

# TEMAAVIS FOR RENOVERING OG FREMTIDSSIKRING AF MØLLEVANGEN

MØLLEVANGEN (AFD. 0301)  
Birkerød almennyttige Boligselskab  
Hovedgaden 11 - 19  
Møllevangen 2 - 74, 13 - 35  
Søndervangen 10 - 42, 3 - 45  
Toftevej 7 - 31  
3460 Birkerød

## BYGHERRE:

Birkerød almennyttige Boligselskab,  
Møllevangen Afd. 0301 v/ DAB  
Anlægsgruppen  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
TLF: +45 77 32 00 00  
dab@dabbolig.dk  
www.dabbolig.dk

## TOTALRÅDGIVER: ARKITEKTFIRMAET FRIBORG OG LASSEN A/S

Vesterbrogade 124B  
1620 København V  
TLF: +45 33 25 44 00  
post@friborg-lassen.dk  
www.friborg-lassen.dk

## UNDERRÅDGIVER - ingeniør: WISSENBERG A/S

Hejrevej 26, 4. sal  
2400 København NV  
TLF: +45 33 86 34 86  
info@wissenberg.dk  
www.wissenberg.dk



## INDEKS

3	KÆRE BEBOERE
4	HELHEDSPANEN I KORTE TRÆK
5	DIAGNOSE I OVERSKRIFTER
6	TILGANG
7	DE NYE BOLIGER - FORDELING AF BOLIGERNE
8	BOLIGER - DIAGNOSE - ETAGEBLOKKENE, MØLLEVANGEN 13-35
9	TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER - ETAGEBLOKKENE, MØLLEVANGEN 13-29, STUEETAGEN
11	OMDANNELSE AF KLUBVÆRELSE TIL LEJLIGHEDER, MØLLEVANGEN 31-35, 2. SAL
12	SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER, MØLLEVANGEN 13-29, 1. SAL + 2. SAL
13	SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER, MØLLEVANGEN 31-35, STUEETAGEN + 1. SAL
14	BEBOERLOKALE, MØLLEVANGEN 23
15	TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER / FÆLLESLOKALE, MØLLEVANGEN 13-29
16	BOLIGER - DIAGNOSE - RÆKKEHUSE
17	BOLIGER - RÆKKEHUSE, MØLLEVANGEN 4-30, BLOK 5+6
18	BOLIGER - RÆKKEHUSE, MØLLEVANGEN 32-74, BLOK 7+8+9
19	BOLIGER - RÆKKEHUSE, SØNDERVANGEN 3-45, BLOK 10+11+12+13
21	BOLIGER - RÆKKEHUSE, SØNDERVANGEN 10-42, TOFTEVEJ 19-31, BLOK 14+15+16+18+19
22	BOLIGER - RÆKKEHUSE, TOFTEVEJ 7-17 BLOK 17
23	BOLIGER - DIAGNOSE - ETAGEBOLIGER, MØLLEVANGEN 2-2A, HOVEDGADE 11-17 BLOK 20+21
24	BOLIGER - ETAGEBLOKKE, MØLLEVANGEN 2-2A BLOK 20
25	BOLIGER - ETAGEBLOKKE, HOVEDGADE 11-17 BLOK 21
27	BOLIGFORDELINGSOVERSIGT
28	UDEAREALER
30	PARKERING, BELYSNING OG AFFALD
31	INSTALLATIONER
33	ENERGIBESPARELSER
34	GENHUSNING
35	ØKONOMI MØLLEVANGEN
37	TIDSPAN
39	SPØRGESKEMA

## KÆRE BEBOERE

Det er med stor glæde at vi nu kan præsentere en helhedsplan for jer.

Byggeudvalget, der består af medlemmer fra Selskabsbestyrelsen og fra Afdelingsbestyrelsen, har i samarbejde med DAB og vores rådgivere fra Arkitektfirmaet Friborg og Lassen A/S og Wissenberg Rådgivende Ingeniører arbejdet intenst med at udvikle en Helhedsplan.

Arbejdet har taget udgangspunkt i den vedligehold af bygningerne, som der er behov for bliver udført samt de tanker og ønsker afdelingen har om en fremtidssikret boligforening.

Det er vores håb, at I beboere vil tage vel imod materialet, og læse det igennem.

Møllevangen står overfor nogle byggetekniske problemer, som indenfor de kommende år skal udbedres, så boligerne kan opleves som gode og sunde boliger for jer beboere.

Vi har i 2012 fået udarbejdet en tilstandsrapport samt supplerende undersøgelser, som alle peger i retning af en gennemgribende renovering.

Rapporterne viser at mange bygningsdele, som f.eks. tag, vinduer og tekniske installationer er udtjente og skal udskiftes.

Hvis vi vælger at renovere Møllevangen ud fra de anvisninger som tilstandsrapporterne giver vil Møllevangen i den nærmeste fremtid stå over for rigtig store udgifter til renovering.

De samlede udgifter til de mest nødvendige renoveringsarbejder udgør ca. 164 mio. kr.

Det vil i gennemsnit medføre en huslejestigning på 690 kr./m<sup>2</sup>/år, svarende til en husleje på 1.592 kr./m<sup>2</sup>/år (en stigning på 79,73 %), igen svarende til en gennemsnitlig stigning på 4.887,50 kr./pr. måned for en 85 m<sup>2</sup> lejlighed. Denne husleje vil ikke modsvare de boliger Møllevangen

kan tilbyde, selv efter en renovering af de nødvendige arbejder.

Derfor har vi valgt at søge Landsbyggefonden om støtte til en renovering af Møllevangen. Vi har på et tidligere orienteringsmøde samt i nyhedsbreve fortalt jer beboere om vores samarbejde med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har meddelt, at de støtter en renovering af Møllevangen under forudsætning af, at der udarbejdes en Helhedsplan for Møllevangen. De samlede udgifter til gennemførelse af de aktiviteter, som indgår i Helhedsplanen udgør 188 mio. kr.

Hvis I vælger at stemme for en gennemførelse af de aktiviteter som denne Helhedsplan indeholder, vil det medføre en huslejestigning svarende til en gennemsnitlig husleje på 1.022 kr./m<sup>2</sup>/år (i 2017) eller eksempelvis en stigning for en 71 m<sup>2</sup> lejlighed i etagehusene på 1.769 kr./pr. måned.



Fremtidig husleje ved  
nødvendig renovering  
UDEN Helhedsplan



Fremtidig husleje  
MED Helhedsplan

For rækkehusene er det en gennemsnitlig stigning på ca. 420 kr./pr. mdr.

En gennemførelse af Helhedsplanen vil på grund af en række energiltag medføre en besparelse på jeres energiforbrug på op til 30 % i bebyggelsen. En nærmere beskrivelse af forventede energibesparelser i de enkelte boligtyper findes senere i denne temaaavis.

Det er vores håb at du/I møder op d. 27/2-2018 kl. 18.30 til afdelingsmøde i "Store sal" i Administrationscentret - Birkerød, hvor jeres stemmer er afgørende for at gennemføre de gode løsninger som Helhedsplanen beskriver.

God læselyst.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen.

# HELHEDSPLANEN I KORTE TRÆK

## Bygninger

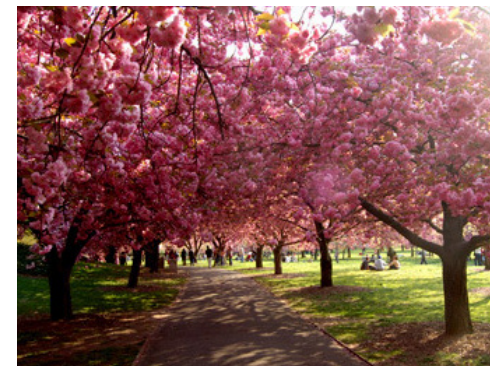
- Energibesparelser på 10-15% for de fleste boliger, for visse boligtyper op til 25-30%. Dette afhænger bl.a. af boligtype, og brugen af boligen.
- Nye moderniserede familieboliger i etageblokkene, Møllevangen 13-35.
- Nye tilgængelighedsboliger samt adgangsterrasse med ramper og beplantede skråninger, Møllevangen 13-29.
- Klubværelser i Møllevangen 31-35 nedlægges og omdannes til lejligheder.
- Trapper fra stuelejligheder til de grønne arealer, Møllevangen 31-35.
- 1. salen i Møllevangen 32-74 omdisponeres på grund af nye større badeværelser.
- Nye vinduer i hele bebyggelsen, delvis udskiftning af opgangsdøre og nye terrassedøre i etageblokke.
- Tagene på Møllevangen 19-35, samt rygningsten på Søndervangen 10-42 og Toftevej 7-31 udskiftes.
- Kældertrapper ved rækkehuse gås efter for skader.
- Renovering af badeværelser i alle boliger, dog ikke i kældre.

## Tekniske installationer

- Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding i hele bebyggelsen.
- Nyt afløbssystem / udskiftning af faldstammer i alle boliger.
- Nyt brugsvandssystem med individuel måling af forbrug i alle boliger.
- Et-strengs varmeanlæg ombygges til 2-strengs varmeanlæg.
- Individuel måling af forbrug i alle boliger.
- Gamle el-stofledninger udskiftes, hvor disse forefindes.
- Delvis renovering af kloak.

## Fællesarealer

- Delvis nye belægninger, beplantning, legepladser, grill-pladser, parkering og belysning.
- Udvidelse og opgradering af fælleslokalet, herunder etablering af udvendig elevator for kørestolsadgang.
- Nye skure for depotplads til tilgængelighedsboliger



## DIAGNOSE - I OVERSKRIFTER



- Tærrede faldstammer, stigstrenge, brugsvandsrør.
- Delvis gamle el-installationer med stofledninger.
- Ét-strengt varmeanlæg i etageblokke.
- Tage på etageblokkene Møllevangen 19-35 er nedslidte og ikke udført iht. gældende byggetekniske retningslinjer.
- Defekte fuger og sten i murværk, kældertrapper i dårlig stand.
- Rygningssten i dårlig stand på Søndervangen 10-42 og Toftevej 7-31.
- Nedslidte vinduer med kraftig kuldebro.
- Udtjente kloakstrækninger
- Dårligt indeklima grundet dårlig/manglende ventilation i boligerne
- Miljøfarlige stoffer indvendigt og udvendigt.
- Udearealer med forbedringspotentiale.
- Manglende tilgængelighed.
- Manglende boligvariation.

*Rød skrift angiver nødvendig renovering, med eller uden helhedsplan*

# TILGANG

Målet med helhedsplanen for Møllevangen er at udføre et samlet helhedsgreb og ikke en pletvis renovering af afdelingen, som på sigt er dyrere.

Med helhedsplanen sikres, at der ikke kun udbedres udtjente og defekte bygningsdele, men at der samtidig tilføjes en række helt nye kvaliteter.

Der er udført bygningsundersøgelser, som, sammenholdt med driftens og beboernes udmeldinger og ønsker, har dannet grundlag for helhedsplanen.

Mange aspekter spiller ind når helhedsplanen udformes:

## Bygningernes tilstand

- Hvilke renoveringsopgaver er nødvendige at udføre indenfor den nærmeste årrække?
- Hvilke renoveringsarbejder bør udføres, som en del af den langsigtede vedligeholdelsesplan?

## Social bæredygtighed

- Hvordan gøres afdelingen attraktiv overfor fremtidige beboere?
- Hvordan styrkes de sociale relationer i bebyggelsen, så folk ønsker at blive boende?
- Hvilke faciliteter vil bidrage til det sociale liv i Møllevangen?

## Økonomisk bæredygtighed

- Hvilke tiltag kan udføres inden for den økonomiske ramme?
- Hvordan prioriteres ønskerne ift. rentabilitet?

## Støttede arbejder

- Hvordan opnår Møllevangen støtte fra Landsbyggefonden, så omkostninger ved renoveringen holdes nede?

## Rudersdal Kommune

- Hvilke ændringer af boligantal, parkeringsforhold, bygningernes udseende o.a. kan Rudersdal Kommune godkende?

Byggeudvalget og DAB har i samarbejde med rådgiverne, Landsbyggefonden og Rudersdal Kommune bearbejdet alle disse forhold, som har resulteret i denne helhedsplan, som bestræber sig på at skabe balance mellem de økonomiske og sociale aspekter.

Intentionen er således i hovedtræk at skabe løsninger som:

- Udbedrer de nuværende byggeskader og forebygger fremtidige.
- Tager udgangspunkt i de eksisterende sociale og arkitektoniske kvaliteter og udbygger og forbedrer disse.
- Reducerer energiforbrug og forbedrer komforten i boligerne.
- Er økonomisk forsvarlige, rentable og velovervejede.
- Er funktionelle og øger brugsværdien.
- Forbedrer / forskønner udearealerne så der skabes kontakt og fællesskab.
- Understøtter mangfoldighed, tilgængelighed & fællesskab.
- Giver forskellige boligstørrelser så forskellige og skiftende behov i livet tilgodeses.
- Giver lyse og venlige boliger med et godt indeklima.
- Giver gode og sunde boliger, hele livet, året rundt.



## DE NY BOLIGER - FORDELING AF BOLIGERNE

Helhedsplanen indeholder både en bevaring og en omdisponering af boligerne i Møllevangen.

Dette sker for at kunne tilbyde beboerne en større variation af boligtyper og boligstørrelser.

Det betyder at Møllevangen efter endt renovering i højere grad vil kunne levere boliger til den enkeltes behov.

Udover dette større udbud af boligstørrelser vil der i Møllevangen ligeledes blive etableret et antal af de såkaldte "tilgængelighedsboliger".

Disse boliger får adgang via ramper på havesiden, de får store badeværelser og køkkener, hvor det blandt andet er muligt at komme rundt i kørestol.

Boligerne vil i øvrigt ikke bære præg af at være handicapvenlige.

De nye boligtyper og størrelser betyder at flere beboere vil vende tilbage til en anden bolig i Møllevangen, end den de bor i nu. Til gengæld vil det for manges vedkommende være muligt at få en bolig, der i langt højere grad opfylder ens behov.

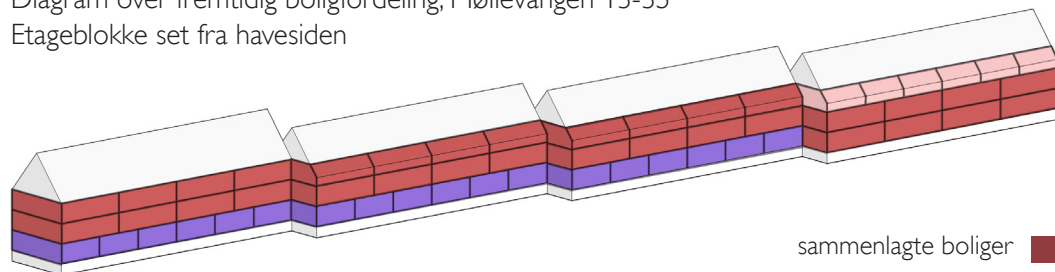
Se mere om genhusning på side 34.

