
**Besigtigelse den 11. april 2023 vedrørende helhedsplan i afd. 530,
Vestergade****Referat**

Mødedato: Tirsdag den 11. april 2023 kl. kl. 14.30

Mødested: Vildbjerg Hotel, og afd. 530 Vestergade

Deltagere:

Steen Birkedal	Landsbyggefonden
Mads Gudmand-Høyer	Landsbyggefonden
Emmanuel Ratton	Landsbyggefonden
Joachim Morell	Norconsult
Lars Søe	Norconsult
Leif B. Pedersen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 530
Bodil Lauridsen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 530
Bjarne Dahl Hansen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 530
Marie Lauridsen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 530
Finn Stengel Petersen	Organisationsbestyrelsen FællesBo
Martin Skytte Hansen	FællesBo
Frede Kirkeby	FællesBo
Lars Bækgaard	FællesBo
Camilla Bjørn	FællesBo

Referent: Camilla Bjørn/Joachim Morell/Lars Søe

Dagsorden:

- 1. Gennemgang af ansøgning om prækvalifikation for afd. 530 ved Landsbyggefonden**
- 2. Besigtigelse af bebyggelsen**

Afdeling 530 Vestergade er beliggende centralt i Vildbjerg ca. 10 km nordvest for Herning. Afdelingen består af 18 familieboliger i en 2-etages blok opført i 1964. Boligerne fremstår i dag nedslidte og trætte.

Ansøgning om prækvalifikation er fremsendt til Landsbyggefonden den 17. september 2021. Mads Gudmand-Høyer gennemgår den fremsendte ansøgning.

Landsbyggefonden prækvalificerer/forhåndsgodkender ansøgningen på mødet. Fonden tager forbehold for de lovgivningsfaste økonomiske og tidsmæssige rammer.

Landsbyggefonden har udarbejdet et byggeteknisk notat dateret 30. marts 2023, som er vedlagt indeværende referat som bilag.

Boligorganisationen har anmodet om Herning Kommunes stillingstagen til ansøgningen. Herning Kommune har den 1. oktober 2021 anbefalet ansøgningen. Anbefalingen ligger tilgængelig på Driftsstøtteportalen under sagen. Fonden anmoder om, at anbefalingen kvalificeres med fokus på helhedsplanens konkrete løsninger og tiltag inden fremsendelse af endelig helhedsplan.

Helhedsplanen

Helhedsplanen beskriver et ønske om at tilbyde gode og betalbare boliger til en bred målgruppe af beboere, og derfor er der med helhedsplanen arbejdet på at skabe et differentieret udbud af boliger i afdelingen.

Helhedsplan for afdelingen rummer tiltag såsom udskiftning af tag samt efterisolering af tagrum, opretning af facader, altaner, ventilation mv. og en modernisering af alle boliger ved udvidelse af badeværelser og etablering af muligheden for åben forbindelse mellem køkken og stue.

Opretning – støttede arbejder

Refereret med baggrund i Mads Gudmund-Højers byggetekniske notat og gennemgang ved besigtigelsesmøde.

Tag

Komplet udskiftning af tagbeklædning, stern, tagrende nedløb og lign. er u-støttet vedligeholdelse. Ifm. udskiftningen vil LBF støtte eventuelle manglende forankringer af gavle og rem/spær konstruktion.

Fordeling 100% opretning

Følgearbejder for tagudvidelse ifm. skalmur i sydvendt gavl kan støttes.

Fordeling 75% opretning og 25% modernisering

Kælder/fundament

LBF støtte udbedringen af sætningsrevner i sokler og tætningsudbedring af kældervæg lokalt midt i bygningen under trappeopgang.

Fordeling 100% opretning

Etablering af ventilering af kælder er støttet

Fordeling 100% opretning

Facader

Skadede teglstenoverliggere, revner i murværk og skader på sålbænk er støttet.

LBF støtter eventuelle renoveringsbinder i murværk på baggrund af supplerende undersøgelser.

Ligeledes støttes udbedring af indvendige revner på baggrund af supplerende undersøgelser.

Fordeling 100% opretning

Kuldebroer, vindueslysninger og brystnings nicher kan danne grundlag for støtte.

Dette udbedres med hulmursisolering, gavlisolering og skalmur (kun syd vendt gavl) samt supplerende isoleringer i brystnings nicher og vindueslysninger.

Fordeling 75% opretning og 25% modernisering

Der blev på besigtigelsen noteret kraftig skimmel i en 50mm rammer rundt i vindueslysninger.

Der kan støttes skimmelsanering i lysninger.
Fordeling 100% opretning

Vinduer og indgangspartier

Vinduer er fra 1983. Udskiftning af 40 år gamle vinduer er 100% understøttet vedligehold
Landsbyggefonden støtter skimmelsanering, udbedringer og efterisolering af lysninger og
brystninger jf. ovenstående.

Altaner

Betonskader på altaner er støttet. Behandling af overflader er understøttet vedligehold.

