



Møde med Landsbygefonden vedr. Søndergården I & II

Emne: Besigtigelse af Søndergården I & II, Bo42

Mødedato: 25. september 2019

Mødested: Søndergårdens Selskabslokale, Lodsstræde 2, Rønne

Deltagere:

Birger R. Kristensen	Landsbygefonden
Mads Gudmand-Høyer	Landsbygefonden
Mette Wedel Svenningsen	Bornholms Regionskommune
Holger Pii	Bo42
Ebbe Frank	Bo42
Hans Mikkelsen	Bo42
Michael Jensen	Bo42
Lise Møller Rieck	Bo42
Grethe Grønnegaard	Søndergården I & II
Vibeke Glistrup Petersen	Søndergården I & II
Steen Juhl Hansen	Søndergården I & II

Referent: Lise Møller Rieck

Dagsorden:

Kl. 09.45–11.15: Drøftelse og gennemgang af Byggeteknisk Notat samt økonomiske muligheder i forhold til Renoveringsstøtteordningen – ABL § 91 på baggrund af ansøgninger.

J.nr.: 104538: Søndergården I, beliggende Styrmandsstræde 1–28, Jungmandsstræde 2–20, Lodsstræde 2–16, 3700 Rønne

J.nr.: 10454: Søndergården II, beliggende Bådsmændsstræde 1–26, Curdtslund 1–41, 3700 Rønne

Kl. 11.15–12.45: Besigtigelse af Søndergården I & II.

Kl. 13.15 : Frokost

Referat

Direktøren for Bo42 Ebbe Frank (EF) bød velkommen, hvorefter der blev foretaget en hurtig præsentation af de enkelte deltagere rundt om bordet.



Orientering og status for Søndergården I og Søndergården II

EF orienterede kort om afdelingernes historie, konkurrencesituation i forhold til billige ejerboliger samt ønsket om sammenlægning af afdelingerne og huslejeudligning.

EF oplyste, at der er en huslejeforskel på kr. 100–150 pr. m² mellem boligerne i Søndergården I og Søndergården II, og at Søndergården I har behov for driftsstøtte efter genberegning af rentesikring. Der har været indledende drøftelse med kommunen i forbindelse med styringsrapport og dialog.

Søndergården I

Søndergården I er opført som rækkehuse og et langhus med blandet bebyggelse med 1, 2, 3, 4 og 5-rums boliger. Bebyggelsen er opført med malet facader. Rækkehusene har forholdsvis store haver med god placering til omgivelserne. Derudover bærer den præg af løbende vedligehold.

Søndergården II

Søndergården II er opført som rækkehuse med 2, 3, og 4-rums boliger. Bebyggelsen er opført med murstens facader. Rækkehusene har forholdsvis store haver med god placering til omgivelserne. Derudover bærer den præg af løbende vedligehold.

Mette Wedel Svenningsen (MWS) fra Bornholms Regionskommune tilkendegav at kommunen betragter området og Rønne Syd som et attraktivt boligområde.

Hans Mikkelsen (HM) gennemgik skitser for Søndergården I og Søndergården II og nævnte at der med en helhedsplan er et ønske om renovering af køkken og bad, sammenlægning af 1-rums boliger, ændring af 4-rums boliger til 3-rums boliger (uisoleret rum på 1. sal), tilgængelighedsboliger, tung trafik/biler ud af boligområdet og fælles miljøstadion, omlægning/nedlæggelse af havearealer samt opgradering af fælleshus/gæsteværelse, udskiftning af tage med asbest samt udskiftning af nedstøbte rør. Der er endvidere ønske om afklaring af radon i forhold til radon problematikken på Bornholm.

Mads Gudmand Høyer (MGH) gav en samlet foreløbig vurdering vedrørende renovering med støtte fra Renoveringsstøtteordningen på baggrund af ansøgningerne og Byggeteknisk Notat udarbejdet forud for besigtigelsen.

MGH gjorde opmærksom på at ved gennemgang af det modtagne materiale er det umiddelbart vurderet at der ikke er tale om byggeskader men mere fremtidssikring.

I forhold til nedlæggelse af små boliger er det vigtigt at Bo42 og kommunen har en dialog om boligsammensætning, og Bornholms Regionskommune skal give en principiel tilkendegivelse til LBF om at der arbejdes i den rigtige retning. MWS tilkendegav at punktet vil blive drøftet på førstkommande styringsdialogmøde og referat vil tilgå LBF.

MGH tilkendegav at der var gode tanker bag trafikregulering, aktivering af stræder og friere friarealer, hvilket skal balanceres i forhold til område og trafikikkerhed. Arbejderne er oplagt en del af en helhedsplan men er ustøttede arbejder; dog er der mulighed for at sti og gangarealer ved tilgængelighedsboliger kan indgå. LAR-projekter er ligeledes ustøttede arbejder.

