

06.11.2013

## **Referat byggeudvalgsmøde Frederikshavn Boligforening afd. 1 Vinkelgården og afd. 3 Bakkegården**

### Dagsorden

- 1) Gennemgang af status for Vinkelgården jf. LBF og Frederikshavn Kommunes udmelding
  - 1.1) Gennemgang af revideret projekt
  - 1.2) Gennemgang af tidsplan
- 2) Gennemgang af status for Bakkegården jf. LBF og Frederikshavn Kommunes udmelding
  - 2.1) Gennemgang af oplæg til revideret materiale
  - 2.2) Gennemgang af tidsplan

### Deltagere:

#### **Afd. Bestyrelserne for Vinkelgården**

Kirsten Fandt  
Flemming Madsen  
Ketty Mygind

#### **Afd. Bestyrelserne for Bakkegården**

Poul Nielsen  
Else Thordal  
Ellen Olesen

#### **Fra Hovedbestyrelsen**

Thora Brogaard  
Henrik Larsen  
Per Sørensen

#### **Frederikshavn Boligforening**

Jesper Nymark  
Ann Karina Niemann

#### **Brix & Kamp**

Niels Barkholt,  
Dan

#### **ArkiNord**

Frank Svendsen

#### **Kuben Management**

Rasmus Bech Frandsen  
Kenneth Lundholm Stenkjær

## Referat

### 1 - Vinkelgården

#### Ad pkt. 1.1)

Samlet gennemgang af Landsbyggefondens tilbagemelding

Der gøres opmærksom på, at Vinkelgården har opnået tilsagn om afsat renoveringsstøttebeløb i 2013

Det af landsbyggefonden tilbagemeldte støttebeløb er relativt lavere end det budgetterede i den fremsendte endelige helhedsplan

Generelt vurderer Landsbyggefonden at der er en række svigt i ejendommen, der ikke er støtteberettigede

Herudover bemærkes, at:

- Ventilation indgår som støttede arbejder
- Renovering af altaner indgår som støttede arbejder
- Tagdækning vurderes som ustøttet jf. tagets levetid
- Tilgængelighed vurderes fra LBFs side at kunne støttes i en tredjedel af afdelingens lejligheder
- Landsbyggefondens reviderede projektøkonomi vil andet lige aflede en betydelig forventet huslejeforhøjelse som følge af omfanget af ustøttede arbejder.

#### **Gennemgang af reviderede skitser V/ Frank Svendsen:**

I stueplan fastholdes oprindelig grundplan af hensyn til tilgængelighed for elevator

På 1. og 2. sal reduceres facadefremspring

Skitse for indvendig elevator blev præsenteret – dette medfører at én bolig pr etage reduceres med et værelse.

Det afklares, om trapperum kan fastholdes som bestående

RBF anbefaler, at der arbejdes med en løsning med 1/3 tilgængelighed, 1/3 let tilgængelighed samt 1/3 indvendig renovering af overflader. Dette vil aflede en differentieret husleje

Adgangsforhold til lejligheder:

- 24 boliger med fuld tilgængelighed (4 x 6 boliger).  
*Brix & Kamp afklarer, om almindelige elevatorer kan udskiftes med liftelevatorer og fortsat opfylde tilgængelighedskrav.*
- 24 boliger med liftelevatorer (4 x 6 boliger) evt. med trappeløb til første repos og trappeløb fra øverste repos til øverste repos for lift.
- 18 boliger med trapper

Det aftales, at der arbejdes videre med denne løsning, dog med elevatorplacering som nu, men med et mindre markant indgreb i facaden som vist.

Det aftales, at Frank Svendsen arbejder videre med planløsning for denne baseret på eksisterende planløsning.

*Energimæssige forhold:*

Alternative energiløsninger fastholdes fortsat i projektkøkonomien

#### **Udearealer:**

*Fælleshus:*

Etablering af nyt fælleshus vurderes at have lave prioritet.

