

Landsbyggefonden
Studivstræde 50
1554 København V

04. juni 2018

Att.: Sune Skovgaard Nielsen

Kuben Management A/S
Skibbrogade 5
9000 Aalborg

Tlf. +45 9877 8999
CVR. nr. 28693036

info@kubenman.dk
www.kubenman.dk

Sagsnummer: 13593-02

VEDR. SUPPLERENDE MATERIALE TIL ENDELIG HELHEDSPLAN FOR FÆLLESBO AFD. 19 – MINDEPARKEN, jnr. 100333

På vegne af FællesBo har Årstiderne Arkitekter og Kuben Management tidligere fremsendt endelig helhedsplan til Landsbyggefonden angående FællesBos afd. 19, Mindeparken.

Landsbyggefonden har i mail dateret 6. juni 2017 vurderet på det endelige helhedsplansmateriale for afdelingen. Derudover har Landsbyggefonden kommenteret i budgetarket.

Indeværende notat indeholder en tilbagemelding på de fremsendte bemærkninger fra fonden. Desuden er det endelige helhedsplansmateriale blevet tilrettet, herunder budgetarket.

Fondens bemærkninger fra mail dateret 6. juni 2017 er i nedenstående skrevet med kurssiv og en beskrivelse af eventuelle ændringer fremgår efterfølgende.

FACADER OG GAVLE:

Arbejder vedrørende facader og gavle kan alene støttes som angivet herfra. Der ses ikke at være meget væsentlige problemstillinger med boliger og facader og gavle. De 25 % støtte kan dække eksempelvis efterisolerede og skalmurede gavle samt murreparationer som udskiftning af skadede mursten, udskiftning af overliggere og udbedring af revner. Problemerne vurderes pba. dokumentationen i al væsentlighed at komme fra kuldebroer i vindues- og dørfalser. Ved udskiftning af vinduer og udvendige døre kan opskæring og efterisolering og sikring af falser

således undersøges som en mulig god løsning. Faste bindere midt på facader og gavle er mindre betydende.

Beskrivelse af ændringer:

FællesBo vil gerne appellere til, at fonden genovervejer muligheden for støtte til renovering af facader i afdelingen. Facader og gavle er udført som uisolaret og fuldmuret uden hulrum, isolering og bindere. Det giver anledning til store gener for afdelingens beboere, hvor flere lejligheder har været angrebet af skimmel.

Som det fremgår af den endelige helhedsplan har FællesBo i 2015 fået gennemført en screening for skimmel. Der er foretaget Mycometer-test i 13 lejligheder for skimmel de steder, hvor der var synlige tegn på skimmel. Der er udtaget materialeprøver, hvor der var mistanke om, at der kunne være skjult skimmel.

Der blev fundet vækst af skimmelsvamp over normalt baggrundsniveau i 11 af de 13 undersøgte lejligheder. I 6 af de undersøgte lejligheder er der fundet vækst af skimmel et eller flere steder meget over normalt baggrundsniveau.

Derudover er der i forbindelse med den endelige helhedsplan fremsendt en række foto fra flere lejemål med dokumenteret skimmel angreb. Resultaterne fra screeningen for skimmel samt fotodokumentationen fremgår af bilag 7 til den endelige helhedsplan.

Siden den endelige helhedsplan er fremsendt har der været konstateret flere skimmelangreb, hvoraf en del er fotoregisteret, jf. bilag "Fotodokumentation, skimmelvækst" som vedlægges dette supplerende materiale.

Vi håber at ovenstående giver anledning til, at landsbyggefonden vil genoverveje den tidligere udmelding om en støtteandel på 25 %. Vi har derfor fastholdt en støtteforeningsprocent på 50/50.

KÆLDERISOLERING OG DRÆN:

Landsbyggefonden har ikke mulighed for at støtte kælderisolering og dræn mv.

Beskrivelse af ændringer:

FællesBo har besluttet, at udgiften vedr. Blok 4, opgang 86-96 fastholdes i budgettet som ustøttede arbejder.

SKYDEDØRE IFT. ALM. HÆNGSLEDE DØRE:

Merudgiften til skydedøre ift. almindelige hængslede døre er ustøttet, medmindre hængslede døre ikke kan benyttes. Det ses dog ikke umiddelbart at være tilfældet.

