

Møde med Landsbyggefonden vedr. Bo42, Afdeling 56

Dato: 20.12. 2018
Sag nr.: 103 427

Referat

Emne: Renoveringsstøtteplan for Bo42, Afdeling 56, Nordparken

Mødedato: D. 13. november 2018

Mødested: Gartnervangen 16, 3700 Rønne

| Deltagere: | Initialer: | |
|-------------------------|------------|--------------------------|
| Birger R. Kristensen | BRK | Landsbyggefonden |
| Finn Lykkegaard Madsen | FLM | Landsbyggefonden |
| Mette Wedel Svenningsen | MWS | Bornholms Regionskommune |
| Per Carlo Nilsson | PCN | Bo42 |
| Holger Pii | HP | Bo42 |
| Ebbe Frank | EF | Bo42 |
| Hans Mikkelsen | HM | Bo42 |
| Michael Jensen | MJ | Bo42 |
| Ejvind Møller | EM | Bo 42, Afdeling 56 |
| Anne-Grethe Jensen | EGJ | Bo 42, Afdeling 56 |
| Lene Fuglsang Fassel | LFF | Bo 42, Afdeling 56 |
| Ole Corlin Green | OCG | Bo 42, Afdeling 56 |
| Nils Ulrik Nielsen | NUN | Årstiderne Arkitekter |

Referent: Nils Ulrik Nielsen

Dagsorden:

Kl. 10.00: Drøftelse og gennemgang af Byggeteknisk Notat udarbejdet samt økonomiske muligheder. Dette på baggrund af ansøgningsmaterialet til den foreløbige vurdering med Renoveringsstøtteordningen – ABL § 91 v/ Finn Lykkegård Madsen (i det følgende benævnt FLM) og Birger R. Kristensen (i det følgende benævnt BRK) fra Landsbyggefonden.

Kl. 10.45 Besigtigelse af Afdeling 56 – beliggende Rosenvej 1-15 og 2-24, Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22, 3700 Rønne.

KL. 12.15 Frokost

Dalgasgade 11
DK-7400 Herning

+45 97 224 227
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Referat

Direktøren 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 FLM fra Landsbyggefonden gennemgår det Byggetekniske Notat.

Orientering og status for Afdeling 56

Indledningsvis omtaler FLM at Afdeling 56 er sammenlagt af gl. 5 og 6, og at den er opført som en klassisk parkbebyggelse med god placering til omgivelserne. Derudover at den bærer præg af løbende vedligehold.

Det bemærkes at der tidligere er gennemført renovering af:

- 1990 Vinduesudskiftning til plastvinduer
- 1995 Køkken og bad udskiftning i gl. afd. 5
- 1999 Køkken og bad udskiftning i gl. afd. 6

Derudover nævnes det at den foreløbige helhedsplan er et ønske om at etablere en række boliger med fuld tilgængelighed, samt at planen forøger antallet af boliger i afdelingen fra 154 til 172 boliger i den fremtidssikring som ønskes. Omkring udenoms arealerne nævnes at projektet også indeholder et LAR-projekt.

Som grundlag for Landsbyggefondens vurdering af afdelingen, omtales det at de Byggetekniske Rapporter - udført af Aarstiderne Arkitekter er en del af dette.

Med baggrund i den foreløbige helhedsplan prækvalificerer Landsbyggefonden ansøgning med det forbehold if.t. kommunens stillingtagen. Mette Wedel Svenningsen (i det efterfølgende benævnt MWS) fra Bornholms Regionskommune, bekræfter at der vil blive udarbejdet en sagsfremstilling som skal politisk behandles.

Bo42 skal uploade denne bekræftelse på Driftsstøtteportalen når Regions Kommunens stillingtagen modtages.

FLM gør herefter opmærksom på, at ved gennemgang af det modtagne materiale er det umiddelbart konkluderet, at den Foreløbige Helhedsplan ikke er omfattet af nogen byggeskader.

Ombygning / sammenlægning og tilgængelighed

FLM opsummerede herefter at i Foreløbige Helhedsplan fremgår det at der et ønske om at etablere en række boliger med fuld tilgængelighed og sammenlægnings- / opdelingsboliger / ombygning med henblik på at skabe større diversitet i bebyggelsen.

