

MØDE 5

Forberedelse til mødet med Rubow



Dagsorden

1. Opsamling: OB's politiske målsætninger og BB's minimumskrav og ønsker
2. Opsamling: Renoveringsbehov
3. Hjemmeopgave
 - Hvad vil I have svar på fra Rubow?
 - Hvad skal der til for at I føler jer godt informeret (Vidensgrundlag)?
 - Hvad vil I have svar på fra Administrationen?

Opsamling: OB's målsætninger og BB's minimumskrav

Vigtige potentielle konflikter



OB's politiske målsætninger

- at der arbejdes for, at beboerne så vidt muligt skal kunne komme tilbage til egen lejlighed
- at renoveringen sker med respekt for de mange bygningskulturelle og bevaringsværdige kvaliteter såfremt kommunen ikke har særlige krav, og at dette sker under hensyntagen til pris, funktion og vedligeholdelse
- At helhedsrenoveringen sker med visionen for Bispeparken for øje (Forandringsplanen)
- at afdelingen kan tilbyde sunde, tidssvarende boliger, der er attraktive for en bred kreds af boligsøgende
- at renoveringen er præget af helhedstænkning i både indhold, finansiering og udførelse
- at den bedst mulige økonomiske situation opnås for både afdeling og fsb
- at alle beboere skal have mulighed for at blive inddraget og dermed bidrage til medejerskab og kvalificering af både proces og resultat
- at afdelingens energimærke forbedres
- at beboerne generes mindst mulig, mens der bygges, og at der arbejdes på løsninger, hvor beboerne kompenseres fuldt ud for deres udgifter med ud- og indflytning samt ved genhusning
- at renoveringen sker ud fra fsb's rammer for renovering (vedtaget på OB august 2021)
- at igangsætte trappestigning af husleje og ansøge om helhedsplan i Landsbyggefonden



OB's politiske målsætninger

- at inddrage en bred kreds af beboervalgte og øvrige beboere i både udvikling, resultat og forankring
- • at boligerne opnår samme standard efter gennemført renovering
- at boligernes indeklime og udfordringer med skimmel forbedres ved fx bedre ventilation og nedtagning af indvendig isolering
- at vedligeholde nedslidte bygningsdele fx delvis udskiftning af altaner, tage og karnapper samt udskiftning af el-system i boliger
- om nødvendigt at udskifte vinduer, renovere facader og udskifte varmeanlæg og derved reducere afdelingens energiforbrug
- • at modernisere køkkener og baderum
- • at der ses på mulighederne for at tilføje nye boligtyper som fx seniorbofællesskaber, tilgængelighedsboliger, tagboliger og Stay-boliger og samtidig se på mulighederne for fortætning
- at ændringer i boligudbud foretages om muligt uden, at antallet af boliger reduceres
- at der i planlægning og udførelse stiles mod, at hver bygning kun besøges én gang, så beboere i en eventuel genhusningssituation kun skal genhuses én gang
- at der i formidlingen til beboerne bliver synliggjort fordele og ulemper med de forskellige løsningsmodeller



BB's minimumskrav

- 1. Når forslaget til bygningsfysisk helhedsplan kommer til behandling på et afdelingsmøde, skal alle beboere kunne stille ændringsforslag som til ethvert andet forslag. Hvis der vedtages ændringsforslag, som har konsekvens for støtten fra Landsbyggefonden, så skal planen genforhandles med Landsbyggefonden, og op til afstemning på et nyt afdelingsmøde. Det må aldrig være alt eller intet. Der må aldrig være trusler om, at tilskuddet forsvinder, hvis ikke man stemmer for.
- 2. Ingen skal tvinges til at flytte fra Bispeparken, fordi huslejen stiger for meget, eller fordi lejligheder sammenlægges, nedlægges eller ommærkes.
- 3. Bispeparken er en stor almen boligafdeling med mange sociale aktiviteter og et stærkt beboerdemokrati. Ressourcerne til dette er vedtaget på afdelingsmøderne. Bispeparken har for eksempel også eget vaskeri og rengøringsafdeling. Det er ikke et emne for en helhedsplan at ændre ved noget af dette, og ministeriet mener heller ikke at nedskæringer på konto 119 (f.eks. sociale aktiviteter) er en effektivisering.
- 4. Alle nye boliger på Bispeparkens matrikler skal være almene boliger, og være en del af afd. 1-22 Bispeparken.
- 5. Forandringsplanerne kræver ikke gennemførelse af en bestemt helhedsplan og lægger heller ikke begrænsninger på Bispeparkens beboerdemokratiske muligheder for at bestemme, hvordan en helhedsplan skal se ud.