LBF ser behov for uddybning herunder at der skal udfærdiges tilstandsrapporter af ekstern rådgiver og dertil byggetekniske dokumentation/undersøgelser herunder foreløbig screening for typiske miljøfarlige



stoffer for at kvalificere budget. Ved undersøgelse af radon er der krav om anvendelse af SBI vejledning, hvilket skal verificeres.

Ansøgningerne bliver behandlet som 2 separate ansøgninger. Byggeteknisk notat for henholdsvis Søndergården I og Søndergården II vil blive udsendt sammen med referat.

Besigtigelse i afdelingen

Efter gennemgang af Byggeteknisk Notat ved Landsbyggefonden var der besigtigelse i afdelingen.

Landsbyggefonden bemærker følgende i forbindelse med besigtigelsen:

- Den generelle vedligeholdelsesstand er god, og bygningsdele er intakte.
- Der ses ikke umiddelbart grundlag for støtte til opretning.
- Landsbyggefonden kan ikke støtte indretning af tilgængelige boliger i eksisterende 2. etages boliger.
- Tilgængelige boliger bør placeres i Søndergården II i nærhed af P-plads og plejecenter.
- Tilgængelige boliger vurderes at kunne etableres simpelt ved anlæg af rampe ved hovedindgang/terrasse og ommøblering af eksisterende rummelige badeværelser, evt. ommøblering af køkkenskabe.
- Fremviste loftrum i Søndergården I er ikke ventileret korrekt. Der skal udfærdiges en husorden, der sikrer byggeteknisk korrekt anvendelse og ventilering af loftrum.
- Et fremvist badeværelse har ikke tilstrækkelig ventilering (udsugning på lysafbryder). Forholdet bør udbedres ved optimering af udsugning med fugtstyring.
- 1 rums boliger i Søndergården I kan på enkel vis optimeres ved at forbedre adgangsforhold med karnapper mod nord, der forbedrer udkig og dagslysforhold på gangareal. Lokale – tidligere køkken på 1 sal., kan på enkel vis indrettes til 1 rums bolig. Lysforhold i 1 rums boliger bør forbedres enkelt ved etablering af lodret vinduesfag (sparet væk ved opførelse?) under skråt tagvindue (fx standard Velux-løsning med koblede rammer), så nedkig til terræn sikres. Dette vil give en markant forbedring af boligkvaliteten af boligerne.
- Grønne arealer skræmmes af høje tætte hække, der ikke understøtter naboskab og tryghed i boligafdelingerne. Hækkene danner partiet labyrintiske forhold, der modvirker aktivt udeophold og social sammenhængskraft. Særligt påfaldende er adskillelsen af fælleslokaler og legeplads i Søndergården I, der bør stå i åben sammenhæng.

Opsummering/konklusion:

Efter besigtigelsen orienterede Birger R. Kristensen (BRK) kort om de forskellige støttemuligheder herunder driftsstøtte i relation til genberegning af rentesikring i Søndergården I.

Den fremtidige husleje:

Det blev kort drøftet hvilken økonomi, der vil danne grundlag for den fremtidige leje i afdelingerne.

Nuværende gennemsnitlige leje i intervallet: kr. 817–951 pr. m².

Der var enighed om at udgangspunkt er at lejeniveauet i Søndergården I er for højt og at lejeniveauet efter helhedsplan bør være kr. 750 – 800 pr. m². BRK nævnte at LBF henstiller til at der bør ske en huslejeudligning/differentiering i forhold til det lejede værdi.



Afdelingernes beliggende i Rønne giver grundlag for fremtidssikring af boligerne. Fremtidssikring af boligafdelingerne medfører sammen med ustøttede vedligeholdelsesarbejder, et samlet renoveringsbehov som afdelingerne ikke anses at kunne bære uden støtte.

Projektet bør bearbejdes så afdelingerne fremtidssikres. Iværksættelse af tilstandsrapporter mv. dækkes af støttesagen.

Landbyggefonden prækvalificerer hermed ansøgningerne, idet der tages forbehold for kommunens stillingtagen.

Boligorganisationen skal forespørge kommunen om dennes stillingtagen til ansøgningen og vedhæfte kommunens anbefaling på Driftsstøtteportalen.



LANDSBYGGEFONDEN

20. september 2019
Jnr: 104538
LBF nr.: 0506 - 038
mgh

Byggeteknisk Notat udarbejdet på baggrund af ansøgningsmaterialet.

Notatet indeholder en foreløbig vurdering vedrørende renovering med støtte fra Renoveringsstøtteordningen – ABL § 91.
Bemærk at dette notat er udarbejdet før Landsbyggefondens besigtigelse.

AFDELINGEN GENERELT

Bo42 - 38, Søndergården I, Styrmandsstræde 1-28, Jungmandsstræde 2-20, Lodsstræde 2, 3700 Rønne

Bygn. afs.	Skæring	Alder	Tæt/lav	m2	Etage	m2	I alt	m2
01	01-01-1977	42	47	-	-	3.499	47	3.499

Arkitekt: -

Lejlighedsgennemsnit: 74 m²

10 % af bygningsværdien: 1.851 t.kr.