Til højre ses en oversigt over fordelingen af de nye boligtyper i Møllevangen.

Ombyggede/sammenlagte, tilgængelige og moderniserede boliger samles i Møllevangen 13-35. Rækkehuse bibeholdes inden for den eksisterende ramme.

Der nedlægges samlet set 22 stk. boliger, således at der i fremtiden vil være 175 stk. boliger i bebyggelsen, frem for de 197 stk. i dag.

Diagram over fremtidig boligfordeling, Møllevangen 13-35  
Etageløkke set fra havesiden



sammenlagte boliger ■  
tilgængelighedsboliger ■  
klubværelser omdisponeres til 2V-boliger ■



### Tilgængelighedsboliger:

Møllevangen 13-29, stueetagen

18 stk. á 71 m<sup>2</sup> / 3V  
bliver til  
18 stk. á 71 m<sup>2</sup> / 2V tilgængelighedsboliger:



### Sammenlagte boliger:

Møllevangen 13-29, 1. og 2. sal  
Møllevangen 31-35, stuen og 1. sal

48 stk. á 71m<sup>2</sup> / 3V  
bliver til  
32 stk. á 103-110 m<sup>2</sup> / 4V



### Omdisponering af klubværelser til 2V lejligheder:

Møllevangen 31-35, 2. etage.

12 stk. klubværelser  
omdannes til  
6 stk. lejligheder

# BOLIGER - DIAGNOSE - ETAGEBLOKKENE, MØLLEVANGEN 13-35

På siden illustreres i korte træk, hvilke arbejder, der udføres i etageboligerne, Møllevangen 13-35.

*Rød skrift angiver nødvendig renovering, med eller uden helhedsplan*

**Nyt isoleret tag i Møllevangen 19-35**

Klubværelser omdannes til 2V boliger i Møllevangen 31-35, og får nye kviste på havesiden.

**Nyt ventilationssystem med varmegenvinding i alle boliger**

Tilgængelighedsboliger i Møllevangen 13-29, stueetagen

Fugtsikring af kælderydervægge ved adgangsterrasse

Trappenedgang til have i Møllevangen 31-35, stueetagen

Fælleslokale udvides og får udvendig elevator.

Skorsten i Møllevangen 13 fjernes

3V boliger omdannes til 4V boliger i Møllevangen 13-29

**Omfugning af defekt murværk**

**Nye vinduer**

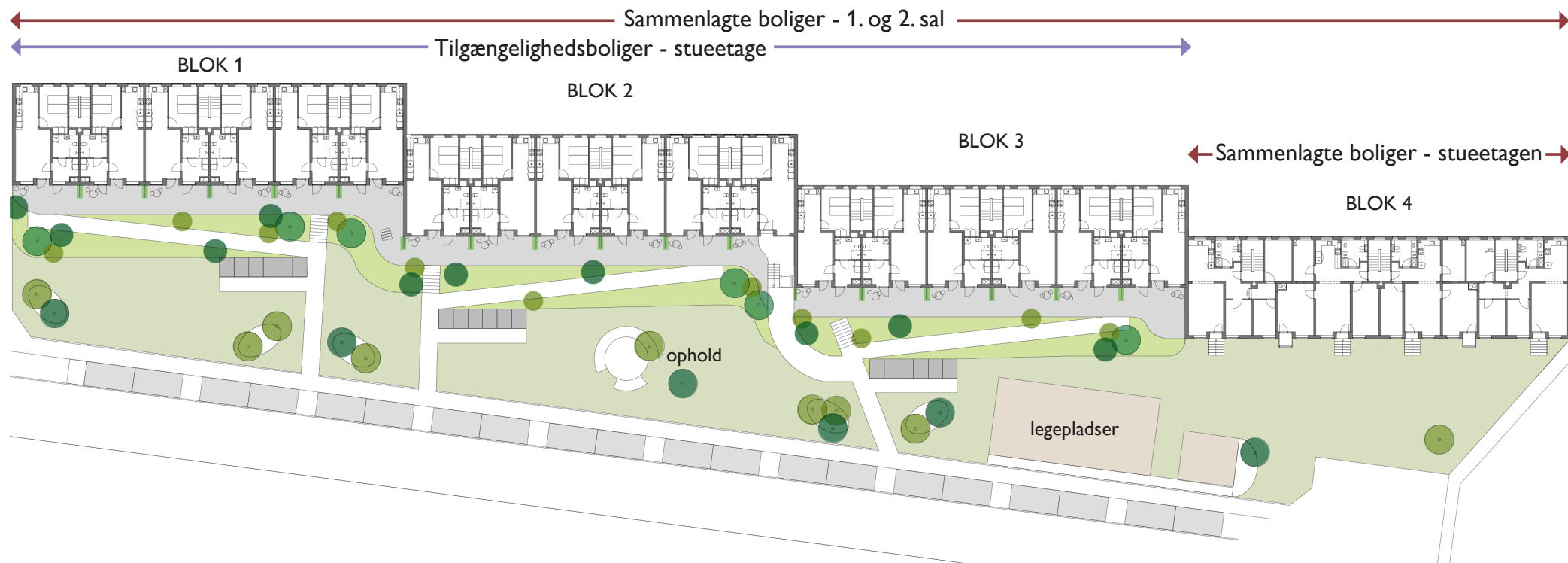
**Badværelser fornyes med nye installationer og sanitet. Der etableres nye køkkener. Der etableres varmekilder i køkken og bad.**

Tørregårde nedlægges for åbenhed og tryghed. Belægning fornyes





# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER - ETAGEBLOKKENE, MØLLEVANGEN 13-29, STUEETAGEN



## Eksisterende forhold:

De eksisterende 3V lejligheder i stueetagen er på 71m<sup>2</sup>. De er ikke gennemlyste, badeværelset er meget småt og værelserne små.

## Fremtidige forhold:

Der etableres tilgængelighedsboliger i stueetagen af Møllevangen 13-29.  
Der etableres parkering til boligerne på havesiden med adgang til lejlighederne via ramper, trapper og en adgangsterrasse med beplantede skrånninger.  
Adgangsterrassen, den flyttede legeplads, opholdsområder og beplantning vil bringe liv og variation til de grønne områder og bidrage positivt til livet i bebyggelsen.



# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER - ETAGEBLOKKENE, MØLLEVANGEN 13-29, STUEETAGEN

## Fremtidige forhold:

Tilgængelighedsboliger er kendetegnet ved at have niveaufri adgang, både fra det fri, men også inde i boligen. Desuden stilles der krav om en vende-radius til kørestole på Ø150cm bl.a. i køkken, badeværelse og ved siden af sengen.

Da adgang til boligen placeres på havesiden opstår en helt ny boligtype. Fra entréen er der adgang til et stort og rummeligt badeværelse med plads til vaskemaskine.

Der udføres et nyt køkken i åben forbindelse med stuen således at boligerne bliver gennemlyste.

Fra køkkenen er der adgang til soveværelset med indbyggede skabe.

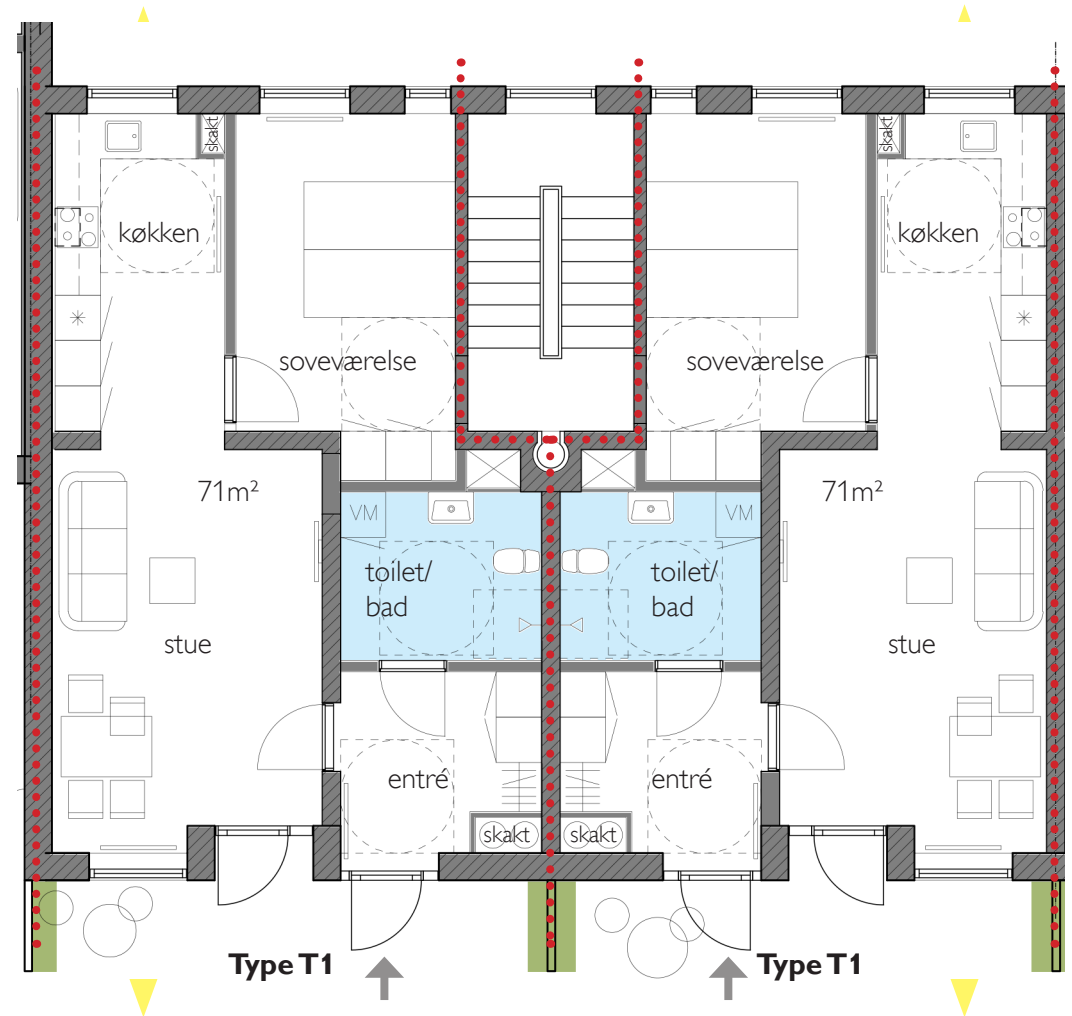
Den eksisterende adgang fra trappeopgangen blændes permanent.

Der etableres ny varme- og brugsvands-/afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

I forbindelse med etableringen af ventilation placeres ventilationsrør i skakte i boligen.

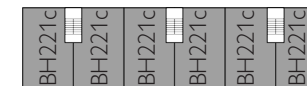
Vinduer udskiftes og der etableres nye terrassedøre og adgangsøre.

18 stk. 3V lejligheder (type BH221c) omdannes til 18 stk. 2V tilgængelighedsboliger (type T1).

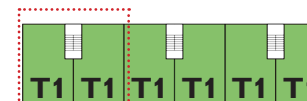


Fremtidige forhold, 1:100  
Stueplan, blok 2 - udsnit

Type T1 - 71 m<sup>2</sup>  
18 stk.



eksisterende etageplan



fremtidig etageplan



# OMDANNELSE AF KLUBVÆRELSER TIL LEJLIGHEDER, MØLLEVANGEN 31-35, 2. SAL

## Eksisterende forhold:

Klubværelserne i blok 4 er små, nedslidte, ikke tidssvarende og svære at leje ud.

## Fremtidige forhold:

Klubværelserne erstattes med nye moderne 2V lejligheder.

Der etableres nyt stort badeværelse med bruseniche.

Et nyt køkken i åben forbindelse med stuen gør opholdsarealet gennemlyst og venligt.

Der etableres en kvist i stuen og blokken får nyt tag.

Der etableres ny varme- og brugsvands-/afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

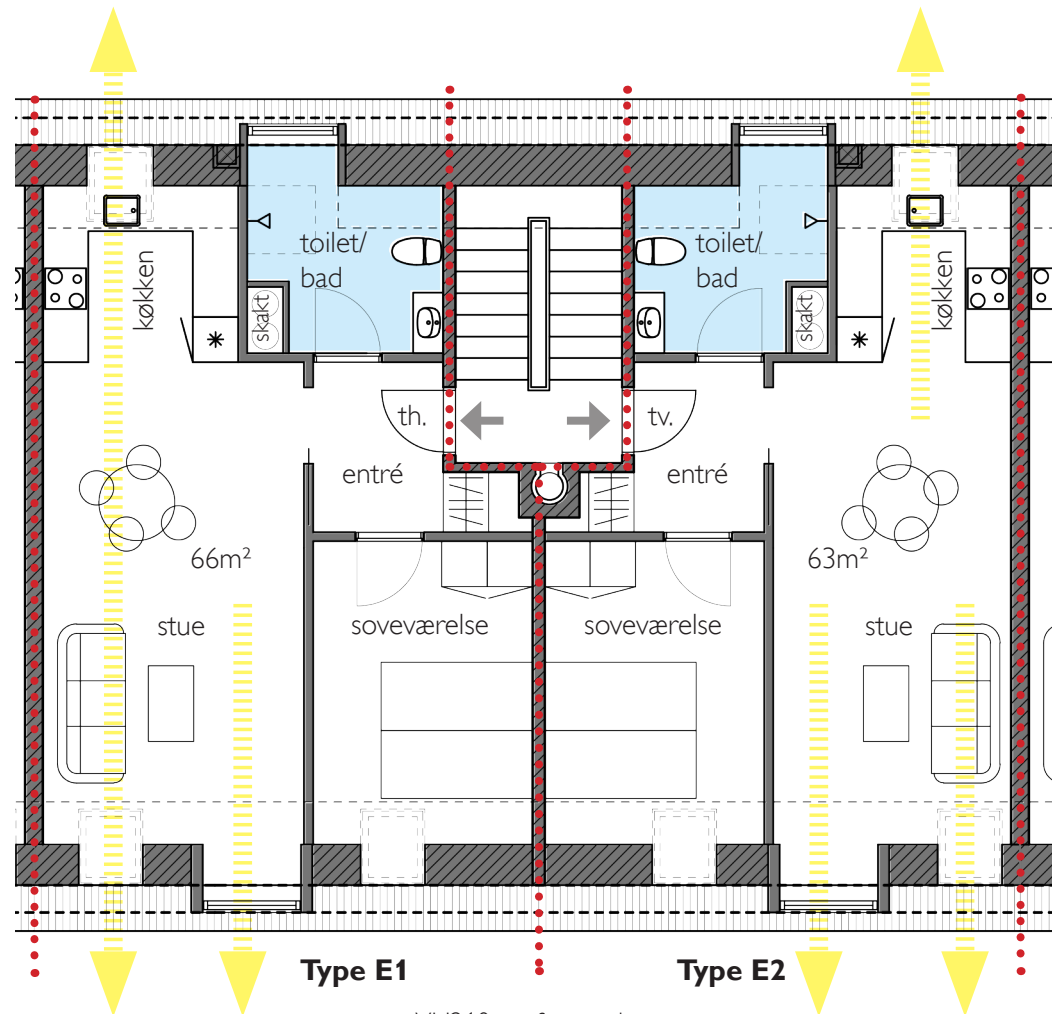
I forbindelse med etableringen af ventilation placeres ventilationsrør i skakte i boligen.

