

Referat

09-05-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10684

Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 16

Referat af: Styregruppemøde nr. 3**Tid og sted:** Mandag den 30. april 2012, kl. 16.00, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

Deltagere:	Knud Friis Funk	FællesBo, afd. 16
	Niels Brogaard Knudsen	FællesBo, afd. 16
	Jonas Phillipsen	FællesBo, afd. 16
	Jørgen Pedersen	FællesBo, afd. 16
	Poul Erik Overgaard	FællesBo, afd. 16
	Mogens Johansen	FællesBo, afd. 16
	Simon Riis Jensen	FællesBo, afd. 16
	Flemming Georgsen	FællesBo, afd. 16
	Anna Pedersen	FællesBo, afd. 16
	Krista Hansen	FællesBo, afd. 16
	Krista Holm	FællesBo, afd. 16
	Nansy Knudsen	FællesBo, afd. 16
	Jytte Christensen	FællesBo, afd. 16
	Inger Østergaard Nielsen	FællesBo, afd. 16
	Ida Sørensen	BoligRådgiver FællesBo
	Jan Kjeldsen	Servielnspektør FællesBo
	Lisbeth Wolters	Årstiderne Arkitekter
	Inge Nielsen Skytte	Årstiderne Arkitekter
	Peter R. Iversen	Årstiderne Arkitekter
	Yvan Nyborg	Årstiderne Arkitekter
	Ole Mark Jørgensen	Bygherrerådgiver, Kuben Management
	Julie Holt	Konsulent, Kuben Management

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

Referaterne for styregruppemøderne kan nu findes på Fællesbos hjemmeside, under de enkelte afdelinger.

Lisbeth præsenterede resultaterne fra workshop 2 fra det seneste styregruppemøde. Vedrørende spørgeskemaundersøgelserne blev fire forskellige forhold gennemgået:

De fysiske forhold inde i boligen

Med hensyn til, hvor gode de fysiske forhold er inde i boligen for de forskellige aldersgrupper, ligger den samlede vurdering i midten af skalaen (dvs. hverken specielt gode eller dårlige). De forhold, der scorer lavest, er "bad og toilet", "planløsning", "indretning" og "installationer".

Forholdene uden for boligen

Det viser sig, at afdelingen vurderes mest u-attraktiv på skalaen for bevægelseshæmmede og ældre. De forhold der scorer lavest er "Fælleshus" (eller det manglende af slagsen) og "udvendige faciliteter til familier og unge".

De sociale forhold

Billedet er en anelse mere positivt hvad angår de sociale forhold i afdelingen, som scorer lysegrønt på skalaen (dvs. gode, men ikke særdeles gode). De forhold, der scorer lavest omhandler beboernes "evne til initiativer" og "evne til at sætte noget i gang", som værende de forhold, der skal arbejdes videre med fremover.

Attraktivitet ift. nærområdet

For alle aldersgrupper er vurderingen, at afdelingen ligger midt i skalaen (hverken specielt godt eller dårligt) hvad angår afdelingens attraktivitet set i forhold til nærområdet. Det forhold der scorer lavest omhandler "sammenhæng mellem husleje og kvalitet", hvilket især gør sig gældende for de ældre beboere.

Hvad angår de præsenterede resultater af spørgeskemaerne var der stor enighed fra beboerrepræsentanterne om udfaldet.

Udover resultaterne fra spørgeskemaundersøgelserne blev der på mødet også opsummeret på de 8 "værdier", der på baggrund af workshop 2 er enighed om, skal arbejdes videre med i forbindelse med afdelingens udearealer:

1. Større altaner hvor man kan grille
2. Fysisk adskillelse til veje (hæk)
3. Fælleskab/privathed i udearealerne
4. Cykelarealer (primært i form af forbedret cykelkælder)
5. Flere parkeringspladser
6. Udendørsinventar, der inviterer til udendørsophold
7. Multibane, der henvender sig til børn
8. Beplantning og træer i det grønne, krydderurter og blomster (stadig med fokus på nem vedligehold)

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 Landsbyg-

gefonden også selv, senere i forløbet, komme og besigtige afdelingen, hvorefter der kan indsendes en opdateret helhedsplan.

Der har i den forbindelse været en artikel i et lokalt dagblad om, at man regner med at udskyde renoveringen nogle år i fremtiden. Dette er en misforståelse fra journalisten og er derfor ikke korrekt, i tidsplanen regner vi stadig med at de fysiske arbejder kan gå i gang i 2015.

