

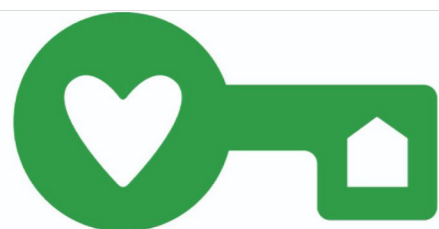
HELHEDSPLAN

HIMMERLAND BOLIGFORENING, AFD. 94

NOVEMBER 2023
Version 02



Enggården 1-40, 9520 Skørping



HIMMERLAND BOLIGFORENING

HIMMERLAND BOLIGFORENING
BYGHERRE

Rendsburggade 22 • 9000 Aalborg
Tlf: 96 31 52 00
www.abhim.dk



BRIX & KAMP A/S
TOTALRÅDGIVER

Nørrebro 11 • 9800 Hjørring
Tlf: 98 92 28 88
www.brikkamp.dk

INDHOLD

De eksisterende bebyggelser.....	4
Tanker om den fremtidige bebyggelse og fremtidige boliger.....	6
Situationsplan.....	8
AFDELING 94 - RÆKKEHUSE	
Eksist. og frem. stueplan.....	10
Eksist. og frem. 1. salsplan.....	11
AFDELING 94 - LEJLIGHEDER	
Eksist. og frem. stueplan.....	12
Eksist. og frem. 1. salsplan.....	13

AFDELING 94

Den eksisterende bebyggelse

HIMMERLAND BOLIGFORENING AFD. 94

Afdeling 94 ligger midt i Skørping, ca. 30 km. syd for Aalborg. Afdelingen består af både rækkehuse og lejligheder. Bebyggelsen fra ca. 1972 i hvidmalet murværk med sorte betontagsten.

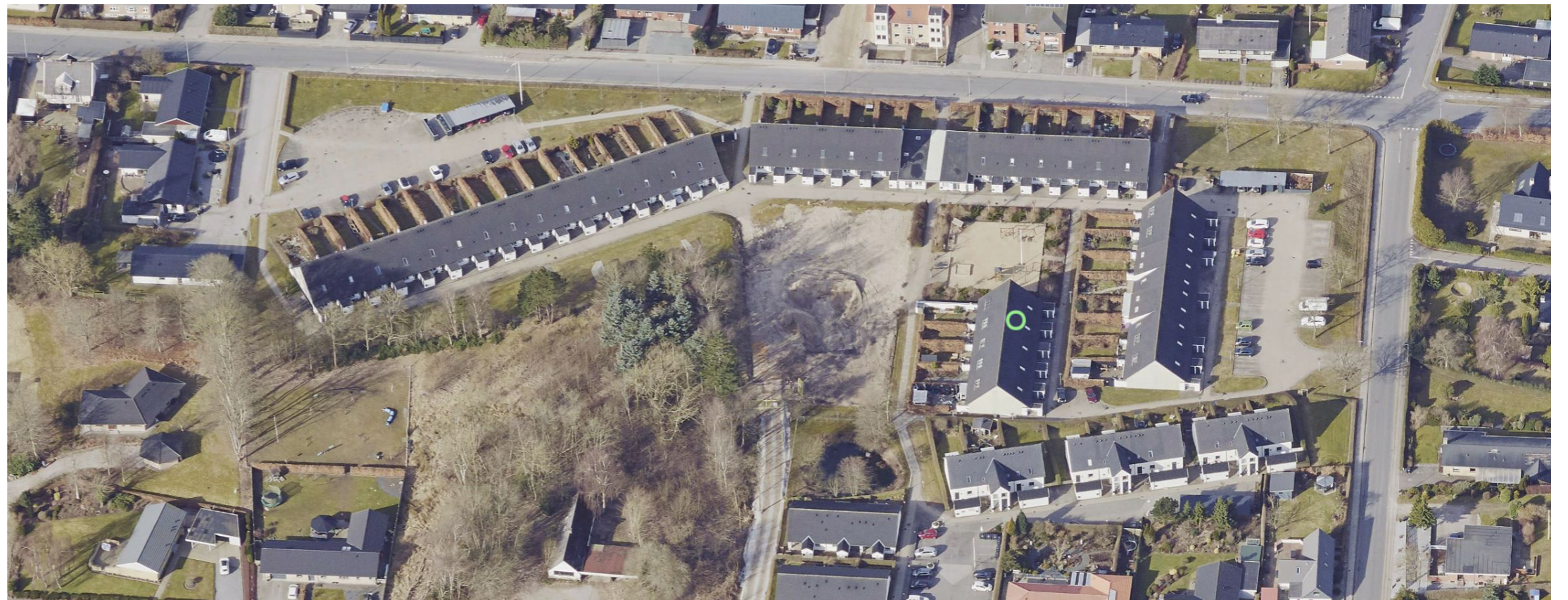
Rækkehuse

Der er 35 2-etagers rækkehuse. Alle rækkehusene er 4-værelses boliger på 126 m² og har alle en lille have.

Lejligheder

Der er 8 lejligheder fordelt med 4 stk. i stueetagen på 69 m² og 4 stk. på 1. sal på 58 m². Boligerne i stueetagen har alle en lille have og boligerne på 1. sal begge har en altan.

Der er fælles vaskeri i afdelingen.



