

NOTAT

Renoveringsstøtteordningen:

Byggeteknisk dokumentation og indhold mv. i ansøgning

1. Indledning

Dette notat har til formål at være en hjælp til boligorganisationer og andre – typisk tekniske rådgivere -, som medvirker ved udarbejdelse af ansøgninger om støtte i henhold til renoveringsstøtteordningen.

Fonden har fremsendt regulativ og vejledning til alle almene boligorganisationer og kommuner. De kan også hentes på fondens hjemmeside: <https://lbf.dk/regler-og-satser/regulativer-og-vejledninger/regulativ-om-stoette-fra-landsbyggefonden-til-opretning-m-v/>

Renoveringsstøtteordningen har mulighed for at bidrage til afhjælpning af ekstraordinære bygningstekniske problemstillinger og til gennemførelse af særlige indsatsområder i henhold til lov og regulativ mv.

Vedligeholdelse/istandsættelse samt henlæggelser af passende beløb til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse af afdelingernes ejendomme dækkes af bebyggelserne selv, jf. Almenboligloven § 68 og Driftsbekendtgørelsen § 63 mv.

I henhold til Driftsbekendtgørelsen skal der én gang årligt udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand (for byggerier omfattet af Byggeskadefonden udvidede regler). Rapporten skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig jf. Driftsbekendtgørelsen § 64.

På baggrund af fondens erfaringer er det formålet med dette notat at præcisere og uddybe, hvordan ovennævnte rapporter om ejendommens vedligeholdelsestilstand indgår som byggeteknisk dokumentation i sagsbehandlingen i renoveringsstøttesager. For at fonden kan tage stilling til om der kan opnås støtte, må den byggetekniske dokumentation have fokus på de væsentligste problemstillinger/ekstraordinære udfordringer. Der forudsættes en systematisk opgørelse af omfang af fejl, svigt og egentlige skader, samt en grundig byggeteknisk vurdering af skadesårsager og registrering af skadesomfang mv.

2. Ansøgningen

En ansøgning om renoveringsstøtte til en almen boligafdeling fremsendes til fonden af boligorganisationen, som også har ansvaret for sagens fremdrift. Korrespondance fra andre parter, rådgivere m.fl. skal gå via boligorganisationen. Boligorganisationen inddrager beliggenhedskommunen undervejs og holder løbende kommunen orienteret.



Fonden anvender en systematik om stamoplysninger mv., et såkaldt Ansøgningsskema, hvor afdelingen rent fysisk også beskrives: Antal boliger, bygninger, etager, byggeafsnit mv. Ansøgningsskemaet findes på driftsstøtteportalen, se nedenfor, og udfyldes elektronisk på portalen. Der er ikke andre særlige ansøgningsskemaer og -frister.

En ansøgning rummer et følgebrev med bilag, som sammenfatter og begrundes ansøgningen. Der vedlægges bilag i form af byggeteknisk dokumentation (tilstandsrapport mv.), foreløbig helhedsplan, dispositionsforslag (skitse), budget over anlægsudgifter (håndværkerudgifter og omkostninger) inkl. moms. - ved et givet index. Der vedlægges også en finansieringsplan, huslejberegninger mv., samt evt. behov for lånegaranti, forslag til tidsplan, seneste budget og regnskab for afdelingen mv. Ansøgningen skal vedlægges dokumentation for gennemført energi- og klimascreening samt notat om fortætning og om genhusning.

Ovenstående uddybes i de følgende afsnit.

Uanset størrelsen på boligorganisation og afdeling er ansøgning først fyldestgørende med et følgebrev, en helhedsplan, en byggeteknisk dokumentation og et udfyldt ansøgningsskema, ligesom en tilstandsrapport også udføres for en lille ejendom/afdeling. Ved mindre afdelinger med ukomplicerede problemstillinger kan omfanget af dokumentation dog begrænses, ligesom den byggetekniske sagsbehandling forenkles.

