

Møde om Helhedsplanen 25. maj 2022

Bispeparken



5. Møde om Helhedsplanen d 25. maj

FORMÅL

- Afklaring af spørgsmål til Helhedsplanen og processen for tilblivelsen af Helhedsplanen.

- Når vi er igennem jeres spørgsmål, er der tid til at samle op, og pointere, hvilke spørgsmål I fortsat står tilbage med, så vi kan aftale, hvordan der følges op på disse.

FREM GANGSMÅDE

- PLADS har overleveret opsummeringer på BB's spørgsmål til Helhedsplanen. Helene har på baggrund af dette forberedt en præsentation, hvor hun svarer så godt hun kan på nuværende tidspunkt og stiller evt. opklarende spørgsmål.
- De svar hun ikke kan give nu, vil hun også forholde sig til. Hun vil begrunde, hvorfor der ikke findes svar på disse endnu, samt hvornår det realistisk kan forventes, at der kan findes disse svar og hvordan.

Punkter til møde om HP d.25. maj

AKUTTE ARBEJDER

- Hvordan handles der på akutte arbejder?
- Kan de komme med i helhedsplanens efterfølgende?

STANDARD LØSNINGER

- Bekymring for, hvordan OB's mål om standardiserede løsninger skal fortolkes?
- "Alle" lejligheder er jo forskellige!
- Hvad med valgmuligheder?
- Mulighed for at bevare eksisterende køkken?

ØKONOMI OG FINANSIERING

- Bliver det for dyrt? Er der et max på huslejestigning?
- Manglende klarhed om krav og betingelser fra LBF
- Bekymring for, at LBF's krav tvinger dem til at tilvælge unødvendige og/eller uønskede løsninger, for at kunne få støtte.
- *"Det må aldrig blive et enten eller valg"* = Bekymring for at den økonomiske valgmulighed stilles op på en måde, så det reelt ser ud som om, man ikke har noget valg.

Punkter til møde om HP 25. maj

FØR HELHEDSPLANENS VEDTAGELSE

- Manglende klarhed om krav og betingelser fra myndigheder
- Manglende indsigt i, hvor meget der fastlægges før / efter Helhedsplanens vedtagelse

INDFLYDELSE EFTER VEDTAGELSE

- Bekymring om BB's mulighed for indflydelse på løsningen, efter vedtagelse af HP
- *"Vi vil vide mere, end andre, før afstemning"* = Bekymring for overraskelser og store ændringer efter vedtagelse af HP, som BB og afdelingen ikke får indflydelse på.



PROCES FOR DIALOG MED LBF

- Hvordan ser processen for dialogen med LBF ud? Hvordan kan BB blive involveret i den forbindelse?

BESLUTNINGER I PROCESSEN

- I hvilken detaljegrad træffes der beslutninger om de enkelte løsninger i forbindelse med vedtagelse af HP?
- Hvilke detaljer besluttet først efterfølgende? Og hvilken indflydelsesmulighed har BB og øvrige beboere i den forbindelse?

Uddybning af 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?
- Kan der beslattes noget senere – hvem er så beslutningstagere?
- Bør wittenberg også deltage på mødet med Rubow?
- Spørgsmål til adm.: Ryger ens plads på ventelisten, hvis man bliver tvunget til at flytte til en ny lejlighed?



Ekstra 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”.
- 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?
- Hvor sikker er man på den økonomiske beregning, og hvad er riccikoen for, at det bliver dyrere eller billigere end beregnet?
- 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?

Renoveringsbehov

Det handler mere om løsningerne + hvornår spørgsmål bliver opklaret
– end om renoveringsbehovet



FORANALYSE

PLANLÆGNING

PROJEKTERING

ANLÆG

DRIFT OG IBRUGTAGNING

Mange åbne
spørgsmål på
renoveringsløsninger

??
Hvad kan vi
få svar på
i denne fase
??

Er det ikke for
sent først at få
svar her
??



Tilstands-
rapport



Scenarier



BUDGET
FINANSIERING



PROGRAM



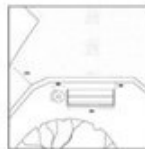
RÅDGIVER
UDBUD



DISPOSITIONS-
FORSLAG



PROJEKT-
FORSLAG



UDBUDS-
PROJEKT



ENTREPRENØR
UDBUD



ANLÆG



IBRUGTAGNING



1. ÅRS
GENNEMGANG



VIERHER

HELHEDSPAN
VEDTAGES PÅ
AFDELINGSMØDE

??? BESLUTNINGER



RENOVERING – SPØRGSMÅLS TYPER

Hvad?

- Hvad er renoveringsbehovet?
- Har alle bygninger/lejligheder samme behov?

Er der tænkt på?

- Der er fx skiftet rør i badeværelserne – hvilken betydning har det for vurderingen?

Hvordan?

- Hvilken løsning er foreslået?
Er der andre løsningsmuligheder?

Hvornår?

- Hvornår skal arbejdet gennemføres?
- Skal arbejdet gennemføres på én gang eller løbende ifm fraflytning?

Pris ?

- Hvad kommer det til at koste?

Usikkerhed

- Hvor sikker er beregningerne?

Klarhed hvornår?

FØR eller EFTER
SKEMA A?
(Afdelingsmøde)

PROJEKTERING

*OBS: Bekymring
for at vigtige valg
først træffes sent.
At alle bliver
overrasket*

Hvem har indflydelse på løsningen??

Beboerne?

Rådgiverne?

Kommunen?

Landsbygge-
fonden?

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.

- **Lofter** 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



Spørgsmål til renoveringsbehov

Varmeanlæg

- Er det nødvendigt at skifte til 2-strengt anlæg?
- Kan vi bruge el-radiator eller varmepumpe eller opgradere varmegenvinding i køkkenet i stedet for fjernvarmeradiatorer, som skal have rør, og der måske ikke er plads til?

Ventilationsanlæg

- Er der behov for at lave ventilation?
- Kan det gøres anderledes end den måde, det er gjort i nogle lejligheder? (fx som hos Erik)

El-installationer

- Hvilke løsninger er i spil?
- Kan installationerne udskiftes ved fraflytninger eller i etaper?



Spørgsmål til renoveringsbehov

Køkkener

- Kan de nuværende køkkener genbruges, selvom der skal laves andet arbejde?
- Kan man ombygge de nuværende køkkener, fx ved at hæve bordpladen?
- Hvordan og hvorfor er de gamle rammekøkkener farlige?
- Er de oprindelige køkkener i virkeligheden bevaringsværdige, så vi slet ikke bør tage dem ned?

Badeværelse

- Hvad er renoveringsbehovet?

Facader og vinduer

- Kan vi isolere udfra på fx gavle? Mindre indgribende
- Nye vinduer – typer, materialevalg
- 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?



Spørgsmål til økonomien mm.

- Der er ikke taget højde for i priserne på renovering af bad, at vi lige har skiftet rør.
- Der skal spørges ind til, hvorfor der er så få ting, der regnes som byggeskader, når der er så mange ting, der er byggesjusk. Formandskab bemyndiget til at skrive til fsb
- 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.

Vidensgrundlag

- Har rådgiver nok viden nu til at lave en tilstandsrapport?
- Kan vi bruge Sundhedstjekket til at få bedre viden?

Akutte arbejder

- Kan disse komme med i HHP (og opnå støtte fra LBF)
- Hvordan sætter vi dem i gang asap?
- Hvis skyld er det at de er blevet til akutte arbejder
- og kan vi få erstatning / ekstra tilskud?