Indgang rækkehuse



Gavl rækkehuse



Lejligheder i nr. 8-9 og 10-11



Have rækkehuse



Lejligheder i nr. 8-9 og 10-11



AFDELING 94

Tanker om den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger

Helhedsplanen

Baggrund

Himmerland Boligforening og afdelingsbestyrelsen m.fl., har indledt arbejdet med at fremtidssikre Himmerland Boligforenings **afdeling 94 - Enggården**, beliggende Enggården 1 – 40, midt i Skørping by ca. 30 km syd for Aalborg.

Det helt overordnede formål med at fremtidssikre afdelingen er at sikre, at afdelingen og boligerne som helhed, i et boligmarked med stor (og stadig større) konkurrence, dels fra private udlejere og dels fra konkurrerende boligorganisationer, fremadrettet vil være attraktive for både nuværende og kommende lejere, således at afdelingen, nu og i fremtiden, undgår fraflytninger og tomme boliger og heraf følgende huslejetab. Dette til gavn for både nuværende og fremtidige lejere samt Himmerland Boligforening som helhed.

En yderligere, og måske mere praktisk orienteret årsag til at gennemføre en helhedsplan for afdelingen er at denne, med henvisning til gennemførte tekni-

ske undersøgelser, står overfor en stor økonomisk udfordring i forhold til en helt nødvendig generel udskiftning af vandinstallationer samt en fornyelse af kloakinstallationer generelt.

Udgangspunktet for afdelingen er, at afd. 94 er et rart og trygt sted at bo og en oprindelig fint planlagt bebyggelse, der efter ca. 50 år trænger til en større opdatering på en række områder – specielt i forhold til

- Eliminering af fugt- og skimmelproblemer, herunder forbedring af ventilationsforhold,
- Minimering af kuldebroer,
- Forbedringer i forhold til energi og energiforbrug,
- Udbedring / opretning af byggeskader,
- En modernisering af eksisterende toilet- og badeværelses- situationer,
- En modernisering af køkkener
- En partiel opgradering af boligindretningen i de få og små opgangsboliger beliggende i tagetagen. Disse opgangsboliger fremtræder snævre og mørke.
- En generel fornyelse af vandinstallationer og en fornyelse af afløbsinstallationer, samt et behov

for, i det mindste partielle, forbedringer af varmeinstallationer.

Endelig er der et større opretningsbehov i forhold til vej- og sti- belægninger og håndtering af overfladeafvanding.

Helhedsplanens formål er at sikre et, i mulig grad, varieret og attraktivt udbud af sunde boliger med moderne og tidssvarende faciliteter og med en, under hensyn til bygningsfysik og støttemuligheder, højere energimæssig standard.

De eksisterende boliger og bebyggelsen som helhed er belastet af en del kuldebroer og fugtproblemer samt nedslidning og, i mindre omfang, byggeskader.

Strædebelægninger og øvrige belægninger fremtræder ligeledes nedslidte og med sætninger, der bidrager til problemer med større vandansamlinger, specielt i perioder med større nedbørsintensitet.

Et uddrag af beboernes ønsker og udsagn, udleveret ved første besigtigelsesmøde i maj 2022, kan bl.a. beskrives med følgende citater og eller bemærkninger:

- Kolde gulve og nedslidte strø/ trægulve.
- Kolde ydervægge / kuldebroer / fugt.
- Utætte vinduer (muligvis dårlig justering).
- Velux tagvinduer giver anledning til træk / kulde.
- Tagdækning m. lokale, periodevise utætheder.
- Badeværelser / toiletter
 - Med gamle badekar. Brusenicher ønskes etableret.
 - Stedse problemer med afløb / støbejernsvandløse, der tilstopper.
 - Problemer med gamle installationer i øvrigt.
 - Manglende vådrumsmembran
 - Partiel fugtgennemtrængning gennem etageadskillelser fra badeværelses gulve og eller installationer.
- Elinstallationer i terræn med kabelfejl. Problemer med overgang i strømforsyningen / "slår ud".
- Nedbrudt udvendigt træværk ved indgangsområder og skure mm..
- Utæt tag og tagpap på "skralderum".
- Nedbrudte vand- og varmeinstallationer i boliger / in-

geniørkanaler og i terræn.

- Kloakker i terræn. Overfladeafvanding fungerer ikke korrekt. Der sker op-stuvning.
- Sti- og vejbelægninger samt parkeringsarealer fremtræder med store sætninger mm.

Behov for

- optimering af FJV
- Installation af vandmålere

Den aktuelt udarbejdede Helhedsplan kan karakteriseres som en **genoprettende Helhedsplan** med overskuelige energimæssigt forbedrende tiltag samt enkelte nye opgraderende del elementer i forhold til æstetik og arkitektur.

Overordnet vision

Aktuelt er der hos Boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen et ønske om at forbedre bebyggelsens energimæssige situation og gennemføre en teknisk opgradering samtidig med at kuldebroer, i mulig grad, søges minimeret og fugtproblemer elimineret.

Endvidere er der et stort ønske og et reelt og tydeligt behov for en modernisering af toiletter og badeværelser samt endvidere en modernisering af køkkener, som i relativt stort omfang fremtræder med oprindeligt nedslidt inventar.

Herudover ønskes gennemført en mindre ombygning af de mindre opgangsboliger, der som nævnt fremtræder lidt mørke, snævre og også på andre områder tidsvarende. I denne sammenhæng er det besluttet, efter dialog med Landsbyggefonden, at indrette de 4 mindre stuelejligheder, som såkaldte tilgængelighedsboliger.

