



REV. C - 05.05.2025

## AFD. 530 - VESTERGADE 25-31 - VILDBJERG HELHEDSPAN FOR AFDELINGEN

## AFDELINGEN I DAG

Fællesbo afd. 530 er placeret i byen Vildbjerg nær Herning. Afd. 530 består af en enkelt etagestok på Vestergade 25 til 31 nær togstation, dagligvare- og specialbutikker, bibliotek, stor sportshal samt ride- og svømmehal, daginstitutioner samt skoler.

Området hvor afd. 530 er placeret fremstår i dag som privat parcelhuskvarter i kombination med almene boliglejemål. Afdelingen består af 18 familieboliger fordelt på 4 trappeopgange. Bebyggelsen er opført i 1964 med høj kælder, stueetage samt 1.sal.

Udenomsarealerne er massive med stort parklignende areal inkl. mindre udeopholdsmuligheder samt legefaciliteter – dog af ældre dato.

Parkering sker ved privat parkeringsanlæg foran indgangspartierne og syner af at være tilstrækkelig for bebyggelsen, da der for nyligt at anlagt yderligere pladser jf. billedematerialet. Cykelparkeringen anses for at være utilstrækkelig og uhensigtsmæssigt placeret for afdelingens beboere.

Arealet foran opgangene, kantzonen, er ikke differentieret da det består udelukkende af belægninger hvilket ikke giver mulighed for gående tilflugt ved forbi kørende biler.

Afdelingen er opført i gule tegl, Skifer eternittag, altaner i massiv beton bund & brystning. Vinduer er efter opførelsen skiftet til plastikvinduer i indadgående dreje / kip. Kælderen er delvist udgravet og indeholder, depotrum, vaskefaciliteter, cykelrum samt teknik.

Afdelingen udgøres af 4 trappeopgange med 2 stk. 4.værelses boliger 12 stk. 3. værelses boliger samt 4 stk. 2. værelsesboliger. Dvs. at boligsammensætningen i afdelingen faktisk er blandet – dog forventes det at især de små boliger med nuværende indretning i fremtiden udgør en boligtype som ikke er ønskværdig. Ifølge Fællesbo udlejningsafdeling er der efterspørgsel på gode 3-værelses samt velindrettede 2-værelses boliger.

Eksisterende boliger bærer præg af datidens overflader, smalle fordelingsgange, små utilsvarende badeværelser, adskilt køkken samt adgang til mindre altaner.



## AFDELINGEN I BILLEDER

Vestergade 25 - 31



## AFDELINGEN I BILLEDER

Udearealerne & faciliteter i terræn



## BYGGESKADER & OPRETNING

Der er udført faglig tilstandsrapport for afdelingen vedlagt denne Helhedsplan. Nedenfor er de væsentlige byggeskader dog oplistet i punktform.

- + Dårlige tegloverlignere – udskiftes igennem Helhedsplanen.
- + Revner og fugeskader i murværk – reparationer udføres igennem Helhedsplanen.
- + Revner, afskalninger etc. ved altaner. – udskiftes / udbedres igennem helhedsplanen.
- + Utætte / dårlige vinduer samt opgangspartier – forkert montering – Udskiftes til nye træ-  
alu partier igennem Helhedsplanen.
- + Afskalning af fliser i badeværelser – udbedres igennem Helhedsplanen.
- + Manglende kondensisolering af rør – udskiftes igennem Helhedsplanen.
- + Dårlige rør i badeværelse – udskiftes igennem Helhedsplan.

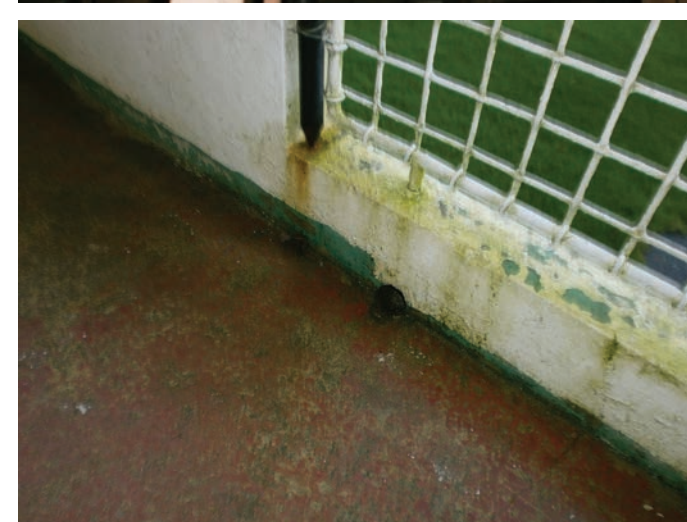
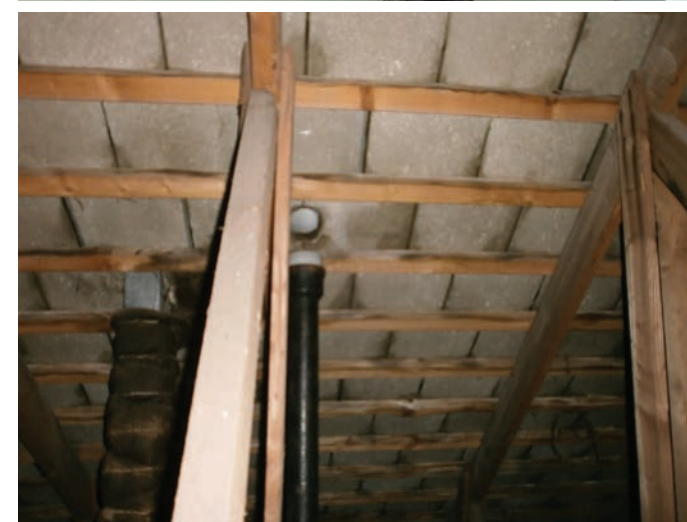
Derudover menes det at følgende punkter skal indgå i Helhedsplanen ved opretning for at bevarer afdelingens udlejningsmuligheder fremadrettet.

- + Dårligt tag – det konkluderes at tagets levetid er opbrugt – taget udskiftes igennem helhedsplanen.
- + Udskiftning af isolering i tagrum – Udskiftes som led i nyt tag på grund af fare for asbest / PCB.
- + Revner & skader i kældre – udbedres igennem Helhedsplanen.
- + Manglende udsugning fra badeværelse – ny løsning igennem Helhedsplanen.



Derudover er der stort ønske fra beboerne samt Fællesbo om at totalrenoverer boligerne hvor følgende arbejder indeholdes i Helhedsplanen; Nye overflader, Nye køkkener, nye udvidede badeværelser, nye afløbsinstallationer, ny robust ventilation. Derudover er der ønske om nye altaner til 1.sal samt private flisehaver med trampesti til fællesareal for stueplansboligerne. Der udføres også omfangsdræn igennem Helhedsplanen således kælder og konstruktioner får bedre vilkår i forhold til fugt.

Se næste side samt vedlagt budgetforklaring for uddybende beskrivelse.



