





1. DAGSORDEN

1. Velkomst og præsentation
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Valg af stemmetæller
5. Præsentation af den fysiske helhedsplan
6. Afstemning

Afstemning 1:

- **Afstemning om gennemførelse af de af Landsbyggefonden *støttede* arbejder i den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 10.4 mio. kr. med en tilhørende huslejestigning på 1 procent.**

Afstemning 2:

- **Afstemning om gennemførelse af de *ustøttede* arbejder i den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 600.000 kr. med en huslejestigning på 1 procent i forhold til nuværende niveau.**



Valg af dirigent

2.1 Navn:

2.2 Er mødet lovligt:

Indkaldelsen er varslet den 23. september 2021

Afholdelse af det ekstraordinære afdelingsmøde den 7. oktober 2021.

Mødet er dermed lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt medmindre I har nogle indsigelser.

2.3 Godkendelse af dagsorden:

Kan I godkende dagsorden, som er oplyst i indkaldelsen?





3. VALG AF REFERENT

Valg af referent
Navn:





4. VALG AF STEMMETÆLLER

Valg af stemmetæller

Navne:



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

TILSAGN FRA LANDSBYGGGEFONDEN



LANDSBYGGGEFONDEN

11. marts 2020

- Afdeling 810 får tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte til renovering på baggrund af foreningens ansøgning den 21. december 2017.



Boligforeningen VIBO
Sankt Peders Stræde 49A
1453 København K



LANDSBYGGGEFONDEN

Vedr.: Renovering mv. i afd. 810, Geislersgade/Holmbladsgade/Pommesgade

HASTER!

Kære boligorganisation.

De aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang. Landsbyggefonden undersøger derfor, hvilke ansøgninger om renoveringsstøtte, der i løbet af kort tid kan gennemføres til skema A-godkendelse og projekt-igangsætning.

Et "vindue" for en ekstra bevillingsramme vil måske være kortvarigt. Derfor skønnes der i denne særlige indsats højest at måtte være en periode på 2 måneder til at komme igennem beboerdemokrati og endelig kommunal skema A-behandling. Fonden anmoder derfor den ansøgende boligorganisation om en meget hurtig tilbagemelding om hvorvidt denne konkrete sag kan gennemføres til støttetilsagn inden 1. juni 2020 (inkl. sagsbehandling i beliggenhedskommunen).

I det omfang der måtte være behov for kapitaltilførselskitser eller anden sagsbehandling i fonden vil det omgående blive gennemført, forudsat at sagen kan færdigbehandles i boligorganisation og kommune inden 1. juni 2020. Eventuelle byggeteknik-/helhedsplan-spørgsmål må drøftes med fondens byggetekniske konsulent på sagen.

Landsbyggefonden skal på grund af situationen anmode om svar til undertegnede, brk@lbf.dk, senest fredag d. 13. marts 2020.

Kopi af dette brev er sendt til Københavns Kommune.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGGEFONDEN


Birger R. Kristensen

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

11. marts 2020
Jnr: 104196
LBF 0146



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

30 MILLARDER TIL ALMENE BOLIGER

Regeringen har i år afsat 30 milliarder kr. til grønne renoveringer af almene boliger

- Det er den største samlede boligaftale nogensinde
- Det betyder, at man på kort sigt kan renovere 72.000 almene boliger
- At der yderligere skabes incitament til at energirenovere for 6 milliarder kr. i den almene boligsektor