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

Tilstanden på afdelingen i kælderniveau

Kældrene er generelt gode og tørre. Der er dog konstateret høj fugtighed i kælderen i nogle af blokkene. Der er tale om gamle kældere, hvor der kan være en smule fugt fra kældervægge. Dette vil kunne løses med nogle relativt nemme ventilationsløsninger. Der er konstateret kuldebroer ved fundamentene, hvorfor det kan opleves, at det er koldt i hjørnerne i boligerne. Der er ikke konstateret vand i kældrene. De udvendige trapper mangler niveaufri adgang (det vil sige manglende tilgængelighed for kørestolsbrugere og bevægelseshæmmede).

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

Termofotograferingen er allerede igangsat (en termografering viser afdelingens varmetab, gennem at vise forholdet mellem den udvendige og indvendige temperatur, eller såkaldte kuldebroer). Derfor oplever beboerne, at der tidligt om morgenen går folk rundt og tager billeder af afdelingen.

Den ydre tilstand på murværk og facader er fin. Der er konstateret problemer med kuldebroer i facaderne. Der er en ringe levetid tilbage på vinduer og døre på ca. 10 år. Dette er ikke meget, hvis man tager tidsperspektivet for renoveringen med i betragtning, hvorfor vinduer og døre bør indgå i helhedsplanen.

Udover kuldebroer, murværk, facader etc. undersøges tilstanden på såkaldte "murbindere". Murbindere holder bagmuren, isolering, og formuren sammen. Når denne ruster, kan facaden falde ud. Nogle gange bygges bagmur og formur sammen, og så er der ikke isoleret. I afdelingen er det ikke over alt, at det er isoleret, f.eks. opleves gavlene ikke som isoleret.

Ved altaner og altangange opleves der kuldebroer, da altanerne og altangangene er støbt sammen med huset. Det kan f.eks. opleves ved, at der er koldt i stuen. Der kan være problemer med skimmel i den forbindelse! Skimmel givet er dårligt indeklima, med f.eks. vejtrækningsproblemer og andre sundhedsproblemer til følge.

Tagkonstruktionen består af en trækonstruktion med gitterspær. Restlevetiden på tagkonstruktionen er ca. 10-15 år. Udvendigt er taget beklædt med eternitplader, i dårligt kvalitet. I loftet er der 125 mm isolering, hvor man i dag er man oppe på 300 mm (lovpligtigt). Ved renoveringen skal der derfor yderligere isoleres.

Interne forhold

Internt i lejlighederne er der små badeværelser og køkkener, mange af dem i de oprindelige materialer dvs. 30-40 år gamle. Nogle af køkkenerne er ny-renoverede, men der er stadig mange af de oprindelige køkkener. Derudover er det smalle, lange gange.

Med hensyn til toiletter og afløb, er især afløbene meget slidte. Der vurderes ingen levetid på afløbene, da nogle er rustne og næsten gennemhullede. Der er synlige afløb igennem lejlighederne, som også er slidte og afgiver lyd. Med hensyn til indeklimaet er der ingen mekanisk ventilation. Vandinstallationer og varmeinstallationer vurderes også overskredet med hensyn til restlevetiden. Ved renoveringen bliver installationerne usynlige, også af hensyn til lyd. Flere af beboerrepræsentanterne har erfaringer med hylende lyde fra badeværelser, også om natten, hvor det kan være meget generende.

Derudover dør afdelingen med udtjente elinstallationer. Dog er installationerne lovlige, og der er f.eks. ført med jord. Levetiden på radiatorne er også overskredet. Normalt er elinstallationer mv. ikke støttede af Landsbyggefonden, men i forbindelse med at der alligevel skal ske noget med lejlighederne, kan man få arbejderne støttet således at disse er tidsvarende og passer til de nye boliger. Et eksempel på at varmeinstallationerne i lejlighederne ikke er tidsvarende er oplevelsen af, at når der er sol igennem vinduerne kan det opleves at lejlighederne bliver for varme, og ventilerne slår ikke fra.

Sidst men ikke mindst vil PCB, bly, asbest og lign. blive undersøgt. Der kan være forskellige stoffer i maling, fliser, fugemasse, klæbemasse, aftræksrør m.m., som ikke nødvendigvis påvirker indeklimaet i dag, men som kan være problematiske at arbejde med når der renoveres.