Herudover skal helhedsplanen, via en **mindre** landskabsmæssig bearbejdning af udearealer og boligstræder sikre, at disse i højere grad fremtræder oplevelsesrige og attraktive at opholde sig i eller ved – og afledt heraf, positivt bidrage til det sociale liv i bredeste forstand.

Samlet set er målet at fastholde og yderligere udbygge det lokale gode boligmiljø med henblik på, i endnu højere grad, at skabe mulighed for gode leve- og bo- vilkår og sociale relationer i ønsket omfang, og i denne sammenhæng forsøge, i videst muligt omfang, at gøre alle boliger attraktive indenfor rammerne af den byggetekniske og økonomiske virkelighed.



Fremtidige facader rækkehuse

Tanker om den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger

Området og afdelingen er begunstiget af en attraktiv beliggenhed, tæt ved lokalt bycenter og nært beliggende rekreative naturområder samt lokalt "byliv", kulturtilbud og gode indkøbsmuligheder.

Afdelingen er endvidere beliggende nær skole og daginstitutioner.

For så vidt angår lejlighedsfordeling, arealer og den tekniske beskrivelse af bebyggelsens byggetekniske og bygningsfysiske tilstand henvises til beskrivelserne for de enkelte afsnit – se omstående sider og / eller tilstandsrapporter.

Den nuværende bebyggelse og boligerne / bygningerne i dag

Den nuværende bebyggelse fra ca. 1972 fremtræder generelt fint vedligeholdt og bygningerne grundlæggende fornuftigt bygget, men, vurderet i forhold til byggeskik på opførelsestidspunktet, også med unormale kuldebroer og fugtproblemer og et relativt stort behov for opretning generelt samt et stort behov for fornyelse af tekniske installationer bl.a. pga. korrosion. Der henvises til tilstandsrapporten og tekniske notater.

Der er endvidere problemer med fugtrelateret skimmelsvamp i boligerne.

Herudover er der eksempelvis konstateret sætninger / lunger på kloaksystemet samt en generel – overraskende og voldsom - nedbrydning af beton-afløbsrør.

Belægninger fremtræder – også generelt, med sætninger, der bl.a. medfører at overfladevand ikke finder vej til overfladebrønde. Det vurderes at regnvandssystemet partielt skal genoprettes / fornys.

Der henvises supplerende til tilstandsrapporter og tekniske notater mm.

Den fremtidige landskabsplan

Den fremtidige landskabelige del af helhedsplanen, som umiddelbart ikke kræver særligt store principielle ændringer i forhold til den eksisterende situation, vil bl.a. have til formål

- at skabe mindre, men attraktive, hyggelige og intime uderum, kombineret med plads til- og mulighed for leg og sociale relationer på tværs af generationerne og mellem aldersvarende. Aktuelt foreslås et, i terræn forsænket, udendørs fælles opholdsområde til brug for eksempelvis fælles grillarrangementer, petanque, mor/barn sammenkomster eller lignende.
- at forny nedslidte og sætningsramte belægninger.
- at sikre en effektiv håndtering af regn- / overfladevand / nedbør via en partiel renovering af regnvandssystemet.
- at etablere mindre driftsreducerende grønne områder med temaet "Vild med vilje" - eksempelvis i form af områder med karakter af blomstereng.

Ovennævnte søges bl.a. realiseret via ny beplantning - etableret over tid, og nye, varierende, zoneopdelte belægninger, som afspejler formålet med de pågældende arealer.

Flere eller mange af ovennævnte tiltag skal ses og vurderes i sammenhæng med behovet for fornyelse og eller renovering af bl.a. kloaksystemet og som følge heraf også faste belægninger.

Den fremtidige bebyggelse og de fremtidige boliger

Gennem helhedsplanens byggetekniske og indretningsmæssige tiltag, i form af foreslåede renovering, mindre ombygninger samt miljø- og energiforbedrende tiltag, vil der blive skabt et mere attraktivt udbud af moderne og sunde boliger, som, i højere grad, vil appellere til både nuværende og fremtidige lejere.

Konkrete tiltag og elementer

- Alle afdelingens gavle forventes forsynet med ny gavlbeklædning i form af beklædningstegl, som, efter forstærkning, monteres foran de allerede efterisolerede gavle via rustfrit ophængningssystem.
- Nedbrudt træværk i form af beklædning, udhusedøre o. lign. erstattes af ny varmebehandlet træbeklædning og eller nye udhusedøre mm.
- Tagdækninger på boliger eftergås, der sikres korrekt tagrumsudluftning og tagdækninger på udhuse ny-tækkes.

- Ovenlys fornyes.
- Og, hvis den økonomiske virkelighed tillader det – isættes nye vinduer og yerdøre med 3 lags glas (og afledt heraf nye sålbænke, fuger og inddækninger).

For alle boliger gælder det, at der etableres nye, mere funktionelle badeværelser med plads til vaskemaskine og (kondens)tørretumbler. Badeværelserne etableres indenfor den eksisterende væggeometri, idet en udvidelse er vanskelig og meget omkostningstung og derfor næppe vil være realiserbar i forhold til huslejeniveau og Landsbyggefondsrelaterede støtteordninger.

Alle køkkener moderniseres eller nyindrettes. Der søges gennemført en opgradering af køkkenindretninger og funktionelt via optimering, bl.a. ved valg af skabsstørrelser og inventarindretning, herunder, specielt i de mindre køkkener, maksimering af udnyttelsen via skuffeskabe o. lign.

