

Referat

07-06-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10685

Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 21

Referat af: Styregruppemøde nr. 3

Tid og sted: Mandag den 04.juni 2012, kl. 16.00, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

Deltagere:	Svend Erik Jensen	FællesBo, afd. 21
	Flemming Ryan Jensen	FællesBo, afd. 21
	Anni Sørensen	FællesBo, afd. 21
	Anna/Bent Bæk	FællesBo, afd. 21
	Tove Nielsen	FællesBo, afd. 21
	Jonna Jensen	FællesBo, afd. 21
	Villy Christensen	FællesBo, afd. 21
	Line Jessen	FællesBo, Boligrådgiver for afd. 21
	Jan Kjeldsen	Serviceinspektør
	Lisbeth Wolters	Årstidernes Arkitekter
	Inge Nielsen Skytte	Årstidernes Arkitekter
	Peter R. Iversen	Årstidernes Arkitekter
	Yvan Nyborg	Årstidernes Arkitekter
	Ole Mark Jørgensen	Kuben Management A/S
	Julie Holt	Kuben Management A/S

Dagsorden

1. Opsummering fra Workshop 2
2. Præsentation af tilstandsrapport for afd. 21 – 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

De fysiske forhold inden i boligen blev vurderet til at være mindre gode for familier med 2 børn eller mere og for ældre og bevægelseshæmmede. For øvrige aldersgrupper var vurderingen, at forholdene var hverken specielt gode eller dårlige. De forhold, der blev vurderet som værende de dårligste, var boligstørrelsen, planløsningen og adgangsforholdene.

Forholdene uden for boligen

De fysiske forhold udenfor boligen blev vurderet som værende relativt gode for de fleste aldersgrupper – dog ikke helt ligeså gode for de ældre og bevægelseshæmmede. Især de fælles indendørsfaciliteter scorer lavest.

Til forholdene uden for boligen var der en indskydelse omkring de manglende fællesfaciliteter, der handlede om den lokale forretning er gået ned. Her blev der fremsat en idé om, at den lokale forretning, der vurderes at være på minimum 300 m², kunne købes af boligforeningen med henblik på at bygge denne om til beboerhus – gerne for flere afdelinger i nærheden. Det blev aftalt, at boligforeningen kigger nærmere på mulighederne, og at arbejdet med helhedsplanen skrider frem som planlagt. Der kan i den foreløbige helhedsplan tilføjes et lille afsnit om, at dette bliver undersøgt som en mulighed frem til den endelige helhedsplan.

De sociale forhold

Med hensyn til de sociale forhold ligger afdelingen i den positive ende af skalaen, og det vurderes at afdelingen har et godt socialt miljø, hvor der på plussiden aldrig eller kun sjældent opleves kriminalitet. Dog scorer afdelingens evne til eget initiativ og beboerdemokratiet lavest. Et andet mindre positivt forhold er, at beboersammensætningen er meget lidt varieret.

Attraktivitet ift. nærområdet

Med hensyn til attraktivitet ift. nærområdet (som primært relaterer sig til afdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi), vurderes afdelingen at være mindre attraktiv for teenagere og ældre og bevægelseshæmmede. Dog skal dette vejes op imod at afdelingen ligger attraktivt i nærområdet, med mange forskellige faciliteter, servicetilbud, detailhandel osv.

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
2. Tilgængelighed
3. Udendørsbelysning
4. Fartdæmpning
5. Udendørsinventar
6. Beplantning og træer & affaldshåndtering
7. Overdækning ved Fælleslokale og til cykel & knallert
8. Multibane & udendørsfitness

Som et overlappende tiltag er der nu opmærksomhed på problemerne med knallerter der pløjer igennem græsplanen, som der også skal arbejdes videre med. Her ligger der to scenarier i at finde ud af, om de unges adfærd skyldes manglende fritidstilbud eller om græsplanen bare benyttes som genvej.

Samtidig er det vigtigt at arbejde videre med for-arealer ved indgangspartierne mod Gormsvej. Her kan der på sigt ændres lidt på planerne i forhold til muligheden for at købe og indrette købmandsbutikken som fælleshus.

