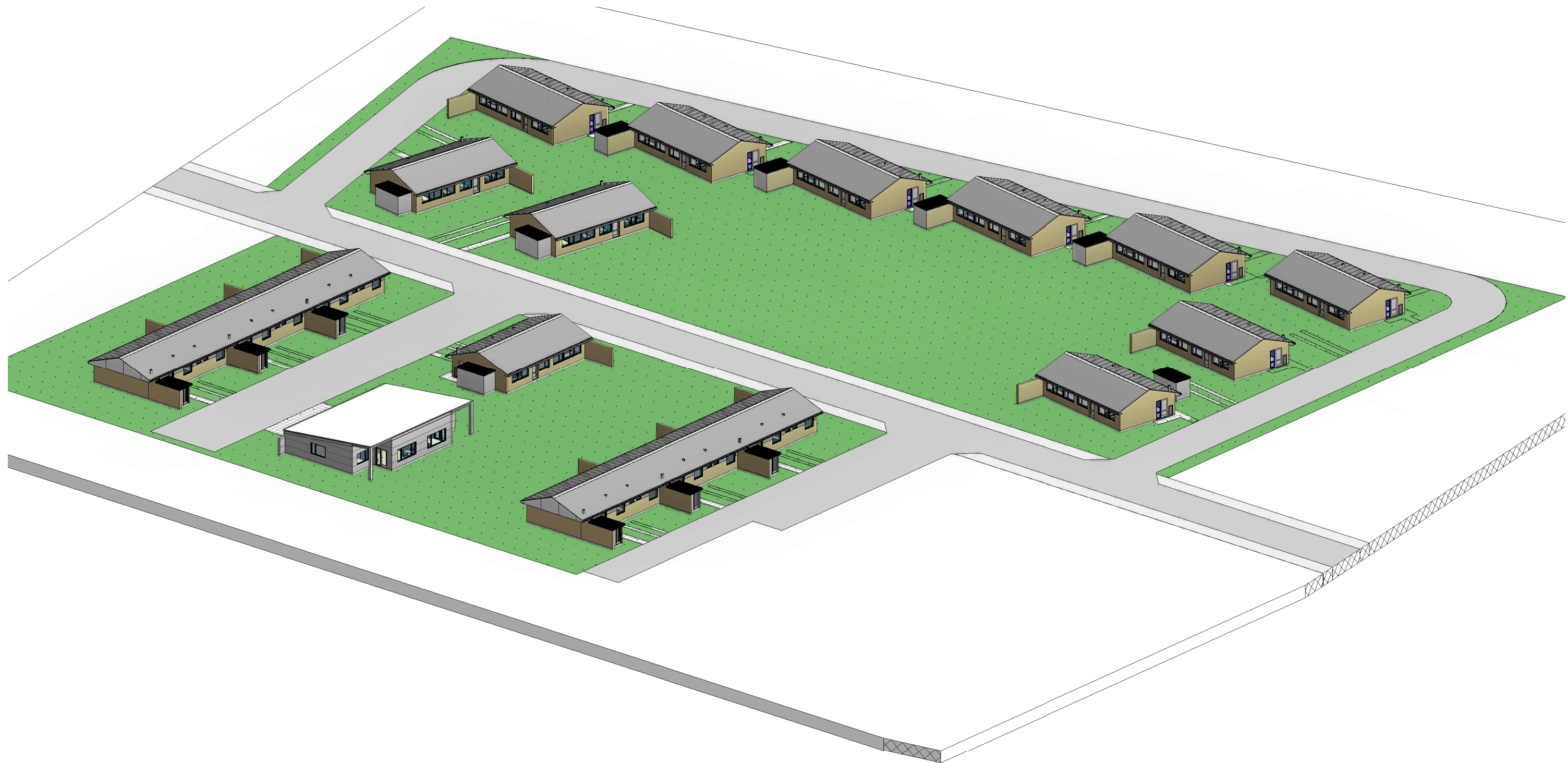




FÆLLESBO

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

HELHEDSPLAN JULI 2021



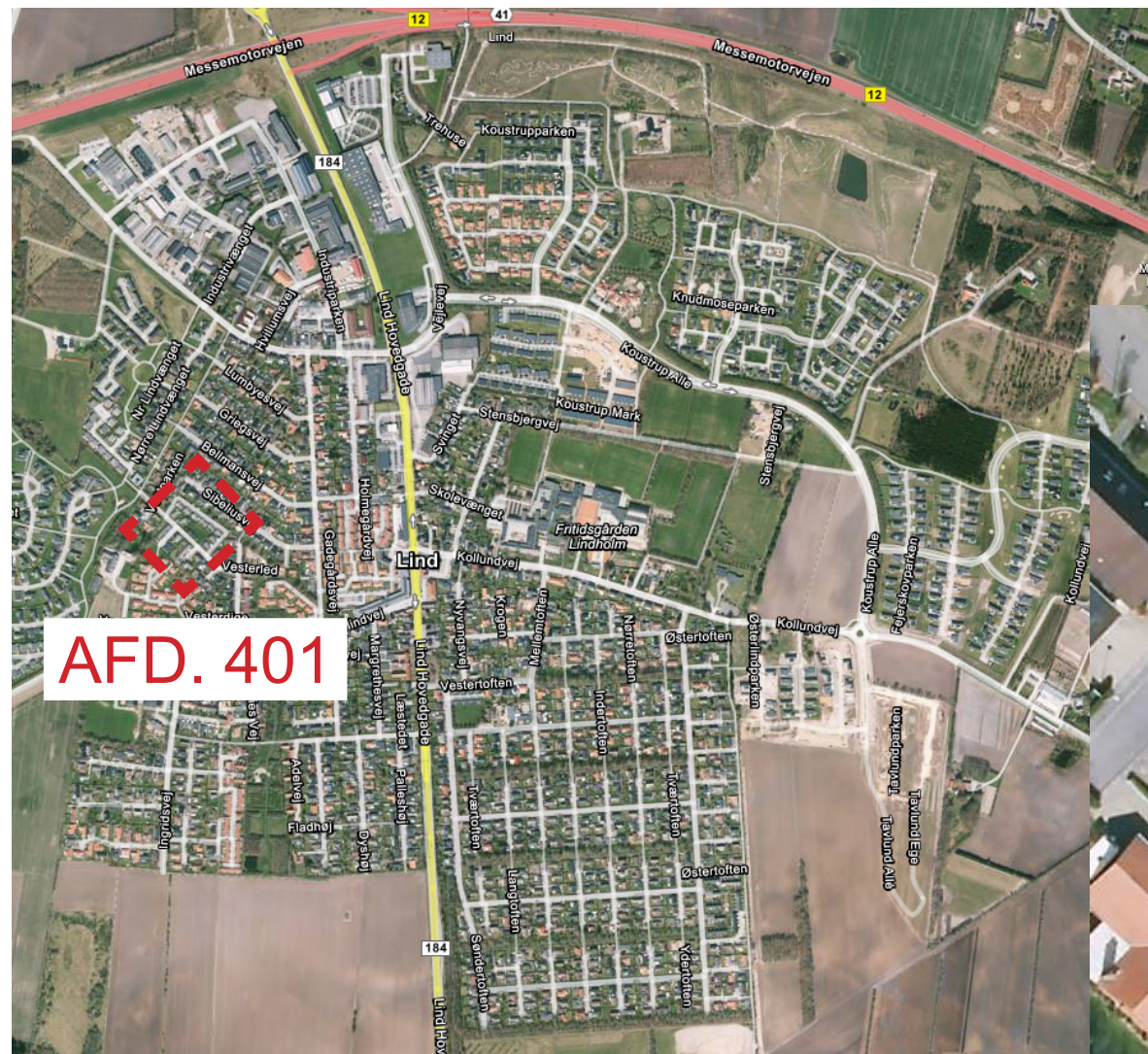
FÆLLESBO
BYGHERRE

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

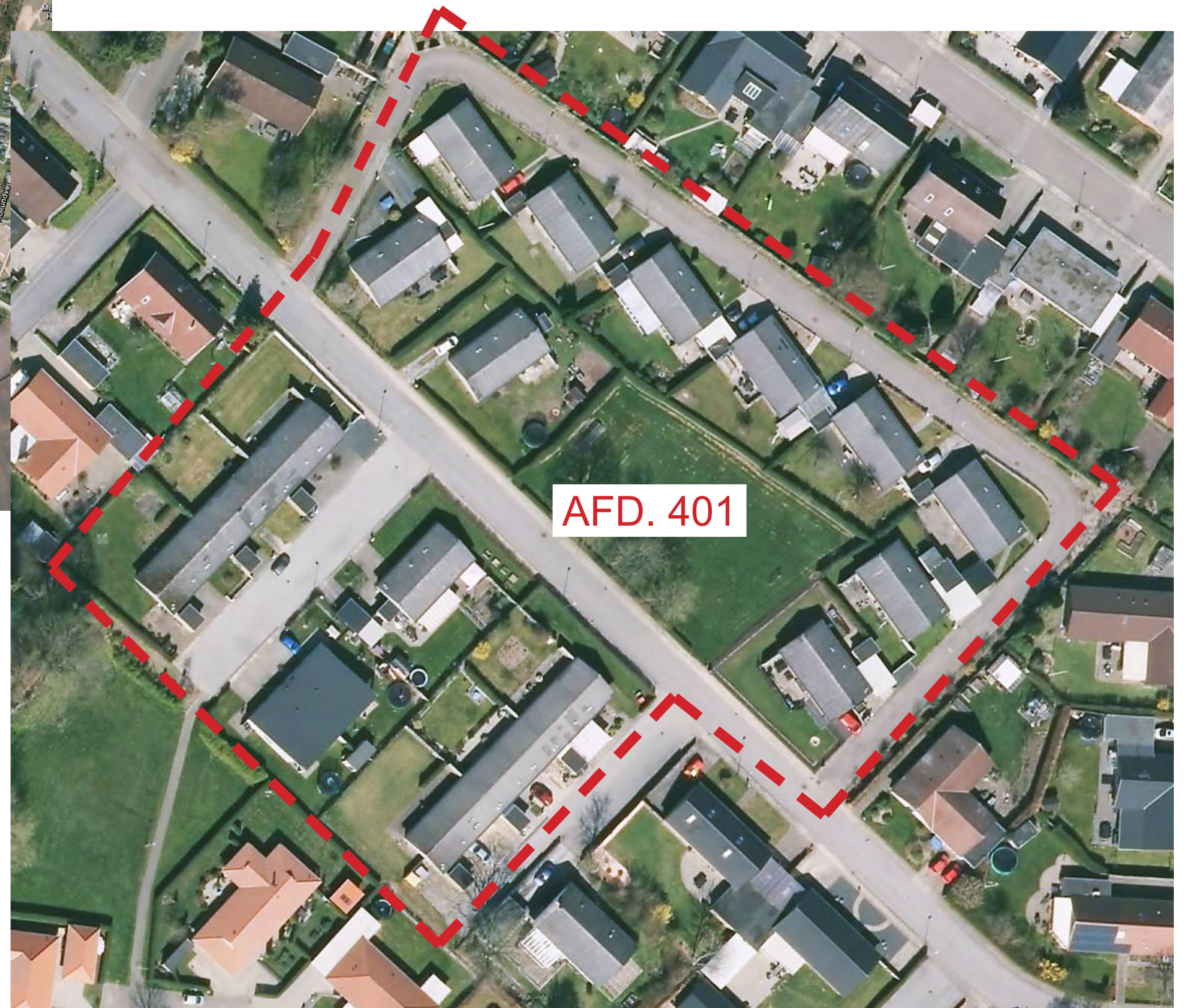


BRIX & KAMP A/S
TOTALRÅDGIVER

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 mosbegroning 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 14 (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. Boligorganisationen har sammen med boligorganisationen Bomidtvest kun 112 boliger i Lind. En by med ca. 5159 indbyggere. Af disse 112 boliger er ca. 65 ældreegnede, men efter gamle regler og målkrav

fra perioden 1999 – 2004 samt 2 boliger fra 2010, som formodentlig opfylder gældende målkrav relateret tilgængelighed.

En anden, men lige så vægtig grund til at indrette netop denne afdeling med et, i forhold til afdelingens begrænsede størrelse, større 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 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 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-tagpapdækning 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 yderdørs- og vindueselementer udskiftes med nye yderdørs- 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 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, 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 belægninger planlægges 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.

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.



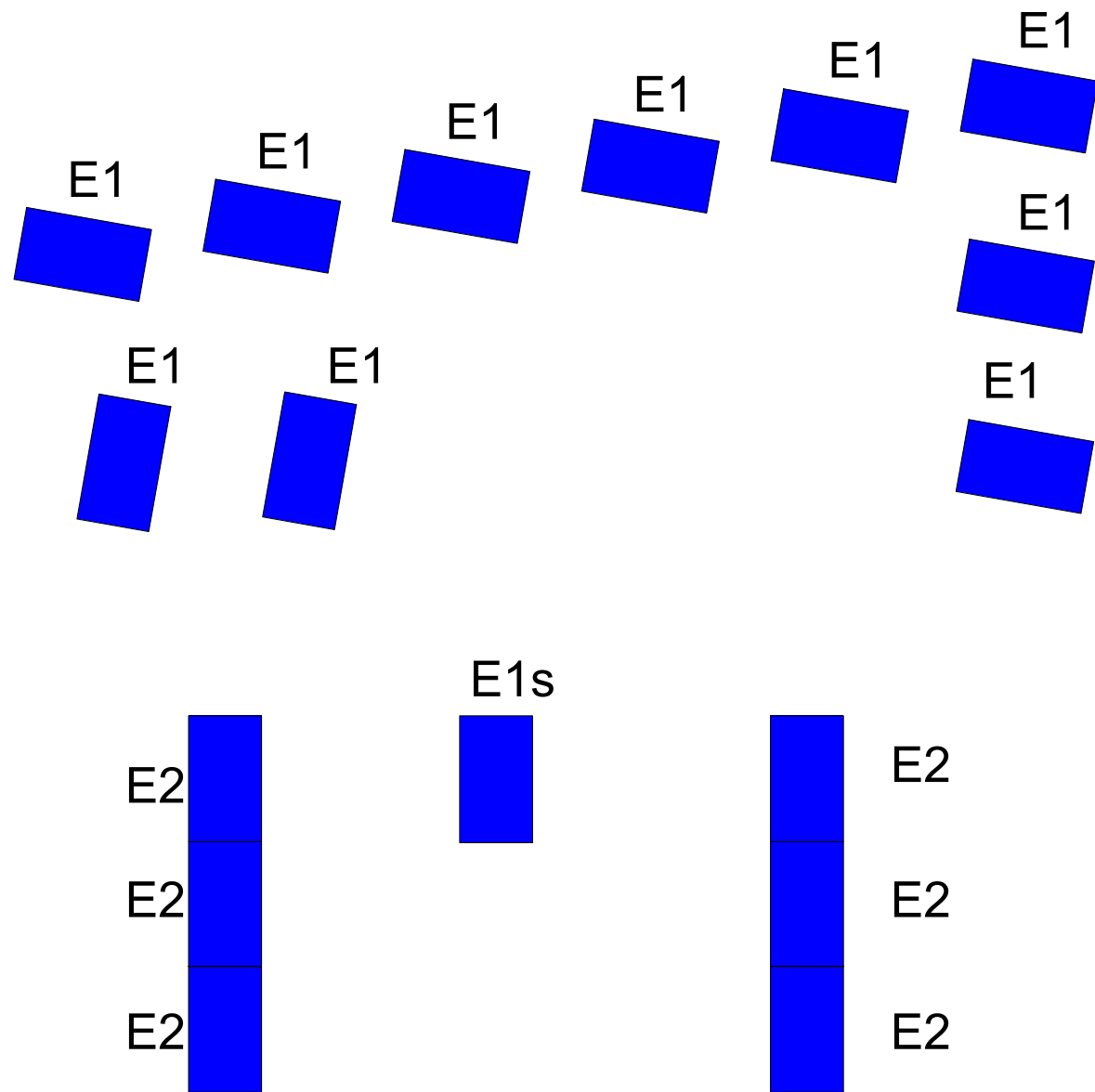
FREMTIDIG SITUATIONSPLAN

Fliser, carporte, garager, udestuer,
hække m.v. ikke vist

FællesBo																									
Jnr:	105874						401 - 401, Vestparken - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF																		
Dato: 29. juni 2021, init. [BF/NB]													Migreringsdato: 6. juli 2021												
Kalkulationsindeks: 105,7 (K2 / 2020) - Alle priser inkl. moms.								Helhedsplan etape 1																	
	GRÅ FELTER UDFYLDES			Enh.	Antal	Enh. pris	Total		Opretning		Fællesarealer		Ombygning / Sammenlægn.		Tilgængelighed		Modernisering		Vedligeholdelse		Nødvendige ustøttede arbejder (automatisk)				
						inkl. moms	inkl. moms																		
01 Tage																									
a	Etablering af 2 lags tagpapdækning med listedækning på bræddeur			m2	2400	1.500	100%	3.600.000											100%	3.600.000					
b	Udskiftning af tagrender og nedløb			sum	1	280.000	100%	280.000											100%	280.000					
c	Udskiftning af stern / underbeklædning og gavlbeklædning			m2	660	1.000	100%	660.000											100%	660.000					
d	Ny 400 mm isolering i loftsrum			m2	1800	250	100%	450.000								100%	450.000								
e	Udskiftning af loftslemme			stk	17	4.500	100%	76.500								100%	76.500								
							100%	5.066.500									526.500		4.540.000						
02 Facader, sokkel og fundament, samt indvendige vægge																									
a	Udbedring skader i forbindelse med tærrede bærende stålsøjler			sum	1	190.000	100%	190.000	100%	190.000															
b	Forstærkning / reparation sokkel i forbindelse med bærende stålsøjler			sum	1	280.000	100%	280.000	100%	280.000															
c	Udbedringer i murværk herunder også partiel omfugning (400m2)			sum	1	260.000	100%	260.000	100%	260.000															
d	Indvendige udbedringer af sydvendte facader (skimmelfrensning, r			sum	1	60.000	100%	60.000	100%	60.000															
e	Reparation af revner i sokkelpuds			sum	1	50.000	100%	50.000	100%	50.000															
