
Dato: 19. nov. 2014
MM6 – CBR/OMJ
Sagsnummer:

13591-01
13593-01
13592-01
13594-01

FællesBo
Sag: Afd. 16 Sjællandsparken, afd. 19 H. C. Ørstedsvej, afd. 21 Gormsvej og 24 Valdemarsvej/Thyrasvej

Referat

Emne: Møde med Landsbygefonden vedr. den foreløbige helhedsplan for afd. 16 Sjællandsparken, afd. 19 H. C. Ørstedsvej, afd. 21 Gormsvej og afd. 24 Valdemarsvej/Thyrasvej

Mødedato: Onsdag den 22. oktober 2014 kl. 11.15-17.15

Mødested: Østergaards Hotel, Silkeborgvej 94, 7400 Herning samt de respektive bebyggelser

Deltagere:	Leif Tøiberg Schüler	Landsbygefonden
	Sune Skovgaard Nielsen	Landsbygefonden
	Jan Kjeldsen	FællesBo
	Kaj Mortensen	FællesBo
	Gitte Bjerregaard	FællesBo
	Lisbet Wolters	Årstiderne Arkitekter
	Ivan Nyborg Jespersen	Årstiderne Arkitekter
	Ole Mark Jørgensen	Kuben Management
	Camilla Bjørn	Kuben Management
	Renoveringsudvalg	Afd. 16
	Renoveringsudvalg	Afd. 19
	Renoveringsudvalg	Afd. 21
	Renoveringsudvalg	Afd. 24

Afbud:

Referent: Camilla Bjørn / Ole Mark Jørgensen

Dagsorden:

1. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 16
2. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 19
3. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 21
4. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 24
5. Besigtigelse af bebyggelserne

1. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 16, Sjællandsparken:

Afdelingen er opført i 1956 og består af 89 boliger.
Sune Skovgaard Nielsen gennemgår afdelingen.

BYGGETEKNISKE FORHOLD**Facadeisolering**

Bebyggelsen er tidligere renoveret af to omgange, i 1984 og 1996. Der er i forbindelse med tilstandsregistreringen konstateret kuldebroer. Sune konstaterede, at det er forventeligt med kuldebroer grundet afdelingens opførelsestidspunkt – men for afdeling 16 dog i mindre omgang grundet tidligere renoveringer. Samtidig er der konstateret skimmelsvamp i én enkelt bolig.

På baggrund af den nuværende dokumentation kan Landsbygefonden ikke støtte den ønskede facaderenovering og -isolering. Hvis Landsbygefonden skal støtte en facaderenovering og -isolering, skal der foreligge en bred billeddokumentation af skimmelsvamp i afdelingens boliger.

Afhjælpning af kuldebroer

Sune nævner, at en alternativ mulighed er at opskære vinduesfalsene og isolere og dermed lave en adskillelse mellem for- og bagmur, samt bore trådbindere ind. Landsbygefonden anbefaler dette, hvor der i forvejen skal udskiftes vinduer som en del af helhedsplanen. Landsbygefonden støtter arbejdet, men ikke udskiftningen af vinduer.

Altaner

Landsbygefonden støtter som udgangspunkt ikke renovering af altaner. Der skal gennemføres betonundersøgelser/målinger på altanbrystninger, betonsøjler, betonplader og konsoller. Undersøgelsesprogrammet skal omfatte 10 % af alle afdelingens boliger.

Ventilation

Landsbygefonden kan give støtte til etablering af Genvex i afdelingen, under forudsætning af, at der forligger dokumentation for støttemuligheden i form af indeklimaundersøgelser. Ved udførelsen af undersøgelser skal et tilfældigt udsnit af boliger udvælges. Yderligere dokumentation af skimmel, ved billeder inkl. oplysning af adresse, kan også indgå i vurderingen.

Kælder

Ivan Nyborg Jespersen pointerer, at kælderen er uisolereet i dag. Sune nævner, at det vil være en god ide at isolere mod gulv, men Landsbyggefonden støtter ikke sådanne arbejder.

SAMMENLÆGNINGER

Der skal ske en reduktion i antallet af boliger før der er tale om sammenlægninger. Almindelige ombygninger støtter Landsbyggefonden ikke. Der er kun tale om boligreduktion i blok A og D. Det er også i blok A og D, at der laves tilgængelighed.

Små badeværelser

Hvor der evt. er meget små badeværelser i afdelingen, hvor funktioner er placeret oveni hinanden eller bruser er placeres uhensigtsmæssigt tæt på dør, skal det fremgå tydeligt af helhedsplan med oplysning af hvor eksemplerne kan findes i tegningsmaterialet. Små badeværelser kan udløse støtte.