Budgetark



Afd. 810, Greislersgade												
Boligforeningen VIBO, Afd. 810 Greislersgade - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF												
Dato: 11. DECEMBER 2017, kl. JANU. REV. 13. JUNI 2019 JANU.												
Kalkulationsmateriale 105.1 (29.03.16) - Alle priser inkl. moms												
Kalkulationsmateriale 105.1 (29.03.16)		Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Helhedsplan stage 1						
						Opretning	Måle	Opbygning i Borgerskolen	Tilgængeliggørelse	Færdiggørelse indretning	Vedligeholdelse	Fordele arbejder sammen
B1 Kioskskema												
Udlægning af skemaer												
enh.	1	77,000	100%		77,000	100%	38.500				100%	38.500
enh.	1	150,000	100%		150,000	100%	250.000				100%	250.000
enh.	275	7.637	100%		2.102.175	100%					100%	2.102.175
enh.	12	1.170	100%		14.047,2	100%					100%	14.047,2
enh.	50	500	100%		2.310.000	100%	2.310.000				100%	2.310.000
						100%	8.921.847	100%	2.698.500		84.872	2.138.675
												38.500
B2 Bænkrammer												
Vandledning og armaturer												
enh.	55	2.800	100%		154.000	100%	154.000					
enh.	4	20.000	100%		80.000	100%	80.000					
						100%	234.000					
												38.500
B3 VVS installationer												
Afslut. udlægning af kognitive teknologier i skemaer m.v.												
enh.	8	9.887	100%		79.112	100%	219.125					
enh.	1	4.200	100%		4.200	100%	55.000					
enh.	1	420.000	100%		420.000	100%	420.000					420.000
enh.	1	354.000	100%		354.000	100%	354.000					354.000
enh.	1	700.000	100%		700.000	100%	700.000					700.000
						100%	1.818.125	100%	844.125		1.134.000	350.000
B4 Måle												
Indledning af adgang til gitter til helhedsplan												
enh.	1	400.000	100%		400.000	100%	400.000					
						100%	600.000					
B5 Helhedsplanstage 1 til måle												
enh.	1	7.717,97	100%		3.818,67	100%	880.000				100%	3.272,67
enh.	1	361.500	100%		108.931	100%	47.000				100%	368.500
enh.	1	300.000	100%		300.000	100%	300.000				100%	300.000
enh.	1	8.512,67	100%		3.960.246	100%	876.918				100%	388.545
						100%	1.872.768	100%	181.265	100%	182.724	
												38.500
B6 Greislersgade 1, lokal designes inden skema 1												
Samarbejde, information m.v. (lokal designes inden skema 1)												
enh.	1	10.383,450	100%		471.970	100%	1.068.742				100%	473.939
						100%	2.302.917	100%	1.068.742			
Fordele arbejder (udføres af LBF)												
						100%	3.376.636	100%	1.068.742			
Skolearbejde												
Skolearbejde - skolearbejde og skolearbejde												
enh.	55	188.827	100%		10.383,450	100%	4.881.547	100%	1.068.742		100%	473.939
						100%	115.110	100%	6.372.056			
Skolearbejde - skolearbejde												
enh.	55	107.271	100%		5.969.288	100%	4.881.547	100%	1.068.742			

Grøn screening

[illegible][illegible]



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

HELHEDSPLAN

Helhedsplanen er en samlet plan for udviklingen i afdelingen. Den skal sikre, at bebyggelsen fortsat er konkurrencedygtig på ejendomsmarkedet, og er et godt sted at bo for nuværende og fremtidige beboere.

MÅLET MED EN RENOVERING

- At give afdelingen et løft, så den fremstår attraktiv for nuværende og fremtidige beboere
- At mindske fremtidige unødvendige udgifter til udbedring af løbende skader
- At skabe et godt og sundt indeklima
- At gennemføre de nødvendige renoveringer og fortsat kunne tilbyde en konkurrencedygtig husleje





5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gennemgang af gruppe 1 og 2 arbejder.

Klimaskærm:

- Udbedring af skotrende
- Etablering af udluftning i kip
- Udskiftning af vinduer og døre
- Efterisolering af karnapper
- Etablering af skråstivere på altaner

Badeværelser:

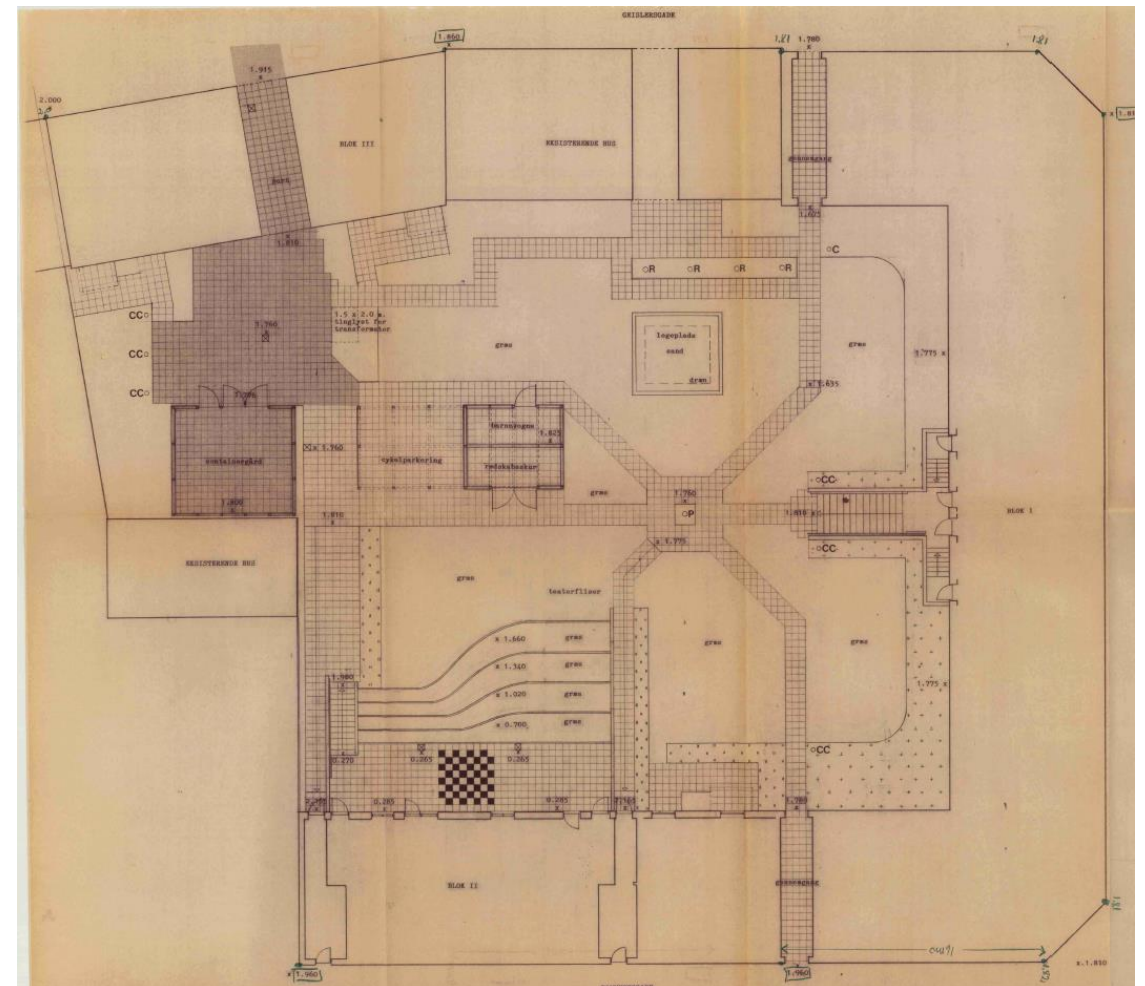
- Vandtætning ved armaturer
- Etablering af bruseopkant og vinge