f	Ny skalmur med 190 mm isolering, inkl. påstøbning fundament (frac			sum	1	1.547.600	100%	1.547.600	50%	773.800								50%	773.800		773.800				
							100%	2.387.600		1.613.800									773.800		773.800				
03 Døre og vinduer																									
a	Udskiftning af vinduer			stk	170	6.400	100%	1.088.000								50%	544.000	50%	544.000						
b	Udskiftning / etablering af entre og dobbelte terrassedøre (ikke tilgæ			bolig	3	30.000	100%	90.000								50%	45.000	50%	45.000						
							100%	1.178.000									589.000		589.000						
04 Ombygning af boliger																									
a	Ombygningsarbejder			bolig	3	145.000	100%	435.000								50%	217.500	50%	217.500						
b	Etablering af nye badeværelser			bolig	3	90.000	100%	270.000								50%	135.000	50%	135.000						
c	Etablering af nye køkkener, inventar mv.			bolig	3	70.000	100%	210.000								50%	105.000	50%	105.000						
d	Etablering af nye ventilationsanlæg med varmegenvinding			bolig	3	50.000	100%	150.000	50%	75.000						50%	75.000				75.000				
e	Ændring justering tekniske installationer			bolig	3	75.000	100%	225.000								50%	112.500	50%	112.500						
f	Nye terrasser, adkomstramper mv.			bolig	3	25.000	100%	75.000								50%	37.500	50%	37.500						
							100%	1.365.000		75.000							682.500		607.500		75.000				
05 Ombygning af boliger med tilgængelighed																									
a	Ombygningsarbejder			bolig	14	145.000	100%	2.030.000					33%	676.667	33%	676.667	33%	676.667			676.667				
b	Etablering af nye entre- og dobbelte terrassedøre			bolig	14	30.000	100%	420.000					33%	140.000	33%	140.000	33%	140.000			140.000				
b	Etablering af nye badeværelser			bolig	14	90.000	100%	1.260.000					33%	420.000	33%	420.000	33%	420.000			420.000				
c	Etablering af nye køkkener, inventar mv.			bolig	14	70.000	100%	980.000					33%	326.667	33%	326.667	33%	326.667			326.667				
d	Etablering af nye ventilationsanlæg med varmegenvinding			bolig	14	50.000	100%	700.000	50%	350.000						50%	350.000				350.000				
e	Ændring justering tekniske installationer			bolig	14	75.000	100%	1.050.000					33%	350.000	33%	350.000	33%	350.000			350.000				
f	Etablering tilgængelighed terræn (terrasser, adkomstramper mv.)			bolig	14	25.000	100%	350.000					33%	116.667	33%	116.667	33%	116.667			116.667				
							100%	6.790.000		350.000				2.030.000		2.030.000		2.380.000			2.380.000				
06 Installationer - øvrige																									
a	Renovering af kloakanlæg i terræn			sum	1	510.000	100%	510.000											100%	510.000					
b	Udskiftning vandstik terræn			sum	1	200.000	100%	200.000											100%	200.000					
							100%	710.000											710.000						
07 Øvrige ombygningsarbejder																									
a	Depotskure i terræn			stk	3	35.000	100%	105.000								50%	52.500	50%	52.500						
b	Depotskure i terræn - tilgængelige boliger			stk	14	35.000	100%	490.000				33%	163.333	33%	163.333	33%	163.333				163.333				
c	Overdækninger / carport mv.			stk	17	25.000	100%	425.000								50%	212.500	50%	212.500						
d	Sanering af miljøfremmede stoffer			bolig	17	40.000	100%	680.000	100%	680.000															
							100%	1.700.000		680.000				163.333		163.333		428.333		265.000	163.333				
08 Friarealer																									
a	Genopretning af eksisterende anlæg, haver mv.			sum	1	400.000	100%	400.000								50%	200.000	50%	200.000						
b	Ny asfalt på interne veje			m2	2200	220	100%	484.000								50%	242.000	50%	242.000						
							100%	884.000									442.000		442.000						

