

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

20. december 2022

Følgegruppemøde nr. 25

Dato: 6. december 2022 kl. 17.30-19.30

Sted: Nyt ejendomskontor, August Wimmers vej 12

Kontaktoplysninger

Barbara Holm Jørgensen
Projektleder

T 38 38 18 06
M 61 14 20 58

bahj@kab-bolig.dk

<i>Navn</i>	<i>Titel</i>	<i>Evt. afbud</i>
<u>Følgegruppe:</u>		
Johnny Hansen	JH Formand, afd.best.	X
Marianne Brandt	MB Medlem, afd.best.	X
Esin Süzme	ES Medlem, afd.best.	X
Anja Thomsen	AT Suppl, afd.best.	X
Sanem Aydemis	SA Medlem, følgegr.	X
Lena Neumann	LN Medlem, afd.best.	X
Theis Auhagen	TA Medlem, afd.best.	X
Michael Lohse	ML Beboer	X
<u>Øvrige:</u>		
Kenneth Tofte Nielsen	KTN Driftschef	X
Susanne Larsen	SUSLA Serviceleder	-
Barbara Holm Jørgensen	BAHJ Projektleder, KAB (REF)	X
Mette Møller Kristensen	MMK Konsulent, Kundecenter 3B	-
Rasmus Weber Andersen	RWA Projekteringsleder, &O	X

Bilag:

D01_ Udførelsestidsplan fremrykkede VVS arbejder

D02_ Oplæg til nyhedsbrev - EFTERSENDES

D03_ Procesplan helhedsplan, rev. – EFTERSENDES

R01.1_ Ventilation Cost benefit

R01.2_ Ventilation Energiomkostninger

R02_ Lejlighedstyper_ Oplæg til genhusning

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af forrige referat.....	2
2. Projekt	2
3. Beboerforhold	3
4. Myndigheder	4
5. Økonomi.....	4
6. Tids- og handlingsplan.....	5
7. Eventuelt.....	5
8. Næste møde	5

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 25

1. Godkendelse af forrige referat

Referat godkendt uden bemærkninger.

2. Projekt

2.1. Bemærkninger til projektforslag

Opfølgning på bemærkninger til elinstallationer fremsendt af Michael Lohse samt opfordring fra KAB's energiafdeling om udarbejdelse af konsekvensberegning for renovering af udsugningsanlæg kontra ventilationsanlæg med varmegenvinding.

Ved RWA/Æos.

RWA orienterede om at bemærkning fra ML er indarbejdet i projektet.

BAHJ og RWA orienterede om, at konsekvensberegning for renovering af udsugningsanlæg er under udarbejdelse og at KAB's energi og varmekonsulent, så vidt muligt, deltager i næste følgegruppemøde hvor beregning gennemgås og drøftes.

Følgegruppen udtrykte ønske om at fastholde løsning med udsugning og uden varmegenvinding, da anlæg med varmegenvinding vil kræve tilførsel af ventilationskanaler i boliger vandret og lodret.

Efter mødet: Notat med konsekvensberegning (cost benefit) er udarbejdet af Æos og vedlagt nærværende referat, bilag R01.1. og R01.2. KAB's energi og varmekonsulent har på baggrund heraf vurderet at beregningen ikke retfærdiggør investeringen i et varmegenvindingsanlæg og at den projekterede løsning med mekanisk udsugning dermed bør fastholdes.

2.2. Ombygning af ejendoms kontor til bolig

Opfølgning fra forrige møde ift. om der er nyt om ombygningsplaner.

RWA orienterede om afklaring med brandrådgiver: højtsiddende vindue er en præaccepteret løsning, som dermed ikke kræver særlig brandteknisk behandling.

KTN orienterede om afklaring vedr. brandkrav: brandkrav er indeholdt i budget fra Byens byggerådgiver.

Efter følgegruppens ønske blev det aftalt at KTN undersøger mulighed for udlejning til erhverv, evt. tidsbegrænset. RWA gjorde opmærksom på at planforhold skal tages i betragtning.