Vinduer udskiftes.

12 stk. klubværelser (typerne VH210e-h) omdannes til 6 stk. 2V lejligheder (type E1+E2).



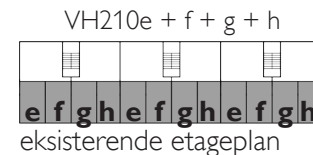
MØLLEVANGEN TEMAAVIS



Fremtidige forhold, 1:100  
2. sal, blok 4 - udsnit

Type E1 - 66 m<sup>2</sup>  
3 stk.

Type E2 - 63 m<sup>2</sup>  
3 stk.



# SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER, MØLLEVANGEN 13-29, 1. SAL + 2. SAL

## Eksisterende forhold:

De eksisterende 3V lejligheder er på 71m<sup>2</sup> og 64m<sup>2</sup> i tagetagen.

De er ikke gennemlyste, badeværelset er meget småt og værelserne små.

## Fremtidige forhold:

De eksisterende små 3V lejligheder på 71m<sup>2</sup> sammenlægges og erstattes af nye 4V familieboliger på ca. 110 m<sup>2</sup> og 103 m<sup>2</sup>. Der etableres nyt stort badeværelse med bruseniche og plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Et nyt køkken i åben forbindelse med stuen gør opholdsarealet gennemlyst og venligt.

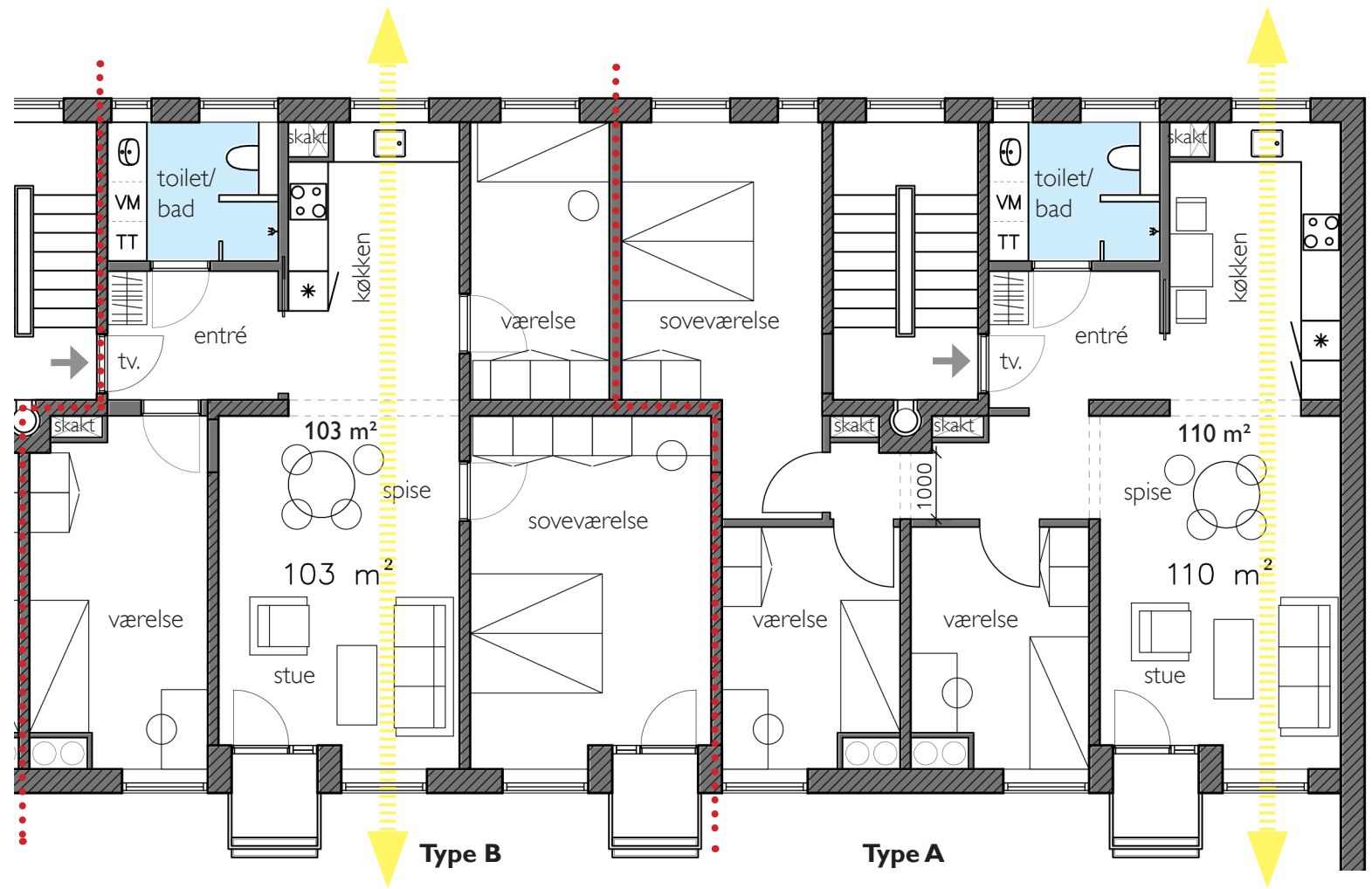
Der etableres ny varme- og brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

I forbindelse med etableringen af ventilation placeres ventilationsrør i skakte i boligen.

Vinduer og altandøre udskiftes.

Ved sammenlægning af lejlighederne fremtidssikrer man bebyggelsen ved at tilføje store familievenlige lejligheder, som lever op til den moderne families krav til en bolig.

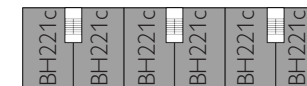
6 stk. lejligheder (type BH221c) omdannes til 4 lejligheder (type A+B) pr. etage pr. blok.



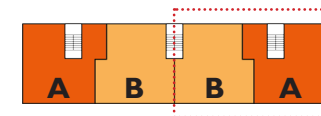
Fremtidige forhold, 1:100  
Planudsnit, blok 2, 2. sal

Type A - 110 m<sup>2</sup>  
12 stk.

Type B - 103 m<sup>2</sup>  
12 stk.



eksisterende etageplan



fremtidig etageplan



# SAMMENLÆGNING AF LEJLIGHEDER, MØLLEVANGEN 31-35, STUEETAGEN + 1. SAL

## Eksisterende forhold:

Blok 4 har lidt andre mål end blok 1+2+3. Princippet for planløsningen er dog det samme som øvrige sammenlagte boliger. Eksisterende 3V lejligheder er på 67m<sup>2</sup> og 71m<sup>2</sup>.

## Fremtidige forhold:

De eksisterende små 3V lejligheder sammenlægges og erstattes af nye 4V familieboliger på ca. 107 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>.

Der etableres nyt stort badeværelse med bruseniche og plads til vaskemaskine/vaskesøjle. Et nyt køkken i åben forbindelse med stuen gør opholdsarealet gennemlyst og venligt.

Der etableres ny varme- og brugsvands-/afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

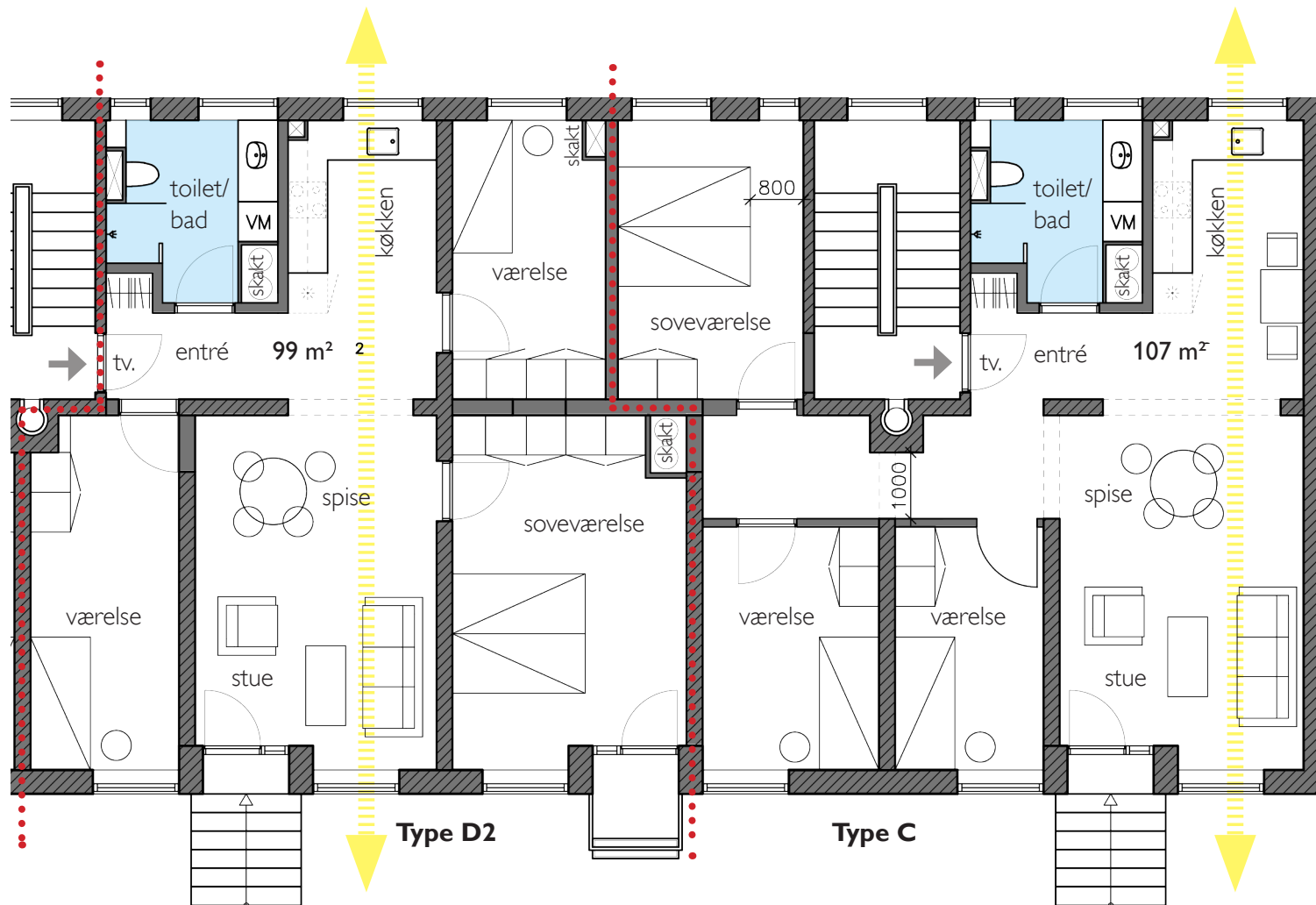
I forbindelse med etableringen af ventilation placeres ventilationsrør i skakte i boligen.

Vinduer og altandøre udskiftes.

I stueetagen etableres der trappe fra bolig til de grønne arealer.

Ved sammenlægning af lejlighederne fremtidssikrer man bebyggelsen ved at tilføje store familievenlige lejligheder, som lever op til den moderne families krav til en bolig.

6 stk. lejligheder (type BH221c) omdannes til 4 lejligheder (type C+D1+D2) pr. etage pr. blok.

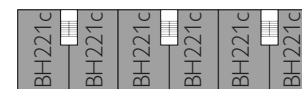


Fremtidige forhold, 1:100  
Blok 4, stueplan - udsnit

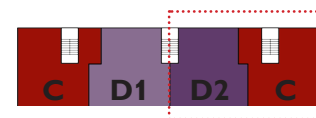
Type C - 107 m<sup>2</sup>  
stk. 4

Type D1 - 102 m<sup>2</sup>  
stk. 2

Type D2 - 99 m<sup>2</sup>  
stk. 2



eksisterende etageplan

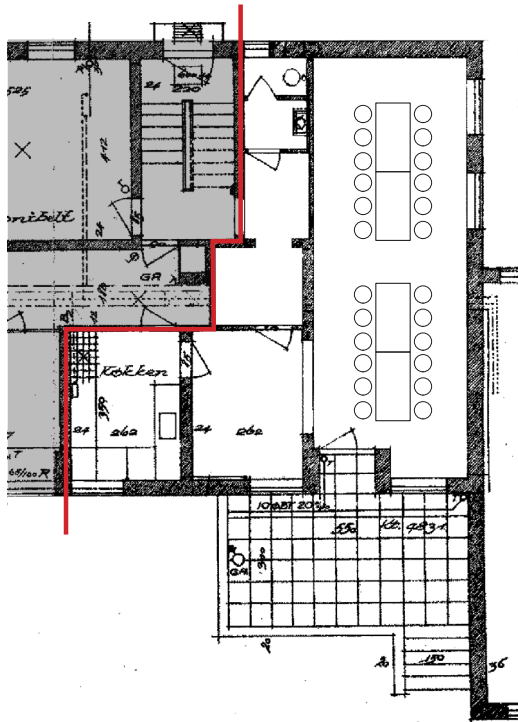


fremtidig etageplan



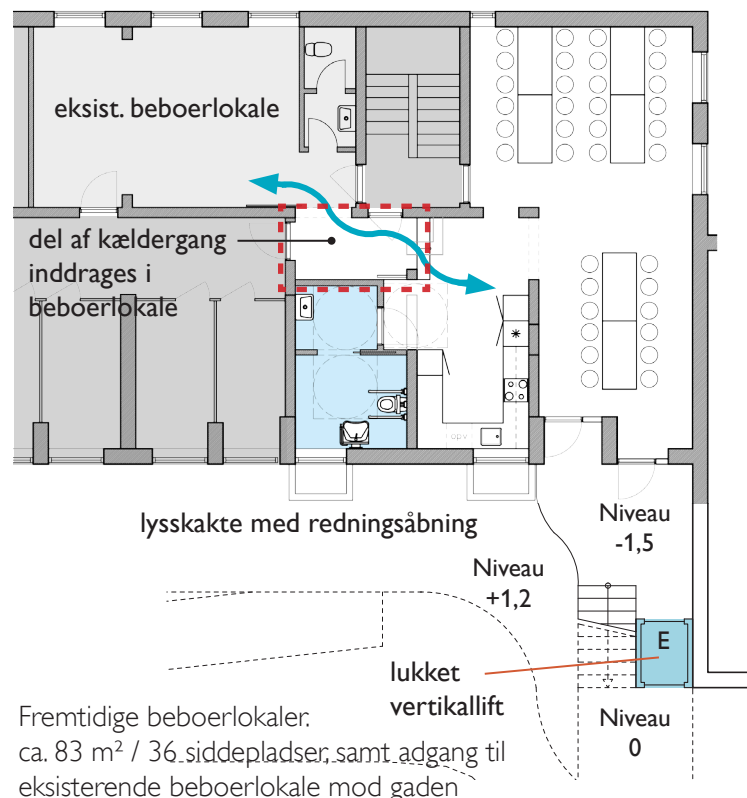
# BEBOERLOKALE, MØLLEVANGEN 23

Eksisterende forhold - ikke i mål

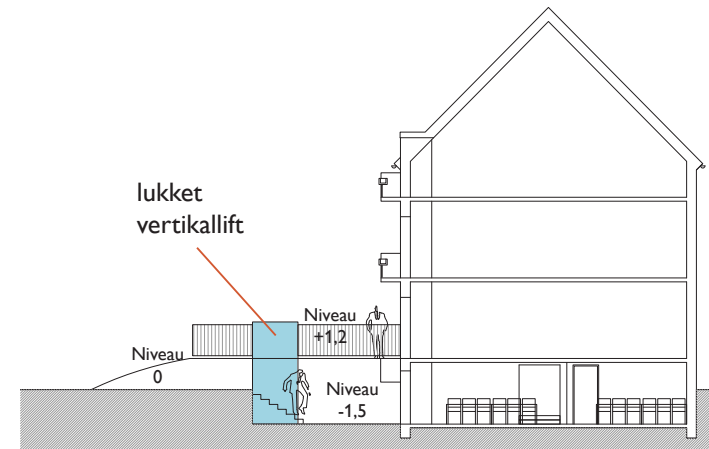


Eksisterende beboerlokaler:  
76 m<sup>2</sup> / 24 siddepladser.