Beskrivelse af ændringer:

Til orientering har FællesBo revurderet hvor i afd. 19 de ønsker hhv. skydedøre og almindelige hængslede døre. Oversigt med hvor der etableres henholdsvis hængslede døre og skydedøre er vedlagt det supplerende materiale.

Det har betydet en merudgift til skydedør med blændkarm i følgende boligtyper:

- A.4V.T: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms

- G2-1V: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- I.3V.T: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- I.3V: 1 stk. Merudgift: 3.000 kr. inkl. moms
- M.3V: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- M.3V.T: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- M1.3V: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- M1.3V.T: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- N.3V: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- N.3V.T: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- Q.3V: 1 stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms
- Q.3V.T: 1. stk. Merudgift: 1.500 kr. inkl. moms

Bemærk, at for flere af boligtyperne udgår et antal almindelige døre. FællesBo appellerer til, at merudgiften indgår i budgettet som støttede arbejder. Hvis det ikke er en mulighed, må fonden gerne angive hvorledes det skal trækkes ud i budgetarket.

BOLIGERNE:

Renovering og modernisering af øvrige lejligheder er ustøttet.

Beskrivelse af ændringer:

Landsbyggefonden kan ikke støtte små badeværelser i afdelingen som angivet i budgetarket for den endelige helhedsplan. Budgetarket er ajourført, således at boligerne bliver ustøttede.

ÆNDRING AF TILGÆNGELIGE OG SAMMENLAGTE BOLIGER:

I den tidligere fremsendte endelige helhedsplan til Landsbyggefonden fremgår det, at der ønskes sammenlægning af 36 mindre boliger til 18 boliger (hvoraf 6 stk. er tilgængelighedsboliger), som støttede arbejder. FællesBo er generelt blevet meget opmærksom på muligheden for at fastholde et antal mindre boliger i deres almene afdelinger, hvor de planlægger renovering. Det skyldes særligt Herning Kommunes ønske om, at de mindre boliger ikke nedlægges, fordi der opleves en stor efterspørgsel på disse.

Det drejer sig specifikt om boligtyperne:

- Type C1.2V (9 stk.) og C2.2V (9 stk.) i blok 1, 2 og 3
- Type G1.1V (6 stk.) og G2.1V (6 stk.) i blok i blok 4 og 5
- Type R1.2V (3 stk.) og R2.1V (3 stk.) i blok 6

Af bilaget "Omdisponering af lejligheder" til indeværende supplerende materiale fremgår de nye løsningsforslag for de i alt 36 boliger. Bemærk at den fremtidige boligtype C1 og C2 kommer i blok 1, 2 og 3 selvom der kun står blok 1 i bilaget.

Det oprindelige boligantal på 210 boliger fastholdes med denne løsning.

Med ovenstående løsning betyder det, at andelen af støttede boliger i afdelingen reduceres væsentligt, jf. oversigt nedenfor.

Oversigt med boligfordeling (Støttet kontra ustøttet)

	Tilgængelighed (stk.)	Sammenlægning (stk.)	Alm. Renovering (ustøttet) (stk.)	I alt (stk.)
Endelig helhedsplan	64	12	116	192
NU	58	0	152	210

Landsbyggefonden har pr. mail den 18.12.17 udmeldt, at projektet kan justeres med færre sammenlægninger, jf. ovenstående. Fonden oplyser desuden, at udelukkende lejlighedstype C1.2V kan støttes som ombygningsarbejder pga. meget små badeværelser, hvor ikke alle 3 funktioner: toilet, håndvask og bad, er til stede. Der er i alt 9 stk. boligtype C1.2V i afdelingen.

FællesBo vil endnu engang gerne argumentere for, hvorfor de øvrige boligtyper tilsvarende burde kunne opnå støtte til ombygningsarbejder på grund af små badeværelse:

Type C2.2V (9 stk.):

- Plantegning er vedlagt i 1.50.
- Størrelse: 2,2 m².
- Installationer fremgår af plantegning.
- Meget lidt plads til brus hvilket betyder der sprøjtes med vand på håndvask samt eventuelt skabsarrangement under vask samt i hele badeværelset når der tages bad.
- Der opleves ikke at være plads til de 3 funktioner toilet, håndvask og brus i rummet.
- Der er i dag store problemer med udluftning med fugt og dårlig indeklime til følge.
- Badeværelset er indeliggende uden mulighed for at lufte ud.
- Brus er placeret op ad dør. Der er store driftsudgifter ved fraflytning og dør til badeværelse udskiftes i forbindelse med alle fraflytninger fugtskader.

