

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

9. oktober 2020

Følgegruppemøde nr. 09

Dato: 06.10.2020 kl. 19.00 – 21.00

Sted: Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.

Kontaktoplysninger

Barbara Holm Jørgensen

bahj@kab-bolig.dk

T 3838 1806

M 6114 2058

Følgegruppe:

Johnny Hansen	JH	Formand, afd.best.
Marianne Brandt	MB	Medlem, afd.best.
Esin Süzme	ES	Blokformand
Sanem Aydemis	SA	Blokformand
Theis Auhagen	TA	Suppl, afd.best.
Henrik Malcau	HM	Medlem, følgegr. (ny)
Søren Kjærsgaard Snarberg	SKS	Driftschef
Susanne Larsen	SUSLA	Serviceleder

Barbara Holm Jørgensen	BAHJ	Projektleder, KAB (REF)
Rasmus Andersen	RAN	Projekteringsleder, &OS
Martin Wiggers Erichsen	MWE	&OS

Afbud

Lena Neumann	LN	Medlem, afd.best.
Daniel Refsholm	DR	Medlem, afd.best.
Ole Brems Larsen	OBL	Medlem, afd.best.

Bilag:

Bilag 1_Valby Ejendomme_Boligskitser_Type A_29092020

Bilag 2_Valby Ejendomme_Boligskitser_Type B_29092020

Bilag 3_Valby Ejendomme_Boligskitser_Type C_29092020

Bilag 4_VAEJ_Beslutningsplan_Trin 1 201009 – Opdateret efter mødet

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat af følgegruppemøde 06
2. Projekt
3. Beboer- og afdelingsforhold
4. Myndigheder
5. Økonomi
6. Tids- og handlingsplan
7. Eventuelt
8. Næste møde

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

9. oktober 2020

1. Godkendelse af referat fra forrige følgegruppemøde

Ingen bemærkninger, hvormed referatet godkendt.

2. Projekt

2.1. Undersøgelse ved &OS om eksisterende stigstreng

Gennemgang af resultat af spørgeundersøgelse vedr. problemer med eksisterende stigstreng og status på undersøgelser ift. om det er muligt at lave foranstaltninger til afhjælpning, således at udskiftning af stigstrengene kan afvente helhedsplanen.

&OS har besigtiget installationerne i fællesområder og planlagt besøg i 15 boliger fordelt på 5 opgangssider. Beoerne modtager 14 dages varsling fra driften. Ved besøget tjekkes tryk og fremløbstemperatur og installationen kan lokalt blive adskilt for nærmere undersøgelse.

VVS medtager assorteret udvalg af reservedele til armaturer og vandhaner for omgående udskiftning i fald disse konstateres defekte.

MWE orienterede om planlagt besøg i boliger på baggrund af de tilbagemeldinger, der er kommet med spørgeskemaerne. 101 lejemål har afleveret udfyldt spørgeskema. Heraf har ml. 15 – 30 % anført, at deres vand løber langsomt og/eller er længe om at blive koldt/varmt. På baggrund af undersøgelsen konkluderes, at størstedelen af beboerne i Valby Ejendommene ikke umiddelbart har problemer med vandet. Installationerne *skal* udskiftes, men det vurderes, at de godt kan vente et par år dog med skærpet opmærksomhed fra driften og stedvise afhjælpninger, hvis akut behov opstår.

Ved næste følgegruppemøde d. 3. nov. fremlægger MWE løsningsforslag og anbefalinger til afhjælpning og drift frem mod renovering af badeværelser med helhedsplanen.

2.2. Badeværelser

Gennemgang af forslag til minimal udvidelse af badeværelser uden hensyntagen til installationernes nuværende placering, jf. bilag 1, 2 og 3.

Forslagene er udarbejdet på baggrund af følgegruppens ønske om, at udvidelse af badeværelse skal ske med mindst mulig konsekvens for resten af boligen, herunder, at værelser bibeholdes. Dette vil kræve, at installationer flyttes, så de ikke optager plads i badeværelser og kan tilgås fra tilstødende rum. Samt at badeværelser udføres som minimale badeværelser med fleksibel løsning for bruseområde frem for adskilte zoner. I visse boligtyper (fx type C) vil det være nødvendigt at inddrage et værelse, jf. bilag 3.

Foreløbig er kun optegnet forslag til 3 boligtyper, da det forudsættes at præmissen om udvidelse, herunder uomgængelige konsekvenser godkendes før øvrige boligtyper optegnes.

