

Oversigt over forslag

Til behandling på ordinært afdelingsmøde i Bispeparken

- Forslag om udskiftning af vandinstallationer og faldstammer
- Forslag omkring budgetjustering ved vedtagelse af udskiftning af faldstammer
- Forslag om udskiftning af vandinstallationer
- Forslag omkring vejbump på vejen ved Bispeparken 34-39
- Forslag om at fjerne buske foran altaner/vinduer i gården ved Tagensvej og Rønningsvej
- Forslag vedrørende grill
- Forslag om fjernelse af papircontainere bl.a. ved opgang Tagensvej 233
- Forslag om at få lavet de grønne gitterdøre ved nedgang til kælderen

Forslag til afdelingsmøde i Bispeparken den 18. september 2017

Forslag om

Udskiftning af vandinstallationer og faldstammer

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen

Forslag

Forslaget omfatter følgende arbejder:

1. Udskiftning af alle vandinstallationer i kælder, boliger og erhvervslejemål. Lovlige installationer til vaske- og opvaskemaskiner genetableres
2. Montering af vandmålere på koldt og varmt vand samt etablering af individuel afregning af vandforbrug
3. Nye vandbesparende blandingsbatterier i køkken og badeværelse. Der monteres blandingsbatteri med termostat og ny vandbesparende håndbruser
4. Nye vandbesparende toiletter
5. Isolering af hovedvandrør i kælder og stigstreng i boliger
6. Udskiftning af afløbsfaldstammer og gulv afløb
7. I badeværelser og køkkener udføres nødvendige efterreparationer bedst muligt (pletreparationer)
8. Midlertidige toilet- og badevogne i gårdområdet til brug i byggeperioden

Der foretages ikke genhusning i byggeperioden, idet lejemålene er beboelige.

Begrundelse for forslaget

Vandrørerne i Bispeparken er generelt meget tærede, og de er utætte flere steder. Der er stor risiko for vandskader i kælder og i boliger, og på et tidspunkt vil forsikringen ikke længere dække skaderne. Vandrørerne er også meget tilstoppede af rust og kalk, og derfor er der ikke tilstrækkeligt varmt vand i flere af boligerne. Der udføres mange reparationer på vandrørerne, og udgifterne til vedligeholdelse er høje og vil være stigende fremover.

Når alle vandinstallationer udskiftes, skal der monteres målere på koldt og varmt vand i alle lejemål, og vandforbruget skal fremover afregnes individuelt efter forbrug.

For at alle beboere har de samme vilkår for vandforbrug og for at spare på vandet, monteres der nye vandbesparende blandingsbatterier, termostatbrusere og WC'er i alle lejemål. De nye vandrør skal også isoleres ifølge de gældende regler. Projektet giver dermed vand- og energibesparelser for beboerne, hvorved der kan søges om tilskud til gennemførelsen.

Faldstammerne i Bispeparken er også meget nedslidte, og de er ofte tilstoppede. Rørene revner mange steder, og de kan ikke holde til at blive rensset. Reparationerne er meget dyre, fordi rørene er udført af eternit.

Efter udskiftning af vandinstallationer og faldstammer udføres der pletreparationer på gulv, vægge og lofter samt inventar i køkken så vidt muligt til samme stand som det nuværende. Murreparationer, udskiftede fliser og malerparationer vil dog kunne ses efterfølgende.

Når arbejdet udføres, kan køkken og badeværelse ikke benyttes i flere dage. Derfor opstilles der toilet- og badevogne i gårdområdet.

Økonomi

Den samlede udgift inkl. alle omkostninger og moms bliver ca. 140 mio.kr.

Udgiften kan ændre sig op til 10 %, da der er tale om overslagspriser.

Fra januar 2018 sparer afdelingen op ved at hæve huslejen med 5 % hvert år i 2018, 2019 og 2020, hvorved der på 3 år henlægges i alt ca. 14,6 mio.kr., som afdelingen bruger til delvis betaling af renoveringen.

Resten af udgiften finansieres med et 30-årigt realkreditlån. Ydelsen på realkreditlånet skal betales over huslejen. Samtidig kan henlæggelserne efter renoveringen nedsættes med 1,5 mio.kr. pr. år, hvorved den endelige huslejestigning efter afslutning af byggesagen bliver ca. 13,7 %.

Denne huslejestigning forventes at træde i kraft fra januar 2021.

