

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

9. maj 2023

Følgegruppemøde nr. 26

Dato: 28. marts 2023 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>Deltagelse</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.	-
Sanem Aydemis	SA Medlem, følgegr.	X
Lena Neumann	LN Medlem, afd.best.	X
Theis Auhagen	TA Medlem, afd.best.	-
Michael Lohse	ML Beboer	X
<u>Øvrige:</u>		
Kenneth Tofte Nielsen	KTN Driftschef	-
Susanne Larsen	SUSLA Serviceleder	X
Barbara Holm Jørgensen	BAHJ Projektleder, KAB (REF)	X
Mette Møller Kristensen	MMK Konsulent, Kundecenter 3B	X
Rasmus Weber Andersen	RWA Projekteringsleder, &OS	X
Klaus Mortensen	KM Rådgiver &os	X
Nikas Arp-Wilhelm	NIKAR EVK, KAB	-

Bilag:

D01_ Budgetnotat til Landsbyggefonden, foreløbigt

D02_ Finansieringsbudget, foreløbigt

Indholdsfortegnelse

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

1. Godkendelse af forrige referat

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 26

Referat godkendt uden bemærkninger.

2. Projekt

2.1. Costbenefit analyse vedr. ventilationsløsning – opfølgning

I henhold til aftale ved forrige følgegruppemøde i december 2022 gennemgås konsekvensberegning for renovering af udsugningsanlæg (Costbenefit analyse fremsendt med forrige referat) og konklusion og anbefalinger drøftes. I forhold til ventilation anbefaler energi- og varmekonsulent fra KAB, at der arbejdes videre med den planlagte og projekterede mekaniske udsugningsventilation ift. helhedsplanen i Valby Ejendomme. Beregninger fra rådgiver viser at mekanisk udsugning, ved etablering samt drift i 30 år, har en fordelagtig økonomi. Set i lyset af at der kommer flere radiatorer i boligerne, bør den mekaniske ventilation sikre et tilfredsstillende indeklima.

V. &os og KAB's energi- og varmekonsulent

&os/KM redegjorde for overvejelser og analyse. Følgegruppen tilsluttede sig den forudsatte og anbefalede løsning med mekanisk udsugning og direkte indtag uden varmegenvinding, dog med betænkelighed ved nye radiatorer i badeværelser, se pkt. 2.2.

2.2 Radiatorer i badeværelser – tilføjelse til projektforslag

Etablering af yderligere radiatorer ift. eksisterende forhold, vil give mulighed for:

- *Regulering af rumtemperaturen i køkken og bad*
- *Højere komfort, grundet bedre opvarmningsmuligheder i boligen*
- *Bedre fordeling af varme i boligen, bør reducere risikoen for skimmelsager*

Løsningsforslag fra &os og energi- og varmekonsulent fra KAB om tilføjelse af radiatorer på badeværelser forelægges følgegruppen til stillingtagen.

Etablering af radiatorer er støttet af Landsbyggefonden.

V. &os og KAB's energi- og varmekonsulent

Tilføjelse af radiatorer til badeværelser blev drøftet. Radiator anbefales af KAB's energi- og varmekonsulent (afbud til mødet) for at eliminere risiko for skimmel. Driften bakker op om anbefaling. Følgegruppen betænkelig ved nødvendigheden, samt ved optagelse af plads i badeværelserne. Endelig beslutning fra følgegruppen afventer.

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

Status på udførelsen af fremrykkede VVS arbejder i kældre i blok 1 og 2. RWA/&os orienterer.

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 26

RWA/ø oplyste at der kun udestår montering af enkelte ventiler i varmecentral og at der forventes aflevering efter påske.

Efter mødet: Styring af varmecentralen (CTS) udestår da det har vist sig, at der ikke er tilgængeligt netværk. Driften har bestilt TDC til at etablere netværk, hvilket er aftalt til primo maj. Herefter laves opkobling af CTS og de sidste kontroller udføres. Aflevering dermed udsat, forventeligt til primo juni.

3. Beboerforhold

3.1. Nyhedsbrev

Drøftelse om indhold af næste nyhedsbrev.

BAHJ sørger for snarligt udkast til nyhedsbrev med overordnet orientering om, at priser på entreprisarbejder er steget væsentligt, hvilket betyder at arbejde med skema B budget trækker ud og forventet afdelingsmøde i foråret dermed er udsat.

3.2. Informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde

Drøftelse om plan for forelæggelse af økonomi og huslejestigning for afdelingen.

Der er fokus på, at det er en større kommunikationsopgave at formidle den reviderede huslejekonsekvens ved helhedsplanen til beboerne. Det er følgegruppens forventning, at flertallet vil stemme nej. JH meldte ud, at afdelingsbestyrelsen fortsat bør anbefale gennemførelse af helhedsplanen.

Plan for informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde afventer.

4. Myndigheder

4.1. Landsbyggefonden - Skema B

Endelig fastlæggelse af skema B afventer afklaring om finansiering, herunder evt. tilskud fra 3B.

Følgegruppen tog orientering til efterretning.

5. Økonomi

5.1. Prissætning af helhedsplan fra ø

Håndværkerudgifter er af ø prissat til ca. 202 mio. kr. inkl. moms. Heri er indeholdt udgift på fremskudte arbejder i blok 1 og 2 på ca. 8,9 mio. kr.

