

14. oktober 2010  
MM6 – RBF/JBI  
Sag: 00660-0907/0921

## Referat

**Sag:** Frederikshavn Boligforening, afd. 1 og 3  
Vinkelgården / Bakkegården

**Referat:** Projektmøde nr. 4

**Tid og sted:** Tirsdag den 5. oktober 2010, hos Frederikshavn Boligforening, Haraldlundsgade.

<b>Deltagere:</b>	Erik Fanth	Afdelingsbestyrelsen i Vinkelgården
	Henrik Larsen	Hovedbestyrelsen
	Karl Johan Kristensen	Afdelingsbestyrelsen i Vinkelgården
	Thora Brogaard	Afdelingsbestyrelsen i Vinkelgården
	Bo Ifversen	Afdelingsbestyrelsen i Bakkegården
	Ingelise Andersen	Afdelingsbestyrelsen i Bakkegården
	Henrik Buchhave	Varmemester, Frederikshavn Boligforening
	Kim Madsen	Frederikshavn Boligforening
	Christian Sørensen	Inspektør, Frederikshavn Boligforening
	Niels Barkholt	Brix & Kamp
	Henrik Steen Sørensen	Kuben Management
	Rasmus Bech Frandsen	Kuben Management
	Jesper Nymark	Frederikshavn Boligforening
	Claus Thomsen	Frederikshavn Boligforening
	Per Sørensen	Hovedbestyrelsen

### Afbud:

#### 1.0 Godkendelse af referat

Godkendt.

#### 2.0 Tidsplan

- Tekniske Undersøgelser udarbejdes i perioden oktober – november 2010
- Helhedsplan herunder økonomiskema færdigudarbejdes i perioden december – januar 2010
- Helhedsplan sendes til Landsbyggefonden ca. 1. februar 2011
- Landsbyggefonden behandler helhedsplanen, der kan formodentlig forventes svar i løbet af foråret 2011
- Der kan forventeligt indkaldes til beboermøde i 2. kvartal af 2011

### 3.0 Projektforhold

Kim Madsen meldte ud, at det fra Hovedbestyrelsens side er besluttet, at hvis Vinkelgården og Bakkegården bruger penge på udarbejdelsen af helhedsplanerne og forundersøgelser til disse som sidenhen ikke udmønter sig i støtte, vil afdelingerne få deres udgifter dækket af Dispositionsfonden.

Begge afdelingsbestyrelser valgte på baggrund af dette at igangsætte de tekniske undersøgelser.

#### 3.01 Udvidet teknisk undersøgelse

Niels Barkholt beskrev kort den kommende process med de tekniske undersøgelser. Han fortalte bl.a. om beboerinformation, omfang af undersøgelser og at tilstandsrapporten ender op i en opretningsøkonomi, til brug for helhedsplanen.

	Vinkelgården	Bakkegården
<b>Destruktive undersøgelser:</b>		
Registrere murbinderes tilstand	X	X
Optagning af gulvbrædder i lejligheder for at konstatere årsager til at gulvene knirker: Begrundelse – det påpeges af beboere at gulvene knirker samt at der er lyd mellem lejligheder Det ønskes konstateret, om etageadskillelse er opbygget som det fremgår af eksisterende tegninger.	X	X
Konstatere tykkelse og materialevalg i lejlighedsskel Begrundelse – det påpeges af beboere, at det er meget lyd mellem lejligheder i Vinkelgården.	X	
Rørs beskaffenhed og funktionsevne ønskes undersøgt og beskrevet. Begrundelse – det påpeges at faldstammer og rør er i dårlig forfatning: Der kommer ikke varmt vand frem til de sidste lejligheder på grund af lavt vandtryk og der kan ikke monteres forbrugsmålere.	X	X
Altaners bæresystem og bundopbygning ønskes undersøgt og klarlagt med hensyn til bæring, armeringer mv. Begrundelse – der er synlige revner i betonen i altaner.	X	X
<b>Registrerende undersøgelser:</b>		
Undersøgelser ind i 60 – 90 % af lejlighederne. Inkl. spørgeskema til beboere.	X	X
Omfanget af kuldebroer, hvor ude- og indetemperaturen mødes uden at være afbrudt konstruktivt. Begrundelse: Der tales om kuldebroer ved altaner og der tales om skimmelsvampeangreb flere steder i boliger på vægge	X	X

