

30. september 2021

Lejerbo BYG

Tlf: 70 12 13 10
www.lejerbo.dk
mto@lejerbo.dk

Mødereferat og spørgsmål og svar vedrørende helhedsplan

Informationsmøde afholdt den 30.9.2021 kl. 17.00

Cirka 46 fremmødte fra afdelingen.

Velkomst & præsentation af projektdeltagere

Morten bød velkommen og fortalte at BYG afdelingen var glade for at vi nu er nået så langt at vi kan mødes og præsentere projektet. Præsenterede dagsordenen og forløbet for mødet. Uddybede processen op til mødet med ændring af dette møde til et orienteringsmøde i stedet for et afstemningsmøde.

Tilstedeværende projektdeltagere/oplægsholdere

- Morten Thøgersen, Projektleder, Lejerbo BYG
- Thomas Simoni, Seniorprojektchef, MOE
- Esben Trier Nielsen, Arkitekt, Link Arkitektur
- Marissa Matthiesen, ArkPlan
- Poul Aas, ArkPlan

Orientering om helhedsplanen

Overordnet skal helhedsplanen løse problemstillinger vedrørende generel nedslidning af lejemål, indeklimaudfordringer med kulde, fugt og træk samt en renovering af udearealer.

Udvendige arbejder

- Murede gavle, løse fuger, inddækninger
- Træfacader - alt skiftes. Skure udskiftes helt.
 - Ved facade arbejde udbedres trækgener ved facader i samlinger. Dette udbedres indefra
 - Det er ved gulve der kommer kuldetræk ind. Der er sandsynlighed for utætheder for hver 120 cm under gulve. Derfor skal alle gulve som udgangspunkt afmonteres, der skal tætnes nedeunder, og der skal ny isolering under. Eksisterende gulve genmonteres og afslibes.

Indvendige arbejder

- Nye køkkener i de boliger hvor der ikke er skiftet køkken. Der er udskiftet i ungdomsboliger.
- Badeværelse forbedres som vådrum med at montere fliser i brusehjørne. Der kommer nyt sanitet og inventar.
 - Terrazzogulvet bliver slebet og vedligeholdt/fornyet i projektet.
 - Der ændres på en forkert opbygning hvor tapsteder er udført forkert i vægge.

- Der ændres på kloak-udluftning (kontraventil på kloak)
- Der er ikke konstateret nævneværdig skimmel i bebyggelsen – kun enkelte steder i badeværelser, hvilket løses i renoveringen.
- Fælleshus
 - Toiletrum forbedres med mindre tilbygning ved handicaptoilet. De nuværende skærmvægge erstattes af rigtige vægge mellem toiletrum.
 - Der eksisterende forsamlingslokale udvides med ny mellembygning mod varmemesterbygning, hvor der bl.a. etableres et nyt mindre depotrum i forlængelse af det.

Udearealer

- Der er talrige problemer i belægninger og med rådne støttemure udført i træ samt nedslidt asfaltbelægning.
- Nye støttevægge udføres i cortenstål og med galvaniseret hegn. Enkelte støttevægge erstattes med skrænter.
- Der kommer nye betonfliser på de fleste stiger jf. tegning
- Der etableres undergrundscontainere til dagrenovation 3 steder i afdelingen jf. tegning. Det forventes at "koste" cirka 8 til 9 parkeringspladser i afdelingen.
- Lyskilder udskiftes med nye og der suppleres med enkelte lyskilder.
- Der kommer nye hovedkloakker under en del af afdelingen, primært under veje/stamveje.
- Den nuværende beplantning suppleres med enkelte nye buske og træer i omfang som illustreret i det udleverede materiale.

Økonomi

- Samlede håndværkerudgifter er budgetteret til 65 mio.
- Øvrige omkostninger (genhusning, rådgiver, låneomkostning mv.) er budgetteret til ca. 20 mio.
- Samlede anlægsudgifter bliver således 85 mio.
 - Skønnet huslejestigning på 12% hvilket svarer til 10 kr. pr. kvm. md.

Genhusning

- Der tilbydes genhusning i pavilloner der vil blive placeret i afdelingen, så man stadig bor i nærområdet og ikke skal skifte skoledistrikt eller lignende. Pavillonerne vil være 74 kvm og er umøblerede. Indbo vil skulle flyttes til pavillonerne, da der ikke er adgang til boligerne under renoveringen. Lejerbo tilknytter en genhusningskonsulent som er bindeleddet mellem beboer og byggeplads mens arbejderne pågår. Når vi kommer opstart lidt nærmere, kan mere detaljeret materiale for genhusning omdeles.