## HELHEDSPLANENS INDHOLD

### + Bedre boligindretninger

Eksisterende indretninger for afdelingens boliger er i deres originale stand relativ velindrettede med optimerede udnyttelse af pladsen. Derfor indeholder Helhedsplanen forslag til optimering af indretninger indenfor deres nuværende rammer hvor boligerne i fremtiden vil fremstå som gennemrenoveret med nye overflader, udvidet eller optimeret bad & køkken. Dette gøres samtidigt med at af boligerne ikke får ændret areal eller værelsesantal. Derudover benyttes eksisterende vinduesåbninger således ombygningen optimeres økonomisk. En optimering og dermed fremtidssikring af de mindre boliger i afdelingen er med til at sikre et differentieret udbud af boliger i hele afdelingen, der modsvarer en bred målgruppes boligbehov.

### + Facader & tag

Der vil igennem Helhedsplanen ske en forskønnelse af afdelingens udtryk. Dette sker igennem et nyt tag bestående af nye tagplader & nye vinduer, terrassedøre samt opgangspartier i træ-alu i mørk nuance for opdateret arkitektonisk præg.

Nye overliggerer samt udskiftning af dårlige fuger udføres i samme udtryk sten og fugefarve som eksisterende for derved at skabe et sammenhængende udtryk for bebyggelsen efter endt renovering.

### + Udearealerne

Udearealerne fremstår i dag indbydende, relativ flotte med gode fælles opholdsarealer i åben forbindelse til det store grønne areal som tilhører afdelingen. Der er et gennemgående ønske fra beboerne om at dette fælles opholdsareal udvides med grillplads samt mere overdækket areal således de sociale møder oftere kan forekomme – også i mindre godt vejr. Legepladsen nærliggende det fælles opholdsareal er af ældre dato og vil derfor anses at skulle fornyes / opdateres igennem Helhedsplanen. I forbindelse med denne fornyelse / opdatering er det et ønske fra beboerne at der tilvejebringes legeredskaber for de mindre børn 1-3-årsalderen.

De nuværende parkeringsforhold for cykler anses som værende utilstrækkeligt hvilket beboerne også har givet udtryk for. Afdelingens cykelskur ligger nord for opgang 31 hvilket er uhensigtsmæssigt for beboere der bor i modsatte ende af afdelingen. Derfor foreslås det at eksisterende cykelparkering bevares samtidigt med at der dannes nyt cykelskur ud for opgang 25 således parkeringsmulighederne for cykler spredes ud i afdelingen.

Ved ankomstarealet etableres der grønne afgrænsninger samt mulighed for gæstecykelparkering således der differentieres imellem køreareal og forareal foran opgangsdørene. Derved skabes der en mere sikker kantzone & atmosfære ved mødet mellem kørende & gående.

### + Altaner til 1.salsboligerne

Bebyggelsens altaner er i dag meget smalle hvilket resulterer i utilstrækkelige private udearealer. Derfor foreslås det at eksisterende altaner fjernes og erstattes med nye altaner i tilsvarende arkitektur på 1.salen. Derved får altanerne en størrelse hvor de kan indeholde cafebord samt udeophold for flere personer samtidigt.

### + Private haver til boligerne i stueplan

For at aktivere de store massive grønne fællesarealer foreslås det at altaner i stueplan erstattes af hævede afgrænsede flisehaver. Dette vil give beboerne mulighed for større udeaktiviteter end ved altan samtidigt med at der er nem adgang til fællesarealerne via trampesti.

Skitser, visioner og forslag for ovenstående kan ses på de kommende sider i Helhedsplanen.



## BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Eksisterende forhold

### TYPE 3

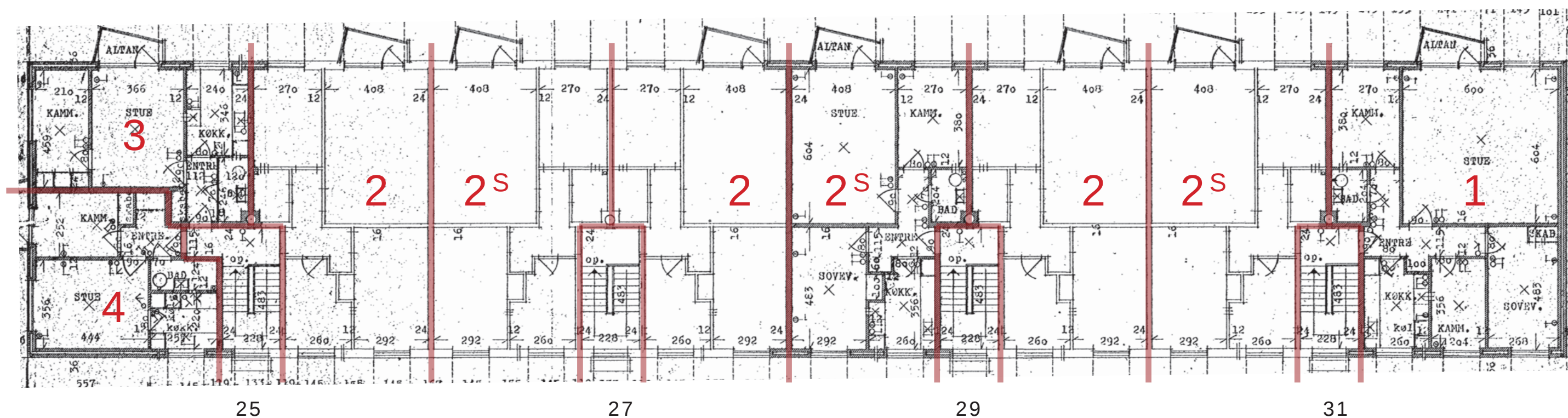
Boligareal ca. 54 m<sup>2</sup>  
2V  
Antal boliger : 2 stk.

### TYPE 2 & 2<sup>s</sup>

Boligareal ca. 85 m<sup>2</sup>  
3V  
Antal boliger : 12 stk.

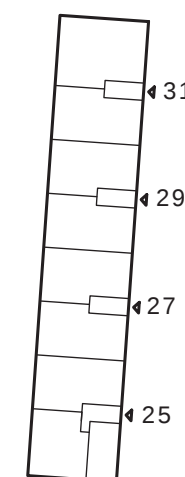
### TYPE 1

Boligareal ca. 108 m<sup>2</sup>  
4V  
Antal boliger : 2 stk.