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 26

I forhold til indekseret skema A budget svarer overskridelsen samlet set til ca. 4,1 mio. kr. ~ ca. 2%. Indekseringen udgør 21,3 mio. kr. (14,4%).

Overskridelsen ligger alene på de ustøttede arbejder, som er steget som følge af

- *Forøget omkostninger til El (Røgmeldere i alle lejligheder, Belysning i alle opgange, Stikudtag i opgange/kældre)*
- *Forøget omkostninger til renovering af ventilationsanlægget (primært brandkrav jf. DS428, herunder etablering af selvstændige brandceller for boksventilatorer på loft, Brandisolering af alle kanaler, Forøget omfang af emhætter)*
- *Forøget omkostninger til VVS arbejder (Interimsforanstaltninger i blok 1 og 2, pg.a. fremrykkede arbejder, Nedtagning af bygas i forøget omfang)*

RWA orienterer om prissætningen jf. bilag D01 "Budgetnotat til LBF, foreløbigt".

Følgegruppen tog orientering til efterretning.

5.2. Finansieringsbudget og huslejberegning

Helhedsplan for Valby Ejendommene er prissat af byggepartnerskabet &os som grundlag for beregning af samlet anskaffelsessum til ansøgning om skema B. Anskaffelsessummen og huslejestigningen overstiger med budgettet for skema B den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 241,7 mio. kr. Overskridelsen ligger alene på de ustøttede arbejder og på omkostninger.

BAHJ og MMK gennemgår foreløbigt finansieringsbudget jf. bilag D02 "Finansieringsbudget, foreløbigt", hvori er forudsat tilsagn fra 3B's organisationsbestyrelse om tilskud fra dispositionsfonden (indstilles til 3B), samt forhåndsgodkendelse fra Landsbyggefonden om brug af midler til uforudsete udgifter (dialog pågår).

Følgegruppen tog budget og huslejberegning til efterretning med stor betænkelighed ved, om beboerne vil godkende helhedsplan og huslejestigning ved afstemning. MMK orienterer 3B om situationen og afsøger, så vidt muligt, hvordan 3B vil forholde sig til et eventuelt "nej" til helhedsplanen ved skema B.

5.3. Muligheder for besparelser

&os har set på muligheder for besparelser i ustøttede arbejder og har vurderet mulighed for besparelser for i alt knap 7 mio. kr. i håndværkerudgifter inkl. moms:

<i>Emne</i>	<i>Økonomi</i>
<i>Cykelparkering/overdækninger</i>	<i>Ca. kr. 2.000.000</i>

Boligforeningen 3B 24 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 26

<i>Renovering af værn/håndlister udendørs</i>	<i>Ca. kr. 380.000</i>
<i>Belysning på fællesarealer:</i>	<i>Ca. kr. 3.500.000</i>
<i>Røgalarmer på fast forsyning</i>	<i>Ca. kr. 530.000</i>
<i>Stikudtag i opgange til rengøring/håndværkere</i>	<i>Ca. kr. 160.000</i>
<i>Malerarbejde efter nedrivning af vægge</i>	<i>Ca. kr. 220.000</i>
<i>Overskabe i køkkener</i>	<i>Ca. kr. 70.000</i>
Total:	Ca. kr. 6.860.000

Emner som ikke kan spares ud:

- *Renovering af facader er sat til et minimum – hvis der spares på disse renoveringer, så er det vores overbevisning at skaderne vil udvikle sig over tid og derved kun blive dyrere at få udbedret i fremtiden*
- *Renovation kan ikke umiddelbart spares ud, da der har været en gennemgang med KK renovationsafdeling – dette kræver dialog og afklaring da projektet er myndighedsansøgt.*
- *Ventilation kan der ikke spares noget på, da det er en afstemt systemløsning (brand, lyd osv.)*
- *VVS er det ikke muligt at spare noget på, da der er stort behov for renovering og udskiftning af udtjente installationer, afløb m.m.*
- *Gas installation nedlægges fortsat, da det vurderes at være dyrere at tilpasse eksisterende installationer, frem for at nedlægge og etablere el*

RWA gennemgår besparelsesmuligheder.

Følgegruppen tog muligheder for besparelser til efterretning. Endelig stillingtagen til om emner skal udgå afventer mere klarhed over finansiering, samt hvad besparelser vil betyde for huslejekonsekvensen.

Efter mødet: BAHJ har fremsendt estimat på, at besparelse på ca. 9 mio. kr. i anskaffelsessum (håndværkerudgifter + omkostninger) og dermed på ustøttet lån af 6,5% i ydelse vil betyde ca. 2,6% mindre i huslejestigning.

6. Tids- og handlingsplan

6.1. Opdateret tidsplan

Afventer afklaringer om skema B

7. Eventuelt

-

8. Næste møde

Skal aftales.

Boligforeningen 3B
24 462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

Følgegruppemøde nr. 26

Opfølgende møde d. 10. maj kl. 19 blev aftalt. BAHJ indkalder.
Efter mødet: Følgegruppemøde d. 10. maj aflyst, da der ikke er nyt om finansiering mv.

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	28.03.2023 kl. 17.30-19.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 27	Ejendomskontoret, August Wimmers vej 12	10.05.2023 kl. 19.00-21.00	AFLYST! Ny dato afventer.