

FÆLLESBO

AFD. 401, VESTPARKEN 6-27, LIND, 7400 HERNING

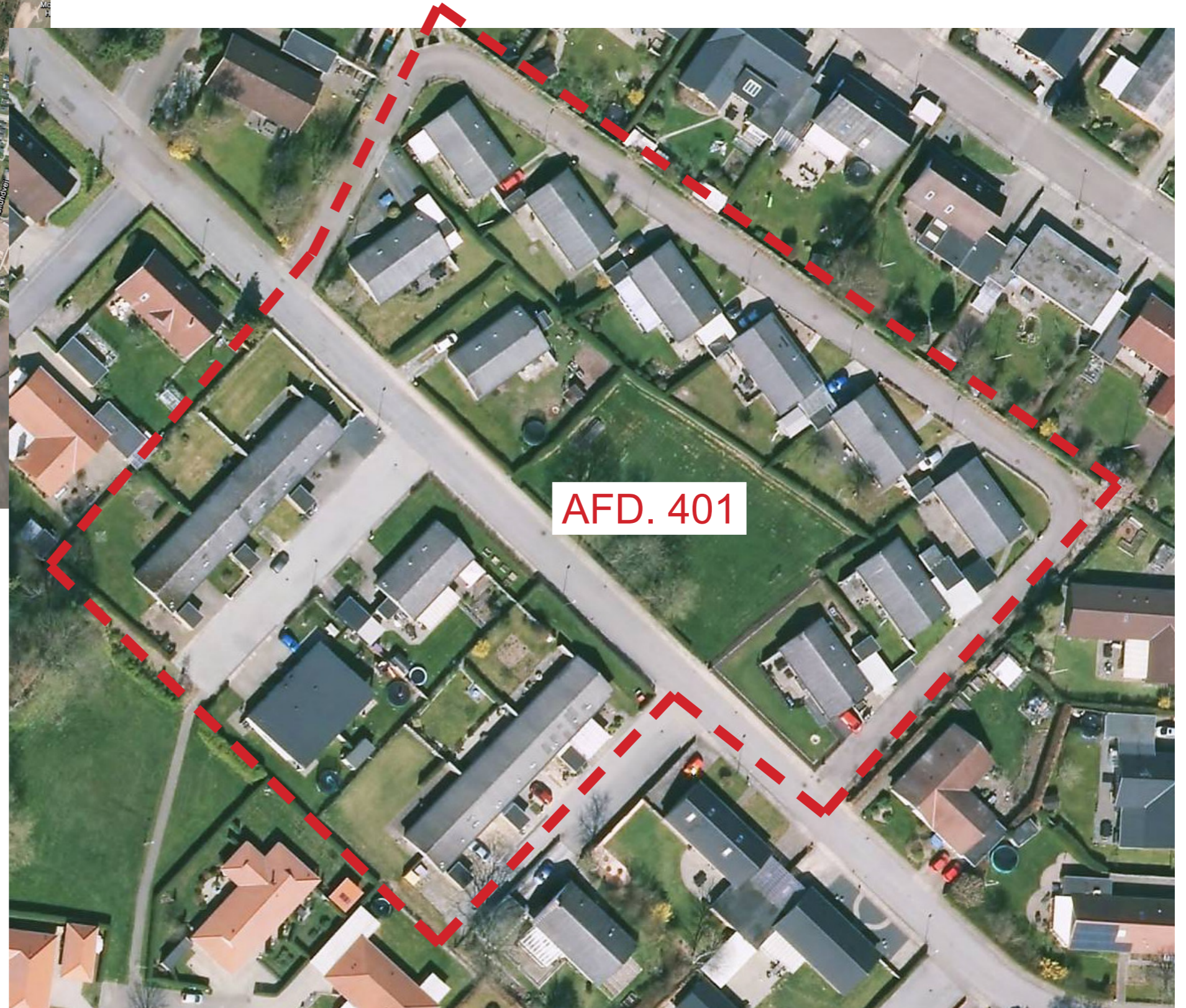
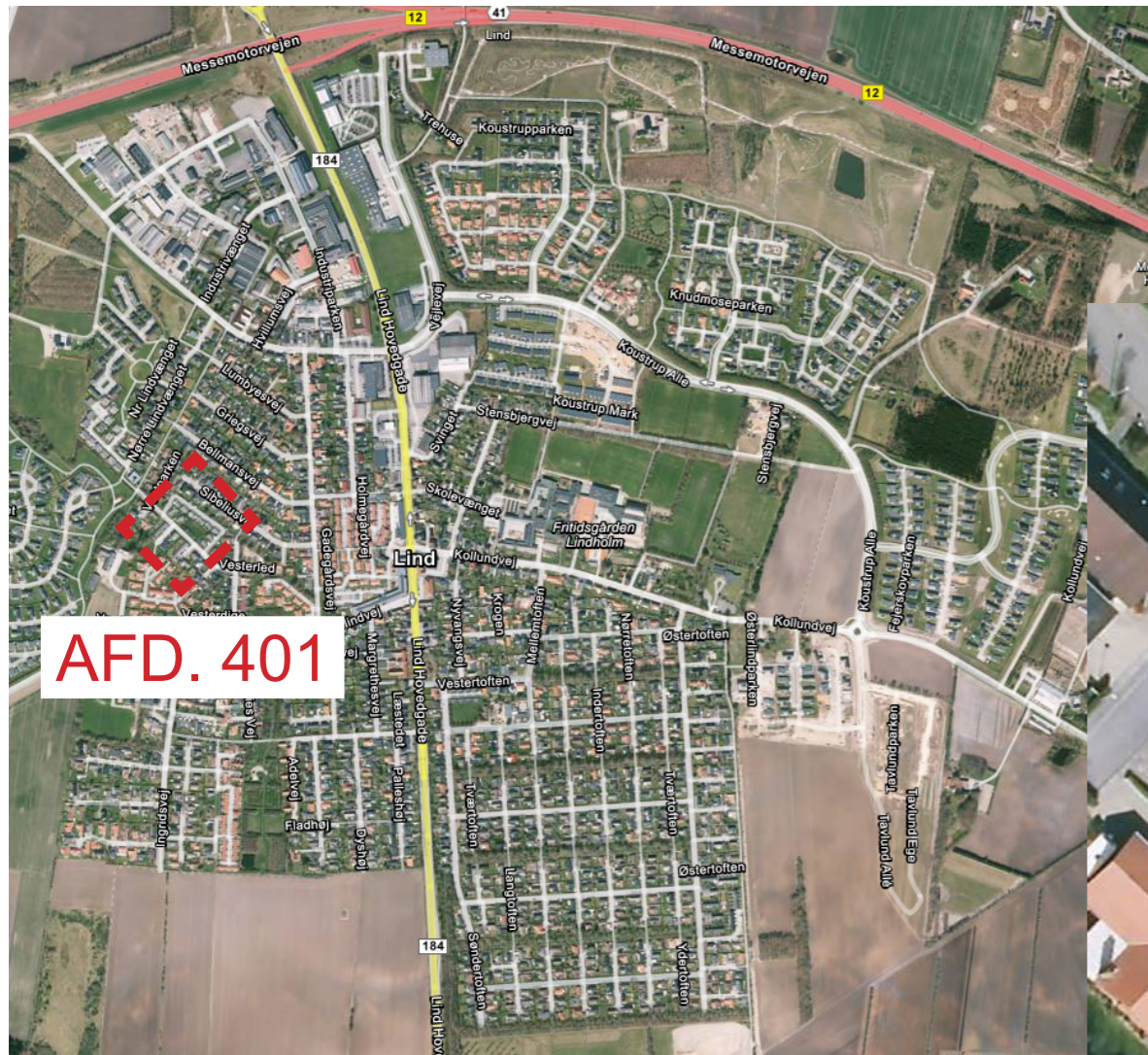
HELHEDSPLAN JULI 2021 Rev.: maj 2024



FÆLLESBO
BYGHERRE
NYGADE 20 • 7400 HERNING
TLF: 96 26 58 58
www.faellesbo.dk



BRIX & KAMP A/S
TOTALRÅDGIVER
NØRREBRO 11 • 9800 HJØRRING
TLF: 98 92 28 88
www.brixkamp.dk



LIND

INDHOLD

Generel teknisk beskrivelse af afd. 401.....	4
Tanker om den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger.....	6
Økonomioversigt	9
Boligoversigt - eksisterende og fremtidige forhold	11
Planer	
- Tilgængelig bolig - nr. 6-22 + 21(spejlvendt)	12
- Ombygget bolig - nr. 6-22 + 21(spejlvendt)	14
- Tilgængelig/ombygget bolig - nr. 15-27	16
- Facader - nr. 6-22 + 21(spejlvendt)	18
- Facader - nr. 15-27	20

GENEREL TEKNISK BESKRIVELSE AF AFD. 401



Afd. 401 – Vestparken 6-27, opført 1969, 17 boliger - fritliggende og rækkehusbebyggelse. De 17 boliger som bebyggelsen omfatter er opført som etplans-byggeri, udført som 3 forskellige typer. Type 1 er et fritliggende enfamiliehus. Type 2 er 2 stk. rækkehus-bebyggelser med 3 i alt 6 boliger, hvor gavlene udgør lejlighedsskel. Type 3 er rækkehusbebyggelser hvor garager/udhuse udgør adskillelsen mellem boligerne. Alle 17 boliger har et beboelsesareal på 106 m².



Tilstandsrapportens konklusion

Gennemgangen og tilstandsvurderingen, som er nærmere beskrevet i de efterfølgende rapportafsnit, giver anledning til følgende konklusion:

Bebyggelsen, fra 1969, fremtræder i en efter alder og byggemetode/byggeskik nogenlunde forventelig tilstand, men med en del væsentlige problemstillinger

Der er konstateret byggetekniske **problemstillinger**, der omfatter følgende bygningsdele og emner:

- Revner i sokkelpuds/sokler.
- Partiel fugt i ydervægge.
- Revnedannelser/sætningsrevner i teglstensfacade/ydervægge.
- Manglende tætning ved rygninger/tagbelægningen.
- Revnedannelser i facader i forbindelse med bærende stålsøjler.



Bølgeplader med asbest – 52 år gl. – Eksempel på utætheder i samlinger – nr. 14

- Partielle revnedannelser i skillevægge.
- Løst tapet/puds og partiel skimmelvækst i boliger.
- Manglende og eller utilstrækkeligt kondensisolering ved taghætter/aftrækskanaler.
- Fugeslip i elastiske fuger ved døre og vinduer.
- Skader på fliser og flisefuger i badeværelser.

Væsentlige **nedslidte eller fejlbehæftede** bygningsdele med ringe restlevetid (udover ovennævnte) omfatter følgende:

- Løse/nedbrudte mørtelfuger og teglsten i facaden.



Eksempel meget høj træfugt i lægter.



Eksempel på utæt aftrækskanal og manglende kondensisolering.



Eksempel på fugtplamager på underbeklædning og beskadiget tagrende.



Eksempel på indvendig opfugtning grundet massiv kuldebro bag stålsøjle.



Eksempel på revnedannelse i facade.



Eksempel på skillevægge med revnedannelse.



Eksempel på mosbegrøning på tagflade.



Eksempel på skimmelprøve – kategori B.



Eksempel på nedbrydning af fuger i murværket.



Eksempel på fugeslip i kalfatringsfuge.



Eksempel på korrosion af bærende stålsøjler.



Eksempel på opfugtning grundet kuldebro.



Eksempel på korroderet indskud under sålbænk



Eksempel på manglende / porøse flisefuger.

TANKER OM DEN FREMTIDIGE BEBYGGELSE OG DE FREMTIDIGE BOLIGER

Helhedsplanen - den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger

FællesBo – afdeling 401 – Vestparken 6 – 27 i Lind

Baggrund

Boligorganisationen FællesBo har indledt arbejdet med at fremtidssikre Boligorganisationens afd. 401 - beliggende i Lind.

Formålet med fremtidssikringen er helt overordnet at sikre, at afdelingen i fremtiden, i et lokalt boligmarked i stadig større konkurrence med bl.a. det private marked, vil være attraktiv for både nuværende og kommende beboere. Således at afdelingen – også i de kommende mange år, undgår hyppig fraflytning og tomme boliger (og heraf følgende husleje tab), til gavn for både nuværende og fremtidige lejere.

Afdelingen (bygninger / boliger) er, som det fremgår af tilstandsrapporteringen, belastet af et tydeligt opretningsbehov, herunder en række byggetekniske svigt og / eller skader, uhensigtsmæssige kuldebroer / fugtindtrængning, nedslidning og ringe isoleringsniveau Den aktuelle byggetekniske og bygningsfysiske situation bidrager til at afdelingen ikke opfattes eller vil blive opfattet som særlig attraktiv af det fremtidige lejerpotentiale.

Fremtid

Gennem helhedsplanens foreløbigt planlagte bygningsmæssige tiltag, i form af de foreslåede (mindre) ombygninger og (større) renoveringstiltag, skabes moderne og sunde boliger, som vil appellere til både nuværende og fremtidige lejere.

Der planlægges indrettet et antal tilgængelighedsboliger – aktuelt 5 (ud af 17), idet der kan registreres et stadig stigende behov for boliger, der er egnede for alle, herunder ældre og gangbesværede. Det er netop denne type beboere, som – også fremadrettet - ønsker at blive boende i boligorganisationens boliger i Lind.

Der henvises til notatet ”FællesBo afd. 401 Vestparken - Etablering af tilgængelighed i forbindelse med

helhedsplanen”, hvor det fremgår at FællesBo og Herning Kommune mener, at der er behov for at etablere tilgængelighed i minimum 5 ud af helhedsplanens 17 boliger.

En anden, men lige så vægtig grund til at indrette netop denne afdeling med et antal handicap egnede boliger er, at dette, som det fremgår af foreslået planløsning, kan gennemføres med begrænsede bygningsmæssige tiltag.

De samlede planlagte byggetekniske tiltag indebærer samtidig, at de byggeskader-, svigt og nedslidte bygningsdele, som afdelingen i dag er belastet af, bliver udbedret og / eller fornyet, en gang for alle og som en del af den større sammenhæng, som helhedsplanen udgør.

Boligerne nyindrettes i relevant og ønsket omfang, med (mere) funktionelle planløsninger – specielt for så vidt angår køkkener og bad.

I ønsket omfang etableres gennemlyste boliger via fjernelse af skillevægge mellem stuer / spisestuer og køkkener, således der skabes større sammenhæng og bedre lysforhold mellem disse rum.

Ligeledes fjernes de, i en moderne bolig overflødige, vindfang / forstuer. Disse tillægges de eksisterende relative små køkkener, som herefter opnår den størrelsesmæssige- og funktionelle kvalitet, der kan forventes efterspurgt af både de nuværende lejere og det fremtidige lejerpotentiale.

De eksisterende lidt snævre og lidt mørke boliger åbnes op med en mere moderne og funktionel indretning.

Der henvises til efterfølgende boligoversigter, planer og facader.

Generelt gælder det, at der etableres nyindrettede badeværelser, forventelig med vandbåren gulvvarme samt bl.a. med ny brusenichefunktion, badeværelsesmøbel / vaskearrangement. De større badeværelser i tilgængelighedsboliger etableres via en sammenlægning af oprindeligt gæstetoilet og eksisterende bade-

værelse. I de resterende ikke tilgængelige badeværelser (i boligerne, hvor gæstetoilet ønskes bibeholdt) renoveres generelt til samme moderniserings niveau.

I ønsket grad etableres større køkkener med en tidsvarende moderne og funktionel indretning – i halvåben eller åben forbindelse med spisestuer og stuer.

Boligerne planlægges endvidere forsynet med individuelle (interne) ventilationsanlæg med varmegennemvinding (balanceret ventilation). Dette indebærer, at der etableres (svag) indblæsning i typisk stue og værelser og (relativ svag) udsugning i badeværelser og køkkener. En både energibesparende- og indeklimaforbedrende foranstaltning.

Installationer i form af vandinstallationer, afløb og kloak samt, helt eller delvist, varmeinstallationer udskiftes i det omfang, som tilstandsrapporten tilsiger dette.

Alle afdelingens 17 bygninger (eller 17 boliger) forventes forsynet med ny klimaskærm i form af efterisolerede facader, afsluttet med nye skalmure og nye efterisolerede tagkonstruktioner afsluttet med en ny tagdækning af 2 lags liste-tagpapkning på bræddeunderlag. Alle de ret omfattende kuldebroer og byggeskader vil med disse forskellige tiltag blive elimineret. Samtidig udskiftes de eksisterende – nu tærede - statiske stålkonstruktioner i hulmuren. Nedslidte yerdørs- og vindueselementer udskiftes med nye yerdørs- og vindues- partier med en såkaldt træ- /alu-opbygning, som lever op til tidens varmeisoleringskrav.

(Det endelige valg af materialer og omfang vil afhænge af Landsbygefondens samlede vurdering).

De installationsrelaterede tiltag vil, sammenholdt med den supplerende varmeisolering af klimaskærmen - bidrage til et væsentlig lavere energiforbrug i den enkelte bolig.

De foreslåede konkrete energimæssige tiltag, som omfatter isolering af klimaskærmen, herunder loftsrum og facader, nye energibesparende døre og vinduer, isolering af gulve, samt forandring af tekniske installationer vil forbedre afdelingens energimærke og forbrug markant.

