

# Referat

09-05-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10686

## Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 19

---

**Referat af:** Styregruppemøde nr. 3**Tid og sted:** Mandag den 30.april 2012, kl. 18.30, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

<b>Deltagere:</b>	José Cardoso	FællesBo, afd. 19
	Elin Kristensen	FællesBo, afd. 19
	Carina Frederiksen	FællesBo, afd. 19
	Hanne Lambæk	FællesBo, Boligrådgiver for afd. 19
	Inge Nielsen Skytte	Årstidernes Arkitekter
	Peter R. Iversen	Årstidernes Arkitekter
	Yvan Nyborg	Årstidernes Arkitekter
	Lisbet Wolters	Årstidernes Arkitekter
	Ole Mark Jørgensen	Kuben Management A/S
	Julie Holt	Kuben Management A/S

**Dagsorden**

1. Opsummering fra Workshop 2
2. Præsentation af tilstandsrapport for afd. 16 – bygningernes fysiske tilstand
3. Præsentation af eksisterende lejlighedsplaner
4. Gruppearbejde med kommentering af præsenterede lejlighedsplaner

## **Ad. 1. Opsummering fra Workshop 2**

Der har af forskellige årsager været udfordringer for enkelte beboerrepræsentanter at nå ind til mødet kl. 18.30, hvorfor mødestart blev rykket en anelse. Ivan fra Årstiderne startede mødet med en præsentation af afdelingens tilstand (Ad. 2.). Referatet tager dog ikke udgangspunkt i mødeforløbet, og punkt Ad. 1 til Ad. 4. gennemgås i den traditionelle rækkefølge.

Det skal pointeres, at referaterne for styregruppemøderne nu bliver lagt ud på Fællesbos hjemmeside, under de enkelte afdelinger.

Under Ad. 1. præsenterede Lisbet resultaterne fra workshop 2, fra det seneste styregruppemøde. Vedrørende spørgeskemaundersøgelserne blev fire forskellige forhold gennemgået:

### ***De fysiske forhold inde i boligen***

Resultaterne fra det første spørgeskema fordeler sig således, at boligens indvendige fysiske forhold vurderes at være særdeles dårlige for ældre og bevægelseshæmmede (i den røde ende af skalaen), øvrige aldersgrupper vurderes for de fleste vedkommende som værende dårlige, mens det for teenagere vurderes som værende hverken specielt gode eller dårlige. De forhold, der scorer lavest på skalaen, er "bad og toilet", "boligens planløsning" samt "installationer".

### ***Forholdene uden for boligen***

Med hensyn til forholdene uden for boligen vurderes de generelt som værende lidt højere op på skalaen, det vil sige hverken specielt gode eller dårlige, for de fleste aldersgruppers vedkommende. De forhold, der scorer lavest, vedrører "manglende tilgængelighed", "fællesfaciliteter" og "de grønne områder".

### ***De sociale forhold***

Med hensyn til de sociale forhold, vurderes disse som værende mere positive. Tilfredsheden med de sociale forhold bevæger sig mellem det gule og det lysegrønne felt, det vil sige generelt gode sociale forhold. De forhold, der scorer lavest, vedrører "beboerdemokratiet" og "beboernes evne til at igangsætte initiativer". Det blev yderligere diskuteret, at det var meget svært at få de øvrige beboere engagerede, hvilket i særdeleshed gælder de yngre beboere (familierne m.fl.). Disse punkter vil blive en integreret del af den fremtidige boligsociale helhedsplan.

### ***Attraktivitet ift. nærområdet***

Afdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi ift. nærområdet vurderes generelt at ligge i den positive ende, og det vurderes som værende ret attraktivt at bo i afdelingen for stort set alle aldersgrupper. De mere kritiske forhold gælder især afdelingens attraktivitet for de ældre beboere, hvor forholdet mellem huslejen og kvaliteten hænger dårligst sammen (med andre ord får de ældre mindst bo-kvalitet for pengene).