2.1. Generelt om fremsendelse af ansøgning, bilag mv.

Da Landsbyggefonden anvender digital journalisering og sagsbehandling skal ansøgning mv. ske via fondens system Driftsstoette.lbf.dk. Vejledning hertil findes på Landsbyggefondens hjemmeside. Alt ansøgningsmateriale inkl. bilag lægges ind i driftsstøttesystemet, ligesom de faste formularer på systemet skal anvendes. Eneste undtagelse er større (+ 20 sider) rapporter, som udover at foreligge digitalt også bedes fremsendt i papir til Landsbyggefonden i et eksemplar.

3. Byggeteknisk dokumentation

I henhold til Driftsbekendtgørelsen skal der, som nævnt ovenfor, på baggrund af en årlig gennemgang af ejendommen, udarbejdes en rapport om ejendommens/afdelingens vedligeholdelsestilstand. Rapporten og den i forlængelse heraf udarbejdede vedligeholdelses- og fornyelsesplan skal hvert 5. år granskes af en uvildig byggesagkyndig. Rapport mv. indgår i sagsbehandlingen.

Det bemærkes, at renoveringsstøtteordningen kun kan give støtte til det ekstraordinære, d.v.s. det der er ud over almindelig drift, vedligehold og aldersbetinget nedslidning.

Den byggetekniske dokumentation er et centralt element i fondens vurdering af behovet for renoveringsstøtte mv. Den grundige tilstandsrapport udgør grundelementet i den byggetekniske dokumentation suppleret med eventuelle særlige byggetekniske undersøgelser, nødvendige destruktive undersøgelser, laboratorieundersøgelser, målinger mv. Henvielse til, og anvendelse af, Byg-Erfa-blade er ikke dokumentation, men en vigtig del af det generelle almene tekniske fællesje.

Indhold, form, metode og omfang af de byggetekniske undersøgelser kan forlods søges afklaret med fondens Byggetekniske Funktion via mail. En simpel visuel gennemgang af afdelingen får let karakter af formodninger og er derfor ikke dokumentation. Lokalt

driftsansvarlige kan inddrages i undersøgelserne for opsamling af driftserfaringer, men de byggetekniske undersøgelser bør altid foretages af eksterne byggeteknisk sagkyndige arkitekter, konstruktører og ingeniører.

Der må i den byggetekniske rapport lægges vægt på en grundig gennemgang mv. af de væsentligste fysiske forhold, hvor der er åbenbare byggetekniske problemer, som medfører svigt og hvor svigt har ført til skade på bygningerne mv. Emner, som fonden typisk ikke støtter, bør rangeres lavere i rapporten. Der kan bl.a. henvises til Byggeskadefondens vurderingskriterier herom:

“Ved svigt forstås, at materialer, konstruktioner eller bygningsdele ikke har de egenskaber som de bør have i henhold til indgåede aftaler, offentlige forskrifter eller almindelig god byggeskik. Et svigt kan opstå i materialer og konstruktioner, - og i projektering og udførelse. I denne sammenhæng skal ethvert svigt ses i relation til opførelsestidspunktet og de på dette tidspunkt gældende regler, normer, god byggeskik mv.

Almindelig ælde, slitage, manglende vedligeholdelse er ikke et svigt. At en bygningsdel ikke lever op til "dagens standard og byggeskik eller bygningsreglement mv.", er ikke et svigt, hvis bygningsdelen er udført som sædvane på opførelsestidspunktet.

Ved skade forstås at et svigt har ført til brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af en bygningsdel.”

Fonden lægger vægt på repræsentative registreringer af svigt der har ført til skade. Herunder registrering af omfang samt analyse og vurdering af årsag.

Den **byggetekniske dokumentation** bør omfatte **det væsentlige** – bl.a. følgende:

A. Hovedkonstruktioner:

En grundig gennemgang af eksisterende tegnings- og projektmateriale (hentes evt. i kommunen) - granskes som ved en kvalitetssikring. Bygningens hovedkonstruktioner og klimaskærm beskrives (fotos) og forklares i byggetekniske termer i tegning og i tekst:

- Bærende og stabiliserende konstruktioner (statisk system), fundamenter.
- Tagværk og navnlig sammenskæringer, kviste mv.
- Facader: Tunge eller lette: Beton/muret og lette facader.
- Vinduer og døre, samt lette partier.
- Altaner og andre særlige bygningsdele som f.eks. karnapper.