Energimærket vil forbedres fra **E** (193,9 kWh/m²) til **B** (89,6 kWh/m²) , med en besparelse på hele 104,3 kWh/m².

Der henvises supplerende til den tekniske tilstandsrapportering (og miljøscreening) samt dispositionsforslag.

Den nuværende bebyggelsesplan – området i dag

Afdelingen består af haveboliger med mindre fællesarealer.

Området som helhed, fremtræder generelt i fornuftig stand, de byggetekniske og bygningsfysiske omstændigheder taget i betragtning, men også - i nævnte sammenhænge (her henvises til tilstandsrapporten), - nedslidte.

Den fremtidige bebyggelsesplan

Bebyggelsen, med mindre private havelignende opholdsarealer, efterlader umiddelbart ikke mulighed for- eller et stort behov for voldsomme ændringer i form af større og økonomisk anlægsmæssigt ”tunge” fællesfaciliteter eller beplantede områder.

Nedslidte faste belægningsplanlægges udskiftet / renoveret i mulig udstrækning. Hækbeplantninger reetableres i nødvendigt omfang.

I forbindelse med de udpegede tilgængelighedsboliger vil sti-/ ankomstområder og terrassearealer blive fornyet og omlagt, således at der i denne sammenhæng sikres foreskrevne højde- og rampesituationer. Carporte og udhuse renoveres og eller fornys efter behov.

Der henvises også i denne sammenhæng supplerende til situationsplan og tilstandsrapport mv.

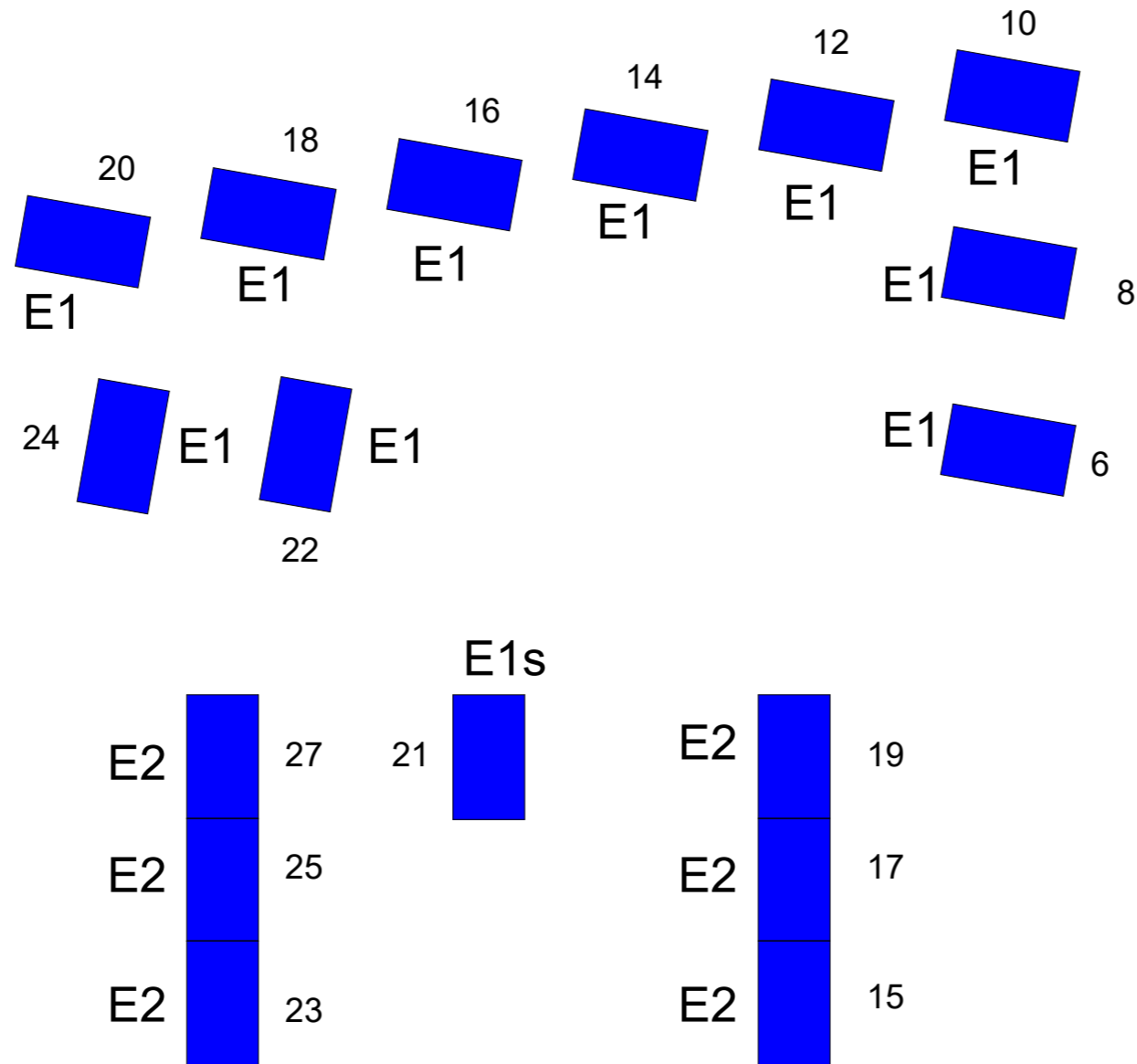
Landsbygefonden

Arbejdet med udarbejdelse af helhedsplanen er iværksat efter ønske fra FællesBo, med henblik på fremsendelse til Landsbygefonden, og i håb om at Fonden vil støtte projektet økonomisk i lighed med tilsvarende projekter i kommunen eller lokalområdet i øvrigt.



FREMTIDIG SITUATIONSPLAN

EKSISTERENDE FORHOLD

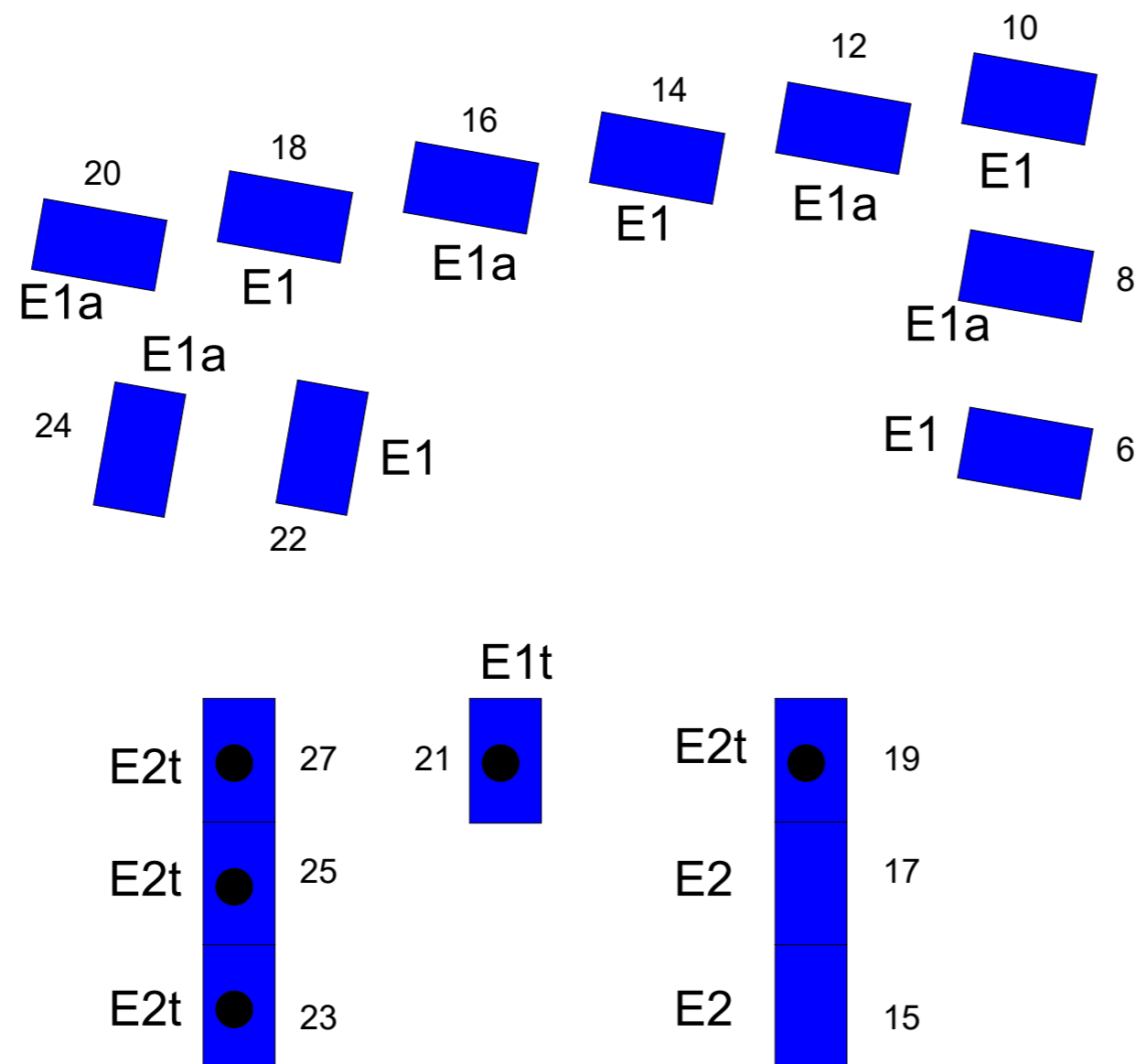


Eksisterende forhold

Boligtype	Værelser	Antal	Areal	I alt
Boligtype E1	5	10	106	1.060
Boligtype E1s	5	1	106	106
Boligtype E2	5	6	106	636
		17		1.802

BOLIGOVERSIGT

FREMTIDIGE FORHOLD

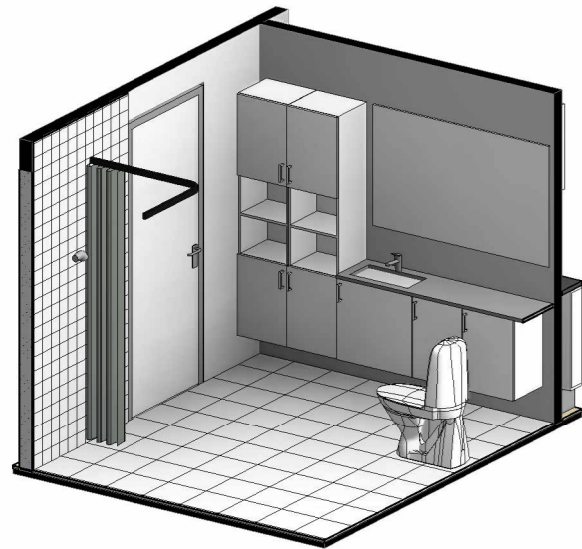


Fremtidige forhold

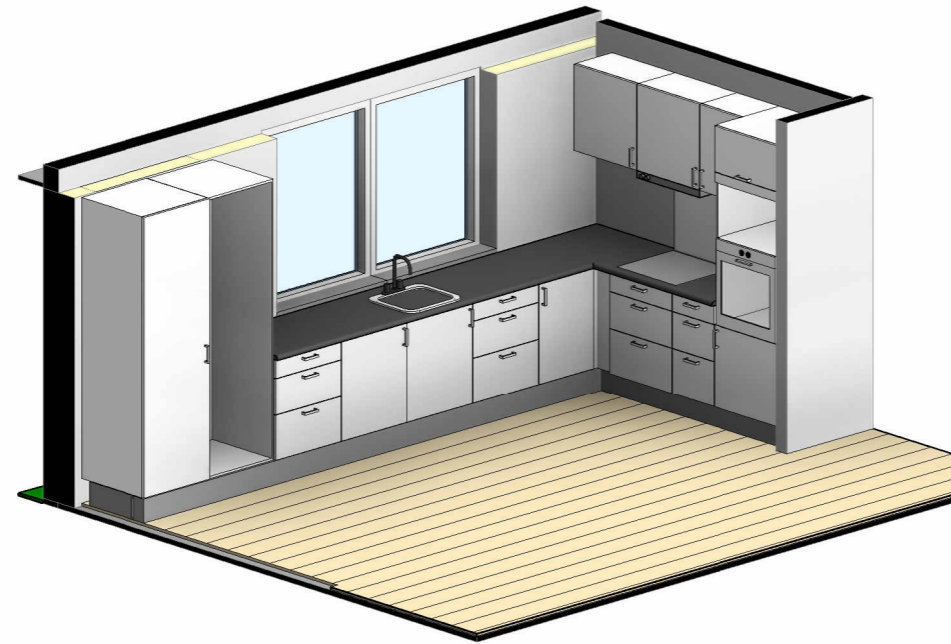
Boligtype	Værelser	Antal	Areal	I alt
Boligtype E1	5	5	106	530
Boligtype E1a	5	5	106	530
Boligtype E1t	5	1	106	106
Boligtype E2	5	2	106	212
Boligtype E2T	5	4	106	424
		17		1.802

● Tilgængelig bolig

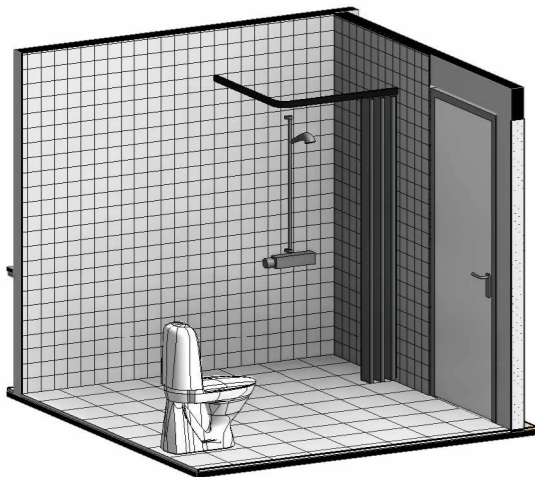
TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 21