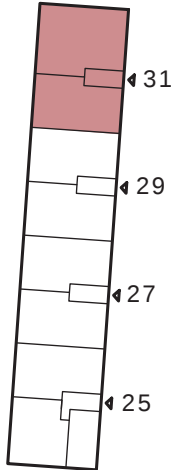
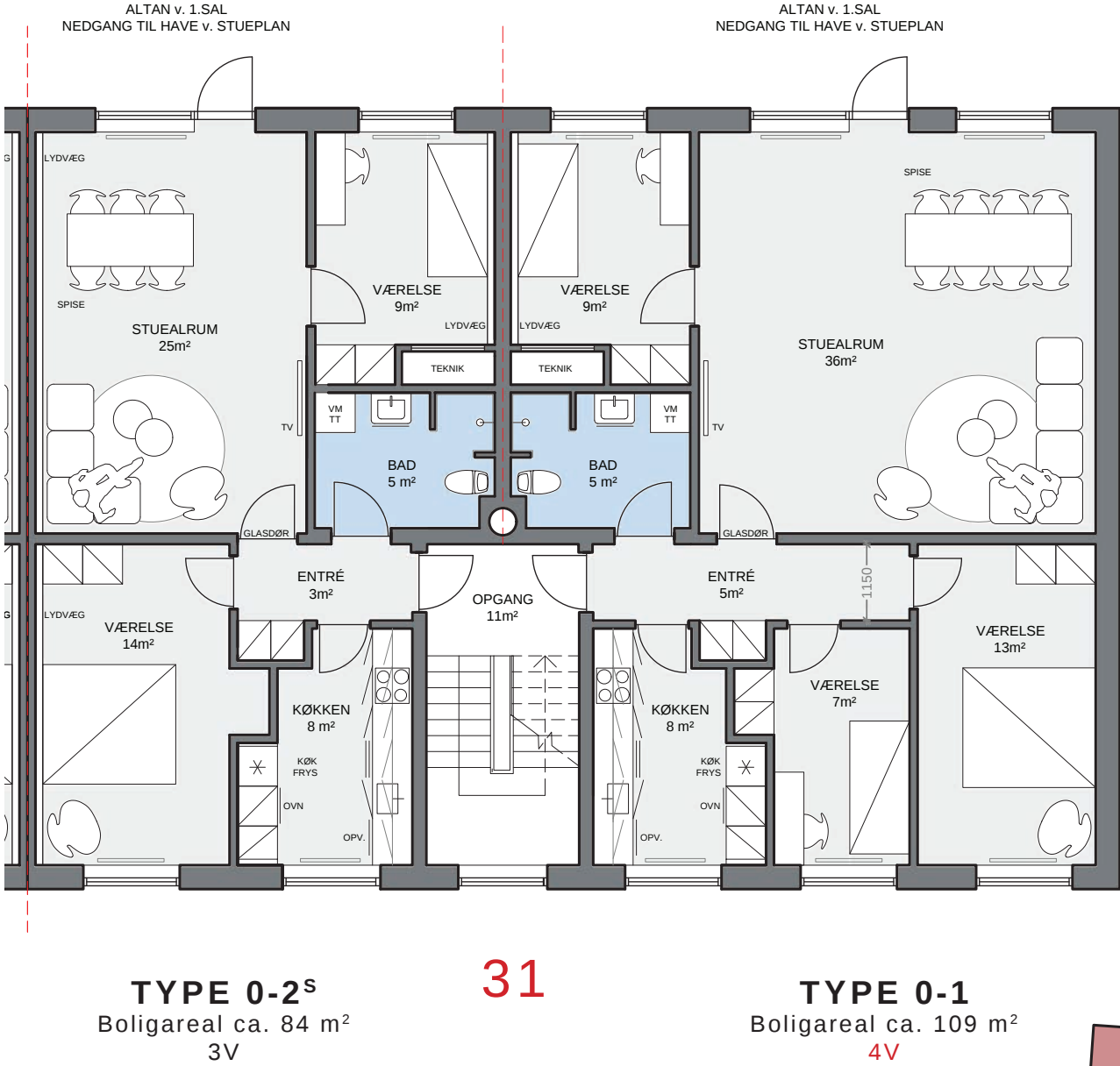
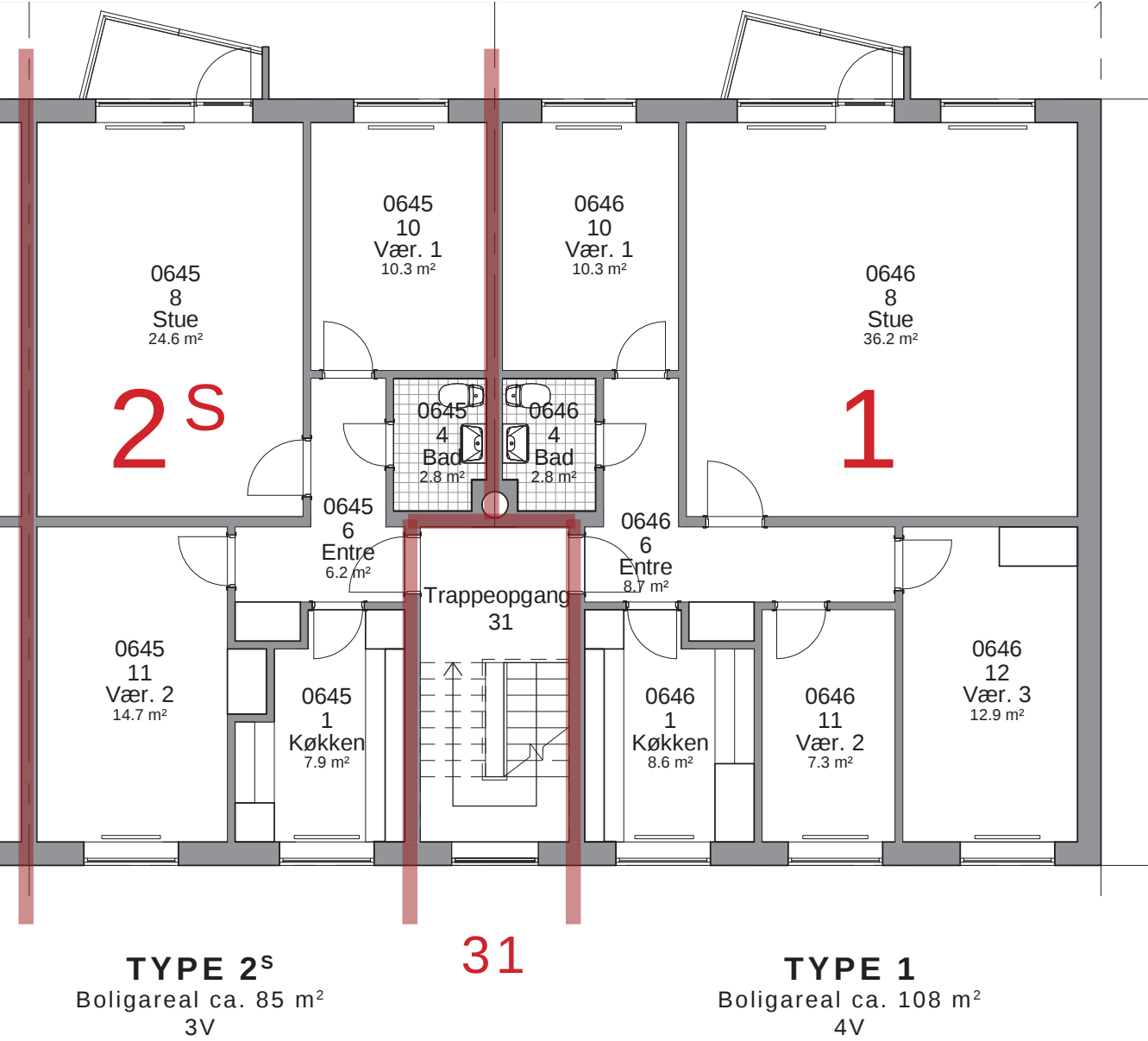