Ad. 2. Præsentation af tilstandsrapport for afd. 21 – 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 det 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 Landsbyggefonden også selv, senere i forløbet, komme og besigtige afdelingen, hvorefter der kan indsendes en opdateret helhedsplan.

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

Tilstanden på kældre

Ejendommene har overordnet set nogle fornuftige kældre. Dog har nogle ejendomme oplevet oversvømmelse pga. manglende dræn, hvilket skal indsættes. Kældertrapperne har det derimod ikke så godt, og oplever en del revner og frostsprængninger.

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

Facader og gavle er isoleret, med undtagelse af opgang 20. Det forventes, at der ikke er så meget isolering i gavlene, hvilket skal undersøges nærmere ved destruktive indgreb (f.eks. at man går ind og laver et lille hul i muren). Murbindere (det, der binder yder- og inder-muren sammen) skal også undersøges for rust eller lignende. Det forventes, at der er mange kuldebroer, da der ved det blotte øje kan konstateres en del skimmel i facader, og i vinduesfalsse. Især renoveringstiltag ved skimmel støttes, da skimmel kan være sundhedsskadelig.

Vinduerne blev sidst skiftet i 1989-90 i form af plastvinduer, og vinduerne har derfor ikke nogen restlevetid (højest 5 år). Især beboerne oplever problemer med vinduerne, som opleves i meget dårlig stand og er generelt ret utætte. Aluminiumspartierne ved indgangsdøre er i rimelig god stand – dog opleves aluminiumspartierne som skæmmende af beboerne, og der er problemer med kulde ved åbningerne til postkasserne ved indgangspartierne.

Altansøjlerne er revnede mange steder. Altanerne er, som i mange andre ejendomme fra denne tid, støbt ind i etagebinderne. Derfor opleves mange kuldebroer ind til stuen eller værelset fra altanen, og der kan ses synlig skimmel ved terrassedøre. Ved terrassedøre oplever beboerne, at der kan være meget koldt. De oplevede og forventede kuldebroer skal undersøges nærmere og dokumenteres ved en termografering.

Kælderyderdørene er gamle og bør udskiftes. Sidst men ikke mindst opleves en kuldebro ved sokler mod kældrene, så stueetagerne har det koldt. Installationerne i kælderen er isoleret, hvorfor der kan være meget koldt i kælderniveau.

Isoleringen i tagkonstruktionen er på 200 m², men fjernvarmen stiger voldsomt i pris i Herning (med ca. 50 %) ved årsskiftet. Derfor er det vigtigt at sikre afdelingen økonomisk gennem en efterisolering af taget. Da der ikke er centralvarme i afdelingen, sparer man som enkeltbeboer på varmen, hvilket vil være en risikoadfærd ved den stigende fjernvarmepris og påvirke risikoen for skimmel yderligere.

Tagrender og tagjern er meget rustne, og kan sprænge. Tagudhæng er i yderst dårlig stand, og der er meget råd. Skiffer på tagfladerne holder dårligt, og har en restlevetid på højest 5 år, og bølgepladerne på 5-10 år. Skorstene er ikke isoleret op til taget. I forbindelse med taget skal materialerne højest have en restlevetid på 20 år, ellers bør det udskiftes sammen med de planlagte renoveringsaktiviteter, for at holde det samlede renoveringsomkostninger for afdelingen nede.

Der er ingen udsugningsanlæg i ejendommene, og der skal i forbindelse med renoveringen etableres udsugningsanlæg, hvilket også påvirker tagrenovationen.

Interne forhold

Trappereposerne er i fin stand, med enkelte slidskader. De indvendige trapper er i fin stand.

Inde i boligen er der små badeværelser, som ikke er tidssvarende. Der er konstateret fugt inde i boligen, hvor der især er konstateret skimmel i badeværelserne, især dem der ligger inde i boligen uden udsugning.

