

LBF-besigtigelse af FællesBo afd. 104

FællesBo, afdeling 104, Fredhøj

Referat

Emne:	LBF-besigtigelse af FællesBo afd. 104 Fredhøj	
Mødedato:	D. 22. juni 2016	
Mødested:	Søgården, Søgårdsvej 1, 7451 Sunds	
Deltagere:	Käte Thorsen	Landsbyggefonden
	Birger R. Kristensen	Landsbyggefonden
	Kaj Mortensen	FællesBo
	Jan Kjeldsen	FællesBo
	Rolf Guthauser	FællesBo
	Gitte Bjerregaard	FællesBo
	Inge Würtz	FællesBo
	Lars Simonsen	FællesBo
	Jørgen Søvang	FællesBo
	Inge Nielsen Skytte	Årstiderne Arkitekter
	Ivan Nyborg	Årstiderne Arkitekter
	Kurt Udengaard	Årstiderne Arkitekter
	Lars Ravnemose	Herning Kommune
	Ole Mark Jørgensen	Kuben Management
	Lykke Larsen	Kuben Management
	Mette Østergaard	Renoveringsudvalget, afd. 104
	Arul Thillainadarasa	Renoveringsudvalget, afd. 104
	Bo Kristensen	Renoveringsudvalget, afd. 104

Preben Slot

Renoveringsudvalget, afd. 210

Afdelingsbestyrelsen, afd. 104 Fredhøj

Afdelingsbestyrelsen, afd. 210 Fredbovej

Referent: Lykke Larsen

Dagsorden

Kl. 8.30 Orientering om dagens forløb og rundstykker og kaffe

Kl. 8.45 LBF ankommer

Kl. 9.00 Gennemgang af de to helhedsplaner

- Afd. 210 Fredbovej
- Afd. 104 Fredhøj

Kl. 10.05 – 10.45 Besigtigelse af afd. 210 Fredbovej.

Kl. 11.00 – 12.00 Besigtigelse af afd. 104 Fredhøj.

Referat

Orientering om dagens forløb + LBF ankommer

Kaj Mortensen orienterer om dagen.

Gennemgang af de to helhedsplaner

Käte fortæller om de forskellige muligheder for renoveringsstøtte:

- Opretningsarbejder
- Fremtidssikring af afdelingerne (tilgængelighed, sammenlægninger)
- Miljøarbejder (beboermiljøer, både udendørs fællesarealer og fælleslokaler)

Afdeling 104, Fredhøj

Käte fremlægger det overordnede indhold i den indsendte første version af helhedsplanen.

Med helhedsplanen ønskes det at renovere de ældste blokke. Afdelingen skal gøres mere attraktiv for andre grupper udover ældre, f.eks. også familier. Derudover skal der laves attraktive fælleslokaler.

Opretningsarbejder:

Delbudgetter gør det uoverskueligt. I stedet skal det hele samles i ét budget, hvor de forskellige bygningstyper samles pr. bygningsdel. Der kan tages kontakt til Käte ved spørgsmål.

- Kælderydervægge: Der er problemer med vand i kældre i Blok H, K og M. Der ønskes at lave omfangsdræn. Hvis der er vand i kældre, kan LBF støtte. Registrering af skader og omfang mangler.

- Facader: Termofotos er lavet og der er kuldebroer og billeder af skimmel (bagmure og badeværelser), men der er ikke opgjort hvor mange steder. Problemer og omfang af indeklimaproblemer skal registreres. Hvis de er større end det kan løses ved ventilation og energirigtige vinduer, støttes facaderenovering af LBF, ellers støttes det ikke. Det skal angives, hvor billederne er taget og der skal tages flere billeder af skimmel. Derudover skal overfladetemperaturer (gennemsnits- og mindstetemperatur) sammenlignes i forbindelse med dokumentation.
- Altaner: Der er betonskader på altaner i blok M. LBF støtter betonaltaner. Betonens tilstand skal registreres ved boreprøver. Er der skader, kan en andel af altanudskiftning støttes. Typer og omfang af skader ved altaner skal registreres. Udvidelse af altaner i boliger, hvor der ikke etableres tilgængelighed, støttes ikke (da der er forbedringsarbejde).
- Ventilation: Nogen skimmelproblemer er registeret. Der er mulighed for støtte til ventilation. Uddybende dokumentation mangler og der skal laves forslag til ventilationen (om mekanisk eller varmegenvinding).
- Miljøfremmede stoffer: Der skal laves undersøgelser for miljøfremmede stoffer. Fjernelse heraf støttes afhængigt af, hvilke bygningsdele det drejer sig om (og om renovering af dem er støttet eller ikke-støttet).
- Installationer: Støttes med max 80.000 kr. i håndværkerudgifter i støttede boliger.

