

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

11. september 2020

Følgegruppemøde nr. 08

Dato: 01.09.2020 kl. 19.00 – 21.00

Sted: Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.

Kontaktoplysninger

Barbara Holm Jørgensen

bahj@kab-bolig.dk

T 3838 1806

M 6114 2058

Følgegruppe:

Johnny Hansen	JH	Formand, afd.best.
Marianne Brandt	MB	Medlem, afd.best.
Esin Süzme	ES	Medlem, afd.best. og blokformand
Sanem Aydemis	SA	Medlem, afd.best. og blokformand
Theis Auhagen	TA	Medlem, afd.best.
Ole Brems Larsen	OBL	Medlem, afd.best.
Henrik Malcau	HM	Medlem, følgegr.
Søren Kjærsgaard Snarberg	SKS	Driftschef
Susanne Larsen	SUSLA	Serviceleder

Barbara Holm Jørgensen	BAHJ	Projektleder, KAB (REF)
Rasmus Andersen	RAN	Projekteringsleder, &OS
Martin Wiggers Erichsen	MWE	&OS
David Ploug	DP	&OS

Afbud/Ikke til stede

Sidsel Blegvad	SB	Proceskonsulent, &OS
Lena Neumann	LN	Medlem, afd.best.
Daniel Refsholm	DR	Medlem, afd.best.

Bilag:

Bilag 1_VAEJ_følgesgruppe møde 01092020, badeværelser

Bilag 2_Presentation

Bilag 3_Eksempel på finansiering af helhedsplan

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat af følgegruppemøde 06
2. Projekt
3. Beboer- og afdelingsforhold
4. Myndigheder
5. Økonomi
6. Tids- og handlingsplan
7. Eventuelt
8. Næste møde

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

11. september 2020

1. Godkendelse af referat fra forrige følgegruppemøde

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

Fremover sendes en version af referater *uden* email adresser til TA, som lægger referater på afdelingens hjemmeside.

2. Projekt

2.1. Helhedsplan generelt

BAHJ opsummerede forskellen på finansiering af renovering som almindelig ustøttet byggesag og en helhedsplan med delvis finansiering med støtte fra Landsbyggefonden (LBF) i form af støttede lån mv. Eksempel på finansiering af helhedsplan blev gennemgået, jf. bilag 3.

Efter en godkendelse fra følgegruppen af helhedsplanens omfang vil oplæg til helhedsplan (også kaldet foreløbig helhedsplan) blive præsenteret for afdelingen på et overordnet niveau. Ved afstemning om oplæg drejer det sig udelukkende om, hvorvidt der skal stemmes *ja* eller *nej* til at sende det ind til LBF. Huslejekonsekvensen vil *ikke* være kendt ved denne afstemning, da LBF først skal behandle oplægget. LBF kan have bemærkninger til oplægget og når oplægget er bearbejdet i henhold til LBF's bemærkninger, og der foreligger udmelding fra LBF om driftsstøtte og huslejestigning (såkaldt "finansieringsskitse"), udarbejdes der skema A, der skal forelægges til afdelingsmøde til godkendelse.

Er det ikke muligt at opnå afdelingsmødets godkendelse af en helhedsplan og efterfølgende skema A, vil afdelingens udfordringer blive taget op med organisationsbestyrelsen. Det skal bemærkes, at ansvaret for at der gennemføres nødvendige renoverings- og vedligeholdelsesarbejder i henhold til den almene lovgivning, er organisationsbestyrelsens.

Der blev udtrykt bekymring fra følgegruppen om hvorvidt en helhedsplan kræver, at der skal laves flere arbejder end nødvendigt og at det dermed bliver dyrere for afdelingen.

BAHJ orienterede om, at nødvendige renoverings- og vedligeholdelsesarbejder *uden* en helhedsplan og støtte fra LBF vil give en betydeligt større huslejestigning trods mindre omfang af arbejder. En helhedsplan kræver dog, at der accepteres en række præmisser så som, at badeværelser udvides med en vis konsekvens for boligernes indretning.

Opsummering af udgangspunktet for helhedsplanen, samt tilkomne behov og ønsker, blev gennemgået ved DP, jf. bilag 2 Præsentation.

2.2. Badeværelser

Opfølgning på forrige møde, herunder muligheder for mindst mulig udvidelse af badeværelser blev drøftet pba. skitser, jf. bilag 1. Som skitserne viser vil en

Boligforeningen 3B 462 Valby Ejendommene 6062003 Fysisk helhedsplan

11. september 2020

minimal udvidelse vanskeliggøres, hvis installationernes nuværende placering skal fastholdes.