Håndværkerudgift i alt inkl. moms					20.081.100		2.718.800				2.193.333		2.193.333		5.048.333		7.927.300		3.392.133
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger %	5%				1.004.055		135.940				109.667		109.667		252.417		396.365		169.607
Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms					21.085.155		2.854.740				2.303.000		2.303.000		5.300.750		8.323.665		3.561.740
Omkostninger % (skal detaljeres inden skema A)	20%				4.217.031		570.948				460.600		460.600		1.060.150		1.664.733		712.348
Driftsudgifter i byggeperioden																			
Totalsum samt summer af kategorier				100%	25.302.186	14%	3.425.688			11%	2.763.600	11%	2.763.600	25%	6.360.900	39%	9.988.398		4.274.088
Nødvendige udstøttede arbejder (Indgår ikke i støttet sum)							1.510.488				1.381.800		1.381.800						
Yderligere støttede arbejder																			
Nedrivning (fra specifikation herunder)																			
Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger (fra specifikation herunder)																			
Genhusning (antal boliger x enhedspris)					850.000														
Lejetab (antal boliger x gns. husleje x mdr.)																			
Støttet sum - Inkl. Nedrivning, Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger, Genhusning, lejetab - excl. nødvendige udstøttede arbejder	bolig	17	576.640		9.802.888														
Samlede udgifter - udstøttede arbejder	bolig	17	961.723		16.349.298														
Samlede udgifter - støttede og udstøttede arbejder	bolig	17	1.538.364		26.152.186														
Specifikationer til yderligere støttede arbejder																			
40 Nedrivning (kun ved fjernelse af bygninger efter aftale med LBF)	Enh.	Antal	Enh.pris inkl. moms		Total inkl. moms														
Nedrivning af bygning(er) / boliger																			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																			
Evt. håndtering af miljøfremmede stoffer																			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																			
Oprydning af grund																			
Andel af byggeplads og omkostninger																			
SUM																			
41 Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger	Enh.	Antal	Enh.pris inkl. moms		Total inkl. moms														
Beskrivelse																			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																			
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx																			
Andel af byggeplads og omkostninger																			

