

## REFERAT

---

<b>SAG:</b>	Bispeparken	<b>SAG NR.:</b>	w13045
<b>EMNE:</b>	Foreløbig helhedsplan	<b>DATO:</b>	16.06.2015
<b>STED:</b>	Driftskontoret, Frederiksborgvej 118E	<b>INIT.:</b>	MNI/.ls
<b>DELTAGERE:</b>	Käte Thorsen	LBF	
	Leif Tøiberg	-	
	Ole Frederiksen	Københavns Kommune	
	Peter Zeller	-	
	Jean Thierry	Afdelingsbestyrelsen	
	Erik Østergaard	-	
	Karin Lis Dam Eskebjerg	-	
	Marie Juul Madsen	-	
	Bo Juul Kisum	fsb - Drift	
	Klaus Nørgaard	-	
	Ninna Auvinen	fsb - Driftschef	
	Christina Stilling Tarnø	fsb - Sektionschef	
	Helene Freiesleben Bjergelund	fsb - projektleder	
	Merete Nielsen	Wissenberg	

### **1. Velkomst og præsentation**

Mødet indledtes med gensidig præsentation af mødedeltagerne.

### **2. Gennemgang af byggeteknisk vurdering**

Käte Thorsen (KTH) indledte med orientering om LBF's muligheder for at give driftsstøtte til realisering af helhedsplaner inden for nedenstående kategorier:

- Opretning
- Lejlighedssammenlægning
- Tilgængelighedsboliger
- Miljøforbedrende arbejder

Støtten indebærer finansiering med støttede lån, hvor låneydelsen er ca. 50 % lavere end låneydelsen på ustøttede lån.

Baggrunden for KTH's gennemgang af støttemuligheder for Bispeparken er den i januar 2014 fremsendte Foreløbige helhedsplan for Bispeparken samt Tilstandsvurdering, udarbejdet af Wormslev NGRI Rådgivning A/S maj-august 2009.

Årstal på forsiden af den Foreløbige helhedsplan burde være 2014 og ikke som skrevet 2013.

KTH sammenfattede indledningsvist, at bebyggelsen, der dækker et stort område, har brug for et løft, og at afdelingen står på listen med udsatte områder.

En del af de forestående arbejder har karakter af vedligeholdelse, som LBF ikke kan give støtte til finansiering af.

LBF kan give støtte til:

- Sammenlægning af ca. 50 boliger.
- Ombygning til ca. 30 tilgængelighedsegnede boliger.
- Ventilation – etablering af balanceret ventilation ved ombygning/sammenlægning af boliger.
- Ventilation – etablering af balanceret ventilation i blokke, hvor der nu er naturligt aftræk.
- Altaner på blok 6 – øvrige altaner er renoveret i 2010.
- Betonskader – forudsætter registrering og evt. supplerende prøver.
- Renovering/ombygning af badeværelser – alene til små badeværelser uden plads til bruseområde.
- Forbedring på friarealer med bedre lege- og opholdsmuligheder.
- Udskiftning af dørtelefonanlæg.
- Tilbygning af atrium ved vaskeri.

LBF kan ikke give støtte til:

- Omfugning af murværk.
- Udskiftning af vinduer.
- Renovering af tag på garagebygning.
- Udskiftning af opgangsdøre.
- Vedligeholdelse af porte.
- Udvidelse af regnvandsanlæg.
- Affaldssortering.
- Indvendige målere.
- Varmegenvinding på vaskeri.

Ovenstående blev drøftet og uddybet med følgende:

#### Ventilation

To blokke har naturligt aftræk, fire blokke har mekanisk udsugning fra køkken og bad og tre blokke har balanceret ventilation.

Der indsamles dokumentation for indeklimaproblemer i boliger uden ventilation - f.eks. skimmelproblemer.

Desuden skal sikres tilførsel af frisk luft enten i vindue eller facade i boliger med mekanisk udsugning.

#### Efterisolering af facader/gavle

Såfremt blokkene skal efterisoleres ønsker LBF dette udført som udvendig efterisolering, da LBF støtter nedtagning af indvendig efterisolering i en del sager, pga. skimmel. Københavns Kommune ønsker af arkitektoniske hensyn indvendig efterisolering.

#### Murværk

Det forlyder, at fuger i murværk nogle steder er udført som "beton". Denne udmelding tjekkes af rådgiver, og såfremt der kan konstateres udførelsesfejl, vil der kunne opnås støtte til nødvendige/forestående arbejder.

#### Opgangsdøre og dørtelefoner

Udskiftning af opgangsdøre og dørtelefonanlæg pågår aktuelt.

#### Ombygning/sammenlægning af boliger

Som udgangspunkt støtter LBF sammenlægning af små ensidede boliger med en af tilstødende boliger.

Da de små boliger er godt indrettede og attraktive for unge, analyserer fsb/afdelingen sammen med rådgivere sig frem til, hvilke boligtyper der foreslås sammenlagt.