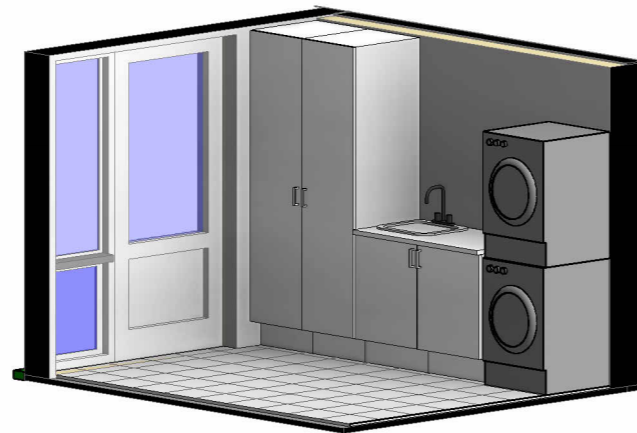
3D af bad



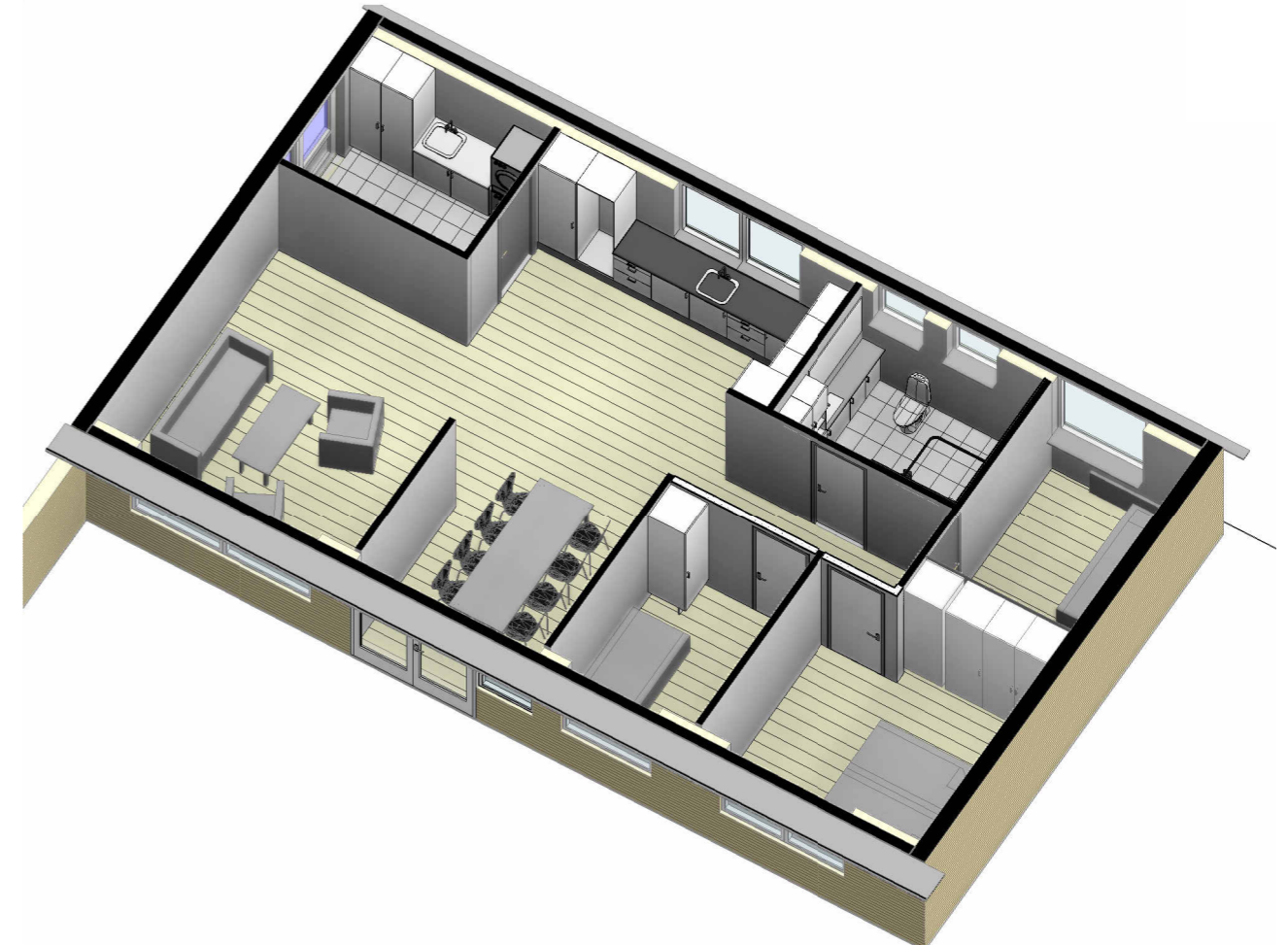
3D af køkken



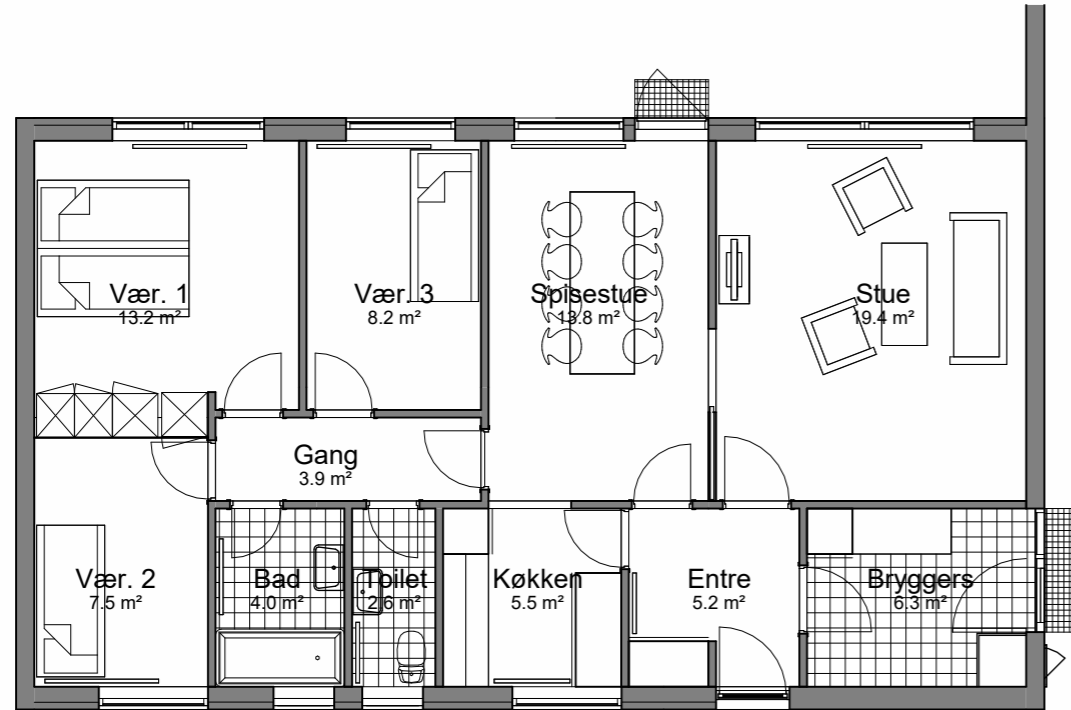
3D af bad



3D af entre/bryggers



TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 21



Eksisterende forhold

1 : 100

Afd. 401 - nr. 21 - forslag 1a

Tilgængelig bolig.

Gang udvidet for tilgængelighed.

Bad/toilet sammenlagt og nyindrettet.

Entre nedlagt.

Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.

Nyt større vindue i køkken.

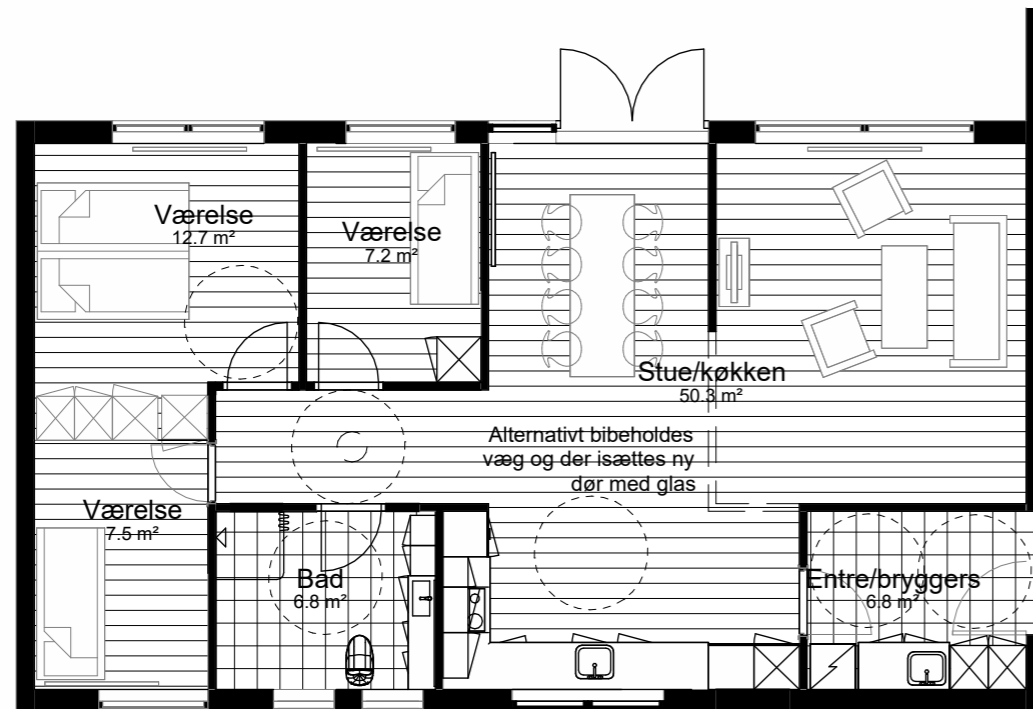
Dobbelt terrassedør i stue.

Nyindretning af bryggers for tilgængelighed.

Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.

Døre ændret til 9M

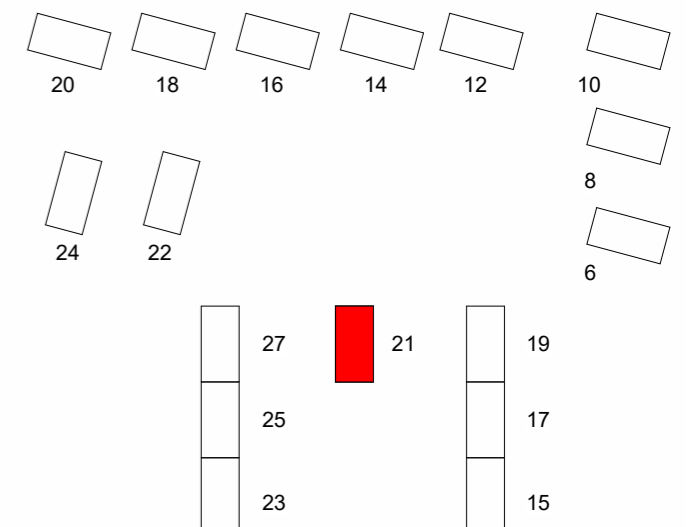
Lystunnel i gang.



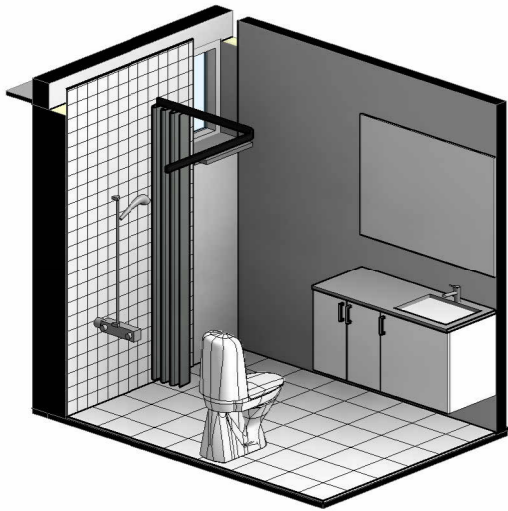
Fremtidige forslag

1 : 100

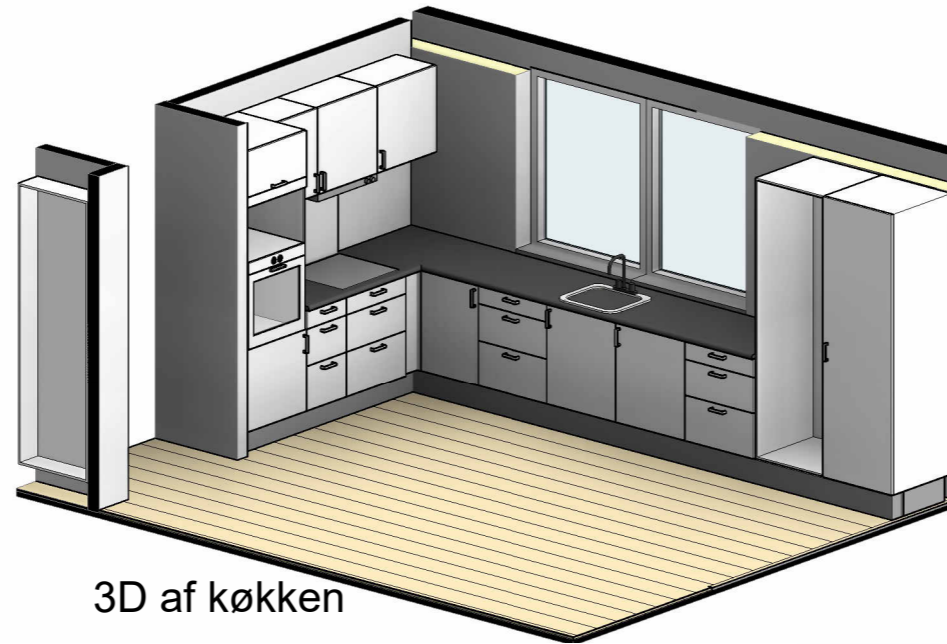
Fliser, udhuse, carporte m.v. ikke vist



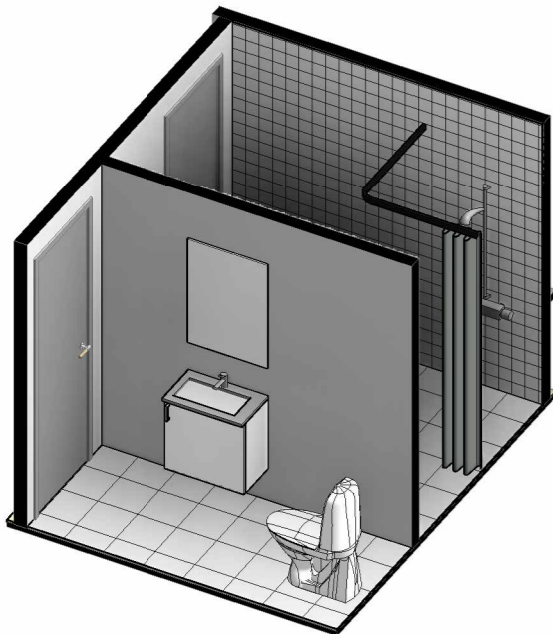
OMBYGGET BOLIG - Nr. 6, 10, 14, 16 & 22



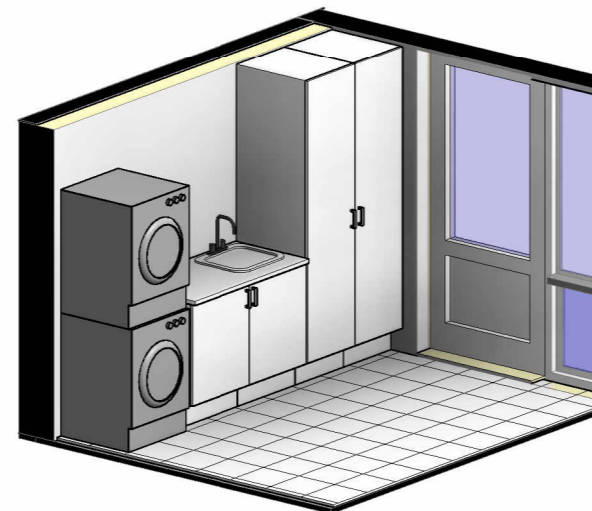
3D af bad



3D af køkken



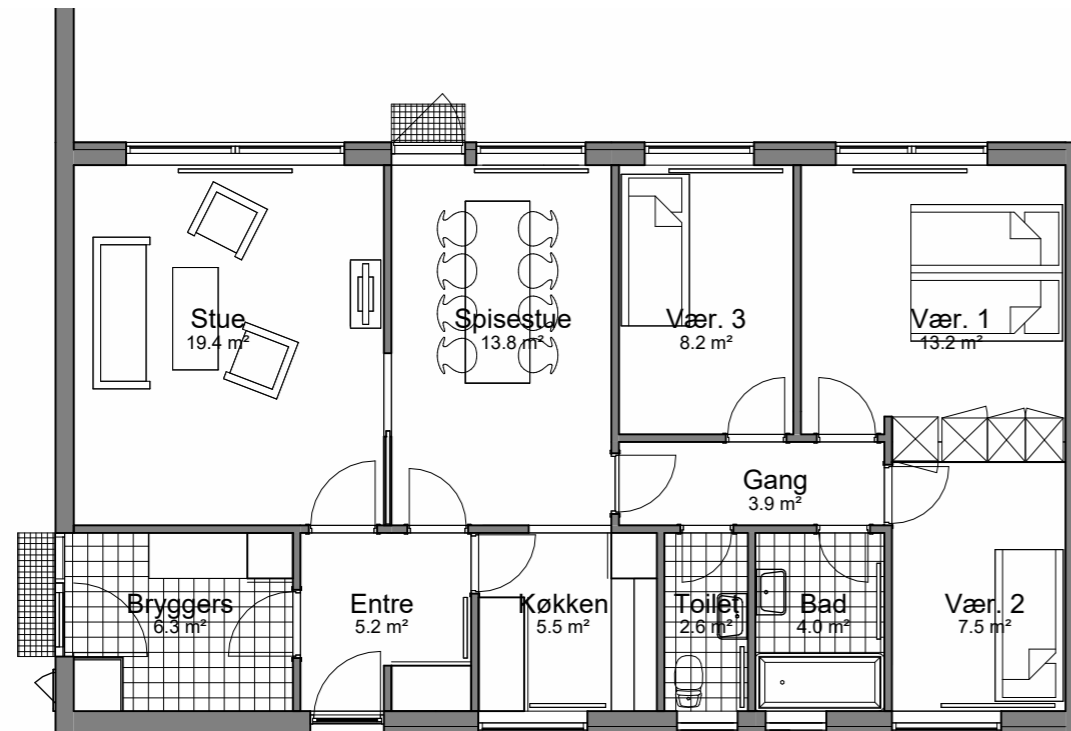
3D af gæstetoilet



3D af entre/bryggers



OMBYGGET BOLIG - Nr. 6, 10, 14, 16 & 22



Eksisterende forhold

1 : 100

Afd. 401 - nr. 6, 10, 14, 18, 22

Ombygget bolig.

Nyindretning af bad i eksist. rammer.

Nyindretning af gæstetoilet i eksist. rammer

Entre nedlagt.

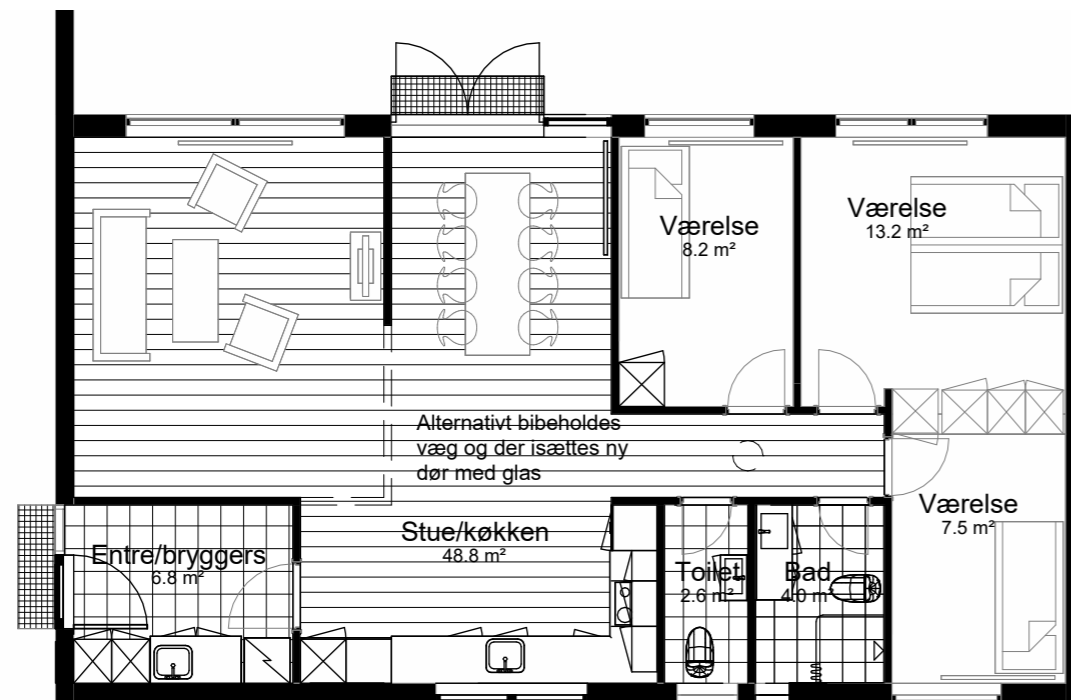
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.

