

---

**Besigtigelse den 11. april 2023 vedrørende helhedsplan i afd. 233,  
Rosenvænget****Referat**

Mødedato: Tirsdag den 11. april 2023 kl. kl. 12.45

Mødested: Aulum Fritidscenter og afd. 233 Rosenvænget

Deltagere:

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Steen Birkedal        | Landsbyggefonden                  |
| Mads Gudmand-Høyer    | Landsbyggefonden                  |
| Emmanuel Ratton       | Landsbyggefonden                  |
| Joachim Morell        | Norconsult                        |
| Lars Søe              | Norconsult                        |
| Kenneth Pedersen      | Afdelingsbestyrelsen i afd. 233   |
| Carina Mortensen      | Afdelingsbestyrelsen i afd. 233   |
| Finn Stengel Petersen | Organisationsbestyrelsen FællesBo |
| Martin Skytte Hansen  | FællesBo                          |
| Per Rishøj            | FællesBo                          |
| Lars Bækgaard         | FællesBo                          |
| Camilla Bjørn         | FællesBo                          |

Referent: Camilla Bjørn/Joachim Morell/Lars Søe

---

**Dagsorden:****1. Gennemgang af ansøgning om prækvalifikation for afd. 233 ved Landsbyggefonden****2. Besigtigelse af bebyggelsen**

Afdelingen 233 Rosenvænget er beliggende centralt i Aulum ca. 20 km fra Herning og 23 km fra Holstebro. Afdelingen består af 20 etageboliger (familieboliger) i to blokke og er opført i 1963. 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 lovgivningsfastsatte 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.

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 understøttet vedligeholdelse. Ifm. udskiftningen vil LBF støtte eventuelle manglende forankringer af gavle og rem/spær konstruktion.

Fordeling 100% opretning

Følgearbejder for tagudvidelse ifm. skalmur i 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 teglstenoverligger, revner i murværk og skader på sålbænk er støttet.

LBF støtter eventuelle renoveringsbinder i murværk 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 samt supplerende isoleringer i brystnings nicher og vindueslysninger.

Fordeling 75% opretning og 25% modernisering

#### Vinduer og indgangspartier

Vinduer er understøttet som udgangspunkt.

---

#### 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 at budget ved skema A. Alle berørte støttede bygningsdele støttes af LBF.

Fordeling 100% opretning

#### Private haver/altaner

LBF ser positivt på etableringen af åbne altaner med adgang til egen have i stueplans boliger. Udgang bliver udført i 6 boliger i stueplan i opgang 1-3-5-7. Dette fra boliger med altan på havesiden og ikke gavl ende.

Fordeling 100% opretning

#### Byggetekniske spørgsmål/svar fra LBF under besigtigelsen

*Ydervægge er muret formur ca. 380 mm. (hulmur?) i røde sten med trykket fuger, 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? Ja det er de.*

*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 omkring håndvasken og en 150x150 flise som sokkelklinke hele badeværelser rundt. 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 trædøre med armeret 1 lags glas.

Ingen individuel måling på brugsvand? Der er kollektiv afregning over huslejen.

#### **LBF har følgende bemærkninger ifm. besigtigelsen:**

LBFs vurdering ifm. besigtigelse af altaner var at der ikke var visuelle tegn på væsentlig korrosion eller anden systemisk skade. Enkelt påkørselsskade(?) sås nær nordgavl.

LBFs vurdering ifm. besigtigelse af vådrum var at de var i god stand trods levetid – uden skadesvigtforhold, dog mangelfuldt ventileret.

#### **Supplerede 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 murbindere
- Grøn screening /grøn garanti
- Etablering af funktionelle badeværelser på skitseniveau
- Ombygning af 1.værelses boliger
- Screening for miljøfarlige stoffer

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

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

Fonden oplyser at nedenstående opretningsarbejder i helhedsplanen er ustøttet:

- Udskiftning af tag
- Isolering af loft
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udskiftning af entredøre
- Udskiftning af alle installationer. Vand, varme og afløb.
- Udskiftning af altaner
- Renovering af trappeopgang
- Etablering af 4 stk. nye p-pladser

#### **Ombygning/sammenlægning/tilgængelighed**

Afdelingen rummer i alt 20 boliger med 10 stk. i hver blok.

---

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

- Ombygning/sammenlægning af 4 stk. 1-værelses boliger og 4 stk. 2-værelses boliger til 8 stk. rummelige 2-værelses boliger med udvidelse af bad og etablering af køkken-alrum
- Modernisering af 8 stk. 3-værelses boliger; Udvidelse af bad og etablering af køkken-alrum
- Modernisering af 4 stk. 4-værelses boliger; Udvidelse af bad og etablering køkken-alrum

#### Tilgængelighed

Der etableres ikke tilgængelig i afdelingen grundet bebyggelsens konstruktion.

#### Ombygning/sammenlægning 3 & 5 (8 boliger)

Landsbyggefonden oplyser, at de kan støtte ombygning af de 4 stk. 1-værelses boliger til 4 stk. 2-værelses boliger. Det sker ved at sammenlægge/tilføre boligareal fra 2-værelses boligen i samme opgang på hver etage.

Se afsnit nedenfor vedr. ombygning af badeværelser.

FællesBo og rådgiver oplyser, at det er en forudsætning at de 4 stk. 2-værelses boliger ombygges som følge af den støttede ombygning af de 4 stk. 1-værelses boliger.

#### 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 16 ud af 20 boliger.

#### **Økonomi**

Afsat beløb i fondens regnskab: 7.475 t.kr.

Landsbyggefondens rammer til ombygning er, som nævnt ovenfor, 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 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 budgetark er udarbejdet, skal det vedhæftes samlet på driftsstøtteportalen. Større rapporter mv. fremsendes tillige med post.

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