Tidsplan

- Hele renoveringen kommer til at strække sig over 3 år, men vil blive etapeopdelt så der ikke arbejdes overalt på en gang. En stang / række af boliger vil forventeligt have en varighed på cirka 3 måneder og arbejdet omkring de enkelte gårde kan forventes at have en varighed på 8- 10 måneder.



Spørgsmål og svar

- Bliver der skiftet udhæng. Der er problemer med mår på loftet og mistanke om at de kommer ind her?
 - *Der bliver ikke skiftet udhæng - men det skal gøres tæt mod mår*
- Bliver der tætnet mod mus?
 - *Ja - det er en del af projektet*
- Bliver terrassedøre udskiftet - de er også utætte?
 - *Nej - af hensyn til den samlede økonomi bliver døre og vinduer ikke udskiftet. Det er ikke støttede arbejder.*
- Der er pt. en udfordring med myreangreb i facaden. Bliver dette løst i den nye facade?
 - *Den nye facade bliver væsentlig bedre sikret mod insektangreb. Men der skal være udluftning bag facaden og myreangreb er umulige at sikre sig helt imod.*
- Gælder trækproblematikken alle gulve i stueplan?
 - *Ja - alle gulve der går mod terræn (hvor der ikke er en etage nedenunder) har krybekælder og er omfattet.*
- Bliver alle gulve genanvendt også selvom de er slidt?
 - *Som udgangspunkt genbruges gulve der tages op af hensyn til bæredygtighed og materialepriser. Der tages højde for en vis mængde af nye gulvbrædder så det er muligt at erstatte meget slidte brædder eller brædder der går i stykker ved afmontering*
- Kan man ikke løse trækproblematikken ved gulvene ved at udfylde hulrummet ved at sprøjte brandhæmmende skum i krybekælderen?
 - *Det er ikke byggeteknisk anbefalelsesværdigt at bruge denne løsning. Byggeskedefonden og dermed Landsbyggefonden der støtter projektet vil erfaringsmæssigt ikke bifalde denne løsning.*
- Bliver emhætten ændret eller kommer den nye til at køre over ventilationsanlægget?
 - *Nye emhætter tilkobles det nye ventilationsanlæg.*
- Hvorfor laver men ikke køkkenerne større ved at inddrage den anden væg til også at montere skabe på?
 - *Det er ikke muligt af hensyn til bygningsreglementet der kræver at der er 110 cm friplads foran køkkenskabe.*
- Bliver det muligt selv at få indflydelse på æstetikken i de nye køkkener?
 - *Der vil ikke blive frit valg, men der vil sandsynligvis blive et udvalgs katalog med nogle valgmuligheder udpeget af byggeudvalget. Det er ikke muligt at give "frit slag" af hensyn til den fremtidige drift og hensyn til at køkkener skal være spiselige for alle.*
- Bliver der også mulighed for at vælge badinventar efter samme princip?
 - *Ja*
- Er der overvejet at lave linoleum i køkkenet i stedet for trægulv?
 - *Det er ikke overvejet, men det er en fornuftig ide der vil blive drøftet med byggeudvalget.*
- Er det overvejet at lave køkkenskabe højere nu de ikke kan laves større ellers. Der er også eksempler på skægkræ der lever ovenpå skabe?
 - *Der er installationer ovenpå skabe mange steder så der er begrænsede muligheder. Der vil blive tætnet mod skadedyr som tidligere beskrevet,*