	Vinkelgården	Bakkegården
Fugt i sokkel og vægkonstruktion i kældre: Begrundelse – der tales om fugt og skimmel i kældervægge	X	X
Eventuelt skimmelsvampeangreb: Begrundelse – der tales om fugt og kuldebroer i bygningskonstruktion, hvilket normalt er anledning til mug og skimmelan- greb	X	X
Termografering – supplerende undersøgelser – eksisterende termograferingsrapport ønskes udbygget, specielt med måling indvendigt for at konstatere kuldebroer	X	X
Kloakfoto – eventuel supplerende undersøgelser. Kloakanlæg- get er gammelt og før en større renoveringsindsats bør kloak- kernes beskaffenhed være bygherren bekendt.	X	X
Tagværks beskaffenhed og sundhed Begrundelse – afdelingsbestyrelsen påpeger, at tagværket er ormangrebet og lappede. Der er utætheder i tag. Eternittagene er fra 1992 i Vinkelgården og de ønskes inspicere- ret fra lift. I Bakkegården er der problemer med fygese og masonitun- dertage hænger og virker ikke længere som tæt undertag.	X	X
<b>Bygningsbeskrivelse:</b>		
Lejlighedsindretning, rumstørrelser, funktionalitet og tilgænge- lighed beskrives Begrundelse –en større renoveringsindsats bør også omfatte en vurdering af de enkelte boligers tidssvarende- hed.	X	X
Bygningernes egnethed for ombygning til elevatorbetjening: Begrundelse – der er steder på bygningerne det er lettere og billigere at opsætte elevatorer og etablere tilgængelighed end andre steder	X	X
Varmesystemets funktionsevne ønskes også undersøgt. Der er problemer med opvarmning og forbrugsvands temperaturer. Det oplyses, at afdelingen udnytter energien dårligt og at ek- sempelvis varmtvandsforbruget er kollektivt på grund af at der ingen målere er på systemet. Der ønskes udført varmetabsberegning	X	X
Energi: Se på energiforbrug	X	X

#### 4.0 Myndigheder

##### 4.01 Udvidede tekniske undersøgelser

## 5.0 Økonomiske/juridiske forhold

Der henvises til foreløbig helhedsplan og Landsbyggefondens udmelding foråret 2010 samt fondens forbehold for at et nyt boligforlig i årene efter 2012 indgås.

## 6.0 Øvrige forhold

### 6.1 Beboerinformation

Afdelingsbestyrelserne repræsenterer i denne fase beboerne og er valgt til at tage beslutninger på vegne af beboerne. Senere vil der komme en meget udvidet beboerinddragelse for at sikre den fulde opbakning til projektet og den deraf følgende renovering.

Der vil dog blive lavet en løbende statusinformation over for beboerne, når der er relevante informationer.

Bo Ifversen forespurgte, hvordan man kunne forvente at huslejen vil blive påvirket. Vil der eksempelvis komme en huslejedifferenciering.

Henrik Steen Sørensen svarede, at pga. den differencierede renovering, vil der også blive en differencieret husleje. På nuværende tidspunkt kan der intet siges om den forventede sluthusleje, men den vil ikke overstige, hvad der er sammenligneligt i området og byen.

Erik Fanth påpegede bl.a., at det er nødvendigt at fokusere på så kort en genhusningsperiode som muligt, når man kommer dertil.

## 7.0 Næste møde

Tirsdag den 30. november 2010, kl. 15.00 hos Frederikshavn Boligforening, Harald Lunds Gade.

Referat udarbejdet af: Rasmus Bech Frandsen

Erik Fanth, afdelingsbestyrelsen Vinkelgården, [martinus36@webspeed.dk](mailto:martinus36@webspeed.dk)

Henrik Larsen, hovedbestyrelsen, [henrik@fbmail.dk](mailto:henrik@fbmail.dk)

Karl Johan Kristensen, Afdelingsbestyrelsen Vinkelgården, Peder Møllersgade 24, 1. th., 9900 Frederikshavn

Thora Brogaard, [thorabrogaard@oncable.dk](mailto:thorabrogaard@oncable.dk)

Bo Ifversen, afdelingsbestyrelsen Bakkegården, [iffer@weebspeed.dk](mailto:iffer@weebspeed.dk)

Ingelise Andersen, afdelingsbestyrelsen Bakkegården, [ilandersen@webspeed.dk](mailto:ilandersen@webspeed.dk)

Henrik Buchhave, Varmemester, Frederikshavn Boligforening, [afd.1@fbmail.dk](mailto:afd.1@fbmail.dk)

Kim Madsen, Forretningsfører, [kim@fbmail.dk](mailto:kim@fbmail.dk)

Christian Sørensen, Inspektør, [christian@fbmail.dk](mailto:christian@fbmail.dk)

Jesper Nymark, Frederikshavn Boligforening, [jesper@fbmail.dk](mailto:jesper@fbmail.dk)

Claus Thomsen, Frederikshavn Boligforening, [claus@fbmail.dk](mailto:claus@fbmail.dk)

Bjarne Walentin formand, [bjarne@fbmail.dk](mailto:bjarne@fbmail.dk)

Per Sørensen, hovedbestyrelsen, [per@fbmail.dk](mailto:per@fbmail.dk)

Fie Mølholt, hovedbestyrelsen, [fiem@fbmail.dk](mailto:fiem@fbmail.dk)

Finn Lefevre Olsen, hovedbestyrelsen, [finn@fbmail.dk](mailto:finn@fbmail.dk)

Jens Erik Kristensen, hovedbestyrelsen, [jenserik@fbmail.dk](mailto:jenserik@fbmail.dk)  
Sanne Laursen, formand, afd. 3, Bakkegården, [sannesl@webspeed.dk](mailto:sannesl@webspeed.dk)  
Jette Højbjerg, P. Møllersgade 26, 2., tv., 990 Frederikshavn  
Frank Svendsen, [fs@arkinord.dk](mailto:fs@arkinord.dk)  
Niels Barkholt, [nb@brikkamp.dk](mailto:nb@brikkamp.dk)  
Henrik Steen Sørensen, Kuben Management, [hss@kubenman.dk](mailto:hss@kubenman.dk)  
Rasmus Bech Frandsen, Kuben Management, [rbf@kubenman.dk](mailto:rbf@kubenman.dk)