

Boligforeningen Kunstnerbyen

Formand: Peter Sigsgaard, Mosevangen 48, 3460 Birkerød. ☎ 45 82 12 39
Administrator: Advokat H. Vang-Lauridsen, Hovedgaden 36, 3460 Birkerød. ☎ 45 81 01 07

Langsigtet vedligehold og reovering

Indsatsområder og prioriteringer for Kunstnerbyens bygninger og omgivelser i 2011-2020

Planen er udarbejdet af bestyrelsen efter et beboermøde og to efterfølgende udvalgsarbejder februar-marts 2011. Den justeres og revideres løbende og behandles hvert år på Kunstnerbyens generalforsamling.

Planen handler om mere gennemgribende ændringer i Kunstnerbyen. Hvad skal gøres hvornår og af hvem? For hvilke penge?

Det almindelige vedligehold og løsning af enkeltproblemer bliver løst som hidtil.

Målsætninger

Vi er blevet enige om disse målsætninger:

1. År 2020 kan Kunstnerbyens huse bruges som velegnet eksempel på en energibesparende og miljøvenlig reovering der ikke grundlæggende er gået ud over det visuelt æstetiske udtryk.
2. År 2020 vil Kunstnerbyens huse kunne klassificeres i energiklasse C. (Energiklasserne er fra A til G; vores huse vil i dag formentlig blive klassificeret som E eller F)
3. År 2020 er markante problemer ved Kunstnerbyens huse gedigent og næsten vedligeholdelsesfrit udbedret. (For eksempel: Husene vil have behageligt indeklima, fugtproblemer eksisterer ikke, puds på skorstene falder ikke konstant ned)

Forudsætninger

- a. Vi kan ikke betale ubegrænset mere for at gennemføre reoveringen. Derfor er det en forudsætning at *et lejermåls samlede udgifter til husleje og varme maksimalt er 30 % højere i 2020 end i 2011 (målt i 2011-kroner)*. Det betyder formentlig at vi kun kan gennemføre større reoveringer, hvis der er skaffet ekstern støtte – f.eks. fra Landsbyggefond.
- b. Reoveringen må ikke medføre væsentlige nedgang i husenes boligareal.
- c. Reoveringen skal gennemføres trinvist således at vi undgår pludselige og store huslejestigninger.

10 års plan – oversigt

2011	<ul style="list-style-type: none">• Konsulent & Husgennemgang: Analyse af varme-, el- og vandforbrug (Energimærkning);• Konsulent: Status for fugt/årsager; Vurdering af sundhedsrisiko skimmelsvamp;• Finansieringsmuligheder og -vilkår; (især) Landsbyggefond;• Husgennemgang; Kortlægning af idéer til hvordan man kan spare på energi; Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Fælles tilbud til beboere om køb af termostatventiler og cirkulationspumper;• Undersøgelse af muligheder for tilskud til alternative opvarmningsmuligheder;• Beslutning om isolering af ydervægge el. indvendig;• Opgørelse af behov for udskiftning af vinduer og døre i forbindelse med Husgennemgang• Skorstene: Tilbud og anbefaling fra skorstensfejer
2012	<ul style="list-style-type: none">• Beslutning om vi vil igangsætte mere omfattende fugtundersøgelser end i 2011 og hvor. Konsulentberegning af omkostninger ved udbedring af berørte huse;• Videregående undersøgelser af finansieringsmuligheder og -vilkår; (især) Landsbyggefond;• Kortlægning af Beboeres idéer om vedligehold og energisparetips samlet i katalog og fordelt;• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Undersøgelse af muligheder for alternative opvarmningsmuligheder: Omkostningsberegnete overslag om andre opvarmningskilder end olie;• Beslutning om supplerende isolering af huse: Projekt udarbejdes af konsulent;• Udskiftning af vinduer og døre: Projekt udarbejdes af konsulent;• El-stikledninger: Det undersøges hvad evt. udskiftning af el-kabler koster - alternativt om man kan forsikre sig mod brud på de gamle. Hvis muligt, udskydes reparation el. udskiftning til 2020

2013	<ul style="list-style-type: none">• Ansøgning til Landsbyggefond eller lignende om supplerende isolering af huse inkl. vinduesudskiftning• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;
2014	<ul style="list-style-type: none">• Husgennemgang inkl. kortlægning af energi- og vandforbrug.• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Ansøgning fortsat til Landsbyggefond eller lignende om supplerende isolering af huse inkl. vinduesudskiftning
2015	<ul style="list-style-type: none">• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Isolering af trængende huse• Udskiftning af dårlige (enrgislugende) døre og vinduer
2016	<ul style="list-style-type: none">• Stikveje: Rudersdal Kommune anmodes om at lave bevarende reparation• Individuelle reparationer i forhold til husgennemgang• Vurdering af skorstenes tilstand v/ murersagkyndig – evt. bud på renovering el. ny opbygning (se også 2011)
2017	<ul style="list-style-type: none">• Husgennemgang inkl. kortlægning af energi- og vandforbrug.• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;
2018	<ul style="list-style-type: none">• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Evt. skorstensrenovering, jfr. 2016
2019	<ul style="list-style-type: none">• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Kloak-stikledninger: Undersøgelse og inspektion af kloaknet
2020	<ul style="list-style-type: none">• Husgennemgang inkl. kortlægning af energi- og vandforbrug.• Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang;• Evt. generel renovering af el-stikledninger (se 2012)