Det er også vigtigt, at der redegøres grundigt for det bygningsfysiske samspil mellem materialer, konstruktioner og påvirkning af disse.

Et eksempel – vinduer: Det er vigtigt at beskrive med faglige udtryk og på hvilken måde et givent vindue med svigt og skader er konstrueret (inkl. fabrikat) og dets (manglende) egenskaber og funktionsevne. Det gælder også vinduets konstruktive sammenhæng (indbygning) med facaden i øvrigt, samt vedligeholdelsestilstand og navnlig omfanget af svigt og skader. Der foretages relevante fugtmålinger, rådundersøgelser mv., og resultaterne opstilles systematisk.

B. Beton og murværk:

Der udføres betontechniske undersøgelser af armering og betonkvalitet (karbonatisering/klorider), dæklag og vurdering af et antal udtagne boreprøver (min. 5) på laboratorium og med vedlæggelse af prøverapport med anbefalinger mv.

Der kan ofte være tale om murværksundersøgelser af murværkets opbygning, fuger, mørtel og stenkvalitet – modstandsevne som regnskærm, isoleringsforhold, bindere, papindlæg, overliggere mv. Sammenbygninger mellem forskellige materialer giver ofte anledning til problemer – og bør grundigt undersøges og beskrives. Bindere skal som udgangspunkt kun undersøges i bygninger over en etage.

For bygningsdele med risiko for kollaps – f.eks. tage, gavle, altaner/altangange mv. må der foreligge en sikkerhedsvurdering og evt. forslag til nødværge foranstaltninger.

C. Andre bygningsdele:

Den byggetekniske dokumentation må også være præcis, hvor der er åbenbare svigt og skader i vådrum og på VVS-installationer. Omfang og årsag til fugt og skimmelsvampe i boliger: Krybekældre, hulrum (skakte), tagrum undersøges grundigt og dokumenteres – f.eks. forekomst af indvendige kolde overflader, våde vægge mv.

Som udgangspunkt yder fonden ikke støtte til almindelig modernisering af køkkener og badeværelser. Støtte gives normalt heller ikke til renovering af installationer. Der gives primært støtte til udbedring af skader.

Fondens ressourcer er begrænsede, og blandt andet derfor er det som hovedregel ikke muligt at få støtte til bygningsdele som er udlevede (f.eks. tagrenovering i en afdeling, som er mere end 50 år gammel).

Støtte gives normalt heller ikke til renovering af installationer og kloakker.

På den anden side er støtte mulig, hvis levetiden er væsentligt reduceret pga. skader.

D. Fugtforhold og indeklima:

Der kan være problemer med indtrængende fugt fra f.eks. terræn og facader. I så fald registreres omfang og årsag.

Ved mistanke om alvorlige kuldebroer og fugtproblemer i konstruktioner er andre undersøgelser nødvendige - typisk f.eks. termograferinger indvendigt og udvendigt (varmetab – "kuldebroer"). Materialet skal være forståeligt med skarpe fotos af udvalgte relevante steder med alm. foto og med infrarødt foto. Der må foreligge data om tid, sted, inde- og udetemperatur og angivelse af overfladetemperaturforskelle ved væsentlige kuldebroer. Data opsummeres i skemaform med vægt på indvendige forskelle i overfladetemperaturer over 5°C og udvendige over 3°C.

Hvis det er relevant, foretages desuden undersøgelser af omfang af skimmel i boliger ved gennemgang af et repræsentativt antal boliger. Synlig skimmel i boliger fotoregistreres og kan eventuelt suppleres med udvalgte mikrobiologiske undersøgelser.

Resultaterne opsummeres, vurderes og analyseres af tekniske rådgivere. Disse data sammenholdes med bygningens konstruktioner, fugtmålinger, relativ luftfugtighed, skimmelundersøgelser mv. og udgør det byggetekniske fundament i vurderingen af eventuelle fugt- og skimmelsvampeproblemer i boliger. Der henvises til notat om fugtmålinger samt offentlige tilgængelige anvisninger og Byg-Erfa-blade.