### TYPE 4

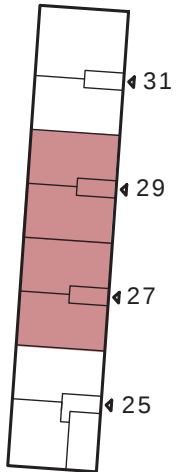
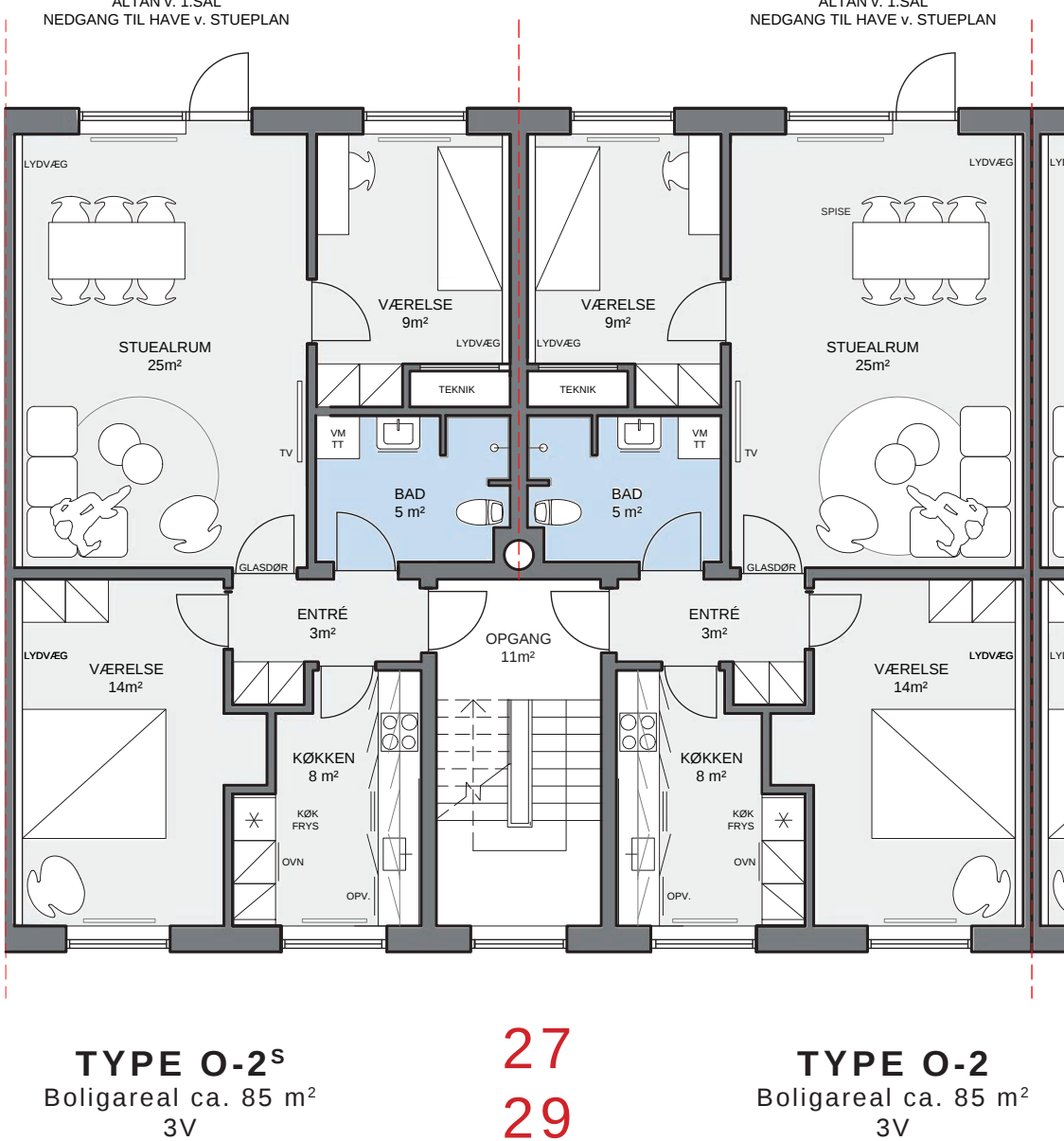
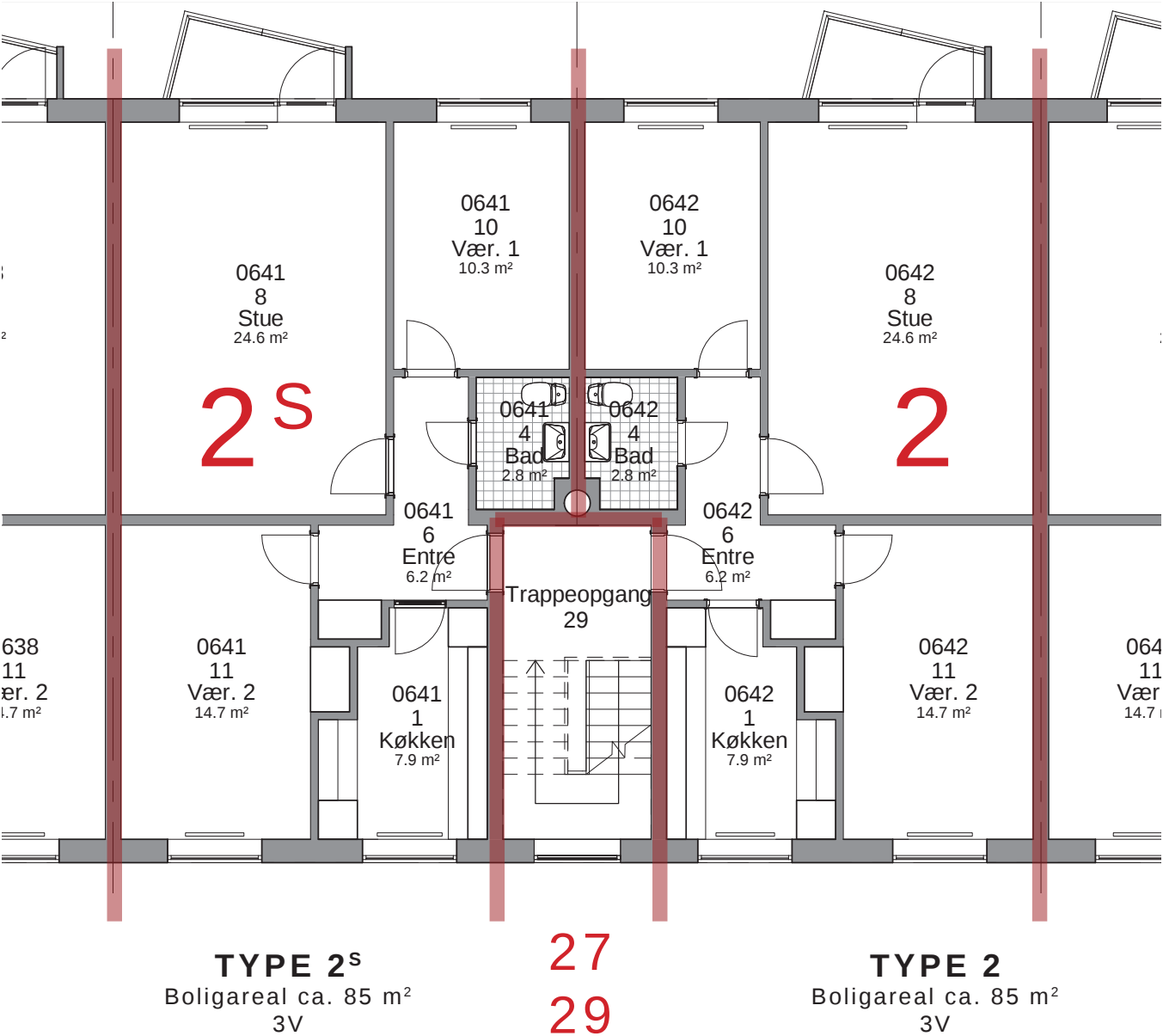
Boligareal ca. 52 m<sup>2</sup>  
2V  
Antal boliger : 2 stk.