Efter renoveringen vurderes det, at der vil være en årlig vand- og energibesparelse på 820.000 kr.

Tidsplan

Når forslaget er vedtaget, skal en rådgiver udarbejde et projekt, hvorefter der skal indhentes tilbud.

Arbejdet forventes igangsat i 2019, og det forventes at vare i 2 år.

Dato

28. august 2017

Vandrør og faldstamme



Arbejdsproces i lejligheder

Arbejdet foregår i køkken og badeværelse, men håndværkerne skal også bruge entréen som arbejdsområde. Det skyldes, at faldstammerne indeholder asbest, og derfor skal der opstilles luftsluser i badeværelse og entré. Så vidt det er muligt, bliver luftsluserne i entréen nedtaget ved fyraften og genopstillet næste morgen. Men badeværelset vil hele tiden være forseglet, indtil der er gjort rent efter nedrivningen.

Mens installationerne i badeværelset nedrives, vil der være udsugning med en slange, som skal føres ud gennem et vindue i køkkenet eller et værelse.

Når faldstammen i køkkenet nedrives, opstilles der en afskærmning omkring faldstammen, og området rengøres, før afskærmningen fjernes.

Der spredes dermed ikke asbest til resten af boligen, når faldstammerne nedrives.

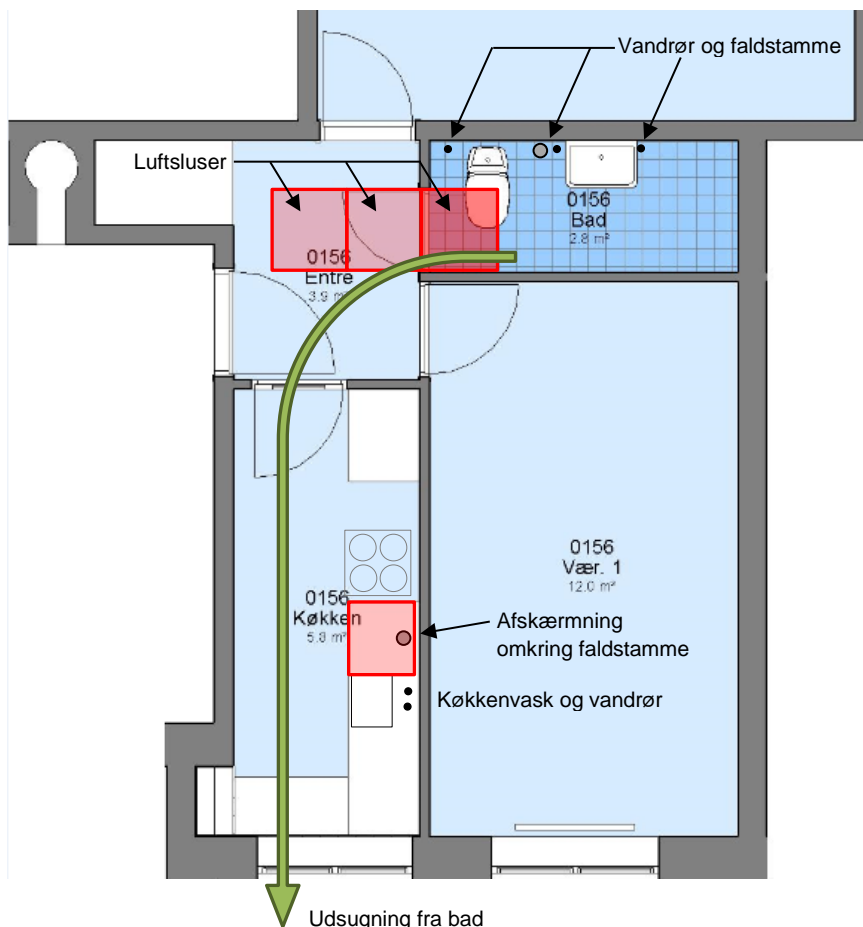
Når vandrør og faldstammer udskiftes, er der ingen vand og afløb i ca. 2 uger.

I badeværelset kan der gå op til 4 uger, hvor brusebad ikke kan benyttes, fordi huller i gulv og vægge først skal være lukket.

I de lejligheder, hvor det er muligt, udføres arbejdet derfor i 2 omgange, sådan at installationerne f.eks. i badeværelse udskiftes først, og når det er færdigt, udskiftes installationerne i køkkenet. Hermed vil der hele tiden være vand og afløb i enten køkkenet eller badeværelset. Den samlede byggetid i disse lejligheder forventes at være 8 uger.