E. Undersøgelsesernes omfang:

Undersøgelsesomfanget bør være repræsentativt (tilfældigt udvalgt og f.eks. i relation til klimapåvirkninger (sol, vind, regn mv.)) - og udgør typisk 10 % af de relevante bygningsdele - for badeværelser dog op til 20 %. I store afdelinger med mange ens bygningsdele kan undersøgelsesomfanget reduceres efter aftale med fondens byggetekniske funktion.

Undersøgelser af beton, skimmelsvamp mv. sendes til anerkendte laboratorier. Murværk kan undersøges af særlige sagkyndige. Stabilitets- og sætningsproblemer undersøges grundigt og et udbedringsprojekt skal eftergive en korrekt normmæssig stabilitet.

Omfang af destruktive undersøgelser aftales konkret, min. 1-5 steder. Alt det registrerede dokumenteres i tekst, fotos og gerne i skemaer med opsummering af problemernes omfang.

Drejer det sig om destruktive undersøgelser af særlige (komplicerede) konstruktioner, - f.eks. ved mistanke om fugtophobninger i tætte konstruktioner med organisk materiale - dokumenteres dette også grundigt i tekst, fotos mv.

Der kan i særlige tilfælde være behov for at særlige undersøgelser som eksempelvis tætheds- og lydmålinger, undersøgelser af trædelæggende svampe, særlige materialeundersøgelser af VVS-anlæg eller undersøgelser for miljøfremmede stoffer som bly, asbest, PCB, radon mv., jf. pkt. F nedenfor.

Andre undersøgelsesmetoder, end de som er nævnt her, kan være relevante og eventuelle forslag hertil imødeses.

Det bemærkes, at en undersøgelse kan medføre, at yderligere supplerende undersøgelser må udføres.

F. Screening for miljøfremmede stoffer:

Ved ansøgning om renoveringsstøtte forudsætter fonden, at bygherren/boligafdelingen gennemfører en screening af alle de bygningsdele, der vil blive berørt under udførelsen.

Screeningen udføres på baggrund af dispositionsforslag (skitse) og de beskrevne arbejder i anlægsbudgettet.

Håndteringen af disse stoffer fordeles på de berørte bygningsdele og fordeles på støttede og ustøttede arbejder.

Omkostningerne skal fremgå af budget ved skema A.

Opmærksomheden henledes på:

- Synlige materialer, som for eksempel maling, gulvlak, fuger mv.
- Ikke synlige materialer, som for eksempel fliseklæb.

- Lukkede konstruktioner som for eksempel rørskakte og lette facadepartier mv. hvor der kan være skjulte fuger eller andet.

Bygherren må forholde sig til, om de pågældende materialer vil kunne blive siddende i bygningen for eksempel ved ikke at slibe en overflade, men i stedet afvaske/afrense uden mekanisk bearbejdning.

G. Byggeteknisk sammenfatning og vurdering af årsager mv.

Den byggetekniske sammenfatning er meget central. Der fokuseres på bygningens konstruktioner og virkemåde, samspillet mellem materialer og konstruktioner, skadesårsagerne og omfanget af svigt og skader.

Rapporten afsluttes med en række konklusioner og anbefalinger af hvordan, og med hvilke materialer og konstruktioner, skaderne kan udbedres.

Det foreslåede renoveringsprojekt bør være i god nutidig byggeteknisk kvalitet i overensstemmelse med gældende regler og normer samt opfylde nuværende krav til f.eks. miljø, indeklima og energiforbrug. Videregående opfyldelse af f.eks. energikrav udover gældende normer og regler i Bygningsreglementet - har fonden ikke mulighed for at støtte.

Renoveringsprojektet forudsættes, udover at fokusere på det færdige resultat, også at sikre stabiliteten i de midlertidige konstruktioner under byggeriet, bl.a. i forbindelse med nedtagning af formure og nedtagning af etagedæk.