Fremtidig planforslag beboerlokaler - ikke i mål



Fremtidige beboerlokaler:  
ca. 83 m<sup>2</sup> / 36 siddepladser, samt adgang til eksisterende beboerlokale mod gaden



Snit i beboerlokale blok 2

## Eksisterende forhold:

Det eksisterende fælleslokale i kælderen er småt, nedslidt og ikke tilgængeligt for kørestolsbrugere eller dårligt gående.

## Fremtidige forhold:

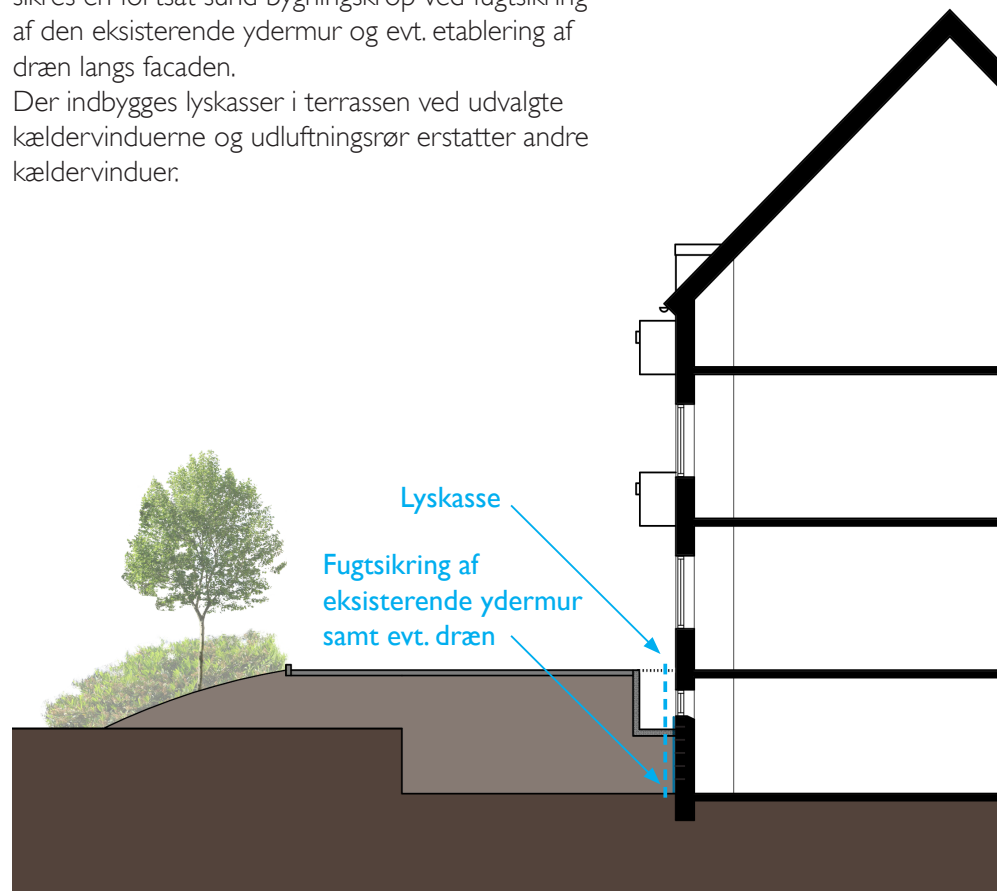
Lokalet gøres tilgængeligt for f. eks. kørestolsbrugere via en udendørs vertikallift (elevator) på havesiden af bygningen. Beboerlokalet renoveres gennemgribende. Niveauforskelle i gulvet udlignes. Et nyt køkken lægges i åben forbindelse med festlokalet for at give mere lys og luft til rummene, og der etableres et handicappetoilet. For at forøge anvendelsesmulighederne for rummet og give større fleksibilitet, forbindes beboerlokalet med det eksisterende beboerlokale mod gaden, ved at inddrage lidt af kælderangens areal. Et par trin optager højdeforskellen på gulvene her. Beboere i opgangen henvises til opgang 21 for adgang til depotrum i kælderen.



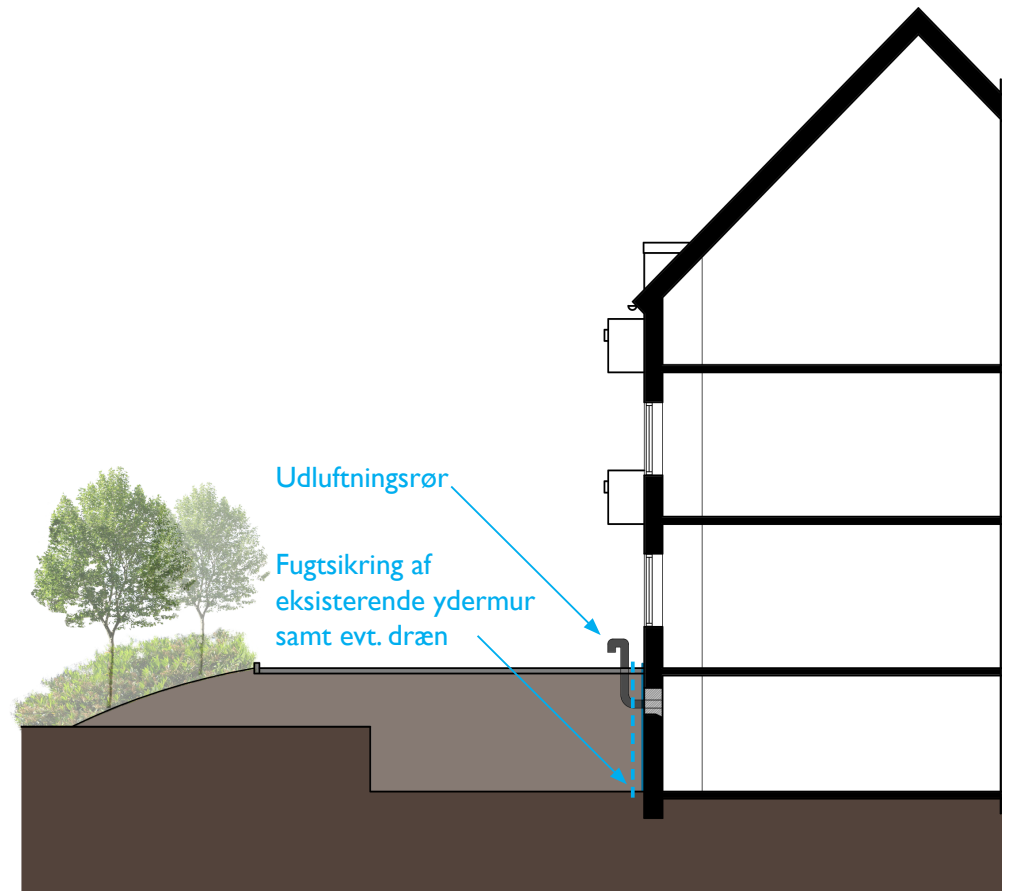
## PRINCIPSNIT I ANKOMSTTERRASSE

Da kælderfacaderne mod havesiden af blok 1+2+3 tildækkes af den nye ankomstterrasse sikres en fortsat sund bygningskrop ved fugtsikring af den eksisterende ydermur og evt. etablering af dræn langs facaden.

Der indbygges lyskasser i terrassen ved udvalgte kældervinduerne og udluftningsrør erstatter andre kældervinduer.



Snit i lyskasse med redningsåbning

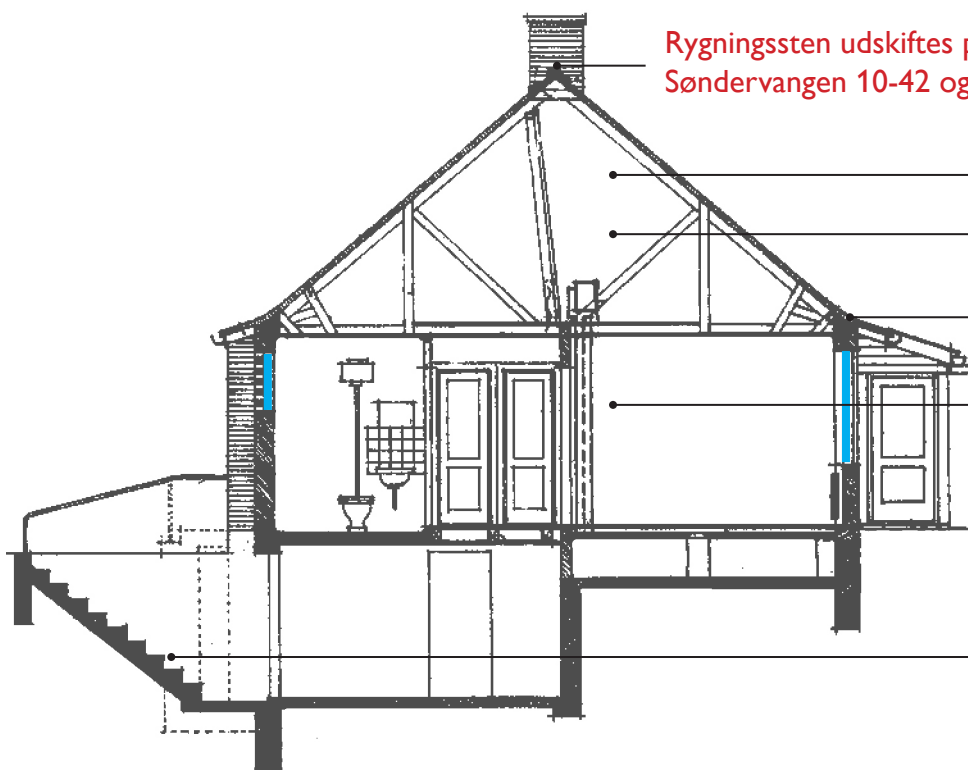


Snit med udluftningsrør for ventilation af kælder

## BOLIGER - DIAGNOSE - RÆKKEHUSE

Snittene illustrerer i korte træk, hvilke arbejder der udføres på rækkehusene. Nedenfor vises snit i to forskellige typer rækkehuse, men arbejder udføres på alle typer rækkehuse i bebyggelsen.

*Rød skrift angiver nødvendig renovering, med eller uden helhedsplan*



Snit i Søndervangen 10-30  
blok 14+15

Rygningssten udskiftes på  
Søndervangen 10-42 og Toftavej 7-31

Evt. nedrivning af skorsten  
for omdisponering af 1.salen.  
Omdisponering af 1.salen for  
nyt badeværelse.

Nyt ventilationssystem med  
varmegenvinding i alle boliger

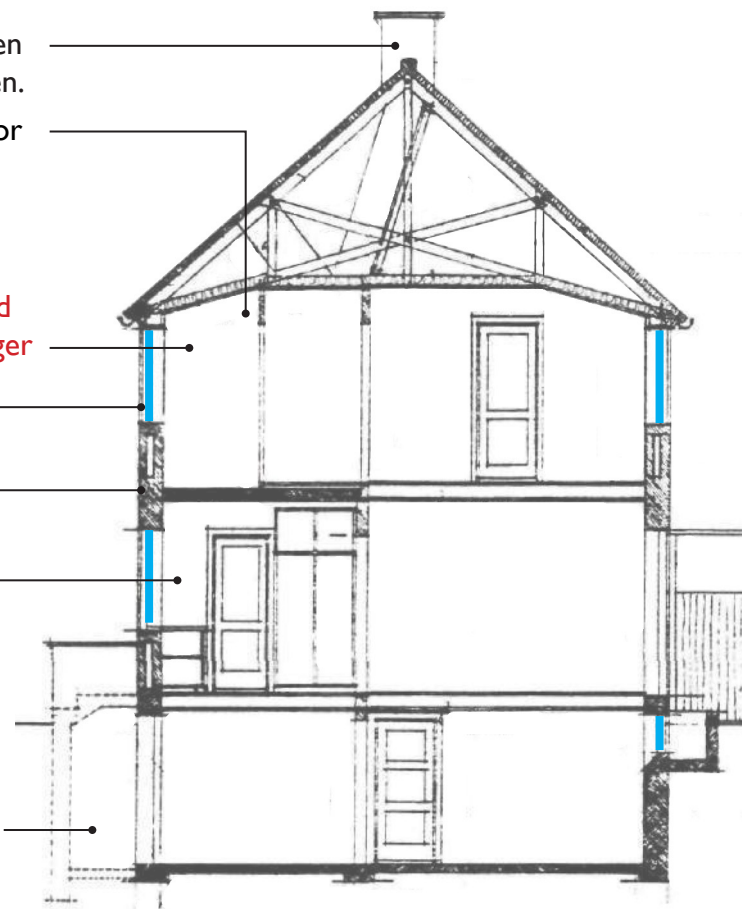
Nye vinduer

Omfugning af defekt  
murværk

Badeværelser fornyes  
med nye installationer og  
sanitet.