60 % af ramme for nybyggeri (Bornholm): 11.406 kr./m² eller 39.910 t.kr.

Projektforslag: Helhedsplan - afventer

Byggeteknisk dokumentation: Tilstandsrapport - afventer

Besigtigelse: 25. september 2019.

Ansøgningsdato: 27. december 2018.

Boligsocial sag: -

Kapitaltilførselssag: 104539

NB: BBR areal – 3.585 m² – stamdata opdateres

Referat af besigtigelsen udarbejdes af Boligorganisationen.

Fonden anmoder om at få ført til referat:

Landsbyggefonden prækvalificerer hermed ansøgningen idet der tages forbehold for kommunens stillingtagen.

Boligorganisationen skal forespørge kommunen om dennes stillingtagen til ansøgningen og vedhæfte kommunens anbefaling på Driftsstøtteportalen.

BYGGETEKNISKE FORHOLD m.v.

Byggeriet, generelt:

Bebyggelsen

Boligafdelingen ligger i Rønnes sydøstlige udkant ca. 2,6 km. fra centrum. I umiddelbar nærhed findes skole og institutioner og indkøbsmuligheder. Bebyggelsen består af rækker hhv. selvstændige 1 og 1 ½ -plansboliger partielt sammenbygget med skur og garagebygninger. Boligerne varierer i størrelse (1, 2, 3, 4 og 5-rums) danner gadeforløb for gående og sivetraffic. Mod syd danner en større fælles P-plads ankomst til bebyggelsen, mod nord er der forbindelse til offentligt cykel- og stisystem.

Boligerne fremtræder harmonisk tilpasset lokalområdets bebyggelsesstruktur af parcelhuse, dog giver tagbeklædningen i sort bølgeeternit bebyggelsen et tungt udseende. Udover boliger omfatter boligafdelingen fælleslokale og gæsterum?

Byggeteknik

Bebyggelsens facader er opført med malet / pudset formur og bagmur i letbeton i alt 29 cm.-hulmursisoleret. Fundamenter er pladsstøbte med sokkel af lecasten.

Gavle er træbeklædning på træskellet med vindpap. Tagdækning under 45 grader, er af bølgeeternit på lægter uden undertag. Lofter er delvis udnyttet under paralleltag med skunke.

Dæk?

Vinduesoverligger?

Sålbænke?

Spærkonstruktion, paralleltag?

Render og nedløb?

Gulve er af laminatparket, linoleum og fliser

Trapper?

Vårdum – vægkonstruktion? (ingen vådrumsmembran)

Ventilering?

Friskluftindtag?

Vinduer i træ med termorude (oprindelige)

Skure – trækonstruktion tagpapdækning på tag hhv. bølgeeternit

Boliger er opvarmet med fjernvarme, hhv. unit i bryggers og i Lodsstræde varmecentral med fordeling.

Der er individuel måling på brugsvand. Der er/ er ikke bimåler på varmt brugsvand?

Samlet forbrug kWh pr. m²/år. – ikke oplyst

Energimærke D hhv. C (Lodsstræde)

Tidligere renoveringer (udover div. løbende vedligehold):

– ikke oplyst

Helhedsplanen:

Helhedsplan - afventer.

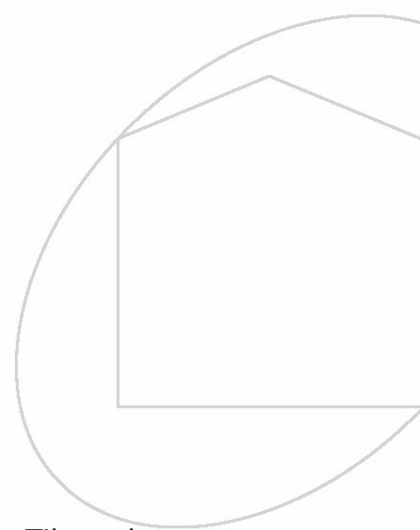
Afdelingen ønsker at fremtidssikre ved:

Div. opretningsarbejder, trafiksanering af veje, omlægning af friarealer og nedlæggelse af 1-vær. boliger, sammenlægning til 2 og 3-vær.

Nye køkkener

Udskiftning af vinduer og døre (særligt bryggersdøre)

Udskiftning af tagdækning
Udskiftning af BV-rør
Renovering af belægninger på terrasser (betonfliser)
Trafikanerung af veje (ændring til cykel/gående)
Modernisering af fælleslokale
Udbygning af gæsteværelse
Omlægning af private haver til fællesarealer



Tilstandsrapport:

TR – afventer BO rapport 2016 kan ikke lægges til grund i LBF støttesag. Tilstandsrapport anbefales udarbejdet af ekstern rådgiver opdelt på bygningsdele med opgørelse af levetidsestimater, og anbefalet opretning.

