



FÆLLESBO

AFD. 230, MARKVÆNGET 9-17 & KLØVERVEJ 12-20, 7490 AULUM

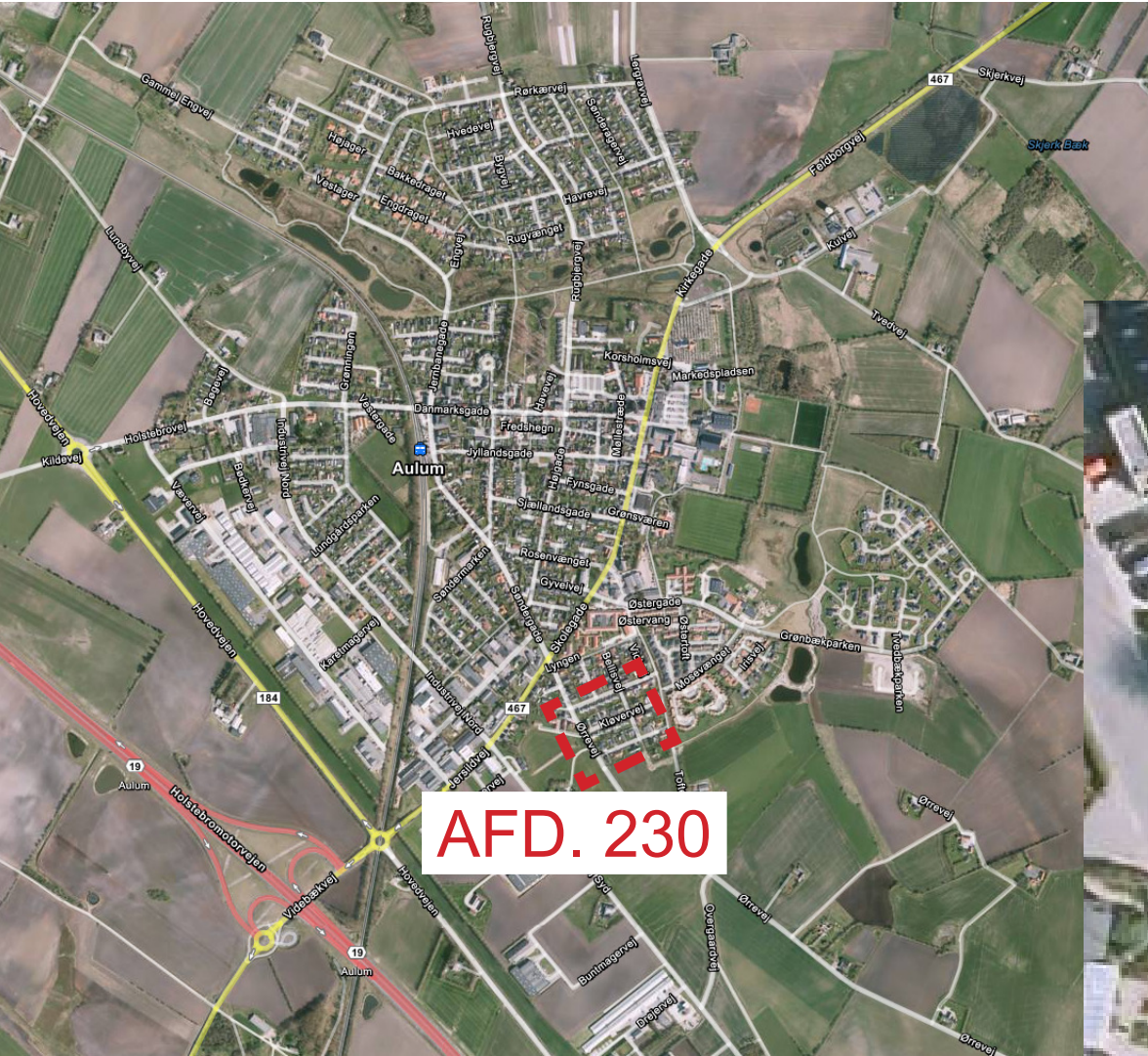
HELHEDSPLAN JULI 2021 Rev.: maj 2024



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



AULUM



INDHOLD

Generel teknisk beskrivelse af afd. 230	4-5
Tanker om den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger	6-7
Boligoversigt - eksisterende og fremtidige forhold	8-9
Ombygget bolig	10-11
Tilgængelig bolig	12-13
facader, eksisterende og fremtidige	14-15

GENEREL TEKNISK BESKRIVELSE AF AFD. 230



Afd. 230 – Markvænget og Kløvervej, opført 1969, 10 rækkehuse.

De 10 boliger som bebyggelsen omfatter, er opført som etplans-byggeri, udført som rækkehuse med 5 boliger i hver række, hvor garager/udhuse udgør adskillelsen mellem boligerne.

Boligerne var oprindeligt ens indrettet, men i enkelte boliger er der fortaget ændringer ved badeværelser/toiletter i forbindelse med udbedring af vandskader og i enkelte er der etableret udestuer.

Alle 10 boliger har et beboelsesareal på 106 m².



Tilstandsrapportens konklusion

Gennemgangen og tilstandsvurderingen, som er nærmere beskrevet i tilstandsrapporten, giver anledning til følgende konklusion:

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

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

- Revner i sokkelpuds/sokler.
- Fugt i ydervægge.
- Revnedannelser i teglstensfacade/ydervægge.
- Manglende tætning ved rygninger/tagbelægnin-gen.
- Revnedannelser i facader i forbindelse med bærende stålsøjler.



Bølgeplader med asbest – 52 år gl.



Eksempel på opfugtning af træværk – her gangbro.

- Partielle revnedannelser i skillevægge.
- Løst tapet/puds og partiel skimmelvækst i boliger.
- Manglende og eller utilstrækkeligt kondensisole-ring 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.
- Løse mørtelfuger og elastiske fuger ved sålbæn-ke, samt manglende fald og drypkant på disse.



Eksempel på manglende kondensisolering på aftrækskanaler.



Eksempel på loftslem uden isolering.



Eksempel på algedannelse.



Eksempel på kraftig rusttæring i bærende stålsøjler.



Eksempel på kraftig opfugtning.



PVC- vinduer årgang 1995, manglende / nedbrudte kalfatringsfuge



Eksempel på revnedannelser i sokler.



Eksempel på fugtmåling i bagmur.



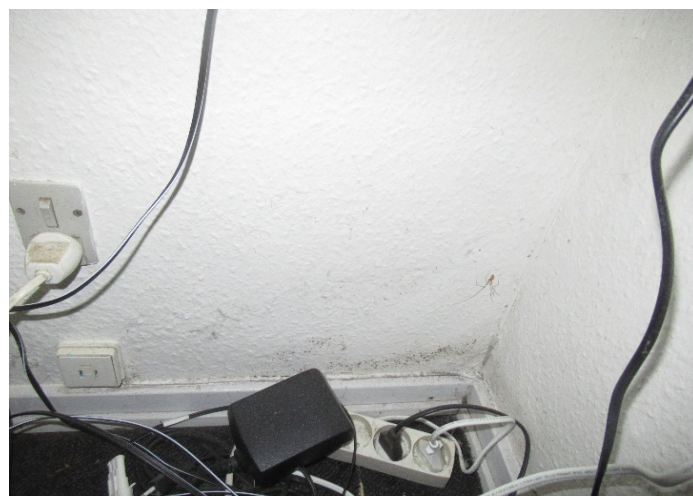
Eksempel på nedbrydning af murværk.



Eksempel på råd i døre af træ – specielt sydvendte terrasse-døre



Eksempel på rusten - bærende stålsøjle.



Eksempel på indvendig overflade med skimmelvækst.



Eksempel carport med utæt tag.



Afløbsinstallationer af støbejern i terrændæk.

TANKER OM DEN FREMTIDIGE BEBYGGELSE OG DE FREMTIDIGE BOLIGER

Helhedsplanen - den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger

FællesBo – afdeling 230 – Kløvervej / Markvænget i Aulum

Baggrund

Boligorganisationen FællesBo har indledt arbejdet med at fremtidssikre Boligorganisationens afd. 230 - beliggende i Aulum.

