
Besigtigelse den 9. november 2022 vedrørende helhedsplan i afd. 230, Kløvervej/Markvænget**Referat**

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

Mødested: Aulum Fritidscenter og afd. 230 Kløvervej/Markvænget

Deltagere:	Steen Birkedal	Landsbyggefonden
	Mads Gudmand-Høyer	Landsbyggefonden
	Annette Niemann	Herning Kommune
	Niels Barkholt	Brix & Kamp
	Mimmi Bertelsen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 230
	Lisbet Broen	Afdelingsbestyrelsen i afd. 230
	Freddy Horsleben	Organisationsbestyrelsen FællesBo
	Martin Skytte Hansen	FællesBo
	Allan Hoffmann	FællesBo
	Camilla Bjørn	FællesBo

Referent: Camilla Bjørn/Niels Barkholt

Dagsorden:

- 1. Gennemgang af ansøgning om prækvalifikation for afd. 230 ved Landsbyggefonden**
- 2. Besigtigelse af bebyggelsen**

Afdelingen beliggende centralt i Aulum ca. 20 km fra Herning er opført i 1969. Afdelingen består af 2 rækker af 5 stk. delvist forbundne etplans parcelhuse. Alle boliger er 4 værelser på 107 m² (1.070 m² i hele afdelingen).

Ansøgning om prækvalifikation er fremsendt til Landsbyggefonden den 13. juli 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 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

Helhedsplanen beskriver et 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 (83 kWh/m²), 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
- Kloakinspektion
- Renovering af carporte og skure
- Opretning af belægninger
- Etablering af 5-6 stk. tilgængelige boliger
- Modernisering af badeværelser, herunder etabl. af gulvvarme + nyt terrændæk
- Ombygning af 4-5 boliger til gennemlyste boliger

Opretning – 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 til fasthold af IPE-rem, er konstateret systemiske revner, vurderet som korrosionsskader efter destruktiv undersøgelse. Udtjente varmeinstallationer har medført skade på 1 stk. badeværelse.

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.

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

Øvrig eftergang på facader er ustøttet vedligehold.

Udbedringsmetode skal færdigskitseres 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 ud for bærende søjler, og uhensigtsmæssigt forbundet af trykket mørtel. Sålbenke 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, etablering af zinkinddækninger over sålbænke, alternativt total udskiftning af facaden.

Vurdering:

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

Undersøgelse af årsag og omfang af korrosionsskader på søjler skal foretages af anerkendt institut og beskrives i særskilt notat til LBF. Udbedring af korrosion skader og sætningsrevner kan støttes. Eftergang på 52 år gl. murværk og sokler er ustøttet vedligehold. Injektion 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. Køkkenerens 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 hvis der er 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 113 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.
- Indeklimaproblemer forårsaget af fuld uautoriseret afblænding af eksisterende aftrækskanaler, forholdet vedrører drift, er sundhedsfarligt og bør straks-udbedres uden at afvente renoveringssag.
- Ikke tegn på væsentlige/ kritiske kuldebroer eller skade- svigtforhold ifm. terrændæk
- 1 stk. facadereparation ifm. opluk til stålsøjler,- tilmuret opluk.

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 sokler 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.
- Energitræk – grøn screening.
- Kloak (ustøttet).
- Budget skal revideres.

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

Opretning – ustøttede arbejder:

Fonden oplyser at nedenstående arbejder i helhedsplanen er ustøttet:

- Udsiftning af tagdækning, efterisolering.
Dog påpegede Mads Gudmund-Højer at efterisolering evt. kan støttes via Grøn Screening.
- Udsiftning 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.
- Udsiftning 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.
- Udsiftning af installationer varme, BV, HFI-anlæg
- Kloakinspektion
- Renovering af carporte og skure
- Opretning af belægninger

Ombygning/tilgængelighed

Helhedsplanen omfatter 10 stk. 4-værelses boliger, hvoraf 5-6 boliger foreslås ombygget til tilgængelighedsboliger.

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

I Aulum er der 340 almene boliger. Af disse er 114 tilgængelige ældreboliger. Afd. 232 har 34 tilgængelige ældreboliger på gns. 58 m².

Af boligorganisationens 222 familieboliger i Aulum, er 44 tilgængelige boliger (20 %). 158 stk. af alle de 340 almene boliger i Aulum er tilgængelige (47 %).

Helhedsplanen omfatter 10 boliger hvoraf 5-6 stk. (50-60%) foreslås ombygget til tilgængelige boliger "med begrænsede bygningsmæssige tiltag". Hertil foreslås 4-5 boliger moderniseret udstøttet.

Henset boligorganisationens relativt høje andel af tilgængelige boliger samt de foreslåede boligens størrelse - 107 m², 4 vær., betragter LBF ikke afdelingen som kandidat til LBFs begrænsede støtteramme for tilgængelighed. Der vil i så fald vil være tale om udstøttede arbejder.

Derfor anmoder fonden om, at FællesBo, i tæt dialog med Herning Kommune, kvalificerer deres argumenter om behovet for at etablere 5-6 tilgængelighedsboliger i afdelingen.

Boligorganisation og kommunen bør i den forbindelse overveje en strategi for ældreegnede boliger i Aulum. 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: 2.900 t.kr i 2024 – justeres til 2.363 t.kr.

Udstøttede arbejder udgør i afdelingens budget ca. (16.143 – 2.310) 13.833 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. 507 kr./m²/år.

Herning Kommune gennemsnitlige husleje i 2022 for almene boliger – 716 kr./m²/år.

Landbyggefonden er på nuværende tidspunkt i gang med at udvikle et nyt system for beregning af den huslestigning, 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.