Herudover – og som en naturlig del af renoveringen samt delvist afledt af øvrige bygningsmæssige arbejder

- Fornys vandinstallationer generelt – i princippet overalt og i alle sammenhænge.
- Monteres individuelle vandmålere.

- Renoveres og eller moderniseres varmeinstallationen via bl.a. blandesløjfe(r) og efterisolering af rørinstallationer. OBS - Det undersøges i øjeblikket om der kan etableres direkte FJV forsyning.
- Etableres nye individuelle balancerede (og energibesparende) ventilationsanlæg i hver enkelt bolig.
- Opbygges nye isolerede parketgulvskonstruktioner i stueetager.
- Etableres i boligernes tagetager / 1. sale, nye gulve af f. eks. 5 mm vinylpanel m. klikssystem.
- Og afledt af øvrige bygningsmæssige foranstaltninger udskiftes indvendige døre, skabsinventar samt gerikter og fodlister.
- Herudover gennemføres, ligeledes afledt, malerbehandling af vægge og lofter.

Det endelige materialevalg og omfanget af renovering og ombygning vil bl.a. også bero på Landsbyggefondens vurderinger i forhold til byggeteknik, bygningsfysik mv. og samlede økonomiske vurderinger.

Landsbyggefonden

Arbejdet med udarbejdelse af helhedsplanen er iværksat efter ønske fra Himmerland Boligforening med henblik på fremsendelse til - og nu også dialog med Landsbyggefonden. Fonden støtter projektet økonomisk.