Formålet med fremtidssikringen er helt overordnet at sikre, at afdelingen i fremtiden, i et lokalt boligmarked i konkurrence med bl.a. det private marked om stadig færre lejere, 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 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 forventeligt vil appellere til både nuværende og fremtidige lejere.

Der planlægges indrettet et mindre antal tilgængelighedsboliger – aktuelt 3 (ud af 10), 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 - fremadrettet - ønsker at blive boende i Aulum.

Der henvises til notatet ”*FællesBo afd. 230 Kløvervej/ Markvænget - 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 3 ud af helhedsplanens 10 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. 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 gæstetoilet og eksisterende badeværelse. I de resterende ikke tilgængelige badeværelser (i boligerne, hvor gæstetoiletet 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 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 måske varmeinstallationer udskiftes i det omfang, som tilstandsrapporten tilsiger dette.

Alle afdelingens 10 bygninger (eller 10 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-tagpapdækning på brædeunderlag. 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 yderdørs- og vindueselementer udskiftes med nye yderdørs- og vinduespartier, som lever op til tidens varmeisoleringskrav

(Det endelige valg af materialer og omfang vil afhænge af Landsbyggefondens 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, samt forandring af tekniske installationer vil for-

bedre afdelingens energimærke og forbrug markant. Energimærket vil forbedres fra E (207,1 kWh/m2) til B (82,6 kWh/m2) , med en besparelse på hele 124,5 kWh/m2.

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

Den nuværende bebyggelsesplan – området i dag

Afdelingen består af haveboliger uden 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 belægninger planlægges udskiftet / renoveret i mulig udstrækning. Hækbeplantninger reetableres i nødvendigt omfang.

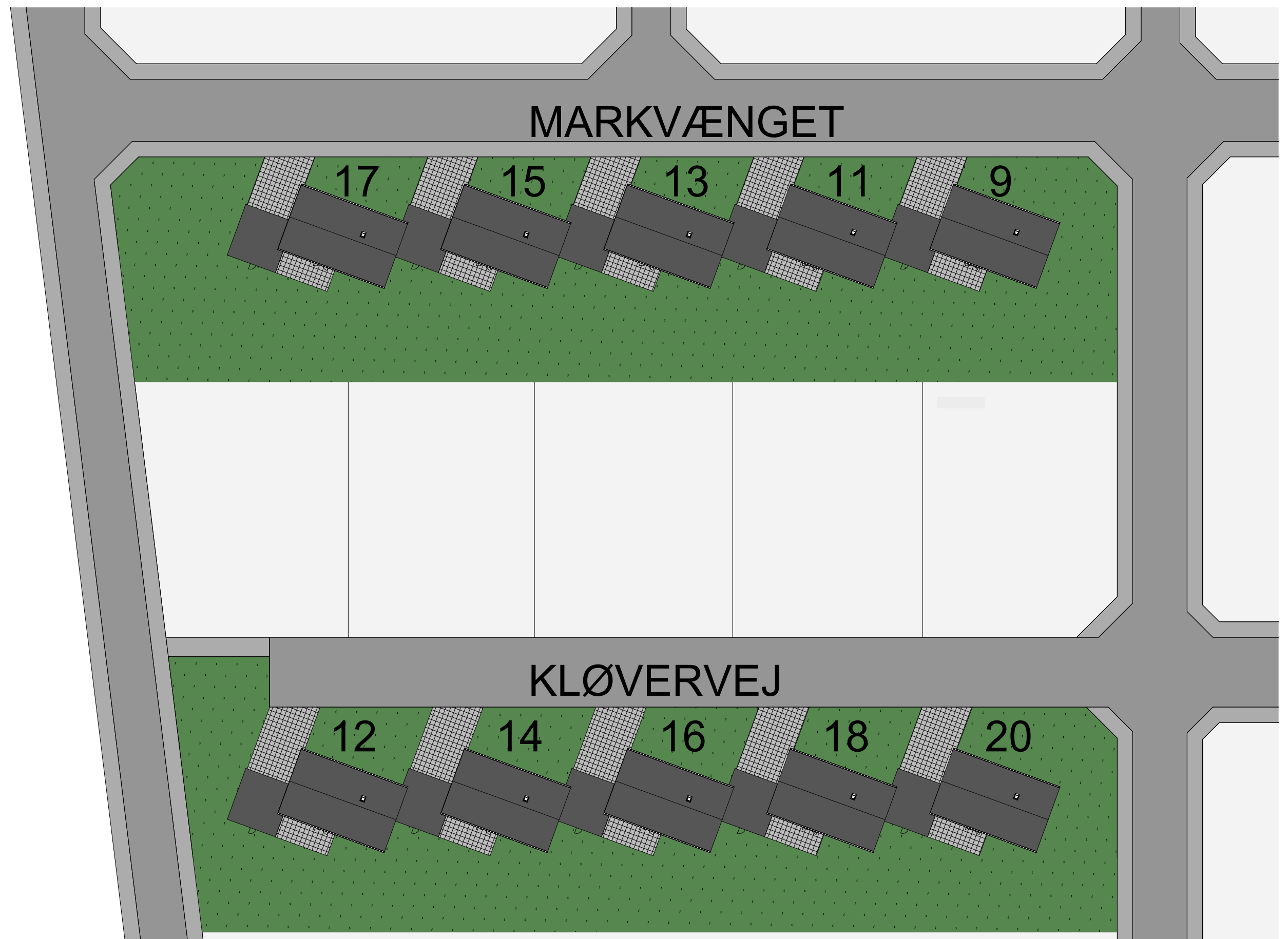
I forbindelse med de udpegede tilgængelighedsboliger vil sti- og terrassearealer blive fornyet og omlagt, således at der i denne sammenhæng sikres foreskrevne højde- og rampesituationer. Carporte og udhuse renoveres / fornys efter behov.