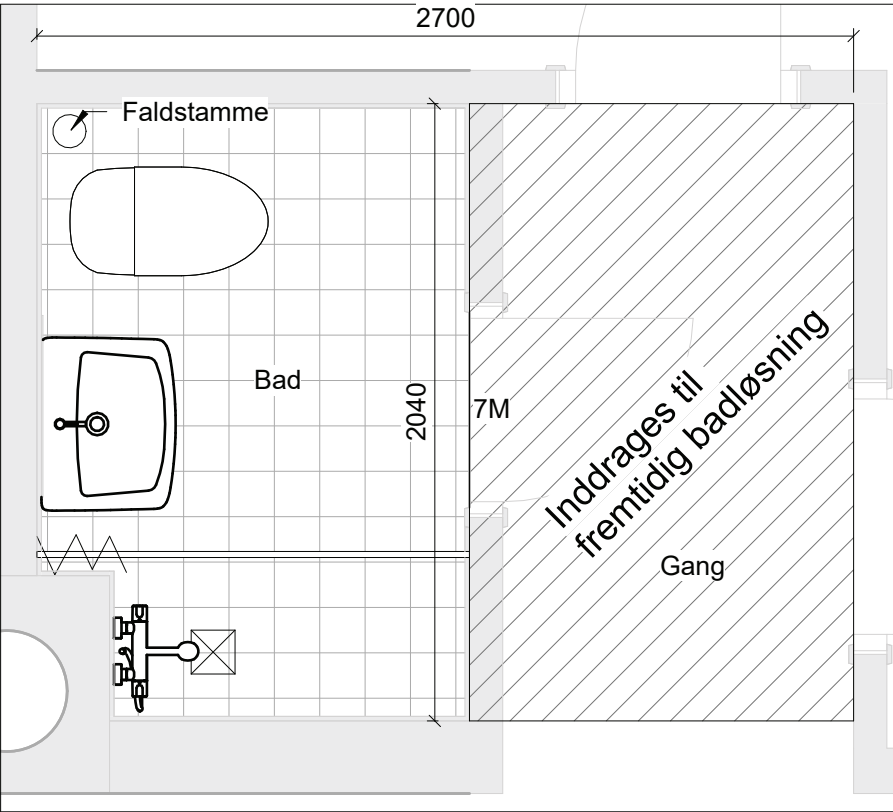


BEDRE BOLIGINDRETNINGER  
Vestergade 31

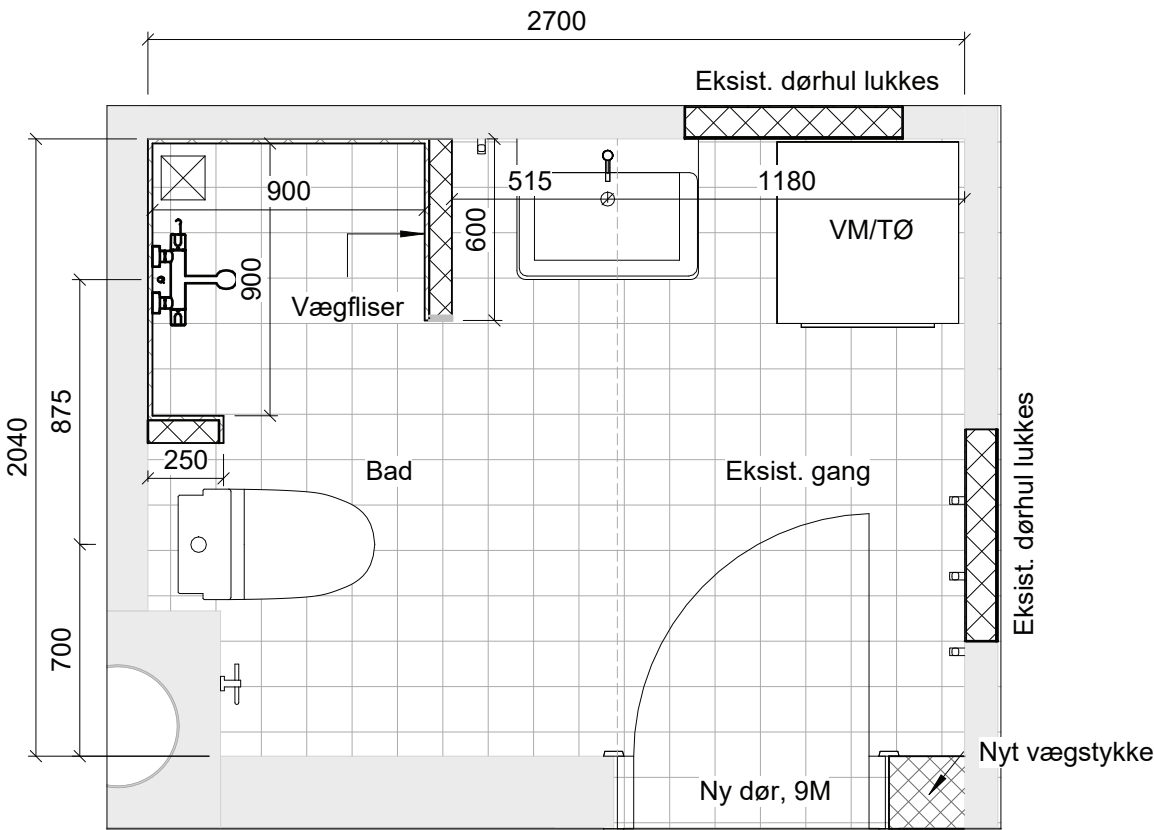


BEDRE BOLIGINDRETNINGER  
Vestergade 27 & 29





Bad - Type 1 & 2/2s - Eksisterende forhold



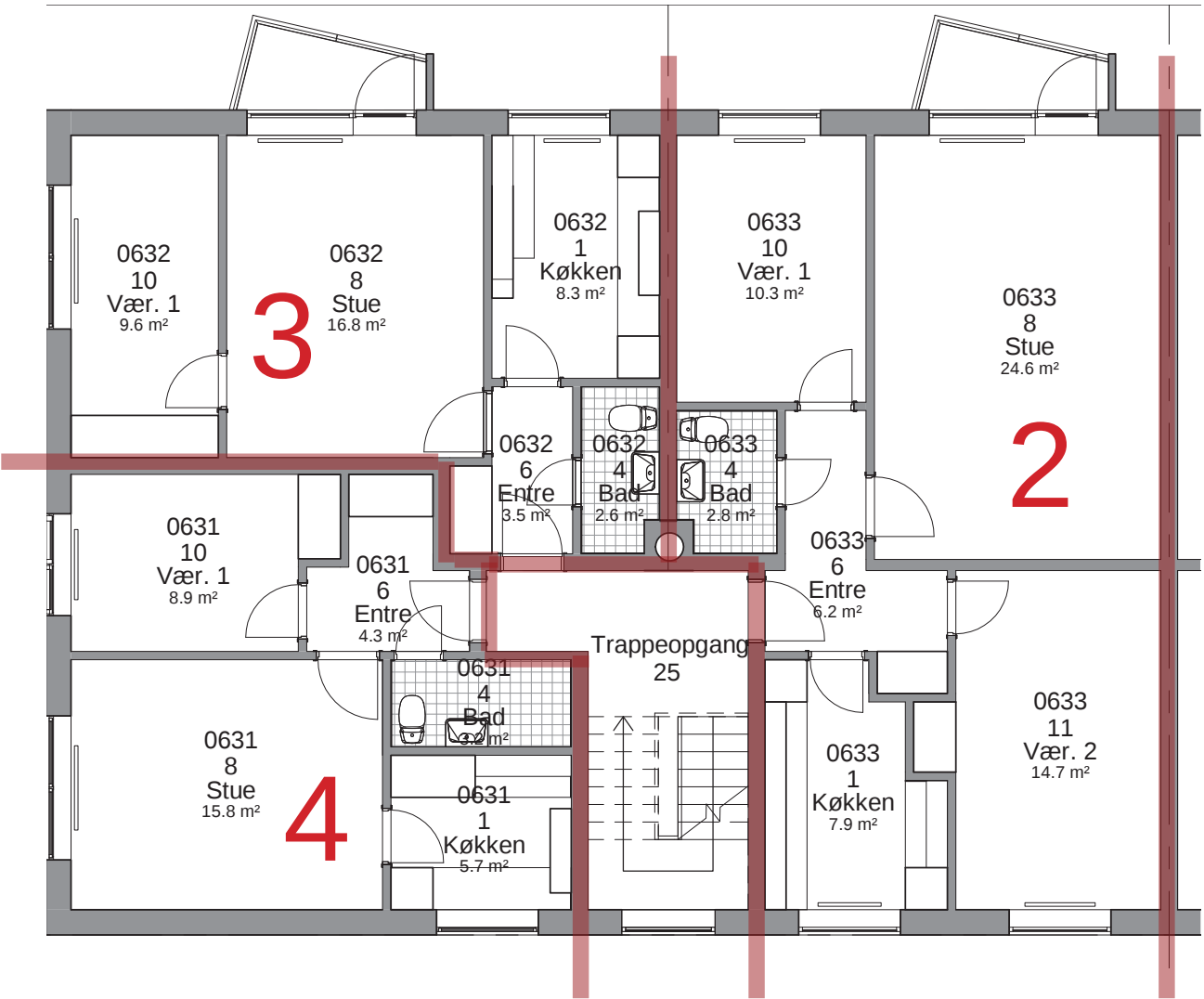
Bad - Type 1 & 2/2s - Fremtidige forhold



| REV NR                             | REV DATO | BESKRIVELSE | INITIALER |
|------------------------------------|----------|-------------|-----------|
| FællesBo                           |          |             |           |
| -                                  |          |             |           |
| Badtegning - Type 1, 2 & 2s        |          |             |           |
