



# Michael Knudsen

## Bygningsingeniør

Byggeteknisk chef hos Himmerland Boligforening gennem de sidste 11 år.

Har i alt 36 års erfaring fra byggebranchen



# Rasmus Hjorth

## Konstruktør

Projektleder hos Himmerland Boligforening gennem de sidste 12 år.

Har i alt 17 års erfaring fra byggebranchen





# Claus Bjørton

## Cand.mag. & HD(O)

Vicedirektør siden 2023

Har 19 års erfaring fra branchen fra bl.a. KAB  
og Himmerland Boligforening

Forretningsfører i KAB 2016-2023



# Himmerland Boligforening



- > Ca. 7.500 boliger – i 73 afdelinger
- > Organisationsbestyrelse med 9 medlemmer
- > Repræsentantskab med 150 medlemmer
- > Afdelingsbestyrelser med 250 medlemmer
- > 35 ansatte i administrationen
- > 68 ansatte ejendomsfunktionærer – heraf 15 lærlinge
- > 17 studentermedhjælpere
- > 4 boligsociale medarbejdere
- > Samlet aktivitetsniveau for nybyggeri og renovering i 2013-2023: ca. 2,8 mia. kr.
- > Projekter i pipeline: ca. 500 boligenheder

# Aftalen

Aftalen mellem Plus Bolig og Himmerland Boligforening er, at Himmerland tager over, hvor den forrige forretningsfører slap.

Vi assisterer Plus Bolig som byggeforretningsfører i forhold til det fremadrettede:

- Kan vi samarbejde om fælles retning; Plus Bolig og jer beboere?
- Kan vi skabe økonomisk grundlag for en tilfredsstillende renovering af afdelingen?
- Kan vi nå til enighed med Landsbyggefonden om den rigtige løsning?
- Senere assisterer vi som projektleder ved en valgt tilfredsstillende renoveringsløsning

## Vi forestiller os...

... at I som beboere har problemer med indeklima, utætheder, manglende isolering osv. tæt inde på livet

... at I som beboere er skeptiske over for et projekt, der ikke vil komme "hele vejen rundt"

... at I som beboere har stor kærlighed til boligerne og området som helhed

... at I er frustrerede over, at der ikke sker nok i sagen

Og det kan vi og Plus Bolig godt følge.



## Vores erfaring

Himmerland har de seneste 15 år gennemført mange renoveringer af egne afdelinger i Aalborg. Herunder flere særdeles komplicerede.

Jeres afdeling er en kompliceret sag.

Her følger et par eksempler på vores arbejde.



**2010: Liselund, Vejgaard**





**2010: Liselund, Vejgaard**



**2010: Liselund, Vejgaard**

# 2013: Liselund, Vejgaard



# 2013: Liselund, Vejgaard



# 2013: Liselund, Vejgaard





**2013: Sallingsundvej/Tambosundvej, Aalborg Øst**



**2013: Sallingsundvej/Tambosundvej, Aalborg Øst**

**2013: Sallingsundvej/Tambosundvej, Aalborg Øst**





## 2016: Sallingsundvej/Tambosundvej, Aalborg Øst



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.

## 2016: Sallingsundvej/Tambosundvej, Aalborg Øst



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.

## 2016: Sallingsundvej/Tambosundvej, Aalborg Øst





**2019: Svenstrup Bymidte**



**2019: Svenstrup Bymidte**

## 2019: Svenstrup Bymidte



**2022: Svenstrup Bymidte**



## 2022: Svenstrup Bymidte





## 2022: Svenstrup Bymidte





## Når man renoverer med støtte fra LBF

Kompliceret fastsættelse af behov for økonomisk støtte – ikke ”bare-lige”

Beboerne, afdelingen og boligorganisationen (Plus Bolig) skal bidrage.  
Lejeforhøjelse må forventes – til et vist niveau! (jeres leje er i dag – lav)

Den tidligere helhedsplan var, som den var, fordi der var tilført for lidt støtte

Den tidligere helhedsplan gjorde ikke op med alle afdelingens problemer. Tiden har gjort, at helhedsplanen – i vores øjne – ikke er aktuel (uegnet)

## Når man renoverer med støtte fra LBF

Det gamle (LBF-godkendte) projekt: 90 mio. kr. i støtte (samlet sag 160 mio. kr.)

Hvis boligerne vil skulle nedrives og erstattes af nye boliger, er det vores bud, at det vil koste 300-350 mio. kr.

