

---

**Besigtigelse den 9. november 2022 vedrørende helhedsplan i afd. 401, Vestparken****Referat**

Mødedato: Onsdag den 9. november 2022 kl. kl. 13.00

Mødested: Lind Aktivitetscenter og afd. 401 Vestparken

Deltagere:	Steen Birkedal	Landsbyggefonden
	Mads Gudmand-Høyer	Landsbyggefonden
	Annette Niemann	Herning Kommune
	Niels Barkholt	Brix & Kamp
	Irene Nielsen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 401
	Viggo Skou Nielsen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 401
	Freddy Horsleben	Organisationsbestyrelsen FællesBo
	Heidi Mikkelsen	FællesBo
	Allan Hoffmann	FællesBo
	Camilla Bjørn	FællesBo

Referent: Camilla Bjørn/Niels Barkholt

---

**Dagsorden:**

- 1. Gennemgang af ansøgning om prækvalifikation for afd. 401 ved Landsbyggefonden**
- 2. Besigtigelse af bebyggelsen**

Afdelingen beliggende centralt i Lind ca. 6 km fra Herning er opført i 1969. Afdelingen består af 17 delvist forbundne et plan parcel- og rækkehuse samt tilbygninger disponeret i en "hesteskostruktur" omkring lille grøn fælled. Herudover 2 boliger der er fra 2010 og ikke er omfattet af helhedsplanen. Alle 17 boliger i helhedsplanen er 5 værelser på 106 m<sup>2</sup> (1.802 m<sup>2</sup> i alt).

Ansøgning om prækvalifikation er fremsendt til Landsbyggefonden den 13. juli 2021. Mads Gudmand-Høyer gennemgår den fremsendte ansøgning.

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

Landsbyggefonden har udarbejdet et byggeteknisk notat dateret 4. november 2022, 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. Anbefalinger ligger tilgængelig på Driftsstøtteportalen under sagen. Fonden anmoder om, at anbefalingen kvalificeres med fokus på

behovet for tilgængelighedsboliger i afdelingen, jf. nedenstående punkt vedr. Ombygning/tilgængelighed.

### **Helhedsplanen**

Helhedsplan beskriver ønske om at tiltrække såvel ældre beboere som familier, at modernisere et antal boliger, etablere tilgængelige boliger, efterisolere og oprette svigt og skadesforhold, herunder dårligt indeklima i boligerne.

Moderniseringsindsatsen forventes samlet af flytte energimærke fra E til B (90 kWh/m<sup>2</sup>), alternativt "sokkelrenovering".

Helhedsplanen omfatter:

- Udskiftning af tagdækning, efterisolering
- Udskiftning af facader, efterisolering
- Udskiftning af vinduer
- Etablering af decentrale ventilationsanlæg
- Udskiftning af installationer varme, BV, HFI-anlæg
- Renovering af kloak
- Renovering af carporte og skure
- Oprettning af belægninger
- Etablering af 14 stk. tilgængelige boliger
- Modernisering af badeværelser, herunder etabl. af gulvvarme + nyt terrændæk
- Ombygning af 3 boliger til gennemlyste boliger

### **Oprettning – støttede arbejder**

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

#### Fundamenter, sokler

Sokler beskrives med partielle lodrette revner. Ud for stålsøjler for fasthold af IPE-rem, er konstateret systemiske revner, vurderet som korrosionsskader efter destruktiv undersøgelse. Udtjente varmeinstallationer har medført skade på flere badeværelser. Der foreslås: Nærmere undersøgelse af stålsøjler, afklaring af skadeomfang, udskiftning eller forstærkning af søjler (estimat 3 stk./bolig), indrilning af forstærkningsjern i sokler, alternativt ny facadekonstruktion. Evt. udskiftning af terrændæk.

Vurdering: Udbedring af stålkorrosion er et skade- svigtforhold og kan støttes, herunder reparation af følgeskader på sokkel. Øvrig eftergang på facader er ustøttet vedligehold. Undersøgelse af skade- svigt jf. Byggeteknisk vurdering og øvrige forhold. Udbedringsmetode skal færdigskitses og omfang klarlægges for kvalificering af prissætning. Udskiftning af terrændæk er ustøttet modernisering. Udskiftning af varmeinstallation er ustøttet vedligehold.