Fordeling 100% opretning

Ved nærmere undersøgelse af armering for risiko for korrosion vil udbedring af eventuelle
skader/korrigeret armering være støttet. Der skal udføres 1 stk. betonkerneprøve af en altan
bundplade.

WC – bad

LBF ser positivt på støtte til funktionsændring inden for eksist. rammer i badeværelser. Der
henvises til opfyldelse af 3 adskilte funktioner vask/brusested/toilet.

Fordeling 75% opretning og 25% modernisering

Ligeledes støttes etablering af vådrumsmembran

Fordeling 50% opretning og 50% modernisering

Gulvvarme, sanitet, armaturer og inventar er understøttet

Ventilering

LBF de eksist. ventilationsforhold som ulovlige og svigt. LBF støtter etablering af robust styret
ventilering i alle boligernes badeværelser og køkkener. Der støttes installation af effektive
emhætter. Bl.a. rørføring, inddækninger, el, hultagninger og facaderiste. Selve emhætten er
understøttet

Fordeling 100% opretning

Etablering af ventilering af kælder er støttet

Fordeling 100% opretning

Miljøfarlige stoffer

Miljøsanering. Der skal udføres screening for miljøfarlige stoffer. Undersøgelserne skal udføres
på baggrund af skitseforslaget. Miljøarbejder skal fordeles på bygningsdele og skal fremgå af
budget ved skema A. Alle berørte støttede bygningsdele støttes af LBF.

Fordeling 100% opretning

Byggetekniske spørgsmål/svar fra LBF under besigtigelsen

Ydervægge er i 350 mm. hulmur i gule sten med trykket fuge, bindere er faste (?).

Bindervurderes at være faste binder. Dette afklares ved destruktiv undersøgelse.

Bagmur i betonelement? Sammenstøbt med etagedæk? Bagmur i mursten/hulmur. Etagedæk er sammenstøbt med tværgående lejlighedsskel og trapperum.

Indervægge sammenstøbt med etagedæk? Indv. vægge i lejligheder er placeret og ikke sammenstøbt med udstøbt etagedæk bestående af jernbeton.

Etagedæk er støbt armeret, dækket med pladsbatts + kork (?) Etagedæk er sammenstøbt jernbeton ca. 150mm 20mm rockwool pladebatts, 40mm arm. Afretning og afsluttet med kork belægning.

Vægge er i (?) flisebeklædte, malet overvæg. Ja det er korrekt at badeværelserne er flisebeklædt nede fra og op i ca. 1,5m. Resterende er malet overflader.

Ventilering af badeværelser er "mekanisk" (?) Delvist mekanisk. Der er enkelte med klapventil og resterende med mekanisk styret ventilator tilsluttet naturlig ventilationskanal. Hvilket er en ulovlig installation.

Vinduer er i PVC – 2-lags termorude? Opgangsdøre PVC og kælderdøre er nyere træ/alu? Vinduer og altandøre er PVC 2 lags glas. Opgangsdøre er oprindelige trædøre med armeret 1 lags glas. Kældervinduer er oprindelige trævinduer med armeret 1 lags glas. Kælderdøre er nye trædøre med 2 lags glas.

Ingen individuel måling på brugsvand? Der er individuel måling på vand samt fordelingsregnskab med aconto.

LBF har følgende bemærkninger ifm. besigtigelsen:

LBFs vurdering ifm. besigtigelse var at vand i kld. Kunne stamme fra rør- el. brøndlækage. LBFs vurdering ifm. besigtigelse af vådrum var at de var i god stand trods levetid – uden skadesvigtforhold, dog mangelfuldt ventileret.

Supplerende undersøgelser

- Undersøgelse af forankring af gavle og rem/spær konstruktion.
- Murbinder i murværk kontrolleres (tilstand og materiale) ved skade støtte berettiget
- Termografering af facade og gavle for klarlæggelse af kuldebroer og fast murbinder
- Grøn screening /grøn garanti
- Betonkerneprøve af 1 altan bundplade
- Etablering af funktionelle badeværelser på skitseniveau
- Screening for miljøfarlige stoffer
- Undersøgelse af indvendige revner i boliger

FællesBo udarbejder oplæg til undersøgelsesprogram for supplerende byggetekniske undersøgelser og fremsender til Landsbyggefonden inden igangsætning.

Oprettning – understøttede arbejder:

Fonden oplyser at nedenstående opretningsarbejder i helhedsplanen er understøttet:

- Udskiftning af tag (evt. støtte til forankring)
- Isolering af loft

- Isolering og dræning af kældervægge
- Udskiftning af vinduer og døre
- Vedligeholdelse af altaner (supplerende undersøgelse. Evt. støtte)
- Udskiftning af alle installationer. Vand, varme og afløb.
- Renovering af trappeopgang

Ombygning/sammenlægning/tilgængelighed

Afdelingen rummer i alt 18 boliger i en 2-etages blok.