- Bliver terrazzogulvet udbedret de steder hvor der er skader eller udbedringer fx hvor der er nyt toilet?
 - *Terrazzogulve bliver genoprettet i overfladen i forbindelse med renoveringen. Evt. rester fra tidligere toiletter forventes at kunne bortslibes. Evt. skader udbedres bedst muligt i det omfang det er muligt.*
- Kommer der ikke nye fliser på gulvet i bruseniche?
 - *Nej - gulvet er ikke regnet udskiftet.*
- Der har tidligere været nævnt at der er ulovligt udførte gulv og håndvaskeafløb?
 - *De er ikke ulovlige efter datidens standard*
- Der opleves lugtgener fra gulv afløb?
 - *Det er svært at minimere helt med den nuværende opbygning af afløbene.*
- Hvad med vaskemaskine og tørretumbler under genhusning?
 - *Der er vaskemaskine i genhusningsboligen. Det anbefales at vaskesøjle i din nuværende bolig flyttes til et rum som ikke bliver berørt af renoveringen eller alternativt medbringe maskinen/-erne til genhusningsboligen, så de ikke risikere at lide overlast under renoveringen.*
- Bliver udsugningsventil i badeværelse skiftet så den sidder højere oppe?
 - *Ja - den vil blive placeret højere så den bedre suger damp ud.*
- Er det muligt at lave ventilationsanlæggene så man kan tænde og slukke fra køkkenet?
 - *Nej ventilationsanlægget skal køre hele tiden*
- Kommer de nye ventilationsanlæg til at støje mindre?
 - *Ja de er væsentlig mere støjsvage end de gamle anlæg der er slidt op.*
- Kan man ikke montere en udsugning i væggen på badeværelse der suger den fugtige luft ud i stedet for ventilationsanlæg?
 - *Det er ikke lovligt ud fra bygningsreglementet - og det giver god mening at udnytte energien i den luft man suger ud.*
- Brugerventilationsanlægget ikke meget strøm?
 - *Man sparer faktisk energi ved at udnytte varmen i den luft man suger ud til at opvarme den luft der indblæses. I princippet behøver man ikke at lufte ud når man har et ventilationsanlæg - det gør anlægget for dig.*
- Bliver der niveaufri adgang til vaskeriet – Det er også nødvendigt af hensyn til fx en trolley med vasketøj?
 - *Det er umiddelbart ikke indtænkt, men det bringes op i den fremtidige proces.*
- Der er allerede rift om parkeringspladserne så det er ikke optimalt at nedlægge parkeringspladser i afdelingen?
 - *Der har i projektet skulle vælges mellem at lave en løsning hvor renovationsbilen vender på parkeringspladsen - hvilket koster parkeringspladsen. Alternativt skulle løsningen være at renovationsbilen kører igennem afdelingen uden at vende hvilket vil betyde tung trafik ind igennem afdelingen samt at nogle haver skulle gøres mindre.*
- Er der indtænkt fremtidig affaldssortering hvor der skal sorteres i flere fraktioner?
 - *Der foreligger ikke et svar fra Affaldvarme i Aarhus på hvor mange fremtidige fraktioner der skal sorteres i. Svaret har været eftersøgt hos myndighederne. Det vil blive indarbejdet i projektet hvis der kommer svar - ellers kan undergrundscontainere sandsynligvis ændres til flere fraktioner.*

- Bliver legepladser fornyet i helhedsplanen?
 - *Nej - det er ikke med i helhedsplanen, men afdelingen har selv henlagt midler til at forbedre legepladserne når helhedsplanen er gennemført.*
- Der kan opleves lysgener fra den øgede belysning?
 - *Dette vil blive forsøgt minimeret.*
- Er der overvejet en øget biodiversitet i projektet?
 - *Nej - det har ikke været indtænkt i særlig høj grad. Det er en god ide som vil blive videre behandlet i byggeudvalget. Der skal stadig tages hensyn til allergi gener.*
- Er man berettiget til genhusning såfremt man ikke har råd til den nye husleje?
 - *Som udgangspunkt er man ikke berettiget til genhusning i det tilfælde. Det kan tilføjes at grundhuslejen stiger og at dette vil være boligsikringsberettiget.*
- Kan man selv stå for genhusning og blive kompenseret?
 - *Nej - man har desværre ikke mulighed for selv at vælge hvordan man vil genhuses*
- Hvor bliver indbo opmagasineret?
 - *Det er tanken at det skal opmagasineres i pavillonen der stilles til rådighed.*
- Skal boligen og skuret tømme totalt?
 - *Ja - det skal som udgangspunkt tømme totalt.*
- I hvilken ende af afdelingen starter renoveringen?
 - *Det kan vi desværre ikke sige på nuværende tidspunkt, men der vil blive informeret mere detaljeret om*
- Har man overvejet at bruge intern genhusning i afdelingen?
 - *Ja - der har været regnet på det og det er cirka samme pris som på pavillonløsningen og det er på den baggrund vurderet at dette er den bedste løsning.*
- Skal man betale den samme husleje i den periode man er genhuset?
 - *Der bør ses på om lejeværdien er den samme i den midlertidig genhusningsbolig.*
 - *Man bør også tænke på at man bliver genhuset for at undgå gener i byggeperioden.*
- Hvordan passer man sin have og planter i byggeperioden?
 - *Der er ikke mulighed for at få adgang til haven.*
- Hvor lang tid skal man forvente at der er "byggeplads" i afdelingen?
 - *En "gård" gøres færdig ad gangen og det vil have en varighed på cirka 3 måneder.*
- Skal terrasser afmonteres?
 - *Ja - som udgangspunkt skal terrasser afmonteres.*
- Er man opmærksom på at det er allergiboliger ift. valg nye materialer?
 - *Materialevalget vil blive analyseret.*

Det videre forløb

Der vil snart blive udfærdiget opsamlingskrivelse om mødets indhold som lægges på afdelingens hjemmeside og omdes i trykt form til beboernes orientering.

Indenfor nærmeste fremtid vil der blive omdelt indkaldelse til afstemning om vedtagelse af helhedsplanen. Afstemning forventes afholdt i fælleshuset om aftenen.

Med venlig hilsen
Morten Tøgersen