

**FællesBo, helhedsplaner for afd. 106, 107 og 231****Sag: Besigtigelse med Landsbyggefonden****Referat**

Emne:	Besigtigelse af FællesBo afd. 106, 107 og 231	
Mødedato:	D. 15. marts 2016	
Mødested:	Festsalen i afd. 106 Sønderager, H. P. Hansens Vej 50, 7400 Herning	
Deltagere:	Kaj Mortensen (KM)	FællesBo
	Jan Kjeldsen	FællesBo
	Karin Nygaard Sørensen (KNS)	FællesBo
	Gitte Bjerregaard	FællesBo
	Repræsentant(er) fra organisationsbestyrelsen	FællesBo
	Repræsentant(er) fra de respektive afdelinger	FællesBo
	Ejendomsfunktionærer	FællesBo
	Lars Ravnemose	Herning Kommune
	Ivan Nyborg (IN)	Årstiderne Arkitekter
	Kurt Udengaard	Årstiderne Arkitekter
	Inge Nielsen Skytte	Årstiderne Arkitekter
	Ole Mark Jørgensen (OMJ)	Kuben Management
	Lykke Larsen	Kuben Management
	Käte Thorsen (KT)	Landsbyggefonden
Afbud:	Leif Tøiberg	Landsbyggefonden
	Camilla Bjørn	Kuben Management
Referent:	Lykke Larsen	

## Dagsorden/tidsplan:

1. **Kl. 11.30** Orientering om dagens forløb (reoveringsudvalg og organisationsbestyrelse)
2. **Kl. 12.00** LBF ankommer.  
Frokost

3. **Kl. 12.45** Gennemgang af de tre helhedsplaner
  - Afd. 106 Sønderager
  - Afd. 107 Porshøj
  - Afd. 231 Anemonevej

4. **Kl. 14.15 Besigtigelse af afd. 106, Sønderager**

Vi mødes ved festsalen i afd. 106 Sønderager, H. P. Hansens Vej 50, 7400 Herning

5. **Kl. 15.00 Besigtigelse af afd. 107, Porshøj**

Vi mødes ved Fakta, Porsvænget 4, 7400 Herning

6. **Kl. 15.45** Kørsel til Aulum

7. **Kl. 16.00 Besigtigelse af afd. 231, Anemonevej**

Vi mødes på Anemonevej 27, 7490 Aulum

8. **Kl. 16.45** Opsamling for dagen

LBF, rådgivere samt organisationsbestyrelsesmedlemmer og ansatte fra FællesBo.  
Aulum Fritidscenter, Markedspladsen 10, 7490 Aulum

9. **Kl. 17.15** Tak for i dag

---

## Referat

### **Ad.1 Orientering om dagens forløb (reoveringsudvalg og organisationsbestyrelse)**

KM byder velkommen, orienterer og gennemgår dagens program.

Lars Ravnrose fra Herning præsenterer sig selv og vil være tilstede resten af dagen som ” en flue på væggen ”

### **Ad. 2 LBF ankommer**

KT fra LBF ankommer og præsenterer sig selv.

### **Ad. 3 Gennemgang af de tre helhedsplaner**

KT gennemgår de tre helhedsplaner, herunder hvor der er mulighed for reoveringsstøtte og hvor der ikke er mulighed for støtte.

Generelt ydes der støtte til:

- Opretninger og byggeskader. Problemer og svigt, men ikke slid
- Ombygninger i forbindelse med sammenlægninger og etablering af tilgængelighed og meget utidssvarende forhold, så konkurrenceevnen kan øges
- Miljøarbejder. Miljø i form af friarealer

## **Afd. 106 Sønderager**

Den foreløbige helhedsplan er indsendt.

Kommentarer til de vigtigste renoveringsarbejder i helhedsplanen:

### Murværk:

Der ønskes at efterisolere og ændre facader pga. dårlige fuger og uensartet isolering.

LBF oplyser, at LBF ikke kan støtte facaderenoveringen, da der ikke er skader eller voldsomme indeklimaproblemer. Endelig kan pudset løsning af muret byggeri ikke accepteres, da det ikke er i tråd med den oprindelige arkitektur og problematisk ift. vedligeholdelse og patinerings.