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

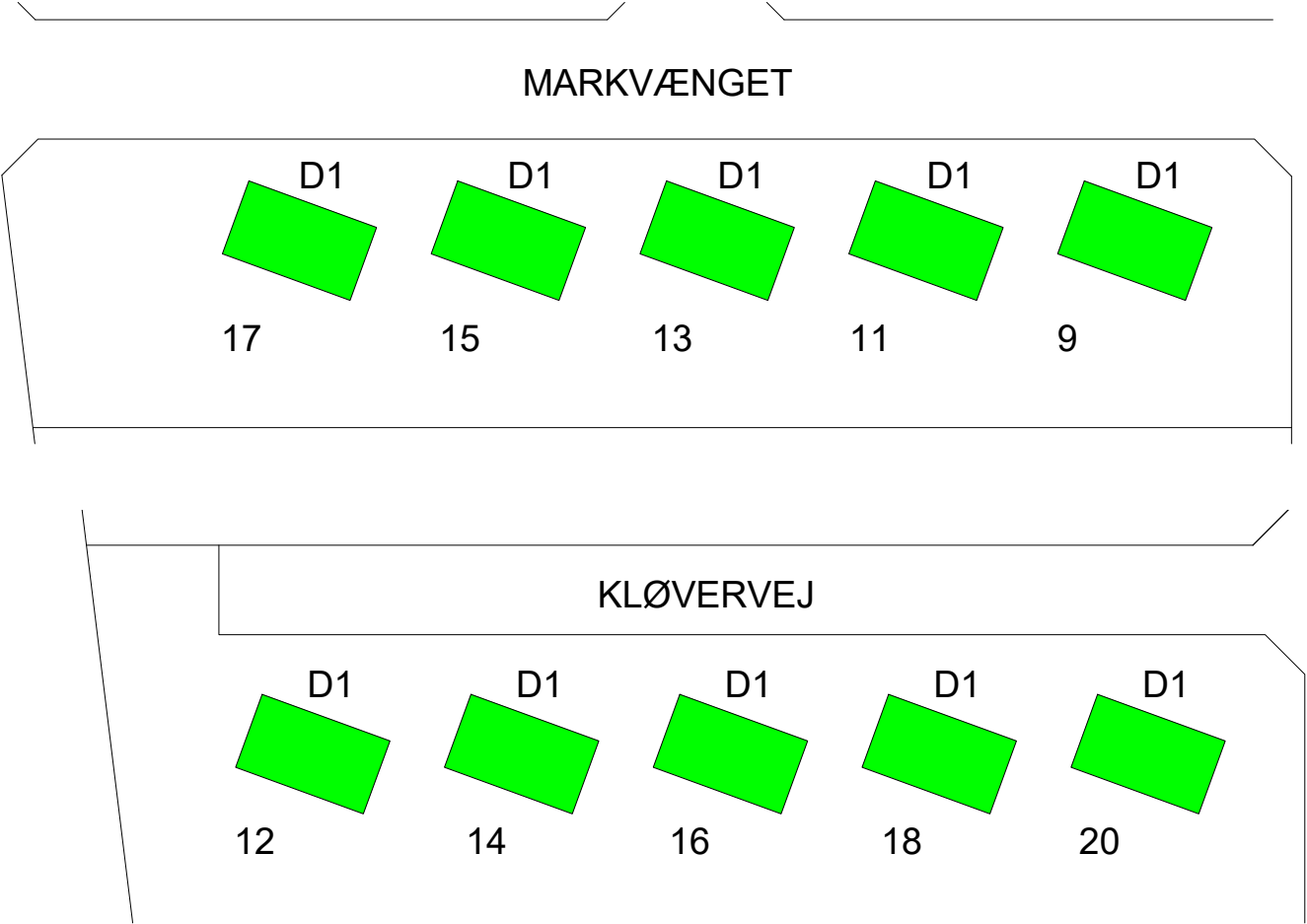
Landsbyggefonden

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

FREMTIDIG SITUATIONSPLAN



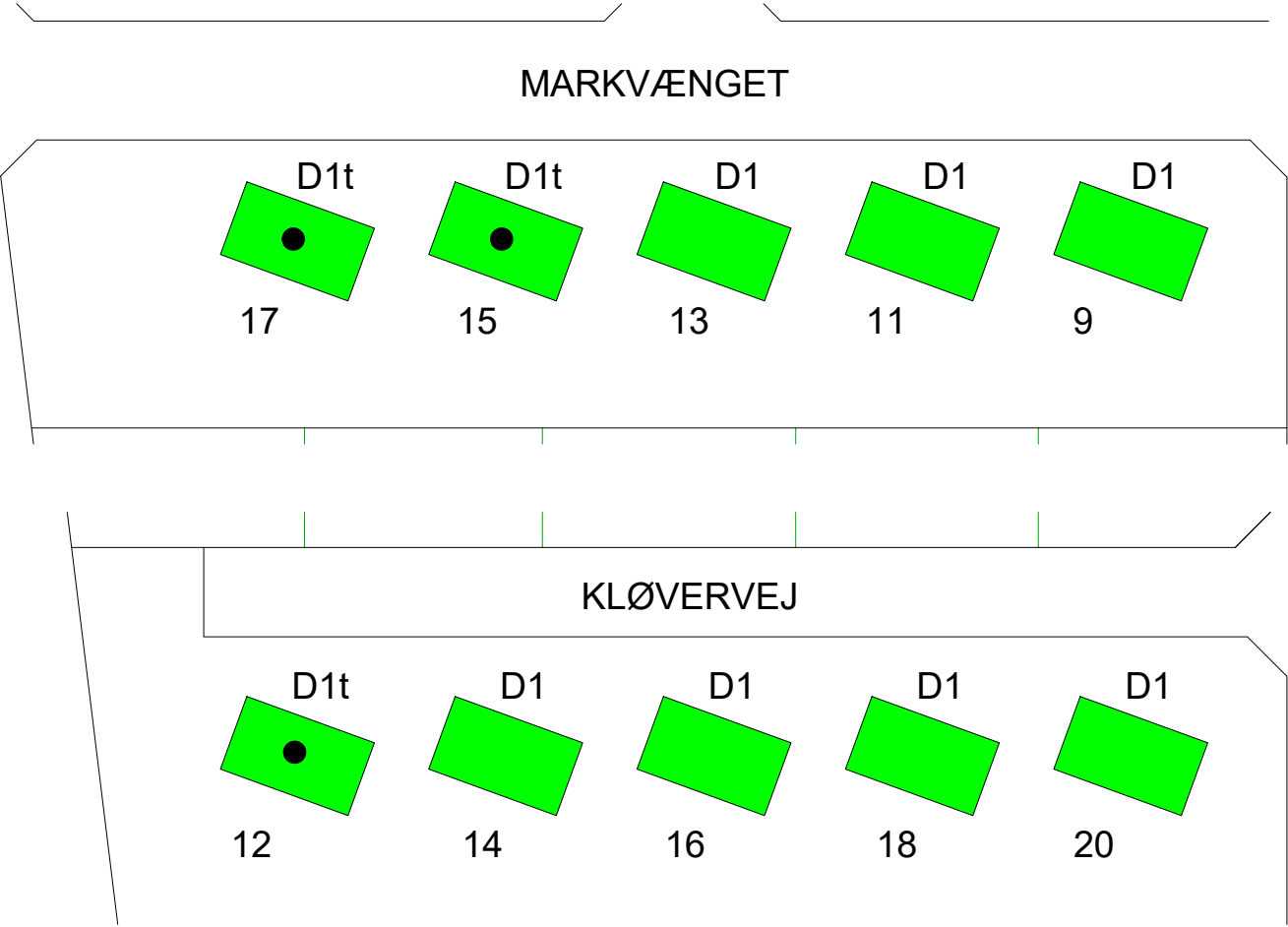
EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende forhold

Boligtype	Værelser	Antal	Areal	I alt
Boligtype D1	4	10	107	1.070

FREMTIDIGE FORHOLD

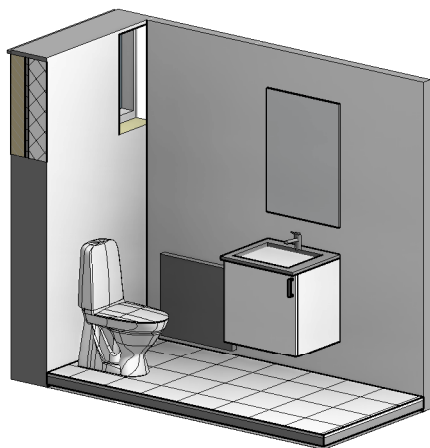


BOLIGOVERSIGT

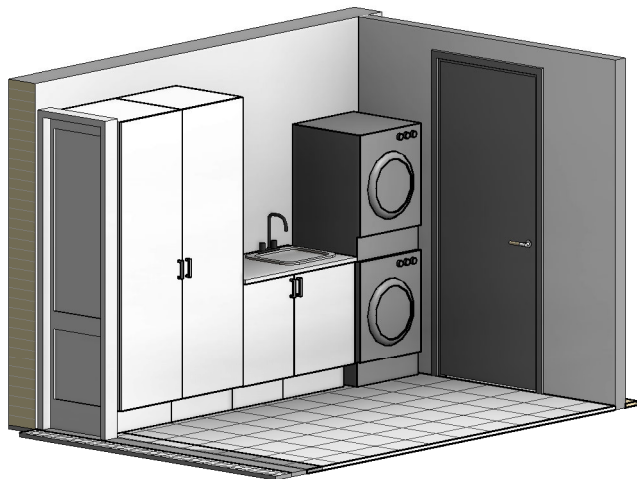
Fremtidige forhold

Boligtype	Værelser	Antal	Areal	I alt
Boligtype D1	4	7	107	535
Boligtype D1t	4	3	107	535
I alt		10		1.070