TILGÆNGELIGHED

I helhedsplansforslaget bliver 24 boliger tilgængelige (samtlige boliger i blok A og D). Sune oplyser, at der mulighed for at etablere 44 tilgængelige boliger i afdelingen under forudsætning af, at der opføres en mindre procentsats i en af de øvrige afdelinger. Det vil betyde, at der bliver tilgængelighed i ca. 50 % af boligerne i denne afdeling.

MILJØ

Alle tiltag, med undtagelse af affaldshåndtering, kan støttes af Landsbyggefonden.

FINANSIERING

Leif Tøiberg Schüler gennemgår Landsbyggefondens muligheder for driftsstøttemidler.

Afdeling 16's husleje ligger i dag på ca. 658 kr. pr. m²/pr. år.

Hvis renoveringen gennemføres med udgangspunkt i nuværende økonomi vil det betyde en alt for stor huslejestigning.

Leif skønner, at afdelingens fremtidige husleje ikke skal overskride 700 kr. pr. m²/pr. år, hvis afdelingens boliger skal være konkurrencedygtige efter renoveringen.

For at nedbringe huslejen skal der sættes ind på følgende to områder:

1. Udgifterne pr. bolig skal reduceres.
2. FællesBo skal ansøge om kapitaltilførsel og om fritagelse for indbetaling af g-indskud.

Hvis huslejestøttepuljen kommer i spil igen, skal der også ansøges om støtte fra denne. Leif anbefaler, at der først fremsendes en ansøgning i det nye år, hvor det er afgjort, hvorvidt der afsættes midler til puljen.

Leif oplyser, at der på nuværende tidspunkt ikke er afsat midler til afdelingerne, og at der er en kø på ca. 12 mia. kr. på sager efter 2017. Leif tilskynder dog FællesBo at arbejde videre de fire sager. Efter boligforliget inden jul fremsender Landsbyggefonden i marts 2015 et brev til FællesBo, hvor det endelige årstal for støttetilsagn på de fire afdelinger oplyses.

2. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 19, H.C. Ørsteds Vej/Mindeparken:

Afdelingen er opført i 1956 og består af 210 boliger.

Sune Skovgaard Nielsen gennemgår afdelingen.

BYGGETEKNISKE FORHOLD

Facadeisolering

Ifølge tilstandsrapporten er der konstateret skimmelsvamp i blok 4, 5 og 6. Desuden er der konstateret omfattende kuldebroer.

På baggrund af den nuværende dokumentation kan Landsbyggefonden ikke støtte den ønskede facaderenovering og -isolering. Hvis Landsbyggefonden skal støtte en facaderenovering og -isolering skal der foreligge en bred billedokumentation af skimmelsvamp i afdelingens boliger.

Afhjælpning af kuldebroer

Sune nævner, at en alternativ mulighed er at opskære vinduesfalsene og isolere og dermed lave en adskillelse mellem for- og bagmur, samt bore trådbindere ind. Landsbyggefonden anbefaler dette, hvor der i forvejen skal udskiftes vinduer som en del af helhedsplanen. Landsbyggefonden støtter arbejdet, men ikke udskiftningen af vinduer.

Ventilation

I dag er der naturligt aftræk i afdelingens boliger. Landsbyggefonden kan give støtte til etablering af Genvex i afdelingen, under forudsætning af, at der foreligger dokumentation for støttemuligheden i form af indeklimateundersøgelser. Ved udførelsen af undersøgelser skal et tilfældigt udsnit af boliger udvælges (mellem 10 og 15 boliger). Yderligere dokumentation af skimmel, ved billeder inkl. oplysning af adresse, kan også indgå i vurderingen.

SAMMENLÆGNINGER

Der skal ske en reduktion i antallet af boliger før der er tale om sammenlægninger. Almindelige ombygninger støtter Landsbyggefonden ikke.

Små badeværelser

Hvor der evt. er meget små badeværelser i afdelingen, hvor funktioner er placeret oveni hinanden eller bruser er placeres uhensigtsmæssigt tæt på dør, skal det

fremgå tydeligt af helhedsplan med oplysning af hvor eksemplerne kan findes i tegningsmaterialet. Små badeværelser kan udløse støtte.

TILGÆNGELIGHED

I helhedsplansforslaget bliver 63 boliger tilgængelige, hvilket Landsbyggefonden godt kan støtte.

Tilgængelighed sikres ved at etablere en plint tilknyttet en trappe og en rampe. Løsningen kan godt godkendes af Landsbyggefonden under forudsætning af, at løsningen er lavet forskriftsmæssigt korrekt, at det er en økonomisk forsvarlig løsning samt at der er den fornødne plads.