### Lukkede altaner:

Altanerne ønskes ændret, da der er problemer med vandindtrængning (kondens og skimmel). Det foreslås, at altanerne bygges om, hvor man ændrer boligtyperne. Der gives kun støtte til ombygning af altaner ved tilgængelighedsboliger. Derudover er det et krav fra LBF, at de nye altanlukninger skal være med ventilation (skyde- eller foldeglas). Som altanerne er i dag, er de udført som et "inderum", hvilket ikke kan støttes/anbefales af LBF. Der må ikke herske tvivl om, at fremtidige altaner er uderum, derfor ovenfor nævnte krav fra LBF

### Miljøfremmede stoffer:

LBF oplyser at de støtter de miljøarbejder, som udføres ifm. tilgængeligheds- og sammenlægningsboliger.

Der skal laves undersøgelser og dokumentation for miljøfremmende stoffer.

### Ventilationsanlæg:

Der gives støtte til ventilationsanlæg med varmegenvinding i tilgængeligheds- og sammenlægningsboliger. Den byggetekniske rapport beskriver, at der forefindes mekanisk ventilation i boligerne i dag. Af denne grund støttes ventilationsanlæg ikke i resterende boliger.

Ved besigtigelsen blev der rejst tvivl om om den mekaniske udsugning findes eller der skulle være fejl i den byggetekniske rapport. Der undersøges om der forefindes naturligt aftræk eller mekanisk ventilation. Hvis indeklimaproblemer kan dokumenteres og der ikke forefindes mekanisk ventilation, kan ventilation støttes

### Gavle:

Omfugning af gavle støttes ikke, da disse i dag er i fin stand og for nyligt blevet renoveret.

### Tag:

Tagene på afdelingen er udført som eternitplader. Tagene er blevet udskiftet i 1994, men allerede i 2013, da den byggetekniske rapport er blevet udført, er 19 af de nye tagplader udskiftet. Rygningerne er

ligeledes flere steder blevet udskiftet. LBF støtter som udgangspunkt ikke udskiftning af tage da de kun har en forventet levetid på 25 år. Er medtaget i budget som ustøttet arbejde.

#### Tilgængelighed:

Der foreslås tilgængelighed i A1 og B-blokke.

Boligtype B: Altangange udvides og der tilføres elevatorer. Der sammenlægges fem boliger til fire boliger pr. etage. Det er udmærkede renoveringsforslag. Landsbyggefonden giver max. 80.000 kr. inkl. moms til renovering/udskiftning af eksisterende installationer.

Der gives støtte til 1/3 af afdelingens eksisterende antal boliger, der er med tilgængelighed

#### Sammenlægninger:

Sammenlægninger støttes ikke, hvor sammenlægningen udelukkende drejer sig om at et værelse flyttes fra en bolig til en anden nabobolig.

Boligtype AE og AK kan støttes da ønsket om flere store 2-rum og 4-rums støttes. AF støttes ikke, da der er kombineret sove- og opholdsrum.

#### Badeværelser:

Badeværelser støttes ikke da der ikke i LBF's terminologi er små badeværelser i afdelingen. Badeværelser støttes kun ved sammenlægninger og tilgængelighedsboliger

Støtte af sammenlægning af små boliger støttes ikke i så stort omfang længere, da der er stor efterspørgsel på dem og kommunerne gerne vil beholde dem (pga. kontanthjælpsloft mv).

#### Forbedring af lydisoleringer:

Støttes ved sammenlægninger og tilgængelighed, men støttes ellers ikke. Lydisoleringen forbedres i de støttede boliger (og placeres herunder i budget).

Der gives støtte til 1/3 tilgængelighed og derudover sammenlægninger i det omfang, der er nævnt ovenfor.

#### Miljøarbejder, friarealer:

Der ønskes etablering af strøg og bedre tilgængelighed i området: Det er et udmærket forslag.

Gårdrum i de seks gårde med aktiviteter: Landsbyggefonden støtter med ca. 7.000.000 kr. til friarealer i et boligområde på afdeling 106's størrelse. LBF støtter med 25.000 kr. pr. bolig.

Nogle af gårdrummenes funktioner/aktiviteter kan tages ud eller kan i budgetarket flyttes til ustøttet.

Fælleshus: Ønske om produktionskøkken og foldevæg støttes.

Porttelefoner: Ønske om porttelefonen, der er tryghedsskabende, kan støttes.

Der gives ikke støtte til omfugning af gavle, ændring af altanlukninger, varmeanlæg og nye installationer – udover i de boliger, hvor der laves tilgængelighed og sammenlægninger:

Der skal laves nye planer og et nyt færdigt budget ift., hvad der er støttet og ikke støttet. Derefter laves der finansieringsordning.

KT scanner budgetark med foreløbige kommentarer til OMJ

Der er afsat penge til renoveringen i 2020/2021.

