

REFERAT

Sag: Bistruplund – Oplæg til helhedsplan
Vedr.: Møde med Landsbyggefonden
Afholdt: 18.09.2015 kl. 9.00 – 10.30

Sagsnr. 12059

Deltagere:

Leif Tøiberg	LT	LBF
Sune Skovgaard Nielsen	SNI	LBF
Conny Birkholm	CB	Formand for afdelingsbestyrelsen
Annie Thorsen	AT	Bestyrelsesmedlem
Charlotte Algreen	CHA	Lejerbo byg
John Hansen	JH	Distriktschef Lejerbo
Jess Sørensen	JS	KHS arkitekter
Dorte L. Jensen	DLJ	KHS arkitekter

1.0 Generelt

INIT

- 1.1 JS gennemgik kort "Oplæg til helhedsplan august 2013".
Oplægget omfatter renovering af klimaskærm, udskiftning af altaner, renovering af opgange, renovering af udvendige kældertrapper, renovering af friarealer herunder trafikdæmpning og private haver, tilgængelighedsarbejder i 25 boliger, etablering af fælleshus samt renovering af installationer.
- Sagen er behandlet i LBF på grundlag af Lejerbos fremtidssikringsanalyser og bygningsscreening 2011 samt Oplæg til helhedsplan august 2013.
- Bebyggelsen er blevet udpeget som bevaringsværdig kategori 3.
CHA har derfor været i dialog med Rudersdal kommune vedr. muligheder for facaderenovering og efterisolering og kunne oplyse, at udvendig efterisolering og skalmuring, som er foreslået i helhedsplanen, ikke kan tillades.
- 1.2 Kontaktperson i kommunen er Birgitte Kortegaard.

2.0 Generel orientering om støttemuligheder

- 2.1 SNI orienterede om muligheder for støtte.
At lån er støttet betyder at Landsbyggefonden bevilger lån til halv pris af almindelige kreditforeningslån.
- Der ydes ikke støtte til rene vedligehold- og forbedringsarbejder. Arbejderne kan dog delvis indgå fx tilgængelighedsarbejder eller som følge af opretning.
- Der blev derudover orienteret om at de forskellige støttekategorier: opretning/byggeskader, miljøarbejder, ombygning/sammenlægning og tilgængelighed.

3.0	Klimaskærm	INIT
3.1	<u>Facaderenovering</u> Husene er fuldmurede med massivt murværk i stueetage. Murværk er i dårlig stand med mange nedbrudte fuger og manglende bindere i gavle. Det er oplyst, at gavlene i 1980'erne blev hulmursisolerede på 1. sal, hvor der er hulmur. I nogle boliger er udført indvendig isolering som forsatsvæg med skumplader. I enkelte boliger er opsat cellutexplader. Driften oplyste, at forsatsvægge og cellutexplader nedtages ved fraflytning. Der er udført termografering af bebyggelsen inde og ude. Rapporten viser, at der er udbredte kuldebroproblemer i stueetager og hjørner. LBF oplyste, at de ikke havde modtaget Termografirapporten. Lejerbo uploader rapporten på BOSSINF. Driften har sidste år fået hulmursisoleret to gavle igen, hvilket dog ikke løser problemer i boligerne. SNI oplyste, at energirenovering som udgangspunkt ikke støttes. På baggrund af de beskrevne indeklimaproblemer kan LBF dog støtte arbejder, så skimmel- og indeklimaproblemer løses. LBF ønsker derfor problemer vedr. kuldebroer og indeklima/skimmel yderligere belyst. Der skal udarbejdes en indeklimarapport, som omfatter termografering med fotodokumentation inde og ude samt fugt- og indeklimaundersøgelser. Rapporten skal vise det generelle billede og omfatte 10% tilfældigt udvalgte boliger. Eksisterende rapporter samt oplysninger fra driften om skimmelsvampsager kan indgå som dokumentation. Viser indeklimarapporten, at der er væsentlige indeklimaproblemer, kan LBF støtte renovering af klimaskærmen. Energirenovering/efterisolering støttes ikke. SNI udleverede LBF's rapport "Kvaliteter i almene bebyggelser fra 1940'erne og 1950'erne". Ved den efterfølgende besigtigelse oplyste beboeren i Bistruplund 2, 1.tv, at der har været problemer med vanddråber ved overgang mellem ydervæg og loft i det ene værelse gentagne. Lejers foto er efterfølgende fremsendt til Lejerbo. Ved besigtigelsen blev det endvidere drøftet, om efterisolering og skalmuring kunne udføres med genanvendelse af eksisterende sten. LBF oplyste, at evt. kun kunne komme på tale i gavle pga. pris.	CHA
3.2	<u>Tage og kviste:</u> Tage er udført som helvalmede saddeltage med røde vingetegl. Tagene er partielt renoverede omkring 1999. Skunkrum og skråvægge er utilstrækkeligt isoleret. SNI oplyste, at hvis tagets levetid er opbrugt, kan der ikke ydes støtte. Forventet levetid for et tegltag uden undertag er 60 år. Levetid er opbrugt. Vedligehold – støttes ikke.	
3.3	<u>Vinduer og døre</u> Vinduer er skiftet for ca. 30 år siden, altan- og opgangsdøre er ikke skiftet. Der er problemer med manglende isolering om vinduer, hvilket medfører skimmelangreb i boligerne. Levetid er opbrugt. Vedligehold – støttes ikke. Ved tilgængelighedsarbejder kan dog ydes støtte.	