I de lejligheder, hvor køkkenet og badeværelset forsynes fra de samme rør, udføres arbejdet i begge rum samtidig. Til disse lejligheder bliver der installeret midlertidig vandforsyning i trappeopgangen. Den samlede byggetid i disse lejligheder forventes at være 5 uger.

Eksempel på lejlighed hvor arbejdet kan udføres i 2 omgange:



1-22 Bispeparken**BUDGET**

Dato: 25.08.2017

Forslag om vandinstallationer og faldstammer

Forslag 1

Priser inkl. moms

Håndværkerudgifter inkl. uforudseelige udgifter	109.501.000
Rådgiverudgifter inkl. uforudseelige udgifter	13.388.000
Bygherreleverancer	3.354.000
Håndværker og rådgiver mv. inkl. moms	126.243.000
Byggelån, låneomkostninger, forsikring og andre omkostninger	11.504.000
Byggesagshonorar	2.134.000
Samlede anlægsudgifter inkl. moms	<u>139.881.000</u>

Egen betaling fra henlæggelser	-14.568.000
Tilskud og egen trækningsret	-160.000
Realkreditlån hovedstol	<u>125.153.000</u>

Årlig ydelse på nyt 30 årigt realkreditlån	8.135.000
Henlæggelser der udgår eller nedsættes	-1.500.000
Årlig huslejestigning i alt	<u>6.635.000</u>

Nuværende husleje (2017)	967 kr./m ² /år	
Huslejestigning til lån	132 kr./m ² /år svarende til	<u>13,7 %</u>

Eksempler på huslejestigning:

1 rums lejlighed på	42,0 m ² stiger pr. måned med	462 kr.
2 rums lejlighed på	58,0 m ² stiger pr. måned med	639 kr.
3 rums lejlighed på	69,0 m ² stiger pr. måned med	760 kr.
4 rums lejlighed på	78,1 m ² stiger pr. måned med	860 kr.
5 rums lejlighed på	109,8 m ² stiger pr. måned med	1.209 kr.

Vand- og energibesparelser:

Efter udskiftning af vandinstallationer vurderes det, at der i Bispeparken kan opnås en årlig vand- og energibesparelse på

Efter de forventede besparelser vil huslejeforhøjelsen være ca.

820.000 kr./år12,0 %

Forslag omkring budgetjustering ved vedtagelse af udskiftning af faldstammer

Forslagsstiller: Bispeparkens Bestyrelse

Hvis forslaget om udskiftning af både faldstammer og vandrør vedtages, foreslår Bispeparkens Bestyrelse, at budgettet ændres, således at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning nedskæres med yderligere 500.000 kr. svarende til 1 procent mindre i husleje, alt andet lige.

Forslag til afdelingsmøde i Bispeparken den 18. september 2017

Forslag om

Udskiftning af vandinstallationer

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen

Forslag

Forslaget omfatter følgende arbejder:

1. Udskiftning af alle vandinstallationer i kældere, boliger og erhvervslejemål. Lovlige installationer til vaske- og opvaskemaskiner genetableres
2. Montering af vandmålere på koldt og varmt vand samt etablering af individuel afregning af vandforbrug
3. Nye vandbesparende blandingsbatterier i køkken og badeværelse. Der monteres blandingsbatteri med termostat og ny vandbesparende håndbruser
4. Nye vandbesparende toiletter
5. Isolering af hovedvandrør i kældere og stigstrenge i boliger
6. I badeværelser og køkkener udføres nødvendige efterreparationer bedst muligt (pletreparationer)
7. Midlertidige toilet- og badevogne i gårdområdet til brug i byggeperioden

Der foretages ikke genhusning i byggeperioden, idet lejemålene er beboelige.

Begrundelse for forslaget

Vandrørerne i Bispeparken er generelt meget tærede, og de er utætte flere steder. Der er stor risiko for vandskader i kældere og i boliger, og på et tidspunkt vil forsikringen ikke længere dække skaderne. Vandrørerne er også meget tilstoppede af rust og kalk, og derfor er der ikke tilstrækkeligt varmt vand i flere af boligerne. Der udføres mange reparationer på vandrørerne, og udgifterne til vedligeholdelse er høje og vil være stigende fremover.

Når alle vandinstallationer udskiftes, skal der monteres målere på koldt og varmt vand i alle lejemål, og vandforbruget skal fremover afregnes individuelt efter forbrug.

