) er kun såfremt bygningsdele ikke kan bruges eller ændres så meget at det medfører gennemgribende ændringer i evt. konstruktion – såfremt det kun er en mangel på et køkkenskab, vurderer forvaltningen ikke at det kan gå ind under bestemmelsen.'*

Mht. spørgsmålet til hvorvidt etablering af ventilationsanlæg er et krav fra Kommunen eller ej, har Københavns Kommune den 16.01.2020 oplyst at:

- *'Ved renovering af en ejendom – f.eks. udskiftning af vinduer, isolering/udskiftning af klimaskærm, renovering af varmesystem/forsyning, etc. – skal ejendommen efterleve kravene i bygningsreglementet (BR18) om b.la. indeklime, fugt og vådrum, energi og ventilation.'*
- *'Såfremt ejendommen har et naturligt ventilationssystem/kanal og denne ikke berøres af en ombygning, kræves der ikke at der etableres en mekanisk ventilation – MEN, det skal kunne dokumenteres at ovenstående krav i bygningsreglementet (BR18) kan overholdes og såfremt dette IKKE kan dokumenteres (f.eks. ved beregninger, tegninger, beskrivelser) kan etableringen af mekanisk ventilation være en mulighed for at opfylde kravene.'*

Rådgiverne kan i den forbindelse oplyse, at det eksisterende, naturlige ventilationssystem/kanal ikke kan opfylde de anførte BR18 krav - herunder BR18 § 443 stk. 1 og 2 krav til ventilation - ej heller er det muligt at dokumentere dette.

Løsningen med kombination af decentral mekanisk ventilation med varmegenvinding og central udsugning er den eneste der opfylder de krav / muligheder der er indenfor den eksisterende bygningsgeometri, opfylder skema A og Landsbyggefondens krav, samt overholder de anførte BR18 krav og de af Kommunen stillede krav til etablering af emhætter og placering af afkast over tag. Denne er derfor i det videre

forløb af rådgiverne blevet indarbejdet i projektet. Dette er blevet præsenteret for følgegruppen ifbm. godkendelse af projektforslag til følgegruppemøde 17, afholdt den 29.10.2018, samt til følgegruppemøde 18, afholdt den 28. januar 2019.

Rådgiverne orienterer overordnet om, hvilke arbejder der projekteres frem til udbud

Tage

1. Tagbelægningen på de små tage på facadekarnapperne udskiftes på SAB 1 og 2.

Facader

1. Penthousefacader udskiftes på SAB 1 og 2 (og efterisoleres i det omfang der kan opnås tilladelse hertil fra bygningsmyndigheden).
2. Hovedfacader udskiftes på SAB 1, ved at de eksisterende facadefliser nedskæres og erstattes af en isolerende opbygning med en ventileret facadeflisebeklædning. Det nye facadeplan ligger ca. 9 cm længere ude end det eksisterende. Facadeudtrykket bevares.
3. Hovedfacader udskiftes på SAB 2, ved at de eksisterende helvægselementer nedrives og erstattes af nye isolerende helvægselementer med en ventileret facadeflisebeklædning, inkl. indvendige følgearbejder. Det nye facadeplan ligger udvendigt ca. 9 cm længere ude end det eksisterende. Facadeudtrykket bevares. Indvendigt ligger de nye facadeplan ligeledes ca. 9 cm længere inde i boligen, i badeværelser op til 17 cm. Dette søges minimeret mest muligt, men afhænger af den endelige facadeopbygning.
4. Vinduer og altan- / terrassedøre udskiftes på SAB 1 og 2, inkl. penthouseetage.
5. Trapperumsfacader udskiftes på SAB 1 og 2.
6. Indvendig isolering ved altankarnapper udskiftes til en bedre isolering på SAB 1 og 2.
7. De uisolerede ydervægge mellem stuer og altankarnapper udskiftes til nye, isolerende konstruktioner på SAB 1 og 2.
8. Altankarnapper overfladebehandles indvendigt og udvendigt på SAB 1 og 2.

Svalegange på penthouseetage

1. Opbygningen udskiftes med en ny isolerende og tæt opbygning på SAB 1 og 2.

Badeværelser

1. Badeværelser udskiftes komplet, herunder gulve, vægbeklædninger, sanitet m.v. i SAB 1 og 2.

Køkkener

1. I køkkener i SAB 1 udføres følgearbejder af udskiftning af installationerne og etablering af ventilation. Der er mulighed for ved beboervalg at tilvælge udførelse af komplet nyt køkken (huslejetillæg).
2. Køkkener i SAB 2 udskiftes som følge af facadearbejderne komplet.

Installationer

1. Kloakinstallationer renoveres på SAB 1 og 2.
2. Afløbssystem for tagvand og spildevand udskiftes komplet på SAB 1 og 2, inkl. grenrør og gulvafløb.
3. Brugsvandsinstallationer udskiftes på SAB 1 og 2, inkl. nye forbrugsmålere.
4. Balanceret mekanisk ventilation etableres på SAB 1 og 2 med decentrale anlæg i boligerne, inkl. emhætter, inkl. luftindtag i facader, inkl. luftafkast over tag via fælles afkastkanaler. I den forbindelse tilføres alle opholdsrum luft, og i badeværelse og køkken suges luften ud.
5. El-installationer i boliger udskiftes på SAB 1 og 2, inkl. gruppetavler.
6. El-stig- og stikledninger udskiftes på SAB 1 og 2, inkl. hovedtavler.
7. Der etableres lyn- og transientbeskyttelse på SAB 1 og 2.
8. Der etableres nyt porttelefonanlæg på SAB 1 og 2.
9. Varmeanlæg på SAB 2 udskiftes som følge af facadearbejderne komplet (SAB 1 bevares).