MILJØ

Alle tiltag, med undtagelse af omlægning af H.C. Ørsteds Vej, kan støttes af Landsbyggefonden.

Fælleshus

Forslaget til opførelsen af et fælleshus på 430m² kan udelukkende støttes, hvis fælleshuset betjener en størrelsesorden på 500-600 boliger.

FællesBo oplyser, at hensigten er, at fælleshuset skal betjene alle de afdelinger som ligger i nærheden af afdeling 19. Hvis det er tilfældet kan Landsbyggefonden godt støtte et fælleshus i den størrelsesorden, som helhedsplanen lægger op til. Det kræver dog en skriftlig underskrevet aftale, hvor de øvrige afdelinger forpligter sig til at anvende fælleshuset samt bidrage til fælleshusets drift.

FINANSIERING

Leif Tøiberg Schüller gennemgår Landsbyggefondens muligheder for driftsstøttemidler.

Afdeling 19's husleje ligger i dag på ca.464 kr. pr. m²/pr. år.

Selvom der er plads til en huslejestigning vil renoveringen, hvis den gennemføres ved en huslejestigning alene, betyde en alt for stor huslejestigning.

Leif skønner, at afdelingens fremtidige husleje skal ligge lige under 700 kr. pr. m²/pr. år, hvis afdelingens boliger skal være konkurrencedygtige efter renoveringen.

For at nedbringe huslejen skal der sættes ind på følgende to områder:

1. Udgifterne pr. bolig skal reduceres.
2. FællesBo skal ansøge om kapitaltilførsel og om fritagelse for indbetaling af g-indskud.

Hvis huslejestøttepuljen kommer i spil igen, skal der også ansøges om støtte fra denne. Leif anbefaler, at der først fremsendes en ansøgning i det nye år, hvor det er afgjort, hvorvidt der afsættes midler til puljen.

3. Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 21, Gormsvej:

Afdelingen er opført i 1954 og består af 123 boliger.

Sune Skovgaard Nielsen gennemgår afdelingen.

BYGGETEKNISKE FORHOLD

Facadeisolering

Ifølge tilstandsrapporten er der ikke konstateret store skader ved murværk. Der er i forbindelse med tilstandsregistreringen konstateret kuldebroer. Sune konstaterede, at det er forventeligt med kuldebroer grundet afdelingens opførelsestidspunkt.

På baggrund af den nuværende dokumentation kan Landsbygefonden ikke støtte den ønskede facaderenovering og -isolering. Hvis Landsbygefonden skal støtte en facaderenovering og -isolering, skal der foreligge en bred billeddokumentation af skimmelsvamp i afdelingens boliger.

Afhjælpning af kuldebroer

Sune nævner, at en alternativ mulighed er at opskære vinduesfalsene og isolere og dermed lave en adskillelse mellem for- og bagmur, samt bore trådbindere ind. Dette er dog ikke aktuelt for denne afdeling, idet der med helhedsplanen ikke planlægges en udskiftning af vinduer.

Altaner

Landsbygefonden støtter som udgangspunkt ikke renovering af altaner. Der skal gennemføres betonundersøgelser/målinger på altanbrystninger, betonsøjler, betonplader og konsoller. Undersøgelserprogrammet skal omfatte mellem 8 og 10 af afdelingens boliger.

Sune pointerer, at FællesBo skal overveje at udskifte altanerne fremfor at reparere dem.

Ventilation

Landsbygefonden kan give støtte til etablering af Genvex i afdelingen, under forudsætning af, at der forligger dokumentation for støttemuligheden i form af indeklimateundersøgelser. Ved udførelsen af undersøgelser skal et tilfældigt udsnit af boliger udvælges. Yderligere dokumentation af skimmel, ved billeder inkl. oplysning af adresse, kan også indgå i vurderingen.

SAMMENLÆGNINGER

Der skal ske en reduktion i antallet af boliger før der er tale om sammenlægninger. Almindelige ombygninger støtter Landsbygefonden ikke.

Små badeværelser

Hvor der evt. er meget små badeværelser i afdelingen, hvor funktioner er placeret oveni hinanden eller bruser er placeres uhensigtsmæssigt tæt på dør, skal det fremgå tydeligt af helhedsplan med oplysning af hvor eksemplerne kan findes i tegningsmaterialet. Små badeværelser kan udløse støtte.

TILGÆNGELIGHED

I helhedsplansforslaget bliver 40 boliger tilgængelige, hvilket Landsbyggefonden godt kan støtte.