VVS installationer

- Afløb: Udskiftning af liggende ledninger i stueetagen mv.
- Afløb: tilslutning til faldstammer
- Brugsvand: Udskiftning af ventiler mv.
- Varme: gennemgang af varmecentral mv.
- Renovering af kloak

Miljø

- Etablering af lysgård ved fælleslokale
- Overdækning af cykelskure
- Lysgård
- Trampolin
- Porte ændres til mere lukkede porte



Situationplan



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gruppe 1 og 2 arbejder

Klimaskærm

1. Udbedring af skotrende
2. Etablering af udluftning i kip
3. Udskiftning af vinduer og døre
4. Efterisolering af karnapper
5. Etablering af skråstivere på altaner

Der kunne konstateres en enkelt rådskade i en skotrende samt manglende ventilering i kip.

For at sikre en levetid for taget på min. 30 år anbefales det at der etableres ventilation i kip.

Der er generelt problemer med kulde og træk fra især altandøre men også fra vinduer. Det kunne generelt konstateres og altandøren ikke lukker tæt og at det således trækker fra altandøren. Endvidere kommer der vand på bundstykket under altandøren om vinteren. Glasset i vinduerne og altandøre er udtjente.

Herudover er der ikke opsat radiatorer foran/under vinduerne. Kombinationen af store vinduespartier, manglende radiatorer og udtjente ruder medfører stort kuldenedfald som medvirker til kulde- og trækgener. Det vurderes at vinduer og døre har en restlevetid på 5-10 år.

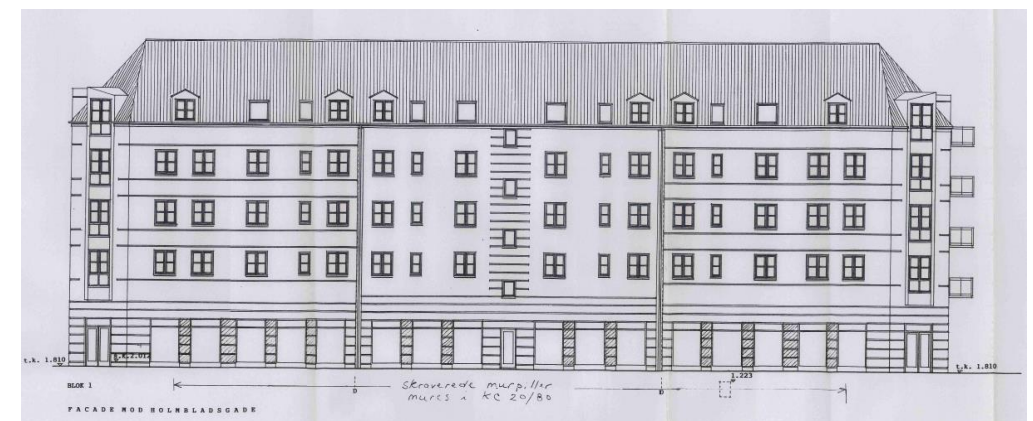
Der foreslås at vinduer og døre udskiftes i hele byggeriet

Simuleringen for karnapperne viser, at etagedækket i karnapperne fremstår som en kuldebro og vil medføre at gulvet i karnappen bliver nedkølet og at der dermed opstår kondens og fugt i gulvkonstruktionen.