Udover resultaterne fra spørgeskemaundersøgelserne, blev resultaterne fra gruppearbejdet vedrørende de værdier i udearealerne, der skal tænkes ind i helhedsplanen, gennemgået:

1. Multihuset - med vaskeri, vicevært, bibliotek (hvor folk ligger egne bøger til), fleksible rum, gæsteværelse som man måske kan leje etc.
2. H.C. Ørstedsvej: enten ensrettet, lukket, eller omlægning – Herning Kommune skal inddrages i mulige løsninger hertil
3. Legepladser
4. Grillpladser med pavillon, der må gerne arbejdes med at etablere små "øer" i de store udearealer
5. Petanque, sansehaver og beplantning med træer i tilknytning til multihuset
6. Tilgængelighed for alle
7. Multibane, hvor der også er fodboldbane
8. Cykelafdækning udvides til el-scootere, handikapudstyr og barnevogne

## **Ad. 2. Præsentation af tilstandsrapport for afd. 16 – bygningernes fysiske tilstand**

Ivan fra Årstidernes arkitekter præsenterede resultaterne fra den foreløbige tilstandsrapport for ejendommen. Der udarbejdes først en overordnet tilstandsrapport over de forhold, der kan registreres visuelt, og der er først lidt senere i forløbet, at der vil blive foretaget specifikke prøver, destruktive indgreb mv., hvor man går endnu mere i dybden med afdelingens fysiske tilstand. Desuden vil repræsentanter fra Landsbyggefonden også selv, senere i forløbet, komme og besigtige afdelingen, hvorefter der kan indsendes en opdateret helhedsplan.

Følgende er derfor et kort sammendrag af nogle af de overordnede konstateringer.

### ***Problemer med skimmelsvamp***

Ved første øjenkast ser tilstanden på bygningerne fine ud, da afdelingen fremstår med god vedligeholdelse. Ved nærmere eftersyn fremstår afdelingen med voldsomme problemer med skimmelsvamp. Der har været gennemgået 14 lejligheder, hvor der har vist sig at være store skimmelsvampsproblemer i lidt over 40 % af de gennemgåede lejligheder. Den målte værdi ift. skimmel er over 10 gange så meget, som man må bo i, hvilket må sige at være voldsomt. Årsagen til skimmelproblematikkerne skal primært findes i byggeteknikken.

Der er især skimmel på vægge og i vindueslysninger, hvilket bliver særligt tydeligt bag ved møbler, når diverse møblelement står tæt op af vægge. Dette kan f.eks. ses bag ved køkkenskabe og lign. Sidst men ikke mindst kan der i nogle lejligheder ses meget tydelige fugtskjalde på indervægge.

Dette er problematisk for beboernes helbred, da skimmel giver et meget dårligt indeklima og kan resultere i diverse luftvejslidelser. Derfor forventes det, at afdelingen har en meget god sag i Landsbyggefonden med hensyn til prioriteret behandling af helhedsplanerne. Her vil en god facadeisolering blive prioriteret som løsning.

### ***Forebyggende behandling af skimmelsvampen***

Indtil da anbefales det, at skimmelproblemerne skal holdes nede af beboerne. Det anbefales, at der indkøbes rodalon (hvilket kan købes i et almindeligt supermarked og koster ikke så meget) og at man lugter godt ud minimum 2 gange dagligt. Fremgangsmåden med rodalon er, at dette købes i flydende form og smøres på, og så lader man det tørre ind, og næste dag tørres det behandlede område af med en våd klud. Behandlingen skal gentages relativt hyppigt, f.eks. lige så snart man opdager ny fremvækst af skimmel. Værelsesvinduer bør holdes lidt åbne eller på klem, og møblerne skal holdes væk (eller med afstand) fra væggene. Denne midlertidige forebyggelse er meget vigtig af hensyn til beboernes sundhed, og bør formidles videre til alle beboere snarest muligt.

### ***Tilstanden på afdelingen i kælderniveau***

Kældrene er tørre og gode, men der mangler udsugning i vaskekælder. Kældertrapperne bør udskiftes, da disse er meget tærede. Der har for nyligt været nogen ude og kigge på facader og kældertrapper med henblik på en snarlig udbedring, men anbefalingen er ikke at foretage sig noget, da det hele alligevel vil blive udbedret i forbindelse med helhedsplanen (udbedring nu ville med andre ord være spild af penge!).