Det konkluderes/anbefales på baggrund af BO registreringen:

- Udskiftning af tagdækning
- Udskiftning af vinduer og døre
- Arbejder på facader?
- Radonsikring?
- Udskiftning af BV installationer

Opretning:

Fundamenter, sokkler, og terrændæk

TR – ubeskrevet

BO budget afsætter til radonsikring - 3.000 t.kr.

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Facader

TR - ubeskrevet

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Tag

TR - ubeskrevet

Der foreslås: Udskiftning af tagdækning af bølgeeternit (asbestholdig) – ny tagdækning? Etablering af fast undertag? Efterisolering? Forankring af spær / gavl? Ventilering af tagrum? Rådkader? Opretning af taggennemføringer, Ventilationskanaler? Udskiftning af inddækninger?

Vurdering: Udskiftning af 42 år gl. bølgeeternit er ustøttet vedligehold (30 år. iht. levetider.dk)

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Vådrum

TR - ubeskrevet

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Ventilation / indeklima

TR - ubeskrevet
Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Miljøfarlige stoffer - screening

TR - ubeskrevet

Bygherre skal gennemføre en screening af bygningsdele, der vil blive berørt under udførelsen. Screeningen skal lægges til grund for håndtering af stoffer iht. dispositionsforslag (skitse) og de beskrevne arbejder i anlægsbudgettet.

Håndteringen af disse stoffer skal fordeles på de berørte bygningsdele og fordeles på støttede og ustøttede arbejder. Omkostningerne skal fremgå af budget ved skema A. Bygherren skal forholde sig til, om de pågældende materialer vil kunne blive siddende i bygningen.

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Opretning, samlet anlægsudgift

Emne	Støttet t.kr.	fordelte	t.kr./bolig
Opretning af facader og gavle	-	-	
Opretning tag	-	-	
Etablering behovsstyret ventilation	-	-	
Håndtering af miljøfarlige stoffer	-	-	
Samlet	-	-	-

Opretning - ustøttede arbejder

- Udskiftning af tagdækning
- Udskiftning af vinduer og døre
- Arbejder på facader
- Udskiftning af BV installationer
- Omlægning af terrasser og stier

Anlægsudgift ustøttet vedligehold og modernisering iht. BO budget ~ 36.000 t.kr.

Ombygning / Tilgængelighed

Afdelingen har en variation af boligstørrelser. Alle 1-vær. boliger (11 stk.) foreslås nedlagt / sammenlagt. Der er ikke nævnt ønske om etablering af tilgængelige boliger, ombyggede boliger skal så vidt muligt indrettes tilgængelige.

Forslag om nedlæggelse af 1-vær. boliger skal drøftes med kommunen før der planlægges videre, boliger kan med enkle indgreb tilføres god boligkvalitet. LBF kan støtte etablering af 15 tilgængelige boliger (ca. 30%), boligerne skal placeres hensigtsmæssigt ift. P-pl og plejecenter og vil ifm. sammenlægning af bygningsafsnit I og II være at foretrække i afsnit II. LBF kan støtte ud fra målsætningen om at skabe en mere varieret boligsammensætning.

Lejlighedsfordeling og bruttoetagemeter er ikke oplyst i fremtidsscenario. Ombyggede boliger skal opnå en passende værelsesratio.

HP-forslag

Alle	Før			Efter		
	Fam.boliger		Tilg.	Fam.boliger		Tilg.
1V	11			0		
2V	2			6		
3V	18			19		
4V	12			12		
5V	4			4		
Samlet	47			41		

Boliger der støttes af LBF som tilgængelighedsboliger skal som udgangspunkt overholde de sædvanlige tilgængelighedskrav. Boligerne skal dertil fremtidssikres som gennemlyste boliger.

LBFs krav til tilgængelige boliger svarer til familieboliger til en selvhjulpne kørestolsbruger. Der skal være niveaufri adgang ind i boligen og ud på terrassen/altan. Der skal være vendediameter på Ø 150 cm. i entre, gang, toilet, køkken, opholdsrum, og i et værelse kombineret med en dobbeltseng. Der skal være 90 cm. fri plads på en side af toilet, og håndvask skal kunne nås fra toiletstol. 1,5 m. drejeradius kan gå under håndvask (friholdt afløbsinstall.) Hængslede badeværelsesdøre skal foretrækkes fremfor skydedøre. Fri dørbredden (også til pulterrum) skal være 77 cm, svarende til en 9M dør.

Der gives få muligheder for at justere på krav til vendediameter. Dette gælder i dobbeltsoveværelse ift. skabsindretning (min. 77 cm. omkr. seng) og i gangarealer.

Tilgængelige badeværelser skal etableres indenfor en max størrelse på 5,5 m², medmindre særlige forhold taler imod.