For at undgå skimmelvækst i konstruktionerne kan der for karnapperne udføres en efterisolering.



Udsnit af byggeriet (blok 1).



Udsnit af byggeriet (blok 1).



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gruppe 1 og 2 arbejder

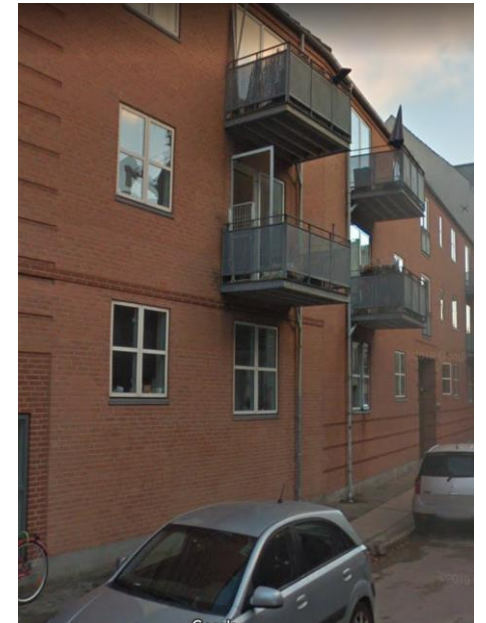
Altanerne har det problem at de svinger ved belastning og disse svingninger påvirker gulve inde i boligen og nogle steder ødelægger gulvene.

Altanbæringerne er gennemgående i facaden og fremstår som væsentlige kuldebroer og medfører kondens omkring bæringerne, hvilket vurderes at være årsagen til den målte skimmelvækst under gulvet.

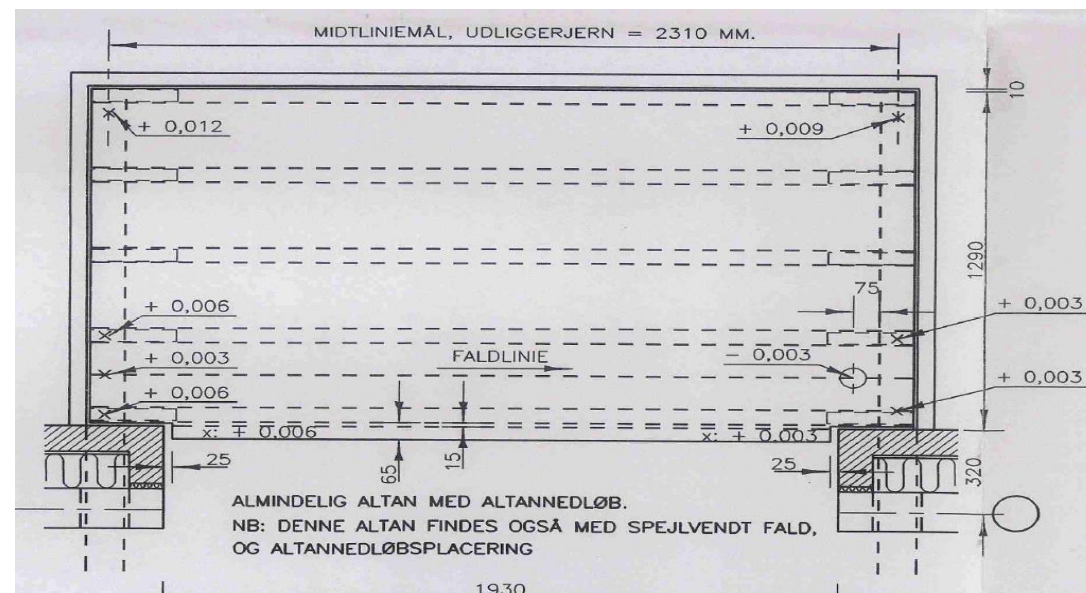
For at udbedring af svingninger, fjerne kuldebroer og skimmelvækst skal bæring ændre så der etableres kuldeafbrydelse i stålprofilet eller bæringssystemet ændres så altanerne i stedet bæres på facaden. Tiltagene vil sikre en levetid af altanerne på min. 30 år.