Eksist. køkkener tilpasses  
nye installationer.

Eftergang af kældertrapper



Snit i Møllevangen 32-74  
blok 7+8+9

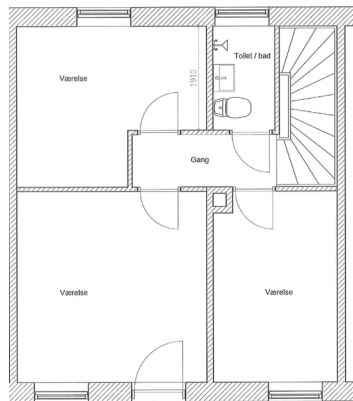




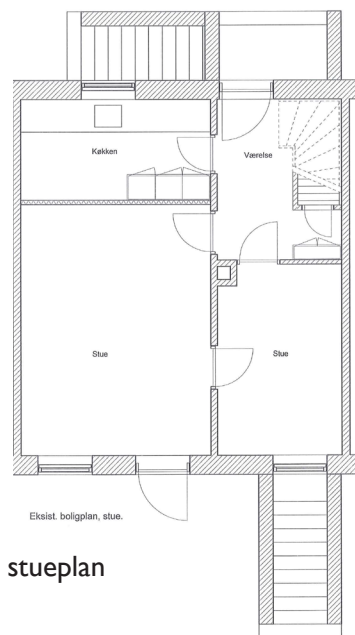
# BOLIGER - RÆKKEHUSE, MØLLEVANGEN 4-30 BLOK 5+6

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Type BL123



1. sal

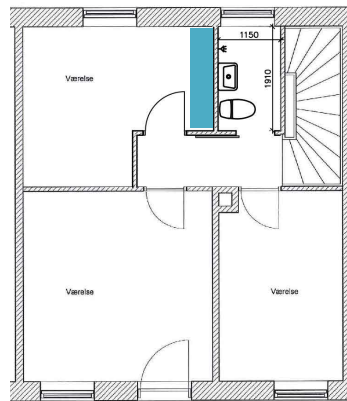


stueplan

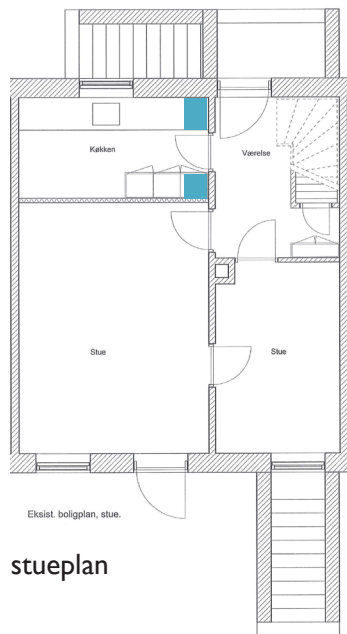
## FREMTIDIGE FORHOLD

Med skydedør til badeværelse

### Type BL123



1. sal



stueplan

### Eksisterende forhold:

I rækkehusene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes. Dårligt isolerede huse og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installations-skakte.

Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligene så minimalt som mulig.

Vinduer udskiftes.

Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset.

Der etableres skydedør for at undgå dørslaget ud i det lille gangareal på 1. sal.

Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

■ Omtrentlig placering af installations-skakte

Type BL123 - 88 m<sup>2</sup>  
14 stk.

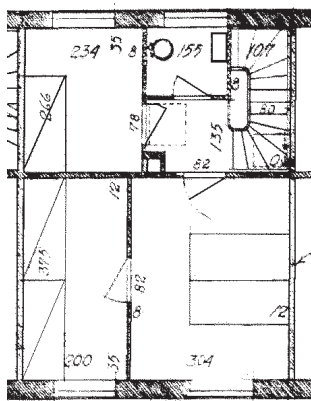


# BOLIGER - RÆKKEHUSE, MØLLEVANGEN 32-74

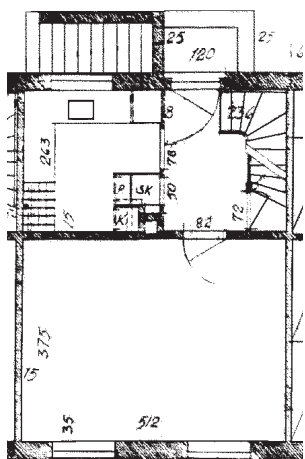
## BLOK 7+8+9

### EKSISTERENDE FORHOLD

#### Type BL122c



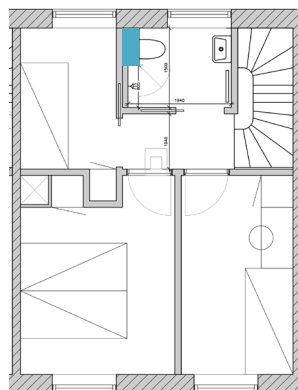
1. sal



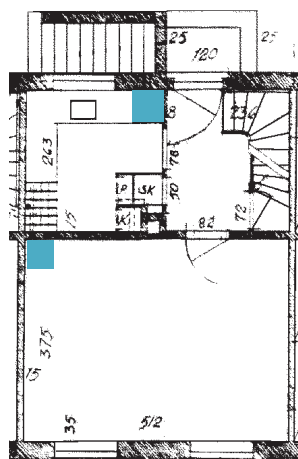
stueplan

### FREMTIDIGE FORHOLD

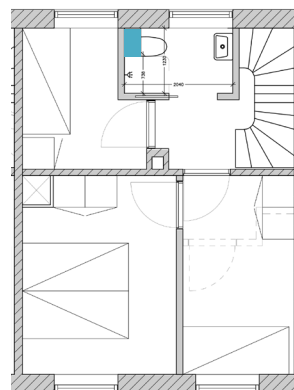
#### Type BL122c



1. sal  
Forslag 1  
Hvis skorsten nedtages  
(option).



stueplan



1. sal  
Forslag 2  
Hvis skorsten bevares.

### Eksisterende forhold:

I rækkehusene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes. Dårligt isolerede huse og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp. Det eksisterende badeværelse på 1.sal er meget småt.

### Fremtidige forhold:

Da det eksisterende badeværelse er meget småt foreslås to løsninger til et lidt større badeværelse. Ét hvor skorstenen nedtages (option) og ét hvor den bliver. Begge løsninger vil medføre en gennemgribende ændring af planløsningen på 1.sal, værelsesantallet bevares dog. Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken). Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installations-skakte. Vinduer udskiftes. Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

■ Omtrentlig placering af installations-skakte

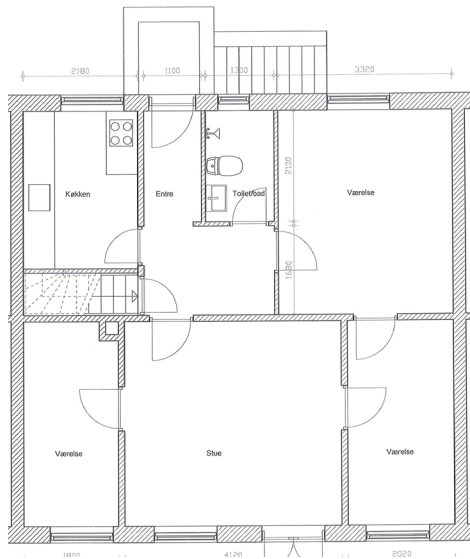
Type BL122c - 76 m<sup>2</sup>  
22 stk.



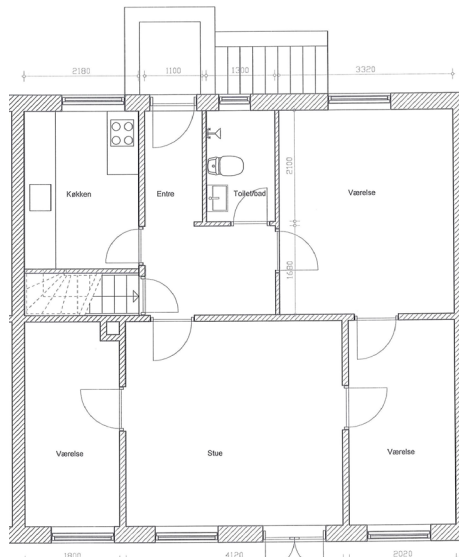
# BOLIGER - RÆKKEHUSE, SØNDERVANGEN 3-45

## BLOK 10+11+12+13

### EKSISTERENDE FORHOLD Type BL122a



### FREMTIDIGE FORHOLD Type BL122a



#### Eksisterende forhold:

I rækkehusene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes.

Dårligt isolerede huse og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

#### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installations-skakte.

Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligene så minimalt som muligt.

Vinduer udskiftes.

Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset.

Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

Installationer føres fra kælder og loftrum.

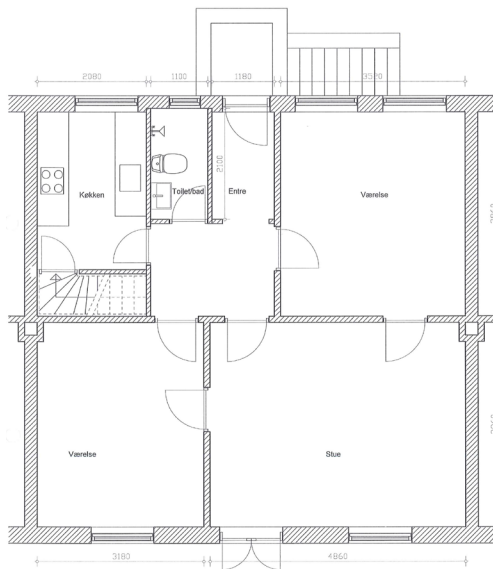
Type BL122a - 64 m<sup>2</sup>  
16 stk.



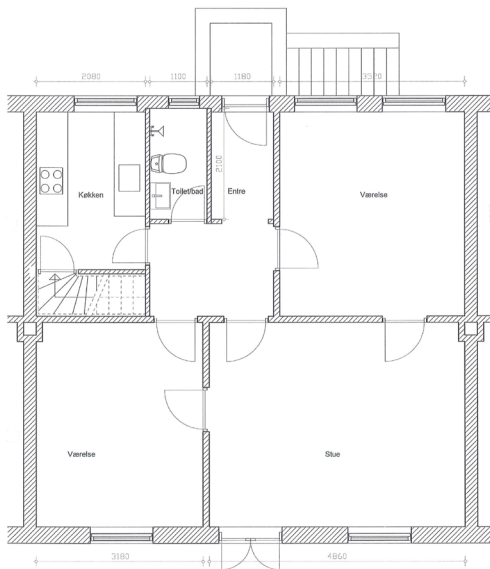
# BOLIGER - RÆKKEHUSE, SØNDERVANGEN 3-45

## BLOK 10+11+12+13

### EKSISTERENDE FORHOLD Type BL130 / BL131



### FREMTIDIGE FORHOLD Type BL130 / BL131



#### Eksisterende forhold:

I rækkehusene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes. Dårligt isolerede huse og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

#### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installations-skakte.

Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligerne så minimalt som mulig.

Vinduer udskiftes.

Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset.

Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

Installationer føres fra kælder og loftrum.

Type BL130 - 64 m<sup>2</sup>  
2 stk.

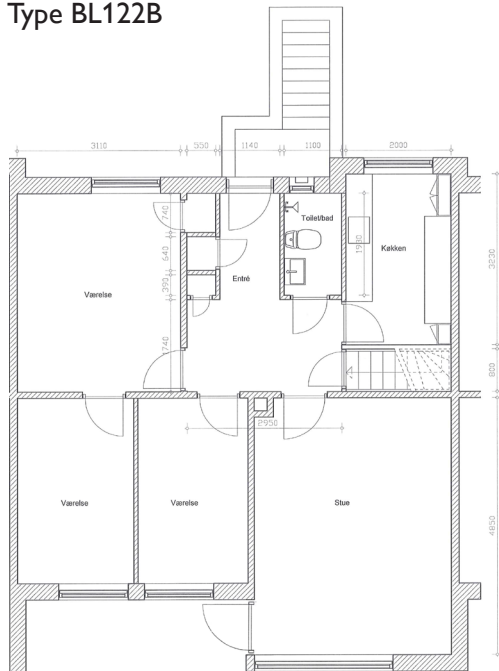
Type BL131 - 75 m<sup>2</sup>  
4 stk.



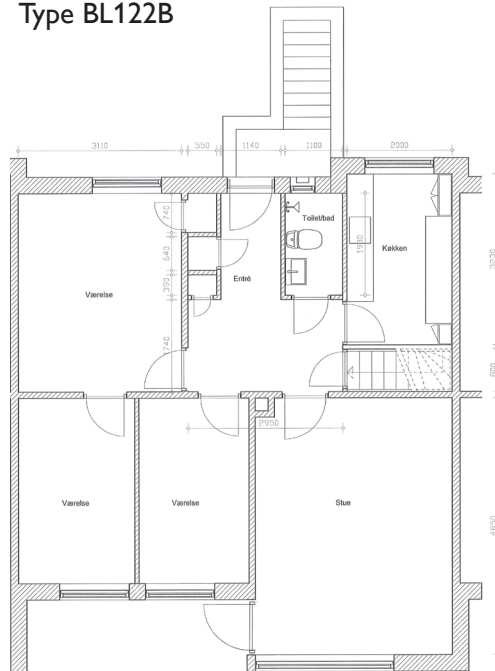
# BOLIGER - RÆKKEHUSE, SØNDERVANGEN 10-42, TOFTEVEJ 19-31

## BLOK 14+15+16+18+19

**EKSISTERENDE FORHOLD**  
Type BL122B



**FREMTIDIGE FORHOLD**  
Type BL122B



### Eksisterende forhold:

I rækkehusene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes.

Dårligt isolerede huse og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) føres fra kælder og loftrum.

Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligerne så minimalt som mulig.

Vinduer udskiftes.

Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset.

Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

Installationer føres fra kælder og loftrum.

Type BL122B - 73 m<sup>2</sup>  
24 stk.