Nyindretning af bryggers.

Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.

Dobbelt terrassedør i stue.

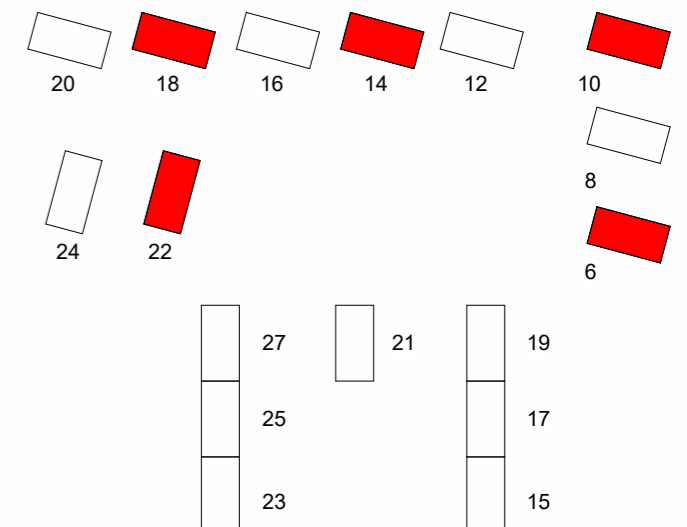
Lystunnel i gang.



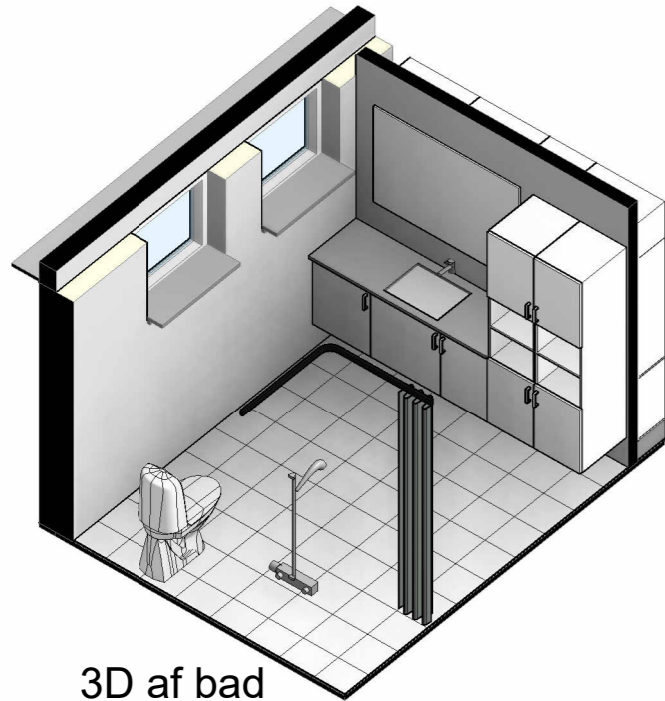
Fremtidige forslag

1 : 100

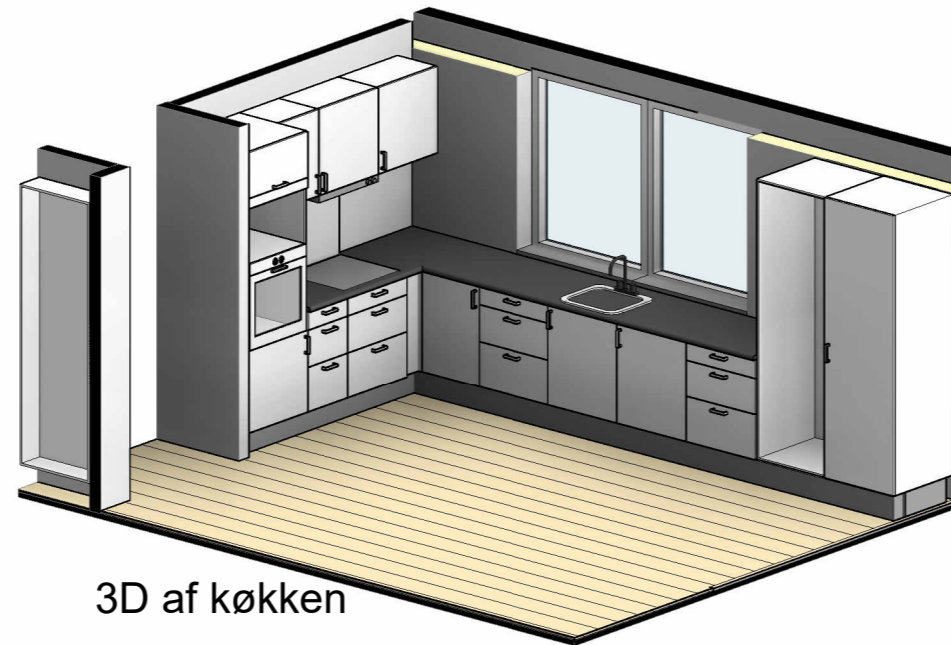
Fliser, udhuse, carporte m.v. ikke vist



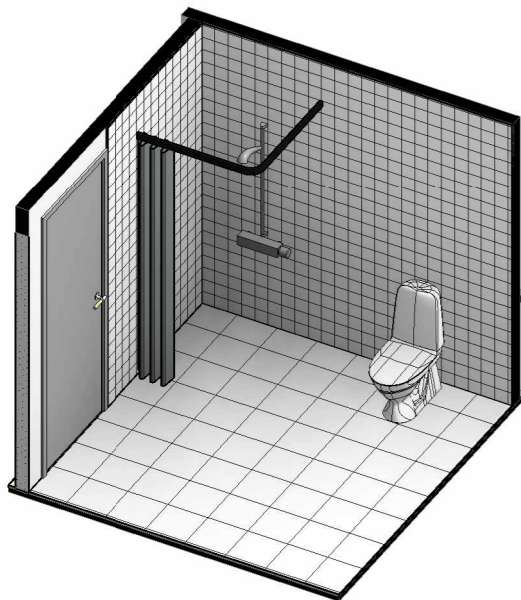
OMBYGGET BOLIG - Nr. 8, 12, 16, 20 & 24



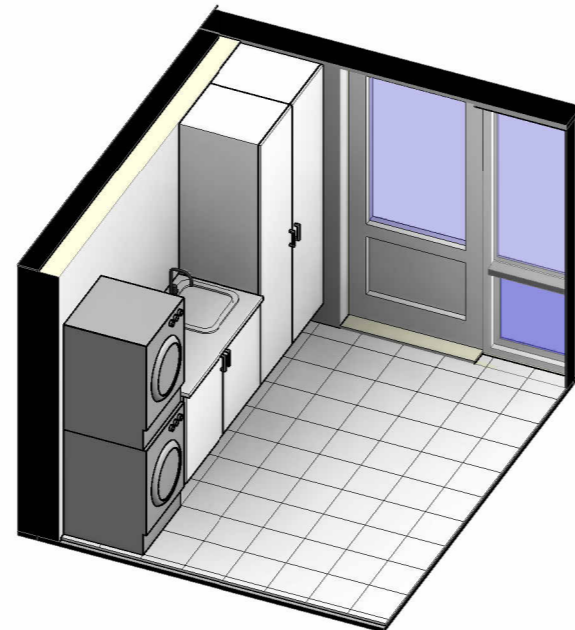
3D af bad



3D af køkken



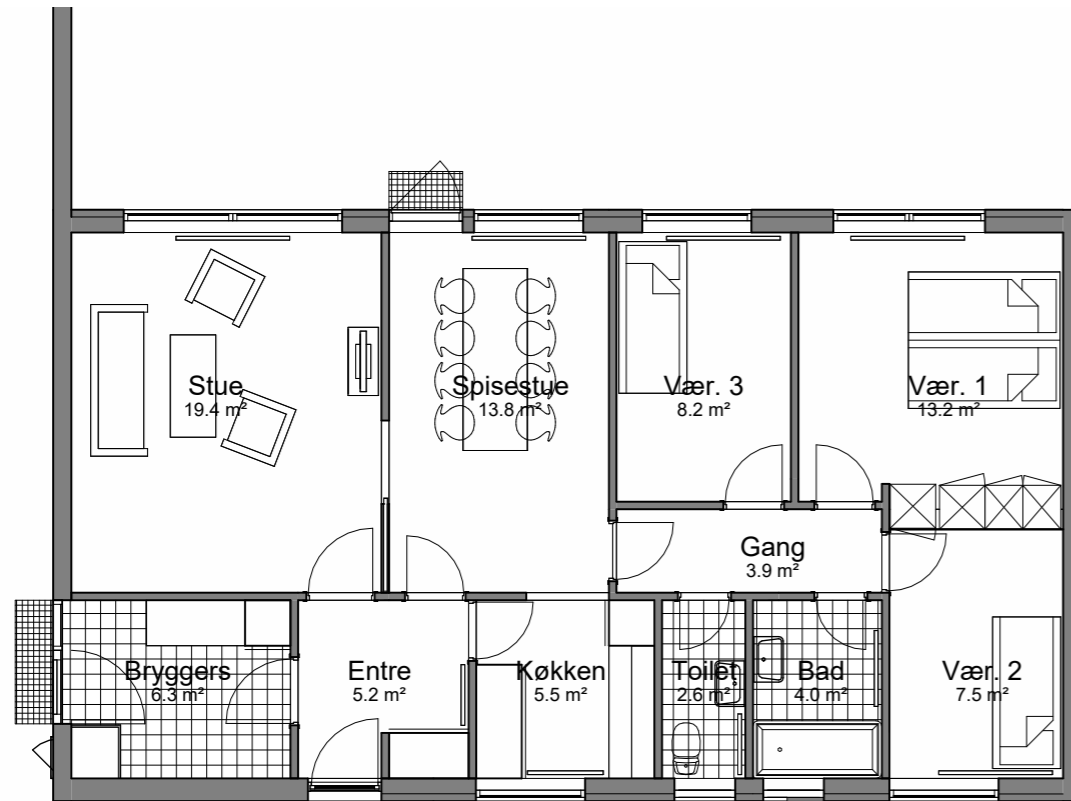
3D af bad



3D af entre/bryggers



OMBYGGET BOLIG - Nr. 8, 12, 16, 20 & 24



Eksisterende forhold

1 : 100

Afd. 401 - nr. 8, 12, 16, 20, 24

Ombygget bolig.

Nyindretning af bad sammenlagt med gæstetoilet.

Entre nedlagt.

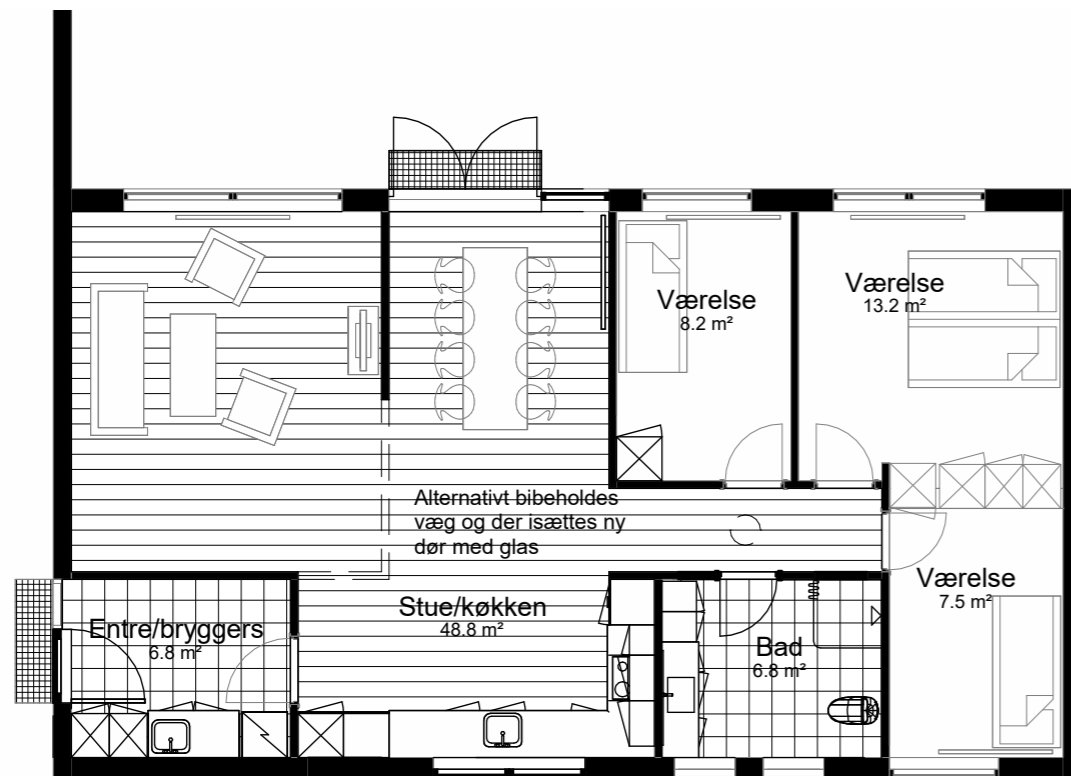
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.

Nyindretning af bryggers.

Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.

Dobbelt terrassedør i stue.

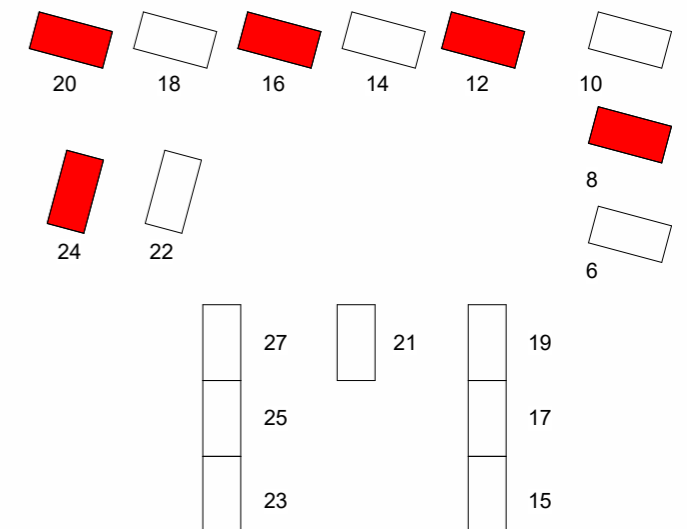
Lystunnel i gang.