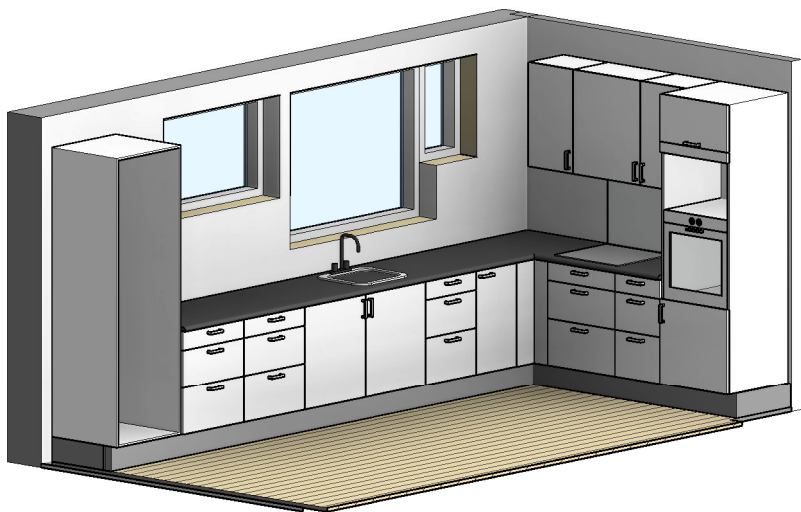
OMBYGGET BOLIG



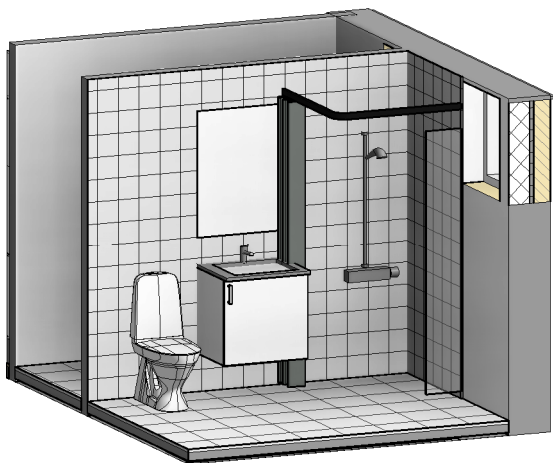
3D af toilet



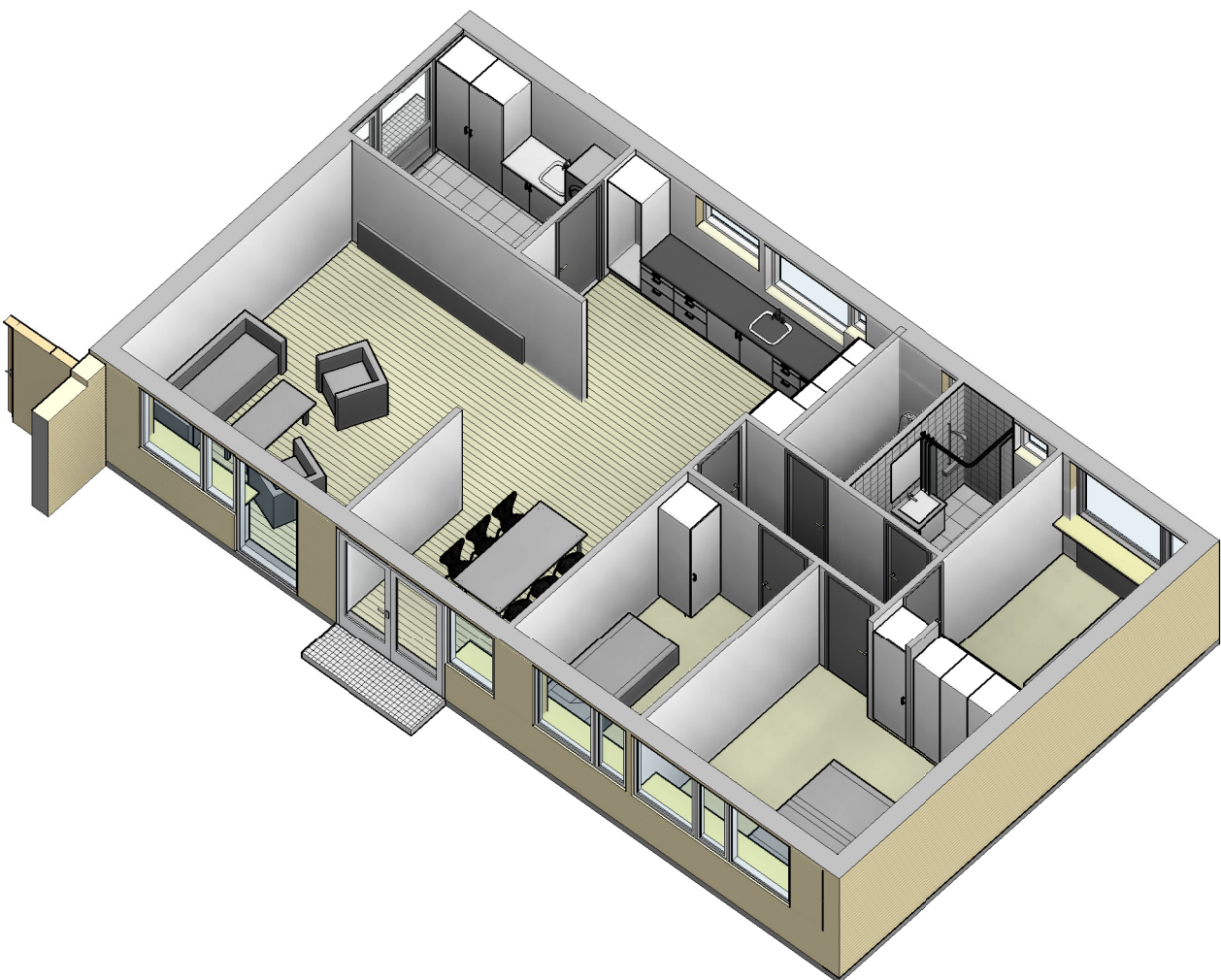
3D af entre/bryggers



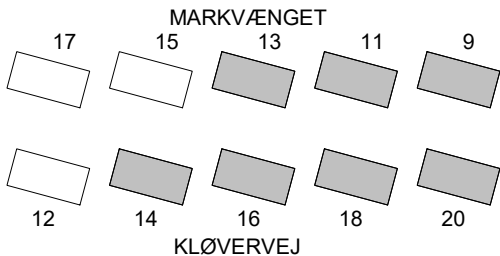
3D af køkken

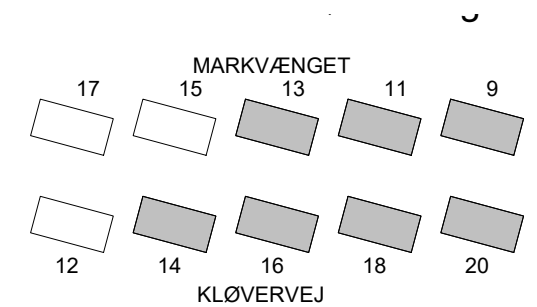
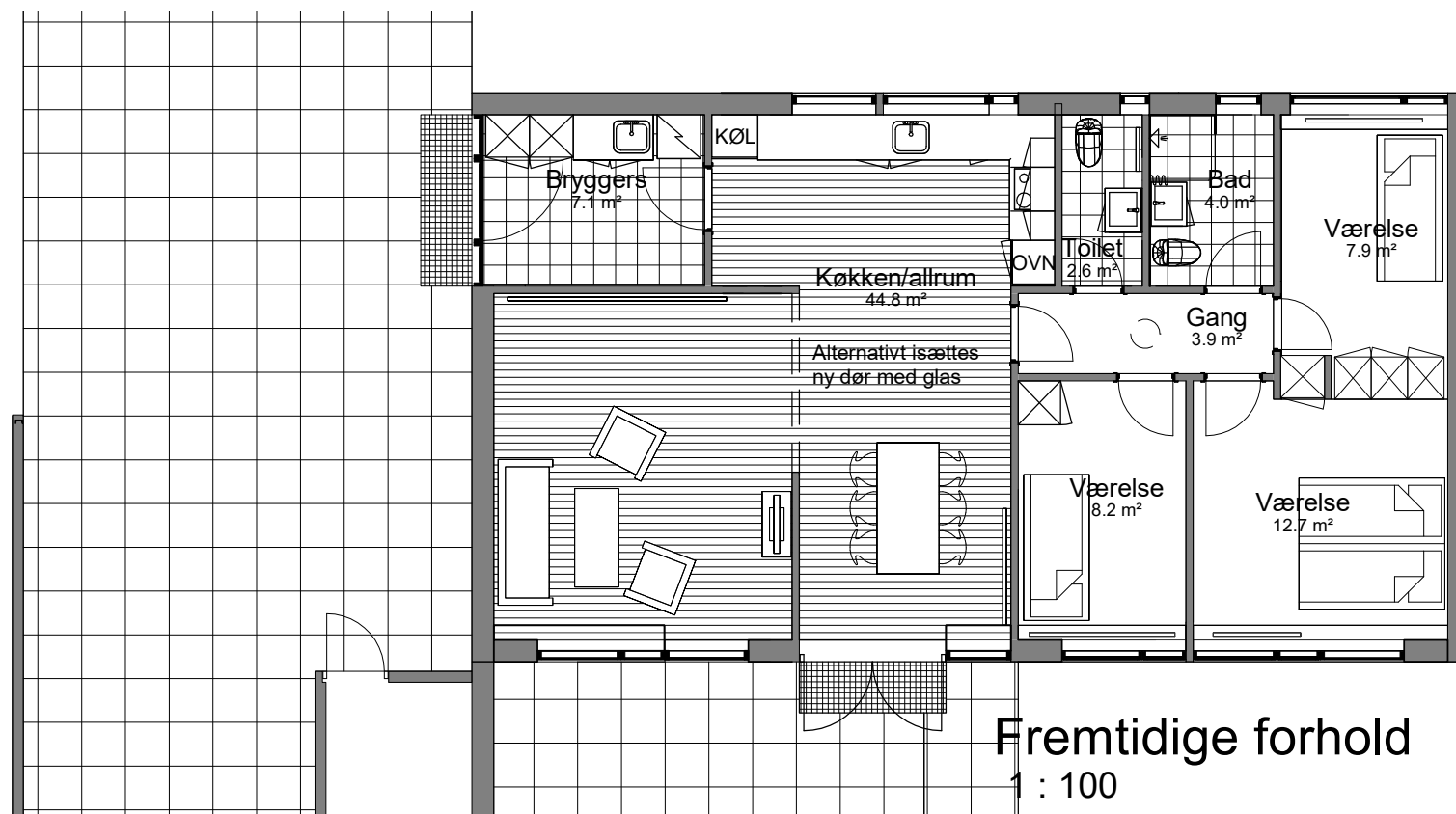
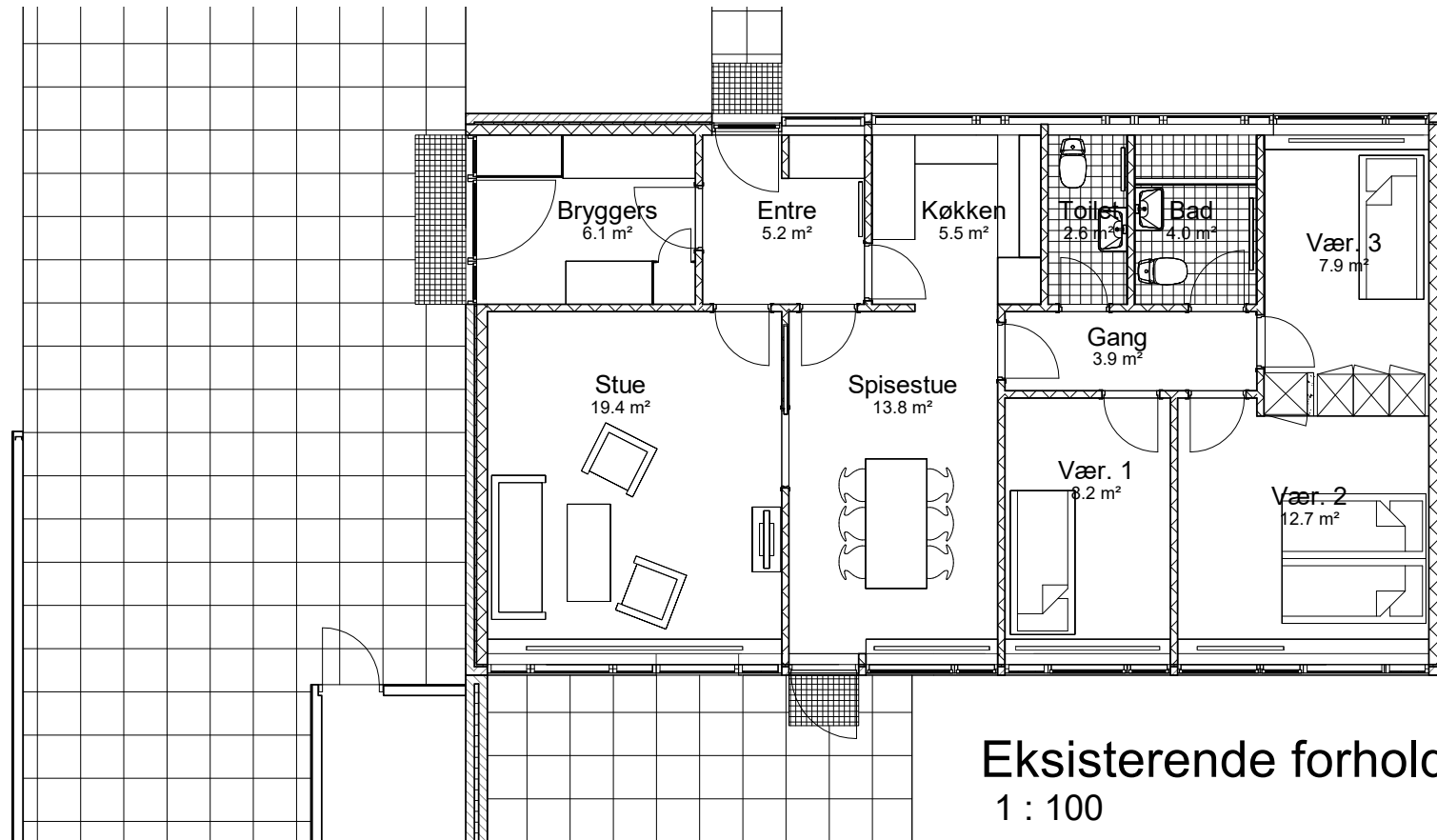


3D af bad



Afd. 230 - ombygget bolig
Nyindretning af bad i eksist. rammer.
Renovering af gæstetoilet.
Nyindretning af køkken ved sammenlægning med entre.
Nyt større vindue i køkken og stue.
Ny dobbelt terrassedør.
Lystunnel i gang.
Fyldning i vindue i køkken ændret til vinduesglas.
Nyindretning af bryggers (entre).
Åben forbindelse mellem køkken og stue.