Tilgængelighed sikres ved at etablere en plint tilknyttet en trappe og en rampe. Løsningen kan godt godkendes af Landsbyggefonden under forudsætning af, at løsningen er udført forskriftsmæssigt korrekt, at det er en økonomisk forsvarlig løsning samt at der er den fornødne plads.

Boliger i blok 3, som med løsningen udelukkende opnår adgang fra havesiden, kan ikke støttes af Landsbyggefonden, idet nogle boliger på den måde forfordes frem for andre. FællesBo er nødsaget til at finde en anden løsning for disse boliger. En helt anden løsning kunne eksempelvis være at skabe tilgængelighed ved etablering af elevatorer i afdelingen.

Sune bemærker, at der ikke er en venderadius på 150X150 cm på alle altaner i afdelingen. En venderadius på 150X150 cm er en forudsætning for, at Landsbyggefonden kan give støtte til tilgængelighed.

MILJØ

Alle tiltag, med undtagelse af opførelse af cykel- og affaldsskure samt plantekummer, kan støttes af Landsbyggefonden.

FINANSIERING

Leif Tøiberg Schüller gennemgår Landsbyggefondens muligheder for driftsstøttemidler.

Afdeling 21's husleje ligger i dag på ca. 500 kr. pr. m²/pr. år.

Selvom der er plads til en huslejestigning vil reoveringen, hvis den gennemføres ved en huslejestigning alene, betyde en alt for stor huslejestigning.

Leif skønner, at afdelingens fremtidige husleje ikke skal overskride 700 kr. pr. m²/pr. år, hvis afdelingens boliger skal være konkurrencedygtige efter reoveringen.

For at nedbringe huslejen skal der sættes ind på følgende to områder:

1. Udgifterne pr. bolig skal reduceres.
2. FællesBo skal ansøge kapitaltilførsel og om fritagelse for indbetaling af g-indskud.

Leif bemærker, at omfanget af kapitaltilførsel for afd. 21 umiddelbart ikke vil blive så omfattende som for de andre afdelinger.

Hvis huslejestøttepuljen kommer i spil igen, skal der også ansøges om støtte fra denne. Leif anbefaler, at der først fremsendes en ansøgning i det nye år, hvor det er afgjort, hvorvidt der afsættes midler til puljen.

Leif pointerer, at det i nogle tilfælde kan være en god ide at sammenlægge to eller flere mindre afdelinger. FællesBo bør overveje dette for afdeling 21 og evt. andre afdelinger.

4 Gennemgang af den foreløbige helhedsplan for afd. 24, Valdemarsvej/Thyrasvej:

Afdelingen er opført i 1965 og består af 270 boliger. Sune Skovgaard Nielsen gennemgår afdelingen.

BYGGETEKNISKE FORHOLD

Tagrenovering

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er mellem 0-5 års restlevetid på tagpladerne. Tagbeklædning skal udskiftes og taget efterisoleres. Sådanne arbejder kategoriseres som ustøttede arbejder.

Hvis arbejderne skal kunne støttes af landsbyggefonden, skal årsag og omfang undersøges og fremgå af den endelige helhedsplan. Desuden skal udbedringsforslag fremgå af materialet. Efterisoleringen vil dog altid være ustøttet?

Holtbjerg Fritids- og ældrecenter

Der er konstateret byggeskader, som Landsbyggefonden umiddelbart godt kan støtte. Det kræver dog yderlige undersøgelser/dokumentation.

Facadeisolering

I løbet af 1990'erne er facader til altansider renoveret og de fleste gavle er efterisoleret. Der er, i forbindelse med tilstandsregistreringen, konstateret kuldebroer. Sune konstaterede, at det er forventeligt med kuldebroer grundet afdelingens opførelsestidspunkt. Samtidig er der konstateret skimmelsvamp – men ikke umiddelbart i et omfang, der skal give anledning til støtte.

På baggrund af den nuværende dokumentation kan Landsbyggefonden ikke støtte den ønskede facaderenovering og -isolering. Hvis Landsbyggefonden skal støtte en facaderenovering og -isolering skal der foreligge en bred billedokumentation af skimmelsvamp i afdelingens boliger.

Afhjælpning af kuldebroer

Sune nævner, at en alternativ mulighed er at opskære vinduesfalsene isolere og dermed lave en adskillelse mellem for- og bagmur, samt bore trådbindere ind. Landsbyggefonden anbefaler dette, hvor der i forvejen skal udskiftes vinduer som en del af helhedsplanen. Landsbyggefonden støtter arbejdet, men ikke udskiftningen af vinduer.