Ombygninger:

Det er en stor afdeling, så det er nødvendigt med et overblik. Derfor skal plantegninger opdeles i støttet (tilgængelighed og sammenlægninger) og ikke-støttet. De boliger, hvor renovering ikke støttes skal ikke nødvendigvis med i helhedsplansmaterialet til LBF. Under de ikke-støttede boliger (hvor der ikke laves tilgængelighed/sammenlægninger) kan der dog godt være nogle boliger, der har små badeværelser, og hvor renovering af bad (og følgearbejde hertil) støttes.

Tegningsmateriale laves på A3 i størrelsesforholdet 1:100. Tegningsmateriale skal følge budget (punkter).

- Tilgængelighed: Omfang af tilgængelighedsboliger (90 stk.) vurderes at være rimeligt og støttes. Indretning af tilgængelighedsboliger er generelt gode. Nogle af badeværelser er generelt lidt brede og kan laves mindre (venderadius kan evt. gå under væghængt toilet og håndvask) – badeværelse skal indrettes jf. SBI anvisning 222, hovedmål må gerne være mindre, blot der kan være en Ø150 cm. Det skal ændres, hvis det giver mening, dog skal eksisterende vægge bruges i så stort omfang som muligt (og ikke flyttes eks. 10 cm). I alle rum samt opgange skal angives Ø150 cm.
- Altaner: "Altankolonner" med aluminiumsramme er fin, men vil ændre facadeudtrykket væsentlig. De foreslåede altaner er 2,5 meter dybe. Projektet bearbejdes så altandybden bliver ca. 1,5 m. og aluminiumssider bliver væsentlig smallere.. Der skal laves visualisering af eksisterende og fremtidige facader, så de kan sammenlignes.
- Sammenlægning: Med de foreslåede sammenlægninger reduceres antallet af boliger med 31 stk. Afdelingens boliger bliver i gennemsnit større og der kommer færre/større 2-rums boliger. FællesBo skal derfor i dialog med Herning Kommune om, hvilke boligbehov der er i byen ift. størrelse og antal. Sammenlægninger kan støttes af LBF, hvis kommunen støtter op om dem.
 - o Sammenlægning i blok M+L: Antallet af boliger reduceres fra 12 stk. til 9 stk. pr. etage, dette via sammenlægning af 2-rums boliger. I forslagene, hvor værelser er placeret, så der ikke er gennemlysning, skal ændres (indenfor samme forslåede størrelse). Altaner støttes ikke.
 - o Boliger, der ombygges indenfor eksisterende størrelse eller hvor bare ét værelse flyttes mellem naboboliger, støttes ikke.
- Budget revideres.

- Ca. 50 % (sammenlægninger og tilgængelighed i alt) af eksisterende boliger forventes at kunne opnå støtte til. I revideret budget skal alle sammenlægninger medtages under ét emne (med delsum) og alle tilgængelige boliger under ét emne. Der skal ca. være 5-10 punkter pr. emne (evt. gruppe af typer, hvis der er stor forskel). Eks. på opdeling af emner med pris pr. bolig: nedrivning af vægge, nye vægge og døre, gulve, følgearbejde på installationer, nye køkkener, nye badeværelser, malerarbejde.
- Tilføjelse efter besigtigelsen: Ved nye gulve og lodrette lejlighedsskel skal det tilstræbes, at boliger overholder BR lydkrav ift. trin- og luftlyd.