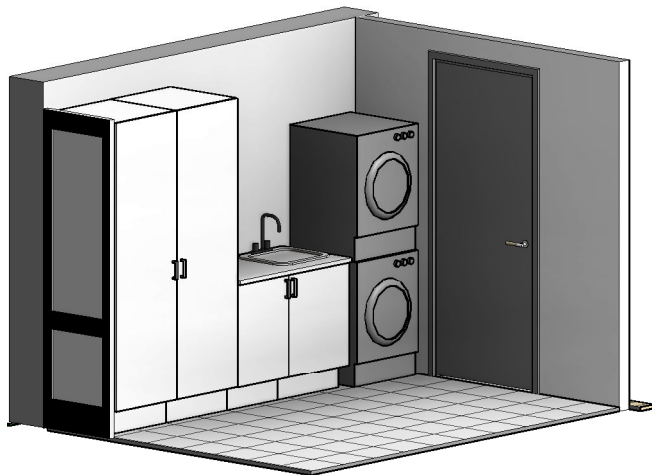




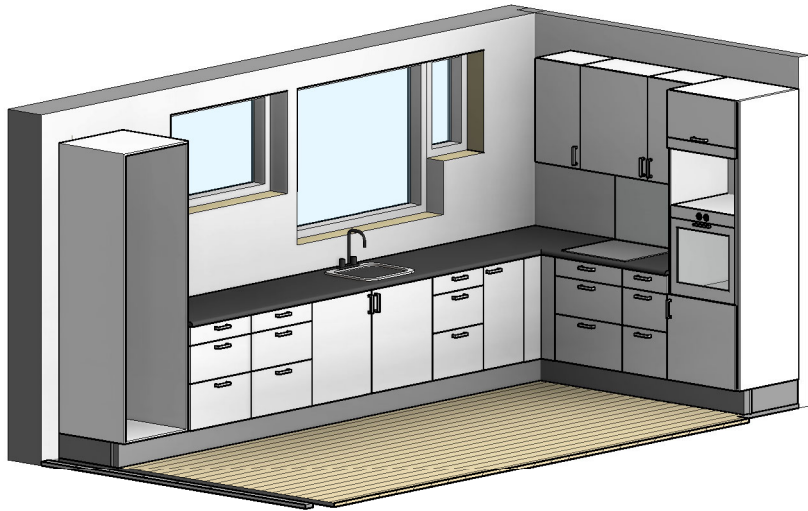
TILGÆNGELIG BOLIG



3D af bad

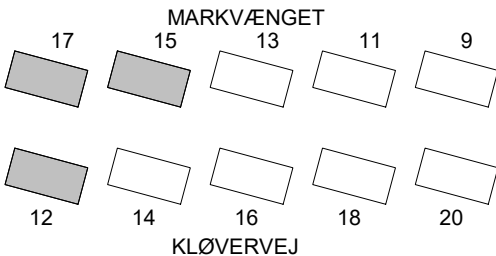
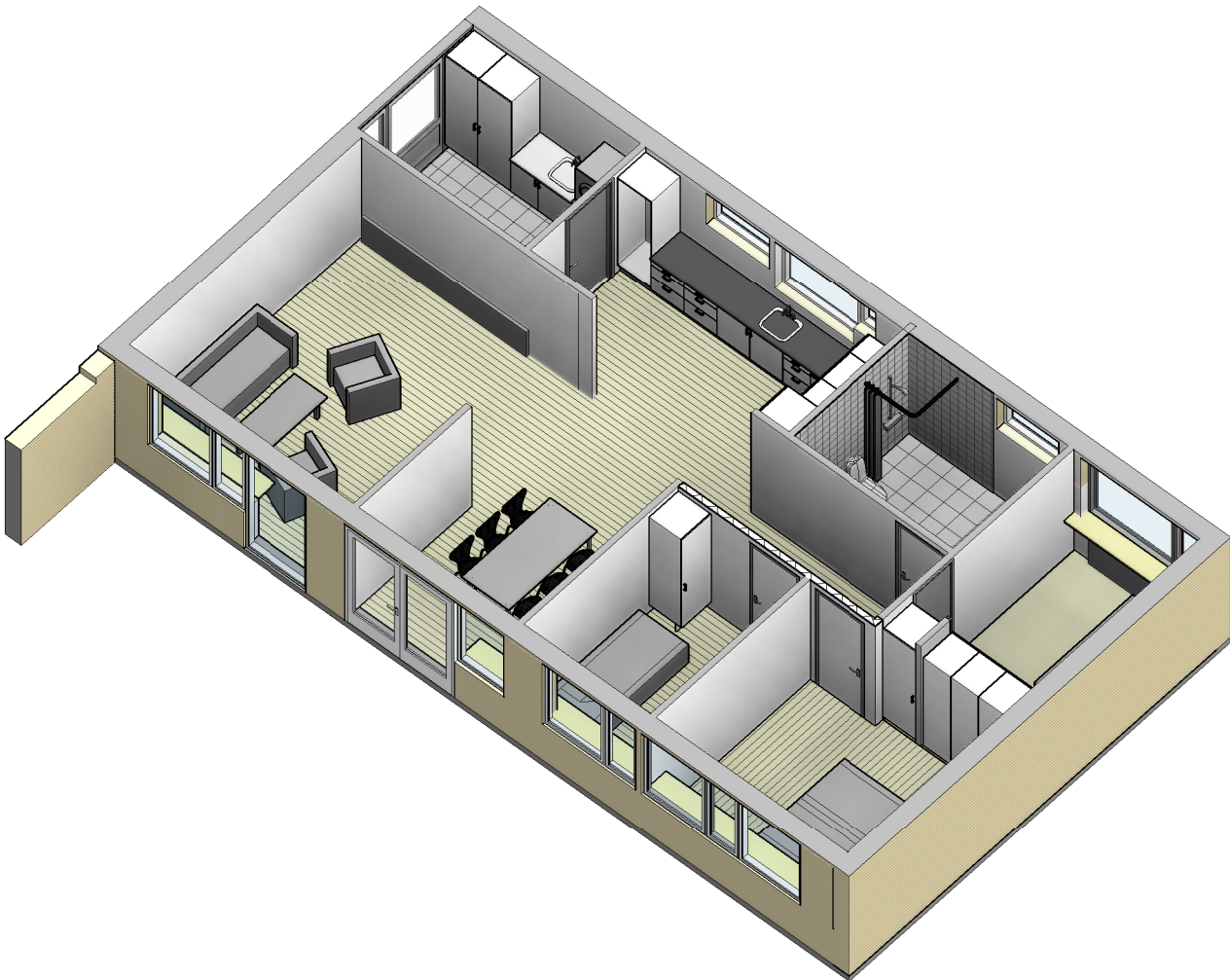
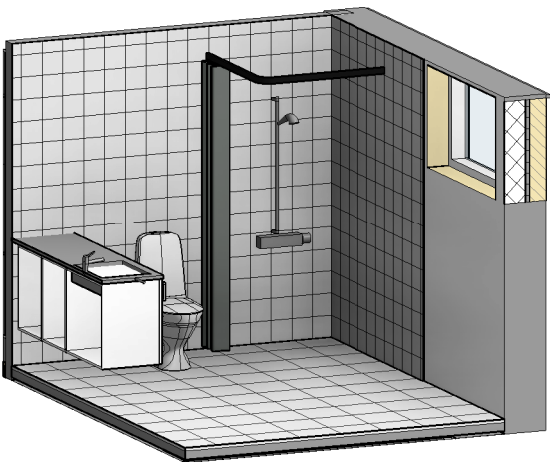


