

Referat

07-06-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10687

Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 24

Referat af: Styregruppemøde nr. 3**Tid og sted:** Mandag den 04.juni 2012, kl. 18.30, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

Deltagere:	Erling Jensen	FællesBo, afd. 24
	Hanne Nielsen	FællesBo, afd. 24
	Thomas Kortsen	FællesBo, afd. 24
	Anna/Bent Bæk	FællesBo, afd. 24
	Tove Jensen	FællesBo, afd. 24
	Leif Nielsen	FællesBo, afd. 24
	Gitte Bjerregaard	FællesBo, Boligrådgiver for afd. 16
	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. 24 – 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 inde i boligen vurderes at være dårlige, især for familien med 2 børn og ældre og bevægelseshæmmede. De fysiske forhold der scorer lavest er bad og toilet, adgangsforhold og installationer. Især for familier med børn er den dårlige planløsning og adgangsforholdene kritiske.

Forholdene uden for boligen

Forholdene uden for boligen vurderes at ligge i den positive ende for alle, hvor udearealerne vurderes at være særligt gode for familier med børn. Her scorer dog beboerhus, vaskefaciliteter, parkeringsmuligheder og grønne områder lavest for ældre og udviklingshæmmede.

De sociale forhold

De sociale forhold ligger i den gode ende af skalaen. Det er især sammenhængen beboerne imellem der scorer højt, mens især det at kunne sætte aktiviteter i gang og beboerdemokratiet scorer relativt lavt.

Attraktivitet ift. nærområdet

Attraktiviteten af afdelingen ift. nærområdet (forstået som afdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi) vurderes at ligge i den gode ende på skalaen, da der er godt med faciliteter og institutioner i området – dog scorer indretningen lavest for de fleste aldersgrupper.

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. Udendørsbelysning
2. Multibane/naturlegeplads, evt. på fællesarealerne ved Valdemarsvej
3. Altaner/haver
4. Stier, minus knallertkørsel – vicevært vil stadig gerne kunne komme ind med græsslåmaskiner. De unge bruger primært stierne som en smutvej, og cyklerne gør det også.
5. Fællesskab/privathed (udendørsinventar og grillepladser)
6. Udendørsfitness
7. Beplantning af træer
8. P-pladser ved fælleshus – der må gerne tilføjes p-pladser og overdækning til scootere til de unge, så de ikke parkerer hvor som helst.

Samtidig er der på mødet blevet nævnt et problem med, at der bliver vasket mange gulvtæpper især i maj måned (som led i forårsrengøringen), og så hænger tæpperne på gitter og garager osv. og tørrer over flere dage. Der er primært tale om et æstetisk problem, hvorfor det skal drøftes om der skal etableres flere tørrestativer – dog er det afdelingens vurdering om der kan være behov herfor, hvorfor dette ikke skal inddrages i helhedsplanen.

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

Kælderen i generelt fin stand. Dog er der konstateret mange revner, og hvor der trænger vand ind. Der er sætningsskader i sokler, hvor der er konstateret mange skader. Støttemurene nede til kældrene er ikke pæne, og de vælter. Ved kældertrapperne ligger afløbene højere end fliserne, hvorfor der er problemer med vand og fugt.

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

Der er nogle steder etableret nye gavle med isolering. Her skal der dog kigges på murbinderne og se, om der kan være rust.

Der er mange revner på facader og i de indre vægge, og der kan være kommet fugt i revnerne. Tegloverlæggeren over vinduet er rustet hvilket skaber sprækker. Der er ikke meget isolering i facaderne. Der er en stor kuldebro og konstateret skimmel ved vinduerne. Dette skal behandles så vidt muligt med rodalon, som skal sidde i flere timer, hvorefter man tørrer det af igen. I overgangen fra fundamenterne er der kuldebroer, og der er kolde gulve ved stueetagen.

Vinduerne er blevet udskiftet i 2004-2006, men der er tale om dårlige vinduer og et dårligt håndværk. Dette viser sig f.eks. i, at tætningslisterne er ikke tætte. Derudover kan vinduerne ikke repareres på grund af at vinduestypen ikke eksisterer mere og der kan ikke findes udskiftningsdele. Derfor er vinduerne allerede udaterede. I kælderniveau er der gamle vinduer, de trænger til at blive skiftet. Yderdøre trænger også til at blive skiftet. Tilstanden på altandørene er problematisk, da der er konstateret en stor kuldebro og der trænger fugt og vand ind til boligen og skaber kondensproblemer. Altanerne er støbt ind i etagedækket, hvilket bidrager til at skabe den nævnte kuldebro. Armeringen i betonsøjlerne er begyndt at ruste.

Tilstanden på tagkonstruktionen er kritisk. Der er råd ved tagpladerne og flere konstruktive bjælker er skredet, hvilket kan have givet problemer ift. fugtindtrængning. Tagpladerne er også i dårligt stand, med en vurderet 5-10 års restlevetid. Ventilationen i tagrummet er blevet stoppet i forbindelse med at der skulle efterisoleres, hvilket yderligere har bidraget til problemer med fugt.

Interne forhold

Boligerne er udstyret med gamle affaldsskakter, som ikke benyttes længere. Affaldsskakterne tager f.eks. plads fra de eksisterende badeværelser.