I helhedsplanen arbejdes der på at skabe et differentieret udbud af boliger på følgende måde;

- Ombygning af 2 stk. 4-værelses boliger til 2 stk. 3-værelses tilgængelige boliger
- Ombygning af 2. stk. 3-værelses boliger til 2. stk. 3-værelses tilgængelige boliger
- Ombygning af 8 stk. 3 værelses boliger for etablering af funktionelle badeværelser og køkken-alrum
- Ombygning/sammenlægning af 4 stk. meget små 2-værelses boliger med 2 stk. 3-værelses boliger til 6 stk. rummelige 2-værelses boliger med funktionelle badeværelser og køkken-alrum

Tilgængelighed

Landsbyggefonden oplyser, at ombygning til tilgængelighed ikke kan støttes, fordi bebyggelsen ikke imødekommer fondens krav om minimum 3 etager, når der etableres elevator/lift.

Bygningsgeometri med høj kælder gør ikke stueetageboliger egnede til niveaufri boliger via rampe.

Ombygning/sammenlægning

Hvis FællesBo vælger at gå videre med etableringen af 6 stk. rummelige 2-værelses boliger (ombygning/sammenlægning af 4. stk. meget små 2-værelses og 2 stk. 3-værelses boliger) skal der argumenteres godt for løsningens nødvendighed, boligkvalitet og behovet for rummelige 2-værelses boliger i afdelingen. Herning Kommune skal desuden anbefale løsningen set i relation til kommunens overvejelser omkring bosætning og boligudbud i Vildbjerg.

Se afsnit nedenfor vedr. ombygning af badeværelser.

Ombygning af badeværelser

LBF kan støtte etablering af funktionelle badeværelser – så vidt muligt inden for eksisterende geometri. Såfremt FællesBo ønsker at anvende støtte til etablering af funktionelle badeværelser som supplerende finansiering af en mere omfattende ombygning, kan LBF støtte indgå med andel. Støtten kan principielt indgå i de skitserede planudkast.

LBF henleder opmærksomhed på at ombygninger hvor der alene flyttes på lejlighedsskel, generelt ikke er nemme at opnå støtte til. Bortset fra at fondens rammer pt. er disponeret, vil denne ombygningstype næppe blive prioriteret støttekandidat ved evt. tilførsel af nye rammer. Hvis FællesBo vælger at gå med et mindre projekt hvor man alene ”superoptimerer badeværelser” vil støtten i det væsentlige kategoriseres som opretning. Hvis FællesBo vælger at udvide projektet med større ombygning vil egenfinansiering til modernisering udgøre en større andel.

Landsbyggefonden anmoder om fremsendelse af tegning af eksisterende forhold med mål samt skitseforslag med optimering af badeværelser.

Miljøforbedring/Friarealer/fællesarealer

Opgradering af friarealer, belægning, belysning mv. kan støttes.

Fordeling: 100 % miljø / fællesarealer.

Genhusning

Landsbyggefonden støtter genhusning i de boliger, hvor badeværelser ombygges med støtte fra Landsbyggefonden. Vurderingen fra fonden er på nuværende tidspunkt, at det gælder alle 18 boliger i afdelingen.

Økonomi

Afsat beløb i fondens regnskab: 5.850 t.kr.

Landsbyggefondens rammer til ombygning/sammenlægning er, som nævnt i ovenstående, pt. disponeret. Landsbyggefonden nævner, at afsætning evt. afventer 2024, hvor der ligger en afklaring på, hvorvidt der kommer flere midler til ombygning.

Finansiering

Steen Birkedal gennemgår Landsbyggefondens muligheder for driftsstøttemidler.

Landsbyggefonden har afsat midler til afdelingen i 2024.

Landsbyggefonden er på nuværende tidspunkt i gang med at udvikle et nyt system for beregning af den huslejestigning, som en afdeling kan bære i forbindelse med en renovering, hvor der arbejdes med en flad aftrapning af driftsstøtten.

Landsbyggefonden forholder sig til afdelingens nærområde og markedislejen, når omfanget af den driftsstøtte som afdelingen vil skulle modtage i forbindelse med den støttede del af renoveringen beregnes.

FællesBo opfordres til at ansøge om kapitaltilførsel og om fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden i forbindelse med helhedsplanen.

Landsbyggefonden gør opmærksom på, at der er en stor andel af ustøttede arbejder i afdelingen, som kræver en stor egenfinansiering.

Supplerende materiale til Landsbyggefonden

Projektet skal bearbejdes med henblik på afklaring af grundlag og omfang af driftsstøttesag og egenfinansiering i henhold til ovenstående punkter.

Når det supplerende materiale inkl. revideret budgetark er udarbejdet, skal det vedhæftes samlet på driftsstøtteportalen. Større rapporter mv. fremsendes tillige med post.

Supplerende materiale skal vedlægges notater om evt. fortætning og om evt. genhusning samt dokumentation for energi- og klimascreening.