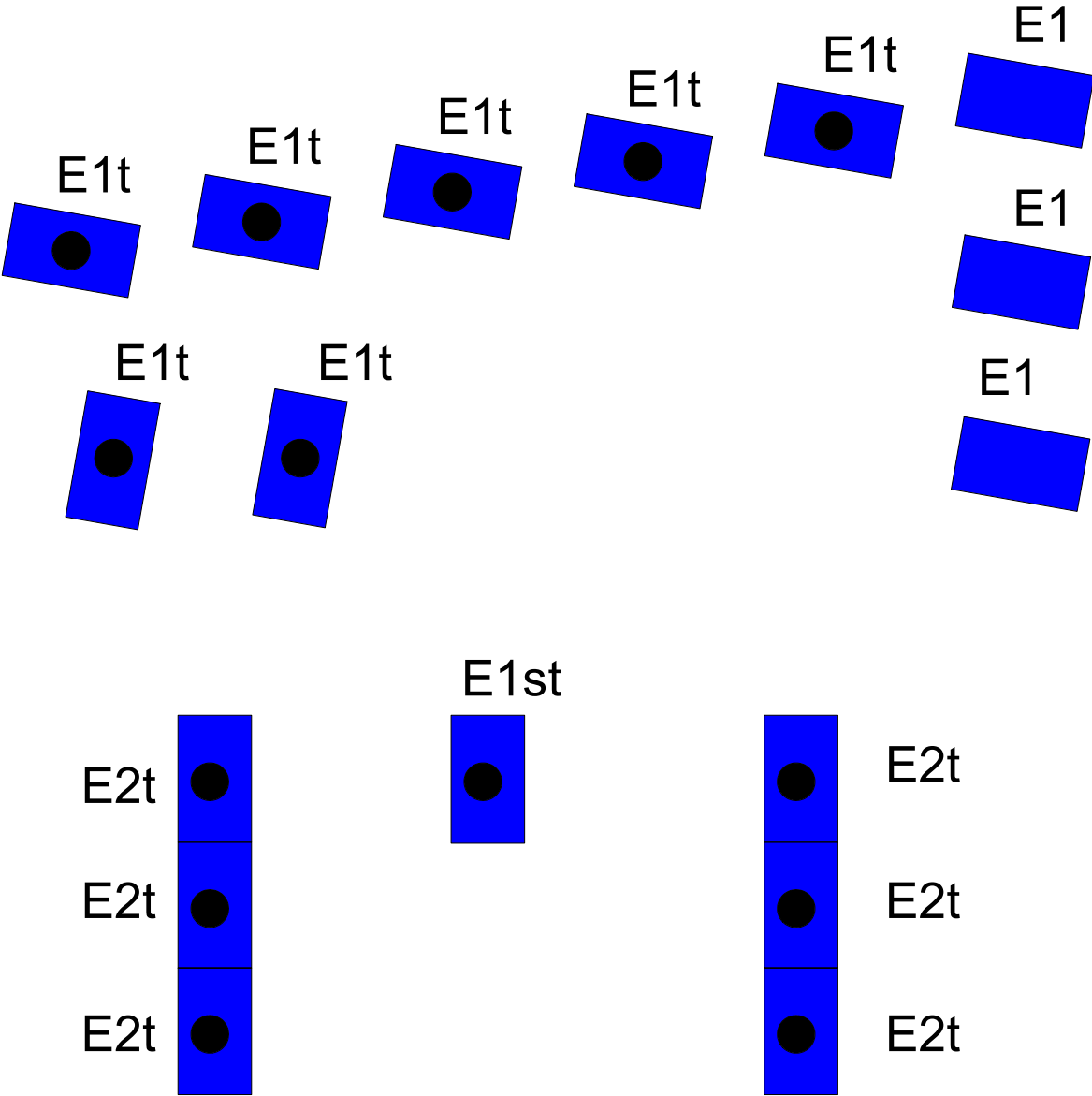
EKSISTERENDE FORHOLD



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

FREMTIDIGE FORHOLD



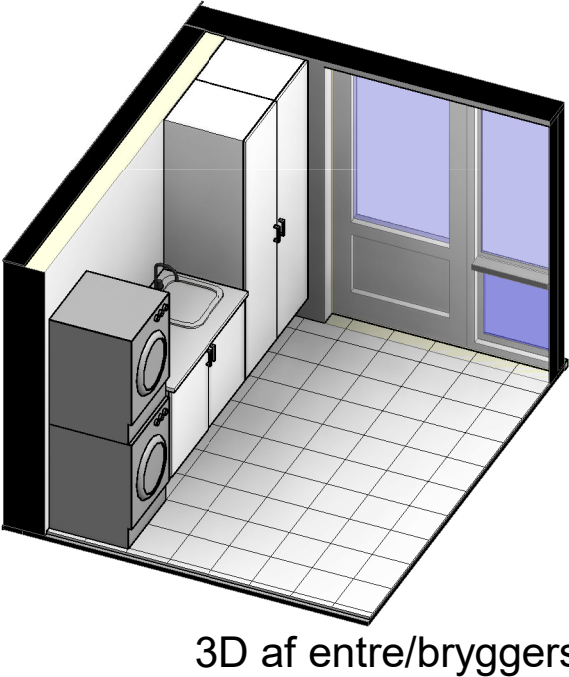
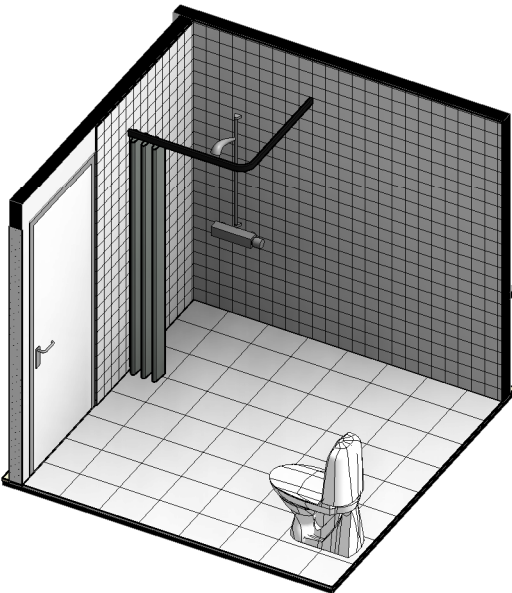
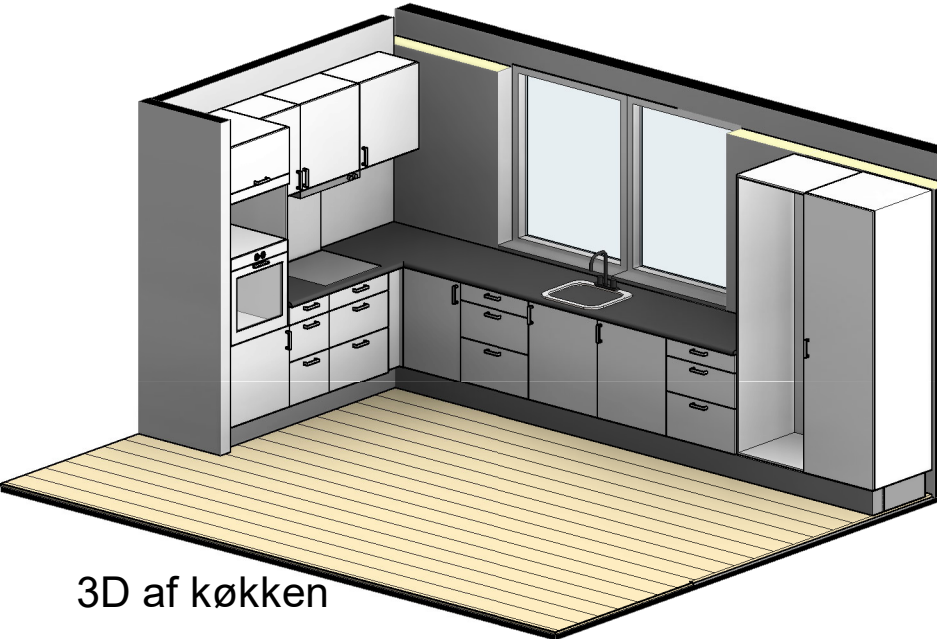
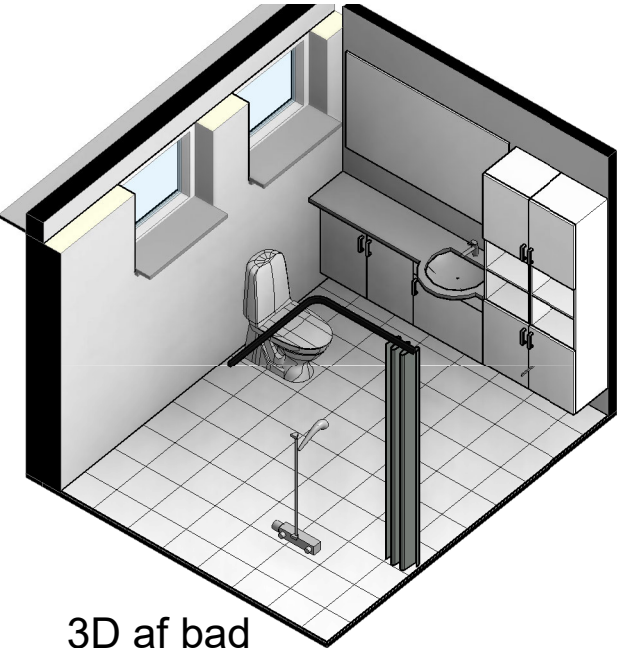
BOLIGOVERSIGT

Fremtidige forhold

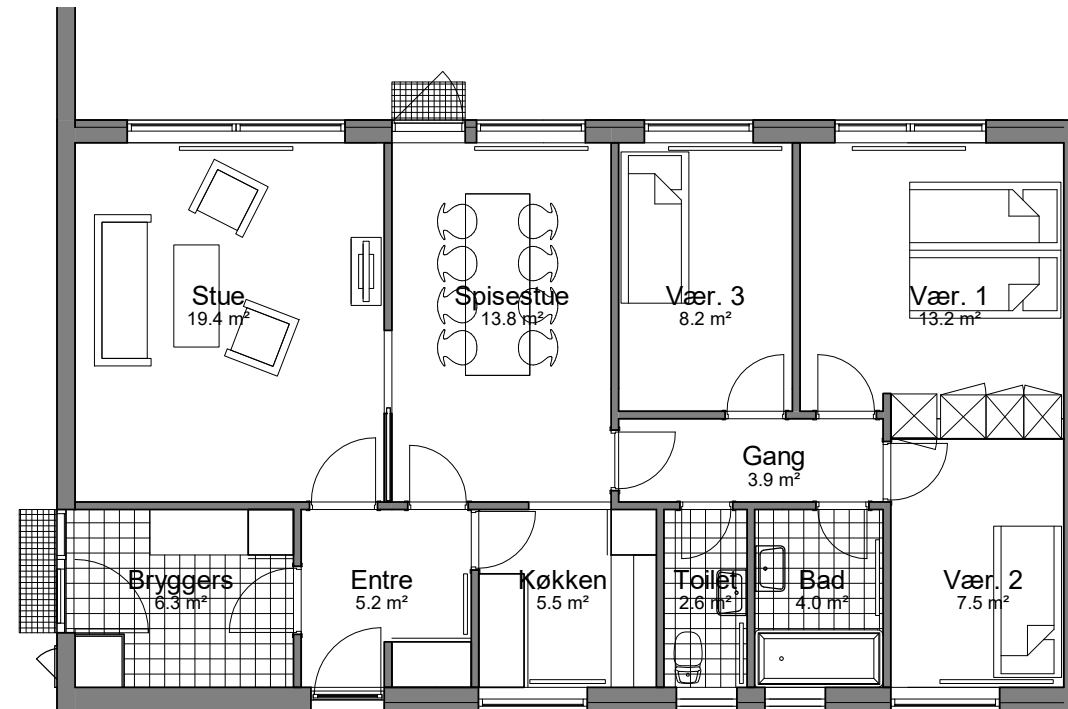
Boligtype	Værelser	Antal	Are
Boligtype E1	5	3	100
Boligtype E1t	5	7	100
Boligtype E1st	5	1	100
Boligtype E2t	5	6	100
		17	

● Tilgængelig bolig

TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 12-24 + 21(spejlvendt)

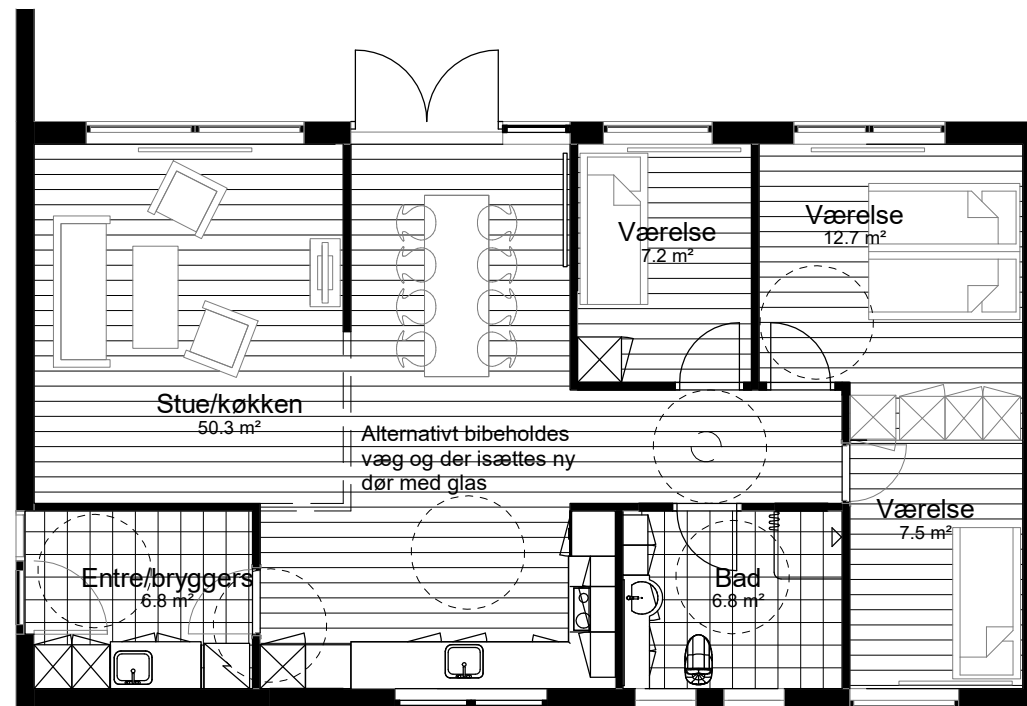


TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 12-24 + 21(spejlvendt)



Eksisterende forhold

1 : 100



Fremtidige forslag

1 : 100

Afd. 401 - nr. 12-24 + 21 (spejlvendt) - 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.