Type G1.1V (6 stk.):

- Plantegning er vedlagt i 1.50.
- Størrelse: 2,0 m².
- Installationer fremgår af plantegning på nær brus. Brus er placeret i indhak foran/oveni toilet.
- Meget lidt plads til brus. Dette sammenholdt med en kvadratisk rumdisponering betyder, at der sprøjtes med vand på toilet og i hele badeværelset når der tages bad.
- Der opleves ikke at være plads til de 3 funktioner toilet, håndvask og brus i rummet.
- Der er i dag store problemer med udluftning med fugt og dårlig indeklime til følge.
- Der er store driftsudgifter ved fraflytning og dør til badeværelse udskiftes ofte i forbindelse med fraflytning på grund af fugtskader.

Type G2.1V (6 stk.)

- Plantegning er vedlagt i 1.50.
- Størrelse: 2,3 m².

- Installationer fremgår af plantegning på nær brus. Brus er placeret i indhak foran håndvask.
- Meget lidt plads til brus. Dette sammenholdt med en kvadratisk rumdisponering betyder, at der sprøjtes med vand på håndvask og evt. skabsarrangement under håndvask og i hele badeværelset når der tages bad.
- Der opleves ikke at være plads til de 3 funktioner toilet, håndvask og brus i rummet.
- Der er i dag store problemer med udluftning med fugt og dårlig indeklime til følge.
- Brus er placeret tæt på dør. Der er store driftsudgifter ved fraflytning og dør til badeværelse udskiftes ofte i forbindelse med fraflytning på grund af fugtskader.

Type R1.2V (3 stk.):

- Plantegning er vedlagt i 1.50.
- Størrelse: 2,4 m².
- Installationer fremgår af plantegning på nær brus. Brus er placeret i indhak foran/oveni toilet og håndvask.
- Meget lidt plads til brus. Dette sammenholdt med en kvadratisk rumdisponering betyder, at der sprøjtes med vand på toilet og håndvask og i hele badeværelset når der tages bad.
- Der opleves ikke at være plads til de 3 funktioner toilet, håndvask og brus i rummet.
- Der er i dag store problemer med udluftning med fugt og dårlig indeklime til følge.
- Badeværelset er indeliggende uden mulighed for at lufte ud.
- Brus er placeret bag ved dør. Der er store driftsudgifter ved fraflytning og dør til badeværelse udskiftes altid i forbindelse med fraflytning på grund af fugtskader.

og R2.1V (3 stk.):

- Plantegning er vedlagt i 1.50.
- Størrelse: 2,2 m².
- Installationer fremgår af plantegning på nær brus. Brus er placeret foran/oveni håndvask.
- Meget lidt plads til brus. Dette sammenholdt med en kvadratisk rumdisponering betyder, at der sprøjtes med vand på håndvask og eventuelt skabsarrangement under håndvask og i hele badeværelset når der tages bad.
- Der opleves ikke at være plads til de 3 funktioner toilet, håndvask og brus i rummet.
- Der er i dag store problemer med udluftning med fugt og dårlig indeklime til følge.
- Badeværelset er indeliggende uden mulighed for at lufte ud.
- Brus er placeret ved siden af dør. Der er store driftsudgifter ved fraflytning og dør til badeværelse udskiftes altid i forbindelse med fraflytning på grund af fugtskader.

Økonomi og budgetark er ajourført i henhold til ovenstående anmodning.

Hvis der ikke kan opnås støtte til ombygning på grund af små badeværelser ønsker FællesBo fondens vurdering af, hvorvidt ovenstående boligtyper, som ombygges inden for eksisterende rammer, kan opnå støtte under kategorien "sammenlagte boliger" med det argument at afdelingen med denne løsningstilgang fremstår med et mere varieret boligudbud efter renoveringen, fordi afdelingen også tilbyder små "fremtidssikrede boliger"? Vi har i andre sager

fået godkendt en sådan konstellation fordi de små boliger var godt indrettet på trods af den ensidige belysning.

