

Dato: 25. juni 2021

Afd.	21 - Gormsvej
Referat	Møde hos FællesBo 24. juni 2021
Deltagere	Afd. 21: Svend Erik Jensen, Ingelise V. Mortensen FællesBo: Peter Bøgebjerg Mortensen, Lene Winther, Lars Simonsen, Camilla Bjørn Sweco Architects: René Bjerregaard

Dagsorden:

- Status og tidsplan
- Grøn Screening og energitiltag
- Nedsættelse af reoveringsudvalg på afdelingsmøde
- Mulighed for råderetssager under reoveringen
- Mandskabsfaciliteter til ejendomsfunktionærerne
- Udvidelse og fælles drift af fælleshus i afd. 24
- Gennemgang og drøftelse af ændringer i indretningsplanerne
- Eventuelt

Status og tidsplan:

FællesBo gav en status på projektet.

- Tidsplanen blev drøftet på mødet. Der kan fortsat ske ændringer i tidsplanen.
- Der vil blive orienteret nærmere om tidsplan og status på projektet på det ordinære afdelingsmøde efter sommerferien.
- Valg af rådgiver er på plads – Sweco Architects (tidl. Årstiderne Arkitekter).
- Sweco er på nuværende tidspunkt i gang med at udarbejde udbudsmateriale til en totalentreprenør, som efterfølgende skal færdigprojektere projektet.
- Genudlejningen af afdelingsboliger er stoppet.

Grøn Screening:

- Landsbyggefonden har godkendt FællesBos ansøgning på ca. 4,5 mio. kr. under "Grøn Screening" til tiltag på energiområdet.
- Alle godkendte energitiltag er indeholdt i helhedsplanen i forvejen (som understøttede arbejder).
- Det betyder, at afd. 21 modtager flere støttede midler fra Landsbyggefonden end forventet, hvilket er positivt for økonomien.
- Løsning omkring solcelleanlæg og batterier undersøges nærmere.

Nedsættelse af reoveringsudvalg på afdelingsmøde

- FællesBo har udarbejdet et kommissorium for reoveringsudvalget. De overordnede rammer i kommissoriet er afstemt med organisationsbestyrelsen.

- Hensigten er, at der skal nedsættes et renoveringsudvalg på næstkommende afdelingsmøde efter sommerferien.
- Mødedeltagerne er enig med FællesBo i, at punktet skal sættes på dagsordenen på afdelingsmødet efter sommerferien.
- Det blev besluttet at afdelingsbestyrelsen drøfter bemanding af renoveringsudvalget og melder følgende tilbage til FællesBo:
 - Hvor mange medlemmer (+suppleanter) ønsker afdelingsbestyrelsen der skal indgå i renoveringsudvalget?
 - Hvor mange af disse personer skal være fra afdelingsbestyrelsen?

Mulighed for råderetssager under renoveringen

- Muligheden for at sætte råderetssager i bero under renoveringen er drøftet med Boligorganisationernes Landsforening (BL)
- BL oplyser, at det vil være fornuftigt at afvise råderetssager under større renoverings-sager/helhedsplaner, idet det ikke vil være rimeligt og hensigtsmæssigt på dette tidspunkt, jf. LLA § 39, stk. 2.
- Der vil i stedet være mulighed for at udføre råderetsarbejder på normal vis, når beboeren er flyttet tilbage i boligen og renoveringen af denne er afsluttet
- Mødedeltagerne fra afd. 21 er enig med FællesBo i, at der ikke bør være mulighed for at gennemføre råderetssager under renoveringen. Det skal både gælde indvendige samt udvendige forhold.
- FællesBo undersøger muligheden for at sætte råderetssager i bero under renoveringen.

Mandskabsfaciliteter til Ejendomsfunktionærerne

- Det planlægges at opføre en ny mandskabsbygning beliggende i afd. 24, som skal benyttes af de ejendomsfunktionærer, som i dag dækker de nærtliggende afdelinger i Område Øst.
- Der afsættes et beløb pr. lejemaal/år for afdelingerne i Område Øst, som vil dække en del af udgiften.
- Ejendomsfunktionærerne er bekendte med planerne og inddrages i den videre proces med input til indretning.
- Deltagere fra afd. 21 synes det er en god ide at lave en mandskabsbygning som dækker flere afdelinger.
- FællesBo orienterede om, at der muligvis skal laves toiletmulighed i afd. 21, for at overholde arbejdstilsynets krav. Det undersøges nærmere.

Udvidelse og fælles drift af fælleshus i afd. 24

- Fælleshuset ligger i afd. 24 Valdemarsvej/Thyrasvej. Huset renoveres og udvides og udgiften støttes af Landsbyggefonden.
- Det er et krav fra Landsbyggefonden, at huset serviceres både afd. 21 og 24 og der skal udarbejdes en driftsoverenskomst mellem de to afdelinger.
- FællesBo arbejder på nuværende tidspunkt på at få et overblik over den forventede huslejestigning, der vil være forbundet med fælles drift af fælleshuset.
- Driftsoverenskomsten skal godkendes på det ordinære afdelingsmøde i år.

- Mødedeltagerne er enig med FællesBo i, at punktet skal sættes på dagsordenen på afdelingsmødet efter sommerferien.