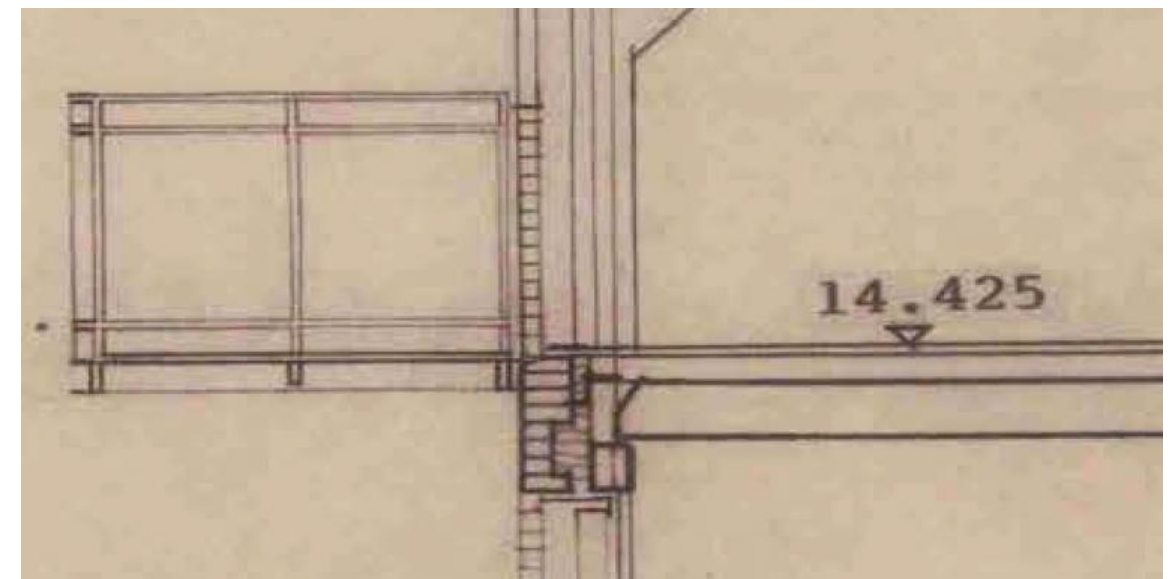
Eksempel på skråstiver



Eksisterende altaner



Eksisterende altaner



Eksisterende altaner



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gruppe 1 og 2 arbejder

2. Badeværelser

1. Vandtætning ved armaturer
2. Etablering af bruseopkant og vinge

Generelt ser badeværelserne pæne ud. Dog kan der generelt måles opfugtning af de lette vægge under brusearmaturet samt opfugtning i mindre grad omkring gulvafløbene. Herudover kunne der ved badeværelser, hvor bruseområde er placeret ved en ydervæg konstateres opfugtning af både væg og gulv. Opfugtning omkring gulvafløbene vurderes at skyldes udtjente, utætte fuger mens opfugtningen omkring armaturene vurderes at skyldes at der ved opførslen ikke er udført tætning med manchetter, som beskrevet i SBi anvisning 169. Det vurderes ligeledes at opfugtningen ved ydervægge/gulv skyldes manglende vandtætning i overgangen mellem betonvæg og betondæk samt manglende bassinvirkning ligeledes iht. SBi anvisning 169.

Det anbefales at der etableres tætning omkring armaturerne, at alle elastiske fuger udskiftes, at der etableres vandtætning ved overgangen mellem væg og gulv i badeværelser med ydervæg.

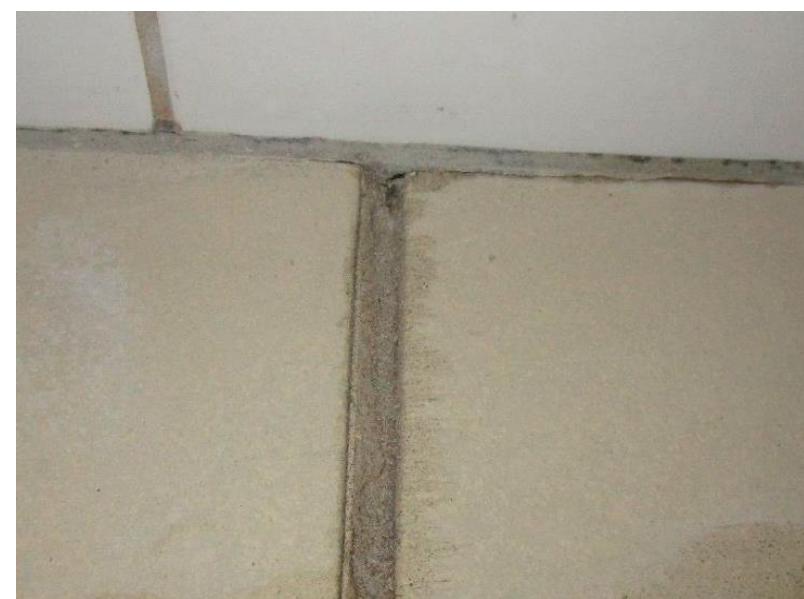
I taglejlighederne er bruseområdet generelt placeret ved entredøren pga. de skrå vægge, men det har givet problemer med at der trænger vand ud i entreen og opfugter gulvbrædderne. Løsningen med brusenichen ved døre er iht. SBi anvisning 169, som var gældende ved opførelsen, ikke tilladt.

Herudover skal bruseområder der er placeret ved dør, etableres opkant samt brusevinge mod døren.

Ved en større renovering af badeværelser, hvor der ikke er adgang til toilettet, skal der findes en løsning med fx. midlertidige toiletvogne i gården.