Renovering af badeværelser med støtte fra LBF forudsætter, at badeværelser etableres på en måde, der ikke udgør en risiko for bygningen, samt at de opfylder funktionelle behov, hvilket af LBF, som udgangspunkt, betragtes som adskilte funktioner (plads til bad, toilet og vask i egne zoner). LBF lægger også vægt stor vægt på, at driftsmæssige behov tilgodeses.

BAHJ orienterede om forhåndstilkendegivelse fra LBF om støttemuligheder. LBF er betænkelig ved små badeværelser hvad afgrænsning af vådzone i forhold til indgangsdør angår og vurderer, at minimumsløsningen for udvidelse af badeværelser vil belaste afdelingen med høje udgifter til drift af bl.a. døre til badeværelser og gulve i tilstødende entré.

LBF stiller krav om, at rør skal kunne tilgås i forbindelse med utætheder eller lign. uden at skulle nedrive i badeværelser.

LBF har tilkendegivet, at de er villige til at vurdere på muligheden for støtte til de badeværelser, der er for små til at indeholde 3 funktioner.

LBF lægger vægt på, at køkkener skal være tidssvarende i størrelse og bestykning ift. boligstørrelsen.

Følgearbejder ved et støttet arbejde (fx ændring af køkken ved udvidelse af badeværelser) er som udgangspunkt ustøttet, men LBF vil vurdere det ift. omfang af følgearbejder og de eksisterende køkkeners alder.

Selve renovering af badeværelser vurderes af &Os til at koste det samme uanset om det er med eller uden udvidelse.

Følgegruppen skal tage beslutning om hvorvidt en helhedsplan skal udarbejdes til ansøgning hos LBF med de forudsætninger en helhedsplan indebærer. Ved mødet blev der ikke truffet endelig beslutning. Frem mod næste følgegruppemøde skitseres på minimal udvidelse *uden* hensyntagen til installationernes nuværende placering og det forsøges afklaret med kommune og LBF hvad de vil gå med til, således at følgegruppen ud fra dette kan tage stilling til præmisserne for en helhedsplan.

2.3. Forudgående udskiftning af stigstreng

LBF henstiller til, at afdelingen alvorligt genovervejer igangsætningen af den ustøttede sag med udskiftning af stistreng i afdelingens badeværelser, og fortsætter drift af eksisterende indtil støttesagen er afklaret idet de finder det vanskeligt i en kommende støttesag, at skulle medvirke til støtte til omlægning/flytning af nyetableret rørføring.

LBF's henstilling er bl.a. begrundet i, at rørføring i så fald kan placeres under hensyntagen til løsning for udvidelse af badeværelser i stedet for omvendt – som det er tilfældet - hvor løsninger for udvidelse af badeværelser skal tage hensyn

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

11. september 2020

til nylig udført rørføring for at undgå ændring/flytning af denne. Udvidelse af badeværelser omkring eksisterende rørføring kan derfor medføre u hensigtsmæssige løsninger ved efterfølgende drift.

Følgegruppen har fastholdt en udskiftning af stigstreng hurtigst muligt pga. bekymring for legionella bakterier.

Følgegruppen blev forelagt anbefalingen om ikke at gennemføre udskiftning af stigstreng forud for helhedsplanen. Det blev aftalt, at afdække omfanget af problemer med de eksisterende stigstreng nærmere ved at omdele spørgeskema til alle beboere, samt undersøge om det er muligt at lave foranstaltninger til afhjælpning, således at udskiftning af stigstrengene kan afvente helhedsplanen.

Følgegruppen vedtog at udsætte beslutning om igangsættelse af den ustøttede byggesag til resultatet af ovennævnte undersøgelser foreligger.

Efter mødet: Spørgeskema er omdelt d. 8.9. med svarfrist d. 13.9.

Entreprenøren for den ustøttede byggesag har accepteret at vedstå sit tilbud yderligere 3 måneder, dvs. frem til primo december 2020.

3. Beboer- og afdelingsforhold

3.1. Information om helhedsplanen ved afdelingsmøde

Det blev aftalt *ikke* at informere om konkrete løsninger ved mødet, men i stedet orientere om status på helhedsplan og om de overvejelser, der gøres i følgegruppen omkring udskiftning af stigstreng forud for eller i forbindelse med helhedsplanen. Samt orientere om igangsatte undersøgelser vedr. afhjælpning af problemer mhp. at afklare, om stigstrengsudsiftning kan udsættes til den forventede renovering af badeværelser.

&OS laver et oplæg til mødet.