4. Opretning

Opretning forstås som ekstraordinære opgaver ud over almindelig drift, vedligehold og aldersbetinget nedslidning. Opretningsopgaver baseres på en grundig gennemgang af åbenbare byggetekniske problemer, som medfører svigt og hvor svigt har ført til skade på bygningerne mv.

Fonden kan støtte opretning af byggetekniske skader som følge af svigt.

5. Fællesarealer mm.

Arbejde i fællesarealer er primært at forstå som arbejder i en afdelings udearealer, men kan også omfatte beboerfaciliteter. De foreslåede arbejder begrundes og skitses i et projekt. Arbejderne bør styrke sammenhængen mellem boliger og udearealer, samt beboernes brug af disse.

Støtte ydes typisk ikke til renovation, større omlægning/etablering af P-pladser, carporte, kloakrenovering, lavenergiprojekter (sol, varme o. lign.) – og andre mere byøkologiske tiltag. Arbejder støttes i større bebyggelser med etageboliger. Det kan f.eks. være til nye adgangs- og stiforløb, imødekomende indgangspartier, adgangskontrol, varieret beplantning, bedre belysning, opholds- og legepladser. Fonden har særlig fokus på, at der gennemføres trygheds- og trivselsskabende foranstaltninger.

Der kan gives støtte til lokaler (beboerfaciliteter/fælleshuse) i typisk større (problemramte) afdelinger – eller for flere afdelinger i samme område.

Fonden har ikke mulighed for at støtte mandskabsfaciliteter, værksteder, kontorer eller inventar mv. til fælleshuse/-lokaler.

Der ydes som udgangspunkt ikke støtte til friarealer og fælleshuse i tæt/lave afdelinger.

6. Tilgængelighed

Tilgængelighed er foranstaltninger, som giver adgang til boligen for beboere med fysisk funktionsnedsættelse. Det er en forudsætning, at der skabes niveaufri adgang fra fortov og ind i selve boligen - herunder til badeværelse og eventuel altan.

Tilgængelighedsarbejder kan medføre, at en vis ombygning er påkrævet. Derfor skal der foreligge en argumentation og en begrundelse for de foreslåede arbejder. Der bør endvidere tilstræbes en spredning i udvalget af boligtyper med tilgængelighed. Det er vigtigt at pointere, at fonden ikke medvirker i ultimative maksimale handicapindretninger, da der skal ske en passende faglig og økonomisk tilpasning i den aktuelle sag. Der vil senere i henhold til regulativet blive fastlagt et administrationsgrundlag for tilgængelighedsarbejder. Ældreboliger opføres under nybyggeribestemmelserne mv.

Der henvises til de nugældende tilgængelighedskrav i BR 2018 og SBi anvisning 249 (og SBi-anvisning 222). Vedrørende ombygninger og specielt badeværelser tager fonden udgangspunkt i Almenboliglovens krav om vendediameter på Ø 150 cm. I forlængelse heraf stiller Landsbyggefonden også krav om vendediameter på Ø 150 cm i køkken, værelser og opholdsrum samt så vidt muligt på altan. Et soveværelse bør kunne rumme både en dobbeltseng og vendediameteren. Der skal være 90 cm fri plads på en side af toiletstol, og håndvask bør kunne nås fra toiletstol - jf. anvisningerne. Døre skal udføres med minimum 77 cm fri bredde. De nævnte krav angiver rammer for familieboliger med plads til en selvhjulpne kørestolsbruger.

Støtten til niveaufri adgang gives primært til boliger i stueetagen. Der fremsendes før- og efter-tegninger i mål 1:100. For boliger møbleringseksempler mv. i 1:50. Der redegøres for adgangsforhold og oplyses om antal boliger (typer og m²) før og efter en eventuel ombygning.

Fonden kan støtte etablering af tilgængelighed til en del af boligerne, hvor det skønnes, at det kan styrke afdelingens udlejningssituation. Det er en forudsætning, at der kan opnås tilfredsstillende løsninger med hensyn til bl.a. arkitektur, planløsninger i boligerne, gennemlyste boliger, funktionalitet mv. Fonden foretager en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Der kan i særlige tilfælde (Arbejdstilsynskrav) - for kommunalt ejede ældreboliger i almen regi - efter en konkret vurdering - gives støttede lån til ombygning af badeværelser, ændringer af dørbredder mv. Der skal dog være tale om, at de utidssvarende forhold ikke er udført mod "bedre vidende" efter 1997 – jf. Indretningsvejledningen fra 1997 (At-cirkulæreskrivelse nr. 3/1997).

