

LBF- drøftelse af afdeling Svaneke, Bo42Dato: 20.12. 2018
Sagsnummer: 103 426**Referat**

Emne:	LBF-drøftelse af afdeling Svaneke, Bo42	
Mødedato:	D. 13. november 2018	
Mødested:	Gartnervangen 20, 3700 Rønne	
Deltagere:	Birger R. Kristensen	Landsbyggefonden
	Finn Lykkegaard Madsen	Landsbyggefonden
	Mette Wedel Svenningsen	Bornholms Regionskommune
	Per Carlo Nilsson	Bo42
	Holger Pii	Bo42
	Ebbe Frank	Bo42
	Hans Mikkelsen	Bo42
	Michael Jensen	Bo42
	Lars Pommerencke	Afd. Svaneke
	Kim Kreutzmann	Afd. Svaneke
	Elisabeth Bill	Afd. Svaneke
	Julie Brammer	Afd. Svaneke
	Nils Ulrik Nielsen	Årstiderne Arkitekter

Referent: Nils Ulrik Nielsen

Dagsorden:

Kl. 13.00 Drøftelse af revideret notat udarbejdet af LBF for en renoveringsstøtteplan af afd. Svaneke

Referat

Direktør for Bo42 Ebbe Frank (i det følgende benævnt EF) bød velkommen. Der laves en hurtig præsentation af de enkelte deltager rundt om bordet, og hvorefter Finn Lykkegaard Madsen (i det følgende benævnt FLM) gennemgår nyt notat udarbejdet af LBF.

Dalgasgade 11
DK-7400 Herning+45 97 224 227
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Orientering og status for afdeling Svaneke

Indledningsvis omtales afdeling Svaneke som 12 byggeafsnit på 10 lokaliteter. Dette giver anledning til et par bemærkninger – idet det ikke er den generelle opfattelse afdelingen/Bo42 har omkring antallet. Opfattelsen har altid været at der er 10 byggeafsnit.

Derefter omtales det at Landsbyggefonden har modtaget et omfattende materiale fra Årstiderne Arkitekter som beskriver forskellige byggetekniske udfordringer, og opgaver der vedrører afdelingen i den helhedsplan der foreligger.

Materialet omhandler bla. radon målinger og registreringer fra de enkelte byggeafsnit. Der spørges til om de målinger er udført som beskrevet i SBI 247, hvilket Nils Ulrik Nielsen (i det følgende benævnt NUN) giver udtryk for var meningen og hensigten da opgaven blev bestilt.

Det aftales at der tages kontakt til det udførende ingeniørfirma Rambøll for at få afdækket de metoder der er benyttet. Såfremt de benyttede metoder ikke opfylder kravene i SBI 247 iværksættes nye undersøgelser.

Herefter spørges til fotodokumentation for nogle af de indeklimaproblemer som omtales. Det aftales at dette iværksættes hvor synlig skimmel fremstår. Samtidig at såfremt der foreligger materiale på udbedring af skimmelproblematikker fremskaffes disse.

Til dette nævnes at Landsbyggefonden støtter balanceret ventilation.

I notatet er noteret, at hvis det kan dokumenteres at der er skimmel bag forsatsvægge, vil Landsbyggefonden også kunne støtte at disse fjernes.

Hvad angår byggeafsnit 1 så forslår Landsbyggefonden, at der etableres omfangsdræn om hele bygningen for at modvirke det vandtryk som giver blank vand på kældergulv. Det nævnes også omkring byggeafsnit 1, at Landsbyggefonden ikke kan støtte op om den indretning med lift som fremgår i tegningsmaterialet.

I byggeafsnit 3,4,5,6 og 7 drøftes de registrerede revner som ses på facader og ved skillevægge. Det aftales at skadesomfanget skal dokumenteres mere præcist ved optagning af skaderne på plantegninger suppleret med billedokumentation.

Det nævnes her at radonproblematikken måske kan løses byggeteknisk i de byggeafsnit hvor der skal udføres tilgængelighed under de ombygninger der alligevel skal gøres.

Omkring screening for miljøfremmende stoffer omtales det at dette skal gennemføres for alle bygningsdele der vil blive berørt under udførelsen. Til dette nævnes af NUN at denne opgave allerede menes udført, idet der ligger rapporter udført af Rambøll for byggeafsnittene: 1,3,4,5,6,7, og 8.

Der er undersøgt for asbest, metaller og PCB.

Afhængig af hvordan den endelige helhedsplan planlægges udført, vil der naturligvis blive taget nye prøver, såfremt de nuværende ikke er dækkende for den endelige plan.

Ombygning / sammenlægning og tilgængelighed

Det omtales at i den nuværende plan bliver afdelingen reduceret med 12 boliger ved renovering og sammenlægning. Det oplyses at Landsbyggefonden kan støtte tilgængelighed i 25-30% af boligerne. Samlet ca. 50% for både sammenlægning og tilgængelighed. Dog bemærkes det at omfanget i nogle tilfælde kan overskrides, såfremt hvis der findes god begrundelse i sagen.