Fremtidige facader rækkehuse

AFDELING 94
Eksist. situationsplan



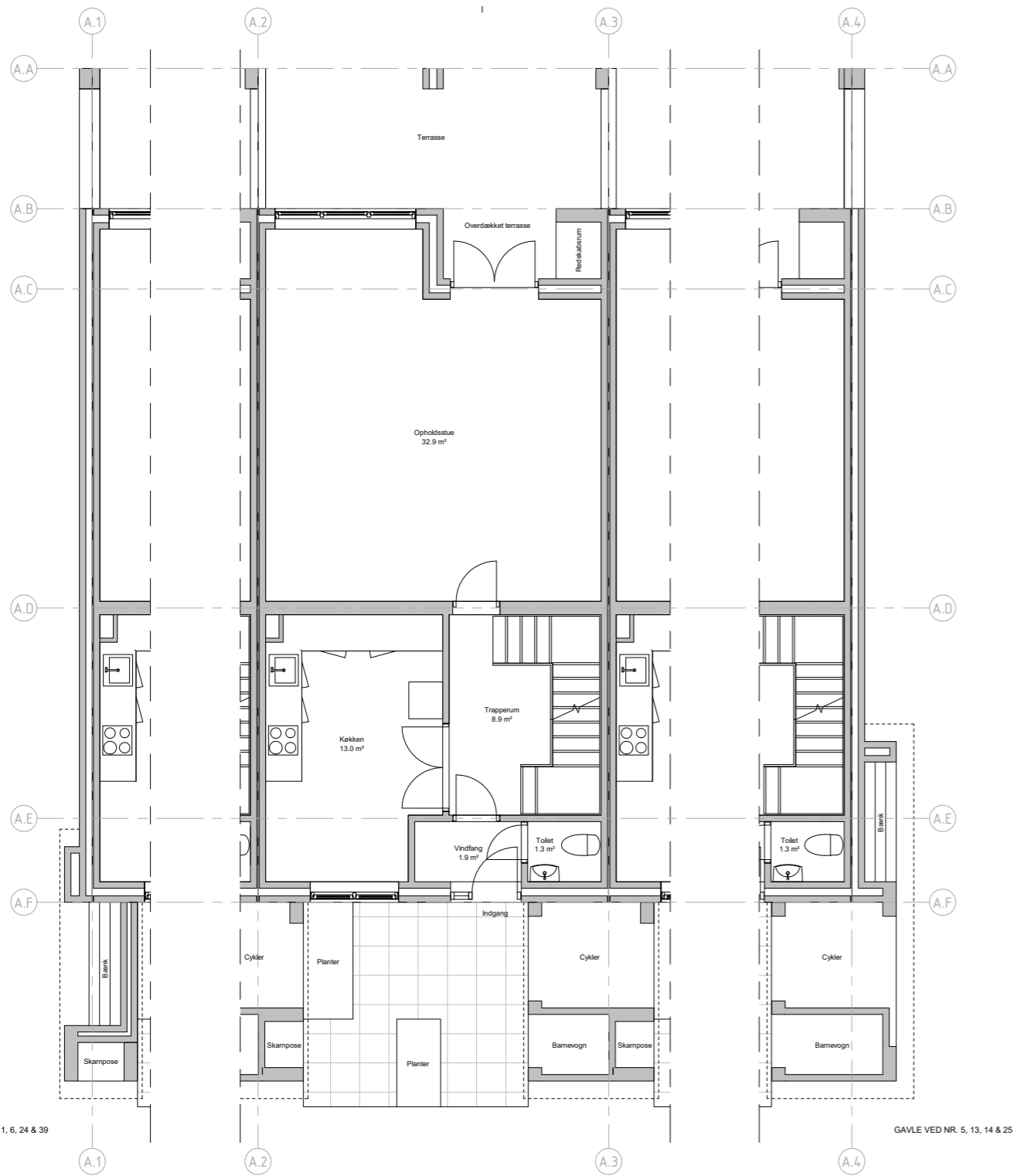
AFDELING 94

Frem. situationsplan



AFDELING 94 - RÆKKEHUSE

Eksist. og frem. stueplan