7. Sammenlægning og ombygning

Sammenlægning kan være boliger, der sammenlægges for at afhjælpe udlejningsvanskeligheder eller for at skabe en bedre variation af boligtyper i afdelingen, Sammenlægning i udsatte områder skal godkendes i kommunen – alle andre sammenlægninger skal godkendes i ministeriet.

Der fremsendes før- og efter-tegninger helst i mål 1:50 med oplysninger om antal boliger (typer og m²) - før og efter en sammenlægning.

Det er også en forudsætning, at der kan opnås tilfredsstillende løsninger med hensyn til brugsmæssig kvalitet, planløsninger i boligerne, gennemlyste boliger, bygningens arkitektur, funktionalitet mv. Fonden foretager en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

8. Genopretning - modernisering og forbedring

Forbedrings- og genopretningsarbejder finansieres typisk ved henlæggelser, ustøttede lån/huslejstigninger, lokalt støttede lån, samt egen trækningsret mv.

Forbedringsarbejder er for eksempel modernisering af køkkener, badeværelser, installationer, efterisolering, brandsikring, miljøstationer (renovation) – eller af mandskabsfaciliteter mv., der i en vis forstand kan være funktionsduelige, men ønskes moderniseret af andre årsager.

Genopretningsarbejder er for eksempel en hel/delvis fornyelse/reparation/vedligeholdelse af nedslidte bygningsdele. Som eksempel kan nævnes tag- og vinduesudskiftning, udskiftning af installationer, belægninger mv.

9. Budget

Ved indsendelse af ansøgning til Landsbyggefonden vedlægges et realistisk udkast til anlægsbudget. Der budgetteres i henhold til kendte erfaringspriser specificeret på de enkelte arbejder/bygningsdele (ikke fagopdelt) med angivelse af et givent byggeindex. Der henvises til eksempel på udfyldt budget på hjemmesiden. I hver nyoprettet sag ligger et tilsvarende tomt budgetark til anvendelse.

I forbindelse med sagsbehandlingen og afklaring af hvilke arbejder, der kan opnå støtte specificeres hvert enkelt af de støttede arbejder/bygningsdele i 4 - 7 underpunkter med mængdeangivelser.

Hvis afdelingen består af flere (forskellige) bygninger, samles de konkrete fysiske arbejder budgetmæssigt med delsummer omkring bygningsdele: Tage, facader, vinduer/døre mv. Som hovedregel udføres ikke en opdeling i form af et budget pr. blok, bygning eller lignende.

Budgettet skal altid indeholde omkostninger som moms og f.eks. byggeplads, stillads, vejrlig, honorarer, bygherrens omkostninger, genhusning mv. Teknikerhonorarer og anden bistand skal være rimelige i forhold til opgavens størrelse, sværhedsgrad og kompleksitet

mv. Omkostningssiden kan på ansøgningstidspunktet skønsmæssigt angives som en %-sats. Uforudseelige udgifter og indeksering udover aktuel dato medtages **ikke** i budgettet.

Budgettet opdeles i kolonner:

De støttede arbejder: opretning, fællesarealer mv., ombygning/sammenlægning og tilgængelighed opgøres i gule kolonner.

De ustøttede arbejder: genopretning, modernisering og forbedring opgøres i blå kolonner. Supplerende nybyggeri holdes helt udenfor.

Udgifter til nedrivning af boligenheder skal opgøres separat og skrives ind skema nederst på budgetarket.

Støtte til miljø- og klimavenlige løsninger gennem Bæredygtighedsrammen (se særskilt administrationsgrundlag) skal opføres separat og ligeledes indskrives i skema nederst på budgetarket.