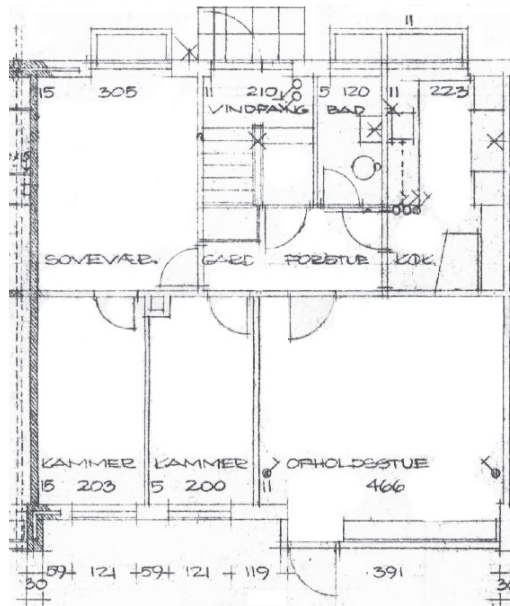


# BOLIGER - RÆKKEHUSE, TOFTEVEJ 7-17

## BLOK 17

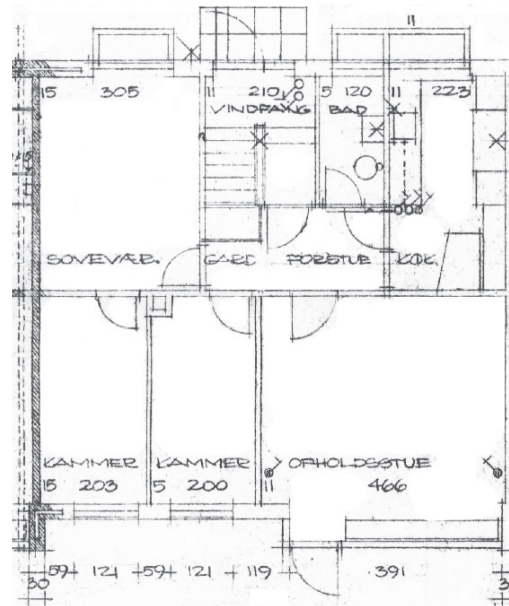
### EKSISTERENDE FORHOLD

Type BL322d



### FREMTIDIGE FORHOLD

Type BL322d



### Eksisterende forhold:

I rækkehusene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes.

Dårligt isolerede huse og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) føres fra kælder og loftrum.

Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligerne så minimalt som mulig.

Vinduer udskiftes.

Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset.

Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

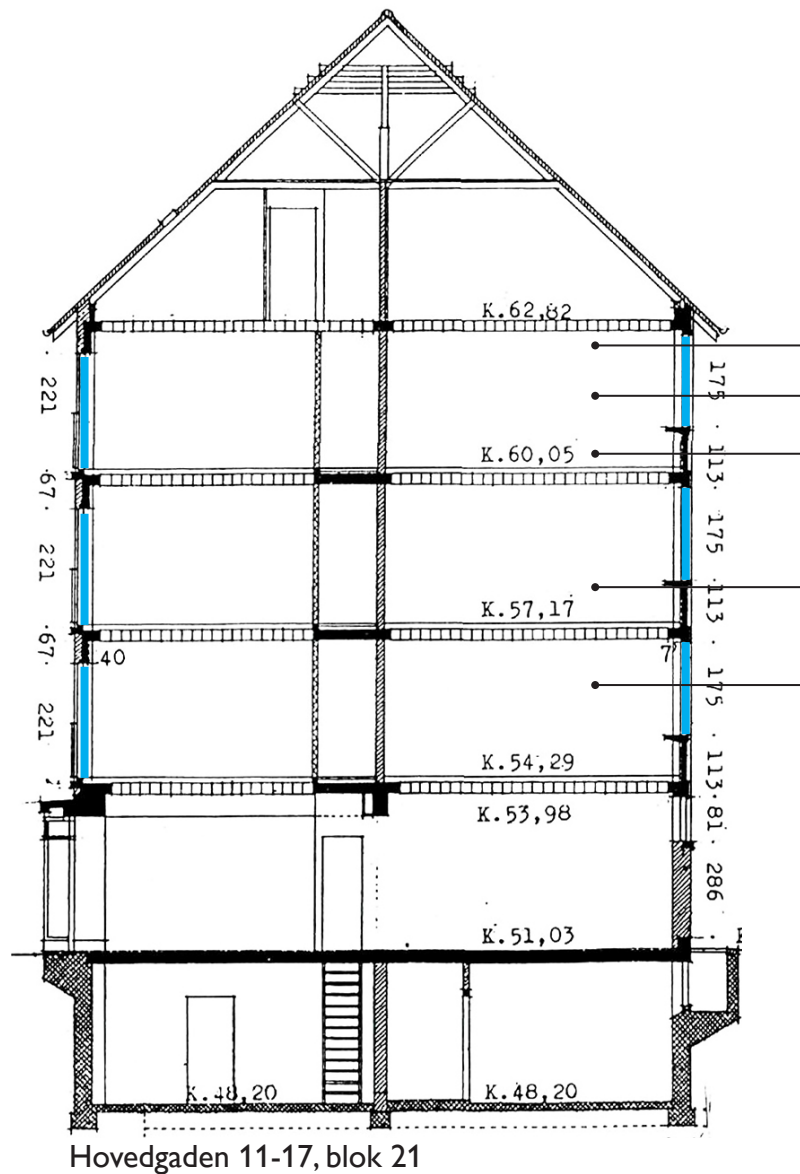
Installationer føres fra kælder og loftrum.

Type BL322d - 81 m<sup>2</sup>  
6 stk.



# BOLIGER - DIAGNOSE - ETAGEBOLIGER, MØLLEVANGEN 2-2A, HOVEDGADE 11-17 BLOK 20+21

Snittene illustrerer i korte træk, hvilke arbejder der udføres på etageblokkene Møllevangen 2-2A og Hovedgaden 11-17



Nyt ventilationssystem med varmegenvinding i alle boliger

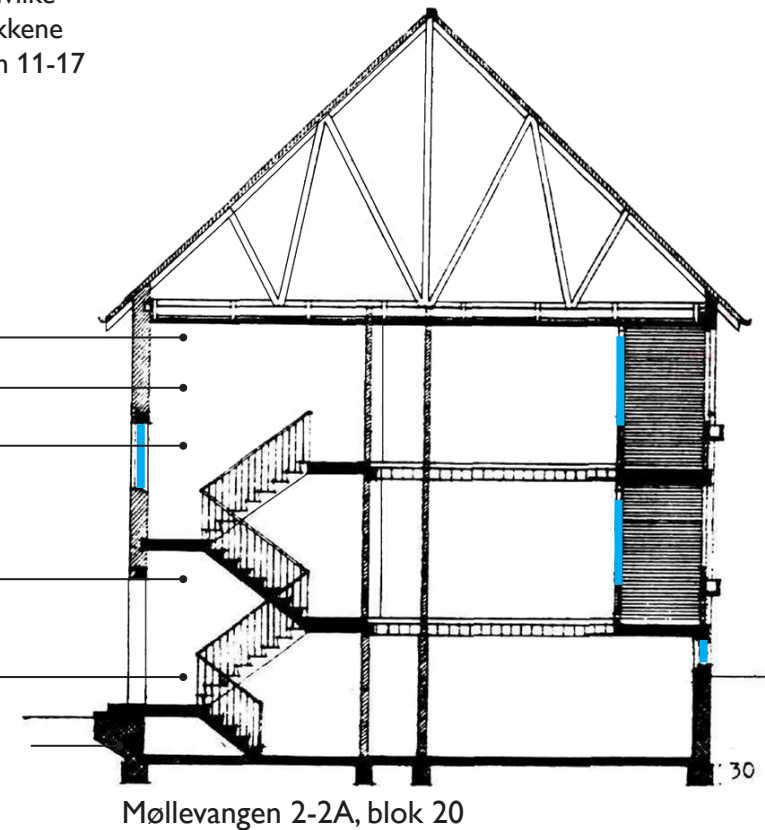
Nye vinduer

Omfugning af defekt murværk og eftergang af facadepuds

Varmekilder i køkken og bad.

Badeværelser fornyes med nye installationer og sanitet.

Eksist. køkkener tilpasses nye installationer.



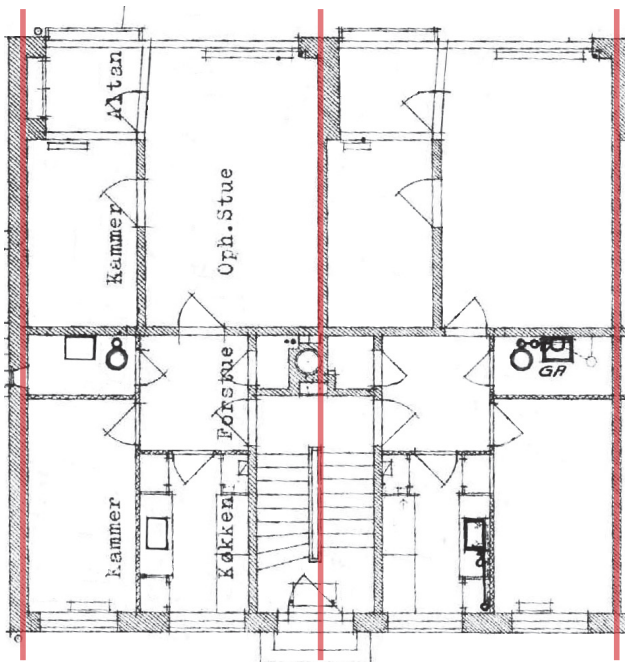
*Rød skrift angiver nødvendig reovering, med eller uden helhedsplan*



# BOLIGER - ETAGEBLOKKE, MØLLEVANGEN 2-2A BLOK 20

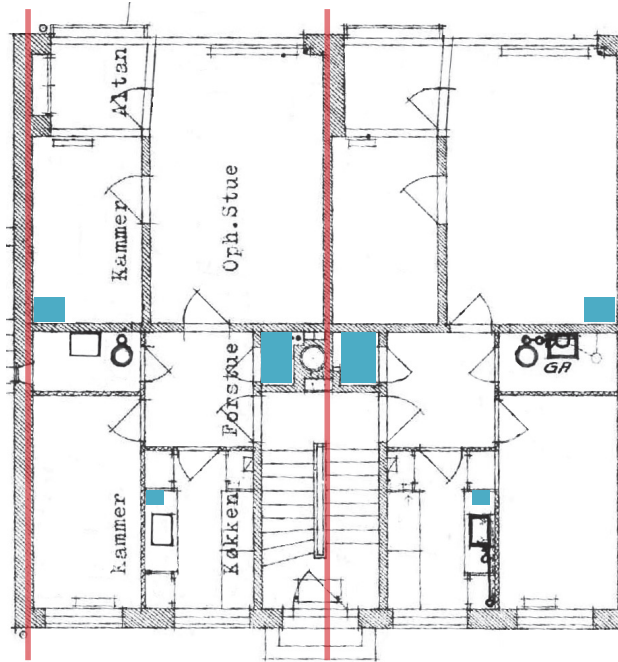
## EKSISTERENDE FORHOLD

Type BH212a / BH211



## FREMTIDIGE FORHOLD

Type BH212a / BH211



### Eksisterende forhold:

I etageblokkene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes.

Dårligt isolerede boliger og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken).

Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installations-skakte.

Der monteres varmekilder i køkken og bad. Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligene så minimalt som mulig.

Vinduer udskiftes.

Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset.

Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

■ Omtrentlig placering af installations-skakte

Type BH211 - 64 m<sup>2</sup>  
4 stk.

Type BH212a - 64 m<sup>2</sup>  
4 stk.

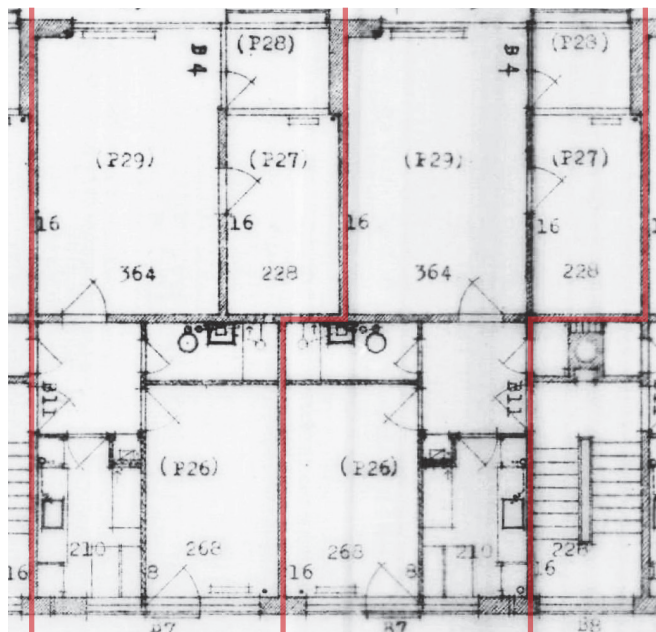




# BOLIGER - ETAGEBLOKKE, HOVEDGADE 11-17 BLOK 21

## EKSISTERENDE FORHOLD

Type BH221d / BH221e

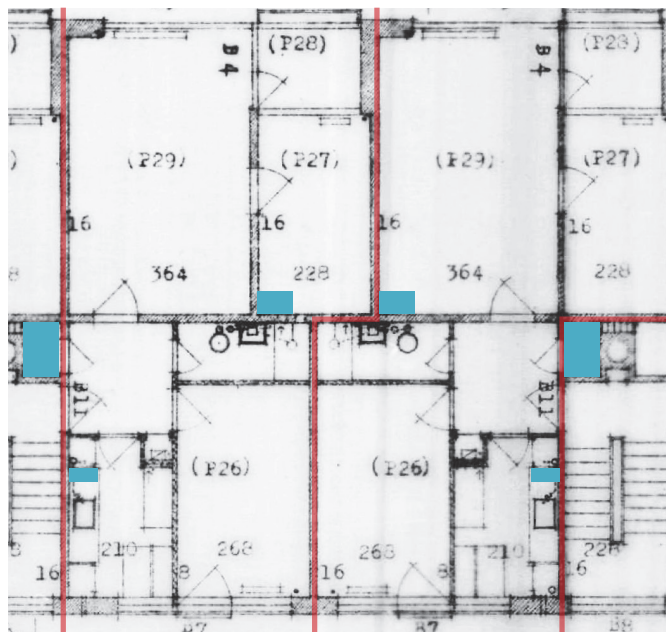


Type BH221d

Type BH221e

## FREMTIDIGE FORHOLD

Type BH221d / BH221e



Type BH221d

Type BH221e

## Eksisterende forhold:

I etageblokkene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes. Dårligt isolerede boliger og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

## Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken). Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installationsskakte. Der monteres varmekilder i køkken og bad. Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligerne så minimalt som muligt. Vinduer udskiftes. Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset. Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

■ Omtrentlig placering af installationsskakte

Type BH221d - 75 m<sup>2</sup>, 9 stk.

Type BH221e - 75 m<sup>2</sup>, 8 stk.