LBF kan støtte tilgængelighed i boliger som 33% ombygning / 34% tilgængelighed / 33% modernisering. Tilgængelighed på fælles adg.veje støttes 100 %.

Tilgængelighed på fælles adgangsveje kan omfatte niveaufri belægninger fra P-pl. til bolig og ud på privat terrasse samt tilgængelighed fra tilgængelige boliger til fæll.lokale, - støttes 100 %.

15 tilgængelige boliger, 15 x 250 t.kr. ~ 3.750 t.kr.

Fordeling: ombygning 33% 1.236 t.kr./ tilgængelighed 34% 1.278 t.kr./ modernisering 33% 1.236 t.kr.

Anlægsudgift fælles adgangsveje 200 t.kr.

Fordeling: 100 % tilgængelighed.

Miljøforbedring

LBF støtter ikke miljøarbejder ifm. tæt-lav byggeri.

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Genhusning

-

I alt afsættes:

Emne	Støttet t.kr.	Fordelte	t.kr./bolig
Opretning	-	-	
Ombygning	-	-	
Tilgængelighed	2.514	1.236	
Miljøarbejder	-		
Samlet	2.541	1.236	80

Forbedring / moderniseringsarbejder – ustøttede arbejder:

Der er nævnt:

- Udskiftning af køkkener og bad
- Trafiksanering
- Modernisering af fælleslokale
- Udbygning af gæsteværelse

Anlægsudgift ustøttet forbedring / modernisering iht. BO budget ~ 5.000 t.kr.

Samlet byggeteknisk vurdering:

LBF ser ift. nævnte forhold, behov for uddybninger vedr.:

HP skal udarbejdes TR skal udarbejdes, dertil manglende byggeteknisk dokumentation / undersøgelser vedrørende:

- Skitseprojekt for ombygning
- Tilgængelighedsprojekt
- Ventilation
- Radon?

Undersøgelser og dokumentation skal udarbejdes efter nærmere aftale med LBF.

Når det supplerende materiale inkl. rev. budget er udarbejdet, skal det vedhæftes samlet på IT-plattformen. Større rapporter mv. fremsendes tillige med post.

ØKONOMI

Se beregning af låneydelse.

Afsat beløb i fondens regnskab: 15.200 t.kr i 2021 eller senere, - justeres til 3.777 t.kr.

Huslejen var for familieboliger i 2018, på ca. 969 kr./m²/år.

Bornholm gns. fam. 2019 – 804 kr./m²/år.

Henlæggelser – 4.173 t.kr. 369 kr./m²

Afdelingens fraflytningsprocent for familieboliger varierer 2013 – 23%, 2017 - 11%.

Der er ingen tomgang.

BOs budget indeholder arbejder for 54.000 t.kr. heraf støttede arbejder for ca. 11,9 t.kr. /m². BO budget indeholder moderniserings- og vedligeholdelsesaktiviteter som LBF ikke kan medvirke til at støtte jf. regulativer. Boligorganisationen må gøre sig overvejelser om prioritering af arbejderne, samt den afledte huslejekonsekvens mv.

Ustøttede arbejder udgør ift. BOs budget ca. ~ 44.000 t.kr.