Eksempel på årsplan (2011)

2011	
Projekt ↓	
Undersøgelser	
Analyse af varme-, el- og (måske) vandforbrug (Energimærkning)	Energitjek for 4 huse vil koste i alt kr. 16 000 der forhåbentligt kan tages fra den almindelige vedligeholdelseskonto. Det er nu lovpligtigt at energimærke ved lejerskift. En attest gælder 5 år. Alle Kunstnerbyens huse skal derfor underkastes energitjek på et eller andet tidspunkt. Vi nøjes her og nu med at undersøge 3 atelierhuse og 1 forfatterhus: Mosevangen 34, 36, 38 og 46.
Konsulent: Hvordan reducere forbrug til varme?	se ovenfor
Konsulent: Hvordan reducere forbrug til el?	se ovenfor
Konsulent: Hvordan reducere vandforbrug?	se ovenfor
Konsulent: Status for fugt/årsager	2 forsøg med konsulentfirmaer er gennemført; de er ret dyre (en undersøgelse koster i omegnen af 10.000 kr.). Det er uafklaret om vi kan få de samme informationer - især om årsager til evt. fugt - ved at alliere os med en kyndig bygningskonstruktør eller arkitekt/ingeniør.
Konsulent/embedslæge: Vurdering af sundhedsrisiko skimmelsvamp	Bente Bech indhenter materiale fra sagkyndige. Prioritering af området kan blive påvirket af hvad materialet udsiger om risiko o. lign. Undersøgelsen er afsluttet marts 2011 – Ingen dokumentation for at skimmelsvamp kan fremkalde kræft; Anslået 2-3 % af de mennesker (særligt disponerede?) som er udsat for langvarige og kraftige angreb kan formentlig udvikle allergier eller astmalignende lidelser.
Finansieringsmuligheder og -vilkår; (især) Landsbyggefond	Indledende udredning om Landsbyggefond afleveres til generalforsamling (Nis P. Jørgensen)

Husgennemgang	
	Gennemføres 2. halvdel af 2011
Kortlægning af olie-, gas-, el- og vandforbrug for ejendomme	Sker i forbindelse med husgennemgang: Spørgeskemaet vil omfatte rubrikker til at specificere olie- eller gasforbrug, elforbrug og vandforbrug,
Kortlægning af idéer til hvordan man kan spare på energi	Sker i forbindelse med husgennemgang: Når bestyrelsen eller andre analyserer skemaerne udvælges eksempler på forbrug under gennemsnittet, og man prøver at finde forklaring på at netop dét hus scorer lavt.
Individuelle reparationer i henhold til Husgennemgang	Resterende reparationer identificeret ved husgennemgang i 2009 bliver gennemført; Peter S. skriver ud til de berørte huse.
Fællesindkøb	
Tilbud fra Brügge om termostatventiler og cirkulationspumper	Sket marts 2011
Tilbudsgiver skriver ud til beboere og aftaler udskiftning	Sker 1. halvdel af 2011
Alternative Opvarmningsmuligheder	Bestyrelsen undersøger muligheder for offentlige tilskud i anden halvdel af året. Der er alene tale om en indledende sondering som især skal kortlægge om der er særlige tilskud til gasopvarmning eller vedvarende energi-installationer. Desuden undersøges hvad det er realistisk at tænke på i forbindelse med Kunstnerbyen (jordvarme, luft til luft, varmepumper osv.).
Energireovering	
Isolering af ydervægge	Beslutning tages 2. halvdel af 2011 om vi satser på indvendig eller udvendig isolering. Meget taler for udvendig isolering, jfr. Målsætninger om boareal, men en udvendig løsning kan blive meget dyr og besværlig når vinduer og tagudhæng skal flyttes (æstetiske hensyn).
Vinduer og døre	Behov for udskiftning til energivinduer opgøres efter husgennemgang. Skemaet til husgennemgang skal derfor indeholde rubrik der fortæller hvor mange af ejendommens vinduer der er af gammel type (ikke energiglas osv.).

Fugtbekæmpelse

Kloak-stikledninger

EI-stikledninger

Stikveje

Skorstene

Vi afventer anbefaling og tilbud fra skorstensfejer. Sagen slutter dog ikke med dette. Udbedring af skorstene kan først ske efter et større udredningsarbejde - og vel også efter en evt. beslutning om hvorvidt vi skal overgå til gasopvarmning ?