Dette indbefatter etablering af 42 tilgængelighedsboliger og 38 stk. sammenlægning- / opdelingsboliger / ombygning hvilket medfører en forøgelse af boligantallet på 18 boliger efter renoveringen.

Landsbyggefonden kan støtte at der etableres tilgængelighed i 25-33 % af boligerne, og maksimalt at 50 % af boligerne sammenlægnings-/opdelingsboliger /ombygning og /eller gøres tilgængelige.

Det nævnes at der skal udarbejdes alternative forslag til de fremsendte forslag til indretning mv. – i denne forbindelse bemærkes af Landsbyggefonden ikke `normalt` støtter renovering til 1 rums boliger. Men i så fald dette forsat ønskes - kan det udføres som ustøttet.

Dalgsgade 11
DK-7400 Herning

+45 97 224 227
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Omkring miljøarbejder vurderer Landsbyggefonden at den kan støtte udearealerne forskønnes og aktiveres, - således det opfordrer beboerne til ophold og sociale aktiviteter. Hertil er afsat en max ramme på 3.900 t.kr.

FLM beskriver herefter kort at almindeligt vedligehold ikke er medtaget, udskiftning plastvinduer skal afdelingen selv klare, og det samme gør sig gældende for tekniske installationer der er mere end +25 år.

Den fremsendte Foreløbige Helhedsplan beskriver hvilke aktiviteter og renoveringsarbejder der er indarbejdet for gennemgribende renovering og opretning i afdelingen. Til dette blev der gjort opmærksom på hvilke af disse som er understøttede arbejder.

Ustøttede arbejder:

1. Genopretning af facader herunder bløde fuger
2. Efterisolering af klimaskærm mv.
3. Genopretning af kældervægge og gulve
4. Genopretning af udvendige betonkonstruktioner inkl. trapper
5. Udskiftning af døre og vinduer
6. Renovering af kviste
7. Renovering af installationer inkl. kloak i terræn
8. Etablering af LAR eller LAR lignende forhold
9. Ændring, renovering og nyetablering af servicefaciliteter, herunder affaldshåndteringsanlæg, knallertsikure, garager og lign.
10. Renovering fælleslokaler

Anlægsudgift skøn (935 t.kr./bolig for 156 boliger) ca. 145.860 t.kr. Ovennævnte aktiviteter betragter Landsbyggefonden som forbedring/modernisering. Dette beløb kan ikke direkte finansieres.

FLM afslutter med at konstatere, at der skal laves alternative løsninger til indretningsplaner for en del af boligerne, og at økonomien skal tilpasses en mulig finansiering, samtidig skal budgettet opdeles i kategorier og yderligere specificeres.

Dertil bemærkede FLM at afdelingen har et stort moderniserings- / fremtidssikringsbehov, og at afdelingen ikke selv kan løfte denne opgave uden støtte til bla. sikre diversiteten. De foreslåede vedligeholdelsesarbejder er relevante at gennemføre i sammenhæng med øvrige arbejder.

Drift økonomi

BRK gjorde herefter den bemærkning, at huslejen i afdelingen ikke skal være højere end kr. 700 pr. m2 årligt. Samtidig at de foreslåede forbedringsarbejder kan medføre en højere husleje.

Landsbyggefonden vil i sagen have mulighed for at yde driftsstøtte til det foreslåede, og at der samtidig ønskes en hensigtsmæssig drift.

Til denne del af sagen er afsat som kapitaltilførsel 20.000 t.kr. og til anlægsudgifterne ca. 62.000 t.kr

Omkring LAR-projektet gøres opmærksom på, at dette normalt ikke er en del af gruppe 1 arbejdet. Dog bemærkes at Landsbyggefonden ser positivt på det forslag der indgår i planen. Dette kan medføre at det samlede projekt dermed kan udvides med denne del. Såfremt det realiseres vil det samtidig betyde en mindre kapital tilførsel.