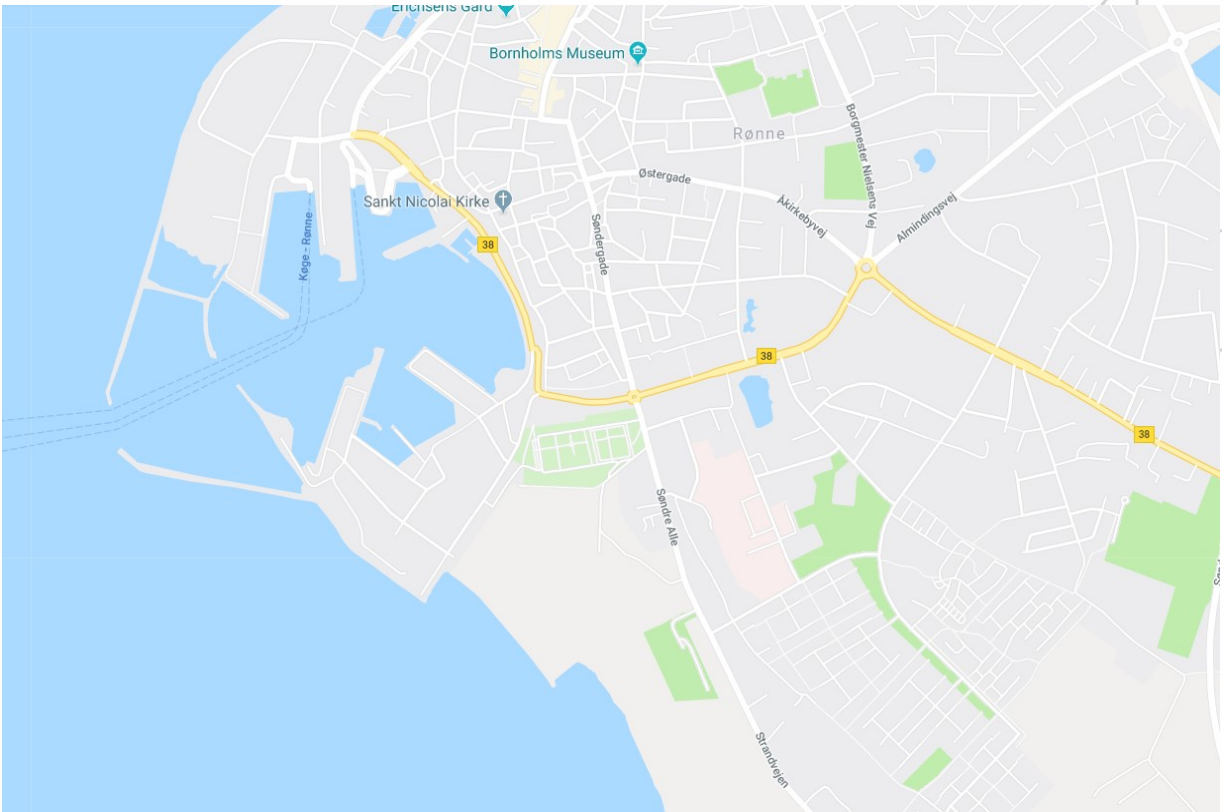
4. KONKLUSION

Afdelingens beliggenhed i Rønne, giver grundlag for fremtidssikring af boligerne.

Fremtidssikring af boligafdelingen medfører sammen med ustøttede vedligeholdelsesarbejder, et samlet renoveringsbehov som afdelingen ikke anses at kunne bære uden støtte.

Projektet bør bearbejdes så afdelingen fremtidssikres.

Byggetekniske undersøgelser skal færdiggøres. Vedligeholdelsesarbejderne vil være relevante at gennemføre i sammenhæng med øvrige arbejder. Samlet vil renoveringen styrke afdelingens attraktionsværdi og konkurrenceevne.









LANDSBYGGEFONDEN

20. september 2019

Jnr: 104541

LBF nr.: 0506 - 039

mgh

Byggeteknisk Notat udarbejdet på baggrund af ansøgningsmaterialet.

Notatet indeholder en foreløbig vurdering vedrørende renovering med støtte fra Renoveringsstøtteordningen – ABL § 91.

Bemærk at dette notat er udarbejdet før Landsbyggefondens besigtigelse.

AFDELINGEN GENERELT

Bo42 - 38, Søndergården II, Curdtslund 1- 41, Bådsmandsstræde
1-26, 3700 Rønne

Bygn. afs.	Skæring	Alder	Boliger Tæt/lav	m2	Etage	m2	Boliger I alt	m2
01	01-01-1982	37	45	-	-	3.247	45	3.247

Arkitekt: -

Lejlighedsgennemsnit: 72 m²

10 % af bygningsværdien: 1.396 t.kr.

60 % af ramme for nybyggeri (Bornholm): 11.406 kr./m² eller 37.035 t.kr.

Projektforslag: Helhedsplan - afventer

Byggeteknisk dokumentation: Tilstandsrapport - afventer

Besigtigelse: 25. september 2019.

Ansøgningsdato: 27. december 2018.

Boligsocial sag: -

Kapitaltilførselssag:

Referat af besigtigelsen udarbejdes af Boligorganisationen.

Fonden anmoder om at få ført til referat:

Landsbyggefonden prækvalificerer hermed ansøgningen idet der tages forbehold for kommunens stillingtagen.

Boligorganisationen skal forespørge kommunen om dennes stillingtagen til ansøgningen og vedhæfte kommunens anbefaling på Driftsstøtteportalen.

BYGGETEKNISKE FORHOLD m.v.

Byggeriet, generelt:

Bebyggelsen

Boligafdelingen ligger i Rønnes sydøstlige udkant ca. 2,6 km. fra centrum. I umiddelbar nærhed findes skole og institutioner og indkøbsmuligheder. Bebyggelsen består af rækker hhv. selvstændige 1-plansboliger partielt sammenbygget med skur og garagebygninger. Boligerne varierer i størrelse (2, 3, 4-rums) danner gadeforløb for gående. Mod syd danner en større fælles P-plads ankomst til bebyggelsen, mod nord er der forbindelse til offentligt cykel- og stisystem.

Boligerne fremtræder harmonisk tilpasset lokalområdets bebyggelsesstruktur af parcelhuse, dog giver tagbeklædningen i sort bølgeeternit bebyggelsen et tungt udseende. Friarealer er anlagt med hække der indrammer private haver.

Byggeteknik

Bebyggelsens facader er opført i bankt murværk i formur og bagmur i letbeton i alt 29 cm.-hulmursisoleret. Fundamenter er pladsstøbte med sokkel af lecasten.