For at alle beboere har de samme vilkår for vandforbrug og for at spare på vandet, monteres der nye vandbesparende blandingsbatterier, termostatbrusere og WC'er i alle lejemål. De nye vandrør skal også isoleres ifølge de gældende regler. Projektet giver dermed vand- og energibesparelser for beboerne, hvorved der kan søges om tilskud til gennemførelsen.

Efter udskiftning af vandinstallationerne udføres der pletreparationer på gulv, vægge og lofter samt inventar i køkken bedst muligt til samme stand som det nuværende. Udskiftede fliser og malerreparationer vil kunne ses.

Når arbejdet udføres, kan køkken og badeværelse ikke benyttes i nogle dage. Derfor opstilles der toilet- og badevogne i gårdområdet.

Økonomi

Den samlede udgift inkl. alle omkostninger og moms bliver ca. 79,2 mio.kr.

Udgiften kan ændre sig op til 10 %, da der er tale om overslagspriser.

Fra januar 2018 sparer afdelingen op ved at hæve huslejen med 2,5 % hver år i 2018, 2019 og 2020, hvorved der på 3 år henlægges i alt ca. 7,3 mio.kr., som afdelingen bruger til delvis betaling af renoveringen.

Resten af udgiften finansieres med et 30-årigt realkreditlån. Ydelsen på realkreditlånet skal betales over huslejen. Samtidig kan henlæggelserne efter renoveringen nedsættes med 0,5 mio.kr. pr. år, hvorved den endelige huslejestigning efter afslutning af byggesagen bliver ca. 8,6 %.

Denne huslejestigning forventes at træde i kraft fra januar 2021.

Efter renoveringen vurderes det, at der vil være en årlig vand- og energibesparelse på 820.000 kr.

Tidsplan

Når forslaget er vedtaget, skal en rådgiver udarbejde et projekt, hvorefter der skal indhentes tilbud.

Arbejdet forventes igangsat i 2019, og det forventes at vare i 1½ år.

Dato

28. august 2017

Arbejdsproces i lejlighederne

Arbejdet foregår i køkken og badeværelse, og håndværkerne skal bruge entréen som adgangsvej.

Arbejdsområderne afskærmes ikke, men vandrette flader afdækkes (gulv, bord og hylder mv.), mens vandrørene nedrives.

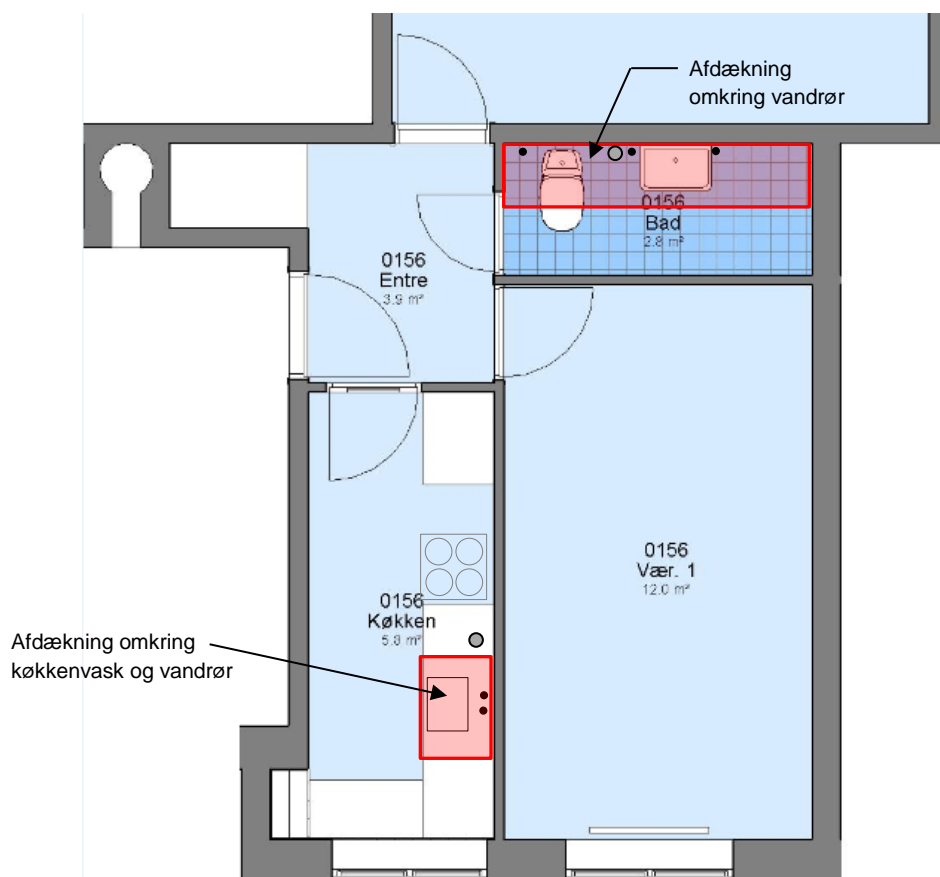
Når vandrørene udskiftes, er der ingen vand i 1½ uge.