Miljøarbejder:

- Fælleslokaler: Fælleslokaler i A-M ønskes ombygget, så der er tilgængelige adgangsforhold. Fælleshuset i Døvehuset ønskes ombygget. Med forslaget bliver der et lille fælleslokale i det store område og et stort fælleslokale i det lille område. Det skal overvejes, om der ikke skal etableres et fælleshus i det store område. Inge Nielsen Skytte fra Årstiderne oplyser, at det har der været tegnet før, men de samlede byggeomkostninger blev for høje, set i forhold til det samlede budget. Ifølge Käte er der sandsynligvis plads til et fælleshus (ca 250 m²) i budgettet, da det er en stor afdeling og der er mange boliger.
- Boliger i Døvehuset: Hvis der etableres fælleshus i den store afdeling, støtter LBF etablering af 3-4 boliger i det eksisterende fælleslokaler i Døvehuset.
- Udearealer: Forslag ser fine ud. Derudover er der mulighed for støtte til etablering af adgang fra have til stuelejligheder.
- Asfaltbelægning og molokker støttes ikke
- I alt kan der støttes med 8.000.000 kr. til friarealer

Støttes ikke:

Vinduer, tage, facader, installationer (der ikke er i tilknytning til støttede boliger).

Kurt Udengaard orienterer om byggetekniske problemer: Han fortæller, at der særligt er problemer med tag. Ifølge LBF kan "Fejl på tagbelægning og problemer på baggrund heraf" eventuelt medtages i budget. Tagbelægning (betontegl) skulle holde 50-60 år. Der skal laves en registrering af fejl ved tage og budget for det, inkl. delarbejder.

Økonomi:

Birger orienterer om økonomi.

Det er en stor sag, hvorfor bevilling eventuelt skal etapeopdeles, 2020-2021.

Gruppe 2-arbejder i denne sag: 30.000.000-40.000.000 kr.

Efter reovering skal huslejen under kontrol, hvorfor der er mulighed for kapitaltilførsel og driftsstøttelån.

Der er laves budgetforlig i 2018. Nuværende bevilling udløber i 2020.

Besigtigelse af afd. 104 Fredhøj

Vi mødes i det store område ved Gl. Landevej 154, Herning

Besigtigelse:

- Facader er i god stand og med (høj) bevaringsværdi. Der vurderes derfor ikke, at være argumenter for at støtte efterisolering og skalmuring.
- Der er fugt- og vandindtrængning i kælderen, Fredhøj Allé 2

- Der er en kraftig lugt af fugt
- Forsatsvægge skal fjernes
- Der er tilbagevendende problemer med rygningssten, der går løse i stormvejr, hvorved de rutsjer/tumler ned af tagfladen. Herved opstår der huller, revner eller afskalninger med efterfølgende vandindtrængning, Blok A-M
- Skotrender er udført med profileret gummibane på plankeunderlag. Her er registeret skader. Der er kommet vand ind ved skotrender flere gange. Det har medført opfugtede skotrender og spær, Fredhøj Allé 2 og Grundtvigsvej 25
- Der er problemer med at holde en brugbar temperatur på varmt brugsvand på den yderste del af strengen ved Gl. Landevej 138 og 174. Dette forhold skal undersøges nærmere
- Flere aftrækskanaler i tagrum var ikke tilsluttet aftrækshætter (billede)
- Det blev nævnt at der er kuldebroer i alle facader og gavle
- Besigtigelse af "små" badeværelser (badeværelse i "gang"), Gl. Landevej 150 2.th og 1.tv
- Besigtigelse af "små" badeværelser (badeværelse i tagetagen), Fredhøj Allé 2.th
- Tagkviste: Manglende isolering, utæt inddækning ved bund (billede)
- Tagrende: Manglende ekspansion (generelt), max. 15 m.

Kommentarer:

- Tagrende: Lodninger går fra hinanden, da ekspansion mangler
- Kurt oplyser, at der er fugtproblemer med flunke
- Inddækninger ved vinduer: Udbedring støttes ikke, da det er vedligeholdelse
- Skotrender: Støttes, da de bør holde lige så længe som tag
- Der skal laves opmåling og tegning på "små" badeværelser i taglejligheder

Vi mødes ved Døvehuset ved Gl. Skolevej 29, Herning

Besigtigelse:

- Altansøjle mod syd, haven
- Revner i facader mod syd og øst

Kommentarer:

- Der skal laves en nærmere registrering af altaner for fejl og skader samt omfang af disse.