Ved fremsendelse af skema-B (inden igangsætning), skal de beboerdemokratiske og juridiske forhold være afklarede. Eventuelle mer-/mindreudgifter beskrives og forklares grundigt. Ligeledes skal der ved byggeregnskabet (skema-C) være en grundig forklaring på eventuelle merudgifter mv.

Boligorganisationen bør på et tidligt stadie i planlægningen udarbejde realistiske finansieringsforslag. Her ses der forlods kritisk på, hvilke arbejder der eventuelt vil kunne opnå støtte. Opmærksomheden henledes på, at fonden ikke støtter almindelig vedligeholdelse, forbedringer og moderniseringer: Se venligst afsnit vedrørende disse kategorier af arbejder.

Det er en forudsætning, at renoveringen i størst muligt omfang dækkes af huslejestigninger. Boligorganisationen skal præstere et egetbidrag til finansieringen.

10. Besigtigelse, sagsbehandling

Når fonden har modtaget og registreret en fyldestgørende ansøgning, får boligorganisationen et kvitteringsbrev. I brevet er angivet det tidligste tidspunkt for fondens besigtigelse af afdelingen.

Prækvalificering af sagerne foregår til stadighed i forlængelse af besigtigelsen og eventuel supplerende tilstandsvurdering. Fonden forbereder først sin vurdering af det byggetekniske indhold umiddelbart inden besigtigelsen. Stillingtagen til optagelse på ventelisten sker på grundlag af en løbende trangsvurdering i overordnet sammenhæng jf. pkt. 11.

På besigtigelsen vil fonden (byggeteknisk) gennemgå det modtagne materiale for en foreløbig vurdering af, hvad der kan støttes og evt. behov for yderligere undersøgelser, dokumentation samt evt. tilpasning af dispositionsforslag (skitse) mv.

Boligorganisationens repræsentanter, inkl. afdelingens repræsentanter, tekniske og andre rådgivere - og gerne indbudte kommunale repræsentanter - har ved denne lejlighed en

god mulighed for at drøfte sagen og fremvise de konkrete bygningsmæssige forhold (f.eks utætheder i badeværelser eller tagrum) og altid gerne 2-3 boliger.

Det anbefales, at boligorganisationen udarbejder et notat fra mødet, så det bliver noteret, hvordan der følges op på sagen og evt. behov for supplerende dokumentation. Notatet kan mailles i udkast til fondens byggetekniske funktion for bemærkninger. På den måde kan der opnås rimelig enighed om den nødvendige opfølgning, inden referatet udsendes til de øvrige parter.

11. Tidsplan

Boligorganisationen bør ligeledes på et tidligt tidspunkt udarbejde en skitseret tidsplan. Der bør tages hensyn til de beboerdemokratiske processer, rådgivernes arbejde, myndighedernes og Landsbyggefondens sagsbehandling samt eventuelt udbud af rådgiverydelser og entrepriser i EU-udbud.

Opmærksomheden henledes på, at Almenboligloven regulerer fondens økonomi og dermed også investeringsrammen. På den baggrund må nogle af sagerne gennemføres over en flerårig periode. Hvert år i 1. kvartal foretager fonden afsætninger til de enkelte projekter og prioriterer sager – jævnfør kriterier herom – til fondens venteliste. Afsætningsbeløb reguleres selvsagt op og ned i takt med sagsbehandlingen - og er IKKE udtryk for et tilsagn til sagens realisering. For nye sager vil der typisk gå flere år inden realisering.

12. Henvendelse

Måtte der være spørgsmål i forbindelse med udarbejdelse af ansøgningsmateriale og den byggetekniske dokumentation mv. kan henvendelse rettes på direkte telefon og/eller mail til Byggeteknisk Funktion:

Lars Holmsgaard: 3376 2127, lho@lbf.dk
Käte Thorsen: 3376 2116, kth@lbf.dk
Finn Lykkegaard Madsen: 3376 2142, fma@lbf.dk
Mads Gudmand-Høyer: 3376 2110, mgh@lbf.dk
Iben Marie Lehm: 3376 2186, iml@lbf.dk
Bente Heltberg: 3376 2143, bhe@lbf.dk
Helle Schaumburg: 3376 2124, hes@lbf.dk