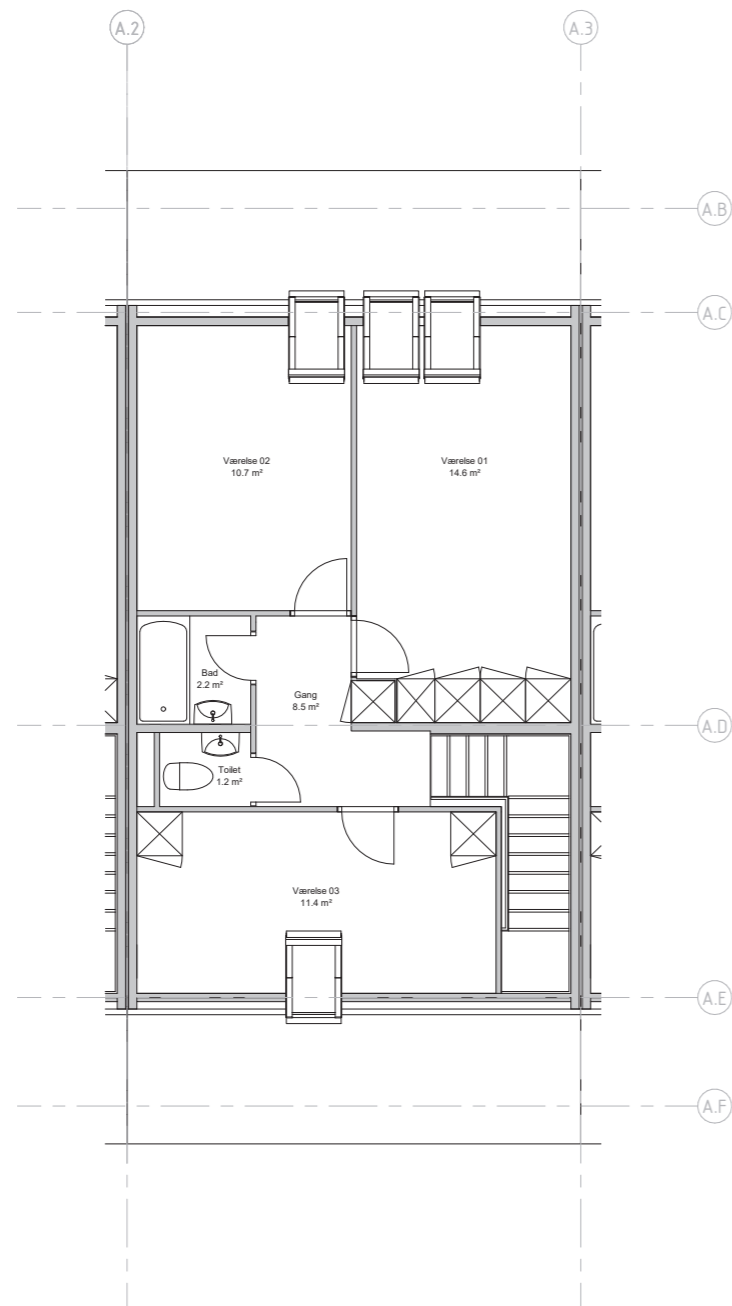
Eksist. stueplan 1:100



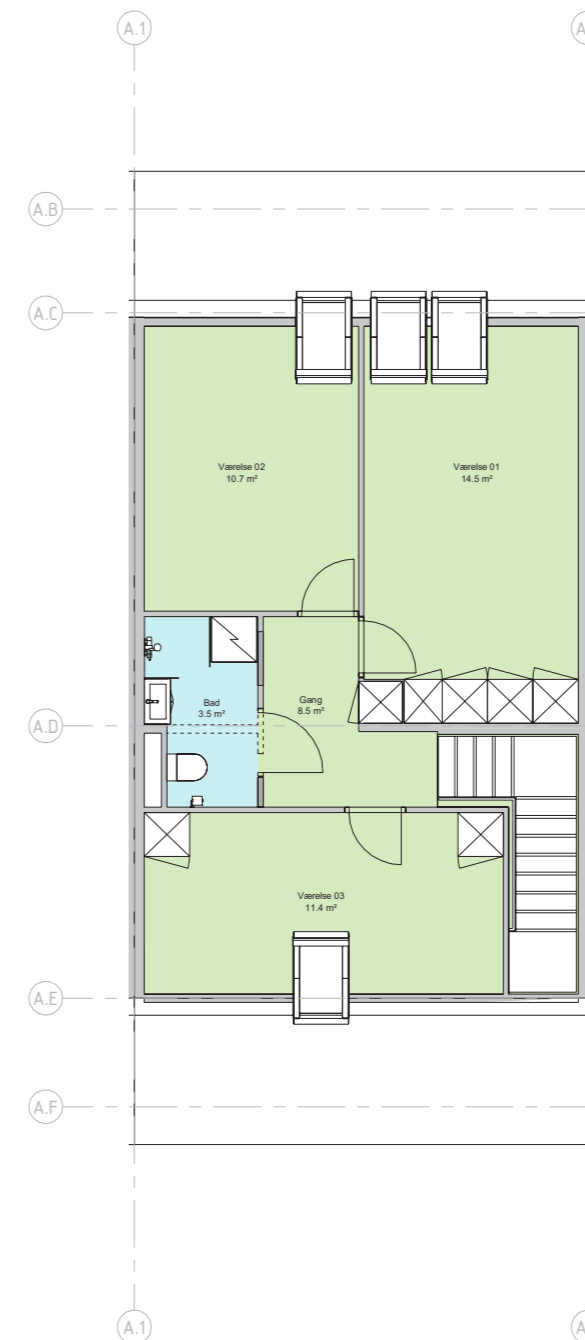
Frem. stueplan 1:100

AFDELING 94 - RÆKKEHUSE

Eksist. og frem. 1.salsplan



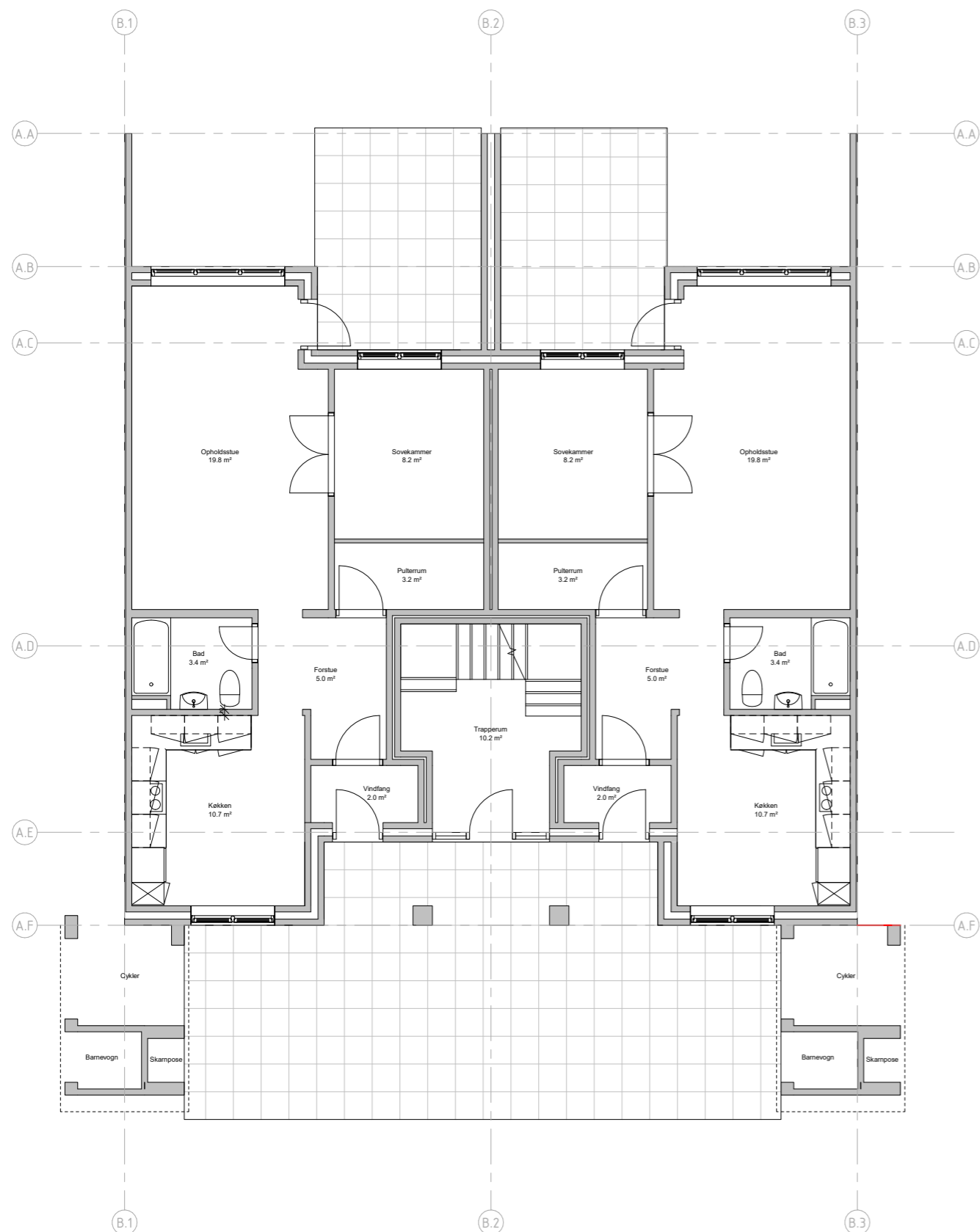