I badeværelset kan der gå op til 3 uger, hvor brusebad ikke kan benyttes, fordi huller i gulv og vægge først skal være lukket.

Der bliver installeret midlertidig vandforsyning i trappeopgangen, og afløb fra vaske og WC fungerer i hele byggeperioden.

Den samlede byggetid i lejlighederne forventes at være 4-5 uger.

Eksempel på afdækning i lejlighed:



1-22 Bispeparken**BUDGET**

Dato: 25.08.2017

Forslag om vandinstallationer

Forslag 2

Priser inkl. moms

Håndværkerudgifter inkl. uforudseelige udgifter	58.791.000
Rådgiverudgifter inkl. uforudseelige udgifter	9.013.000
Bygherreleverancer	3.154.000
Håndværker og rådgiver mv. inkl. moms	70.958.000
Byggelån, låneomkostninger, forsikring og andre omkostninger	6.854.000
Byggesagshonorar	1.342.000
Samlede anlægsudgifter inkl. moms	<u>79.154.000</u>

Egen betaling fra henlæggelser	-7.284.000
Tilskud og egen trækningsret	-160.000
Realkreditlån hovedstol	<u>71.710.000</u>

Årlig ydelse på nyt 30 årigt realkreditlån	4.661.000
Henlæggelser der udgår eller nedsættes	-500.000
Årlig huslejestigning i alt	<u>4.161.000</u>

Nuværende husleje (2017)	967 kr./m ² /år	
Huslejestigning til lån	83 kr./m ² /år svarende til	<u>8,6 %</u>

Eksempler på huslejestigning:

1 rums lejlighed på	42,0 m ² stiger pr. måned med	290 kr.
2 rums lejlighed på	58,0 m ² stiger pr. måned med	401 kr.
3 rums lejlighed på	69,0 m ² stiger pr. måned med	476 kr.
4 rums lejlighed på	78,1 m ² stiger pr. måned med	539 kr.
5 rums lejlighed på	109,8 m ² stiger pr. måned med	758 kr.

Vand- og energibesparelser:

Efter udskiftning af vandinstallationer vurderes det, at der i Bispeparken kan opnås en årlig vand- og energibesparelse på	<u>820.000 kr./år</u>
Efter de forventede besparelser vil huslejeforhøjelsen være ca.	<u>6,9 %</u>

Forslag omkring Vejbump på vejen ved Bispeparken 34-39

Forslagsstiller: Bispeparkens Bestyrelse

Forslag: Der søges om tilladelse hos kommunen til at montere eller bygge vejbump i vejen ved Bispeparken 34 og på bagsiden af Bispeparken 33 af hensyn til trafiksikkerheden, især for børn, der bevæger sig mellem Monsterlegepladsen/Ungdomsklubben og den store plæne (Bispeparken/Grønningen). Hvis tilladelsen opnås, monterer/bygger vi bumpene.

Begrundelse: Vi har henvendt os tidligere via administrationen, men det giver mere vægt bag ønsket, hvis det vedtages på et afdelingsmøde.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Som en del af ansøgningen om tilladelse ved Københavns Kommune, skal der udarbejdes et forslag, som indeholder en beskrivelse af hvilke bump, der skal anvendes, hvor de skal opsættes m.m. En sådan forundersøgelse vil koste ca. 30.000 kr.

Hvis Kommunen giver tilladelse til etablering af vejbumpene vil selve udførelsen koste ca. 45.000 kr.

Samlet set vil hele projektet give en huslejestigning på ca. 0,2 %.

Forslag til afdelingsmøde i Bispeparken den 18. september 2017

Forslag om

At fjerne buske foran altaner/vinduer i gården ved Tagensvej og Rønningsvej

Forslagsstiller

Afrodita, Tagensvej 247, st. mf.