Udnyttelse af tagrum i blok 6 og lodret sammenlægning med eksisterende boliger kan også opnå støtte.

Der udarbejdes skitser af ombygninger i 1:100 (før og efter) og suppleres med detaljeret budget, så det ikke blot er "grove" overslag. I LBF økonomiark fordeles økonomien med 67 % i kolonne med sammenlægning og 33 % i moderniseringskolonne.

Sammenlægning af kamre og samtidig ombygning af bad støttes kun, hvis badeværelser er små/uden bruseniche.

Der kan opnås støtte til op til 100 tilgængelighedsegne boliger. Altaner skal også indrettes tilgængelighedsegne med niveaufri adgang og tiltrækkelig venderadius – dette evt. udført i døråbning.

Der udarbejdes skitser af tilgængelighedsegne boliger i 1:100 (før og efter) og suppleres med økonomi, opdelt på overordnede aktiviteter.

Der skal tages udgangspunkt i eksisterende lejlighedsplaner, så følgearbejder i over-/underliggende boliger begrænses mest muligt.

I LBF økonomiark fordeles økonomien med 1/3 i tilgængelighedskolonne, 1/3 i ombygningskolonne og 1/3 i moderniseringskolonne.

### Miljøforbedringer

Der suppleres med situationsplan med angivelse af områder, der ønskes omlagt/forbedret.

Der kan gives støtte til porte, hvis det er en del af en omdisponering, ikke hvis det er almindeligt vedligehold.

Ok til atrium som tilbygning ved vaskeri, men faciliteter kan også placeres andet sted. Der skal udarbejdes skitse af forslag.

### **3. Vurdering af afdelingens økonomi**

Käte Thorsen/Leif Tøiberg pegede på muligheder for at opnå støtte fra infrastrukturmidlerne til større projekter i området ved f.eks. veje og stier, der forbedrer sammenhæng mellem afdeling og lokalområde. Projekter, der også omfatter omlægning/ændring på kommunens matrikler, forudsætter, at kommunen også støtter økonomisk. Infrastrukturmidlerne kan søges selv om kun to ud af fem kriterier er opfyldt, og sagsbehandling af ansøgning om infrastrukturmidler kan ske parallelt med behandling af helhedsplan.

Støtte fra disse midler kan også søges af afdelinger, der ikke står på listen med udsatte områder.

Christina stilling Tarnø orienterede om, at der har været arbejdet på samlet Masterplan for Bispebjerg, og at der afventes svar på indsendt ansøgning.

Ift. afdelingens økonomi og husleje meddelte Leif Tøiberg, at gennemførelse af helhedsplanen med såvel støttede som ustøttede arbejder vil indebære væsentlige huslejestigninger. Helhedsplanen skal derfor gennemføres med mindst mulig huslejestigning, hvorfor LBF er indstillet på at give huslejestøtte til afdelingen. Huslejen efter gennemført helhedsplan forventes at være på niveau med den nuværende husleje, ca. 942 kr./m<sup>2</sup>. Ombyggede boliger får en højere husleje.

Kapitaltilførselssag forudsætter bidrag fra LBF, Københavns Kommune, kreditforening og fsb.

Sagen oprettes i LBF's system, men gennemføres først ved regnskabsafslutning. Der vil kunne gives Skema A-tilsagn allerede i 2016.

Huslejen vil blive beregnet forud for fremlæggelse af helhedsplanen ved et afdelingsmøde.

Helene Freiesleben Bjergelund oplyste, at med mulighed for at opnå Skema A-tilsagn allerede i 2016, skal den til bestyrelsen nyligt udsendte tidsplan revideres.

#### **4. Besigtigelse**

Ved besigtigelse af bebyggelsen blev fremvist to fraflyttede boliger. Badeværelserne i disse boliger kan ikke umiddelbart karakteriseres som små, men vandrør føres lodret gennem etageadskillelsen i bruseområdet. Der kan derfor forventes en støtteandel til renovering af badeværelser, hvor dette er tilfældet.

---

#### **Referatet er den 2. juli 2015 2015 mailet til:**

##### **fsb**

Afdelingsbestyrelsen	bestyrelsen@bispeparken.dk
Driften	bispeparken@fsb.dk
Ninna Auvinen	aa@fsb.dk
Christina Stilling Tarnø	cts@fsb.dk
Helene Freiesleben Bjergelund	hfb@fsb.dk

##### **LBF**

Käte Thorsen	kth@lbf.dk
Leif Tøiberg	lts@lbf.dk

##### **Københavns Kommune**

Ole Frederiksen	BQ20@tmf.kk.dk
Peter Zeller	petzel@tmf.kk.dk

##### **Wissenberg**

Merete Nielsen	mni@wissenberg.dk
Lars Bendix Christensen	lbc@wissenberg.dk