



# Referat, Bispeparken HHP, møde 13

## Møde med Rubow

**Mødedato:** 31. august 2022

**Deltagere:** Jean, Jan, Annette, Per, Erik, Zeinab, Thomas, driften, Britt Nemmøe (Rubow arkitekter), Helene F Bjergelund, Mette Prag (PLADS) og Jeppe Gregersen, referent (PLADS)

**Referent:** Jeppe Gregersen

Mødets formål var at skabe forståelse for tilstandsrapporten, hvilke vurderinger der er lavet, anbefalinger, budgettet samt hvad der skal konkretiseres før finansieringsskitsen og den endelige ansøgning til Landsbyggefonden er færdig.

Mette præsenterede forskellige procesmodeller i starten for at skabe et overblik. Hvor er vi i dag og hvad skal ske frem til afstemning om Helhedsplanen og efterfølgende med projektering og anlæg, både ift. renoveringens konkretisering, beboerinddragelse og byggeudvalg.

### 3. + 5. HVAD ER EN TILSTANDSRAPPORT?

Generelt, når man laver tilstandsrapporter, ser man på 8-10% af hver bygningsdel med visuel registrering og med andre sanser. Der kan også indgå fugtmåling, og man kan støtte sig til erfaringsdatabaser om levetider. Iagttagelserne kondenseres ned, og man laver et bygningsdelskort for hver blok. En hovedregel er, at en tilstandsrapport må maksimalt være 5 år gammel.

Tilstandsrapporten forholder sig udelukkende til bygningernes stand. Den kommer ikke med konkrete løsningsforslag.

Der blev spurgt til betydningen af ordet "erfaringsmæssigt" i tilstandsrapporten. Det bliver brugt ift. estimering af priser - ikke om bygningernes stand.

Britt oplyste, at de to medarbejdere, der har udarbejdet tilstandsrapporten, ikke længere er ansat i Rubow.

### 4. + 12. STATUS PÅ TILSTANDSRAPPORTEN

Arbejdet med tilstandsrapporten blev afsluttet for to år siden. Så der kan være noget der skal opdateres, hvis det er markant anderledes end det, der er beskrevet. Landsbyggefonden kan have krav til dele som skal undersøges videre.

Inden den endelige ansøgning til Helhedsplan er der behov for at komme lidt tættere på løsninger, scenarier og budget. Ikke i detaljer, men lidt tættere. Senere skal de konkrete løsninger projekteres.



Det er en god idé at lave en liste over ting, der bør undersøges nærmere.

#### *Proces fremad*

Optakten til den endelige ansøgning til Landsbyggefonden bliver at varme Landsbyggefonden op med tilstandsrapporten, og så kan der komme en tillægsrapport efterfølgende. Det hele kommer ikke på én gang. Det bliver en dialog frem og tilbage.

Næste step er at Helene får opstartet ansøgningen til Landsbyggefonden. Helene får OK til at starte selve ansøgningen op med henblik på at starte dialogen med Landsbyggefonden.

Det aftales, at når Helene har sin skitse klar, så drøfter hun den med bestyrelsen / byggeudvalget. [forventeligt i november].

### **11. KAN BP VÆRE MED TIL AT BESLUTTE EN RÆKKEFØLGEPLAN FOR ANLÆGSARBEJDET?**

Helene forklarede, at vi ikke ved noget om rækkefølgeplaner på nuværende tidspunkt. Vi skal først have det samlede overblik over løsningerne. Helene gav udtryk for, at bestyrelsen skal være med på sidelinjen og kommentere, men ellers overlade det til rådgiverne.

Ifølge Britt er det nødvendigt, at nogle udefra har det store overblik, sådan at tingene kun skal laves én gang. Det er også ud fra et økonomisk rationale.

Bestyrelsen vil gerne være med i prioriteringerne herunder også rækkefølge. Beboerne kan også have konkret viden som er vigtig, når der skal prioriteres.

### **13. HVEM OG HVILKE BESLUTNINGER KAN BP TRÆFFE EFTER VEDTAGELSEN?**

Byggeudvalget kommer med på råd, hvis noget grundlæggende ændres i Helhedsplanen. Det er en afvejning mellem, at vi tilstræber at blive enige, men tingene må ikke gå i stå. Noget er tekniske afvejninger, mens andet bedre kan diskuteres i et større panel fx udearealer.

### **14. HVAD SKER DER, HVIS FINANSIERINGSSKITSEN IKKE HOLDER EFTER HELHEDSPLANEN ER VEDTAGET?**

Helene forklarede, at hvis de støttede arbejder stiger og de ustøttede falder, bliver huslejekonsekvensen det samme. Hvis det omvendte sker, må vi ud at finde nogle penge for at holde huslejekonsekvensen. Ingen har interesse i, at man alt for ofte skal gå på afdelingsmødet med en helhedsplan.