2.3. Fremrykkede VVS arbejder i kældre i blok 1 og 2

Status på udførelsen af VVS-udskiftning i kælder blok 2, herunder en opfølgning på hvordan det er gået med rydning og opbevaring af depotrum i første

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 25

sektion af blok 2, ud af de i alt 4 sektioner i blok 1 og 2, der skal ryddes og udføres. Tidsplan for udførelsen jf. bilag D01.

RWA/Æos orienterer.

RWA orienterede om at udførelsen følger tidsplanen og at rydning af kælder er gået ok. Det blev dermed aftalt at fastholde aftalt proces for rydning, hvor beboerne selv står for nedpakning og flyttefirma står for flytning til midlertidig opbevaring. JH spurgte til om det er nødvendigt at beboere medtager alle ejendele fra depotrum ved genhusning. RWA fastholdt anbefaling om at alle depotrum tømmes under udførelse af helhedsplanen.

Følgegruppen gjorde opmærksom på at varslinger ikke har virket optimalt. RWA følger op med byggeleder fra E&P.

Efter mødet har byggeleder oplyst følgende om varslinger:

"Vaskeriet ligger i blok 2, derfor blev alle blokke 3-dages varslet mht. lukning af vand i blok 2, grundet fællesvaskeriet var lukket. Det er efter aftale med Susanne/driften.

Jeg sætter varslinger op.

Der 3-dages varsles altid inden lukning af vand. Dette uden undtagelse!

Jeg ved at driften modtager opkald på dage hvor vandet er lukket, og derfor minder jeg også driftkontoret om det på lukkedage, til de beboere som ikke har set varslingen på opgangsdørene. "

3. Beboerforhold

3.1. Nyhedsbrev

Oplæg til nyhedsbrev iht. bilag D02.

Bilag var ikke fremsendt før følgegruppemødet. BAHJ sørger for fremsendelse snarest.

Efter mødet: oplæg fremsendt til følgegruppens godkendelse d. 9.12., og til omdeling d. 13.12.

Følgegruppen ønskede øget information til beboerne, evt. i form af inforskærm ved ejendomskontoret. BAHJ og RWA følger op.

3.2. Genhusninger

Princip for tilbud om permanent genhusning i forbindelse med udførelse af helhedsplanen i Valby Ejendommene skal fastlægges inden afholdelse af infomøde om projektforslag og genhusning.

Følgende princip for genhusning er tidligere oplyst beboerne (nyhedsbrev 01 dec. 2021):

"Beboere, hvis bolig bliver ændret væsentlig, vil blive tilbudt at vælge mellem at komme retur til den ombyggede bolig efter endt renovering (midlertidig genhusning) eller at blive permanent genhuset i en anden

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 25

bolig. Det vil være beboere i boliger, hvor ændringerne vurderes at have størst betydning for indretningen af boligen, for eksempel hvor værelse og køkken laves til køkkenalrum og hvor et værelse bliver væsentligt mindre."

I forbindelse med afstemning ved skema A blev beboerne oplyst, at boligtype A, B, D og E forventeligt vil få tilbudt permanent genhusning. På baggrund af projektforslaget vil ovennævnte princip for genhusning umiddelbart udløse tilbud om permanent genhusning af ca. 257-263 boliger.

Boligtyper fra projektforslag gennemgås ved mødet.

BAHJ og RWA gennemgik oplæg til permanent eller midlertidig genhusning ift. boligtyper. Efter følgegruppen ønske blev aftalt at typerne C3 og E1 tilføjes til boliger, der tilbydes permanent genhusning. Oplæg vedhæftet referat som bilag R02. BAHJ aftaler nærmere med KAB's genhusningsteam.

4. Myndigheder

4.1. Landsbyggefonden - Skema B

Oplæg til skema B forventes drøftet med Landsbyggefonden i december. Med oplæg fremsendes redegørelse for ændring fra skema A til skema B.