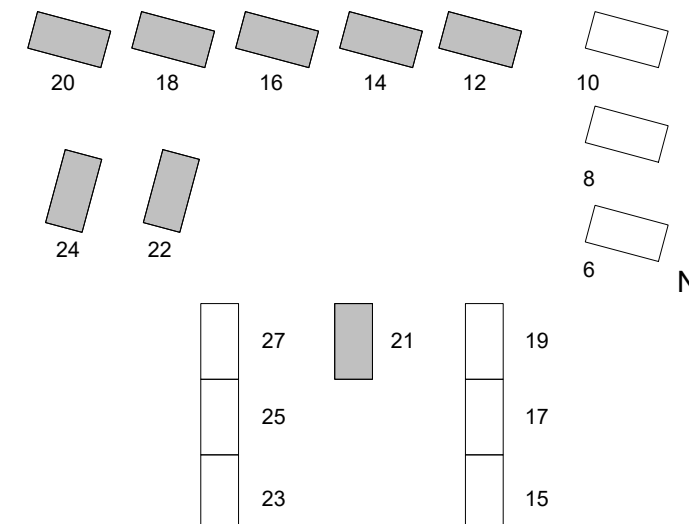
Nyindretning af bryggers for tilgængelighed.

Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.

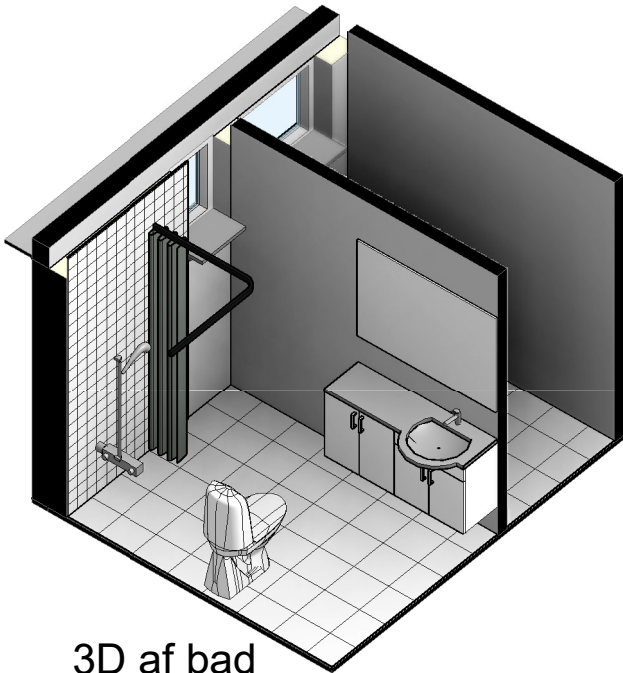
Døre ændret til 9M

Lystunnel i gang.