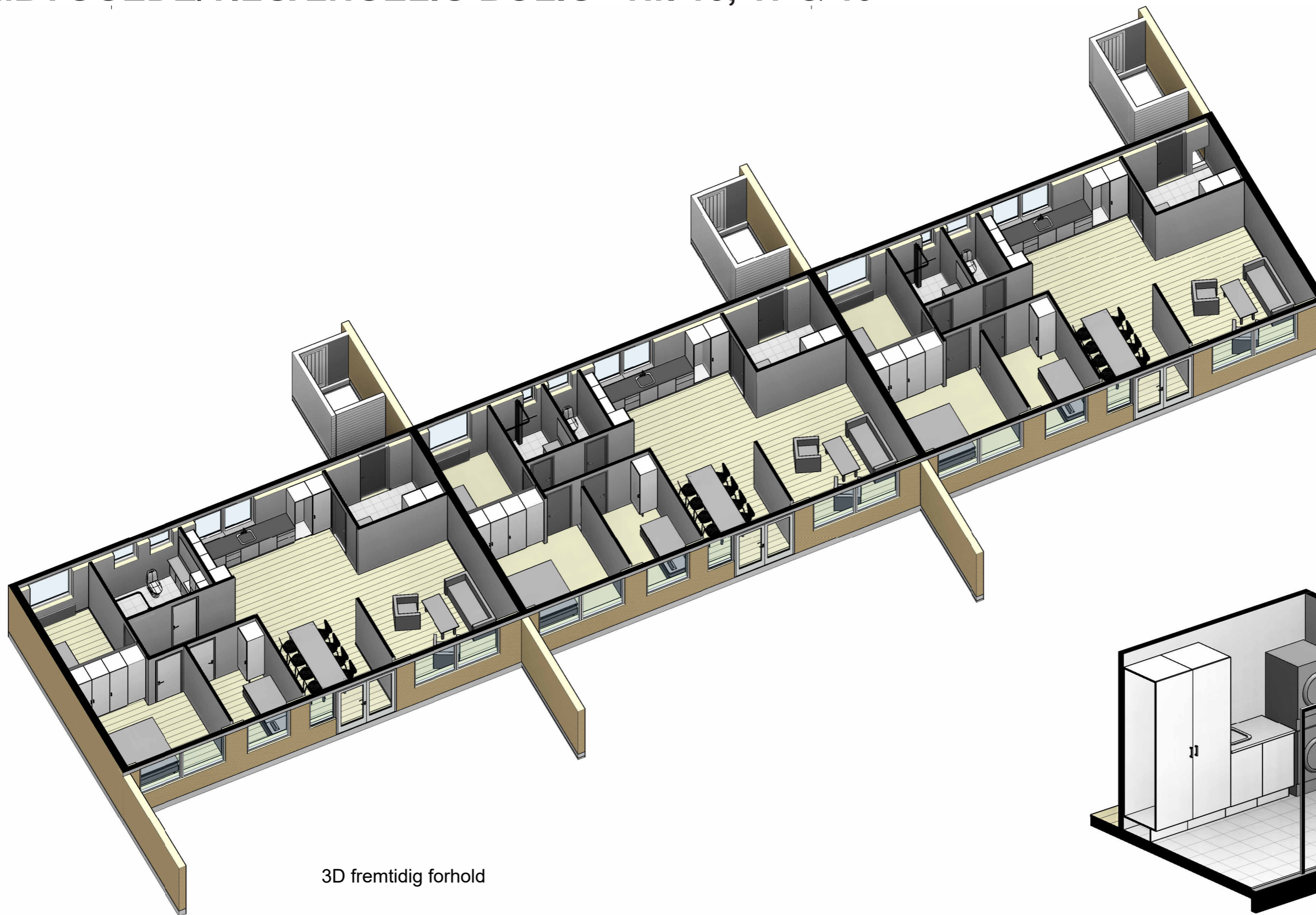
Fremtidige forslag

1 : 100

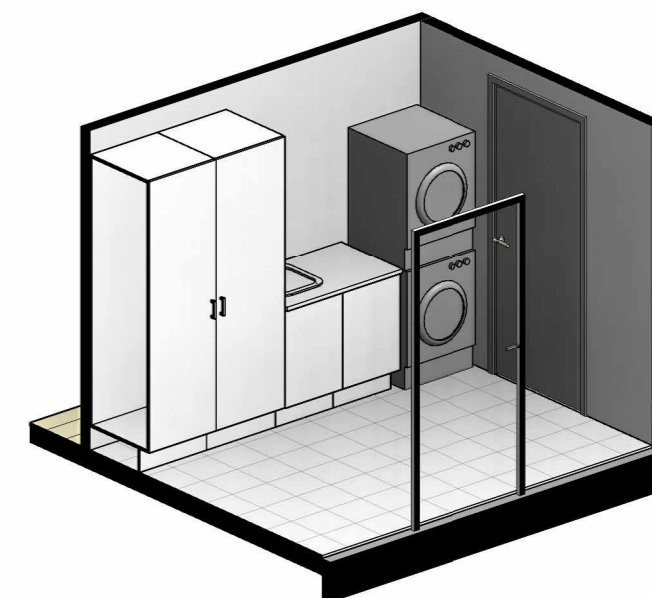
Fliser, udhuse, carporte m.v. ikke vist



OMBYGGEDE/TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 15, 17 & 19



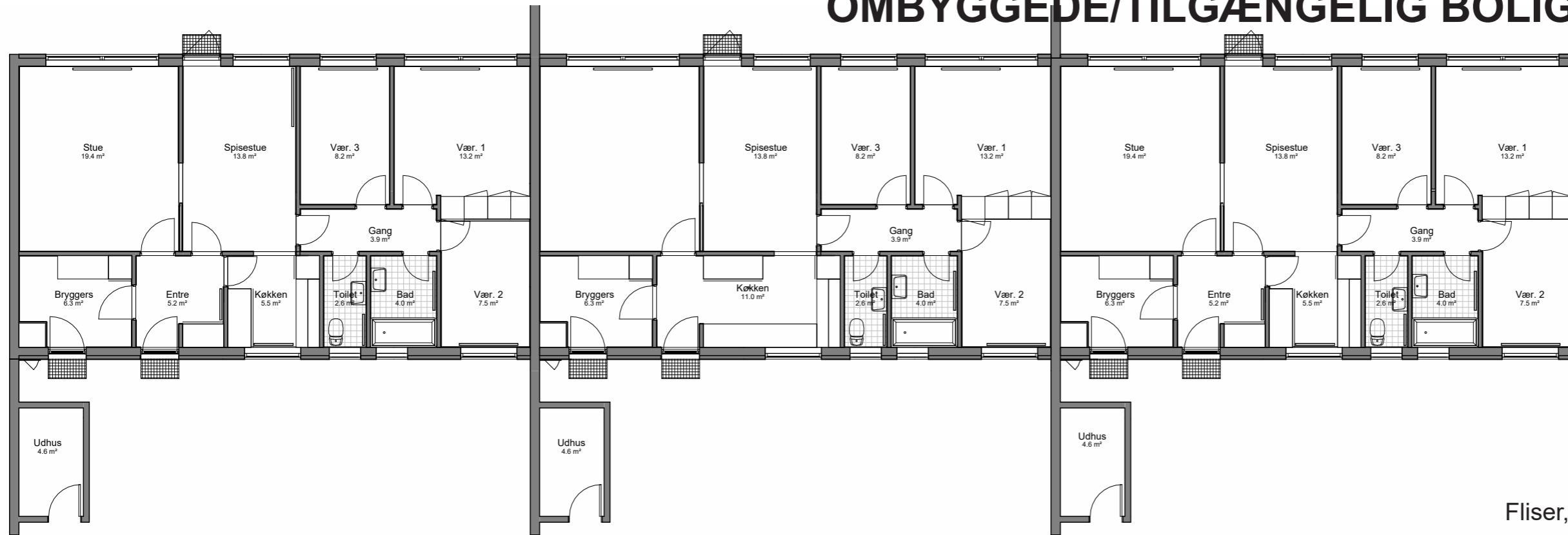
3D fremtidig forhold



3D entre/bryggers

For 3D af køkken og bad se øvrige forslag

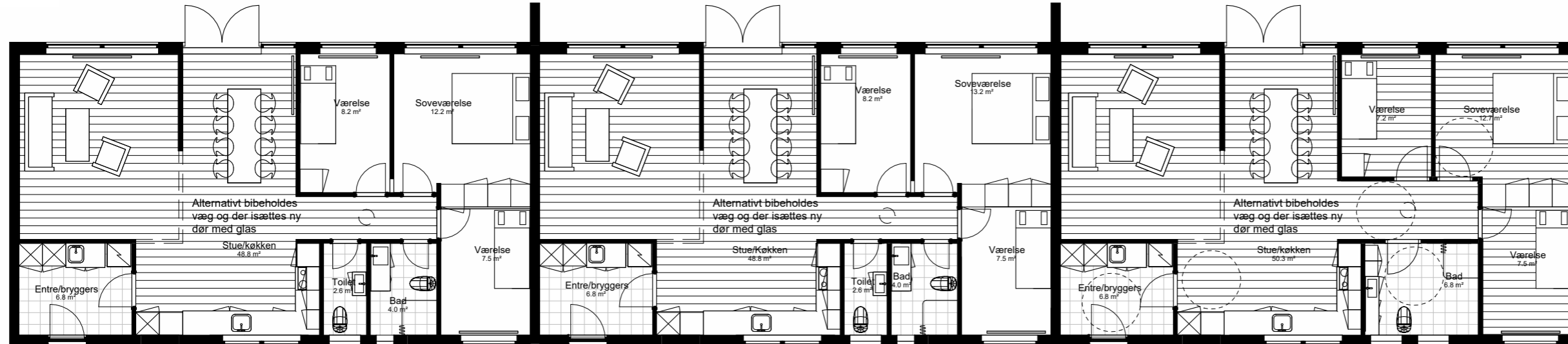
OMBYGGEDE/TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 15, 17 & 19



Fliser, carporte m.v. ikke vist

Eksisterende forhold

1:125



Ombygget bolig.

Nyindretning af bad i eksist. rammer.
Nyindretning af gæstetoilet i eksist. rammer
Entre nedlagt.
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.
Nyindretning af bryggers.
Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.
Dobbelt terrassedør i stue.
Lystunnel i gang.

Ombygget bolig.

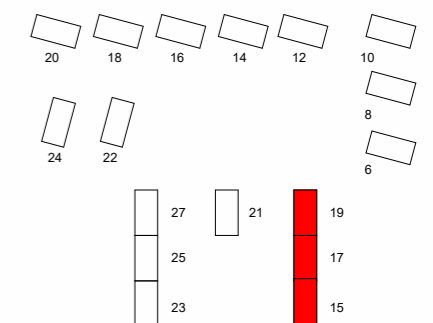
Nyindretning af bad i eksist. rammer.
Nyindretning af gæstetoilet i eksist. rammer
Entre nedlagt.
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.
Nyindretning af bryggers.
Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.
Dobbelt terrassedør i stue.
Lystunnel i gang.

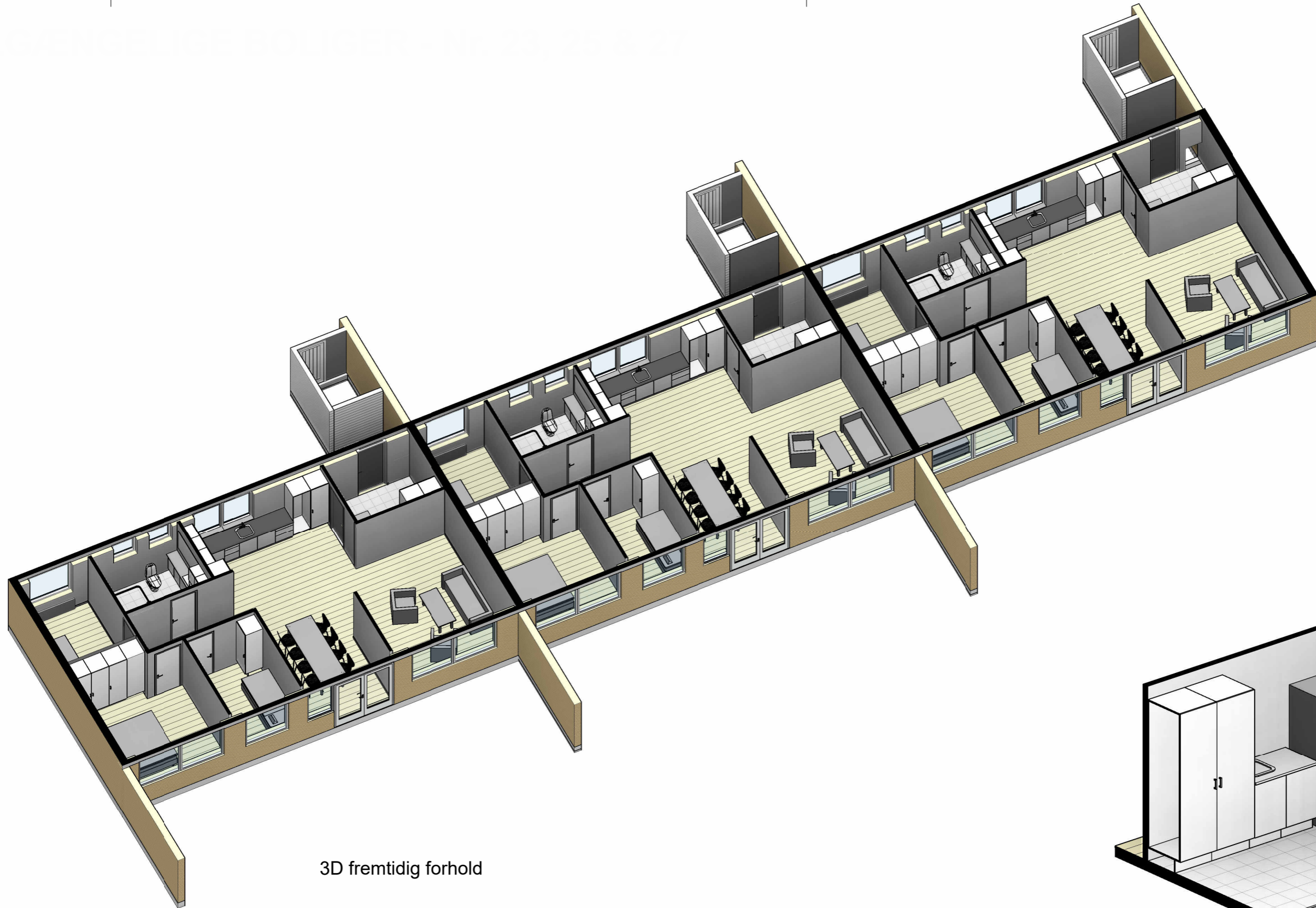
Tilgængelig bolig

Gang udvidet for tilgængelighed.
Bad/toilet sammenlagt og nyindrettet.
Entre nedlagt.
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.
Nyt større vindue i køkken.
Dobbelt terrassedør i stue.
Nyindretning af bryggers for tilgængelighed.
Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.
Døre ændret til 9M
Lystunnel i gang.
Udhus gjort mindre for tilgængelighed