| Afd. 530                           |          |             |           |
| -                                  |          |             |           |
| GODKENDT KONTROL INITIALER         |          |             |           |
| Approver Checker CGH / JMO         |          |             |           |
| SAGS NR NYGADE 20 DK- 7400 HERNING |          |             |           |
| 20200819 04.09.2024 1 : 25         |          |             |           |
| -                                  |          |             |           |
| K01_H7_EST_N010                    |          |             |           |

BEDRE BOLIGINDRETNINGER  
Vestergade 25

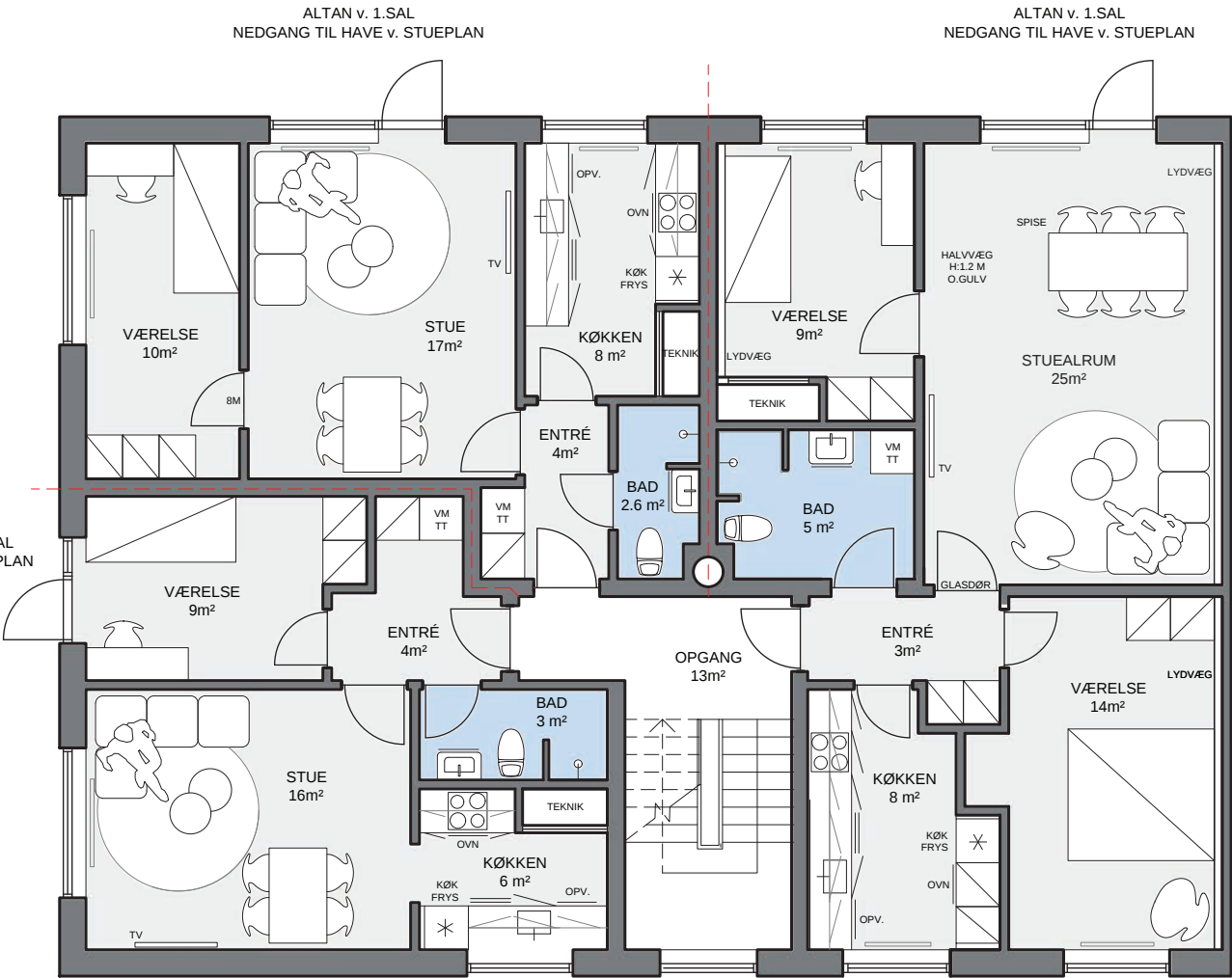
**TYPE 3**  
Boligareal ca. 54 m<sup>2</sup>  
2V