BB's ønsker

- 6. Alle, der ønsker det, skal i videst muligt omfang kunne beholde deres nuværende lejlighed med hensyn til plan og beliggenhed. At bevare nogle lejligheder, og omdanne andre, kan endda give en endnu større variation i boligudbuddet. For eksempel kan nogle lejligheder på 5. sal i Grevefløjen bevares, som de er, og andre kan få tilføjet en ekstra etage inde i taget –som 6. sal.
- 7. Alle faste installationer i lejlighederne, som er betalt af den enkelte beboer, skal bevares eller erstattes af en mindst lige så god løsning.
- 8. Vi skal gerne undgå dyre ombygninger uden andet egentligt formål end at opnå økonomisk støtte. Den økonomiske støtte til at mindske huslejelasten skal gerne fås ufortyndet og ikke spildes på dyre ombygninger, der ikke reelt er en forbedring, men blot en forandring for forandringens skyld. Bispeparken vil gerne være forsøgsafdeling for at effektivisere de bygningsfysiske helhedsplaner på den måde, hvor standarden og miljøet forbedres maksimalt for de afsatte penge.
- 9. I alle forslag, der kommer til afstemning på et afdelingsmøde, skal det præciseres, hvad der konkret menes med for eksempel nyt køkken.

BP'S MÅL

- Valgfrihed / individuelle løsninger
- Ikke at ombygge for forandringens skyld
- At der ikke ændres på midler til sociale aktiviteter
- Alle nye boliger skal være almene
- Beboerbetalte installationer skal bevares eller udskiftes
- Præcision og konkretisering i helhedsplanen

OB'S POLITISKE MÅL

- Standardisering i løsninger
- Modernisering af køkken og bad
- Fsb's rammer for renovering
- Hensyn til visionen for Bispeparken (forandningsplanen)

FÆLLES MÅL

- Økonomisk sikkerhed
- Beboerinddragelse
- Sunde, tidssvarende boliger
- Vedligeholdelse af nedslidte bygningsdele
- Bevaringsværdige kvaliteter
- Mulighed for nye boligtyper
- At boligudbuddet så vidt muligt ikke reduceres
- At beboerne generes mindst muligt
- Energieffektivitet

BP'S MÅL

- Valgfrihed / individuelle løsninger
- Ikke at ombygge for forandringens skyld
- At der ikke ændres på midler til sociale aktiviteter
- Alle nye boliger skal være almene
- Beboerbetalte installationer skal bevares eller udskiftes
- Præcision og konkretisering i helhedsplanen

OB'S POLITISKE MÅL

- Standardisering i løsninger
- Modernisering af køkken og bad
- Fsb's rammer for renovering
- Hensyn til visionen for Bispeparken (forandringsplanen)

FÆLLES MÅL

- Økonomisk sikkerhed
- Sunde, tidssvarende boliger
- Vedligeholdelse af nedslidte bygningsdele
- Bevaringsværdige kvaliteter
- Mulighed for nye boligtyper
- At boligudbuddet så vidt muligt ikke reduceres
- At beboerne generes mindst muligt
- Energieffektivitet