Gavle er stålplader på træskellet med vindpap. Tagdækning under 45 grader, er af bølgeeternit på lægter uden undertag. Lofter er uudnyttet.

Dæk?

Vinduesoverligger?

Sålbænke?

Spærkonstruktion, paralleltag?

Render og nedløb?

Gulve er af laminatparket, linoleum og fliser

Trapper?

Vårdum – vægkonstruktion? (ingen vådrumsmembran)

Ventilering, udsugning fra emhætte i køkken og bad.

Friskluftindtag?

Vinduer i træ med termorude (1982)

Skure – trækonstruktion tagpapdækning på tag

Boliger er opvarmet med fjernvarme, - units i alle boliger.

Der er individuel måling på brugsvand. Der er/ er ikke bimåler på varmt brugsvand?

Samlet forbrug kWh pr. m²/år. – ikke oplyst

Energimærke D

Tidligere renoveringer (udover div. løbende vedligehold):

1982 – udskiftning af vinduer og døre

Helhedsplanen:

Helhedsplan - afventer.

Afdelingen ønsker at fremtidssikre ved:

Div. opretningsarbejder, trafiksanering af veje, omlægning af friarealer.

Nye køkkener

Renovering af badeværelser

Udskiftning af vinduer og døre

Udskiftning af tagdækning

Tilstandsrapport:

TR – afventer BO rapport 2016 kan ikke lægges til grund i LBF støttesag. Tilstandsrapport anbefales udarbejdet af ekstern rådgiver opdelt på bygningsdele med opgørelse af levetidsestimater, og anbefalet opretning.

Det konkluderes/anbefales på baggrund af BO registreringen:

- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning af tagdækning
- Udskiftning af vinduer og døre
- Radonsikring?
- Udskiftning af BV installationer

Opretning:

Fundamenter, sokkler, og terrændæk

TR – ubeskrevet

BO budget afsætter til radonsikring - 3.000 t.kr.

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Facader

TR - ubeskrevet

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Tag

TR - ubeskrevet

Der foreslås: Udskiftning af tagdækning af bølgeeternit (asbestholdig) – ny tagdækning? Etablering af fast undertag? Efterisolering? Forankring af spær / gavlf? Ventilering af tagrum? Rådskaeder? Opretning af taggennemføringer, Ventilationskanaler? Udskiftning af inddækninger?

Vurdering: Udskiftning af 37 år gl. bølgeeternit er understøttet vedligehold (30 år. Levetider.dk)

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Vådtrum

TR - ubeskrevet

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Ventilation / indeklima

TR - ubeskrevet

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Miljøfarlige stoffer - screening

TR - ubeskrevet

Bygherre skal gennemføre en screening af bygningsdele, der vil blive berørt under udførelsen. Screeningen skal lægges til grund for håndtering af stoffer iht. dispositionsforslag (skitse) og de beskrevne arbejder i anlægsbudgettet.

Håndteringen af disse stoffer skal fordeles på de berørte bygningsdele og fordeles på støttede og ustøttede arbejder. Omkostningerne skal fremgå af budget ved skema A. Bygherren skal forholde sig til, om de pågældende materialer vil kunne blive siddende i bygningen.

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Opretning, samlet anlægsudgift

Emne	Støttet t.kr.	fordelte	t.kr./bolig
Opretning af facader og gavle	-	-	
Opretning tag	-	-	
Etablering behovsstyret ventilation	-	-	
Håndtering af miljøfarlige stoffer	-	-	
Samlet	-	-	-

Opretning - ustøttede arbejder

- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning af tagdækning
- Udskiftning af vinduer og døre
- Radonsikring?
- Udskiftning af BV installationer
- Omlægning af hegning og stier

Anlægsudgift ustøttet vedligehold og modernisering iht. BO budget ~ 29.000 t.kr.

Ombygning / Tilgængelighed

Afdelingen har en begrænset variation af boligstørrelser.. Der er ikke nævnt ønske om etablering af tilgængelige boliger, eller sammenlægninger.

Boliger i 1-plan kan evt. ombygges til tilgængelige boliger. LBF kan støtte etablering af 14 tilgængelige boliger (ca. 30%). LBF kan støtte ud fra målsætningen om at skabe en mere varieret boligsammensætning. Ombyggede boliger skal opnå en passende værelsesratio. Afsætning til yderligere 15 tilgængelige boliger se teknisk notat for afd. Søndergården I.

HP-forslag

Alle	Før			Efter		
	Fam.boliger		Tilg.	Fam.boliger		Tilg.
1V	-					
2V	6					
3V	33					
4V	6					
5V						
Samlet	45					

Boliger der støttes af LBF som tilgængelighedsboliger skal som udgangspunkt overholde de sædvanlige tilgængelighedskrav. Boligerne skal dertil fremtidssikres som gennemlyste boliger.