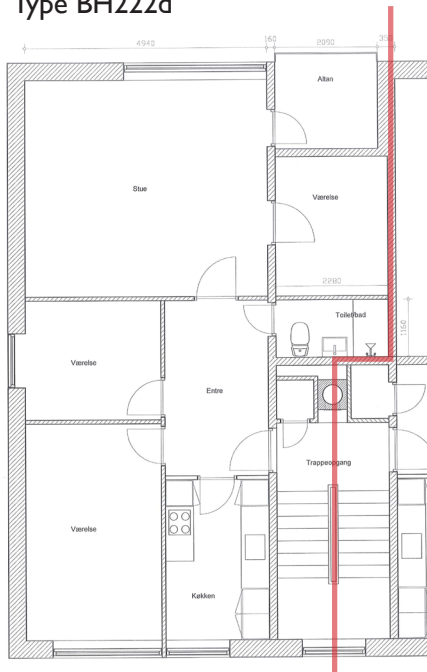
Type BH241 - 146 m<sup>2</sup>, 1 stk.

Type BH220 - 71 / 72 m<sup>2</sup>, 2 stk.

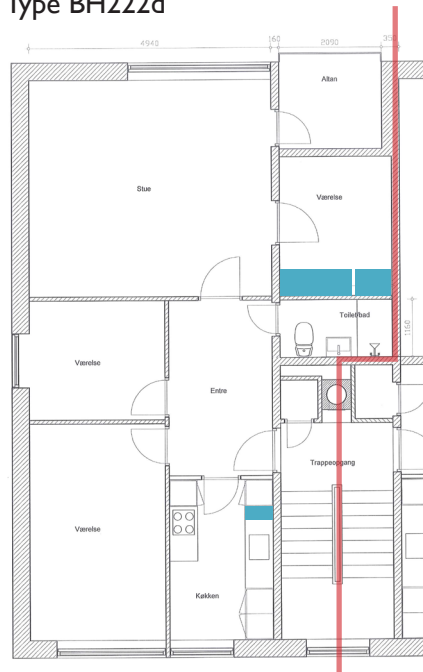


# BOLIGER - ETAGEBLOKKE, HOVEDGADE 11-17 BLOK 21

## EKSISTERENDE FORHOLD Type BH222d



## FREMTIDIGE FORHOLD Type BH222d



### Eksisterende forhold:

I etageblokkene er vand- og afløbsinstallationer i dårlig stand og skal udskiftes. Dårligt isolerede boliger og fugtigt indeklima kan resultere i skimmelsvamp.

### Fremtidige forhold:

Der etableres nye brugsvands-/ afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding (indblæsning i opholdsrum, udsugning fra badeværelse og køkken). Nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installations-skakte. Der monteres varmekilder i køkken og bad. Kun nødvendig udskiftning af installationer udføres i de eksisterende boliger, for at gøre indgrebet i boligerne så minimalt som mulig. Vinduer udskiftes. Der udskiftes sanitet og fliser i badeværelset. Følgeskader ved etablering af nye installationer udbedres.

■ Omtrentlig placering af installations-skakte

Type BH222d - 86 m<sup>2</sup>  
3 stk.



# BOLIGFORDELINGSOVERSIGT

## EKSISTERENDE FORHOLD IHT. BBR

Rækkehuse	88	stk.	6579 m <sup>2</sup>
Lejligheder	103	stk.	7281 m <sup>2</sup>
<b>Boliger i alt</b>	<b>191</b>	<b>stk.</b>	<b>13860 m<sup>2</sup></b>

Erhverv 1293 m<sup>2</sup>

## FREMTIDIGE FORHOLD

Rækkehuse	88	stk.	6579 m <sup>2</sup>
Lejligheder	87	stk.	7281 m <sup>2</sup>
<b>Boliger i alt</b>	<b>175</b>	<b>stk.</b>	<b>13860 m<sup>2</sup></b>

Erhverv 1293 m<sup>2</sup>

### Nye boligtyper:

Tilgængelighedsboliger	type T1	71 m <sup>2</sup>	2V	18 stk.
Sammenlagte boliger	type A	110 m <sup>2</sup>	4V	12 stk.
Sammenlagte boliger	type B	103 m <sup>2</sup>	4V	12 stk.
Sammenlagte boliger	type C	107 m <sup>2</sup>	4V	4 stk.
Sammenlagte boliger	type D1	102 m <sup>2</sup>	4V	2 stk.
Sammenlagte boliger	type D2	99 m <sup>2</sup>	4V	2 stk.
Omdannet (klubvær.)	type E1	66 m <sup>2</sup>	2V	3 stk.
Omdannet (klubvær.)	type E2	63 m <sup>2</sup>	2V	3 stk.

Lejligheder, der nedlægges pga. sammenlægning 16 stk.

### Boliger fordelt på værelsesantal

#### Eksisterende forhold

2V	2 stk.	143 m <sup>2</sup>
3V	97 stk.	6734 m <sup>2</sup>
4V	77 stk.	5609 m <sup>2</sup>
5V	15 stk.	1374 m <sup>2</sup>
<b>boliger</b>	<b>191 stk.</b>	<b>13860 m<sup>2</sup></b>
<b>Erhverv</b>		<b>1293 m<sup>2</sup></b>
<b>M<sup>2</sup> i alt</b>		<b>15153 m<sup>2</sup></b>

### Boliger fordelt på værelsesantal

#### Fremtidige forhold

2V	26 stk.	1798 m <sup>2</sup>
3V	25 stk.	1787 m <sup>2</sup>
4V	109 stk.	8907 m <sup>2</sup>
5V	15 stk.	1374 m <sup>2</sup>
<b>boliger</b>	<b>175 stk.</b>	<b>13866 m<sup>2</sup></b>
<b>Erhverv</b>		<b>1293 m<sup>2</sup></b>
<b>M<sup>2</sup> i alt</b>		<b>15159 m<sup>2</sup></b>

## UDEAREALER



Legepladser flyttes til bedre placering



Opholdspladser



Boldbane renoveres. Hegn og støttemure repareres og der plantes lavere beplantning, som giver bedre indkig til boldgården



Trapper fra stueejligheder til de grønne arealer, Møllevangen 31-35



3 stk. skure i terræn til tilgængelighedsboliger. I alt ca. 54 m<sup>2</sup>.

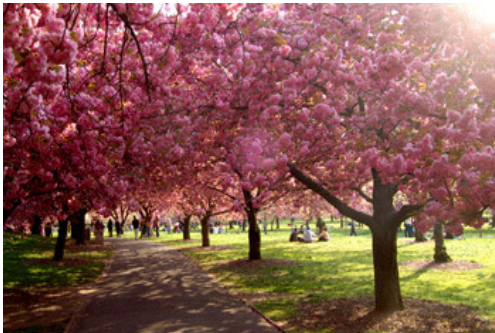
## UDEAREALER



De grønne plæner virker åbne og øde.



Legeredskaberne er i god stand og giver et godt legetilbud. Placeringen er dog uheldig i forhold til nye tiltag og de flyttes derfor til bedre placering.



Belysning suppleres og støttemure omlægges.



Ny beplantning med årstidsvariation, farver og gode hyggekroge vil give boligafdelingen et tiltrængt løft. Opholdspladser på både for- og bagside af blokkene skaber rammen for bedre naboskab.

Trapper fra stuelejligheder til de grønne områder trækker beboerne udenfor og vil være med til at give liv i området.



En uformel bænkeplads, hvor naboer kan mødes og få en lille sludder, er en succes i afdelingen. Denne idé videreføres og udbygges flere steder med mere præsentabel flisebelægning.



Indgangsarealer langs blok 1-4 retableres efter bygningsreovering med nye blomsterbede og indbydende flisebelægning, som vil give et positivt førstehåndsindtryk.



Tørregårde nedlægges for at skabe bedre udsyn og større tryghed langs blokken.



## PARKERING, BELYSNING OG AFFALD



- 18 stk. Store p-pladser til tilgængelighedsboliger.
- Belysning suppleres som kriminalpræventivt tiltag.
- Storskraldsplads renoveres
- 13 stk. Supplerende p-pladser.
- Støttemur omlægges med nye sten.

### P-pladser - der etableres 31 stk.:

- 11 stk. Ved gavlen af Møllevangen 34
- 20 stk. På Møllevangen, indgangsside til tilgængelighedsboliger, 18 stk. heraf forbeholdes tilgængelighedsboliger.



Møllevangen



Møllevangen

# INSTALLATIONER

## Kloak

Tilstandsrapporterne, udført i Møllevangen, beskriver, at kloakkerne har en varierende alder. Da der erfaringsmæssigt vil være kloakker i dårlig stand, hvor udskiftning eller strømpeforing vil være nødvendig, er der afsat midler til at håndtere eventuelle svigt.

## Varme

Varmeanlægget i etageejendommene er udført som 1-strengsanlæg. Derudover er der ikke radiatorer på badeværelser og i køkkener.

I forbindelse med at etageblokkene på Møllevangen 13-29 omdannes til tilgængelighedsboliger i stueetagen, og der gennemføres boligsammenlægninger, vil det være nødvendigt at udskifte varmeinstallationer til den nye indretning af boligerne.

Varmeinstallationerne udskiftes til 2-strengt anlæg. Dette vil give en bedre styring af varmen og lavere varmeomkostninger.

På Møllevangen 2-2A udskiftes varmeinstallationerne til 2-strengsanlæg, og der etableres radiatorer i køkkener og badeværelser. Dette vil give en bedre komfort, en bedre styring af varmen og lavere varmeomkostninger.

På Hovedgaden 11-17 udskiftes varmeinstallationerne i erhvervslejemålene til 2-strengsanlæg. Dette vil give en bedre styring af varmen og lavere varmeomkostninger.

I øvrige boliger på Hovedgaden 11-17 udskiftes varmeinstallationerne til 2-strengsanlæg, og der etableres radiatorer i køkkener og badeværelser. Dette vil give en bedre komfort, en bedre styring af varmen og lavere varmeomkostninger.

## Brugsvandsinstallationer

Vandinstallationer er i dårlig stand med lækager som et tilbagevendende problem. Desuden er der en markant belægningsdannelse inde i rørene, som bevirker, at der kun er lille gennemstrømning.

På Møllevangen 13-29 udskiftes alle brugsvandsinstallationerne for at tilpasse den nye indretning af tilgængelighedsboliger og boligsammenlægninger.

På Møllevangen 2-2A og Hovedgaden 11-17 udskiftes brugsvandsinstallationer på badeværelser frem til armatur i køkkener.

I rækkehusene udskiftes brugsvandsinstallationerne på badeværelser frem til armatur i køkkener.



Brud på kloakrør



Eksempel på strømpeforing



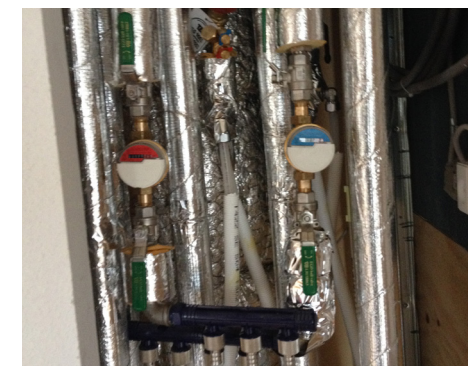
Eksempel på et etringssystem



Eksempel på et to ringssystem



Eksempel på brugsvandsrør med aflæringer



Eksempel på brugsvandsrør og måler

# INSTALLATIONER

## Afløbsinstallationer

I tilstandsrapporter for Møllevangen er det generelt vurderet, at faldstammer er udtjent og skal udskiftes.

På Møllevangen 13-29 udskiftes alle afløbsinstallationer for at tilpasse den nye indretning af tilgængelighedsboliger og boligsammenlægninger.

På Møllevangen 2-2A og Hovedgaden 11-17 udskiftes afløbsrør på badeværelser og tilpasses eksisterende vask, mv. i køkkener.

I rækkehusene udskiftes afløbsinstallationer på badeværelser og tilpasses eksisterende vask, mv. i køkkener.

## Ventilation

Der etableres ventilation med varmegenvinding i alle boliger. Ventilationsanlæg udføres som decentrale anlæg. Dette vil ud over en besparelse på energiforbruget bidrage til et langt bedre indeklima i boligerne samt reducere risikoen for skimmelsvamp.

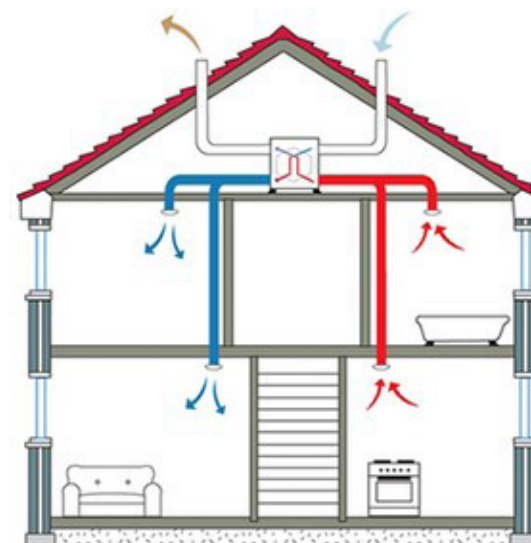
Ventilation med varmegenvinding suger den fugtige luft fra køkkener og badeværelser og blæser frisk luft ind i værelser og stuer, hvilket bidrager til et godt indeklima. Den fugtige luft, der suges ud fra køkken og bad, er med til at varme den friske luft op. I tilfælde, hvor dette ikke er nok, vil en varmeplade på ventilationen varme luften op.

## EL i boliger

Det er registreret, at halvdelen af boligernes elinstallationer stadig består af stofledninger – disse udskiftes til nye ledninger.



Eksempel på et decentralt vent.



Eksempel ventilation



# ENERGIBESPARELSER

I forbindelse med renovering af Møllevangen gennemføres flere energitiltag, omfattende efterisolering af tagkonstruktion, udskiftning af vinduer og døre samt montering af ventilation med varmegenvinding.

På baggrund af byggeriets nuværende opbygning og de energitiltag, der udføres, kan man vurdere, hvor stor besparelsen kan blive for en boligtype.

Vurderingen af energitiltag tager udgangspunkt i tre typer boliger:

1. Etagebolig
2. Rækkehus i ét plan
3. Rækkehus i 2 plan.

## 1. Etageboliger

Ved renovering af lejlighedsblokkene, svarende til f.eks. Blok 20, kan varmetabet reduceres med ca. 15-20 % for gavlboligerne og ca. 25-30 % for midterboligerne.

## 2. Rækkehuse i ét plan

Ved renovering af rækkehusblokkene i ét plan kan varmetabet reduceres op til 10-18 % for gavlboligerne og 25-30 % for midterboligerne.

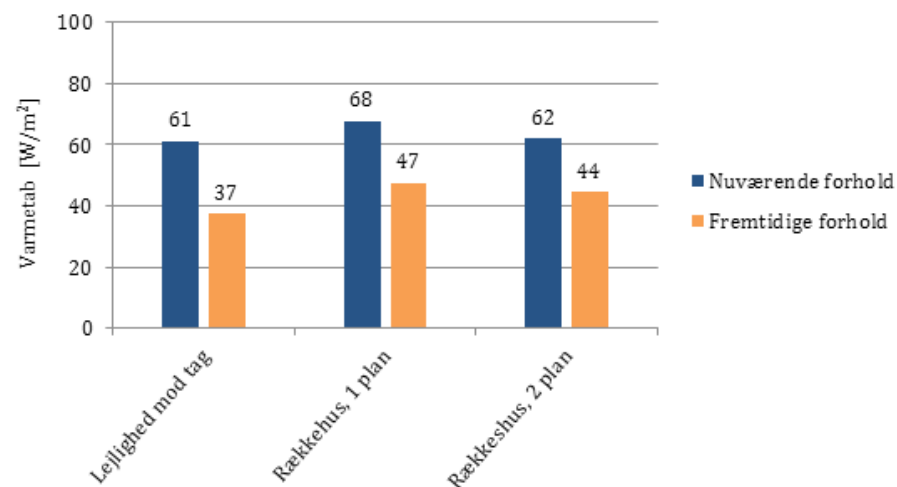
## 3. Rækkehuse i to plan

Ved renovering af rækkehusblokkene kan varmetabet reduceres ca. 10-15 % for gavlboligerne og ca. 15-20 % for midterboligerne.

## Generelt

Udskiftning af døre/vinduer udgør i denne sammenhæng størstedelen af energibesparelsen. I de boligtyper, hvor øverste bolig ligger under tag med skrå vægge og tagkonstruktion direkte mod rum, vil der opnås en større besparelse ved efterisolering af taget.

Disse vurderinger er generelle betragtninger for én boligtype. Man kan derfor ikke konkludere, at alle boliger vil opleve den samme energiforbedring. Vurderingerne i Møllevangen tager udgangspunkt i gavlbolig og midterbolig. Der tages ikke højde for, om boligen er placeret ved taget eller i stueplan. Derudover er brugeradfærd et stort element, der ikke kan indgå i vurderingerne.



## GENHUSNING

Omfanget af renoveringen betyder, at der er behov for genhusning af nogle af beboerne i en periode under renoveringen. Genhusning bliver aktuel for boligerne beliggende Møllevangen 13-35 og Møllevangen 32-74.

Der vil blive udarbejdet et spørgeskema og en genhusningspjece, som udsendes til alle jer, der skal genhuses. Cirka et år før genhusningen, afholdes der individuelle samtaler med alle jer som skal genhuses. Samtalerne vil foregå i afdelingens selskabs- og møde lokaler.

Der vil inden genhusningens opstart blive holdt etapemøder med yderligere information om genhusningen.

Arbejdet vil blive planlagt så du kan fraflytte egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Du genhuses om muligt i afdelingen eller i lokalområdet. Når du skal genhuses har du ret til flyttehjælp, det gælder både ved permanent genhusning og midlertidig genhusning. Hvis du skal midlertidig genhuses får du flyttehjælp til at flytte ud og til at flytte tilbage.

Du vil blive varslet om fraflytning 3 måneder før og din tilbageflytning vil blive varslet med 1 måned.

Ved en renoveringssag er der normalt tale om to typer genhusning. Midlertidig genhusning betyder, at du flytter til en midlertidig bolig og blot låner boligen for en periode. Du betaler ikke indskud og der udbetales ikke NI-beløb. Efter renoveringen flytter du tilbage til den ny renoverede bolig. Når du er midlertidig genhuset vil du fortsætte med, at betale husleje svarende til din nuværende husleje. Hvis huslejen er billigere i din genhusningsboligen vil du få en reduktion på forskellen. Aconto varme og forbrug betaler du i genhusningsboligen.

Permanent genhusning betyder, at du flytter permanent til en anden bolig. Boligen kan du selv finde, eller du kan få tilbudt en gennem DAB. Ønsker du at få tilbudt en bolig gennem DAB, vil vi normalt tildele og sende tilbud efter bo-anciennitet. Bo anciennitet er den samlede tid, som du har haft lejekontrakt på en bolig i Møllevangen. Bliver du permanent genhuset i en tilsvarende bolig i selskabet er der lagt op til, at dit nuværende indskud overføres og der ikke skal indbetales eventuel difference. Flytter du til en større bolig i selskabet er der lagt op til, at differencen kan indbetales over rater. Skal du efter renoveringen tilbage til en anden bolig i afdelingen er der lagt op til, at dit nuværende indskud overføres og du ikke skal indbetale en eventuel

difference. Det er selskabets bestyrelse som træffer endelig beslutning om indskud i ny bolig.

Nedlægges dit lejemål vil DAB sørge for, at finde ny bolig efter renoveringen.

Ved genhusningssager indsamles boliger ved, at lukke selskabets venteliste. Såfremt helhedsplanen vedtages, er det selskabets bestyrelse som har kompetence til, at træffe den endelig beslutning om lukning af ventelisten. Efter lukning af ventelisten vil der være tidsbegrænset udlejning af de ledige boliger.

Det vil være tilladt at bytte bolig under hele sagen.

Vedtages helhedsplanen er det planlagt, at afdelingen får sin egen genhusningskonsulent. DABs genhusningskonsulenter kan kontaktes på mail [genhusning@dabbolig.dk](mailto:genhusning@dabbolig.dk) eller på telefon 7732 0045. Samtidig afholdes der 1-2 gange om måneden kontortid i afdelingen under hele byggesagen. Her har du mulighed for at henvende dig personligt hvis du har spørgsmål til din genhusning.



# ØKONOMI MØLLEVANGEN

## Anlægsøkonomi og husleje

Som det kan ses af den økonomiske opstilling kommer Helhedsplanen i sin fulde udførelse til at koste ca. 188 mio. kr.

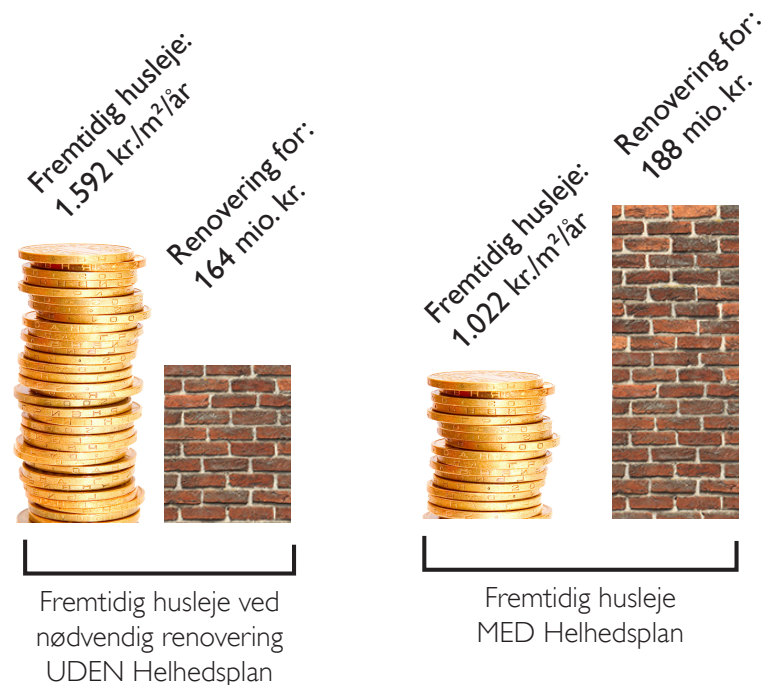
Landsbyggefonden støtter helhedsplanen med et støttet lån på ca. 103 mio. kr. Det resterende ustøttede beløb på ca. 85 mio. kr. finansieres med et 30 årigt realkreditlån.

Landsbyggefondens støtte inkl. kapitaltilførelse og huslejestøtte vil sammen med lånefinansiering til det ustøttede lån give en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 20% i 2017.

Når det endelige licitationsresultat foreligger, og vi har den endelige pris på gennemførelsen af Helhedsplanen, kan der være en risiko for, at prisen ligger højere end den anlægssum beboerne har vedtaget på afdelingsmødet. Såfremt licitationsresultatet ligger over budgetgrundlaget indkaldes der til et nyt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan stemme om enten en besparelse i projektet eller en huslejestigning.

Afdelingen vil efter endt renovering komme til at fremstå moderniseret. Afdelingen vil derfor ud over de almindelige prisstigninger på driften i de næste mange år ikke møde store ubehagelige overraskelser, der har økonomisk indvirkning på huslejen.

Nedenfor kan du se hvad huslejen for de forskellige boligtyper ligger på efter Helhedsplanen er gennemført.



Alle beløb er 2017-priser.

# ØKONOMI MØLLEVANGEN

## Besparelser på huslejen - efter renovering

Alle lejetillæg for køkken og bad stopper ved udflytning/genhusning.  
Forventet besparelse på varmen, gennemsnitlig 20 % af det nuværende forbrug i hele bebyggelsen.

Til højre foroven ses huslejeniveauet i Birkerød almennyttige Boligselskab i kr./m<sup>2</sup>/år (i 2017 priser).

Herunder ses eksempler for hvad huslejen ligger på efter Helhedsplanen er gennemført (i 2017 priser).

Huslejeniveau i Birkerød almennyttige Boligselskab (pr. 1-10-2017)	Gnt. Husleje pr. m <sup>2</sup> pr. år
Møllevangen - før helhedsplan	902 kr.
<b>Møllevangen - efter helhedsplan</b>	<b>1022 kr.</b>
Hestkøblund	1026 kr.

Før helhedsplan aconto varme Etagebolig	Etagebolig	Rækkehus
Aconto varme, eksempel	700 kr.	850 kr.
Efter helhedsplan	Etagebolig	Rækkehus
Aconto varme, besparelse 10%	630 kr.	765 kr.
Aconto varme, besparelse 15%	595 kr.	723 kr.
Aconto varme, besparelse 18%	574 kr.	697 kr.

Den nuværende gennemsnitlige husleje er: 6.216 kr./mdr. (898,83 kr./m<sup>2</sup>/år)

Den fremtidige gennemsnitlige husleje efter renovering (i 2017 priser) er: 7.268 kr./mdr. (1022 kr./m<sup>2</sup>/år)

Adresser	Areal m <sup>2</sup>	Nuværende husleje	Husleje efter helhedsplan
Møllevangen 13-29, 1. sal + 2. sal (sammenlagt), A - 12 boliger	110	8.206 kr.	10.397 kr.
Møllevangen 13-29, 1. sal + 2. sal (sammenlagt), B - 12 boliger	103	7.683 kr.	9.735 kr.
Møllevangen 31-35, stueetagen + 1. sal (sammenlagt), C - 4 boliger	107	7.982 kr.	10.114 kr.
Møllevangen 31-35, stueetagen + 1. sal (sammenlagt), D1 - 2 boliger	102	7.609 kr.	9.641 kr.
Møllevangen 31-35, stueetagen + 1. sal (sammenlagt), D2 - 2 boliger	99	7.385 kr.	9.357 kr.
Møllevangen 31-35, 2. sal (omdannet), E1 - 3 boliger	66	4.924 kr.	6.239 kr.
Møllevangen 31-35, 2. sal (omdannet), E2 - 3 boliger	63	4.700 kr.	5.955 kr.
Møllevangen 13-29, stueetagen (tilgængelighedsbolig), T1 - 18 boliger	71	5.296 kr.	7.065 kr.
Møllevangen 2-2A, BH211 (4 boliger)	64	4.676 kr.	5.298 kr.
Møllevangen 2-2A, BH212a (4 boliger)	64	4.676 kr.	5.298 kr.
Hovedgaden 17, BH220 (2 boliger)	72	4.925 kr.	5.580 kr.
Hovedgaden 11-17, BH221d (9 boliger)	75	5.015 kr.	5.682 kr.
Hovedgaden 11-17, BH221e (8 boliger)	75	5.034 kr.	5.704 kr.
Hovedgaden 11, BH222 (3 boliger)	86	5.519 kr.	6.253 kr.
Hovedgaden 17, BH241 (1 bolig)	146	11.500 kr.	13.030 kr.
Søndervangen 3-5, 9-15, 19-31, 37-43, BL122a (16 boliger)	64	5.104 kr.	5.463 kr.
Søndervangen 10-42, Toftevej 19-31, BL122b (24 boliger)	73	5.838 kr.	6.249 kr.
Møllevangen 32-74, BL122c (22 boliger)	76	6.088 kr.	6.518 kr.
Møllevangen 4-30, BL123 (14 boliger)	88	7.022 kr.	7.516 kr.
Søndervangen 7 + 17, BL130 (2 boliger)	64	5.104 kr.	5.463 kr.
Søndervangen 23 + 33 + 35 + 45, BL131 (4 boliger)	75	5.993 kr.	6.415 kr.
Toftevej 7-17, BL322d (6 boliger)	81	6.469 kr.	6.924 kr.

# TIDSPLAN

Det forventede fremtidige forløb af renoveringen er illustreret på nedenstående tidsplan.

Efter beboernes godkendelse vil skema A ansøgningen blive indsendt til Rudersdal Kommune, der forventes at godkende sagen medio 2018.

Projekteringen opstartes herefter, og medio 2020 forventes projektet at blive sendt i udbud.

Licitationsresultatet skal igennem endnu en godkendelse i kommunen (skema B), hvorefter der kan skrives kontrakt med den vindende entreprenør.

Forventet byggestart er medio 2021, den samlede byggetid er anslået til at vare i 3 år.

Det forventes at den samlede sag er afsluttet omkring ultimo 2024.

Bemærk at tidsplanen er absolut vejledende og med forbehold for kommunens og Landsbyggefondens sagsbehandlingstid.

VEJLEDENDE TIDSPLAN FOR UDFØRSEL AF HELHEDSPLAN

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Helhedsplan og dispositionsforslag	■	■						
Beboerinformationsmøde		■						
Beboernes godkendelse		■						
Indsendelse skema A		■						
Godkendt skema A		■						
Projektering		■	■	■				
Udbud og kontrahering/betinget kontrakt				■	■			
Indsendelse skema B					■			
Godkendt skema B					■			
Opstart byggearbejder					■			
Udførelse					■	■	■	■
Færdiggørelse af udearealer								■
Aflevering								■





...VI SES TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE D. 27. FEBRUAR 2018

## SPØRGSMÅL TIL HELHEDSPLANEN (DENNE SIDE AFLEVERES PÅ EJENDOMSKONTORET)

Kortfattede spørgsmål skal afleveres i ejendomskontorets postkasse, eller mailes til e-mailadresse: [helhedsplan@mollevangen.eu](mailto:helhedsplan@mollevangen.eu)

Frist for indlevering af spørgsmål: **09.02.2018**

Det tilstræbes at spørgsmål besvares på afdelingsmødet d. 27.02.2018

**FRIST FOR INDLEVERING AF SPØRGSMÅL  
09.02.2018**