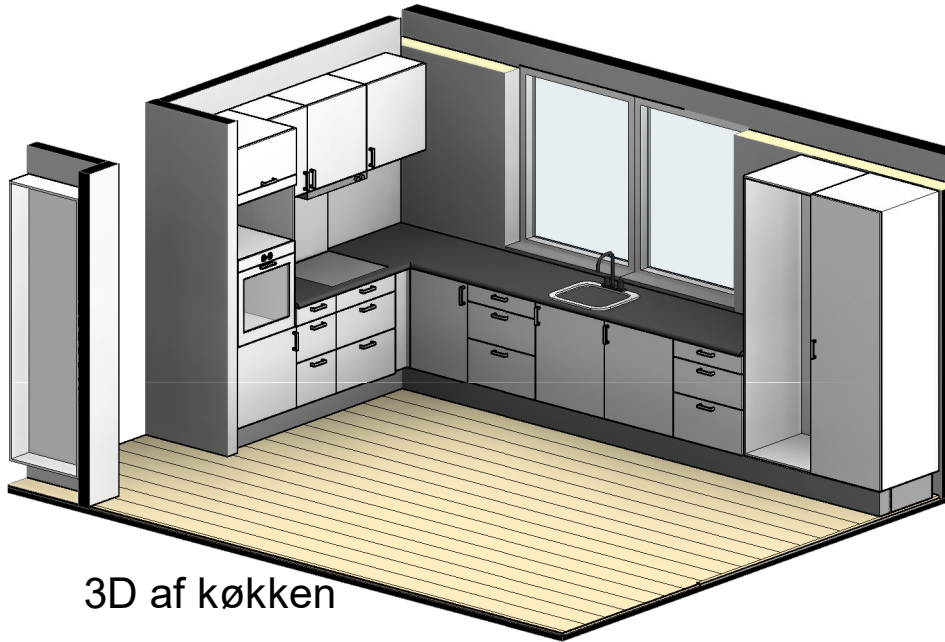
Fliser, udhuse, carporte m.v. ikke vist



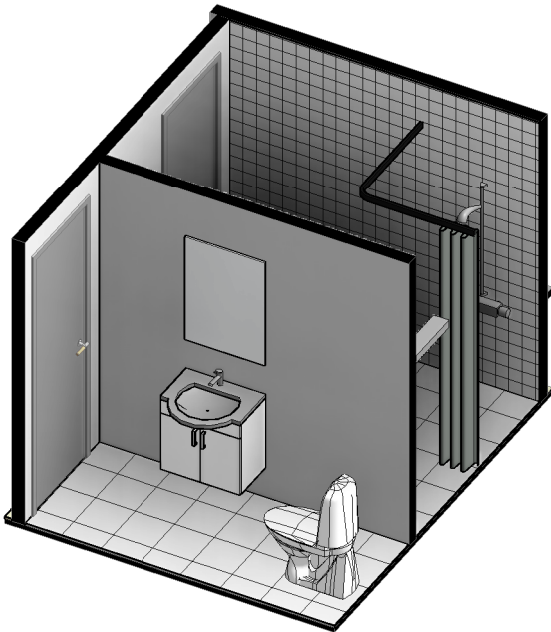
OMBYGGET BOLIG - Nr. 6-10



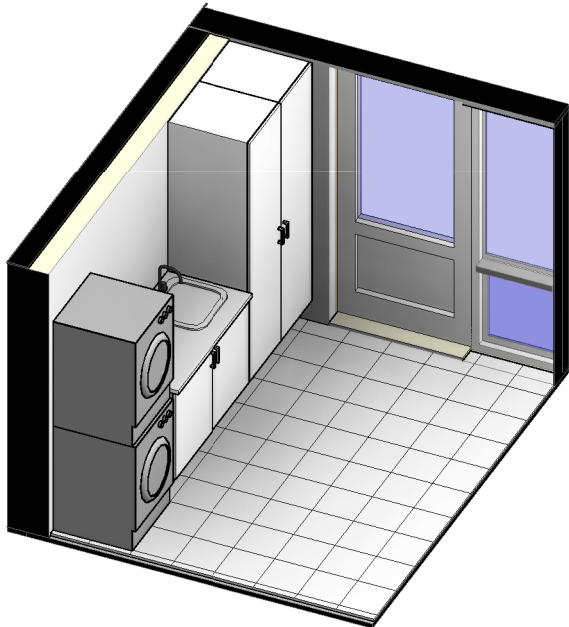
3D af bad



3D af køkken



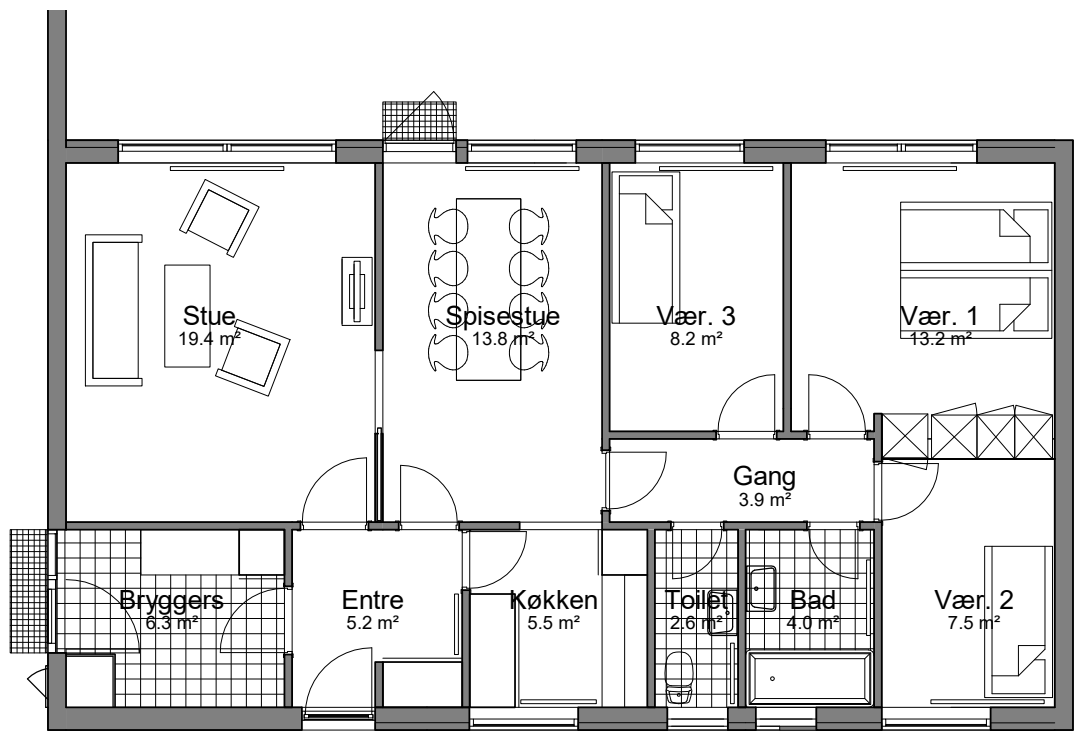
3D af gæstetoilet



3D af entre/bryggers



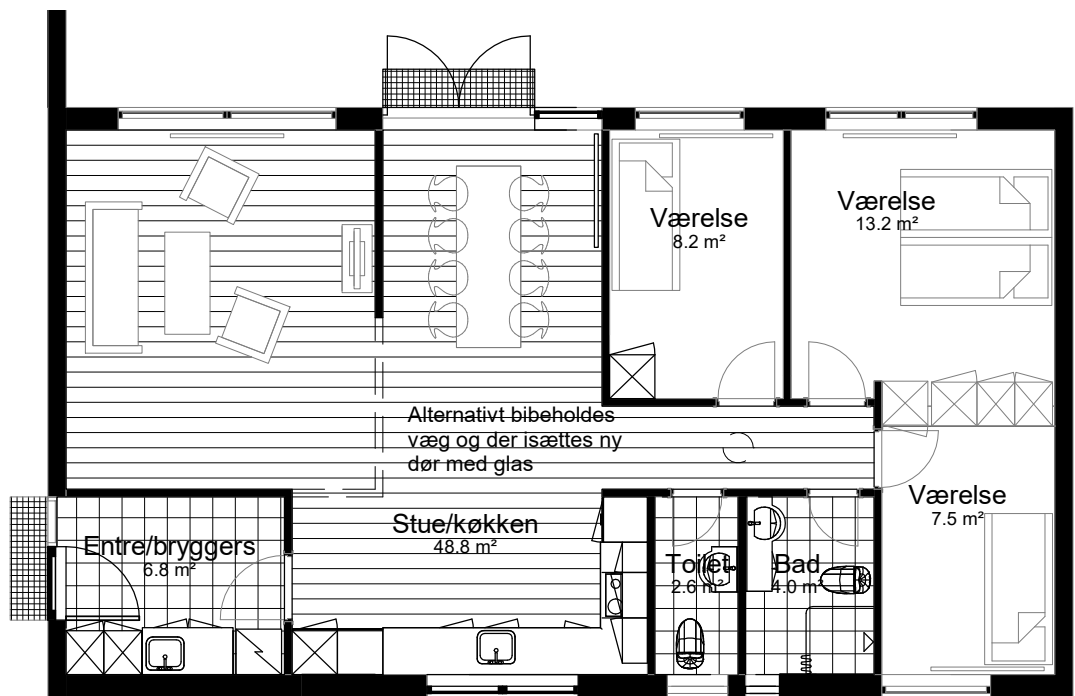
OMBYGGET BOLIG - Nr. 6-10



Eksisterende forhold

1 : 100

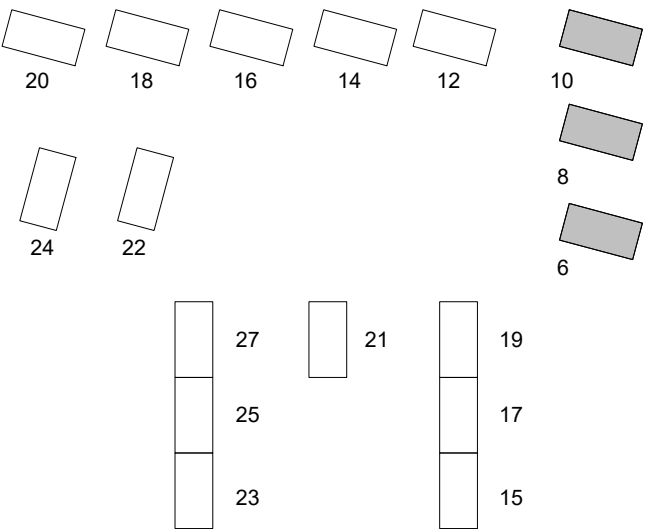
Afd. 401 - nr. 6-10
Ombygget bolig.
Nyindretning af bad i eksist. rammer.
Nyindretning af gæstetoilet i eksist. rammer
Entre nedlagt.
Nyindretning af køkken med inddragelse af entre.
Nyindretning af bryggers.
Åben forbindelse mellem køkken, stue og gang.
Dobbelt terrassedør i stue.
Lystunnel i gang.