Dalgasgade 11
DK-7400 Herning

+45 97 224 227
mail@aarstiderne.dk
CVR: 4823 3511

Omkring Radon problematikken på Bornholm nævnes det, at der skal igangsættes en nærmere undersøgelse, og denne skal indgå i det videre forløb under afklaring omkring byggeteknisk dokumentation.

Besigtigelse i afdelingen

Efter gennemgang af Byggeteknisk Notat ved Landsbyggefonden- foretages besigtigelse i afdelingen. Alle deltog på denne gåtur, og hvor nogle af de forskellige forslag i den Foreløbige Helhedsplan blev drøftet i.h.t. yderlige dokumentation og undersøgelser.

Følgende blev drøftet og aftalt under besigtigelsen:

- Radon undersøgelser i kælder og krybekældre. Disse udføres i.h.t. SBI 247. Til dette bemærkes at måtte resultaterne vise, at der er radon værdier i kælderen og ikke i boligerne over det acceptable niveau, støtter Landsbyggefonden ikke for tiltag i kælder og krybekælder.
- Altan konstruktioner. Der var synligt råd i stolpekonstruktionerne. Der ses synlige skader og samtidig de udlusninger og rep. der løbende er foretaget. Omfang skal synliggøres.
- Murværket bærer synlige tegn på imprægnering. Det aftales at de problemer der er, og har været omkring skimmel i lejlighederne skal dokumenteres.
- Elevatorer er generelt en god løsning – dog bør det overvejes om tilgængelig udelukkende skal udføres i stuelejlighederne.
- Det bør overvejes om der skal laves `egne` haver i stueetagen for nogle af lejlighederne.

Ved besøg i flyttelejligheden beliggende Thorkildsvej 35 2.tv noteres ved fremtidig indretning til lejlighed type 1V-1-S:

- Indretning i.f.t. redningsåbning. Det nævnes at lige præcis denne type lejlighed 4V 85 m2 bør/skal gennemgå en revurdering omkring indretningen i den næste fase.
- Adgangsforhold til terrassen skal ændres. Er nu udført med højt trin / `blomsterkumme` som hindrer tilgængelighed og almindelig adgang til denne.

Derudover drøftes udfordringer med bygningsdele fra Byggeteknisk Rapport, og som indgår i den foreløbig helhedsplan:

- Overligger over stuevindue som `hænger` - således at disse vinduer ikke kan åbnes. Omfanget af disse skal afdækkes.
- Balanceret ventilation støttes, - og skal indarbejdes i de tekniske løsninger for renovering i afdelingen. Såfremt de tekniske installationer for denne aktivitet er utilstrækkelige, kan disse arbejder indgå i omfanget.
- Lydproblemer i lejemålene fra omkring boende naboer. Det skal undersøges hvilke tiltag der kan iværksættes ved renovering af etagedækkene.

Besigtigelse af fælleslokaler i kælderen Thorkildsvej 39:

I den foreløbige helhedsplan er der udarbejdet forslag om renovering af eksisterende lokaler – herunder at der bla. skal indrettes 2 nye gæsteværelser i disse omgivelser.

Efter nærmere besigtigelse i kælderen blev det aftalt, at såfremt der var et ønske i den øvrige del af Nordparken, kunne der arbejdes videre med et separat fælleshus placeret et ikke specifikt sted i afdelingen. Et fælles beboerhus som kunne komme alle beboerne i de almene boliger til gode.

Fælleshuset kunne også her indrettes med 2 gæsteværelser.
Med et samlet antal lejemål på 442 stk. i Nordparken – det betyder at et nyt fælleshus kan have et bruttoareal på 442 m² (1 m² pr. bolig). Byggeomkostningerne må max beløbe sig til kr. 20.000 pr. m².

Den fremtidige husleje:

Efter besigtigelsen drøftes det kort hvilken økonomi der vil danne grundlag for den fremtidige husleje i afdelingen. Med den kapitaltilførsel, driftsstøtte og øvrige tiltag i.f.t. gennemgangen nævnes beløbet ca. 90.000 t.kr. samlet. Der er fortsat enighed om at huslejen skal ligge omkring kr. 700 pr. m² årligt.

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