## 7. Konkrete bygningsdele

### *Køkkener*

Tilstandsrapporter bygger pt på et estimat, der har forudsat nogle forudsætninger. Der er altid nuancer og undtagelser. Tilstandsrapporten er bare en konstatering af, hvad der er galt. Rubow har prøvet at medtænke følgekonskvenserne i deres prioritering. Det er dog kun en anbefaling.

Det er vigtigt for bestyrelsen, at beboerne ikke får en dårligere løsning, end de har i dag, eksempelvis hvis beboeren selv har udskiftet et køkken. Britt forklarede, at Landsbyggefonden har nogle helt overordnede strategier for, hvad det må koste. Hertil blev der spurgt til om Landsbyggefondens beregninger baseres på livscyklus-beregninger.

Udgangspunktet er, at udskiftning af køkkener er ustøttet arbejde, men at hvis køkkenet skal fjernes fordi der skal laves andet arbejde, kan det blive støttet. Landsbyggefonden siger, hvor meget, de vil støtte i den pågældende situation. Hvis man har nogle ambitioner, der går udover støtten, så er det ustøttet arbejde, der koster det direkte på huslejen.

### *Individuelle/fleksible løsninger*

Kan der laves individuelle løsninger. Britt svarede, at jo flere individuelle hensyn der skal tages, jo dyrere bliver det i rådgivning. Men det er ikke Rubow skal beslutte, hvordan der prioriteres. Det bygger også på Landsbyggefondens holdning til, hvordan man løser problemer ordentligt, så man fremtidssikrer.

Bestyrelsen ønsker at bruge et kommende sundhedstjek af samtlige lejligheder til at kortlægge renoveringsbehovet i de enkelte lejligheder. Det er også vigtigt at vide, at der ikke findes nogen gennemsnitlig lejlighed. Virkeligheden er, at der er stor forskel på køkkenerne i lejlighederne og blokkene. Britt svarede, at man laver nogle løsningsmodeller, hvor man identificerer nogle forskellige typologier, som man går til på forskellige måder. Det er derfor ikke nødvendigt med gennemgang af alle lejligheder før helhedsplanens vedtagelse. Dette skal først gøres efterfølgende i projekteringen, og før byggearbejdet begynder. Landsbyggefonden er meget påpasselig med, at der ikke bruges for meget økonomi til rådgivning i denne fase.

### *Vinduer*

Bygningerne er bevaringsværdige, derfor har kommunen har en holdning til hvordan facaderne ser ud, herunder vinduer og udvendig isolering. I det videre forarbejde med helhedsplanen frem til vedtagelsen, skal der afklares lidt mere om hvad kommunen vil tillade ift. vinduer og facader, da dette får indflydelse på løsninger og pris.

Gavlisolering kan måske lade sig gøre, men at efterisolere hele bygningen udvendigt, er ikke rentabelt i forhold til energi, og nok ikke muligt i forhold til kommunens holdninger til bevaring.



### *Radiatorer*

Ingeniørerne anbefaler at konvertere det 1-strengede system til et 2-strengt system. Der er penge at spare på varmeregningen, og det er mere drift-sikkert.

## **8. AKUTTE ARBEJDER**

### *Altaner blok 1-4 / Nordsiden*

Helene forklarede, at det bedste vi kan gøre, er at rette henvendelse for at få Landsbyggefonden til at betragte altanerne som fremskudt arbejde. Der er nogle tekniske undersøgelser i gang.

### *El*

Bestyrelsen ønsker at igangsætte en opgradering af el hurtigst mulig efter Helhedsplanen er vedtaget. Det er et arbejde, bestyrelsen mener kan laves således at håndværkere kun skal ind i lejlighederne i 1-2 dage og uden at beboerne skal flytte større møbler i deres stuer i de fleste tilfælde.

Helene anbefaler at lade planlægningen af et sådant projekt indgå i den samlede planlægning, så får samtænkt proportioneringen af det kommende el-kapacitet med nye behov som følge af fx ventilation og andet, da tingene hænger sammen. Det bliver billigere i planlægning, og el-løsningen bliver helhedsorienteret.

## **10. HVAD MED INNOVATIVE TILTAG?**

Det skal afklares i denne fase og før beboerne stemmer.

### *Solceller*

KK er begyndt at være mere positive omkring solceller. Det er nødvendigt at gå i dialog med KK tegne og at regne på, om det er rentabelt. Jan spurgte til forskelle mellem solcellepaneler og tagsten med indbyggede solceller.

## **15. AFRUNDING**

Bordet rundt blev det udtrykt, at mødet var godt. Meget, som har været uklart, blev mere forståeligt. Godt at høre, at Tilstandsrapporten skal konkretiseres med nogle flere undersøgelser og principper for løsninger.

Nu har vi talt længe nok, og det bliver godt at komme i gang.