Eksist. 1. salsplan 1:100



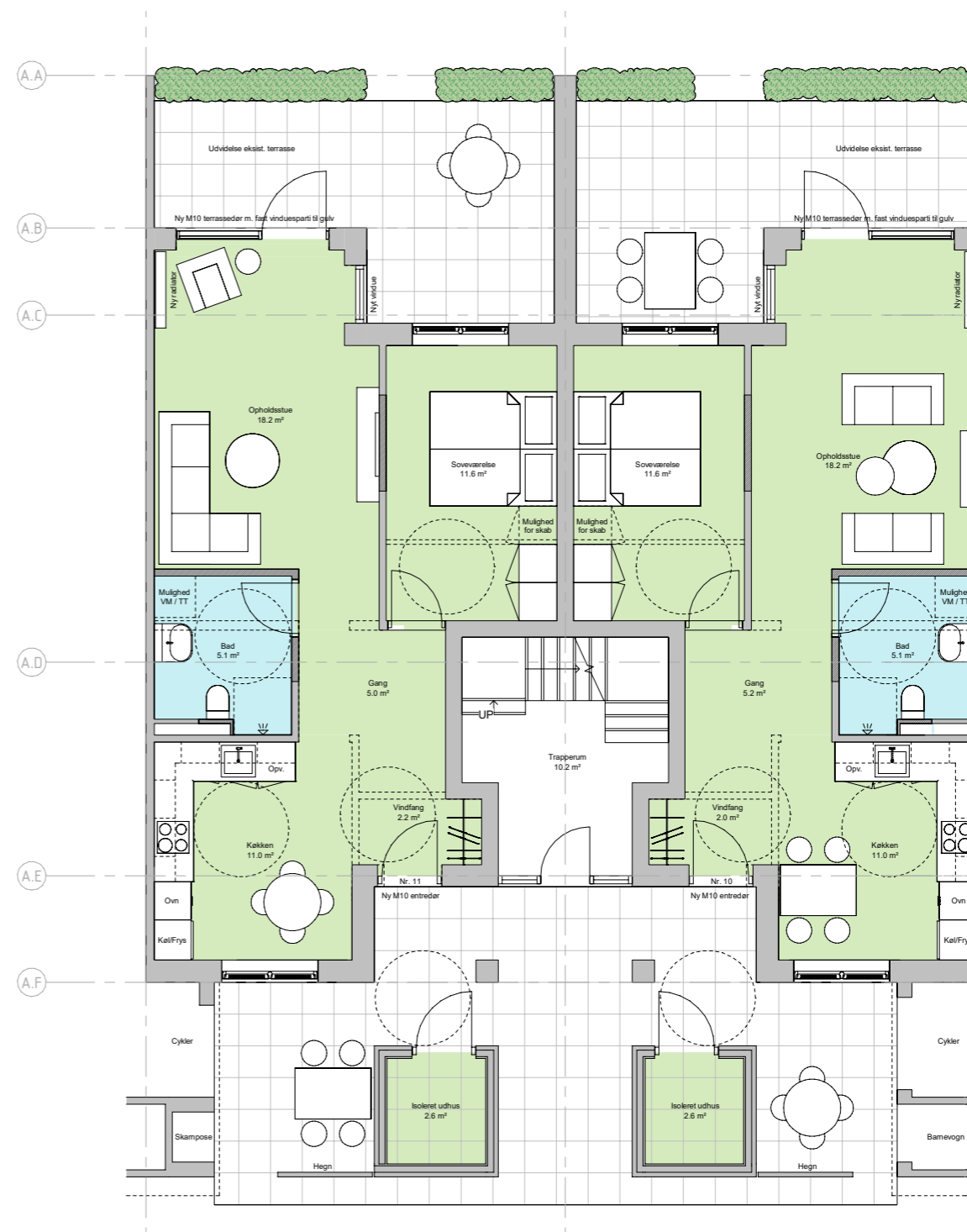
Frem. 1. salsplan 1:100

AFDELING 94 - LEJLIGHEDER

Eksist. og frem. stueplan



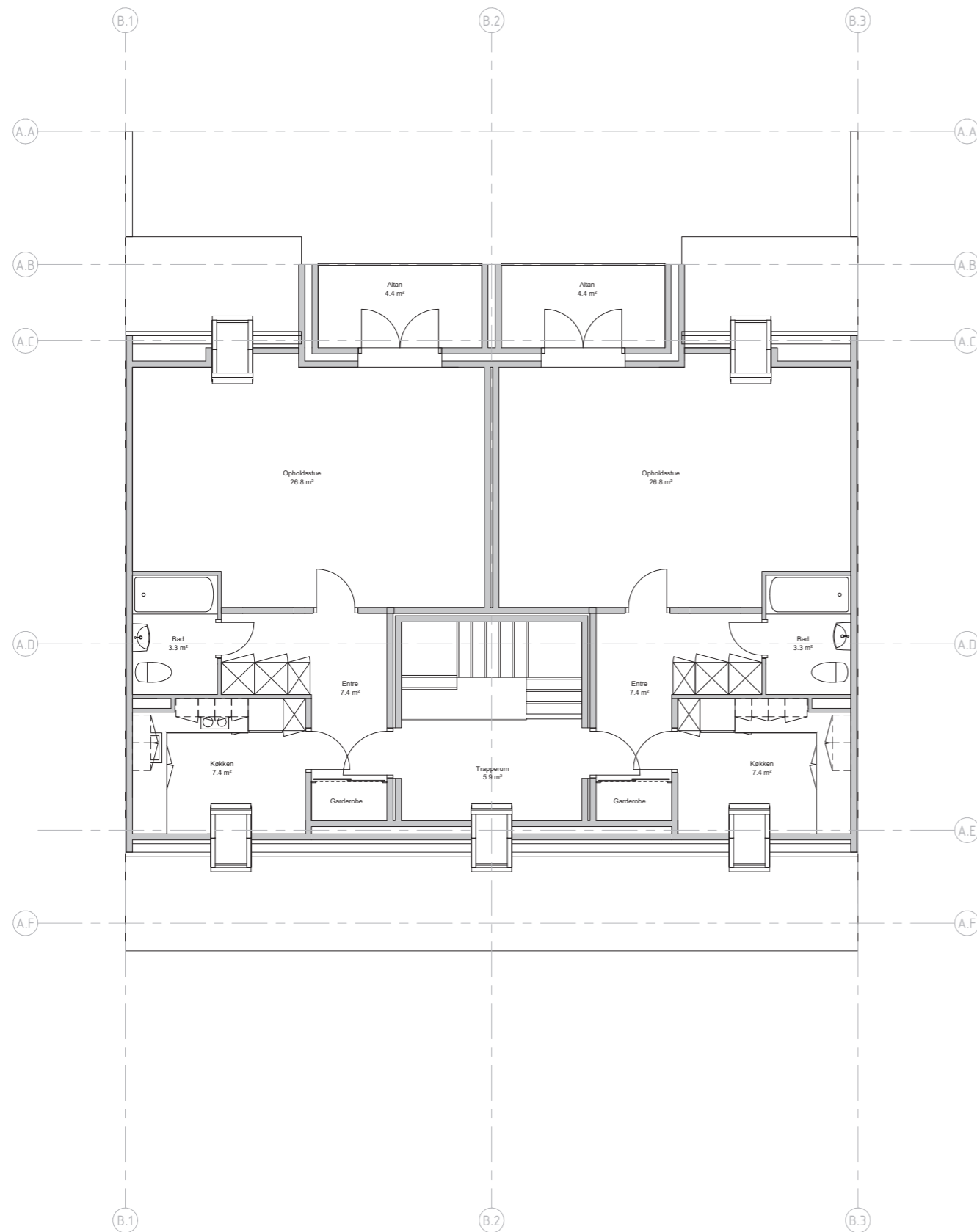