Øvrige

1. Overflader i luftsluser istandsættes indvendigt på SAB 1 og 2.
2. Der udføres miljøsaneringsarbejder i nødvendigt omfang på SAB 1 og 2.

Køkkener

Det er tidligere blevet oplyst, at beboerne skal kunne bibeholde deres komfur og køle- / fryseskab, i fald de vælger udførelse af et nyt køkken. Mht. køle- / fryseskab er det tidligere blevet oplyst, at disse skal kunne opstilles direkte på gulv, og ikke i en højskabskorpus. Rådgiverne beder følgegruppen verificere dette.

Prøveboliger

Som prøvebolig for SAB 1 er udpeget adressen Ved Bellahøj Syd 21, 4. th. Det er ved naturlig fraflytning kun er lykket at skaffe en prøvebolig på 4. sal.

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

Rådgiverne orienterer om de planlagte arbejder og forventet tidsplan herfor:

I SAB 1 prøveboligen afprøves overordnet primært etablering af ventilationsinstallationer inkl. følgearbejder, udskiftning af El-installationer og arbejder ved altankarnap.

En mock-up af facaden for SAB 1 afprøves i terræn.

I SAB 2 prøveboligen afprøves overordnet lokal udskiftning af helvægselementerne, etablering af ventilationsinstallationer, udskiftning af El-installationer, arbejder ved altankarnap, samt udskiftning af bad og køkken.

Rådgiverne gør opmærksom på, at prøveboligerne ikke 1:1 vil repræsentere det forventede slutresultat ifbm. gennemførelse af de i helhedsplanen indeholdte arbejder. Prøveboligerne vil have karakter af 1:1 arbejdsmodeller, hvor løsninger afprøves, optimeres og kvalitetssikres, med henblik på at projektere og udbyde den bedst mulige løsning ift. proces, økonomi og kvalitet.

I forbindelse med udførelse af prøveboligarbejderne udføres relevante supplerende miljøundersøgelser, betonundersøgelser og trækprøver, herunder lokale destruktive facadenedrivninger. Disse lokale indgreb vil ske jævnt fordelt over hele SAB 1 og 2 bebyggelsen.

Den forventede tidsplan for prøveboligerne er:

Registreringsarbejder i prøvebolig SAB 2	pågår
Projektering og udbud af begge prøveboliger	febr. – april 2020
Kontraktforhandlinger med entreprenør	apr. 2020
Opstart byggeplads/udførelse	juni 2020
Forventet aflevering	jan. / febr. 2021
Fremvisning til beboerne	aftales nærmere

Yderligere forundersøgelser og registreringer

Ud over de forundersøgelser og registreringer der udføres ifbm. prøveboligerne, forventes følgende udført:

Registreringsarbejde inkl. lokale destruktive undersøgelser i elevatorforrum og luftsluser samt på svalegange i penthouseetager, registreringsarbejde inkl. supplerende miljøundersøgelser i kældre og i udvalgte boliger, supplerende miljøundersøgelser i trapperum, på facader og ved inventar i terræn.

I den forbindelse er der udsendt varslingskrivelser til de udvalgte boliger.

Kvartershus

STEAN orienterer om status for kvartershuset.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

4. Myndigheder

Slots- og Kulturstyrelsen

Der er intet nyt ift. sidste møde.

Københavns Kommune

Rådgiverne orienterer om, at der i december 2019 er indsendt byggeandragende for SAB 1. Byggeandragendet for SAB 1 er indsendt, da dette for bygherre er fordelagtigt grundet udløb af en overgangsordning vedr. certificeret statiker og certificeret brandrådgiver pr. 31.12.2019.

Byggeandragende for SAB 2 indsendes i indeværende år.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager 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:

Landsbyggefonden / afklaring af de budgetmæssige rammer	april – januar 2020
Færdiggørelse af projektforslag for SAB 2 (facadeløsning)	feb. – juni 2020
Udarbejdelse af myndighedsprojekt SAB 2	juli – sept. 2020
Udarbejdelse af hovedprojekt	sept. 2020 mar. 2021
Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis	marts / apr. 2021
Udbudsproces	jun. 2021– mar. 2022
Licitation	nov. 2021
Kontraktforhandlinger med entreprenør	mar. 2022- maj 2022
Beboermøde tilsagn m.m.	maj / juni 2022
Skema B proces (KK og LBF)	maj 2022- aug. 2022
Opstart byggeplads/udførelse	sept. / okt. 2022
Forventet aflevering	sept. / okt. 2026

Procesplan for følgegruppemøder

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

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

STEAN orienterer om status for afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefonden, herunder rammen for både støttede og ustøttede arbejder, som skal være afklaret før de budgetmæssige rammer kan betragtes som værende afklaret.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

7. Beboerinformation

Genhusning

Genhusningsmøder/dialog beboere, blokvis marts / apr. 2021 aftales forløb nærmere med følgegruppen og genhusningsteamet v/Louise Østvand.

Nyhedsbrev

Oplæg til nyhedsbrev drøftes og udsendelse aftales.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

8. Eventuelt

9. Næste møde

FGM 22 afholdes den 26. februar 2020

FGM 23, dato aftales for uge 14 (eller 13)

FGM 24, dato aftales for uge 21 eller 22

FGM 25, dato aftales for uge 26 eller 27

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen