



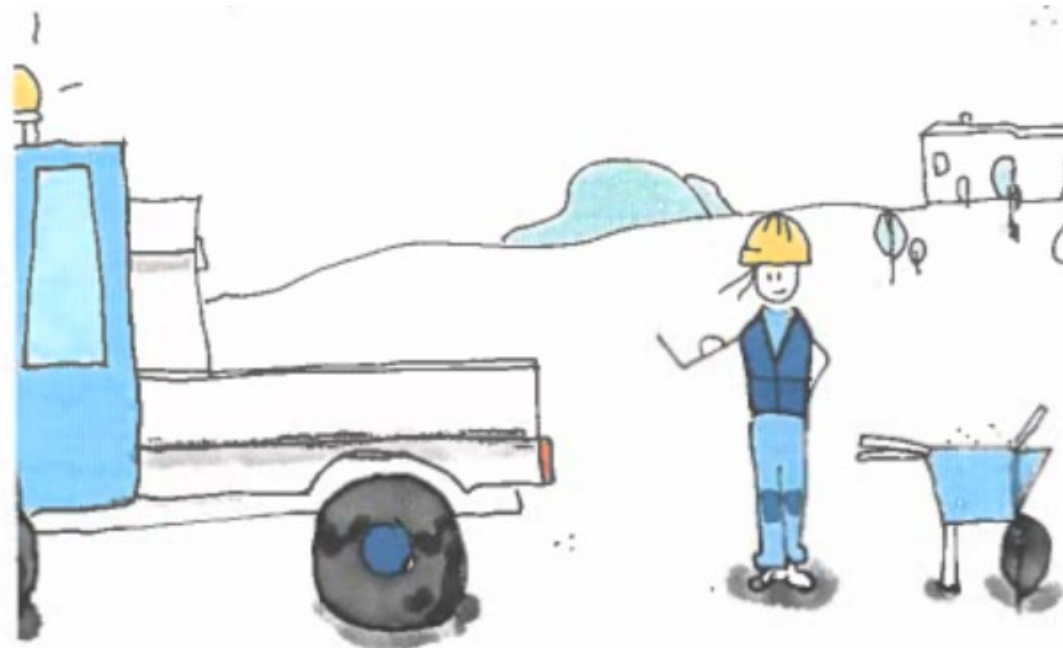
BEBOERORIENTERINGSMØDE

Helhedsplan for Søgården

03. December 2024

Velkommen

V/ Maria B. Plambech GAB





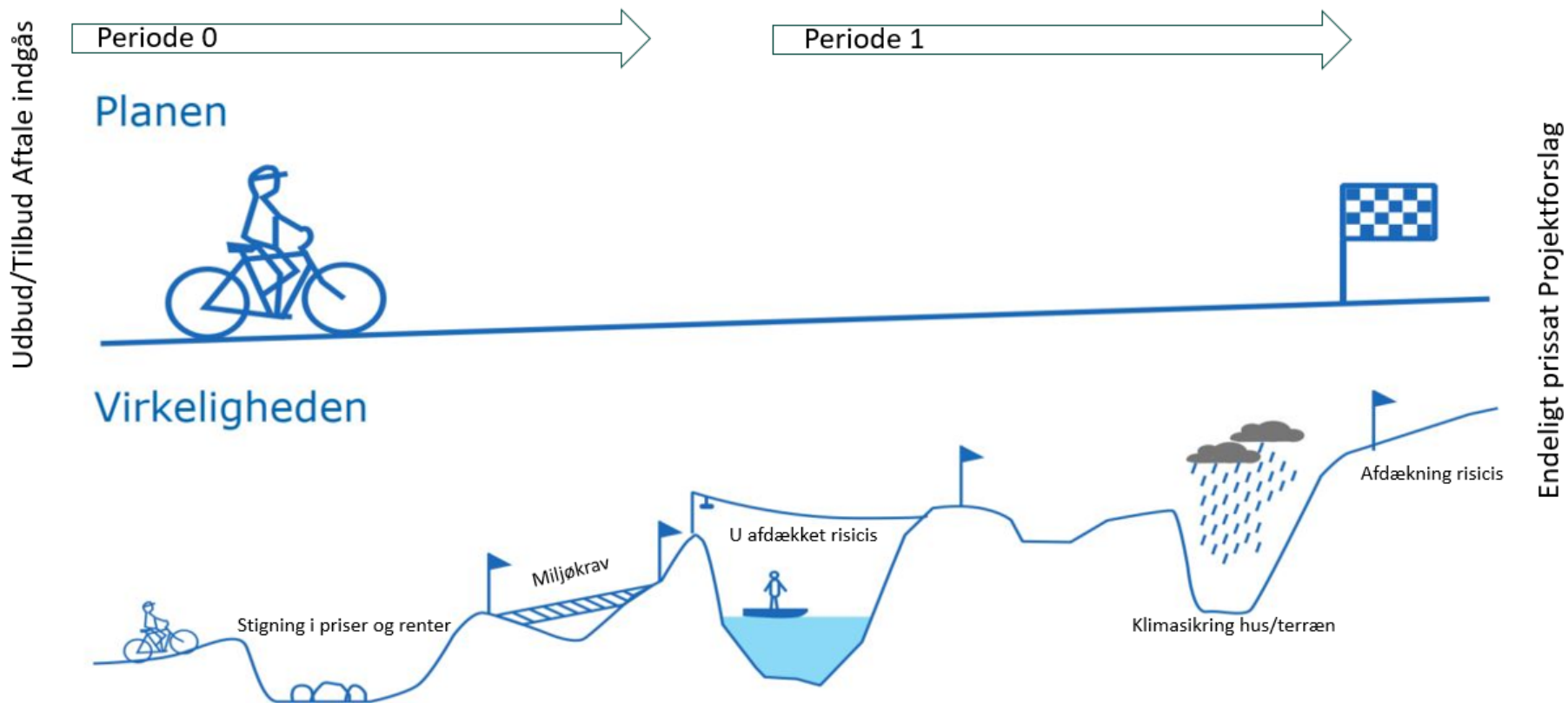
Introduktion til Orienteringen
v. Lars Henrik Nielsen, DAB byg og
renovering

- **Helhedsplanens proces og økonomi**
- **Projektforslaget**
- **Orientering om genhusning**
- **Spørgsmål**

Integreret Byggeri

Samarbejde om udvikling af projektet

Et samarbejde mellem GAB – Afd. 0710 Søgården - DAB & AART architects DK - Entreprenør Einar Kornerup A/S



Videre proces



Kommunal behandlingsperiode af skema B

Myndighedsprojekt

Byggesagsbehandling

Udarbejdelse af Udbudsprojekt + udførelsesprojekt

**Genhusning
opstarter**

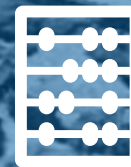
Byggestart

**Byggeperiode 8 etaper
juni 2025 - maj 2028**

**Beboer orienteringsmøde
inden opstart af hver
etape**



Helhedsplanens Økonomi



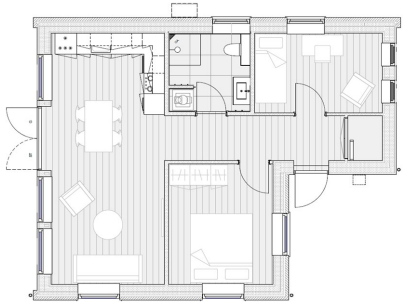
Det samlede finansieringsbehov

	Støttede arbejder	U støttede arbejder	I alt
Finansieringsbehov inkl. restgæld og underskud	145.082.078	427.844.947	572.927.025
Akkumulerede underskud og indfrielse af nuværende lån			17.600.000
Byggeomkostninger i alt			590.527.025
Tilskud/henlæggelser/kapit altilførsler.			50.840.000
I alt til finansiering:	225.000.000	314.687.025	539.687.025

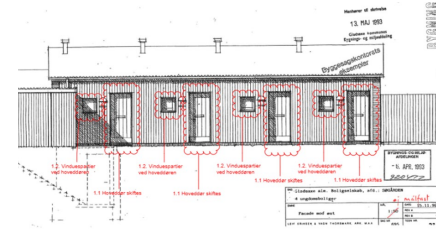
Lejen stiger med 25%

Ingen moderniseringstillæg for køkken og bad

Huslejeniveau efter 25% stigning



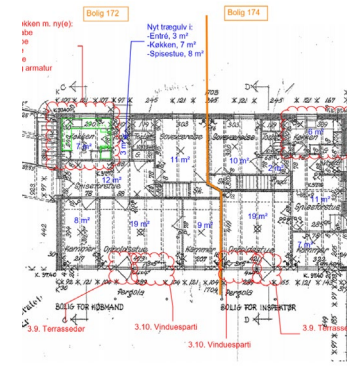
Boligtype 2 rum
Type Lille
Husleje kr. 8.372



Boligtype 1 rum
Ungdomsbolig
Husleje kr. 4.255



Boligtype 4 rum
Type Mellem
Husleje kr. 11.804



Boligtype 3 rum
Dobbelthuset
Husleje kr. 10.706



Boligtype 5 rum
Type Stor
Husleje kr. 13.588



Projektforslaget

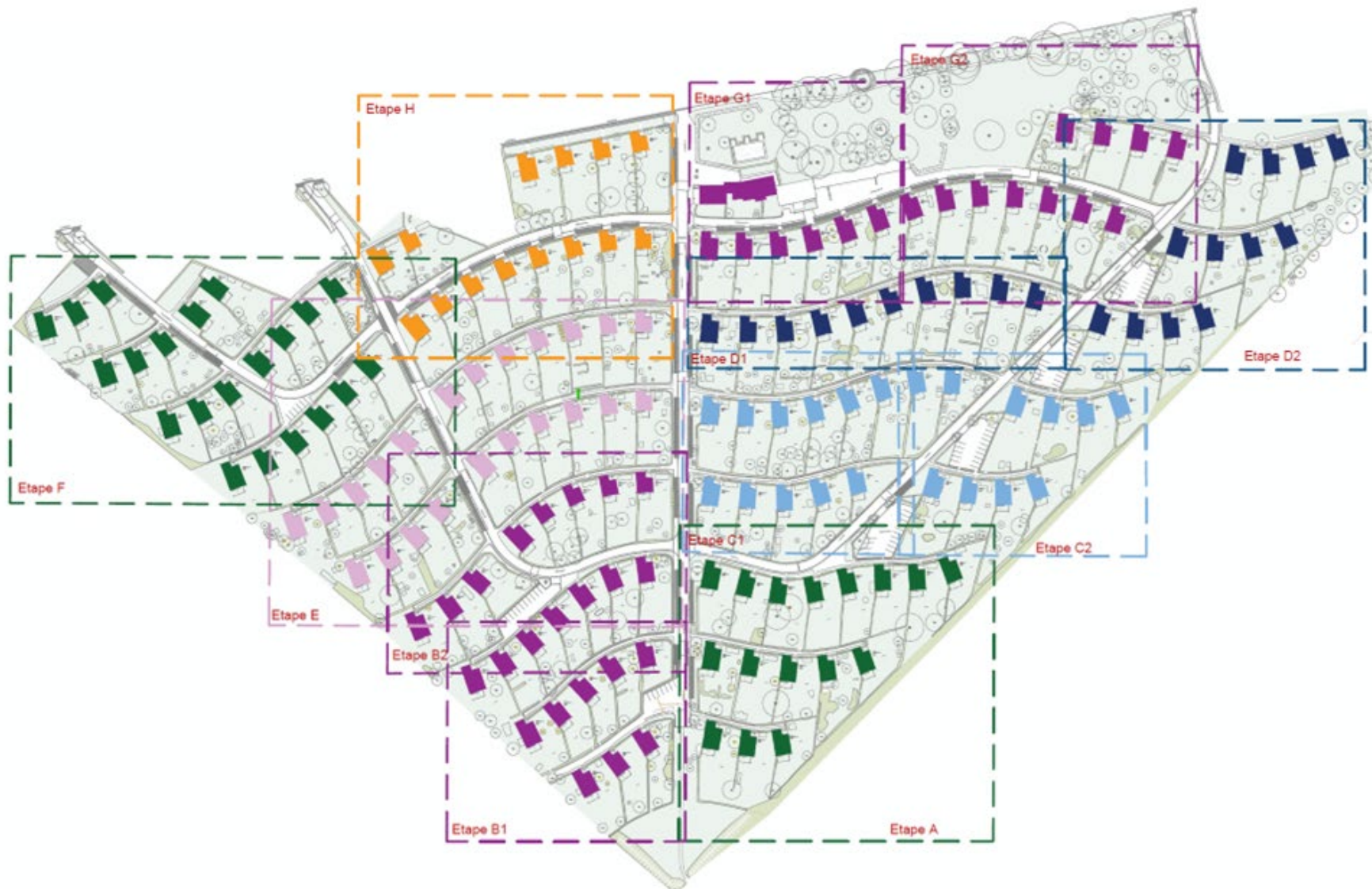
Baggrund for Einar Kornerups tilbud

Skema B

Udførelsesproces



Udførelsesproces



Udførelsesproces

Byggeplads:	05. maj 2025
Etape A:	02. juni 2025 - 20. jan 2026
Etape B:	13. aug. 2025 - 19. maj 2026
Etape C:	03. dec. 2025 - 01. okt. 2026
Etape D:	01. apr. 2026 - 27. jan 2027
Etape E:	21. aug. 2026 - 26. maj 2027
Etape F:	11. dec. 2026 - 06. okt. 2027
Etape G:	13. apr. 2027 - 28. jan. 2028
Etape H:	16. sep. 2027 - 21. apr. 2028
Aflevering:	21. April 2028

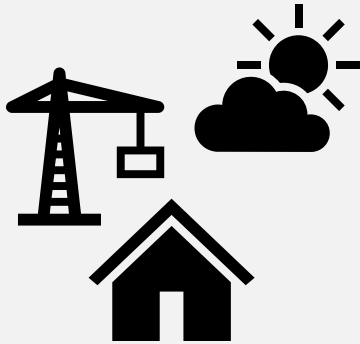


9-10 måneder



AART

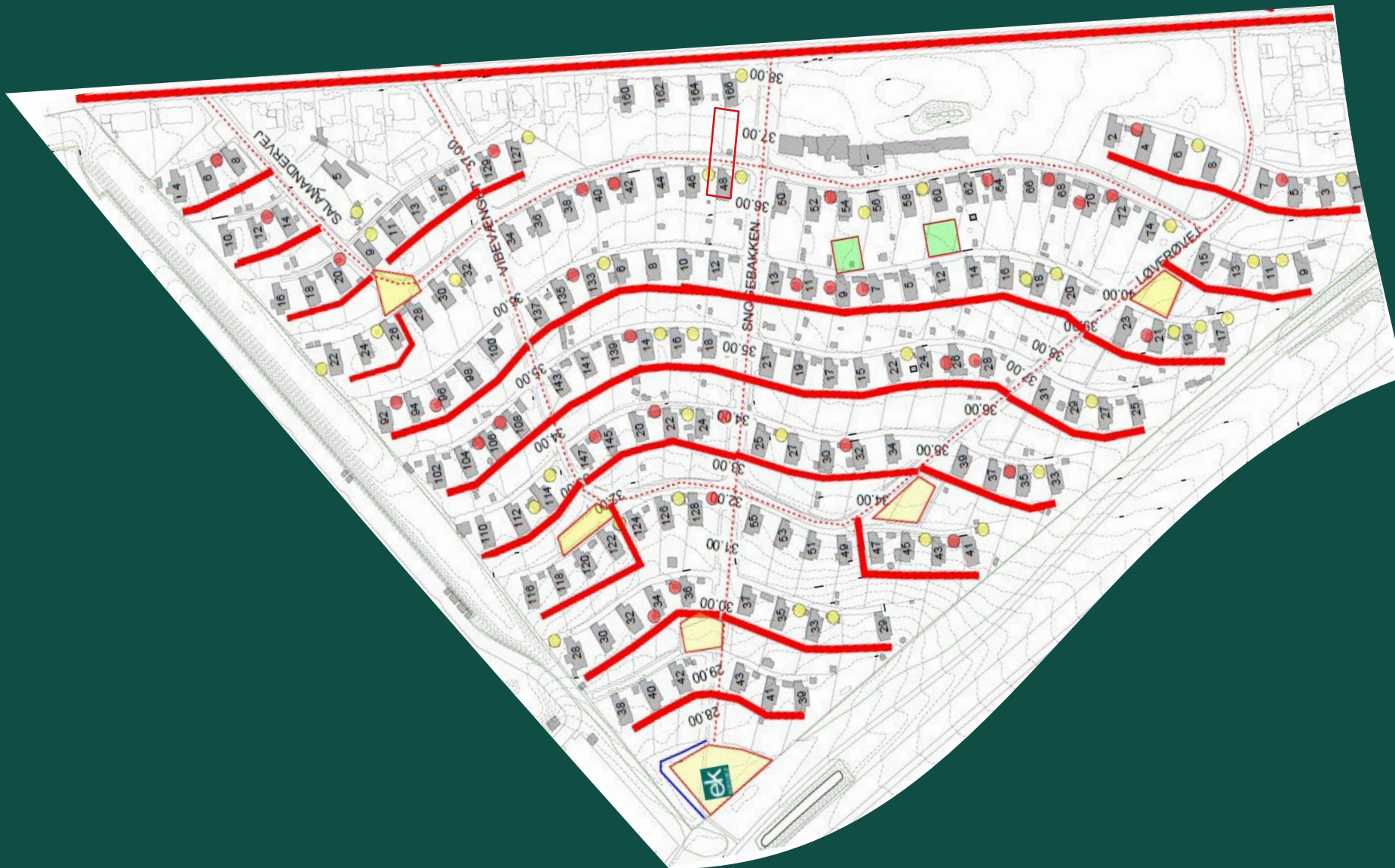
Udførelsesproces



BYGGEPLADS

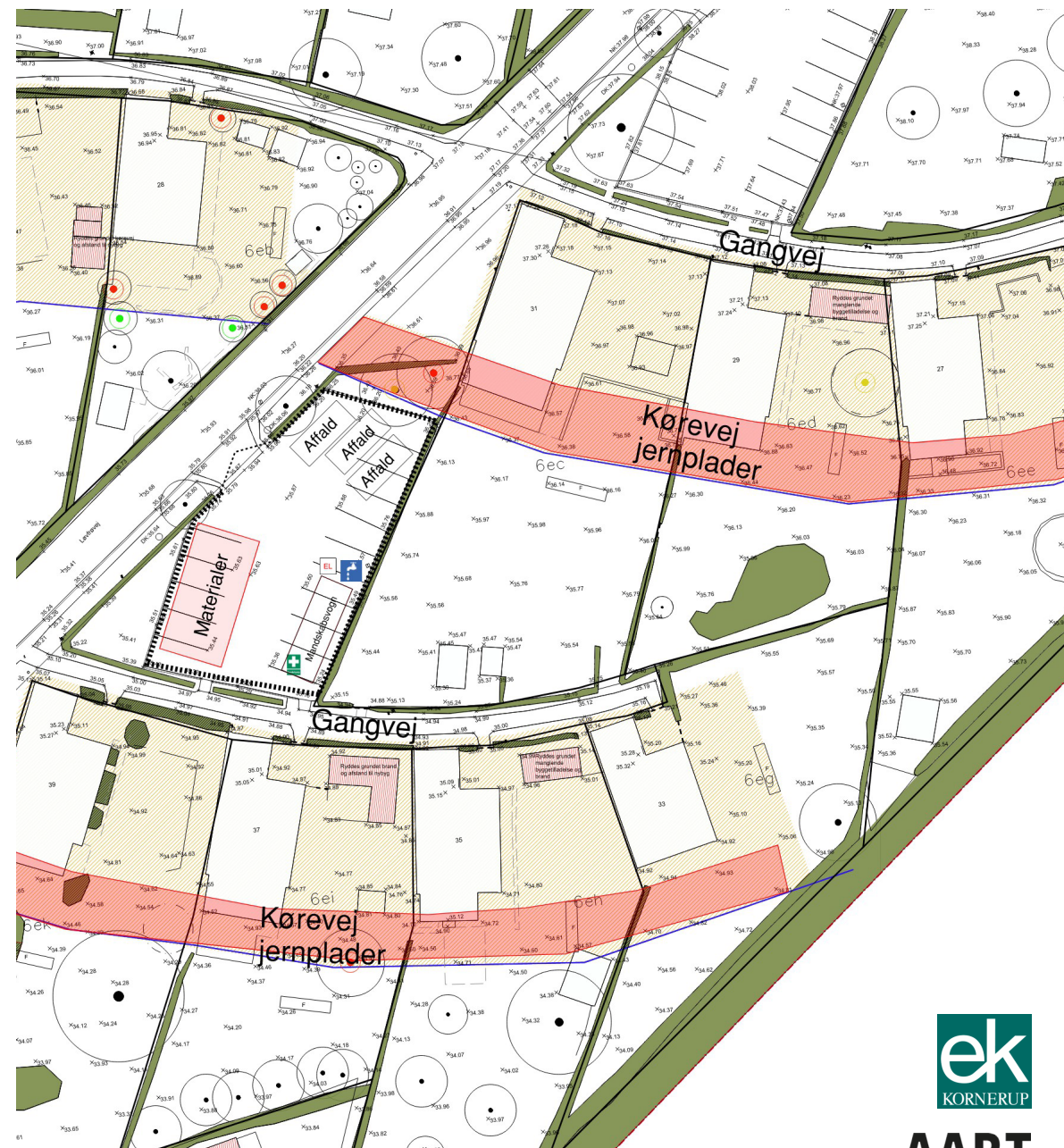


Byggeplads



AART

Byggeplads



NEDRIVNING



AART

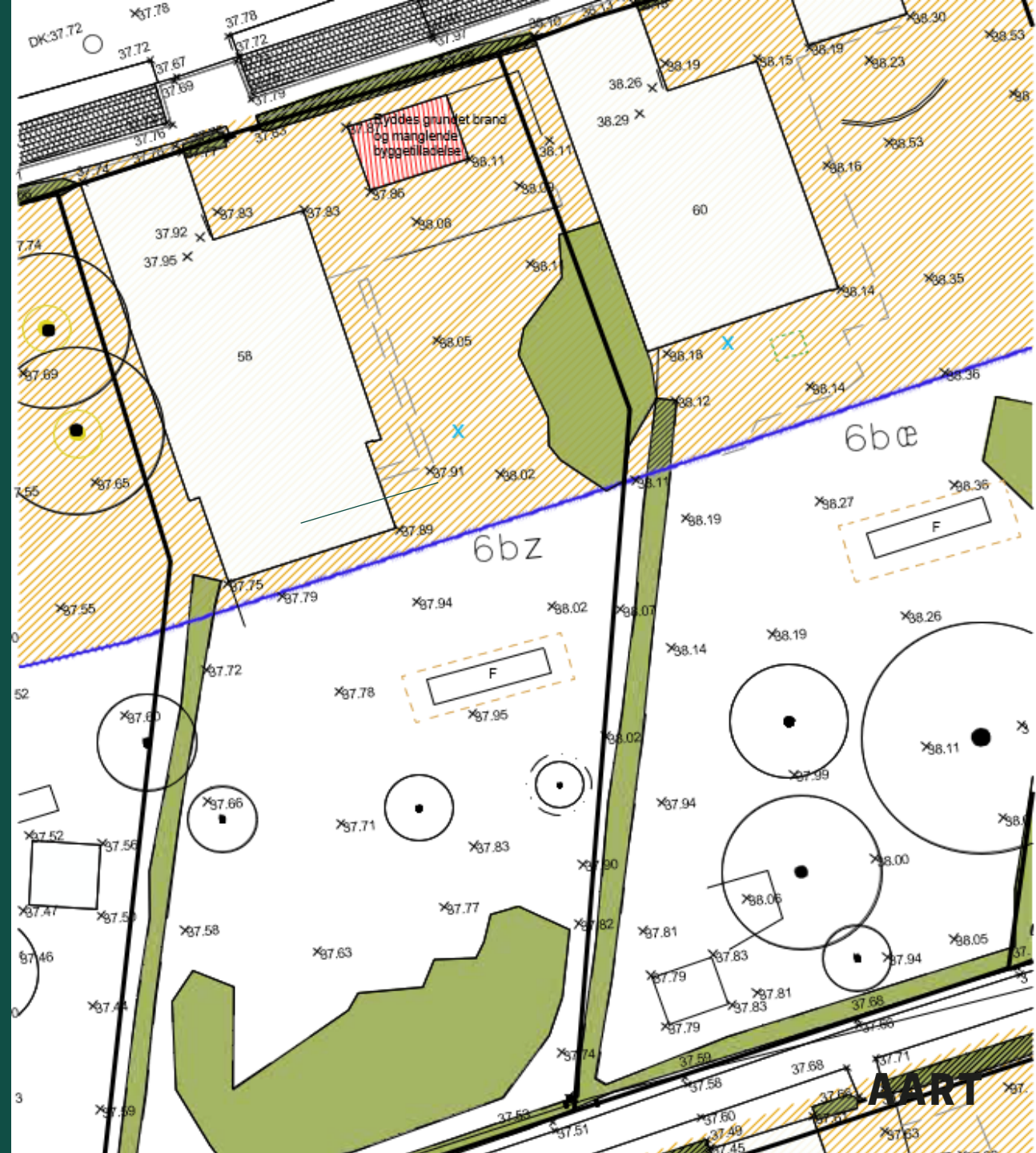
Nedrivning

Nedrivningszone - Gul skravering

- Hus
- Skure jf. liste fra driften
- Hæk ud til sti
- Hæk v. kørevej i haver

Faskine-område - gul stibling

- Forskelligt fra have til have



BOLIGERNE

Bolig C, Stor

Boligareal: 110 m²

25 stk.