Forslag

At fjerne buskene foran vinduer og døre ved Tagensvej og Rønningsvej

Begrundelse for forslaget

Det ville være godt, hvis vi helt kan få fjernet de buske som er foran altaner/vinduer i gården.

Man er næsten spærret inde, og det er jeg personligt meget træt af. Man kan næsten ikke have vinduet/døren åben, og der kommer mange insekter ind.

Det vil gøre gården pæn, så man kan sidde og hygge. Sådan som det er nu, er det som at bo i en jungle.

Økonomi i forslaget

Der er ingen økonomi i forslaget, da det kan ordnes af driften

Dato

29. august 2017

Forslag: Grill

Wiera Dominika Rodziewicz

Tuborgvej 262, 4., 2400 København NV

Oprettet fredag den 25. august 2017, kl. 17.48

Det kunne være lækkert at få lov til at grille på altanerne. Den tidligere lejebolig jeg boede i var det tilladt og tænkte at det kunne lade sig gøre i bispeparken også

Administrationens bemærkninger til forslaget

Hvis forslaget vedtages, skal der søges tilladelse fra det kommunale beredskab. Uden en sådan tilladelse kan forslaget ikke realiseres.

Forslag: Fjernelse af papircontainere bl.a. ved opgang Tagensvej 233

Tine Elisabeth Larsen

Tagensvej 233, st. tv, 2400 København NV

Oprettet lørdag den 2. september 2017, kl. 11.50

Jeg stiller følgende forslag:

1. At de områder med papircontainere, der er opstillet bl.a. ude foran opgangen Tagensvej 233 bliver fjernet. Mange gange i løbet af ugen bliver der stillet alt fra komfurer, senge, poser med restaffald til andet storskrald. Det betyder, at du ikke kan komme til papircontainerne, derudover ser det ikke kønt ud og koster formentlig også ejendommen en hel del penge og tid, at medarbejdere skal fjerne affaldet.
2. At der på området, hvor papircontainerne har stået bliver opsat cykelstativer.
3. Hvis forslag 1 ikke bliver vedtaget, at bestyrelsen sørger for at opsætte et skilt med tekst og illustrationer over hvad området må bruges til. At det f.eks. kun er til aflevering af papir og batterier.

De bedste hilsner

Tine Elisabeth Larsen



Billede: Eksempel_på_affald.jpg



Billede: Eksempel_på_affald_2.jpg

Administrationens bemærkninger til forslaget

Der kan evt. laves en forundersøgelse, som omfatter nedlæggelse af områder kun med papircontainere samt udvidelse/ændring af de eksisterende miljøgårde, så der gøres plads til papir, og så miljøgårdene lever op til de nye krav fra kommunen om bioaffald.

En sådan forundersøgelse vil koste op til ca. 50.000 kr. svarende til en husleje stigning på ca. 0,1 %.

Forslag: Få lavet de grønne gitterdøre ved nedgang til kælderen

Cindie Bloch Unger

Tagensvej 233, 2. th, 2400 København NV

Oprettet fredag den 25. august 2017, kl. 15.16

Der er indenfor det seneste år blevet installeret nye grønne jerndøre ved indgangen til kælderrummene. I min opgang har de kun været låst ca. den første måned eller to, og derefter har de stået vidt åbent. Jeg har gjort ejendomskontoret opmærksom på problemet MANGE gange, men der sker ligesom ikke noget, jeg får bare at vide, at der bliver arbejdet på det, og at folk ødelægger dem, så derfor er det svært at lave.

Det er dog en lidt underlig undskyldning, da dørene er lukket i andre opgange. Mens dørene har stået åbent har der været indbrud i mit og andres kælderrum, og det skaber derfor stor utryghed for mig og andre beboere, at de grønne døre som var meningen skulle holde folk ude, bare står vidt åbent.

Jeg kunne derfor rigtig godt tænke mig at de døre bliver lavet, så de kan lukke efter hensigten. Tænker heller ikke at de har været helt billigt at få installeret, og derfor endnu mere frustrerende at en del af huslejen er gået til dette, hvorefter de bare står åbent, og ikke bliver lavet. Så kunne pengene have gået til så meget andet bedre, i stedet for at de nu er gået til at gøre det nemmere for tyve at komme ind i kælderen?!

Glæder mig til at få en update på sagen.

Vh. Cindie