Der er konstateret en kraftig kuldbro ved fundamenter (ved kælderydervægge). Der er generelt ingen tegn på vand-indtrængning i kældrene.

### ***Klimaskærmen (facader, vinduer og døre, tag, mv.)***

Teglfacaderne er i fint stand, der er dog et par problemer med sten og fuger. Termovinduerne forventes at have en restlevetid på 5 år, hvilket ikke er meget. Kældervinduerne (trævinduer) har også en forventet levetid på max 5 år - her er anbefalingen også, at vente med at foretage sig yderligere udbedringer. Yderdørene er sådan set fine – dog med en forventet restlevetid på 5 år.

Der skal foretages yderligere undersøgelser af PCB i fuger m.m., da afdelingen er bygget på et tidspunkt, hvor brugen af PCB var ret almindeligt. Dette undersøges i dialog med Landsbyggefonden.

Trapperne er generelt fine, dog med revner i reposer. På taget er der ikke konstateret skader på eternitplader og stålplader, men aldersmæssigt bør de udskiftes. Lofterne fremstår med 200 mm. Isolering hvilket som sådan er fornuftigt, men der må gerne være mere isolering fremover (nutidige krav er på 300 mm.). Tagrender og nedløb er i fin tilstand.

Der er generelt vandskader og vandgennemtrængning ind til lejlighederne fra klimaskærmen. Dette skyldes blandt andet revnede brystninger under vinduerne. Vinduerne er ikke så gamle, men har som tidligere nævnt en meget ringe restlevetid. Vandskader og vandgennemtrængningen i kombination med manglende isolering og kuldebroer bidrager til skimmelproblematikken.

### **Interne forhold**

Lejlighederne fremstår generelt som utidssvarende, med smalle gange, oprindeligt inventar, små køkkener og bad. Der er som tidligere nævnt en del skimmel i toilet og bad pga. manglende ventilation. Køkkener er i generelt dårlig stand.

Afløbsinstallationerne er fuldstændigt færdige og skal udskiftes – nogle af afløbsinstallationerne er begyndt at dryppe. Der er konstateret rust-huller i vandinstallationer. Teknikrum er i fin stand, da disse er ombyggede for ikke så lang tid siden. Installationerne i lejlighederne vurderes at være fuldstændigt færdige, levetidsmæssigt – det vil sige at installationer relateret til afløb, vand og varme, har ingen resttid overhovedet.

Der er naturlig ventilation i lejlighederne, hvilket fremover skal være mekanisk. Elinstallationerne er lige så gamle som de andre installationer og trænger til et skift, men overholder loven.

Sidst men ikke mindst opleves det, at lejlighederne er meget lydte. Derfor vil lydisolation være en vigtig parameter, at få inddraget i helhedsplanen. Især stuelejlighederne oplever store problemer med varme og lyd.

### **Udearealer**

Udearealer er fine, men der mangler niveaufri adgang (til gangbesværede, kørestolsbrugere, børnevogne m.fl.). Garagerne fremstår med manglende fuger og lignende skader, og bør renoveres. Her er anbefalingen, at garagerne også først bør udbedres i forbindelse med helhedsplanen, hvilket vil holde omkostningerne nede.

## **Ad. 3. Præsentation af eksisterende lejlighedsplaner**

Forskellige typer af lejligheder i afdelingen blev præsenteret, som udgangspunkt for gruppearbejdet med de "værdier", der skal arbejdes videre med. Herunder skulle der diskuteres fordele og ulemper ved de eksisterende lejligheder (inventar, indretning osv.) samt hvilke nye løsninger, der ville gøre lejlighederne mere attraktive for forskellige aldersgrupper fremover.