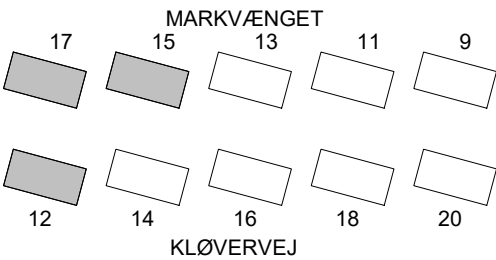
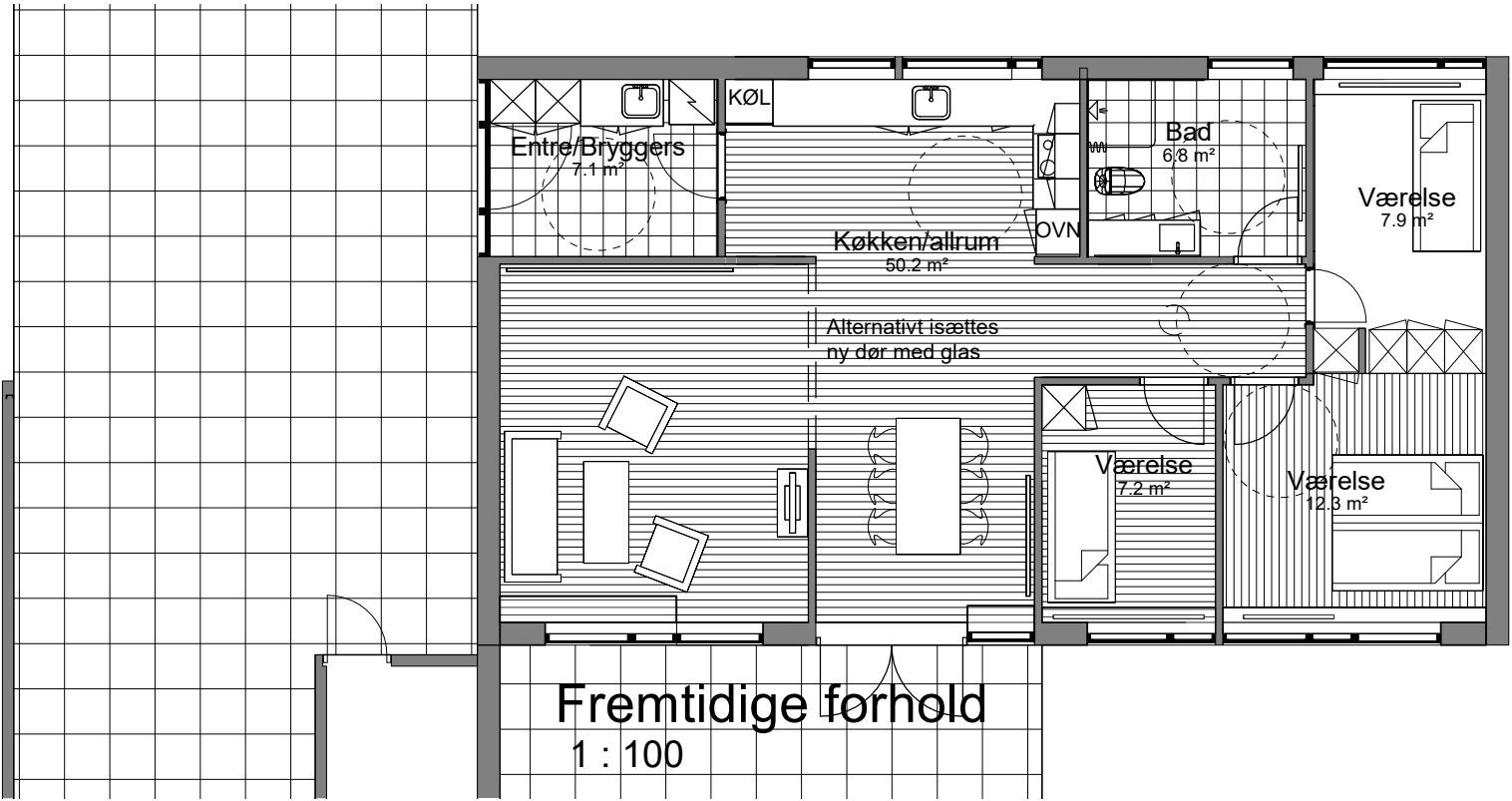
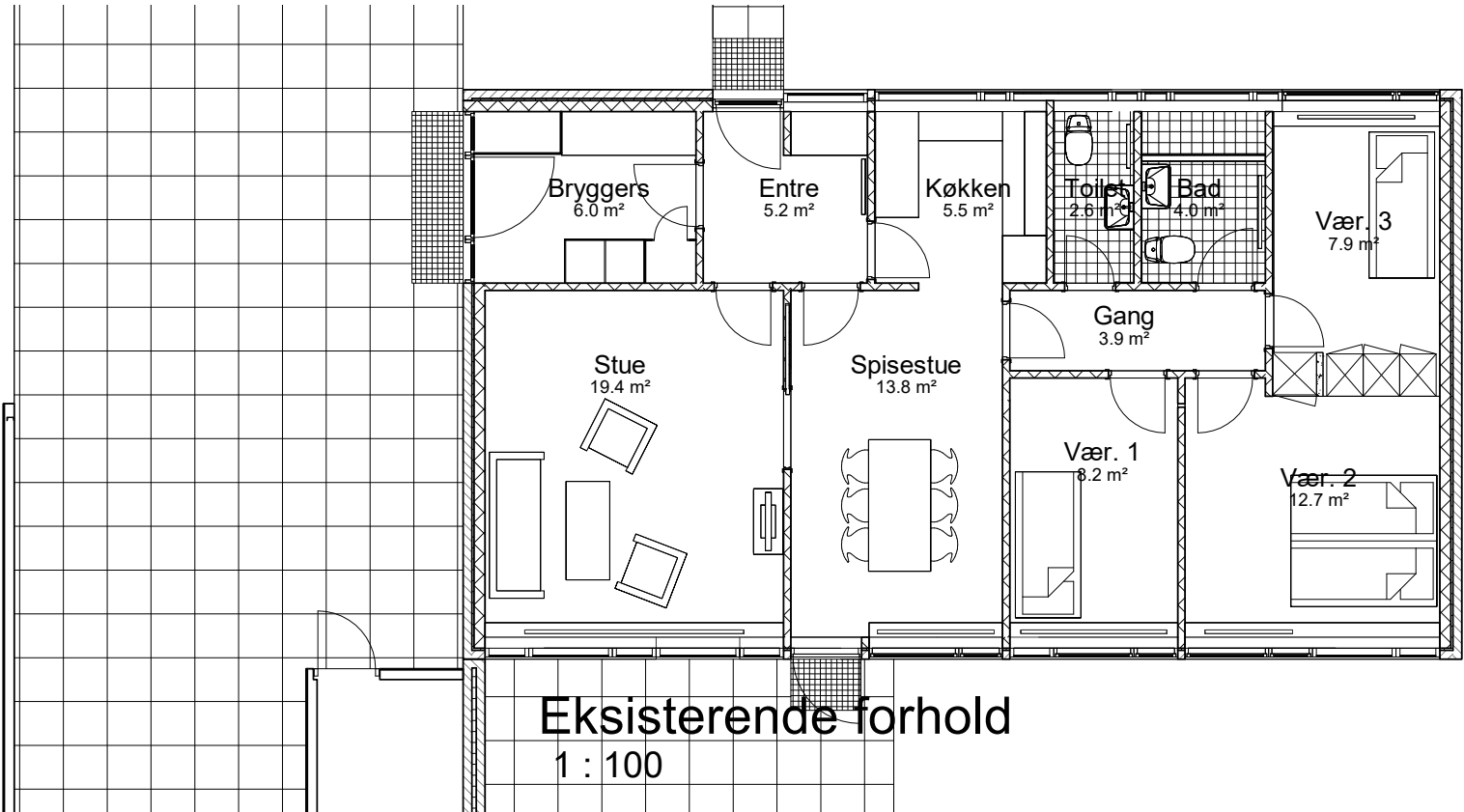
3D af bryggers



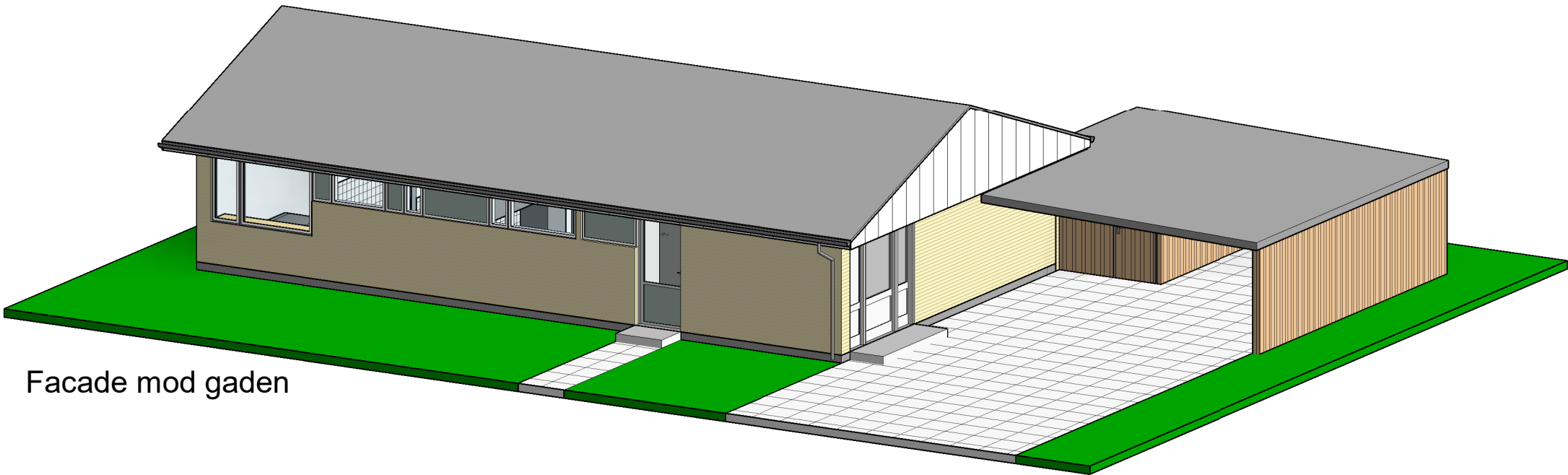
3D af køkken

Afd. 230
Tilgængelig bolig
Udvidelse af gang for tilgængelighed.
Ombygning af badeværelse ved sammenlægning af bad og gæstetoilet.
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.
Nyt større vindue i køkken og stue.
Fyldning i vindue i køkken ændret til vinduesglas.
Ny dobbelt terrassedør.
Lystunnel i gang.
Nyindretning af bryggers for tilgængelighed.
Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.
Udskiftning af døre til 9M