#### Facader

Facader er oplyst i dårlig stand med porøse fuger, revner og frostsprængte teglsten. Teglsten er partielt tildannet udfor bærende søjler, og uhensigtsmæssigt forbundet af trykket mørtel. Såløbænke oplyses at mangle fald, papindlæg over sokkel oplyses perforeret, sydvendte

---

facaders indervægge oplyses partielt opfugtet og skimmelramt.  
Der foreslås: Undersøgelse af statik ift. korrosion. Eftergang på murværk, udbedring af revner, alternativt total udskiftning af facaden.

Vurdering: Undersøgelse af årsag og omfang af korrosionsskader på søjler skal foretages af anerkendt institut og beskrives i særskilt notat til LBF.

Undersøgelse af skade- svigt jf. Byggeteknisk vurdering og øvrige forhold.

Udbedring af korrosion skader og sætningsrevner kan støttes. Eftergang på 53 år gl. murværk og sokler er ustøttet vedligehold. Injektsering af indvendige sætningsrevner kan støttes, herunder partiel malerbehandling.

Afrensning af væsentlig skimmelforekomst kan evt. støttes – omfang/dokumentation skal foreligge.

#### Ventilation/indeklima

Ventilation er naturligt aftræk i værelser (klapventiler) og bad partiet suppleret med fugtstyret ventilator. Køkkeners emhætter er ført til afkast over tag.

Der foreslås: Etablering af mekanisk balanceret ventilation.

Vurdering: Der er ikke oplyst væsentligt indeklimaproblem, etablering af robust lys-, PIR- og fugtstyret udsugning uden mulighed for overstyring kan evt. støttes hertil facade- og vægventiler samt luftcirkulation. Installation for emhætter i alle boliger kan støttes ved evt. mangler.

#### Håndtering af miljøfarlige stoffer

Screening for miljøfarlige stoffer er foretaget som grundlag for estimering af omkostninger til miljøsanering af evt. kritiske forekomster, - støtte følger støtte til bygningsdel.

Screeningen skal sammenholdes med dispositionsforslag / beskrevne arbejder i anlægsbudgettet. Bygherren skal forholde sig til, om de pågældende materialer vil kunne blive siddende i bygningen. Håndteringen af disse stoffer skal fordeles på de berørte bygningsdele og fordeles på støttede og ustøttede arbejder. Omkostningerne skal fremgå af budget ved skema A.

#### Grøn Screening

Anlægsudgift, LBF skøn 191 t.kr.

#### Opsummering på opretning vedr. støttede arbejder

Ved besigtigelsen konstaterede LBF:

- Partiel skadet brændhud begrænset til sydvendt brystning. Udbedring af skade- svigtforholdet kan støttes, renovering af øvrige facadepartier er ustøttet vedligehold/forbedring.
- Ingen tegn på væsentlige indeklimaproblemer
- Ikke tegn på væsentlige/ kritiske kuldebroer eller skade- svigtforhold ifm. terrændæk

Byggeteknisk dokumentation skal suppleres efter nærmere aftale med fonden.

Ved besigtigelsen sås ikke et væsentligt skadesbillede på øst-, vest og nordvendte facader. På sydvestvendte facader mod haver sås omfattende skader i form af afskallet brændhud på de gule teglsten.

---

Tilstandsrapport revideres på baggrund af destruktiv opluk, stikprøver på 5 - 10, herunder ikke skadesramte stålsøjler. Undersøgelse af årsag og omfang af korrosionsskader på søjler skal foretages af anerkendt institut og beskrives i særskilt notat til LBF.

Beskrivelse af skade-/svigtforhold, udbedringsforslag og, tilstand på søkler og støbte fundamenter.

Optimeret udsugning skal beskrives.

Der laves en systematisk registrering af ikke adfærdsbetinget skimmel i afdelingens boliger.

Der skal udarbejdes skitseforslag og supplerende undersøgelser vedrørende:

- Omfang div. svigt/skader, murværk, stålsøjler
- Principdetaljer for tagfod og sokkel.
- Princip for robust udsugning og friskluftindtag afklares
- KAMP – analyse, klimasikring
- Energiforslag – grøn screening
- Kloak (ustøttet)
- Budget skal revideres.