Spørgsmål:

Hvad vil en (i nogles øjne dårlig) renovering koste? (bud: 160-200 mio. kr.)

Hvad vil en tilfredsstillende renovering koste? (bud: ?)

Er der stor økonomisk forskel på en tilfredsstillende renovering af de nuværende boliger og at bygge op helt fra bunden af? (bud: 300-350 mio. kr.)

## Hvad skal der ske nu?

LBF lukker op for et tillæg til den gamle sag.

Altså: At der kan være mere støtte at hente. Men det kræver noget arbejde. Fortsat dialog med LBF hen over sommer og efterår.

Det økonomiske grundlag for sagens gennemførelse, ud over støtten, skal belyses i sin helhed. Også det kræver noget arbejde.

Forventning om at have et projekt med udgangen af 2025 – hvis alle vil!

# Modeller

Model A: Projekt som forkastet af afdelingsmødet  
Pris: 160-200 mio. kr.

Model B: En tilfredsstillende renovering, som løser alle kritiske skader og er bygningsbevarende  
Pris: Ikke prissat  
Der er tale om oprindelig sag (Model A) + tillægssag

Model C: "Nedrenovering", hvor boligerne nedrives og genopbygges  
Pris: Bedste bud 300-350 mio. kr.

OBS: Uanset model vil huslejen være den samme! (et spørgsmål om støtte)

## Invitation til at deltage

På et tidspunkt skal der vælges et byggeudvalg (følgegruppe).

Byggeudvalget følger projektet fra udvikling over beslutning til gennemførelse.

Organisationsbestyrelsen er ansvarlig bygherre. Det almindelige er, at organisationsbestyrelsen udpeger nogle af medlemmerne til byggeudvalg, og at et beboerdemokratisk møde udpeger øvrige medlemmer blandt beboerne og afdelingsbestyrelsen.

Men vær tålmodige! Sagen er vanskelig at løse – ellers var den nok blevet løst.

## Beboerdemokratisk proces

Vi anbefaler, at byggeudvalget nedsættes, når de realistiske muligheder er kortlagt.

Vores opgave er at sikre information.

- Til beboere (nyhedsbreve, informationsmøder, afdelingsmøder)
- Til Plus Bolig (ledelse og organisationsbestyrelse)
- Til afdelingsbestyrelsen (byggeudvalgsmøder)

Vi vil anbefaler, at projektet godkendes i afdelingen af jer via en urafstemning. Det er afdelingsmødet, der bestemmer afstemningsform.

Urafstemning er en skriftlig afstemning, som foregår over f.eks. 14 dage.



# Spørgsmål ?

# Plus Bolig afd. 1013, Præstemarken



Afdeling 1013, Præstemarken er opført i 1952-53

Afdelingen har i dag en alder på 72 år

Bebyggelsen er opført som simpelt byggeri, med samme element i facadevæg og indvendig væg i beboelse.

Kælderen under bygningen er støbt mod jord uden nogen form for fugtbeskyttelse eller isolering.

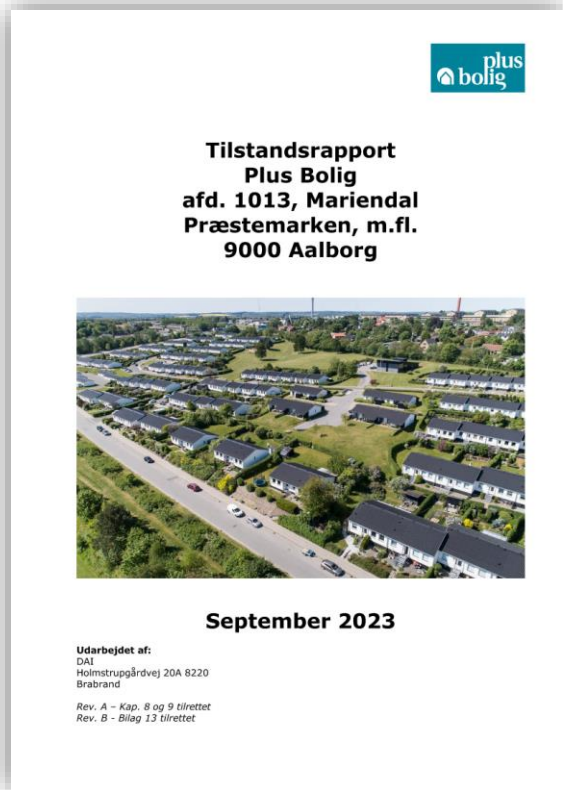
# Plus Bolig afd. 1013, Præstemarken

Der er tidligere gennemført følgende renoveringsarbejder i afdeling 1013:

- Badeværelser og køkkener er løbende individuelt renoveret
- Vinduer er udskiftet i 1987 – de har nu en alder på 36 år
- I 1991 blev afdelingen konverteret til fjernvarme med nye fjernvarmerør i terræn
- Hoved- og terrassedøre/vinduesparti er udskiftet i 1997 – og har nu en alder på 26 år
- Tagdækningen er udskiftet i 2009 - 2012



# Plus Bolig afd. 1013, Præstemarken



I det følgende kommer der en gennemgang af den tilstandsrapport der er udarbejdet i september 2023 af det rådgivende firma DAI.

Det er ikke muligt at komme igennem hele rapporten, da der er begrænset tid til rådighed på dette aftenmøde. Der er lavet et udpluk af de vigtigste emner i rapporten.

# Plus Bolig afd. 1013, Præstemarken

Følgende emner gennemgås ud fra tilstandsrapporten:

1. Fundamenter, kældervægge og terrændæk
2. Facader og gavle
3. Tag, konstruktion og tag rum
4. Vinduer, vinduespartier og døre
5. Badeværelser
6. VVS-, Kloak- og ventilationsinstallationer
7. Skimmelse

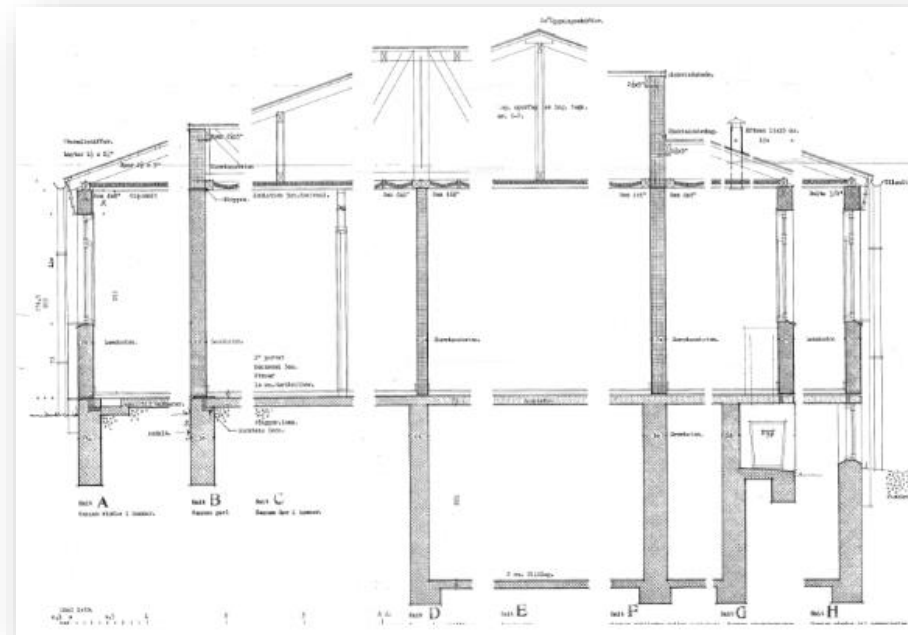


## 1. Fundamenter, kældervægge og terrændæk

1. Drænledninger under kældergulv er lagt uden mulighed for at rense dem. Det er meget usikkert om de fungerer i dag, da betongulvene er målt til at være meget fugtige
2. Flere steder er der massiv angreb af skimmel på kældervægge
3. Ingen isolering under terrændæk og kun 100 mm kapillarlag udført af slagger, som er meget fugtsugende
4. Ingen kapillarlag under terrændæk i kælder.