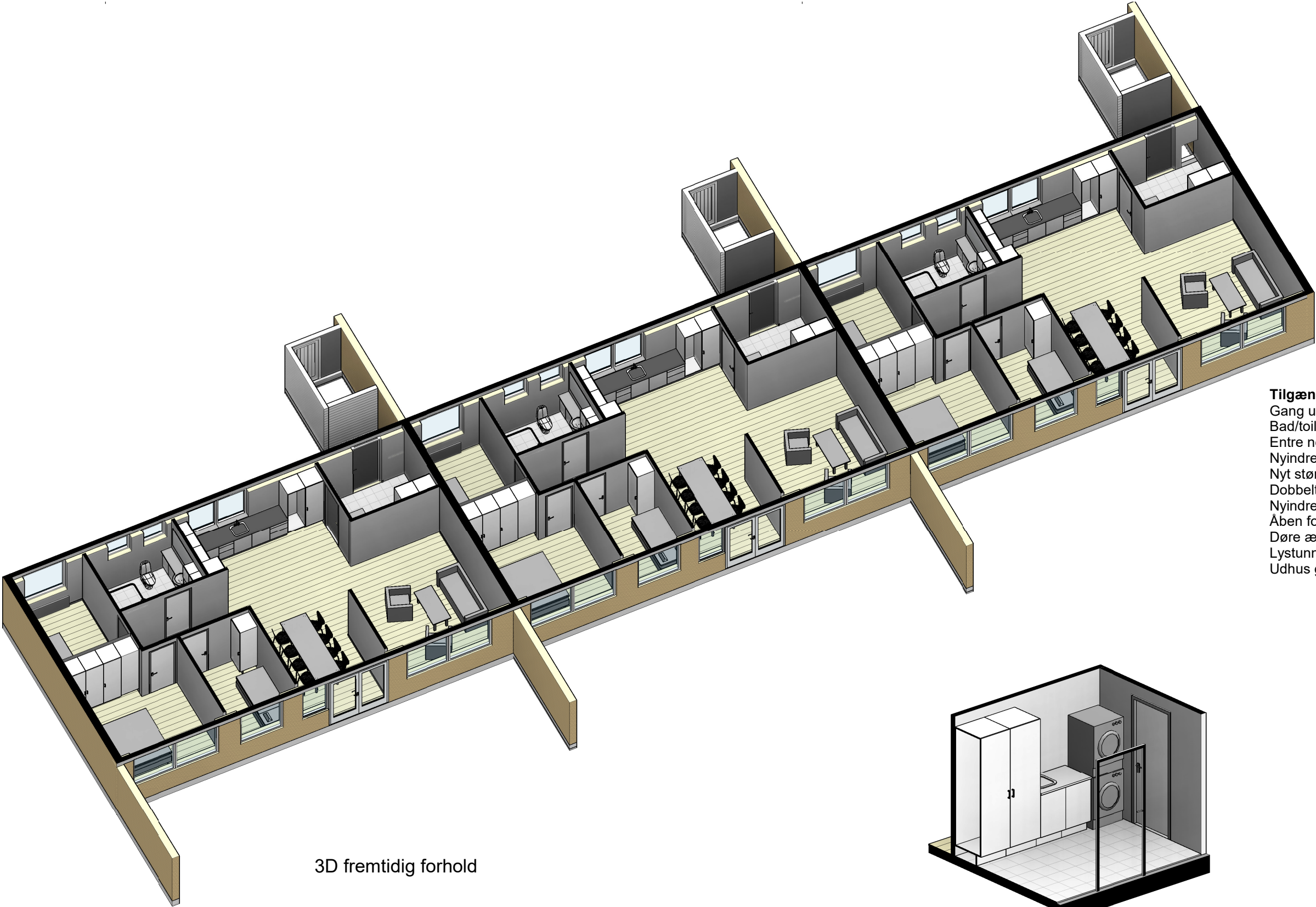
Fremtidige forslag

1 : 100

Fliser, udhuse, carporte m.v. ikke vist

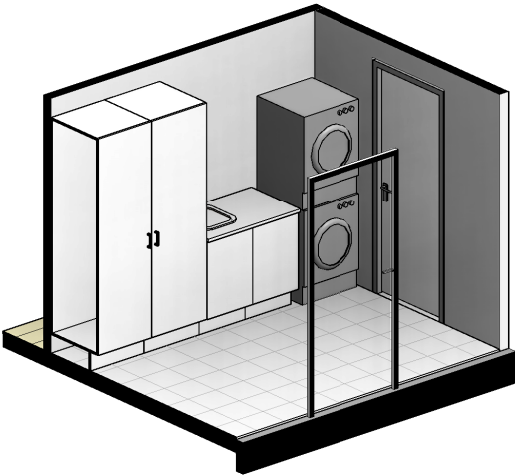


TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 15-27



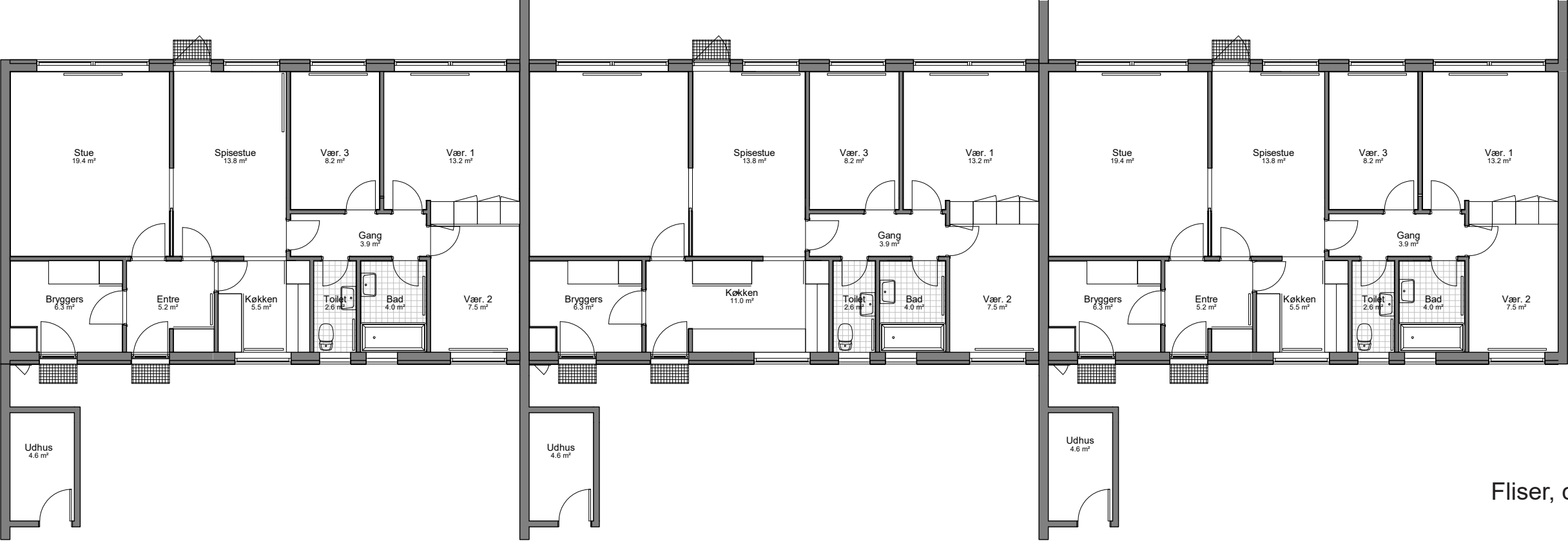
3D fremtidig forhold

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



3D entre/bryggers
For 3D af køkken og bad se øvrige forslag

TILGÆNGELIG BOLIG - Nr. 15-27

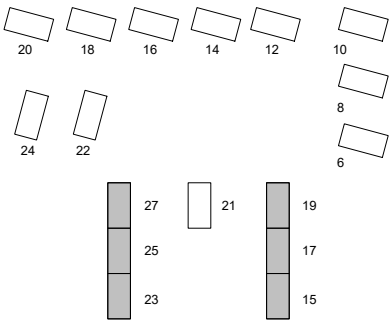


Fliser, carporte m.v. ikke vist

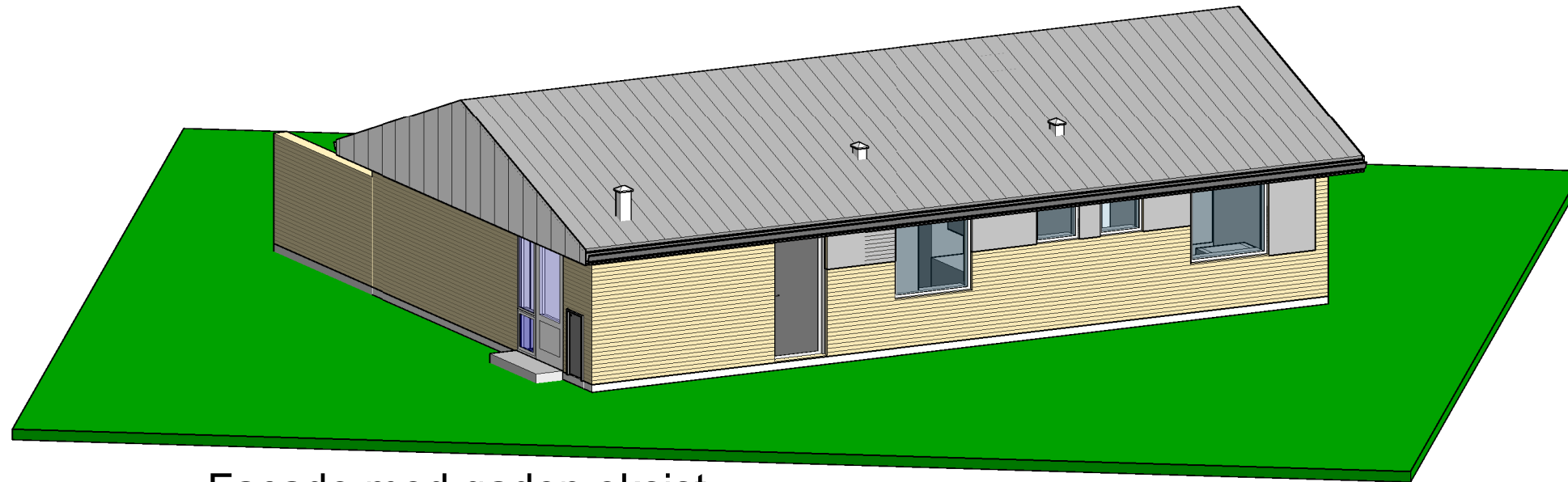
Eksisterende forhold



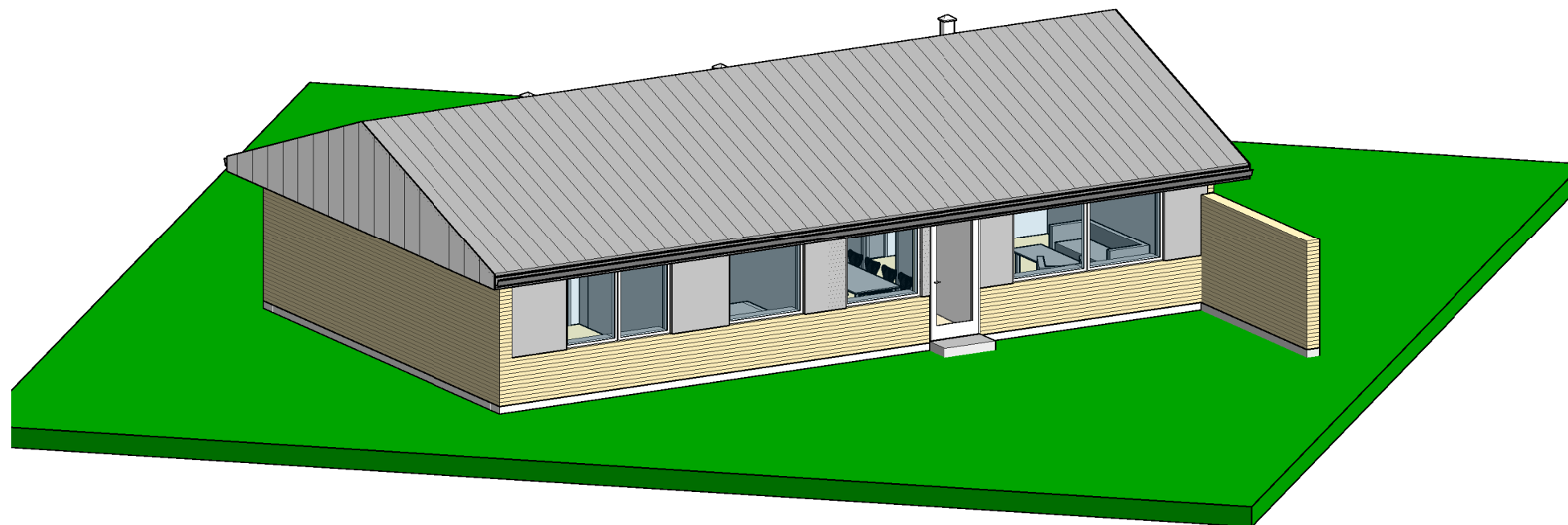
Fremtidige forhold



FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr. 6-22 + 21(spejlvendt)

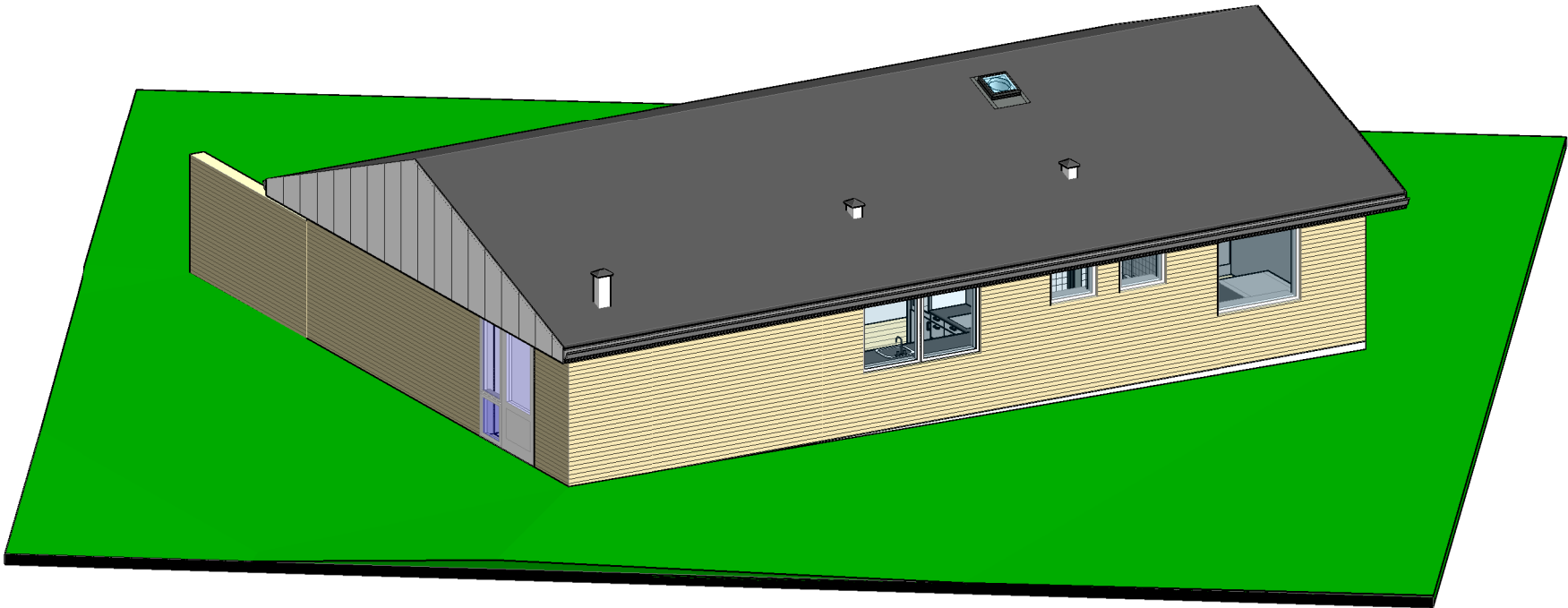


Facade mod gaden eksist.