Boligforeningen 3B 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

9. oktober 2020

RAN gennemgik forslag til udvidelse i de 3 boligtyper jf. bilag 1-3. Følgegruppen accepterede præmissen om, at installationer skal flyttes og placeres, så de kan tilgås fra tilstødende rum, samt princip om at mindre del af værelse inddrages for at opnå et funktionelt køkken. Følgegruppen tilsluttede sig på den baggrund forslag A2 og B2, samt en løsning som A2 i type C. Følgegruppen tilsluttede sig også, at der i udvalgte boliger etableres en køkkenalrumsløsning, som A3 og C2 jf. bilagene for at få et bredt udbud af boligtyper.

Ved næste følgegruppemøde fremlægges og gennemgås forslag til afdelingens øvrige boligtyper.

Følgegruppen skal tage beslutning om hvorvidt en helhedsplan skal udarbejdes til ansøgning hos Landsbyggefonden (LBF) med de forudsætninger en helhedsplan indebærer.

På baggrund af følgegruppens accept af præmisser blev det aftalt, at den foreløbige helhedsplan færdiggøres til afdelingens godkendelse ved afdelingsmøde.

2.3. Øvrige arbejder (ustøttede)

Klimaskærm (tag, vinduer og facade), altaner og tiltag på udearealer.

RAN orienterede om undersøgelse vedr. fuger. Der forventes behov for omfugning af 15% af facadefugerne efter visuel tilstandsregistrering. Omfanget skal fastlægges ved mørtelundersøgelse hos teknologisk institut.

Nye vinduer vil blive med 3 lag glas, da alle nye vinduer pr. 1.1.2021 skal leve op til nye energikrav jf. tillæg til Bygningsreglement 2018. Vinduestype præsenteres for følgegruppen, når denne er kendt.

Tag renoveres 1:1 med røde tegl og fast undertag i blok 2-5. Tagrenoveringen omfatter nye skråvinduer i loftrum, nye faldstamme udluftninger, nye inddækninger samt nye tagrender og nedløb.

Ift. altaner har &OS indsendt forespørgsel om krav mv. til Københavns Kommune, men har endnu ikke opnået dialog. Der ventes nye retningslinjer for altaner i Københavns Kommune, der ikke tillader så store altaner som tidligere. Retningslinjerne er pt. til politisk behandling i kommunen. Det videre arbejde med altaner afventer nye retningslinjer.

3. Beboer- og afdelingsforhold

3.1. Opsamling på orientering om helhedsplan og udfordringer ved afdelingsmøde

Punktet blev ikke drøftet, da der ikke umiddelbart var behov.

3.2. Afstemning i afdelingen

Afdelingen skal stemme om indsendelse af helhedsplan til LBF, samt evt. afstemning om annullering af byggesag. Proces for dette skal aftales nærmere.

Boligforeningen 3B 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

9. oktober 2020

Ekstraordinært afdelingsmøde blev aftalt til afholdelse d. 8. dec. 2020 kl. 19 på Byens Skole. Følgegruppen sørger for at booke lokale på skolen.

Ved mødet præsenteres den foreløbige helhedsplan og det forklares, at den er betinget af, at vandinstallationer og faldstammer flyttes, hvormed det ikke giver mening at lade stigstrengene udskiftes på forhånd ved anden byggesag. Afdelingen skal dermed stemme ja/nej til indsendelse af foreløbig helhedsplan til LBF, herunder at udskiftning af installationer sker i én og samme byggesag, som er byggesagen for helhedsplanen.

Hvis afdelingen stemmer ja igangsættes byggesagen for udskiftning af installationer, som afdelingen senest vedtog i maj 2020, dermed ikke.

Hvis afdelingen stemmer nej til indsendelse af helhedsplan igangsættes byggesagen for udskiftning af installationer.

Genhusningsbehov og regler gennemgås ikke ved mødet, men KAB vil sikre, at der er én tilstede, evt. fra KAB's genhusningsteam, til at svare på spørgsmål.

3.2. Fortrinsret ved genhusning Kort orientering om regler.

BAHJ orienterede om, at genhusning har fortrinsret for ventelister.

4. Myndigheder

4.1. Københavns Kommune, Almene boliger

Orientering om afholdt dialogmøde med KK Almene boliger om muligheder for udvidelse af badeværelser. KK Almen fik forelagt skitser, jf. bilag 1, 2 og 3 og havde ingen indvendinger mod princippet om et minimalt badeværelse med fleksibel bruseløsning. Der stilles ikke krav til størrelse, men KK Almen lægger vægt på at funktionaliteten er god i både køkken og badeværelse.