Eroderede fuger i badeværelser.



Eroderede fuger i badeværelser.



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gruppe 1 og 2 arbejder

3. VVS installationer

1. **Afløb:** Udskiftning af liggende ledninger i stueetagen mv.
2. **Afløb:** Tilslutning til faldstammer
3. **Brugsvand:** Udskiftning af ventiler mv.
4. **Varme:** Gennemgang af varmecentral

For en enkelt lejlighed tilstopper faldstammen hyppigt, ved overgangen til de ledninger under loft i stueetagen.

Det vurderes at tæringer og tilstopning skyldes manglende fald på de liggende ledninger. Det anbefales at udskifte de liggende ledninger under loftet i stueetagen.

Udskiftningen af ledningerne vil sikre en levetid på min. 30 år.

Brugsvandsinstallationen er ca. 20 år gammel, installationen er generelt i god stand.

det er nødvendigt, at hæve fremløbstemperaturen til 60°C, for at alle beboere kan få varmt vand.

Det vurderes, at det manglende varmt vand skyldes lange ledningsstræk under terræn i gårdområdet, samt dårlig indregulering og manglende isolering.

Brugsvandsanlægget skal eftergås og reguleres, således at det sikres, at der kan opnås varmt vand ved alle tapsteder, uden at temperaturen på fremløbet hæves til 60°C, for at undgå kalkudfældning og korrosion. Herefter vil installationen have en restlevetid på min. 20 år.



Det oprindelige fjernvarme forsynet varmeanlæg er løbende vedligeholdt og generelt i god stand. Dog mangler isoleringen på komponenter og ventiler flere steder, hvilket medfører stort varmetab. Varmecentralen skal løbende vedligeholdes og isolerede dele skal isoleres, herefter vil varmecentralen have en levetid på 15-20 år.

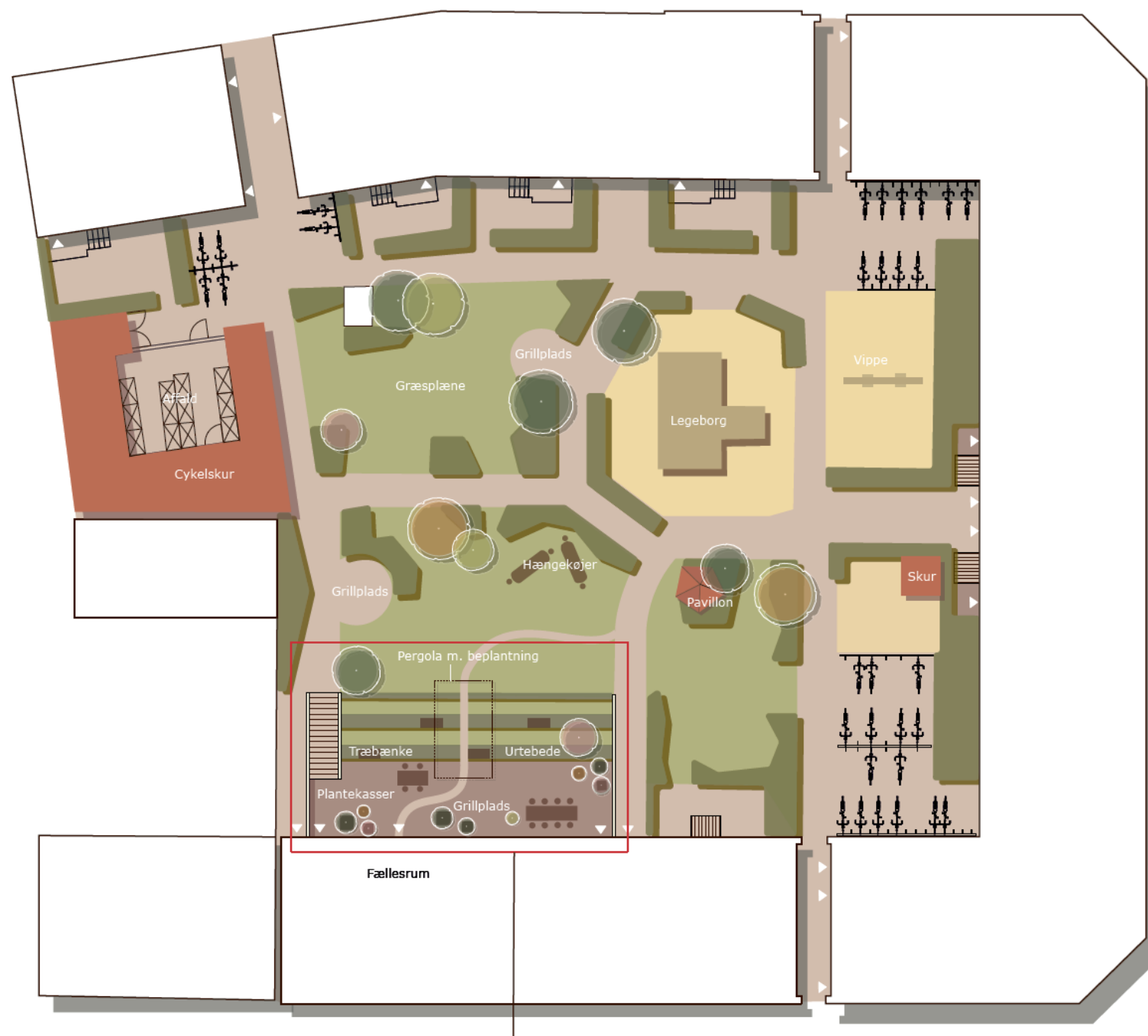
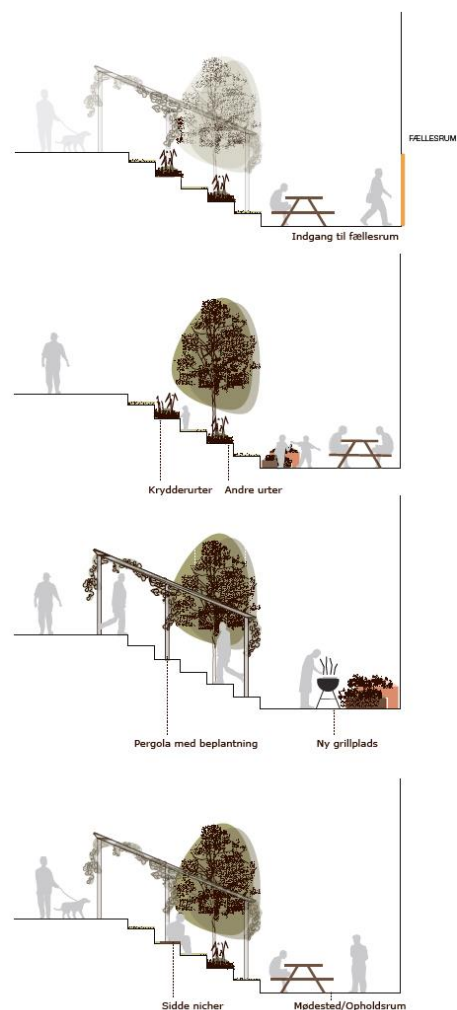