**TYPE 4**  
Boligareal ca. 52 m<sup>2</sup>  
2V

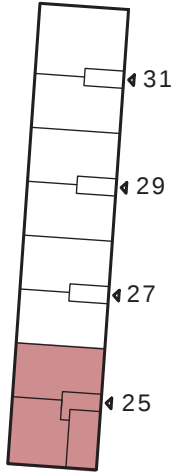
**TYPE 2**  
Boligareal ca. 85 m<sup>2</sup>  
3V

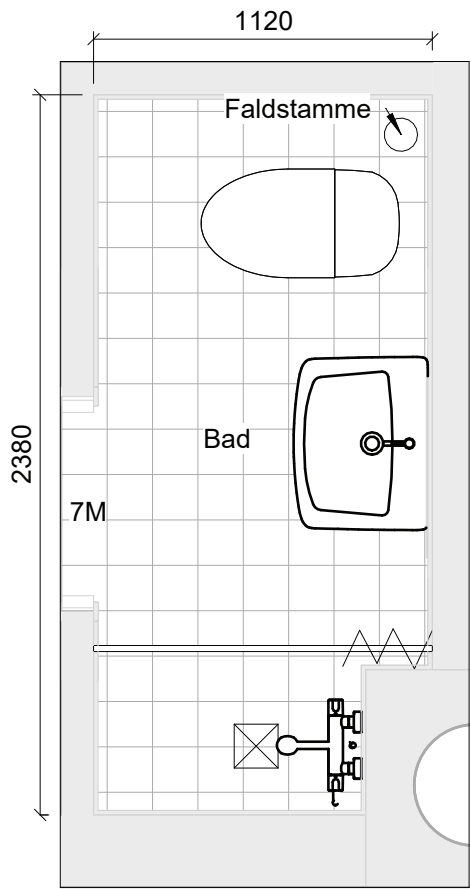
**TYPE O-3**  
Boligareal ca. 54 m<sup>2</sup>  
2V



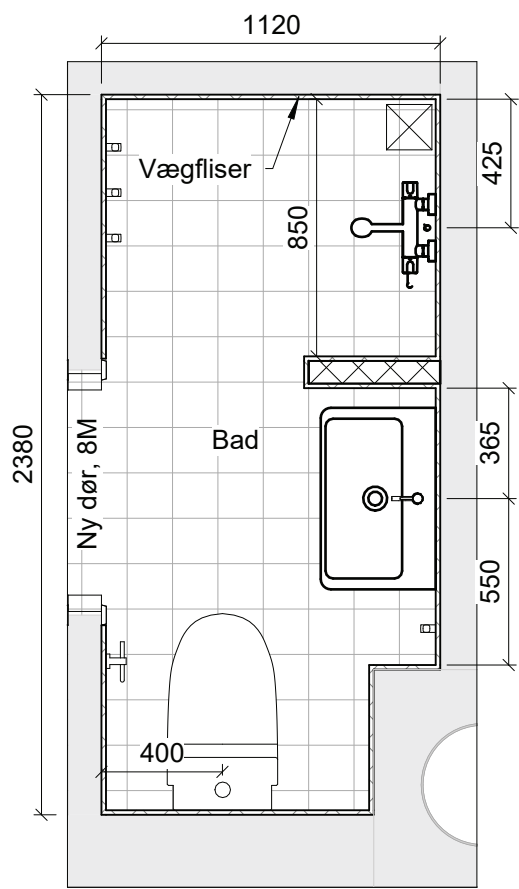
**TYPE O-4**  
Boligareal ca. 52 m<sup>2</sup>  
2V

**TYPE O-2**  
Boligareal ca. 84 m<sup>2</sup>  
3V

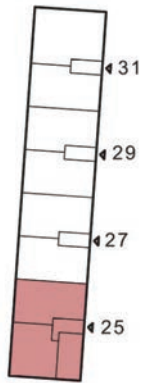
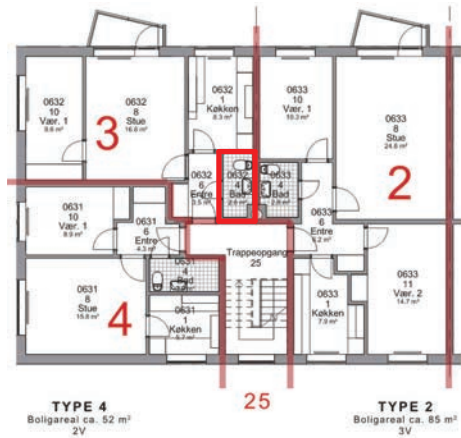




Bad - Type 3 - Eksisterende forhold



Bad - Type 3 - Fremtidige forhold



| REV NR | REV DATO | BESKRIVELSE | INITIALER |
|--------|----------|-------------|-----------|
|--------|----------|-------------|-----------|