Udearealer

Generelt er garagerne også trængende. Garageportene er fine, men murværket er ikke godt. Der er blevet talt om at få uskiftet garagedøre (som automatisk vil kunne køre op ad), hvilket anbefales at blive udskiftet samtidig med resten af renoveringen. Således bliver det billigere, når garagedørene kan tages i sammenhæng med hovedentreprisen.

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.

De generelle rammer for at arbejde videre med lejlighedsindretning på baggrund af de eksisterende lejligheder vurderes at være gode – dog er installationerne i lejlighederne problematiske, hvilket åbner op for at der kan flyttes lidt rundt på indretningen og inddrage yderligere arealer i kommende lejlighedsplaner. De drøftede lejlighedstyper var:

- 2-værelses lejlighed (ud mod svalegang): meget trængt køkken, meget lille værelse (f.eks. ikke så meget plads til seng). Der er meget lidt plads fra knæ til væg på toilettet. Stuen virker rummelig (20 m²), med god brede. Altaner er meget smalle. Altaner bruges meget, men bruges sjældent til at sidde og spise. Ankomsten til lejligheden er ret problematisk, da denne er mørk og trang og føles utryk.
- 3-værelses lejlighed (ud mod svalegang): meget lille bad, men lidt større værelse. Der er et lidt større køkken og bedre arbejdsplads, men køkkenet ligger langt fra stuen. Der er god brede på stuen. Lejligheden fremstår med et meget lille soveværelse. Denne lejlighedstype ville være oplagt at lave om til en god 2-værelses lejlighed. Et problem ved lejligheden er, at der er et stort areal til opgangen (16 m²), som tæller med i lejlighedens angivne boligareal på 79 m². Her kan der f.eks. arbejdes videre med at inddrage det lille værelse som køkken, og et større badeværelse i det der nu er køkkenet.
- 3-værelses lejlighed, som ud over at ligne de andre lejligheder indretningsmæssigt, har en entré, der er større end køkkenet og badeværelset. Her kan der flyttes rundt på meget planmæssigt, hvilket giver mange gode indretningsmuligheder. I den forbindelse må der gerne arbejdes videre med større altaner.

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. Der skal arbejdes videre med løsninger der skaber sammenhængende køkken-almrum. I forbindelse med køkken-almrum skal der også integreres løsninger for emhætte/udsug, samt plads til opvaske-maskiner
2. Større badeværelser med plads til vaskemaskine (etablering af vaskesøjle) – der må også gerne arbejdes med muligheder for gulvvarme i badeværelserne
3. Der må udover køkken-almrum løsninger i nogle af lejlighederne gerne arbejdes videre med mere lukkede/afskærmede køkkenløsninger i nogle af lejlighederne.
4. Altaner, f.eks. glasaltaner, for at undgå for meget afskærmning fra sollys
5. Tv-stik i alle rum
6. Tilgængelighed og elevatorløsninger
7. Indbyggede skabs- og opbevaringsløsninger
8. Store værelser, og der må i den forbindelse gerne arbejdes videre med åbenhed mellem rummene

Der vil blive arbejdet videre med de forskellige værdier af Årstidernes arkitekter, og nye lejlighedsplaner, 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:

- Med hensyn til altaner, har der været diskussioner vedr. muligheden for at etablere lukkede eller åbne altaner. Der er bred enighed om, at der ikke skal være helt lukkede altaner – dog kan der arbejdes med "halv-lukkede" løsninger i forbindelse med de lejligheder, der har 2 altaner.
- Lyd er et af de største problemer i lejlighederne. Der er meget lydt, og stort set overalt i lejlighederne, hvorfor intern og ekstern lydisolering er et vigtigt forhold at få indarbejdet i helhedsplanerne.
- Med hensyn til "åbenhed i alle rum" blev der drøftet muligheder for etablering af glasvægge, således at der stadig vil være "vægplads", som gør det nemmere at møblere lejlighederne. Dette vil give et godt kompromis mellem den ønskede åbenhed og gennemsigtighed, og at det skal være nemt at møblere.

Næste møde:

Styregruppemøder:

Mandag 18. juni – styregruppemøde 2: Boligerne

Næste møde:

Mandag 18. juni: kl. 16.00-18.00

Ref.:

Julie Holt