Konklusion: Vigtige potentielle konflikter

Fortætning og nye boligtyper

- Der er behov for at afklare OB's og BB's målsætninger

Standardisering vs. valgfrihed

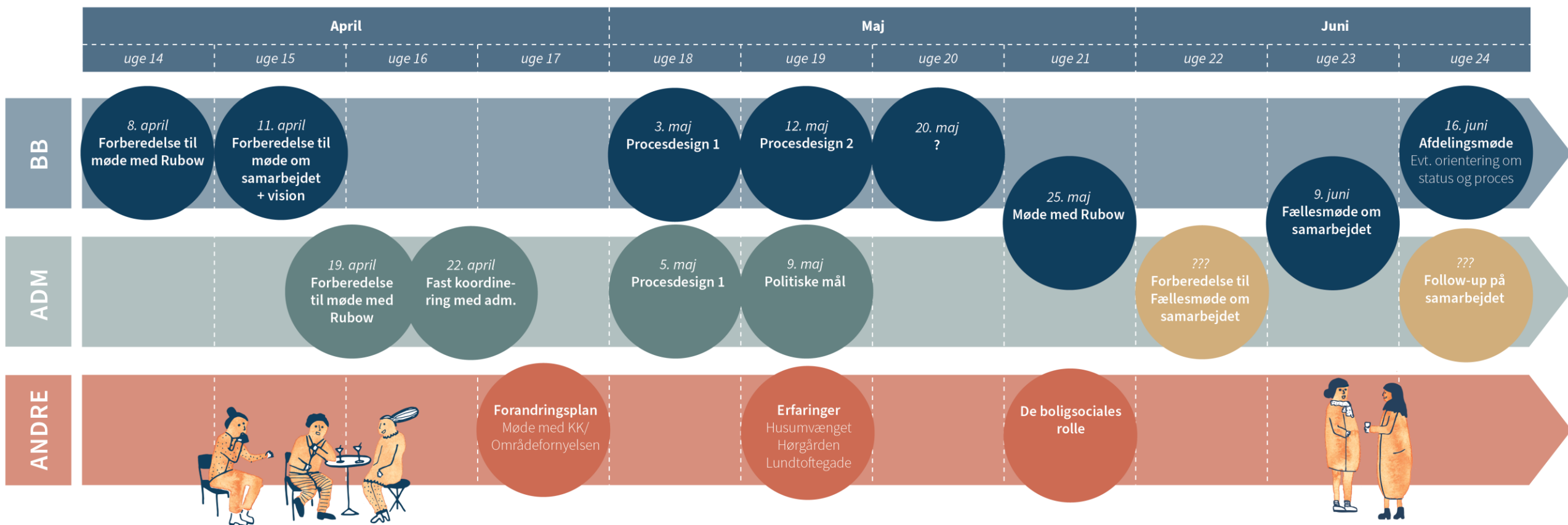
- Er der modstridende målsætninger?
- Der er behov for mere viden: hvad menes der med "samme standard" i OB's mål?

PROCES



"Afklaringsfasen"