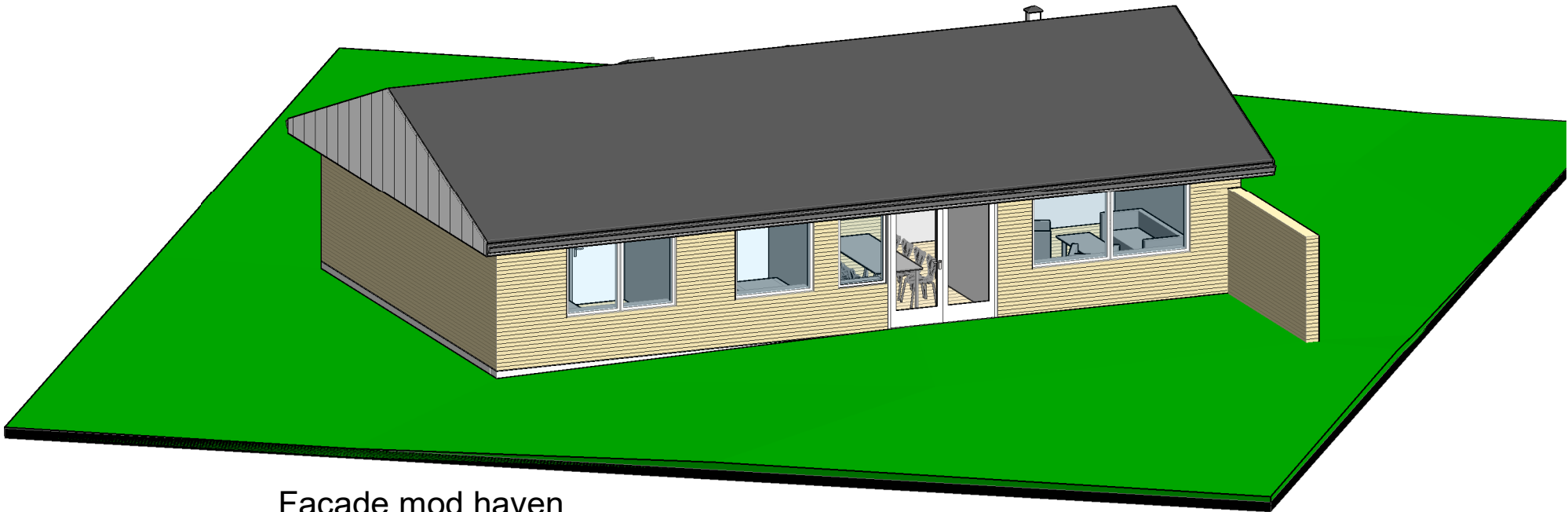


Facade mod haven eksist.

FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 12-24 + 21(spejlvendt)
Tilgængelig bolig

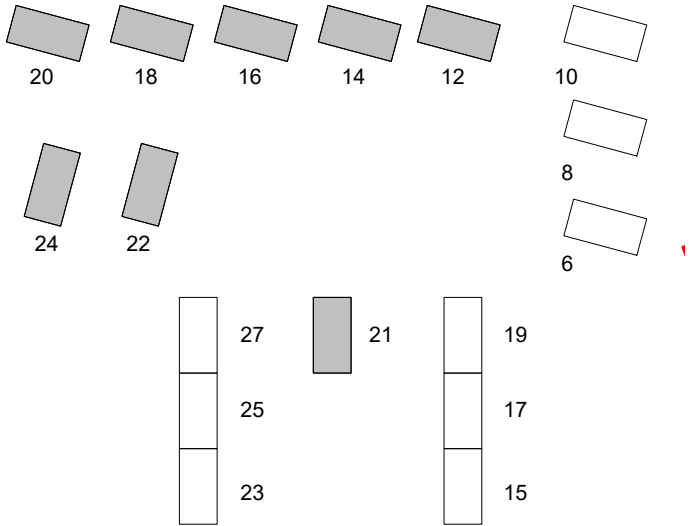


Facade mod gaden

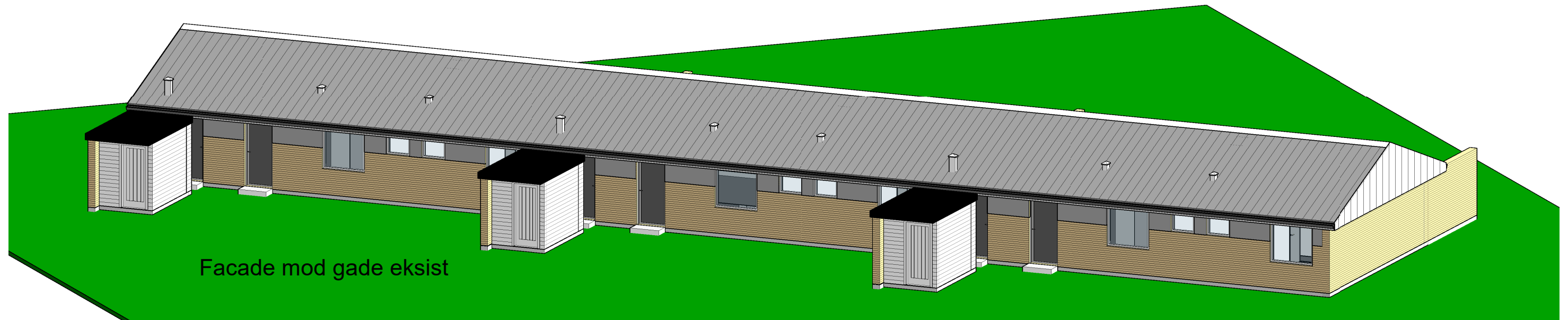


Facade mod haven

Belægninger, udhuse, carport m.m er ikke vist

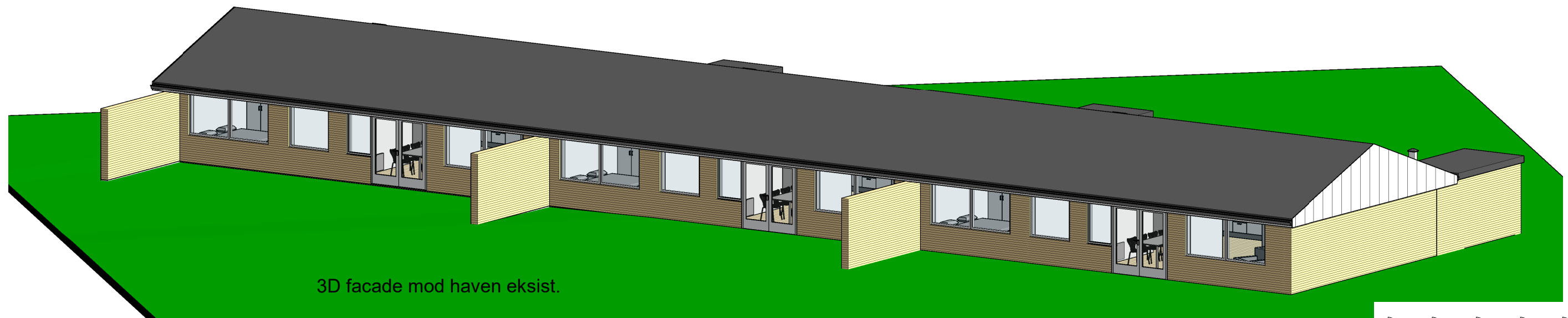
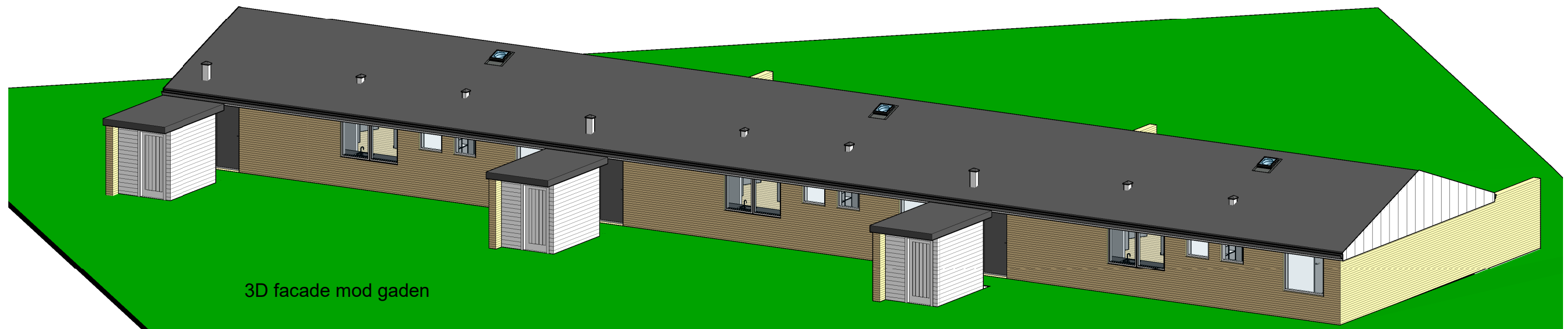


FACADER, EKSIST. FORHOLD - Nr.15-27



FACADER, FREMTIDIGE FORHOLD - Nr. 15-27

Tilgængelig bolig



Fliser, carporte m.v. ikke vist