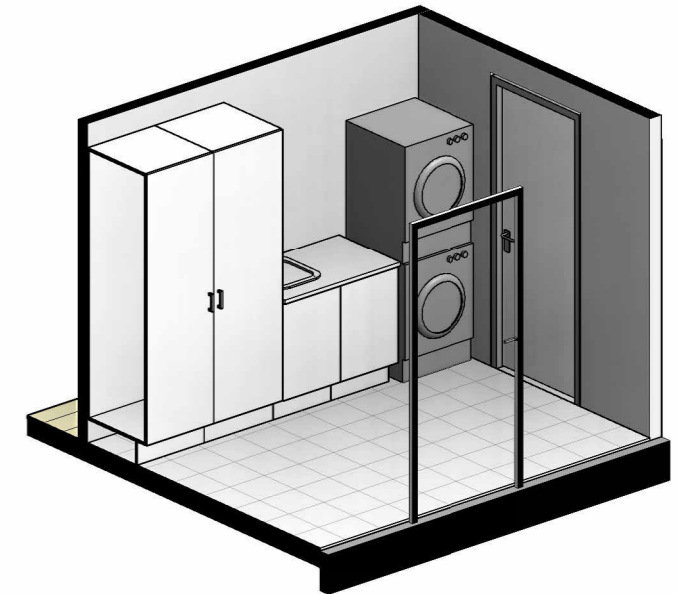
Fremtidige forhold

1:125





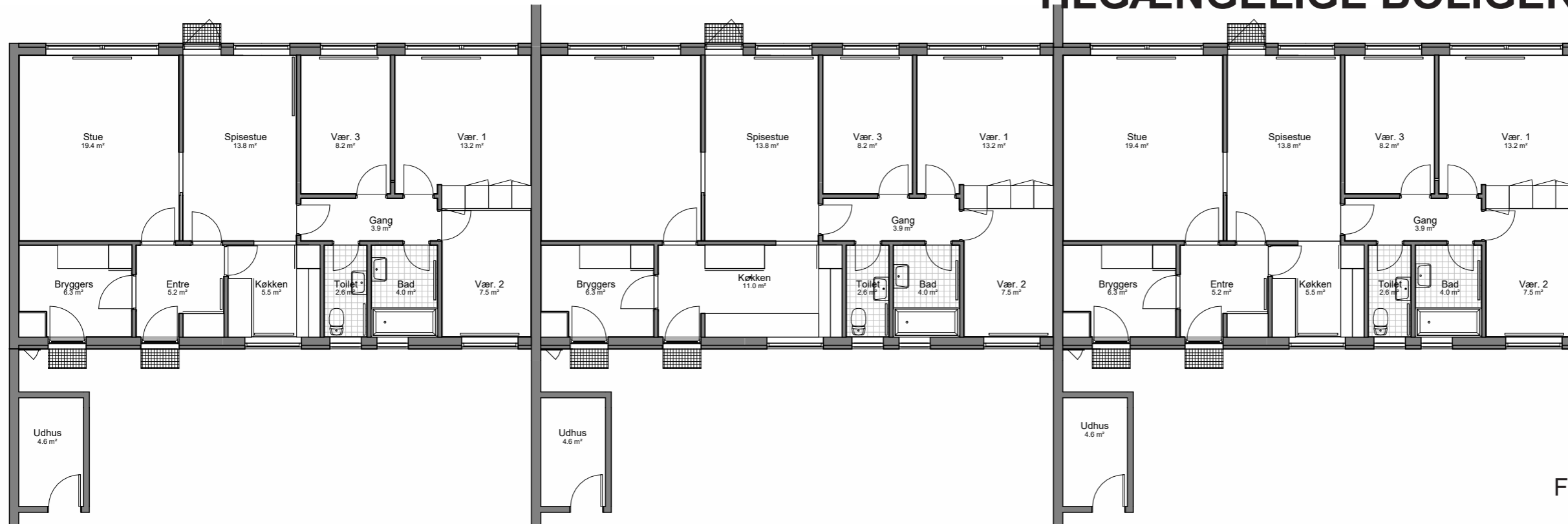
3D fremtidig forhold



3D entre/bryggers

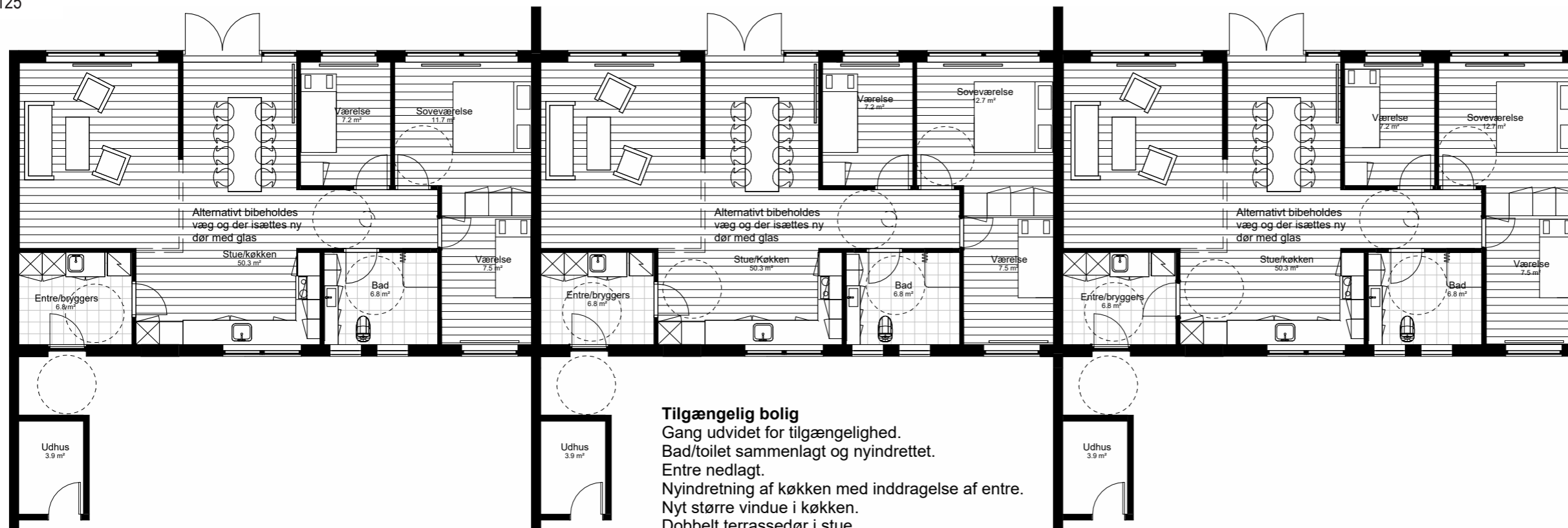
For 3D af køkken og bad se øvrige forslag

TILGÆNGELIGE BOLIGER - Nr. 23, 25 & 27



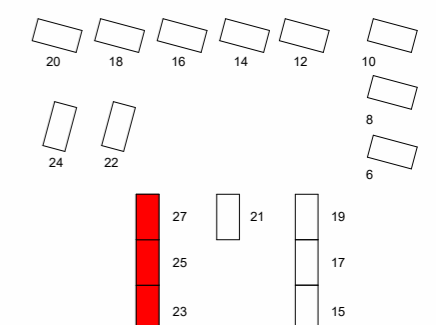
Fliser, carporte m.v. ikke vist

Eksisterende forhold
1:125

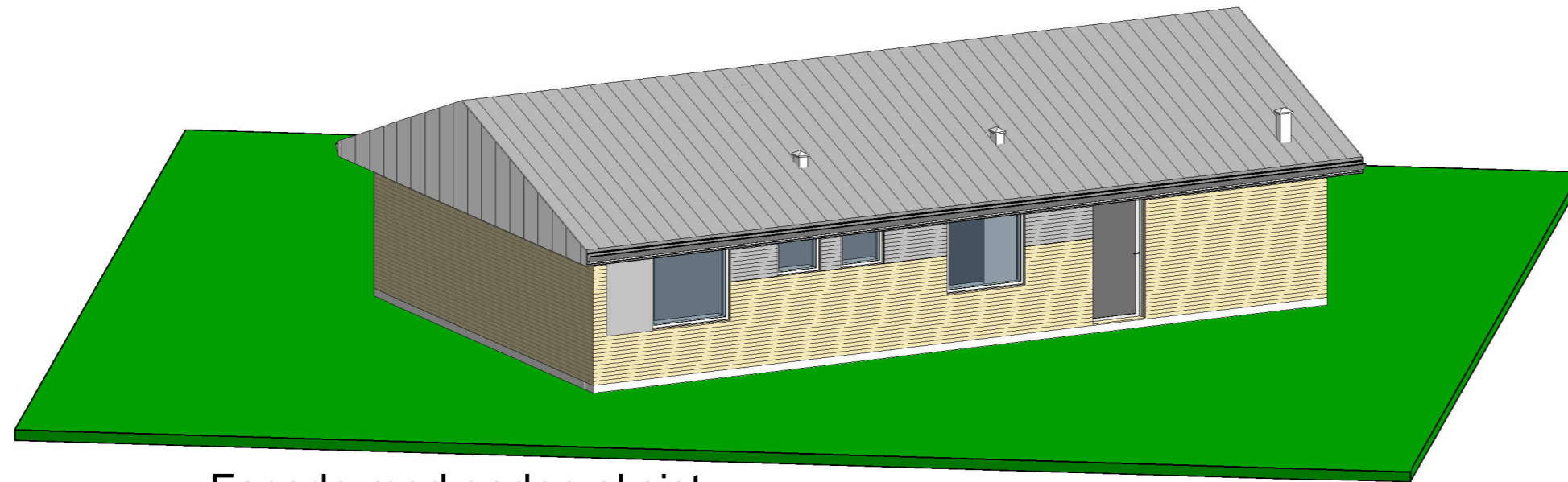


Tilgængelig bolig
 Gang udvidet for tilgængelighed.
 Bad/toilet sammenlagt og nyindrettet.
 Entre nedlagt.
 Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.
 Nyt større vindue i køkken.
 Dobbelt terrassedør i stue.
 Nyindretning af bryggers for tilgængelighed.
 Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.
 Døre ændret til 9M
 Lystunnel i gang.
 Udhus gjort mindre for tilgængelighed

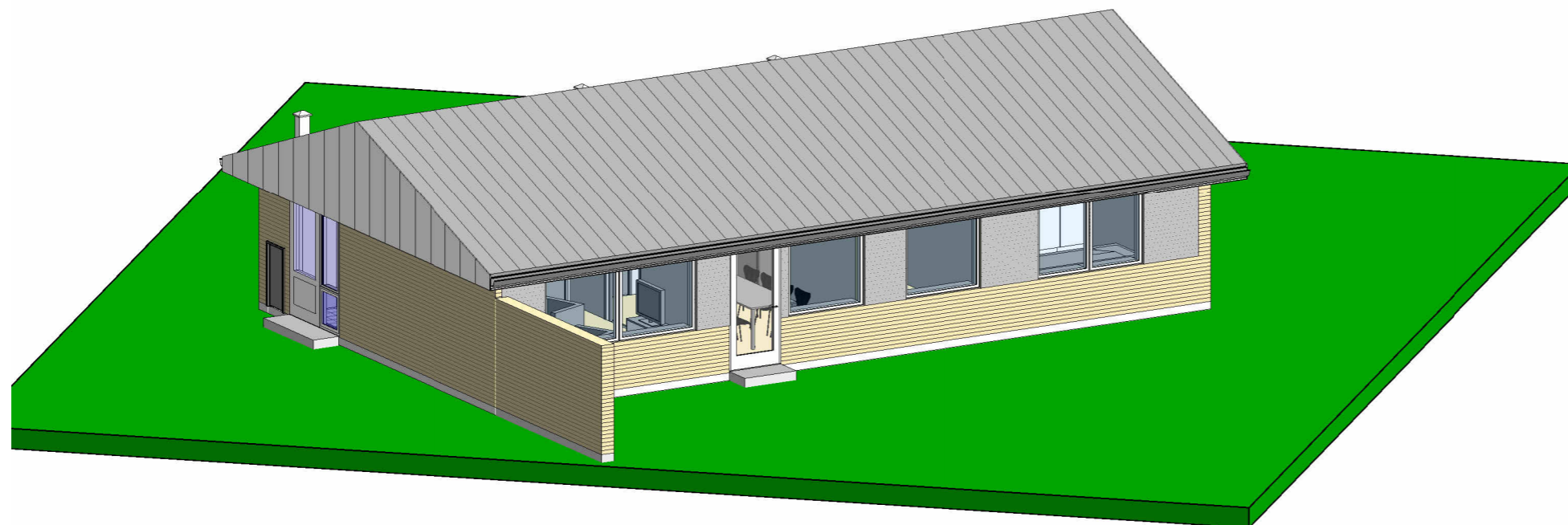
Fremtidige forhold
1:125



FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr. 21



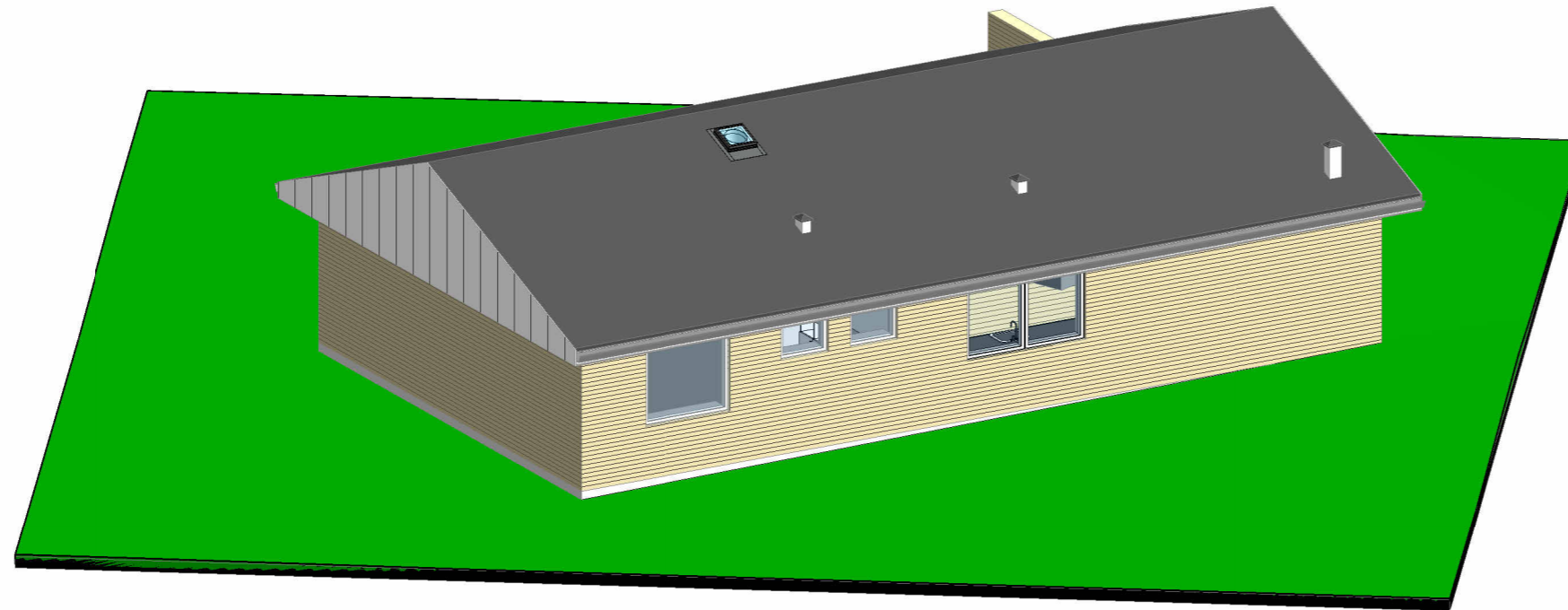
Facade mod gaden eksist.



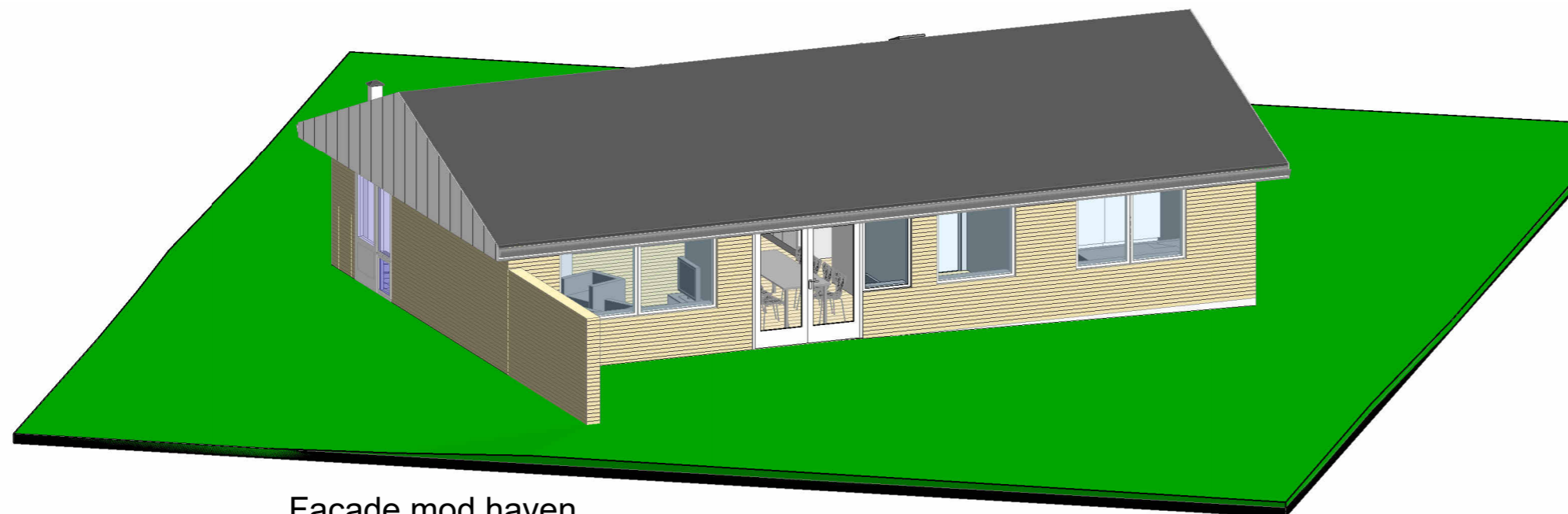
Facade mod haven eksist.

FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 21

Tilgængelig bolig

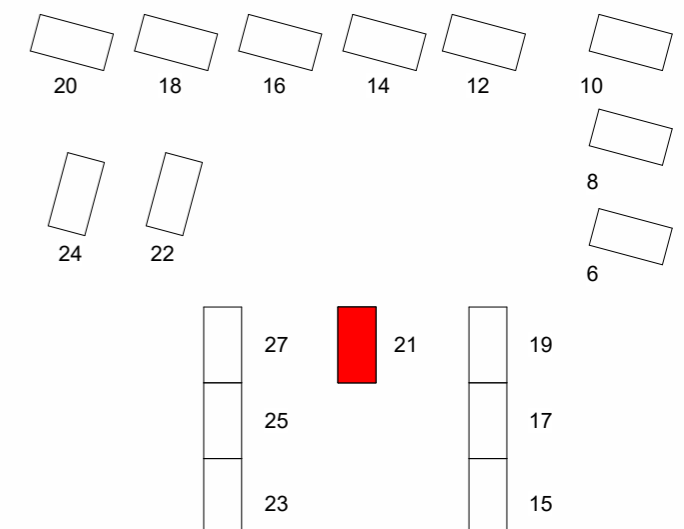


Facade mod gaden

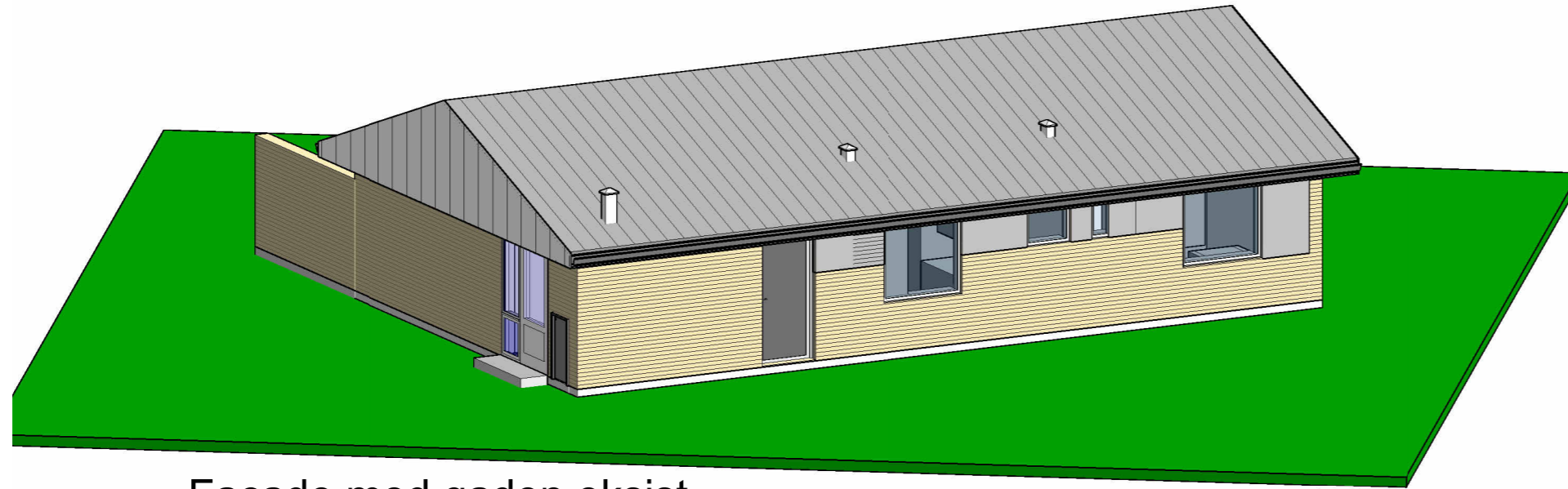


Facade mod haven

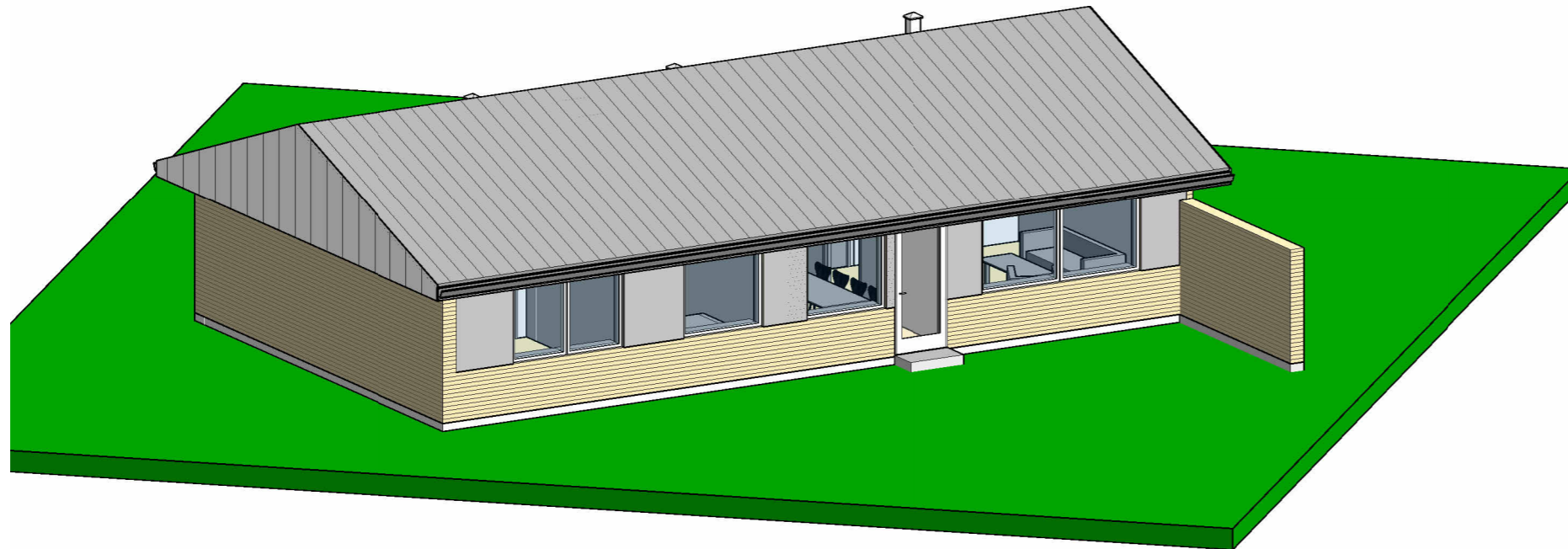
Belægninger, udhuse, carport m.m er ikke vist



FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr. 6, 10, 14, 18 & 22

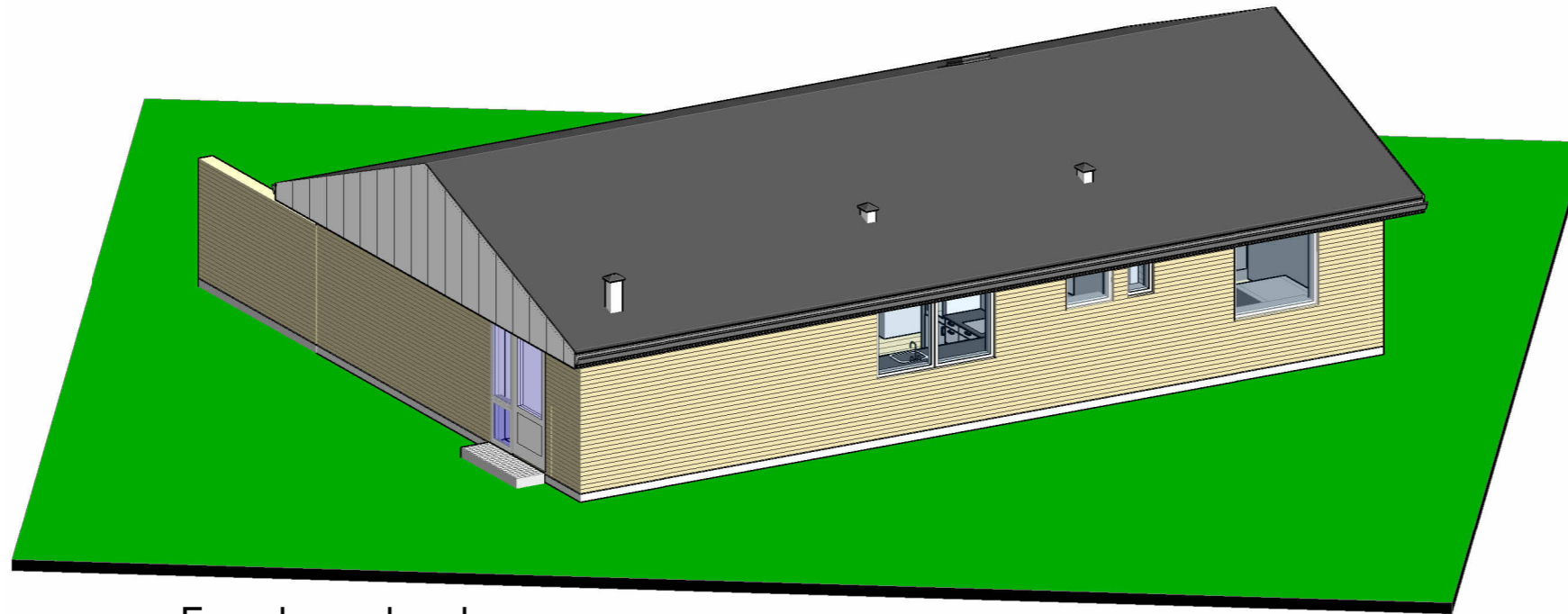


Facade mod gaden eksist.

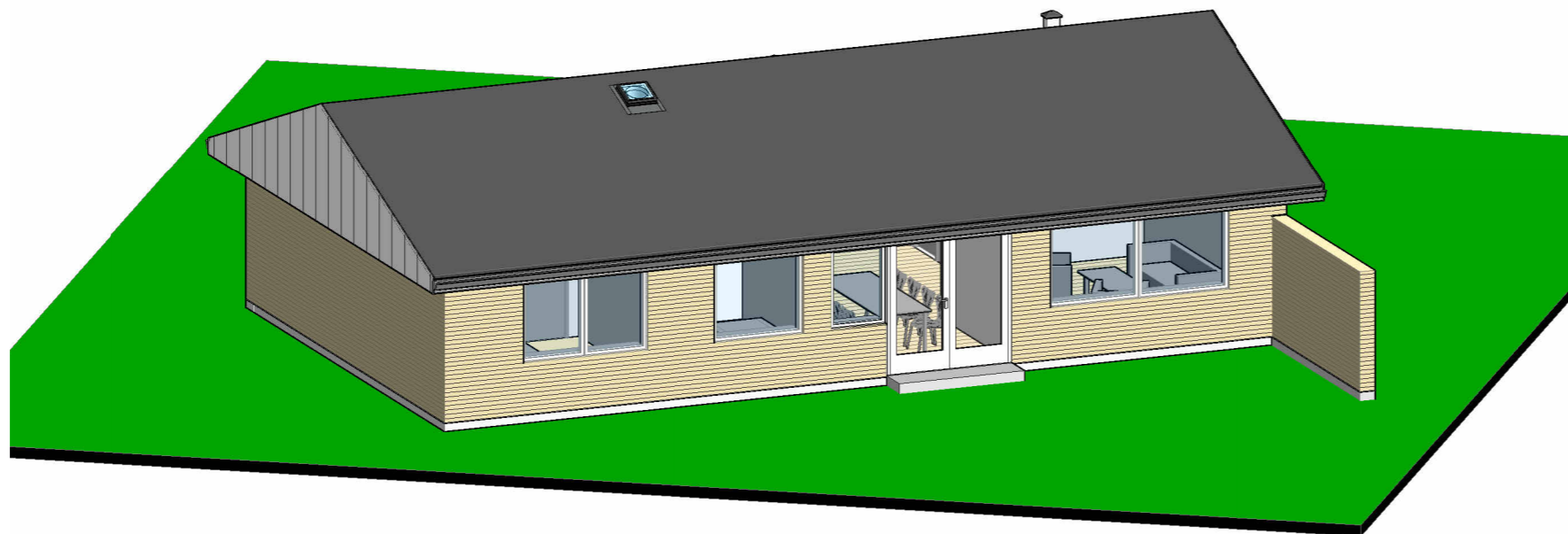


Facade mod haven eksist.

FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 6, 10, 14, 18 & 22 Ombyggede boliger

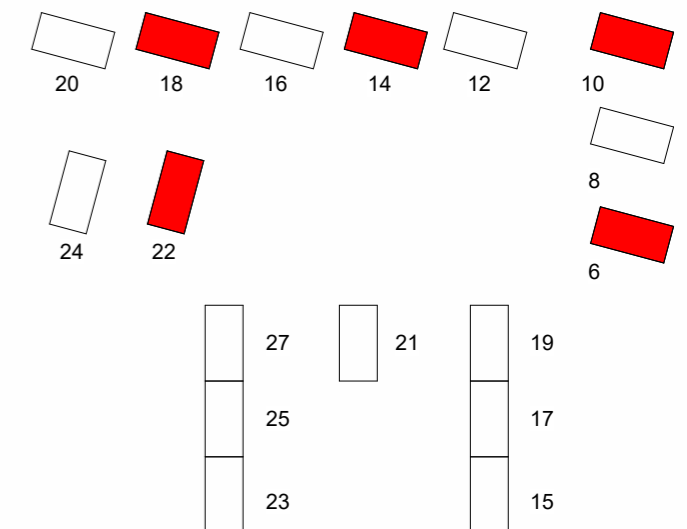


Facade mod gaden

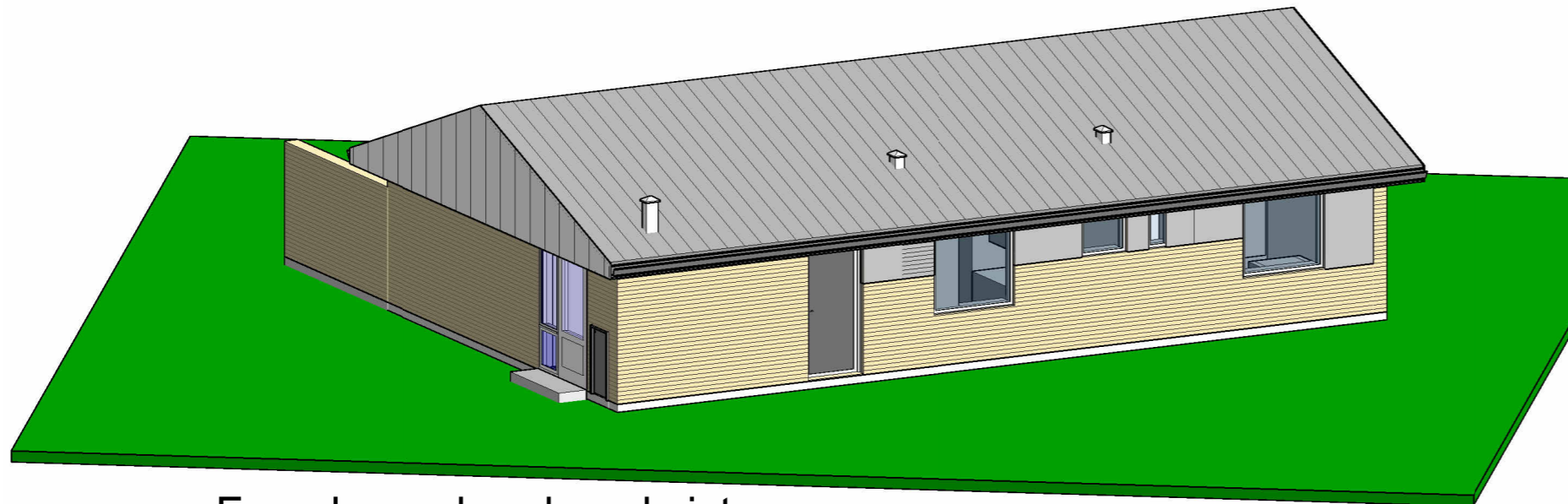


Facade mod haven

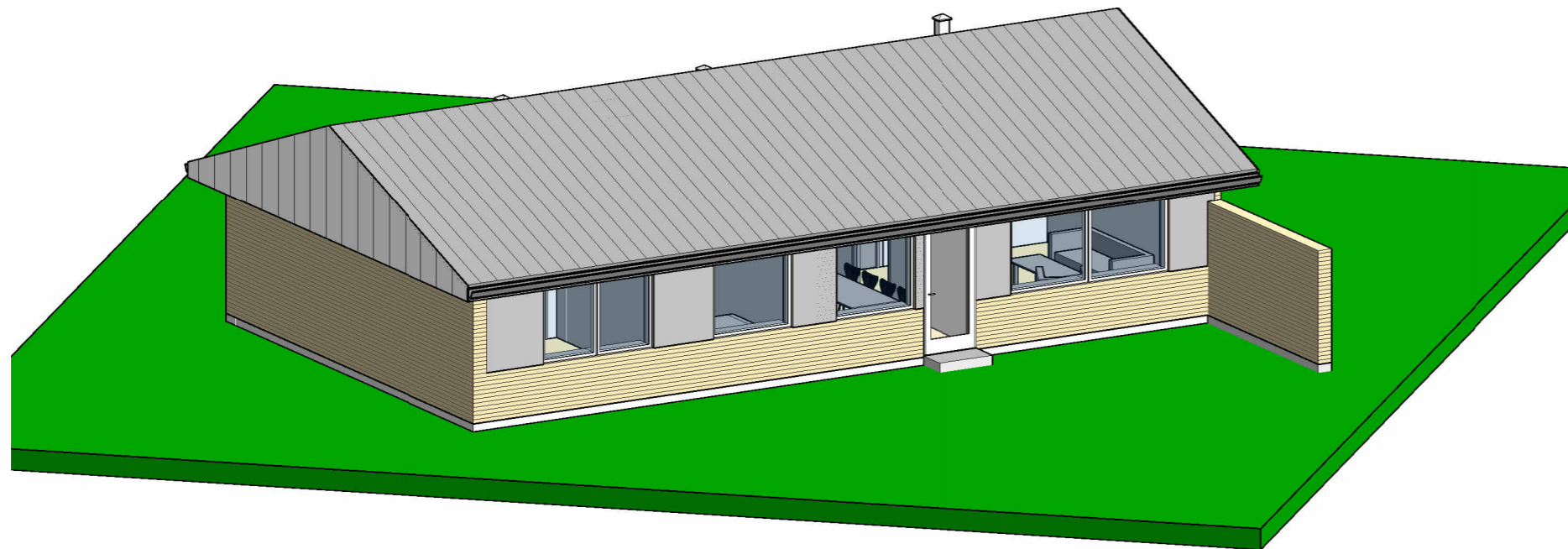
Belægninger, udhuse, carport m.m er ikke vist



FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr. 8, 12, 16, 20 & 24

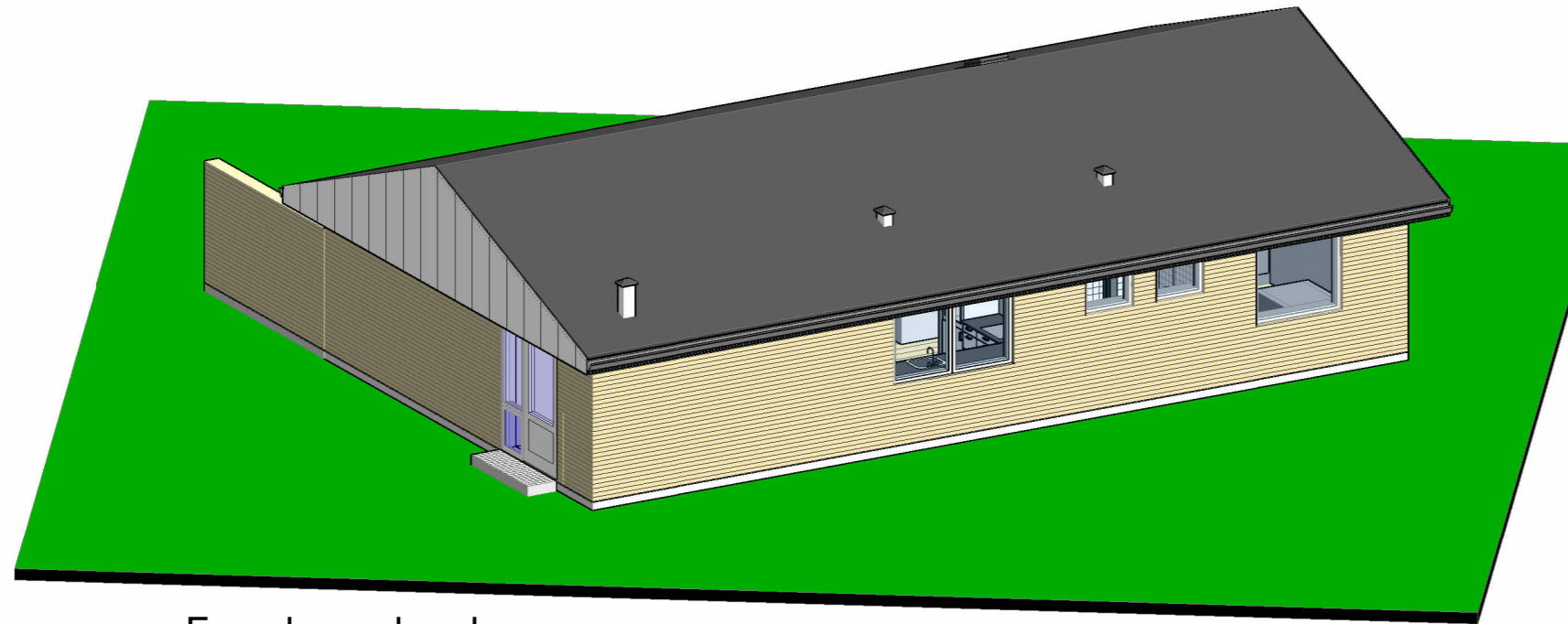


Facade mod gaden eksist.