5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gruppe 1 og 2 arbejder

Miljø

1. Etablering af lysgård ved fælleslokale
2. Overdækning af cykelskure
3. Lysgård
4. Trampolin
5. Porte ændres til mere lukkede porte





5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Den samlede budgetramme for helhedsplanen



ANLÆGSSUM
11 mio. kr.
inkl. øvrige omkostninger

Den samlede
huslejestigning



ca. 2 %



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gennemførelse af de **støttede** arbejder i den fysiske helhedsplan



ANLÆGSSUM
10.4 mio. kr.
inkl. øvrige omkostninger

- | | |
|---|--|
| ☐ Tagkonstruktion | ☐ Tekniske anlæg |
| ☐ Vinduer og altandøre | ☐ Afløb, vand, ventilation, stigstreng, faldstammer |
| ☐ Skråstivere på altaner | ☐ Udearealer |
| ☐ Badeværelser | |

Den samlede
huslejestigning



ca. 1 %



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gennemsnitsberegning for husleje med økonomisk støtte

BOLIGTYPE	M ²	HUSLEJE	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FREMTIDIG HUSLEJE
1 værelses bolig	32	2.505 kr./måned	27 kr./måned	2.532 kr./måned
2 værelses bolig	65	5.569 kr./måned	54 kr./måned	5.623 kr./måned
3 værelses bolig	84	6.583 kr./måned	68 kr./måned	6.651 kr./måned
4 værelses bolig	96	7.564 kr./måned	81 kr./måned	7.645 kr./måned



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gennemførelse af de **ustøttede** arbejder i den fysiske helhedsplan



ANLÆGSSUM
600.000 kr.
inkl. øvrige omkostninger

- ☐ Renovering af tagrender og nedløb
- ☐ Udbedring af afløb i køkkener
- ☐ Udskiftning af udvendige døre
- ☐ Udbedring af løse fliser i badeværelset

Den samlede
huslejestigning



ca. 1 %



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Gennemsnitsberegning for husleje uden økonomisk støtte – medregnet huslejestigningen for de støttede arbejder