HIMMERLAND  
Boligforening



## 2. Facader og gavle

1. Oprindelige ydervægge er helt uden reel isolering og har dårlig isoleringsevne
2. Generelt er der ringe kuldebrosafbrydelse i de oprindelige ydervægge ved vindues- og dørfalse
3. Den ydre maling er ikke diffusionsåben, så det vand, der via huller er kommet igennem malingen, forbliver i muren, uden mulighed for at kunne tørre ud igen.
4. Zinkinddækninger på gavle ved sammenbygninger er utætte



## 3. Tag, konstruktion og tagrum

1. Tagrummene er ikke optimalt isoleret og der er anvendt dårlige isoleringsmaterialer
2. Isoleringen ligger ujævnt og lagene krydser ikke hinanden, så der er kuldebroer i loftet gennem spær
3. Isolering og tagrummene er generelt stærkt asbestforurenet efter de oprindelige skiferplader
4. Der er ikke tætnet ved murrem i facaden. Herved opstår der en kuldebro og kuldenedfald direkte ned i boligen





## 4. Vinduer, vinduespartier og døre

1. Udvendige pvc-vinduer, vinduespartier og døre er generelt fra 1987 og med ringe U-værdi (anslået 2,4-2,8 W/m<sup>2</sup>K), hvilket giver kuldenedfald og trækgener.
2. Udvendige facadedøre og terrassedøre/vinduespartier er fra 1997 med en U-værdi på 1,8 W/m<sup>2</sup>K. U-værdier på ny vinduer ligger i dag på ca. 0,8 W/m<sup>2</sup>K
3. Generelt fungerer betjening af vinduer og døre fornuftigt, men fremstår med synlige tegn på manglende vedligeholdelse



## 5. Badeværelser

HIMMERLAND  
Boligforening



1. Badeværelser er generelt nedslidte og trænger til modernisering og nye installationer
2. Rummet er "klemt" med en størrelse på 1,30 m x 2,10 meter.
3. Anvendelse af vådrumssikring er meget usikker. Formentlig gælder det kun et fåtal af steder
4. Trin med 5-6 cm ned i baderummet



## 6. VVS-, Kloak- og ventilationsinstallationer

1. Anlæggene i boligerne skal udskiftes ifm. En kommende reovering af byggeriet.
2. Brugsvandsanlægget i boligerne bør udskiftes, og dette senest ved en kommende reovering af byggeriet
3. Indvendige afløbsrør af støbejern i parterre og kælder bør udskiftes, og dette senest ved en reovering af byggeriet
4. Grundet mange skader på kloakanlæggene bør hele afdelingens kloakanlæg udskiftes og samtidig etableres som et separat system



## 6. VVS-, Kloak- og ventilationsinstallationer



1. Boligerne er dårligt ventilerede. Eneste kilde til ventilation er rumventilator i badeværelset. Kun over den nyeste terrassedør er der etableret ventil.
2. I køkkener er der installeret emhætte, som kan anvendes ved madlavning.
3. Der bør etableres balanceret ventilation med varmegenvinding i boligerne, således fugtig luft og dermed skimmelsvamp begrænses



## 7. Skimmel



1. Generelt er der registeret problemer med skimmel på overflader rigtig mange steder. Det er specielt hvor der er kuldebroer og elementer der bliver målt "våde" eller "meget våde". Det er det samme mønster ved kældervæggene, som ved de mange kuldebroer



# Spørgsmål ?

# Genhusning

# Hovedprincipper

- ≡ Boligorganisationen har et særligt ansvar
- ≡ Alle har ret til en bolig
- ≡ Flytteudgifter betales
- ≡ Alle, der skal genhuses, indkaldes til samtaler om ønsker, behov og muligheder



# Genhusning

- ≡ Du har altid ret til at flytte tilbage til nuværende (eller tilsvarende) bolig
- ≡ Du kan vælge at blive skrevet op til en anden bolig permanent

# Midlertidig genhusning

- ≡ Du låner en lejlighed (i nærområdet)
- ≡ Du betaler max. samme husleje i genhusningsboligen
- ≡ Flytteudgifter betales (flyttefirma, tlf./net mv.)

# Permanent genhusning

- ≡ Du kan vælge at blive skrevet op til en ny (permanent) bolig
- ≡ Du skal betale den aktuelle leje i den nye bolig
- ≡ Flytteudgifter betales (flyttefirma, tlf./net)

# Genhusningsmøder

- ≡ Alle husstande bliver indkaldt til møder 6-8 måneder før byggestart i de enkelte etaper.

# Én gang til

- ≡ Boligorganisationen har et særligt ansvar
- ≡ Alle har ret til en bolig
- ≡ Flytteudgifter betales
- ≡ Alle, der skal genhuses, indkaldes til samtaler om ønsker, behov og muligheder
- ≡ Det afgørende er, at alle føler sig trygge ved det, der skal ske – når det engang skal ske 😊

# Spørgsmål ?



Tak for ordet 😊