### **Afd. 107 Porshøj**

Den foreløbige helhedsplan er indsendt.

Kommentarer til de vigtigste renoveringsarbejder i helhedsplanen:

Sokler og facader er opfugtede. Terræn skal ændres, så det falder væk fra bygningen.

Arbejdet støttes. Der skal suppleres med undersøgelse af, hvor mange steder, der er problemer samt fotos og gerne registreringer fra driften, hvis der er det.

#### Murede facader:

Der er kuldebroer, hvorfor isoleringen i facaderne skal eftergås. Der er behov for yderligere dokumentation, der viser, hvor der er problemer og hvor stort omfanget er. Umiddelbart vurderes der ikke at være argumenter for støtte.

#### Lette facader:

Nogle facader er efterisolerede med nye plader, hvor der ikke er tæt i bunden. Der er særligt problemer ved indgangspartier og altangange, hvor der er direkte åbent og der kommer luft og rotter op bag facadebeklædningen. Der skal uddybes med snittegning, der viser konstruktionen, så det kan ses, hvor der kommer luft ind og op. Hvis der skal efterisoleres på de lette facader, skal det vises, hvor problemet er, så der skal laves en opsummering på termografi og temperaturer (der skal være mere end 5 C graders forskel på minimum og gennemsnitlig indvendige overfladetemperaturer). Kuldebroer omkring vinduer og døre er ikke relevante. Evt. sammenhæng til skimmel skal angives. Evt. kan tætning af konstruktionen i bund være tilstrækkeligt.

#### Altangange, rustangreb på armering:

Omfanget af skader skal opgøres. Skal alle betonsøjler renoveres, skal der laves betonboreprøver på fem søjler jævnt fordelt i og de synlige skader skal registreres. Foruden dokumentation skal der laves et forslag til, hvordan søjlerne skal renoveres

#### Altaner, hvor vand løber ned til underliggende altaner:

Der skal udarbejdes et forslag til en løsning. Skaden er ikke argument nok for at etablere de foreslåede nye altaner. Landsbygefonden støtter kun det, der er skader og den resterende del (bl.a. udvidelse af altaner) er ustøttet. Altanernes forhold kan eventuelt undersøges grundigere med boreprøver.

### Badeværelser på ca. 2,4 m<sup>2</sup>, indeliggende og med dårlig ventilation:

Hvis der er friskluft gennem dør og mekanisk udsugning, fungerer det eksisterende og der skal ikke gøres noget. Hvis bad, vaske og toilet ikke er placeret på stribe, er der tale om små badeværelser og så støttes det af LBF. Årstiderne følger op på badeværelserne og udarbejder tegninger af forhold med eksisterende sanitet i målestok 1:50.

### Ombygning af boliger fordi badeværelser ombygges:

Støttes ikke. Ombygning af boliger støttes kun i forbindelse med etablering af tilgængelighed og ved sammenlægninger.

### Skimmel:

Det skal opgøres og uddybes, hvor mange boliger, der har skimmel, gerne pba. driftserfaringer (her skal der tjekkes, at ventilationsanlæg er rensat og indstillet korrekt).

### Miljøfremmede stoffer:

LBF oplyser at de støtter de miljøarbejder, som udføres ifm. tilgængeligheds- og sammenlægningsboliger.

Der skal laves undersøgelser og dokumentation for miljøfremmede stoffer inden skema A.

### Problemer med friskluftsventilation:

Problemerne er ikke omfattende nok til, at der etableres ventilation med varmegenvinding. IN gør opmærksom på, at der er forkert løsning ved vinduer, hvor nye PVC vinduer er placeret i eksisterende trærammer. Da vinduer er næsten udlevede (30 år) er ændring heraf et vedligeholdelsesarbejde og udstøttet. Hvis der kan dokumenteres ekstraudgifter til udtagning af eksisterende rammer, kan det evt. støttes delvis.

### Kulde fra kælder:

Udbedring støttes ikke, da det er forbedring.

### Tilgængelige boliger:

Der etableres tilgængelighed i 10 blokke med altangangsboliger.

Lejlighedstype BB og CD (27 i alt) støttes ikke, da soveværelser er for små, når der ikke er plads til dobbeltseng samtidig med, at der er venderadius. Kan ombygges udstøttet eller typen kan bevares som den er.

### Sammenlægninger:

Sammenlægninger, hvor der blot lægges et værelse til eller fra og/eller at badeværelser udvides kan ikke støttes.