RBF foreslår, at landskabsarkitekt udarbejder oplæg til udearealer omfattende både vinkelgården og bakkegården der betragtes i en sammenhæng jf. forespørgsel fra LBF.

RBF afklarer behovet for projektmateriale med LBF.

Frank Svendsen afklarer valg af landskabsarkitekt

#### **Gennemgang af renoveringsøkonomi v/ Brix & Kamp**

Renoveringsøkonomi blev præsenteret af Brix & Kamp ved tre scenarier :

- Scenarie 1: Renovering jf. fulde energitiltag op mod BR2020 og bevarelse af fodermesterboligen hvori boliger også renoveres: ca. 1.250.000 kr./bolig
- Scenarie 2: Renovering jf. reducerede energitiltag og nedbrydning af fodermesterbolig: ca. 1.050.000 kr./bolig
- Scenarie 3: Renovering jf. BR10 og uden alternative energitiltag – 831.000 kr./bolig

Scenarie 1 vælges, men særlige energitiltag trækkes ud af renoveringsøkonomi og får selvstændig økonomi

Jesper Nymark vurderer, at en energirenovering i klasse 2020 eller bedre, har store udfordringer mht. brug af fjernvarme. For det første kan Forsyningen ikke tilbyde lavtemperatur, og så er der problemstillingen med faste afgifter pr. m2.

#### **Arbejdsgruppe, indegruppe**

Det aftales, at Christian, Frederikshavn Boligforening og Frank Svendsen orienterer arbejdsgruppe (indegruppe) om forventede ændringer i planløsning.

#### **Elevatortårne**

RBF går i dialog om eksisterende skitserede elevatorløsning på vinkelgården for at bibeholde det allerede skitserede grundplan.

#### **Ad 1.2) Tidsplan:**

Af procestidsplanen fremgår det, at det vanskeligt kan nås at gennemføre processen inden udgangen af 2013.

RBF afklarer med LBF om det er muligt, at udskyde tidsfrist godkendelse af Skema A til februar 2014.

Der indkaldes til ekstraordinært beboermøde i nærmeste fremtid.

## **2 – Bakkegården**

### **Ad pkt. 2.1)**

En række arbejder kan henledes til svigt og kan derfor ikke støttes.

Der gøres opmærksom på, at landsbyggefonden har givet tilsagn om afsat renoveringsstøttebeløb i 2014

### **Udearealer:**

RBF foreslår, at landskabsarkitekt udarbejder oplæg til udearealer omfattende både vinkelgården og bakkegården der betragtes i en sammenhæng jf. forespørgsel fra LBF.

RBF afklarer behovet for projektmateriale med LBF.

Frank Svendsen afklarer valg af landskabsarkitekt

Brix & Kamp gennemfører supplerende tekniske undersøgelser efter behov for at eftergå ejendommen for mulige byggeskader

### **Atelierboliger**

Atelierboliger skal renoveres med tilgængelighed for at kunne henregnes til støttede arbejder.

Hvis atelierboliger ikke indrettes med tilgængelighed indrettes øvrige lejligheder med tilgængelighed for samlet at opnå 1/3 boliger med tilgængelighed i afdelingen.

Elevatorstop føres ikke op til atelierboliger

Det aftales, at atelierlejligheder ikke indrettes med tilgængelighed

Der ydes støtte til minimum ét stop i kælderen af hensyn til tilgængelighed for depotrum, vaskeri mv.

### **Sammenlægninger**

Skitser for sammenlægninger af lejligheder blev præsenteret af Frank Svendsen

### **Parkeringsarealer og veje:**

Parkering kan muligvis indrettes i grønt areal ejet af bakkegården

Der henvises i øvrigt til aftaler med Frederikshavn Kommune vedr. vejarealer mv.

### **Ad pkt 2.2)**

Under dette punkt kan det kun bemærkes at der arbejdes mod en budget godkendelse (Skema) i kommunen forår/tidlig sommer 2014.

Der indkaldes til ekstraordinært beboermøde i nærmeste fremtid.