Der er konstateret en række nye køkkener, som er blevet finansieret over trækningsretten. Disse køkkener er blevet indrettet uden at ændre ved planløsningen i lejlighederne, hvorfor de nye køkkeners funktion allerede er udateret. Det skal på afdelingens næste afdelingsmøde drøftes, om de nye køkkener er omfattet i en kollektiv eller individuel afregning på de optagne lån, da dette potentielt kan påvirke huslejen efter den forestående renovering.

Elinstallationerne i boligerne er de oprindelige, så de er klar til at blive udskiftet. Der er ingen mekanisk ventilation i bygningerne, og ingen udluftning i badeværelserne, hvor der er konstateret skimmel. Vand- og varmeinstallationerne er også færdige, og afdelingen oplever i forvejen mange reparationer og mange skader. Faldstammerne og de synlige installationer i lejlighederne har en kritisk tilstand, og så kan man høre installationerne (f.eks. faldstammerne afgiver lyd).

Der er store lydproblemer i afdelingen, som både opleves lodret og vandret, men også på tværs.

Udearealer

Tilstanden på de underjordiske garager er yderst kritisk - der er rust i jernstøtterne, hvorfor disse skrumper ned og smuldrer. Udfordringen er, at garageanlægget er indrettet i tidligere bunkere, som ikke må saneres og fyldes op med jord i henhold til bestemmelser om bevarelse af beskyttelsesrum i Herning kommune. Det kan i forbindelse med renoveringen være forbundet med risiko for lastbiler at køre ovenover anlægget, da anlægget måske kan give efter.

Der blev på mødet drøftet forskellige løsningsmuligheder. En udfordring er, at alle parkeringspladser ikke kan etableres i jordniveau. I den eksisterende parkeringskælder er der høj luftfugtighed, og spørgsmålet er om det er lovpligtigt at etablere bedre ventilation. Anbefalingen er derfor at tage en snak med Herning kommune om muligheder for støtte, da parkeringskælderen ikke vil kunne støttes gennem Landsbyggefonden, og det vil blive meget omkostningstungt at skulle lånefinansiere de nødvendige forbedringer. Desuden skal ejerskabet mellem Fællesbo og kommunen undersøges yderligere. Lisbeth fra Årstiderne vil tage en drøftelse med kommunen herom, og informere Claus om dialogen.

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:

- 3-værelseslejlighed i blok 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Denne lejlighedstype er kendetegnet ved en stor entré hvorfra man kan komme ud i alle rum, et stort køkken med spiseplads, et mindre badeværelse, en stue og et mindre værelse. Placeringen af affaldsskaktens betyder at brusenichen kan være svær at komme til. Egentligt er størrelsen på rummene fin, problemet er primært at rummene ikke ligger i forbindelse med hinanden. Badeværelset lever ikke op til nutidens krav på mange forskellige måder. Entréen er 5.5 m² stor og tager meget plads. Sidst men ikke mindst har lejlighedstypen en meget smal altan.

- 4-værelseslejlighed, blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Lejlighedstypen er kendetegnet ved en meget lang gang, men meget små toiletter (på blot 3,2 m²). Lejligheden har nogle større værelser, en meget smal og aflang altan (1.20 m bred), som ligger meget langt fra køkkenet, men i tilknytning til en større stue.

- 1-værelseslejlighed i blok 4, 6, 7

Helt generelt er rumfordelingen bedre i denne lejlighedstype end i afdelingens 2-værelseslejligheder. Der er ingen altan, men til gengæld er der lysindfald fra begge vinduer i stuen.

- 2-værelseslejlighed i blok 4, 6, 7

Denne lejlighedstype er kendetegnet ved et meget lille værelse (2.20 m bred, dvs. at en moderne dobbeltseng ikke kan være der). Lejligheden har et minimalt køkken, og en entré, der er ligeså stor som soveværelset. Denne type lejlighed kan man overveje at slå sammen med andre lejligheder, med henblik på at få en mere hensigtsmæssig planløsning.

De udvalgte værdier i boligen, som beboerne kan vælge at arbejde videre med at udvælge og prioritere, omhandler adgang til dagslys, tilgængelighed, opbevaringsplads, fleksibilitet, rummelige badeværelser, afskærmet køkken, hjemmearbejdsplads, åbenhed mellem rum, dørtelefon, fransk altan, store altaner, tv-stik i alle rum, forberedelse til opvaskemaskine, gennemsyghed, køkken-alrum, adgang til have, åbenhed mellem rum, store værelser, forberedelse til vaskesøjle.

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. Rummelige badeværelser med integreret vaskesøjler
2. Afskærmede køkkener og køkken-alrum
3. Altaner (større altaner)
4. Gennemlysning og bedre udnyttelse af dagslys
5. Dørtelefon
6. TV-stik i alle rum
7. Forberedelse til opvaskemaskine
8. Tilgængelighed

Der vil blive arbejdet videre med de forskellige værdier af Årstidernes arkitekter, og nye lejlighedsplaner, 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, hvis og hvor det er muligt:

- Der blev drøftet mange forskellige muligheder hvad angår planløsning og indretning af lejlighederne. Herunder var der diskussioner om behovet for større værelser, integreret skabs- og opbevaringsplads, og om badeværelserne evt. kunne etableres ud til en facade eller gavl mht. at få adgang til et vindue.

Næste møde:

Styregruppemøder:

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

Næste møde:

Onsdag 20. juni: kl. 18.30-21.00

Ref.:

Julie Holt