Eksist. stueplan 1:100



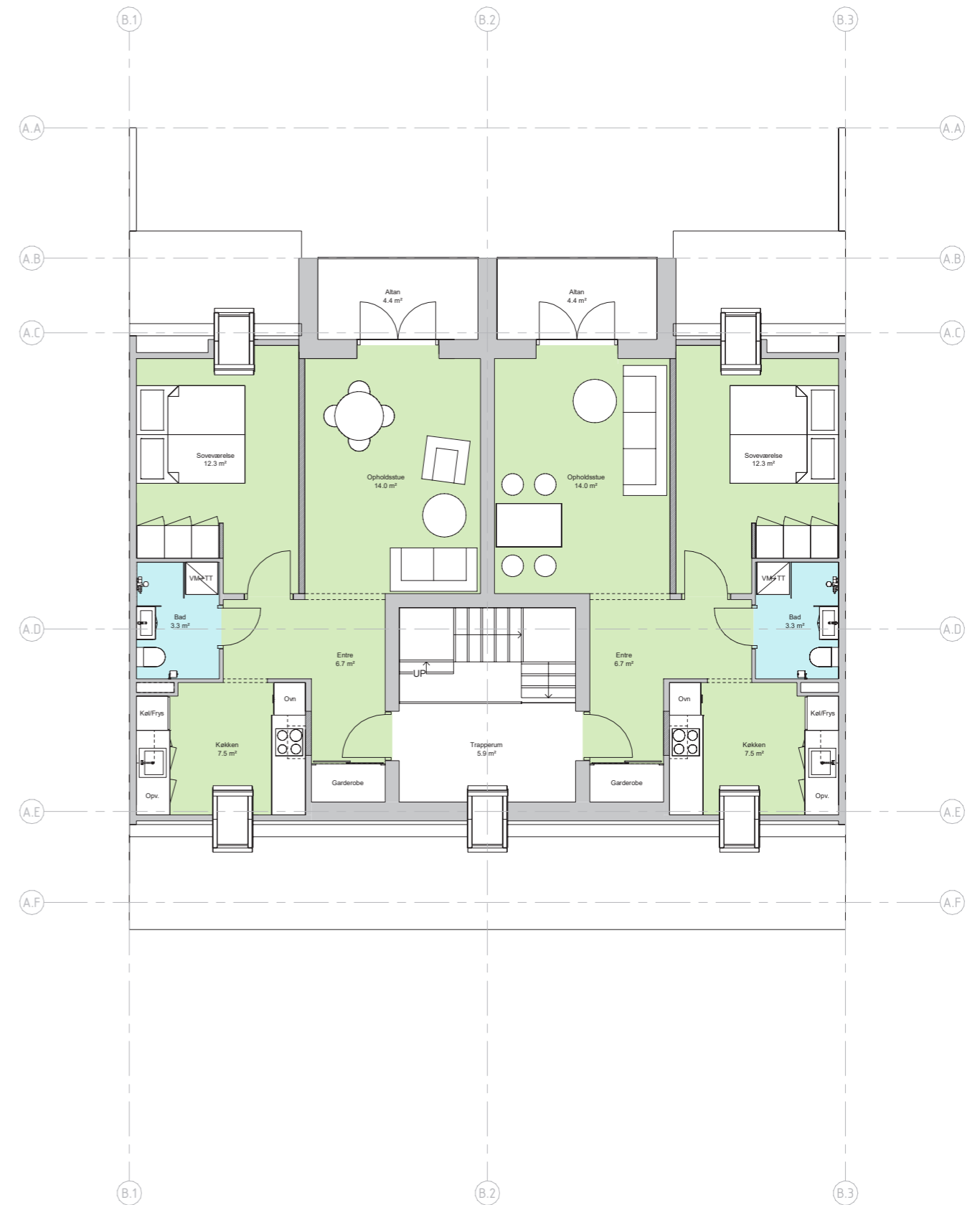
Frem. stueplan 1:100

AFDELING 94 - LEJLIGHEDER

Eksist. og frem. 1.salsplan



Eksist. 1. salsplan 1:100



Frem. 1. salsplan 1:100