"Dialogfasen" →

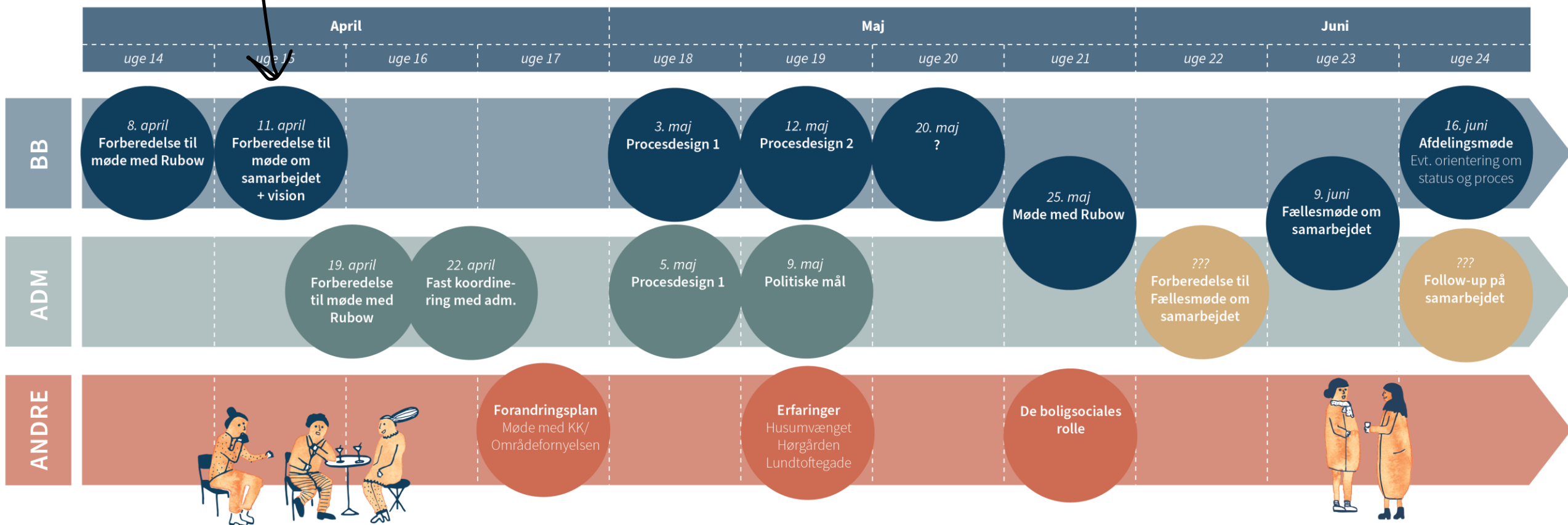


Vision for nye boligtyper

"Afkklaringsfasen"

Køkkener og bad

"Dialogfasen" →



Opsamling: Renoveringsbehov

+ Forberedelse til mødet med Rubow



Renoveringsbehov

- Uenigheder og spørgsmål handler overordnet mere om løsningerne, end om renoveringsbehovet

Nødvendige arbejder

Tagkonstruktion tagbelægning, samt tagrender og nedløb på blok 6 udskiftes. På øvrige blokke udføres opretninger og vedligeholdelse.

Facaderne er generelt i dårlig stand og omfuges. Forvitrede og skadede sten udskiftes.

Vinduer har udfordringer med tæthed og reservedele til vedligehold kan ikke længere skaffes. Vinduer i blok 2, 3, 4 og 5 vurderes at være monteret forkert. Vinduerne udskiftes.

Altaner i blok 6 gennemgås for revner og korrosioner. Der udføres destruktiv af betonaltandæk. Stålkonstruktioner på blok 3,4 og 5, undersøges for korrosioner. I øvrige blokke vedligeholdes overflader og fuger udskiftes.



Renoveringsbehov



Nødvendige arbejder

Fundamenter og kældre har pudsafskalninger og revner der udbedres. Der etableres fald i terræn væk fra bygningerne.

Varmeanlæg Alle blokke undtaget blok 1 A og 1B har et 1-strengt varmeanlæg, som udskiftes til et 2-strengt anlæg for at optimere varmefordelingen i blokkene.

Ventilationsanlæg Det anbefales at etablere balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding i blok 1A, 1B, 2.6.7 og 8, som har naturligt aftræk.
I blok 3,4 og 5, som har balanceret ventilation med varmegenvinding, renses kanaler og anlæggene eftermonteres med varmeplader.



?

?

Renoveringsbehov



Nødvendige arbejder

Gulve er generelt nedslidte, eftergås og evt. udskiftes i flytteboliger.

Løfter i karnapper blok 3 og 5 bør undersøges i forhold til kuldebro fra overliggende altaner.

Trapper revner og betonafskalninger i reposer udbedres for at undgå følgeskader.

Indvendige vægge i køkkener og badeværelse samt hvor der er udført indvendig isoleringer i organiske materialer, renoveres for udbredt skimmel.



Renoveringsbehov



Nødvendige arbejder

El – installationer der er stofledninger mange steder, som er utidssvarende og flere steder fremstår ulovlige.