1. Gang 8 m²

2. Værelse 10 m²

3. Køkken alrum 33 m²

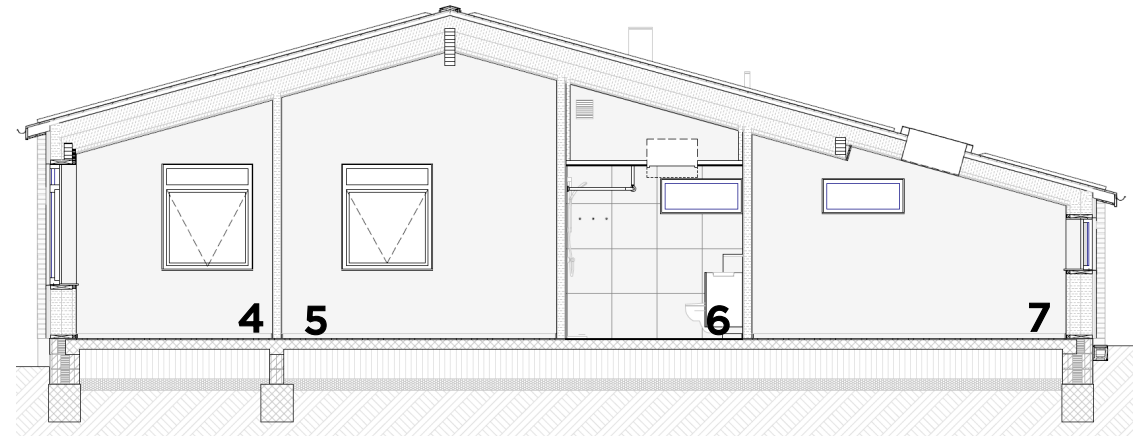
4. Værelse 10 m²

5. Værelse 13 m²

6. Bad 5 m²

7. Værelser 10 m²

8. Teknik 1 m²



AART

Bolig B, Mellem

Boligareal: 95 m²

105 stk.

1. Gang 8 m²

2. Værelse 10 m²

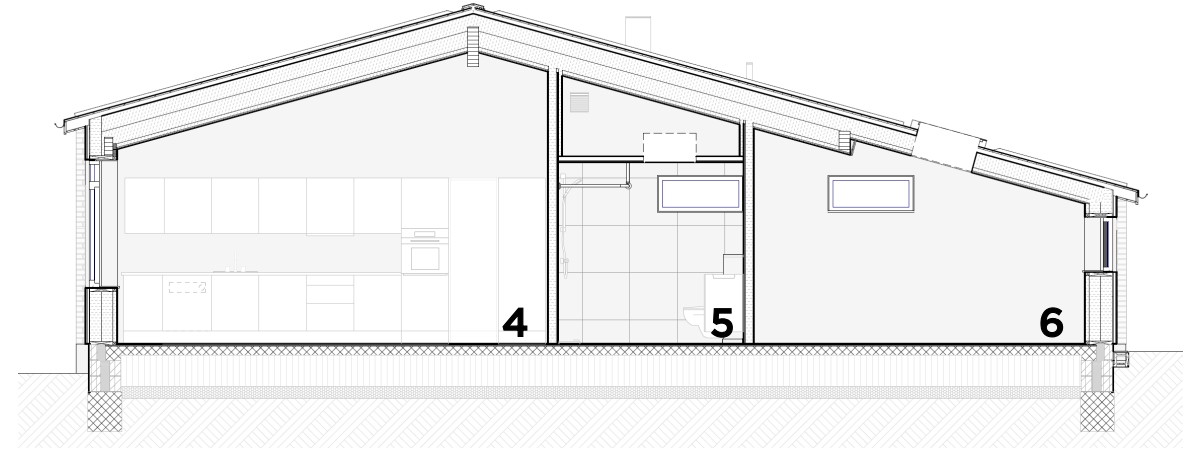
3. Værelse 8 m²

4. Køkken alrum 33 m²

5. Bad 5 m²

6. Værelser 10 m²

7. Teknik 1 m²



AART

Bolig A, Lille

Boligareal: 74 m²

26 stk.