Gennemgang og drøftelse af ændringer i indretningsplanerne

- Sweco er på nuværende tidspunkt i gang med at udarbejde udbudsmateriale til en totalentreprenør. I den forbindelse har det været nødvendigt at optimere indretningsplanerne som er godkendt i forbindelse med Skema A. Derudover har FællesBo adresseret en række opmærksomhedspunkter, som beboere har ytret i forbindelse med informationsmøderne omkring helhedsplanen sidste år. Det har resulteret i en række mindre ændringer i indretningsplanerne.
- Idet ændringerne skal afstemmes med bestyrelsen/renoveringsudvalget inden udbud til totalentreprenør, har FællesBo allerede nu brug for at inddrage renoveringsudvalget/bestyrelsen i processen. Derfor inddrages deltagerne fra bestyrelsen allerede på dagens møde i en række beslutninger.

Facadeudtryk:

René Bjerregaard fra Sweco fremviste det facadeudtryk som er godkendt i helhedsplanen. Repræsentanter fra bestyrelsen gør opmærksom på, at de ønsker en rød facadesten.

Der kan evt. blive tale om en kombination af forskellige facadematerialer. Totalentreprenøren kommer med et oplæg. Der træffes beslutning om facadeudtryk på et senere tidspunkt.

Flere 3 værelses boliger i projektet:

I forbindelse med informationsmøderne omkring helhedsplanen blev der af flere beboere ytret bekymring om, at der var mange boliger der "mistede et værelse", altså hvor 3 værelses boliger blev til 2 værelses boliger efter renoveringen. Det er lykket at lave et oplæg, hvor der ikke "nedlægges" så mange 3 værelses boliger. Af oversigten nedenfor fremgår ændringerne.

Lejlighedstype	Antal Eksisterende	Antal Jf. gammel helhedsplan	Antal Jf. Revision af helhedsplan
2-værelses	12	63	47
3-værelses	93	57	73
4-værelses	12	3	3
5-værelses	6	0	0
I alt:	123	123	123

Repræsentanter fra bestyrelsen er enig med FællesBo i, at det er en god idé at der arbejdes videre med ovennævnte fordeling i det videre projekt.

Inddragelse af areal i trapperum ved elevator

Bag elevatoren (gælder ikke stueetagen) er der et areal der ikke benyttes i dag. FællesBo og rådgiver foreslår at det tillægges den bolig der støder op mod arealet. Det betyder, at bruttoarealet i de boliger det drejer sig om forøges i et mindre omfang.

Repræsentanter fra bestyrelsen er enig med FællesBo i, at det er en god idé at der i det videre projekt arbejdes videre med en inddragelse af arealet i de tilstødende boliger.

Ændring af indretning i boligtype med soveværelse op af trapperum

I forbindelse med informationsmøderne omkring helhedsplanen blev der ytret ønske om, at soveværelset ikke placeres op af en trappeopgang. Derfor er der udarbejdet et forslag, hvor køkken og soveværelse byttes om, så køkkenet i stedet ligger op af trapperummet. Repræsentanter fra bestyrelsen nævner, at den oprindelige indretning i helhedsplanen giver bedre mening, så køkken dermed ligger i forlængelse af stuen.

René Bjerregaard fra Sweco undersøger, hvorvidt den oprindelige indretning i helhedsplanen kan bibeholdes i projektet. Hvis det er tilfældet vil køkken og soveværelse ikke blive byttet om. Hvis det ikke er muligt drøftes punktet med bestyrelsen igen.

Dobbeldøre udgår

I flere boligtyper er der dobbeldøre mellem stue og værelse. FællesBo foreslår at dobbeldøre udgår. Repræsentanter fra bestyrelsen er enig med FællesBo i, at det er en god ide at dobbeldøre udgår.

Plads til vaskesøjle i mindre boliger i gavl

I det helhedsplansforslag der blev godkendt sidste år var der ikke plads til vaskesøjle i de mindre boliger i gavlen. Sweco har nu justeret indretningen i de mindre boliger, så der nu er gjort plads til vaskesøjle.

Repræsentanter fra bestyrelsen er enig med FællesBo i, at det er en god idé at der arbejdes videre med forslaget i det videre projekt.

Væksthuse

Det viser sig, at væksthuse ikke kan bibeholdes i projektet, fordi de reducerer dagslys i boligen for meget. Der er kommet nye lovkrav på området, hvor kravene er strammet.

Eventuelle besparelsmuligheder:

René Bjerregaard gennemgik et oplæg til hvilke besparelse der evt. kan blive nødvendige i forbindelse med indhentning af priser på renoveringen, hvis der viser sig at der kommer en overskridelse.

- Væksthuse udgår (udgår grundet ændring i lovkrav jf. ovenstående)
- Plint/hævet terræn erstattes med altan for boliger i stueetagen
- Ændring i facademateriale
- Mindre reduktion af altaner
- Udearealer justeres

Ifølge repræsentanter fra bestyrelsen vil besparelsen omkring at reducere altanens areal være den besparelse der vil gøre mest ondt. At hævet terræn + plads til mindre haver ved stuelejligheder udgår er også ærgerligt, men idet det kun vil være nogle boliger der får gavn af tiltaget vil det, ifølge repræsentanter fra bestyrelsen, nok også være det mest rimelige hvis der skal udgå elementer fra projektet.

Eventuelt

Repræsentanter fra bestyrelsen gør opmærksom på, at biler kører meget hurtigt på Gormsvej. Da det er en offentlig vej oplyser FællesBo, at forholdet allerede er drøftet med Herning Kommune i forbindelse med myndighedsdialog. Der vil være opmærksomhed på, om der kan arbejdes med fartdæmpning som en fælles løsning med Herning Kommune.

Referent
Camilla Bjørn