Gamle el - installationer udskiftes.

?

Køkkener de oprindelige er forrammekøkkener med lave køkkenborde. Gennemføres øvrige renoveringer med etablering af ventilation og varme kan det være vanskeligt at genbruge de eksisterende rammekøkkener.

Mange køkkener er tjenlige til udskiftning.

?

Badeværelser mange steder ses revnede terrazzogulve og installationsgennemføringer i badezoner.

Badeværelserne istandsættes.

?



Renoveringsbehov



Hjemmeopgaven

- Hvad vil I have svar på fra Rubow?
 - Se ovenstående gennemgang af spørgsmål
- Hvad skal der til for at I føler jer godt informeret (Vidensgrundlag):
 - Hvor sikker er man på den økonomiske beregning, og hvad er risikoen for, at det bliver dyrere VS. at det bliver billigere?
 - Er der behov for en ny kalkulation, nu hvor priserne i byggeriet er ændret markant, siden den sidste vurdering?
- Hvad vil I have svar på fra Administrationen?
 - Spørgsmål til LBF/ Adm. Kan vi få en længere finansiering / betale af over længere tid, for at minimere huslejestigninger?
 - Bør Wittenberg ikke inviteres med til mødet med Rubow?
 - Hvor ser vi, at Rubow har brug for at blive orienteret.
 - Hvordan kommer processen ud? Hvilke scenarier / valgmuligheder får BB præsenteret? Og hvornår sker hvad, i den videre proces. Og hvad kan BP vælge imellem hvornår?
 - Ryger ens plads på ventelisten, hvis man bliver tvunget til at flytte til en ny lejlighed



Spørgsmål til renoveringsbehov

Muligheder for differentierede løsninger

- Der kan være forskellige behov – Hvordan tages der højde for lejlighedernes forskellige indretninger og installationer i løsning + beregning?
- Indenfor hvilke områder tænkes der på standardiserede løsninger?
- Hvad menes der mere konkret med OB's mål: *"at boligerne opnår samme standard efter gennemført renovering"*?
At alle lejligheder skal se ens ud? eller at der kan vælges mellem standardløsninger for de lejligheder? Hvordan afgøres det, om den enkelte lejligheds bad eller køkken skal renoveres? Ud fra hvilke kriterier?
- I hvilket omfang er råderets-reglerne gældende? Hvordan håndteres denne i forbindelse med renoveringen.
- Råderetten - kan der indarbejdes individuelle løsninger?

Spørgsmål til renoveringsbehov

El-installationer

- Hvilke løsninger er i spil?
- Der er allerede truffet beslutning om forbedret el frem til lejligheden – hvordan påvirker dette projektet?
- Hvad er mulighederne for at installationerne udskiftes ved fraflytninger eller i etaper? + hvilke fordele/ulemper?
- Obs på, at der er mange badeværelser, hvor der ikke er installeret el. Skal der installeres el på disse badeværelser?
- Mange har allerede selv fået lagt el ind på badeværelserne. Kan et punkt på tjeklisten til sundhedstjekket være, hvor vidt der er installeret el på badeværelserne eller ej.

Spørgsmål til renoveringsbehov

Varmeanlæg og indeklima

- Er det nødvendigt at skifte til 2-strengt anlæg? (+ Fordele/Ulemper ved at lade være, hvis ikke det er nødvendigt).
- Er det evt. lettere og billigere at installere el-radiator eller varmepumpe og/eller opgradere varmegenvinding i små badeværelser og smalle køkkener i stedet for fjernvarmeradiatorer, som skal have rør, og der måske ikke er plads til? + mulighed for at tørre håndklæder. Hvad er fordele og ulemper ved denne løsning? Formål: Forebygge skimmel + bedre indeklima.
- Da det er blevet så dyrt med el, vil BB gerne undersøge mulighed for fjernvarme.
- Hvilke tiltag kan anbefales for at sikre bedre indeklima?