Der opleves store lydproblemer i boligen, både sidevejs fra og op og ned. Her er der både tale om lyd fra vægge og installationer (f.eks. lyd fra faldstammer).

Elinstallationerne er de oprindelige, og der mangler jord på nogle af dem. Elinstallationerne er derfor ud-tjente. Vand- og varmeinstallationer er utætte, og trænger hermed også til en udskiftning.

Udearealer

Garager er også i dårligt stand. Der opleves en del revner i murværket, og rust i armeringen. Herunder er portene i garagerne i opgang 20 og 21 i dårlig stand.

Murstensvæggene i terrænet har det særdeles dårligt, med dårlige eller ikke eksisterende fuger og skaldende murstene. Der er problemer med et rækkeværk mod nordvest, hvor der flyder affald ind over, og som derfor ikke opfylder sin funktion.

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 drøftede lejlighedstyper var:

- 2-værelseslejlighed, som findes i blok 1 og 2:

Denne lejlighedstype fremstår med et meget lille badeværelse på 2 m², hvor bredden er 1.30 m – det samme som lovkravet på bredden på gangarealer i dag. Der er et relativt stort køkken på 10 m². Der er et relativt stort soveværelse, men meget lille altan med en bredde på 1.20 m.

- 3-værelseslejlighed, som findes i blok 3:

Denne lejlighedstype fremstår med et meget lille badeværelse, og med et relativt stort køkken. Lejlighedstypen har dog en meget lang gang. Derudover er der et lille værelse og en stor stue, og en meget lille altan.

- 4-værelseslejlighed, som findes i blok 3:

Denne lejlighedstype fremstår med et meget lille badeværelse – der er kun 40 cm mellem toilet og væg, mod de 1.10 m der i dag skal være foran toilettet. Samtidig har lejligheden 2 yderst små værelser.

- 4-værelseslejlighed, som findes i blok 1, ud mod gavlen:

Lejlighedstypen fremstår med et meget lille badeværelse og et mindre køkken. Samtidig har lejligheden en mindre stue (mindre end 20 m²) set ift. lejlighedens målgruppe (børnefamilien). Der er i lejligheden ingen forbindelse mellem køkken og stue. Samtidig fremstår lejligheden med et værelse, som fungerer som gennemgang til det andet værelse.

De udvalgte værdier i boligen, som beboerne kan vælge at arbejde videre med at udvælge og prioritere, omhandler tilgængelighed, skabsplads, store værelser, rummelige badeværelser, dagslys, afskærmning i køkken, hjemmearbejdspladser, åbenhed mellem rummene, dørtelefon, fransk altan, altaner, tv-stik i alle rum, forberedelse til opvaskemaskine, gennemlysthed, køkkenalrum, individuel fleksibilitet, forberedes til vaskemaskine i køkken, åbenhed til udendørsarealer (f.eks. terrasser).

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. Større badeværelser med plads til tørretumbler og vaskemaskine
2. Køkkenalrum, gerne med individuel fleksibilitet
3. Store værelser/større stuer (over 25 m²)
4. Altaner (større altaner)
5. Åbenhed mellem rum og dagslys
6. Større tilgængelighed
7. Glasdør mellem rum og gennemlyste lejligheder (og/eller skydedøre, så der skabes væglads)

8. TV-stik i alle rum

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

- Gennemlysning og bedre udnyttelse af dagslys var et stort tema på mødet. Det blev derfor drøftet, om det var muligt at arbejde videre med større vinduer. I forbindelse med etablering af større altaner må der også gerne tænkes i større vinduesflader.
- Der var diskussioner om muligheden for at indbygge mere skabsplads og opbevaringsmuligheder. Muligheden blev fravalgt til gavn for TV-stik i alle rum.
- I forbindelse med tilgængelighed er elevatorbetjening et must. Dog skal svale gange helst undgås.

Næste møde:

Styregruppemøder:

Onsdag 20. juni – styregruppemøde 4: Det udviklede tegningsmateriale og det videre forløb

Næste møde:

Mandag 20. juni: kl. 16.00-18.00

Ref.:

Julie Holt