Det drejer sig som boligtyperne:

- Type C2.2V (9 stk.) i blok 1, 2 og 3.
- Type G1.1V (6 stk.) og G2.1V (6 stk.) i blok i blok 4 og 5
- Type R1.2V (3 stk.) og R2.1V (3 stk.) i blok 6

VENTILATION:

Det fremgår af budgetarket at landsbyggefonden har reduceret udgiften til balanceret ventilation.

Beskrivelse af ændringer:

I det oprindelige budget for til den endelige helhedsplan var der afsat 55.000 kr. inkl. moms pr. bolig, hvilket af fonden foreslås reduceret til 50.000 kr. inkl. moms pr. bolig.

Kuben Management og Årstiderne Arkitekter har efterfølgende sammenlignet med 4 referenceprojekter. Her ligger priserne mellem 45.000 til 53.000 kr. ekskl. moms. Ud fra referenceprojekterne er prisen på 55.000 kr. ekskl. moms der afsat i kalkulationen i den høje ende. Prisen er derfor reduceret til 50.000 kr. ekskl. moms, som vi håber fonden godkender?

EL ARBEJDER:

Det fremgår af budgetarket at landsbyggefonden har reduceret udgiften til el.

Beskrivelse af ændringer:

El-udgifterne er sammenlignet med 4 referenceprojekter. Her ligger priserne mellem 430 – 550 kr./m² ekskl. moms. Der er i afdelingen registreret stofledninger og tavler og installationer er generelt fra opførelsestidspunktet, så alle installationer må forventes at skulle udskiftes. Vi fastholder derfor prisen på 450,-/m² i kalkulationen, da den ikke ses som værende høj, i forhold andre reference projekter. Vi håber fonden kan godkende dette?

MILJØFREMMEDE STOFFER OG METALHOLDIGE MALINGER:

På det foreliggende grundlag er fjernelse af metalholdige malinger i opgange udstøttet. Disse malinger kan normalt blive siddende, eventuelt overmales, og giver først merudgifter ved bortskaffelse ifm. slibning, skæring ell. lign.

Da tagarbejder indtil videre er udstøttet arbejde, vil asbestsanering af tagene ligeledes være udstøttet.

Beskrivelse af ændringer:

FællesBo har af firmaet Kogsgaard Jord & Miljø Rådgivning fået udarbejdet en udførlig kortlægning af PCB, asbest og bygningsmetaller i afdelingen. På baggrund af rapporten har Årstiderne Arkitekter estimeret udgiften for håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med reoveringen. Den økonomiske kalkulation samt budgetarket er ajourført i henhold hertil.

Til orientering er der ud fra konklusionerne i miljøkortlægningen afsat penge til fjernelse af vægmaling indeholdende PCB i de 32 opgange som udvides.

Budgetark er desuden ajourført, således at asbestsanering af tagene er ustøttet.

MILJØ/UDEAREALER:

Landsbyggefonden har ikke mulighed for at støtte arbejder i friarealerne for over 14 mio. kr. Der kan godkendes ca. 10,6 mio. kr. til miljøarbejder, herunder indeholdt både friarealer og fælleshus/multihus. Multihuset forudsættes indtil videre både at servicere afd. 16 og afd. 19.

Asfaltarbejder, opstrøbing af asfalt, parkering mv. er ustøttet. Opholdsarealer og aktivitetsarealer kan støttes, ikke blomsterhaver, sansehaver, blomsterhaver og krydderurtebed.

Beskrivelse af ændringer:

Det er hensigten, at fælleshuset skal servicere både afd. 19 og afd. 16. FællesBo er på nuværende tidspunkt i gang med at udforme en overenskomst, som skal godkendes af afdelingerne samtidig med helhedsplansgodkendelsen findes sted.