Spørgsmål til renoveringsbehov

Det nye ventilationsanlæg (AKUT UDFORDRING)

- Hvad med de opgange, der har fået nyt ventilationsanlæg, som stadig ikke virker?
- Er varmegenvindingsanlæggende i blok 3,4 og 5 i virkeligheden byggesjusk? Det har aldrig virket?
- Varme i blok 3,4 og 5 er et **akut problem**, som ikke kan vente på HP, fordi den ikke virker og bliver slukket, mens der er brug for det, når det er koldt. Vi har fået skimmelsvamp.
- Kan det gøres anderledes end den måde, det er gjort i nogle lejligheder (fx som hos Erik)? – her menes især rør og kasser inde i lejlighederne - æstetisk.

Badeværelser

- Hvad er renoveringsbehovet, efter at der er skiftet rør, og flere har fået renoveret delvist i den forbindelse?

Spørgsmål til renoveringsbehov

Køkkener

- Skal renoveringen i køkken gennemføres på en måde, så de nuværende køkkener ikke kan genbruges? ("Vi har brug for at kende mulighederne").
- Hvordan kan køkkener i god stand bevares?
- Kan man ombygge de nuværende køkkener, fx ved at hæve bordpladen?
- Hvordan og hvorfor er de gamle rammekøkkener farlige? (dette skulle Rubow have udtalt???)
- Er de oprindelige køkkener i virkeligheden bevaringsværdige, så vi slet ikke bør tage dem ned?
- Hvordan er kvalitet og holdbarhed + forventet levetid i sammenligning med de gamle køkkener, og **hvad koster det at renovere eksistere eksisterende, frem for at lave nyt?**

Andet

- Er det nice to/need to at renovere alle forretningsvinduer og kældervinduer. Er det ikke tilstrækkeligt at male nogle af dem? Er flere af dem ikke i ok stand?
- Hvad er kvaliteten i fht. Nye gulve i fht. Renovering af eksisterende, og hvordan kan gulve af god kvalitet bevares? Og hvad er prisforskellen?

Spørgsmål til processen

- Hvordan ser processen ud for hastesager / Akutte problemstillinger hvordan indgår disse i HP og hvordan igangsættes disse før vedtagelse af HP?
- Kan HP opdeles i to step med Grevefløjen som step 1?
- Hvordan ser processen ud her fra?
- Hvilke scenarier / valgmuligheder får vi præsenteret?
- Hvad kan beboerne vælge imellem og træffe beslutninger omkring, hvornår?
- Hvor detaljeret viden er det muligt at have, når HP skal til afstemning? Og hvilke delbeslutninger kan lægges ind senere i processen, når flere detaljer er afklaret?
- Bør wittenberg også deltage på mødet med Rubow?
- Spørgsmål til adm.: Ryger éns plads på ventelisten, hvis man bliver tvunget til at flytte til en ny lejlighed?



Spørgsmål til økonomien

- Hvorfor er der så få ting, der regnes som byggeskader, når der er så mange ting, der er byggesjusk?
- ”Er tilstandsrapportens beregninger valide nok, til en så stor beslutning? Tallene i tilstandsrapporten og samlet kalkulation er yderst usikre. 68% sikkerhed er ganske lavt (og ikke statistisk signifikant). 98% er meget”.
- Hvor sikker er man på den økonomiske beregning, og hvad er risikoen for, at det bliver dyrere eller billigere end beregnet?
- Køkken og bad: udregnet fra en standard-tabel pris (Er der ikke brug for mere viden til at vurdere prisen?)
- Der er ikke taget højde for i priserne på renovering af bad, at vi lige har skiftet rør. Vil dette have indflydelse på den egentlige pris?
- Hvor beregnes compensation til beboere under genhusning – bør det ikke indregnes i byggesagen?
- Er der behov for en ny kalkulation, nu hvor priserne i byggeriet er ændret markant, siden den sidste vurdering?
- Spørgsmål til LBF/Adm.: Hvilke muligheder er der for en længere afbetaling, for at mindske huslejestigninger?