Ustøttede arbejder:

FLM orienterede om at diverse arbejder i materialet skal betragtes som ustøttede arbejder, herunder:

1. Genopretning af facader
2. Efterisolering af klimaskærm
3. Genopretning af kældervægge og gulve
4. Genopretning af udvendige betonkonstruktioner inkl. trapper
5. Udskiftning/renovering af tagbeklædning inkl. ovenlys
6. Udskiftning af døre og vinduer
7. Renovering af installationer inkl. Kloak i terræn, dræn, stikledninger m.v.
8. Ændring, renovering og nyetablering af servicefaciliteter, herunder affaldshåndteringsanlæg, knallertsikure, garager og lign.

Økonomien for disse arbejder er skønnet til 500 t.kr/bolig for 83 boliger af fonden = ca. 41.500 t.kr.

Den fremtidige husleje:

Det drøftes hvilke økonomiske konsekvenser helhedsplanen vil få for den fremtidige husleje i afdelingen.

Samtidig også hvad huslejen helst ikke må overstige for fortsat at være attraktiv i boligmarkedet. Herunder nævnes tallet kr. 900 pr. m² – og at det vil være det niveau, man vil forsøge at løse opgaven ud fra.

Derudover nævner Birger R. Kristensen (i det følgende benævnt BRK) at Landsbyggefonden henstiller til, at der bør ske en huslejeudligning/ differentiering i forhold til det lejedes værdi. Dette gav EF udtryk for at han var helt enig i, og med den tilføjelse - at det måtte være Bo42 der bedst kender den indbyrdes værdi. Derudover at Bo42 ville arbejde videre med dette, når det fremtidige lejeniveau kendes.

Under denne drøftelse blev der fra Landsbyggefondens side udtalt at der kunne gives en renoveringsstøtte på kr. 10 mil. fra ramme 2 puljen.

I den foreløbige kalkulation er der derefter et restbeløb på ca. 31 mill. der endnu ikke er finansieret.

Som medfinansierings mulighed, - gav EF udtryk for, at henlæggelser i den fremtidige D&V plan ville kunne reduceres med de tiltag der er planlagt.

LBF og afdelingen

Det bliver fortalt af BRK - at sagen kan `køres` lige igennem, og at processen iværksættes herfra med de tiltag, og undersøgelser der aftales i dette referat, samt de ting der fremgår det udleverede notat fra LBF.

Der er under forløbet fra afdelingens side givet udtryk for en hvis bekymring i det oplæg der er fremlagt. Bekymringen går mest på, at nogle af lejlighederne bliver renoveret som sammenlægningsboliger, og at de derved arealmæssigt bliver større. Følgen af dette vil medføre en huslejestigning.

Samtidig også en bekymring for den reducere på 12 boliger. Det menes at udfaldet af dette uvilkårligt vil medføre en fraflytning i afdelingen. Om dette kunne ske ved naturlig fraflytning - kan ikke bekræftes.

I den dialog gav BRK udtryk for at de velvilligt vil se på en ny disponering i de 10 byggeafsnit.

Årstiderne Arkitekter fik i samarbejde med afdelingen og Bo42, til opgave at revurdere hvordan en plan kunne imødekomme disse ønsker. Herunder revurdere hvor de mest oplagte sammenlægningsboliger skal etableres.

I samme dialog blev det også drøftet, hvordan opgaven med genhusning under renoveringsopgaverne kunne løses. Herunder bla. om der i samarbejde med andre boligorganisationer kunne samarbejdes om dette.

Til spørgsmålet omkring fremtidig varmforsyning blev det understreget at etablering af fjernvarme er udstøttet.

Politisk behandling:

Mette Wedel Svenningsen (i det efterfølgende benævnt MWS) gør som repræsentant for Bornholms Regionskommune opmærksom på, at sagen skal behandles politisk, og at man her vil have et behov for at vide hvilken økonomi man skal forholde sig til.

Samtidig understreges det fra Landsbyggefonden, at sagen skal have en skriftlig tilkendegivelse fra kommunen, for at sagen kan fortsætte fra nuværende stadie.

MWS giver udtryk for at Kommunen ønsker huslejeniveauet + differencering fremsendes til dem for orientering. Samtidig gøres der opmærksom på, at den fremtidige husleje for den enkelte beboer skal præsenteres på et afdelingsmøde.

Opsummering / diverse arbejder der iværksættes nu:

1. **Radon undersøgelser.** Det undersøges hvorledes radon undersøgelser er foretaget af ingeniøren. De skal udføres som beskrevet i SBI 247. Såfremt de ikke overholder disse krav iværksættes ny prøvetagning. Resultater/udskrifter fra radon undersøgelse fremsendes til Landsbyggefonden.
2. **Skimmel.** Det undersøges hvad der allerede foreligger af fotodokumentation samt hvad der måtte foreligge af tidligere udbedringer. Derudover tages nye billeder af de problematikker der omtales.
3. **Statik, skillevægge og facader.** Det indtegnes nærmere på tegninger hvor registrerede revner forefindes. Derudover dokumenteres med fotomateriale.

4. **Miljø screening.** Det undersøges nærmere om de foreliggende undersøgelser omfatter alle de bygninger der renoveres, og er en del af helhedsplanen.
5. **Sammenlægning- og tilgængelighedsboliger.** Den samlede plan revurderes i.f.t. behov og beliggenheder.

Med venlig hilsen
Nils Ulrik Nielsen
Projektleder
Bygningskonstruktør BTH
Mobil: +45 5152 2035
Mail: nun@aarstiderne.dk