4. Myndigheder

4.1. Københavns Kommune, Almene boliger

Efter mødet: Der er aftalt møde med sagsbehandler d. 16.9. om badeværelser og køkkener. Det er kommunen, der skal godkende disponeringen af boligerne, herunder indretning af badeværelser og køkkener. Ved næste følgegruppemøde orienteres om udfaldet af mødet.

4.2. Landsbyggefonden

LBF har afsat en støtteramme på 42 mio. kr. for arbejder vedr. byggeskader i badeværelser, boligsammenlægninger, tilgængelighed og miljøarbejder. Rammen er afsat på baggrund af tidligere indsendt foreløbig helhedsplan. LBF har tilkendegivet mulighed for at udvide rammen hvad byggeskader angår, samt udvidelse af små badeværelser.

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

11. september 2020

På baggrund af yderligere dialog med LBF orienterede BAHJ om, at LBF har meddelt, at de 42 mio. kr. i støttede lån er at betragte som et *tilsagn*. Årsagen til dette er det nye boligforlig og krav om, at afsatte midler i Landsbyggefonden hurtigst muligt skal udmøntes i tilsagn, så byggesager kan sættes i gang og gavne samfundsøkonomien.

Tilsagnet er dog ikke endeligt før der er opnået skema A.

Da rammen til støttede lån, som udgangspunkt er fastlagt anbefaler LBF, at afdelingen kun søger om udbedring og udvidelse af badeværelser, således at hele det afsatte beløb til støttede arbejder anvendes til dette, samt at stigstrengene udskiftes som en del af helhedsplanen.

Udbedring af skader samt udvidelse af små badeværelser forventes at opnå fuld støtte. Følgearbejder skal vurderes ift. støtte.

5. Økonomi

-

6. Tids- og handlingsplan

LBF har betinget anvendelsen af de afsatte midler med, at der skal ansøges om skema A tilsagn inden udgangen af 2021.

Såfremt at afdelingen godkender indsendelse af oplæg til LBF i 2020 og efterfølgende skema A forventes skema A tilsagn at kunne opnås i foråret 2021 (skema A skal godkendes af 3B's organisationsbestyrelse, kommunen og LBF) og skema B medio 2022, hvorefter at udførelsen sættes i gang.

7. Eventuelt

BAHJ undersøger om beboere vil få fortrinsret til boliger i afdelingen ifm. genhusning.

8. Næste møde

8.1. Næste følgegruppemøde er aftalt til d. 6. okt.

MØDE- OG AKTIVITETSOVERSIGT FOR FØLGEGRUPPEN Helhedsplan, sagsnr. 6062003

Aktivitet/møde	Sted	Dato og tid	Status
<i>Opstarts-/hilse-på-møde</i>	<i>Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.</i>	<i>2. juli 2019</i>	<i>Afholdt, referat udsendt</i>
<i>Følgegruppemøde 1</i>	<i>Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.</i>	<i>8. oktober 2018 kl. 19.00-20.30</i>	<i>Afholdt, referat udsendt</i>

Boligforeningen 3B
462 Valby Ejendommene
6062003 Fysisk helhedsplan

11. september 2020

Følgegruppemøde 2	Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	5. nov. 2019 kl. 18.30-20.00	Afholdt, referat udsendt
Info og inddragelsesmøde	Byens Skole	20. nov. 2019 Kl. 19.00 – 20.30	Afholdt, opsam- ling indgår i byg- geprogram
Følgegruppemøde 3	Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	21. jan. 2020 kl. 17.30-19.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 4	Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	3. marts 2020 kl. 18.30 – 20.00	Afholdt, referat udsendt
Info og inddragelsesmøde i kombination med ekstraor- dinært afdelingsmøde vesdr. Anden byggesag (in- stallationer)	Byens Skole	24. marts 2020 Kl. 19.00 – 21.00	Aflyst/Udsat
Studietur	Mødested: Foran Be- boerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	14. marts	Aflyst/Udsat
Følgegruppemøde 5	Skypemøde	5. maj 2020 kl. 18.30 – 20.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 6	Skypemøde	9. juni 2020 kl. 18.30 – 20.00	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 7	Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	4. aug. 2020 kl. 18.30 – 20.30	Afholdt, referat udsendt
Følgegruppemøde 8	Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	1. sept. 2020 kl. 19.00 – 21.00	Afholdt, referat udsendt
Ordinært afdelingsmøde med info om helheds- plan	Byens Skole	15. sept. 2020 kl. 19.00 – 21.30	Indkaldt
Følgegruppemøde 9	Beboerlokalet, Høffdingsvej 51, st.	6. okt. 2020 kl. 19.00 – 21.00	Indkaldt
Ekstraordinært afde- lingsmøde, afstemning om foreløbig helheds- plan	Byens Skole	Oktober 2020 (forventet)	Ikke indkaldt