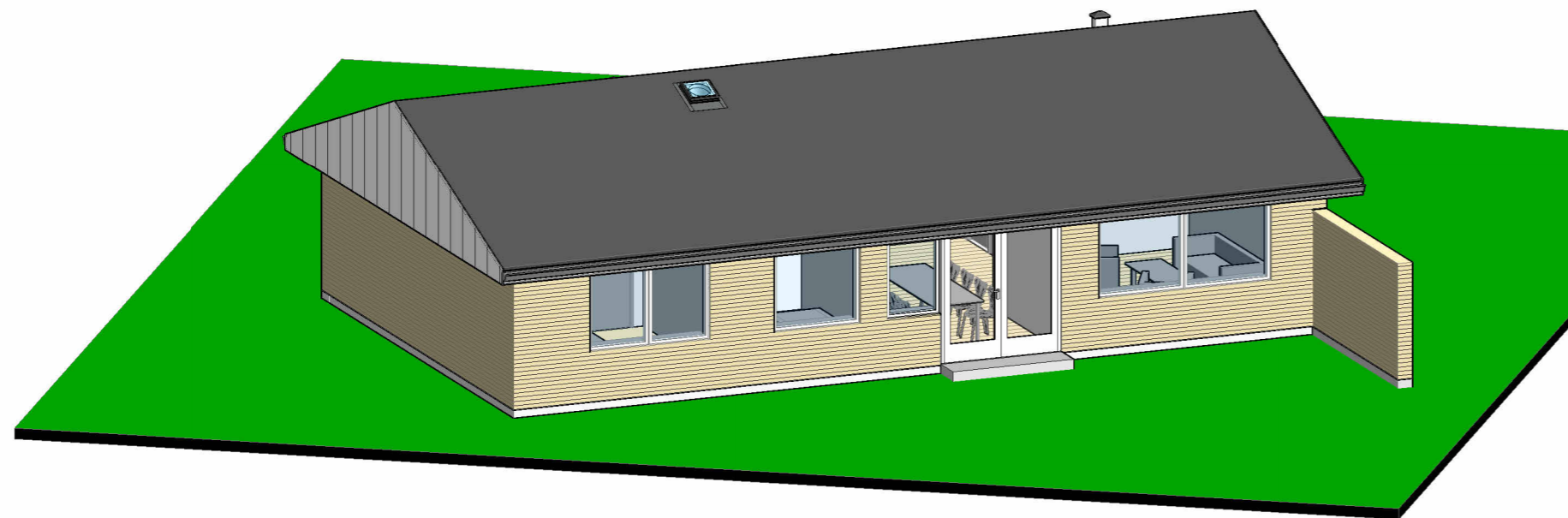


Facade mod haven eksist.

FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 8, 12, 16, 20 & 24 Ombyggede boliger

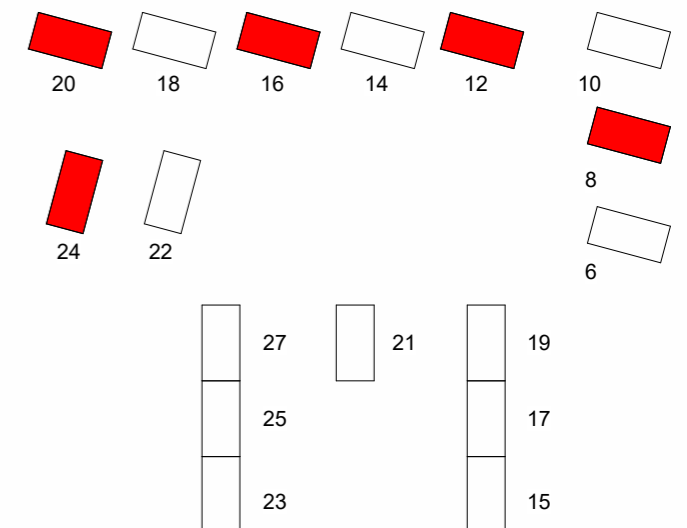


Facade mod gaden

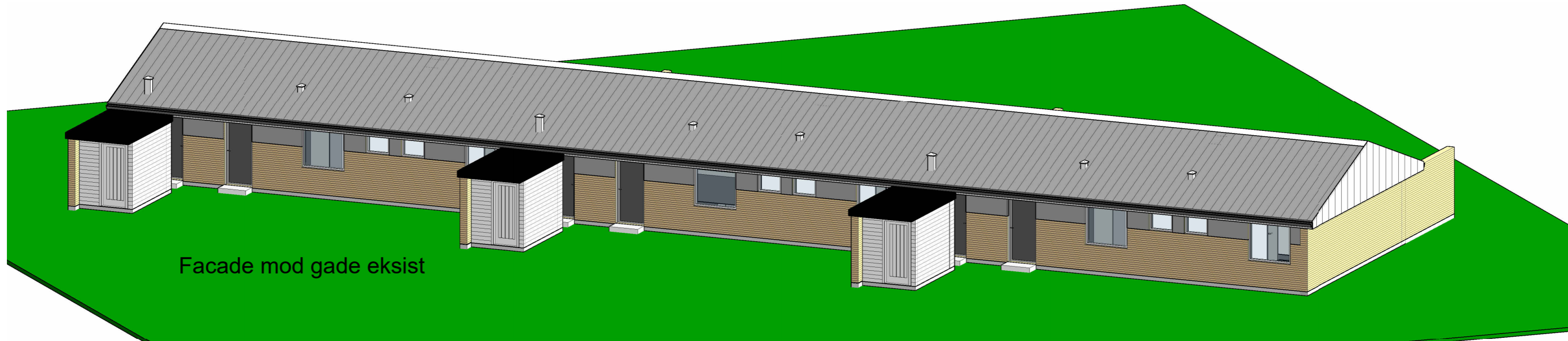


Facade mod haven

Belægninger, udhuse, carport m.m er ikke vist

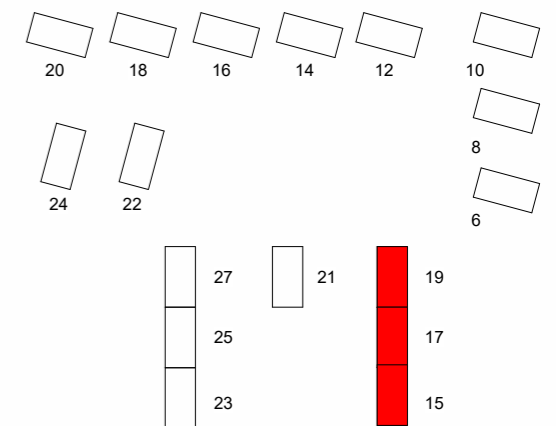
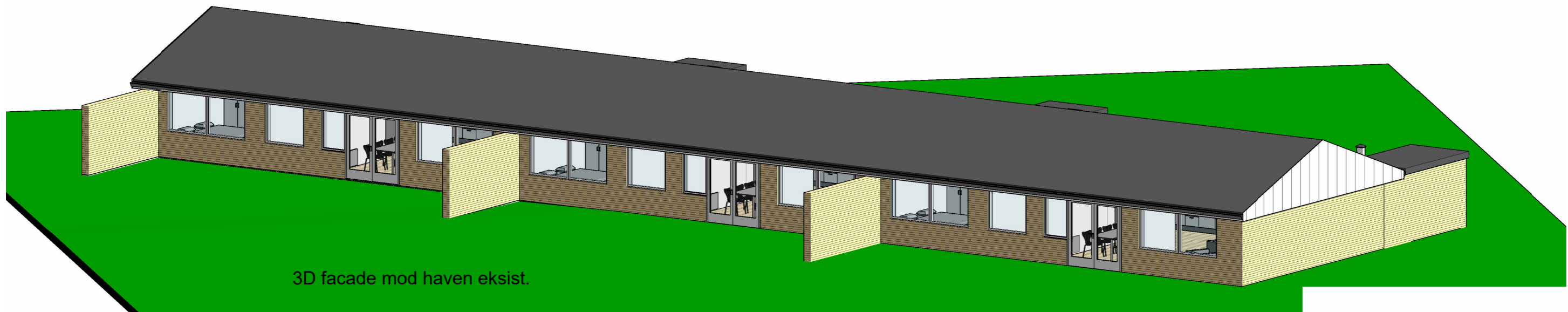
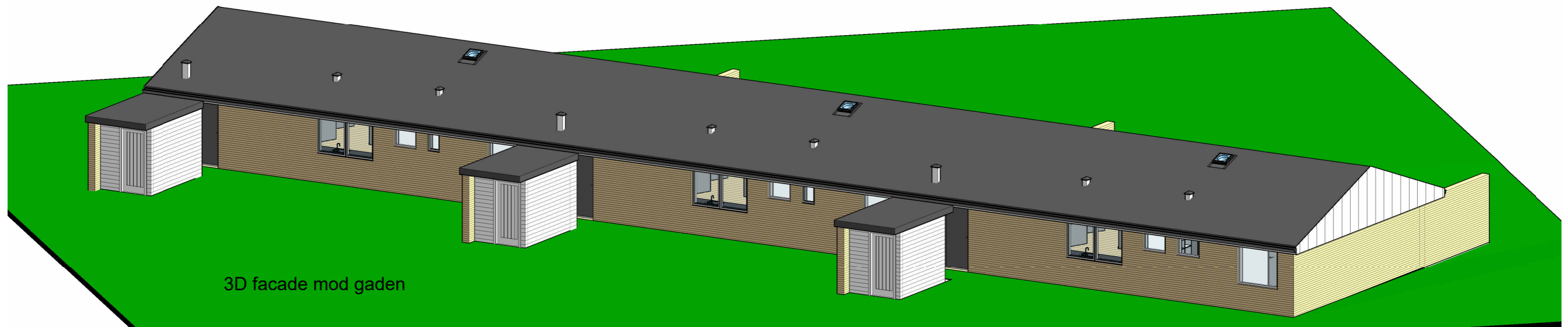


FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr. 15, 17 & 19

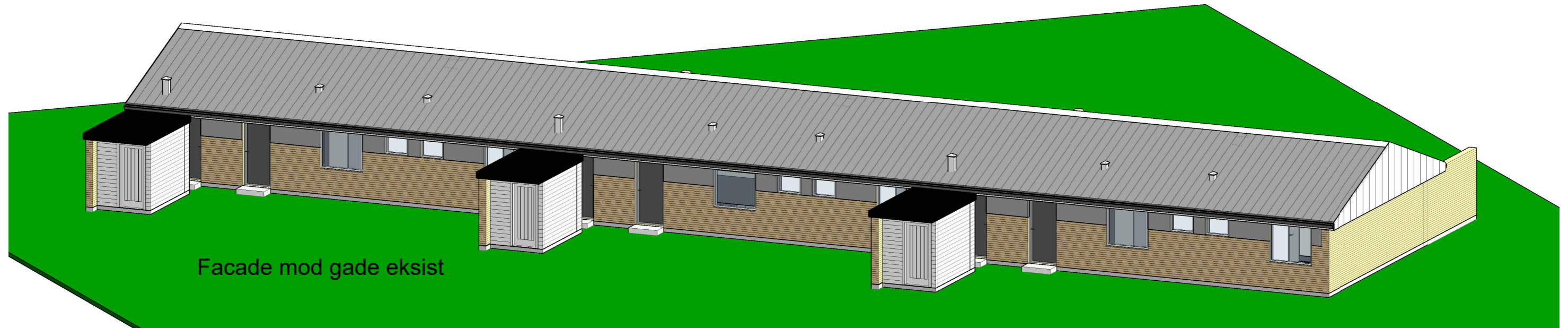


FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 15, 17 & 19

Ombyggede/tilgængelig bolig

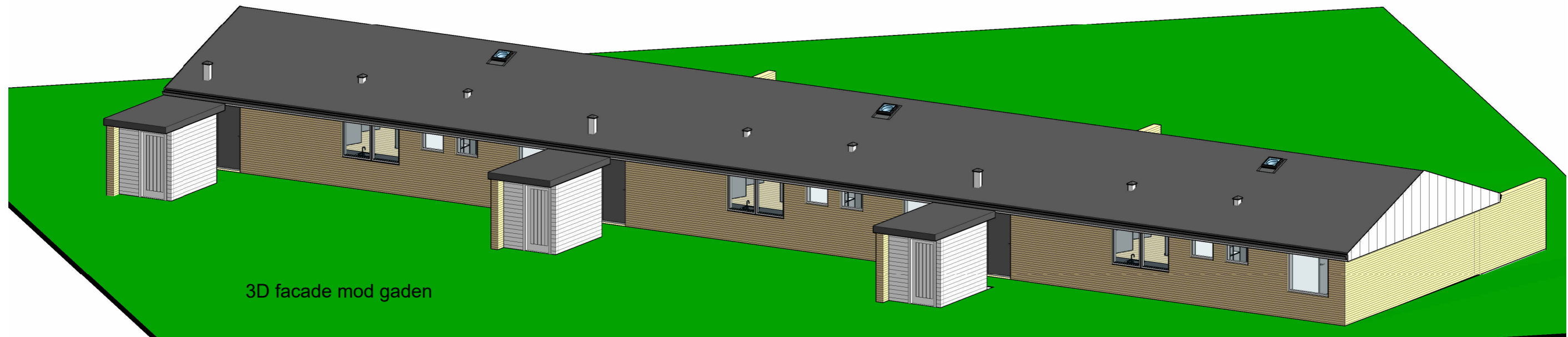


FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr. 23, 25 & 27

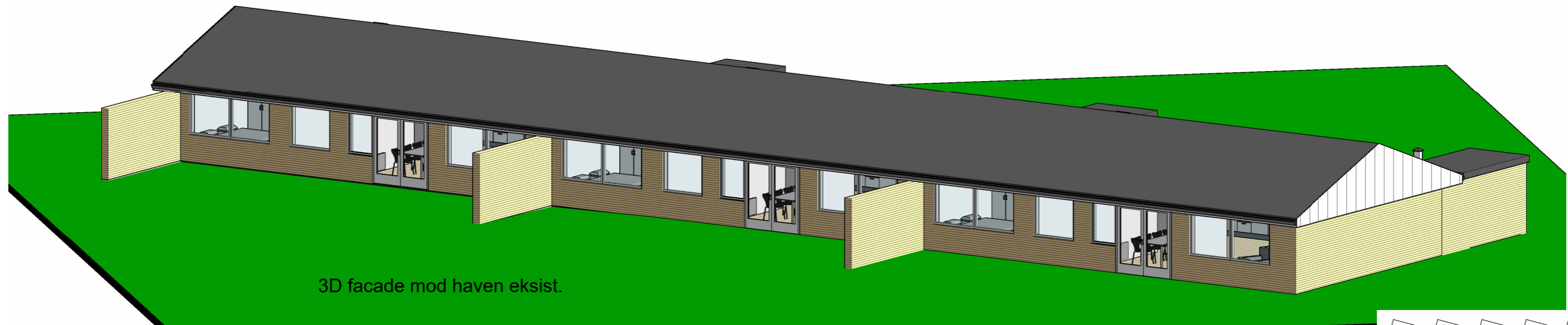


FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 23, 25 & 27

Tilgængelig bolig



3D facade mod gaden



3D facade mod haven eksist.

Fliser, carporte m.v. ikke vist