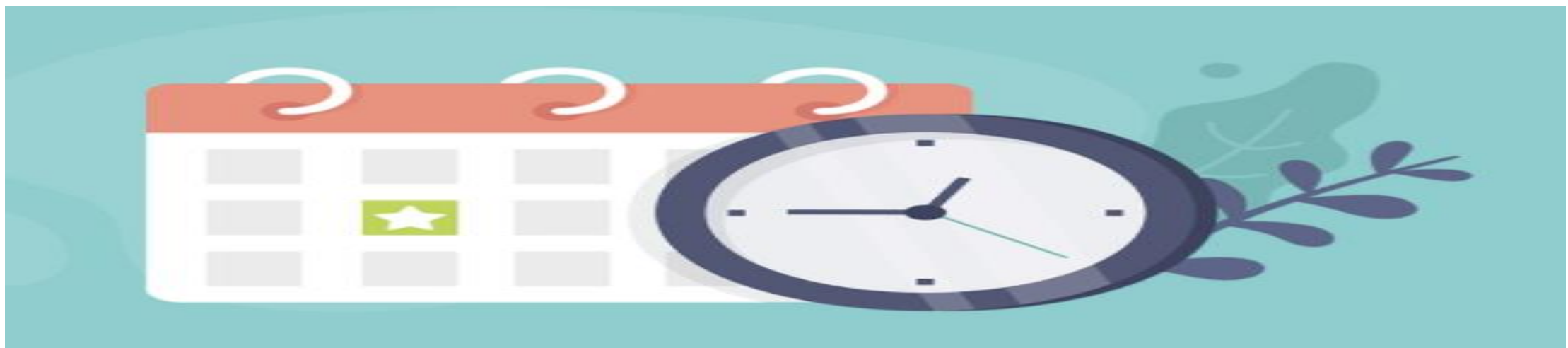
BOLIGTYPE	M ²	HUSLEJE Ekskl. forbrug	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	HUSLEJE Ekskl. forbrug
1 værelses bolig	32	2.532 kr./måned	70 kr./måned	2.601 kr./måned
2 værelses bolig	65	5.623 kr./måned	142 kr./måned	5.766 kr./måned
3 værelses bolig	81	6.651 kr./måned	178 kr./måned	6.828 kr./måned
4 værelses bolig	97	7.645 kr./måned	211 kr./måned	7.856 kr./måned



5. PRÆSENTATION AF DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

TIDSPLAN

□ Efterår 2021	Informationsmøde den 16. august
□ Efterår 2021	Ekstraordinært afdelingsmøde 7. oktober
□ Efterår 2021	Workshop Udarbejdelse af projekt
□ Forår 2022	Licitation
□ Sommer 2022	Opstart byggeri
□ Efterår 2023	Færdig byggeri



AFSTEMNING





6. AFSTEMNING

AFSTEMNING

1

- ☐ Afstemning om gennemførelse af de **støttede** arbejder i den fysiske helhedsplan

- ☐ Tagkonstruktion
- ☐ Vinduer og altandøre
- ☐ Skråstivere på altaner
- ☐ Badeværelser
- ☐ Tekniske anlæg
- ☐ Afløb, vand, ventilation, stigstreng, faldstammer
- ☐ Udearealer

ANLÆGSSUM
10.4 mio. kr.
inkl. øvrige
omkostninger

HUSLEJESTIGNING
1 %



6. AFSTEMNING

AFSTEMNING

1

- ☐ Afstemning om gennemførelse af de **støttede** arbejder i den fysiske helhedsplan

JA TAK TIL DE STØTTEDE ARBEJDER

- ☐ Fortsættelse til afstemningsforslag 2 de ustøttede arbejder



NEJ TAK TIL DE STØTTEDE ARBEJDER

- ☐ Ny indkaldelse til møde om udbedring af de samlede foreslåede arbejder





6. AFSTEMNING

AFSTEMNING

1

- ☐ Afstemning om gennemførelse af de **støttede** arbejder i den fysiske helhedsplan

Afstemning om gennemførelse af de af Landsbyggefonden støttede arbejder i den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 10.4 mio. kr. med en tilhørende huslejestigning på 1 procent.



6. AFSTEMNING

AFSTEMNING

2

☐ Afstemning om gennemførelse af de ustøttede arbejder i den fysiske helhedsplan

☐ Renovering af tagrender og nedløb

☐ Udbedring af afløb i køkkener

☐ Udskiftning af udvendige døre

☐ Udbedring af løse fliser i badeværelset

ANLÆGSSUM
600.000 kr.
inkl. øvrige
omkostninger

HUSLEJESTIGNING
1 %



6. AFSTEMNING

AFSTEMNING

2

- ☐ Afstemning om gennemførelse af de **ustøttede** arbejder i den fysiske helhedsplan

JA TAK TIL DE USTØTTEDE ARBEJDER

- ☐ De ustøttede arbejder vil indgå i det samlede projekt



NEJ TAK TIL DE USTØTTEDE ARBEJDER

- ☐ Ny indkaldelse til møde om udbedring af de samlede foreslåede arbejder





6. AFSTEMNING

AFSTEMNING

2

- ☐ Afstemning om gennemførelse af de **ustøttede** arbejder i den fysiske helhedsplan

Afstemning om gennemførelse af de ustøttede arbejder i den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 600.000 kr. med en huslejestigning på 1 procent i forhold til nuværende niveau.

Tak for i aftern