4.0 Altaner

Altaner er udført med betondæk og lette værn.

Altanplader er sammenstøbt med etagedæk, hvilket giver en stor kuldebro i boligerne. Der er synlige revnedannelse på altandæk på mange altaner.

Desuden ses rustskader på værn, bl.a. ved overgang til dæk og murværk, hvilket medfører skader på murværk og beton.

Det foreslås, at altaner nedtages, så kuldebro fjernes, og erstattes af nye lidt dybere altaner i samme stil som de eksisterende.

Betonskader på altanerne er beskrevet i Bilag A Betonundersøgelser. Undersøgelserne omfatter bl.a. udtagning af 3 borekerner, som viser at betonen er karbonatiseret, og at der er risiko for armeringskorrosion. LBF oplyste, at de ikke havde modtaget Bilag A. Lejerbo uploader rapporten på BOSSINF.

CHA

SNI oplyste, at hvis betonundersøgelser viser, at der er betonskader kan udskiftning af altaner støttes.

Den foreliggende betonrapport suppleres med byggeteknisk dokumentation af 10% tilfældigt udvalgte altaner.

Lejerbo

5.0 Tilgængelighed

Der er ingen tilgængelige boliger i bebyggelsen.

Det foreslås, at 25 eksisterende boliger (20%) ombygges til tilgængelige, samt at trapperum udvides, så der kan etableres elevatorbetjening.

LBF oplyste, at udvendig elevator som udgangspunkt ikke accepteres.

Der skal derfor udarbejdes nye planeskitser, hvor elevator er placeret inden for det eksisterende bygningsvolumen. KHS udarbejder nye planer.

KHS

SNI oplyste, at tilgængelige boliger skal opfylde følgende krav:

- o Boligen er en familiebolig indrettet til en selvhjulpen kørestolsbruger.
- o Der skal være niveaufri adgang fra p-plads frem til boligen, samt niveaufri adgang til altan.
- o Der skal være et frit areal med radius Ø150 i entré, køkken, bad, soveværelse, stue og på altan.
- o Håndvask bør kunne nås siddende fra toilet, og der skal være 90cm fri plads på en side af toiletstol.
- o Alle døre skal have en fri bredde på 77cm – svarende til 9M.
- o Der skal være plads til en dobbeltseng i soveværelset samt vendediameter Ø150.
- o Der kan i Bistruplund ydes støtte op til 33% af boligerne.

6.0 Friarealer

Veje, parkeringspladser, ombygning af materielgård – støttes ikke.

Aktivitets- og opholdspladser, belysning og private haver - kan støttes.

7.0 Aktivitetshus

Afdelingens fælleslokaler, ejendoms kontor og vaskerier er beliggende i kælderetagen, og er ikke tilgængelige. Det foreslås derfor, at der etableres en nyt til-

gængeligt aktivitetshus med aktivitetslokaler, vaskeri og ejendomskontor.

SNI oplyste, at et nyt aktivitetshus ikke kan støttes, med mindre huset kan bruges af min. 250 boliger. Hvis afdelingen kan træffe aftale om, at aktivitetshuset også kan benyttes af beboere i andre afdelinger, som er beliggende inden for en rimelig afstand, kan der ydes støtte.

CB oplyste, at Rudersdal boligselskab ikke har et fælleshus, og at huset derfor kan benyttes af alle afdelinger i boligselskabet. Fælles ejendomskontor er allerede placeret i afdelingen.

Lejerbo undersøger, om der skal gås videre med det ny fælleshus.

Lejerbo

8.0 Installationer

8.1 Ventilation

Boligerne ventileres med naturlig ventilation.

De oprindelige ventilationskanaler med afkast over tag blev i forbindelse med tagrenoveringen i 1999 ødelagt, og er derfor sløjfet. Boligerne ventileres i dag via ventilationsåbninger i facaden.

Ventilationen er utilstrækkelig, hvilket medfører indeklimaproblemer i boligerne. Det foreslås derfor, at der etableres mekanisk ventilation.

SNI oplyste, at hvis indeklimarapporten understøtter problemet, kan der ydes støtte til mekanisk ventilation med varmegenvinding.

8.2 Øvrige installationer

Installationernes levetid er opbrugt. Vedligehold – støttes ikke, bortset fra nødvendige indgreb ved ombygning til tilgængelige boliger

9.0 Finansiering

LT oplyste, at Bistruplund er sat på budgettet til 2019.

Støtte fra Landsbyggefonden kan opnås i form af tilskud til lån - renoveringsstøtte, til nogle af de arbejder der er beskrevet ovenfor. Derudover er der andre ting der skal laves, som ikke er støttet, hvilket medfører en huslejestigning.

Huslejen i Bistruplund ligger i dag på 836 kr/m². Normalhusleje i København er 970kr/m². Det fremtidige huslejeniveau i Bistrup bør derfor ligge på 880-900 kr/m² jf. LBF.

For at holde huslejen på et rimeligt niveau kan der desuden søges om fritagelse for at indbetale til trækningsret svarende til 65kr/m².

Det er desuden muligt at søge kapitaltilførsel, hvor kommunen bidrager med 1/5, kreditforeningen med 1/5, afdelingen med 1/5, og LBF med 2/5.

Ansøgning skal oprettes i Driftstøtteportalen af Lejerbo.

Endelig kan der søges investeringstilskud på 20.000 kr. pr. bolig.

CHA

10.0 Dokumentation

Eksisterende dokumentation samt ovenfor nævnte supplerende materiale indsendes samlet til LBF.