Der er generelt mange 3- og 4-værelseslejligheder i afdelingen, hvorfor de udvalgte lejlighedseksempler ligger i disse kategorier. De drøftede lejlighedstyper var:

- 3-værelseslejlighed, med stor entre, som er meget lang og smal. Der er bittesmå badeværelser. Køkkenet har en fin størrelse, men ligger ikke i tilknytning til stuen. Der er et fint soveværelse, og så et lille soveværelse oveni.
- 3-værelseslejlighed, med en meget lang entre. Der er et lille badeværelse, et fint køkken, et stort værelse, og igen et meget lille værelse.
- 3-værelseslejlighed med meget lang gang på 4 m<sup>2</sup>. Der er et lillebitte bad, et fint køkken og en fin stue, et stort værelse og et meget lille værelse.
- 4-værelseslejlighed med en meget lang og smal gang, og et meget lille badeværelse. Der er et fint køkken, en fin stue, 2 mindre værelser og ét stort.

Mange af de mindre lejligheder i afdelingen har meget smalle men lange værelser og stuer. Ungdomsboligerne (som egentligt er kategoriserede som ét-værelses familieboliger), og som primært ligger ude i enderne af bygningerne, må gerne sammenlægges. Helt generelt skal de lange gange sløjfes, så der kommer køkkenalrum.

## **Ad. 4. Gruppearbejde med kommentering af præsenterede lejlighedsplaner**

På baggrund af gruppearbejdet, blev følgende værdier, der bør arbejdes videre med, identificeret og prioriteret som følger:

1. Fokus på modernisering af badeværelser, med vaskesøjle, udsugning mv.

2. Fokus på modernisering af køkkener, herunder mere bordplads, og opvaskemaskine. Der må gerne arbejdes videre med flere forskellige typer køkkener til forskellige beboertyper (halvlukkede, åbne, m.fl.)
3. Tilgængelighed
4. Indbygget skabs- og opbevaringsplads
5. Brugbare værelser
6. Gennemlyste lejligheder
7. Individuel fleksibilitet
8. TV-stik i alle rum

Der vil blive arbejdet videre med de forskellige værdier af Årstidernes arkitekter, og nye lejlighedsløsninger, med udgangspunkt i førnævnte lejlighedstyper, vil blive præsenterede senere i forløbet.

Udover ovenstående værdier havde beboerne følgende ønsker, der gerne må inddrages i arbejdet med de nye lejlighedsløsninger:

- Hvis der er plads til mere i helhedsplanerne, må der meget gerne arbejdes videre med at etablere dørtelefoner – f.eks. med et lille kamera, som skal skabe større tryghed for beboerne.
- Lyd er et problematisk forhold i lejlighederne. Der er relativt lydt, hvorfor intern og ekstern lydisolering er et vigtigt forhold at få indarbejdet i helhedsplanerne.
- Gennemlysning er et vigtigt punkt. Blandt andet har der været drøftet muligheder for at etablere større vinduespartier, f.eks. ved altandøre, så der kan trænge mere dagslys ind.
- Vedrørende tilgængelighed har der været drøftelser vedrørende muligheden for at etablere enkelte blokke med elevatorer, fremfor i hele bebyggelsen.
- Sidst men ikke mindst har der været enkelte drøftelser vedr. indretningen af lejlighederne, således at der sikres en attraktiv afdeling for flere forskellige aldersgrupper. Herunder vil der nemt kunne etableres køkken og bad i sammenhæng med hinanden af hensyn til installationer (adskilt af væg). Dette var der også enkelte indvendinger imod, da det ikke nødvendigvis er så rart hvis man har gæster (gælder f.eks. især yngre beboere). Der er endvidere blevet drøftet muligheder for etablering af badekar til børnefamilier i enkelte lejligheder, f.eks. nogle lejligheder, der ville være oplagte til børnefamilier. Med hensyn til indbyggede skabe og opbevaring har der også været talt om muligheden for at installere mere fleksible opbevaringsarrangementer, som vil kunne flyttes rundt til en hvis grad. Sidst men ikke mindst har der været tale om etablering af gulvvarme i badeværelser, af hensyn til at sikre et godt og tørt indeklima.

**Næste møde:**

Styregruppemøder

Mandag 18. juni – styregruppemøde 4: Boligerne

Næste møde

**Mandag 18. juni kl. 18.30-21.00**

Ref.:

Julie Holt