RWA/&os og BAHJ orienterer.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

4.2. Myndighedsprojekt

&os har d. 25. november 2022 indsendt myndighedsprojekt samt ansøgning om byggetilladelse til Københavns Kommune.

RWA/&os orienterer.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

5. Økonomi

5.1. Prissætning af helhedsplan fra &os

&os har prissat håndværkerudgifterne ved helhedsplanen på baggrund af projektforslaget. Prissætningen danner grundlag for ansøgning om godkendelse af skema B, samt indgåelse af totalentreprisekontrakt med &os/Ene-mærke & Petersen. Prissætningen lyder på ca. 200,1 mio. kr. inkl. moms, hvori de fremskudte VVS arbejder i blok 1 og 2 er indeholdt.

I godkendt skema A budget var håndværkerudgift budgetteret til 172,9 mio. kr. inkl. moms, hvilket efter indeksering beløber sig til 189,6 mio. kr. inkl. moms.

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 25

Dette betyder at der med prissætningen er en overskridelse af den indekse-rede ramme for håndværkerudgifter ved skema A på ca. 10,4 mio. kr. ~ ca. 5,5%.

Overskridelse af budgetrammen for håndværkerudgifter udgøres primært af indekseringen på ca. 16,8 mio. kr. inkl. moms. Dertil er tilkommet følgende:

- *Nye radiatorer i køkkener*
- *Øget omfang af overskabe i køkkener*
- *Øget omfang af udvekslinger efter registrering*
- *Røgmeldere i lejligheder*
- *Nedtagning af gas*
- *Øgede omkostninger til renovering af ventilationsanlægget grundet krav*
- *Belysning i alle opgange*
- *Stikudtag i opgange/kældre*

Oplæg til skema B fremsendes til godkendelse i Landsbyggefonden før den prissatte samlede håndværkerudgift kan indsættes i finansieringsbudget med øvrige omkostninger og beregning af huslejekonsekvens kan foretages. RWA/Æos og BAHJ orienterer.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

6. Tids- og handlingsplan

6.1. Opdateret tidsplan

Afdelingsmøde med afstemning og forudgående informationsmøde foreslås rykket fra januar som hidtil forventet til februar. Det skyldes at januar forventes at gå med endelig udarbejdelse af skema B og finansieringsbudget på baggrund af drøftelser med Landsbyggefonden og følgegruppen. Jf. bilag D03.

RWA/Æos gennemgår.

Følgende datoer blev aftalt (med forbehold for om skema B budget er afklaret med Landsbyggefonden):

- Informationsmøde d. 9. februar 2023.
- Ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. marts 2023.

7. Eventuelt

-

8. Næste møde

Skal aftales.

Næste følgegruppemøde blev aftalt afholdt d. 10. januar. BAHJ indkalder.

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 25

MØDE- OG AKTIVITETSOVERSIGT FOR FØLGEGRUPPEN 6062003 Fysisk helhedsplan

Aktivitet/møde	Sted	Dato og tid	Status
Afdelingsmøde med afstemning om endelig helhedsplan og skema A budget (forudgående er afholdt følgegruppemøder 1-16)	Byens Skole	07.09.2021 kl. 18.30-21.00	Afholdt
Følgegruppemøde 17	Selskabslokalet, Høffdingsvej	05.10.2021 kl. 19.00-21.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 18	Selskabslokalet, Høffdingsvej	11.01.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 19	Selskabslokalet, Høffdingsvej	01.02.2022 kl. 17.30-18.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 20	Selskabslokalet, Høffdingsvej	01.03.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 21	Selskabslokalet, Høffdingsvej	05.04.2022 kl. 17.30-19.30	AFLYST pga. sygdom
Følgegruppemøde 21	Selskabslokalet, Høffdingsvej	03.05.2022 kl. 17.30-18.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 22	Selskabslokalet, Høffdingsvej	07.06.2022 kl. 17.30-18.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 23	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	20.09.2022 kl. 17.30-19.30 (NY DATO)	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 24	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	04.10.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 25	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	06.12.2022 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 26	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	10.01.2023 kl. 17.30-19.30	Indkaldt