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

#### **Oprettning – ustøttede arbejder:**

Fonden oplyser at nedenstående arbejder i helhedsplanen er ustøttet:

- Udskiftning af tagdækning, efterisolering.  
Dog påpegede Mads Gudmund-Højer at efterisolering evt. kan støttes via Grøn Screening.
- Udskiftning af facader, efterisolering  
Dog kunne det måske være muligt at opnå delvis støtte i den udstrækning, at der kan dokumenteres en tydelig sammenhæng mellem fugt og skimmel indvendig og nedbrudt klimaskærm som følge af byggeskader udvendig.
- Udskiftning af vinduer
- Etablering af decentrale ventilationsanlæg
- Efterskrift:  
FællesBo og Brix & Kamp vil sammen forsøge at dokumentere behovet for balanceret ventilation med henblik på, fremadrettet, at sikre et bedre indeklima, idet det forudses, at den mulige gennemførlige renovering i et vist omfang vil efterlade kuldebroer og fugtproblemer, som formodentlig alene lader sig minimere til et acceptabelt niveau ved hjælp af et effektivt balanceret ventilationsanlæg.
- Udskiftning af installationer varme, BV, HFI-anlæg
- Kloakinspektion
- Renovering af carporte og skure
- Oprettning af belægnings

#### **Ombygning/tilgængelighed**

Helhedsplanen omfatter 17 stk. 5-værelses boliger, hvoraf 14 stk. foreslås ombygget til tilgængelige boliger.

---

Helhedsplanen beskriver et ønske om at tiltrække såvel ældre beboere som familier og FællesBo råder i forvejen oven en andel ældreegnede boliger i Lind.

I Lind er der pr. 2018 5.159 indbyggere. Boligorganisationen råder i fællesskab med Bomidtvest over i alt 111 almene boliger i Lind. Af disse er 19 tilgængelige ældreboliger. Afd. 400, med i alt 50 boliger, har 14 tilgængelige ældreboliger på gns. 76 m<sup>2</sup>. Af boligorganisationernes 92 familieboliger i Lind, er 52 tilgængelige boliger (57 %). 71 stk. af alle de 111 almene boliger i Lind er tilgængelige (64 %). Helhedsplanen omfatter 17 stk. 4 vær. boliger, hvoraf 14 stk. foreslås ombygget til tilgængelige boliger "med begrænsede bygningsmæssige tiltag", resulterende i samlet (inkl. 2 nyere boliger) 16/19 ~ 84% tilgængelige boliger. Hertil foreslås 3 boliger moderniseret ustøttet.

Henset boligorganisationens relativt høje andel af tilgængelige boliger samt de foreslåede boligens størrelse - 107 m<sup>2</sup>, 4 – 5 vær., betragter LBF ikke afdelingen som kandidat til LBFs begrænsede støtteramme for tilgængelighed.

Derfor anmoder fonden om, at FællesBo, i tæt dialog med Herning Kommune, kvalificerer deres argumenter om behovet for at etablere et stort antal tilgængelighedsboliger i afdelingen.

Boligorganisation og kommunen bør i den forbindelse overveje en strategi for ældreegnede boliger i Lind. Herunder boligernes placering hvad angår nærhed til transport, indkøb, plejecenter mv.

#### **Miljøforbedring/fællesarealer**

Denne støttekategori er ikke relevant for denne afdeling, som består af delvist forbundne parcelhuse.

#### **Genhusning**

Landsbyggefonden oplyser, at de udelukkende støtter genhusning i støttede boliger.

#### **Økonomi**

Afsat beløb i fondens regnskab: 4.800 t.kr i 2024 – justeres til 4.016 t.kr.  
Ustøttede arbejder udgør i Boligorganisationens budget ca. (26.152 – 4.016) 22.136 t.kr.

#### **Finansiering**

Steen Birkedal gennemgår Landsbyggefondens muligheder for driftsstøttemidler.

Landsbyggefonden har afsat midler til afdelingen i 2024.

Huslejen var for familieboligerne i 2021, ca. 691 kr./m<sup>2</sup>/år.  
Herning Kommune gennemsnitlige husleje i 2022 for almene boliger – 716 kr./m<sup>2</sup>/år.

Landbyggefonden 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 markedslejen, 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 budget er udarbejdet, skal det vedhæftes samlet på driftsstøtteportalen. Større rapporter mv. fremsendes tillige med post.

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