FællesBo

Badtegning - Type 3  
Afd. 530

GODKENDT  
KONTROL  
INITIALER

Approver  
Checker  
CGH / JMO

SAGS NR  
DATO  
MÅL

20200819  
04.09.2024  
1 : 25

K01\_H7\_EST\_N011

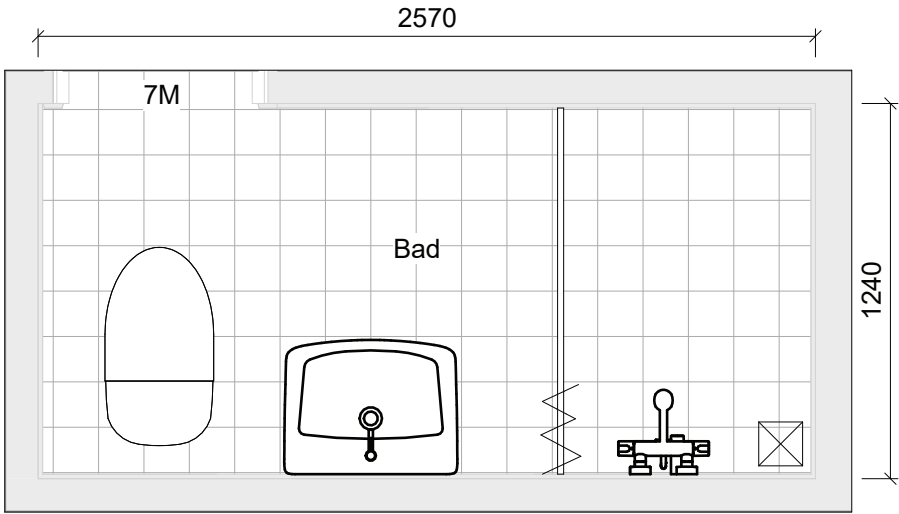
Norconsult

ARKITEKT  
NORCONSULT A/S  
KASTETVEJ 21A  
DK-9000 AALBORG  
TEL. +45 7027 1131

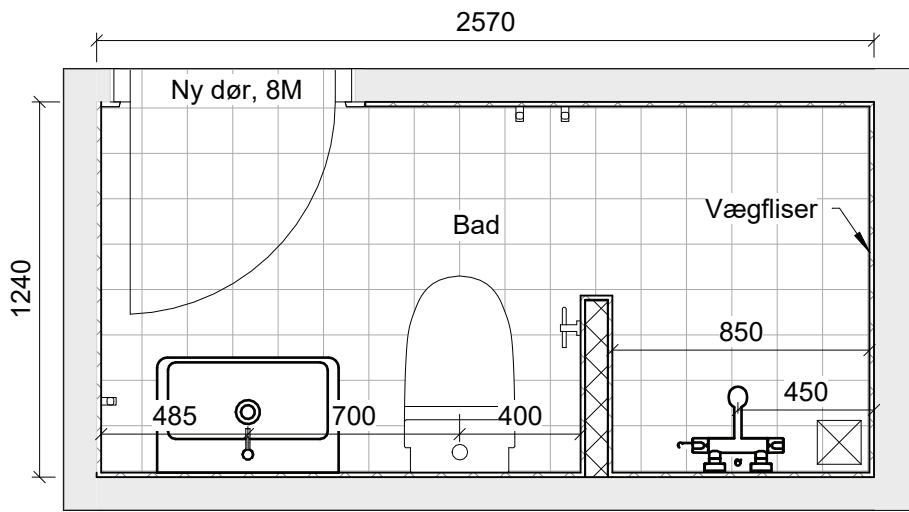
INGENIØR  
NORCONSULT A/S  
KASTETVEJ 21A  
DK-9000 AALBORG  
TEL. +45 7027 1131

BYGHERRE  
FÆLLESBO  
NYGADE 20  
DK- 7400 HERNING  
TEL. +45 9626 5858

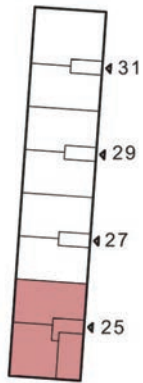
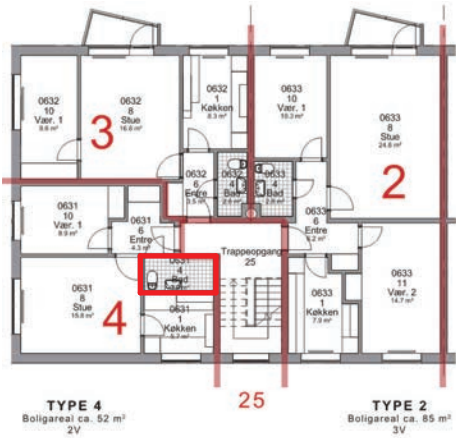
FÆLLESBO



Bad - Type 4 - Eksisterende forhold



Bad - Type 4 - Fremtidige forhold



| REV NR | REV DATO | BESKRIVELSE | INITIALER |
|--------|----------|-------------|-----------|
|--------|----------|-------------|-----------|

FællesBo

Badtegning - Type 4  
Afd. 530

GODKENDT  
KONTROL  
INITIALER

Approver  
Checker  
CGH / JMO

SAGS NR  
DATO  
MÅL  
20200819  
04.09.2024  
1 : 25

K01\_H7\_EST\_N012

Norconsult

ARKITEKT  
NORCONSULT A/S  
KASTETVEJ 21A  
DK-9000 AALBORG  
TEL. +45 7027 1131

INGENIØR  
NORCONSULT A/S  
KASTETVEJ 21A  
DK-9000 AALBORG  
TEL. +45 7027 1131

BYGHERRE  
FÆLLESBO  
NYGADE 20  
DK- 7400 HERNING  
TEL. +45 9626 5858

FÆLLESBO

## BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Opdateret boligsammensætning & arealskema

### OPGØRELSE FØR HELHEDSPLAN

| BOLIGTYPE           | ANTAL   | AREAL                | PROCENT |
|---------------------|---------|----------------------|---------|
| 1. VÆRELSES BOLIGER | 0 STK.  | - m <sup>2</sup>     | 0%      |
| 2. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.  | 52-54 m <sup>2</sup> | 22%     |
| 3. VÆRELSES BOLIGER | 12 STK. | 85 m <sup>2</sup>    | 67%     |
| 4. VÆRELSES BOLIGER | 2 STK.  | 108 m <sup>2</sup>   | 11%     |
| IALT                | 18 STK. | 1.434 m <sup>2</sup> |         |



### OPGØRELSE EFTER UDFØRT HELHEDSPLAN

| BOLIGTYPE           | ANTAL   | AREAL                | PROCENT |
|---------------------|---------|----------------------|---------|
| 1. VÆRELSES BOLIGER | 0 STK.  | - m <sup>2</sup>     | 0%      |
| 2. VÆRELSES BOLIGER | 4 STK.  | 52-54 m <sup>2</sup> | 22%     |
| 3. VÆRELSES BOLIGER | 12 STK. | 85 m <sup>2</sup>    | 67%     |
| 4. VÆRELSES BOLIGER | 2 STK.  | 108 m <sup>2</sup>   | 11%     |
| IALT                | 18 STK. | 1.434 m <sup>2</sup> |         |



## FACADER & TAG

Forslag til fremtidigt udtryk for indgangsside  
Facadeudsnit



## FACADER, TAG, ALTANER & PRIVATE FLISEHAVER

Forslag til fremtidigt udtryk for haveside  
Facadeudsnit



AFDELINGENS UDEAREALER  
Markering af fremtidige tiltag

MULIGHED  
FOR OPDATERING  
AF LEGEPLADS

MULIGHED  
FOR EKSTRA  
OVERDÆKKET  
OPHOLD  
& GRILLPLADS

LEG

FÆLLES  
OPHOLD

CYKEL P

GRØNT  
FÆLLESAREAL

MULIGHED  
FOR PRIVATE FLISEHAVER  
MED NEDGANG

TØRRESKUR

AFFALD

VESTERGADE

LINDE ALLÉ

MULIGHED FOR  
MERE AFGRÆNSET AREAL  
FORAN TRAPPEOPGANGE

MULIGHED FOR  
EKSTRA CYKELSKUR