BAHJ orienterede.

4.2. Landsbyggefonden

-

5. Økonomi

5.1. Supplerende finansiering til fysisk helhedsplan

Organisationsbestyrelsen har bevilget yderligere 700.000 kr. fra dispositionsfonden til fysisk helhedsplan i afdeling Valby Ejendommene til og med skema A.

I september 2019 indgik KAB en aftale med &OS om udarbejdelse af helhedsplan frem til og med Skema A inden for en budgetramme af max. 2,93 mio. kr.

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

9. oktober 2020

Der er nu behov for at udvide budgetrammen. Det skyldes, at omfanget af helhedsplanen har ændret sig væsentligt fra aftalen med byggepartnerskabet blev indgået, idet man på daværende tidspunkt desværre ikke var vidende om, at en stor del af afdelingens badeværelser er i kritisk stand med vandskader og skimmel til følge. Hverken driften, tilstandsrapport fra tidligere rådgiver eller 3B's indsats- og handleplan for afdelingen (udarbejdet i 2015/2016, som led i, at afdelingen blev udpeget som fokusafdeling) har peget på dette.

Rammen forventes udvides med ca. 1,35 mio. kr., der skal dække tekniske forundersøgelser, samt honorar, herunder også til den senest igangsatte undersøgelse af eksisterende vandinstallationer.

Såfremt helhedsplanen ikke realiseres, skal midlerne finansieres i en almindelig, ustøttet byggesag i afdelingen eller af dispositionsfonden.

BAHJ orienterede.

6. Tids- og handlingsplan

6.1. Beslutnings/procesplan

Drøftelse af oplæg til kommende følgegruppemøder og afstemning ved ekstraordinært afdelingsmøde, jf. bilag 4.

Møder forventes afholdt jf. oplægget, bilag 4, (revideret med ekstraordinært afdelingsmøde i uge 50 ift. bilag 4 udsendt med dagsorden).

7. Eventuelt

-

8. Næste møde

8.1. Næste følgegruppemøde

BAHJ har indkaldt til følgegruppemøder i november og december jf. nedenstående. Næste møde udvides med 1 time.

MØDE- OG AKTIVITETSOVERSIGT FOR FØLGEGRUPPEN Helhedsplan, sagsnr. 6062003

Aktivitet/møde	Sted	Dato og tid	Status
<i>Opstarts-/hilsen-på-møde</i>	<i>Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.</i>	<i>2. juli 2019</i>	<i>Afholdt, referat udsendt</i>
<i>Følgegruppemøde 1</i>	<i>Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.</i>	<i>8. oktober 2018 kl. 19.00-20.30</i>	<i>Afholdt, referat udsendt</i>

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

9. oktober 2020

Følgegruppemøde 2	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	5. nov. 2019 kl. 18.30-20.00	Afholdt, referat udsendt
Info og inddragelsesmøde	Byens Skole	20. nov. 2019 Kl. 19.00 – 20.30	Afholdt, opsam- ling indgår i byg- geprogram
Følgegruppemøde 3	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	21. jan. 2020 kl. 17.30-19.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 4	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	3. marts 2020 kl. 18.30 – 20.00	Afholdt, referat udsendt
Info og inddragelsesmøde i kombination med ekstraor- dinært afdelingsmøde vesdr. Anden byggesag (in- stallationer)	Byens Skole	24. marts 2020 Kl. 19.00 – 21.00	Aflyst/Udsat
Studietur	Mødested: Foran Be- boerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	14. marts	Aflyst/Udsat
Følgegruppemøde 5	Skypemøde	5. maj 2020 kl. 18.30 – 20.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 6	Skypemøde	9. juni 2020 kl. 18.30 – 20.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 7	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	4. aug. 2020 kl. 18.30 – 20.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 8	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	1. sept. 2020 kl. 19.00 – 21.00	Afholdt, referat udsendt
Infomøde (i forbindelse med ordinært afdelings- møde)	Byens Skole	15. september 2020	Afholdt
Følgegruppemøde 9	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	6. okt. 2020 kl. 19.00 – 21.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 10	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	3. nov. 2020 kl. 18.00 – 21.00	Indkaldt
Følgegruppemøde 11	Beboerlokalet, Høfdingsvej 51, st.	1. dec. 2020 kl. 19.00 – 21.00	Indkaldt
Ekstraordinært afde- lingsmøde, afstemning om foreløbig helheds- plan	Byens Skole	8. dec. 2020 kl. 19.00 – 21.00	Indkaldelser omdeles senest d. 24.11. til alle beboere.