I henhold til den overskridelsen af summen på de ca. 10,6 mio. kr. støtteberettigede arbejder under miljø gøres der opmærksom på, at det helt fra starten har været hensigten, at afd. 16 og afd. 19 skal tænkes sammen. Det gælder ligeledes i forhold til indretningen af afdelingernes udearealer. Derfor har det været nødvendigt at overskride beløbet i afd. 19 mens der det fulde beløb på 25.000 kr. pr. bolig ikke er anvendt i afd. 16. Er der mulighed for, at afdelingerne kan tænkes sammen på denne vis, der kan afsættes et større beløb under miljø for afd. 19? Desuden ønskes det oplyst, hvorvidt de 10,6 mio. kr. er inkl. omkostninger eller ej?

Som det fremgår i projektet er der etableret ramper og hævet ankomstniveau i stueetagen, for at opnå niveaufri adgang. For at kunne overholde kravet til tilgængelighed på de hævde niveauer, er det ikke muligt forsat have de vinkelrette parkeringsbåse. Hvis de bevares i deres nuværende form, da der vil ikke være 7 m bag parkeringsbåsene, som det krævet jf. SBI. Årstiderne Arkitekter har været i dialog med Herning Kommune, som meddeler, at de ikke kan dispensere fra kravet herom, når udbakningsarealet også fungerer som "fortov". Således har det været nødvendigt at etablere skråparkering. Udgifterne til etablering af de skrå parkeringsbåse er placeret under tilgængelighed i budgetarket med en støtteprocent på 50/50, da det er følgearbejder af at etablere tilgængelighed.

ØVRIGE ÆNDRINGER I BUDGETARK:

Fonden skal anmode om, at der i sagerne udarbejdes et hovedark med ca. 5 rækker under hver bygningsdel og emnerne ombyggede boliger og tilgængelige boliger.

Beskrivelse af ændringer:

Budgetarket er for denne sag vedlagt i én udgave, som er den fulde udgave (uploaded på sagen under BudgetArk). Når der er fundet en afklaring vedr. muligheden for at tilføre flere støttede boliger til projektet vil vi lave en forkortet udgave af budgetarket i henhold til fondens anmodning ovenfor.

Bemærk desuden, at vi har forhøjet byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger til 6 % og omkostninger til 21 %, hvilket har været praksis i andre sager. Desuden vil vi gerne gøre opmærksom på, at omkostningsdelen erfaringsmæssigt ofte sættes for lavt, hvorfor vi håber fonden kan godkende dette?

Ydermere ønsker FællesBo at appellere til, at genhusningsudgiften fastholdes på 55.000 kr. pr bolig. Erfaringsmæssigt sættes udgiften til genhusning ofte for lavt. Idet alle 210 boliger totalrenoveres i forbindelse med renoveringen, forventer FællesBo en enslignende genhusningsudgift på alle boliger.

FINANSIERING:

På baggrund af budgetskemaet skal boligorganisationen komme med forslag til finansiering, herunder egetbidrag som f.eks. trækingsret, disp.fond eller andet jf. fondens regulativ, og afdelingen kan bidrage med henlæggelser, hvis muligt.

Beskrivelse af ændringer:

FællesBo har udarbejdet følgende forslag til finansiering af de ustøttede arbejder i afdelingen.

Forslag til finansiering af de ustøttede arbejder	Kr.
Estimerede årlige driftsbesparelser	230.000
Yderligere trækingsret	1.500.000
Anvendelse af afdelingen henlæggelser	8.000.000
Huslejestøtte fra dispositionsfonden. [50 pr. m ² /år (nedtrappes med 5 kr. pr. m ² /år)]	822.000

BILAG:

- Oversigt med henholdsvis hængslede døre og skydedøre, dateret 29.11.2017
- Fotodokumentation, skimmelvækst, dateret 01.06.2018
- Screening for skimmel, dateret 02.06.2015 (Bilag 7 i endelig helhedsplan)
- Omdisponering af lejligheder, dateret 31.01.2018
- Miljøscreening af PCB og asbest i bygningsmaterialer samt metaller i maling samt resume dateret, 30.01.2018. Bemærk, at der findes et resume sidst i dokumentet.
- Små badeværelser, planløsninger i størrelsesforhold 1:50
- Revideret økonomisk kalkulation, dateret 04.04.2018
- Revideret budgetark, dateret 06.06.18.

Med venlig hilsen
Kuben Management A/S

Camilla Bjørn
Bygherrerådgiver