Sammenlægninger i Blok C 1-4, hvor små 2-rums boliger nedlægges, kan støttes (det er samtidig også tilgængelighedsboliger)

Sammenlægninger med de små justeringer i Blok A 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11 samt Blok A 4, 7, 10 støttes ikke.

Efterspørgslen på 2-rums boliger skal vendes med kommunen.

Udvidelse af badeværelser i boligerne uden altangang i Blok A 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11 samt Blok A 4, 7, 10 kan som udgangspunkt ikke støttes, hvis der ikke er små badeværelser.

Badeværelsestegninger/typer fremsendes særskilt i 1:50.

Altaner inddrages i boligen og der etableres nye større altaner udenpå. Der skal laves illustrationer/visualiseringer, der viser, hvordan facaderne kommer til at se ud.

#### Miljøarbejder, udearealer:

Etablering af stillevej og brede strøg, forbedret belysning, ophold og aktiviteter: Det kan støttes som det er tegnet og fremgår i budgettet. Det skal sikres, at fartreduktionen er på egen vej ellers kan det ikke støttes. Det oplyses, at det ikke er tilfældet, hvorfor kommunen eller FællesBo selv skal betale. LBF støtter med 6.900 tkr. (jf. budget).

Der gives ikke støtte til renovering af tag og kældertrappe, altaner, installationer og nye vinduer

Husk: Ekstra dokumentation, tegning af nye facadeudtryk samt rettelse af budget.

Der er afsat penge til renoveringen i 2021 eller senere.

#### **Afd. 231, Anemonevej**

Den foreløbige helhedsplan er indsendt.

Afdelingen er et forholdsvist nyt byggeri og der er 77 boliger.

Kommentarer:

#### Sokkel og facader, hvor vand trænger op i facader:

Sokkelpap er ikke ført helt ud til forkant af murværk, så vand og fugt trænger op. Der er foreslået, at sokkelpuds skæres fri, så fugtopstigning afbrydes, belægninger ikke skal ligge så højt og at sokkelaffugtning sættes op. Omfanget af skader med de opfugtede sokler og vandindtrængning skal registreres, f.eks. fra driften. Herefter er der mulighed for støtte.

I budgettet skal facader, sokler og tag deles op og alt omkring sokler samles under ét punkt kaldet 'sokler og terræn'. Støttes som Opretning og ikke som Miljøarbejde.

#### Facader i afsnittet fra 1995:

Teknologisk Institut har lavet undersøgelser, der viser, at der er en kombination af fugt oppefra og nedefra og at der kommer vand ind mellem formur og isolering. Samtidig er der revner i facader da bindere sidder for tæt på hjørner samt fugeslip ved sålbænke og mosbevoksning. Teknologisk Institut foreslår, at problemer løses og at de malede og filsede facader erstattes med tykpuds. Løsning støttes af LBF, da vedligeholdelsesbehov ellers vil være for stort.

#### Tag:

Byggeskedefonden har støttet udskiftning af de gule tagsten på den nyeste del af bebyggelsen. Det skal registreres, hvor meget, der allerede er lavet, og hvor meget der mangler og hvad behovet er nu. Det skal også registreres, hvad Byggeskedefonden allerede har lavet ift. tagfod.

Omfang af udskiftede tagsten på de to etaper skal opgøres. Omfang af sten med skader nu skal opgøres. Er der utætheder til boliger?

LBF støtter afværgeforanstaltninger ift. udskiftning af beskadigede tagsten. FællesBo foreslår, at tage udskiftes i stedet for, at der laves reparationer, da tagene er i så ringe stand.

#### Ombygning, nye kviste og altaner på 1. sal:

Støttes ikke.

Malerarbejde og afrensning mv. i boliger:

Støttes ikke, da det er vedligeholdelse.

Der er afsat penge i 2021, men det kan evt. blive før, da det er en lille afdeling og huslejen i afdeling er høj.

#### **Ad. 4, 5, 6, 7: Besigtigelse**

Afd. 106, 107 og 231 besigtiges i nævnte rækkefølge.

#### **Ad. 8: Opsamling for dagen**

Dagen vendes og KM slutter af.

Der skal planlægges en opfølgning på besigtigelsen for afdelingsbestyrelserne, hvor de kan få lov til at stille spørgsmål og kommenterer på helhedsplanerne og mødet med Landsbyggefonden (KNS).

Opdatering: Fælles opfølgningsmøde for afdelingerne er mandag d. 4. april kl. 15.30-1730 (alternativt tirsdag d.5/4)