Indvendige revner

Ivan Nyborg Jespersen pointerer, at der flere steder er konstateret indvendige revner.

Ifølge Sune Skovgaard Nielsen skal omfanget og årsagen afdækkes, hvis der er tale om et grundlæggende problem.

Altaner

Landsbyggefonden støtter som udgangspunkt ikke renovering af altaner.

Der skal gennemføres betonundersøgelser/målinger på altanbrystninger, betonsøjler, betonplader og konsoller. Undersøgelsesprogrammet skal omfatte mellem 8 og 10 altaner.

Hvis den rette dokumentation foreligger, kan Landsbyggefonden støtte altaner, men det gælder kun den eksisterende størrelse og ikke en udvidelse af altanen.

Ventilation

Landsbyggefonden kan give støtte til etablering af Genvex i afdelingen, under forudsætning af, at der foreligger dokumentation for støttemuligheden i form af indeklimaundersøgelser. Ved udførelsen af undersøgelser skal et tilfældigt udsnit af boliger udvælges. Yderligere dokumentation af skimmel, ved billeder inkl. oplysning af adresse, kan også indgå i vurderingen.

Badeværelser

Ifølge tilstandsrapporten er rørføring i badeværelse tæret. Omfang og årsag skal undersøges. Hvis tæringen skyldes nedsat restlevetid, kan Landsbyggefonden ikke give støtte.

BOLIGER

I blok 1, 2 og 3 er der ensidige belyste boliger, som ifølge Landsbyggefonden ikke er attraktive. Landsbyggefonden anbefaler, at der etableres gennemlyste tilgængelighedsboliger. Lisbet Wolters pointerer, at dette ikke er hensigtsmæssigt, fordi et sådan tiltag vil kræve at terrænet graves ud, hvilket er en meget bekostelig løsning.

SAMMENLÆGNINGER

Der skal ske en reduktion i antallet af boliger før der er tale om sammenlægninger. Almindelige ombygninger støtter Landsbyggefonden ikke.

Små badeværelser

Hvor der evt. er meget små badeværelser i afdelingen, hvor funktioner er placeret oveni hinanden eller bruser er placeret u hensigtsmæssigt tæt på dør, skal det fremgå tydeligt af helhedsplan med oplysning af hvor eksemplerne kan findes i tegningsmaterialet. Små badeværelser kan udløse støtte.

TILGÆNGELIGHED

I helhedsplansforslaget bliver 90 boliger tilgængelige, hvilket Landsbyggefonden godt kan støtte.

Sune Skovgaard Nielsen bemærker, at Landsbyggefonden kun kan støtte en elevatorstol op til 110X140.

MILJØ

Alle tiltag kan støttes af Landsbyggefonden. Sune bemærker dog, at beplantning i dette tilfælde kun støttes, fordi det fungerer som afskærmning.

FINANSIERING

Leif Tøiberg Schüler gennemgår Landsbyggefondens muligheder for driftsstøttemidler.

Afdeling 24's husleje ligger i dag på ca. 488 kr. pr. m²/pr. år.

Selvom der er plads til en huslejestigning vil renoveringen, hvis den gennemføres ved en huslejestigning alene, betyde en alt for stor huslejestigning.

Leif skønner, at afdelingens fremtidige husleje ikke skal overskride 700 kr. pr. m²/pr. år, hvis afdelingens boliger skal være konkurrencedygtige efter renoveringen.

For at nedbringe huslejen skal der sættes ind på følgende to områder:

1. Udgifterne pr. bolig skal reduceres. Fællesbo opfordres til at arbejde videre og foretage en prioritering, for at skære ned på udgifterne.
2. FællesBo skal ansøge kapitaltilførsel og om fritagelse for indbetaling af g-indskud.

Leif bemærker, at der kun vil være mulighed for en lille fritagelse for indbetaling af g-indskud for afd. 24.

Hvis huslejestøttepuljen kommer i spil igen, skal der også ansøges om støtte fra denne. Leif anbefaler, at der først fremsendes en ansøgning i det nye år, hvor det er afgjort, hvorvidt der afsættes midler til puljen.

5. Besigtigelse af bebyggelserne

Alle fire afdelinger blev besigtiget. To boliger i henholdsvis afd. 24, afd. 21 og afd. 16 blev besigtiget. 3 boliger i afd. 19 blev besigtiget.

Se bilag 1-3 med billeddokumentation for skimmelsvamp. Bemærk, at der desværre ingen billeder er fra afd. 24, fordi kameraet her ikke blev medbragt.

Referat tilsendt pr. mail: Samtlige mødedeltagere.