LBFs krav til tilgængelige boliger svarer til familieboliger til en selvhjulpne kørestolsbruger. Der skal være niveaufri adgang ind i boligen og ud på terrassen/altan. Der skal være vendediameter på Ø 150 cm. i entre, gang, toilet, køkken, opholdsrum, og i et værelse kombineret med en dobbeltseng. Der skal være 90 cm. fri plads på en side af toilet, og håndvask skal kunne nås fra toiletstol. 1,5 m. drejeradius kan gå under håndvask (friholdt afløbsinstall.) Hængslede badeværelsesdøre skal foretrækkes fremfor skydedøre. Fri dørbredder (også til pulterrum) skal være 77 cm, svarende til en 9M dør.

Der gives få muligheder for at justere på krav til vendediameter. Dette gælder i dobbeltsoveværelse ift. skabsindretning (min. 77 cm. omkr. seng) og i gangarealer.

Tilgængelige badeværelser skal etableres indenfor en max størrelse på 5,5 m², medmindre særlige forhold taler imod.

LBF kan støtte tilgængelighed i boliger som 33% ombygning / 34% tilgængelighed / 33% modernisering. Tilgængelighed på fælles adg.veje støttes 100 %.

Tilgængelighed på fælles adgangsveje kan omfatte niveaufri belægninger fra P-pl. til bolig og ud på privat terrasse samt tilgængelighed fra tilgængelige boliger til fæll.lokale, - støttes 100 %.

15 tilgængelige boliger, 14 x 250 t.kr. ~ 3.500 t.kr.

Fordeling: ombygning 33% 1.150 t.kr./ tilgængelighed 34% 2.340 t.kr./ modernisering 33% 1.150 t.kr.

Anlægsudgift fælles adgangsveje 200 t.kr.

Fordeling: 100 % tilgængelighed.

Miljøforbedring

LBF støtter ikke miljøarbejder ifm. tæt-lav byggeri.

Anlægsudgift skøn LBF: 0 t.kr.

Genhusning

-

I alt afsættes:

Emne	Støttet t.kr.	Fordelte	t.kr./bolig
Opretning		-	
Ombygning	-	-	
Tilgængelighed	2.340	1.150	
Miljøarbejder	-		
Samlet	2.340	1.150	78

Forbedring / moderniseringsarbejder – understøttede arbejder:

Der er nævnt:

- Udskiftning af køkkener og bad
- Omlægning af stier

Anlægsudgift understøttet forbedring / modernisering iht. BO budget ~ 3.000 t.kr.

Samlet byggeteknisk vurdering:

LBF ser ift. nævnte forhold, behov for uddybninger vedr.:

HP skal udarbejdes TR skal udarbejdes, dertil manglende byggeteknisk dokumentation / undersøgelser vedrørende:

- Ventilation
- Radon?

Undersøgelser og dokumentation skal udarbejdes efter nærmere aftale med LBF.

Når det supplerende materiale inkl. rev. budget er udarbejdet, skal det vedhæftes samlet på IT-plattformen. Større rapporter mv. fremsendes tillige med post.

ØKONOMI

Se beregning af låneydelse.

Afsat beløb i fondens regnskab: 3.000 t.kr i 2021 eller senere – justeres til 3.490 t.kr.

Huslejen var for familieboliger i 2018, på ca. 797 kr./m²/år.

Bornholm gns. fam. 2019 – 804 kr./m²/år.

Henlæggelser – 4.082 t.kr. 355 kr./m²

Afdelingens fraflytningsprocent for familieboliger varierer 2013 – 7%, 2017 - 2%.

Der er ingen tomgang.

BOs budget indeholder arbejder for 32.000 t.kr. heraf støttede arbejder for ca. 7,4 t.kr. /m². BO budget indeholder moderniserings- og vedligeholdelsesaktiviteter som LBF ikke kan medvirke til at støtte jf. regulativer. Boligorganisationen må gøre sig overvejelser om prioritering af arbejderne, samt den afledte huslejekonsekvens mv. Egenfinansiering iht. BO budget, henlæggelser 3.000 t.kr., trækingsret 2.000 t.kr.

Udstøttede arbejder udgør ift. BOs budget ca. ~ 32.000 t.kr.

4. KONKLUSION

Afdelingens beliggenhed i Rønne, giver grundlag for fremtidssikring af boligerne.

Fremtidssikring af boligafdelingen medfører sammen med understøttede

vedligeholdelsesarbejder, et samlet renoveringsbehov som afdelingen ikke anses at kunne bære uden støtte.

Projektet bør bearbejdes så afdelingen fremtidssikres.

Byggetekniske undersøgelser skal færdiggøres. Vedligeholdelsesarbejderne vil være relevante at gennemføre i sammenhæng med øvrige arbejder. Samlet vil renoveringen styrke afdelingens attraktionsværdi og konkurrenceevne.