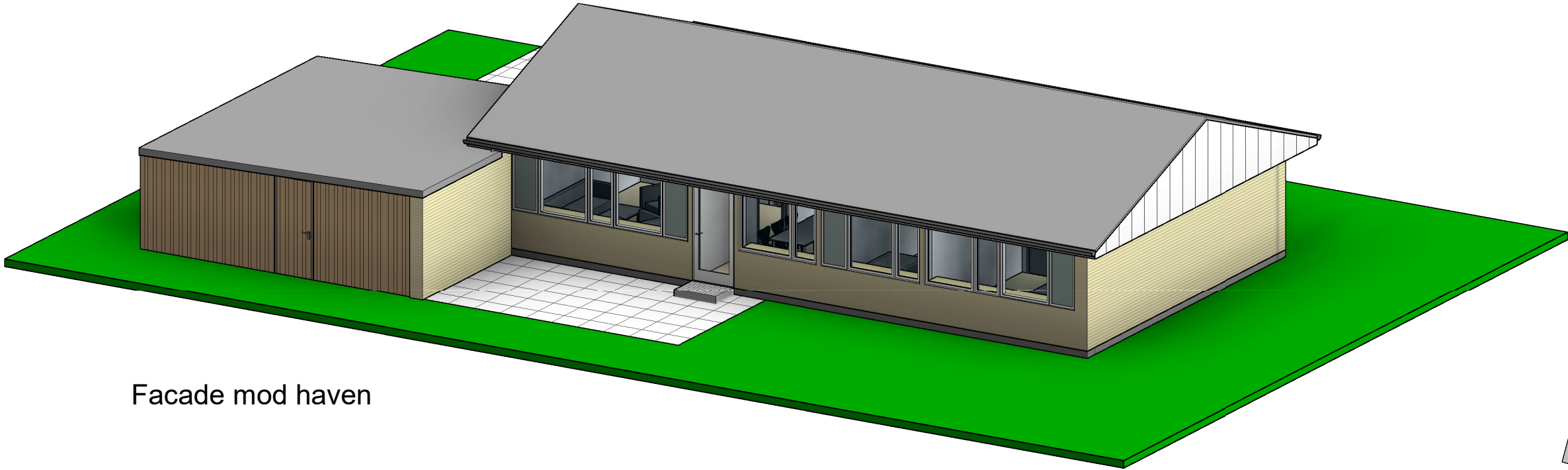




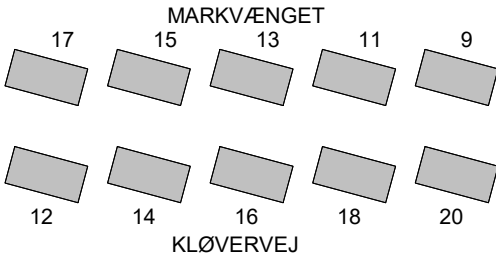
FACADER EKSISTERENDE FORHOLD



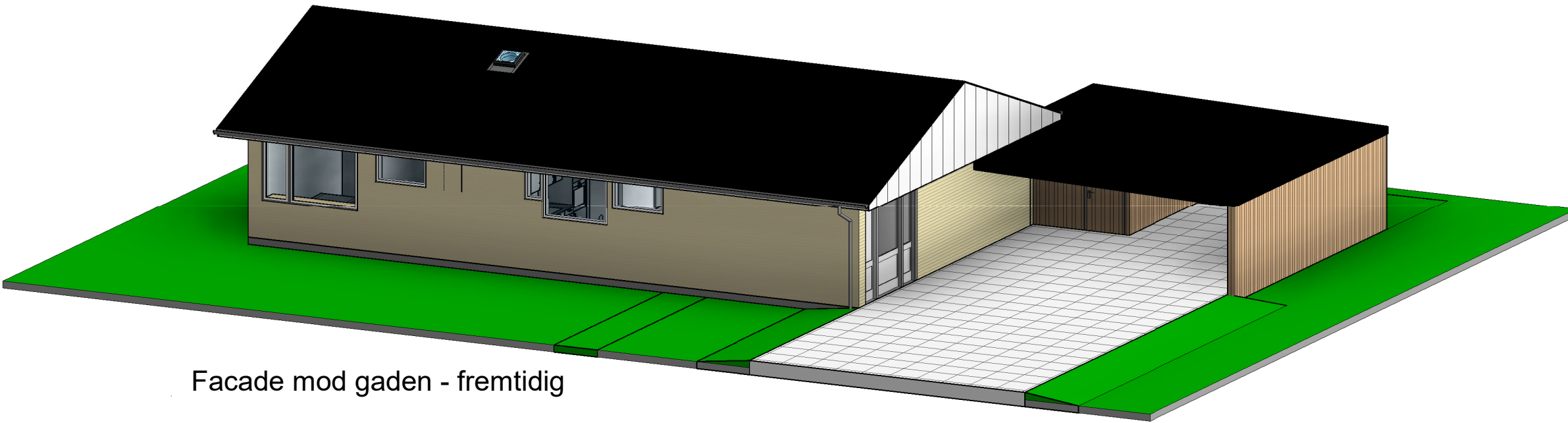
Facade mod gaden



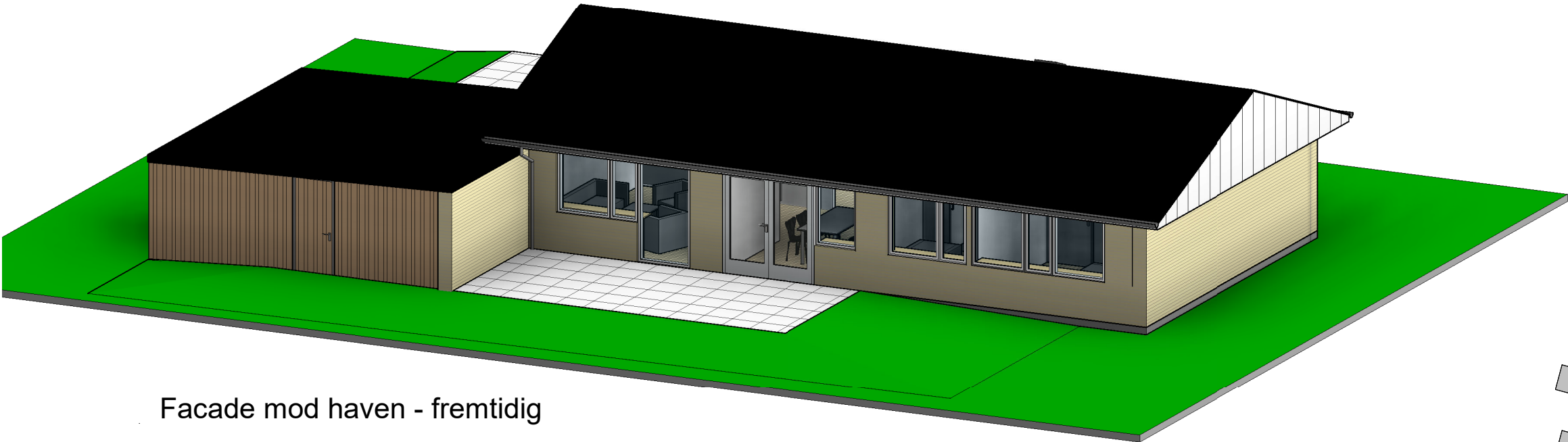
Facade mod haven



FACADER FREMTIDIGE FORHOLD - TILGÆNGELIG BOLIG



Facade mod gaden - fremtidig



Facade mod haven - fremtidig