1. Gang 7 m²

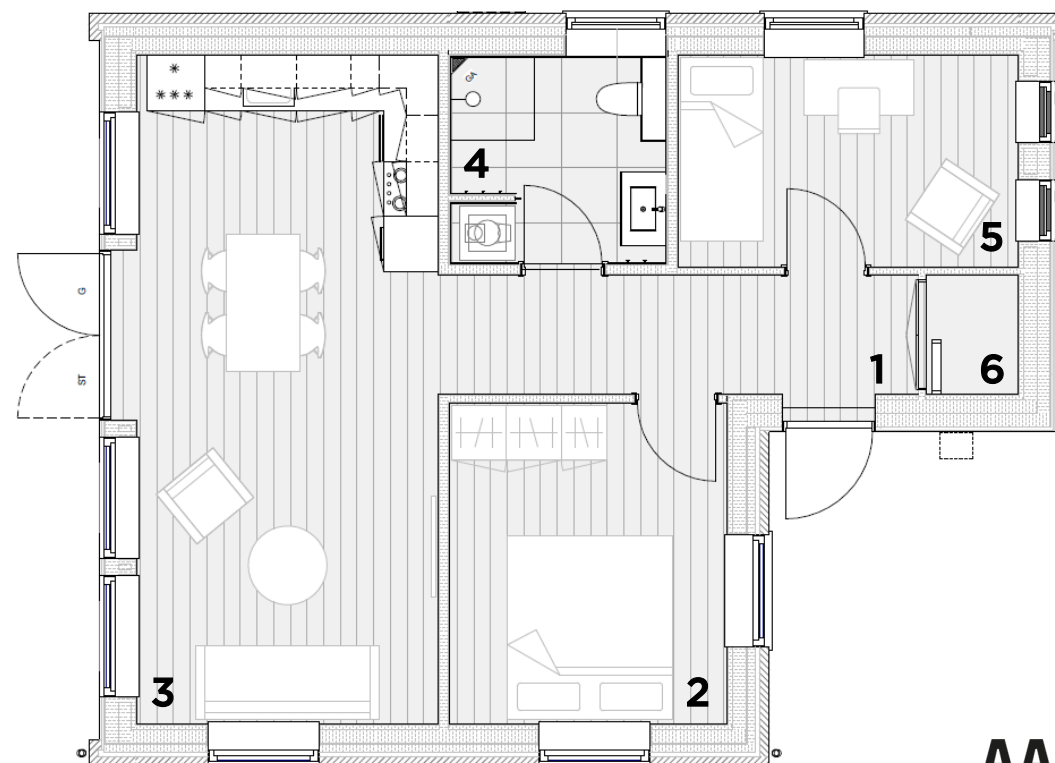
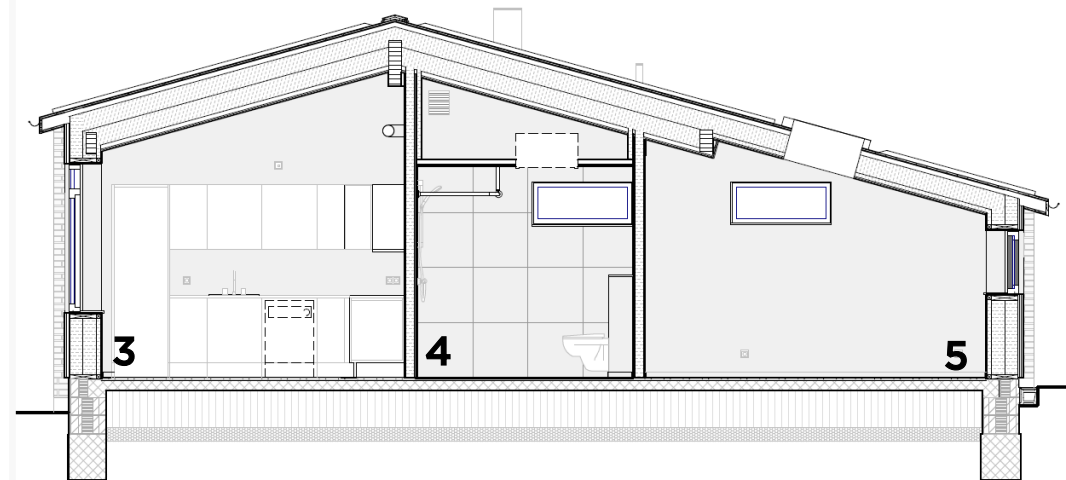
2. Værelse 11 m²

3. Køkken alrum 24 m²

4. Bad 5 m²

5. Værelser 9 m²

6. Teknik 1 m²



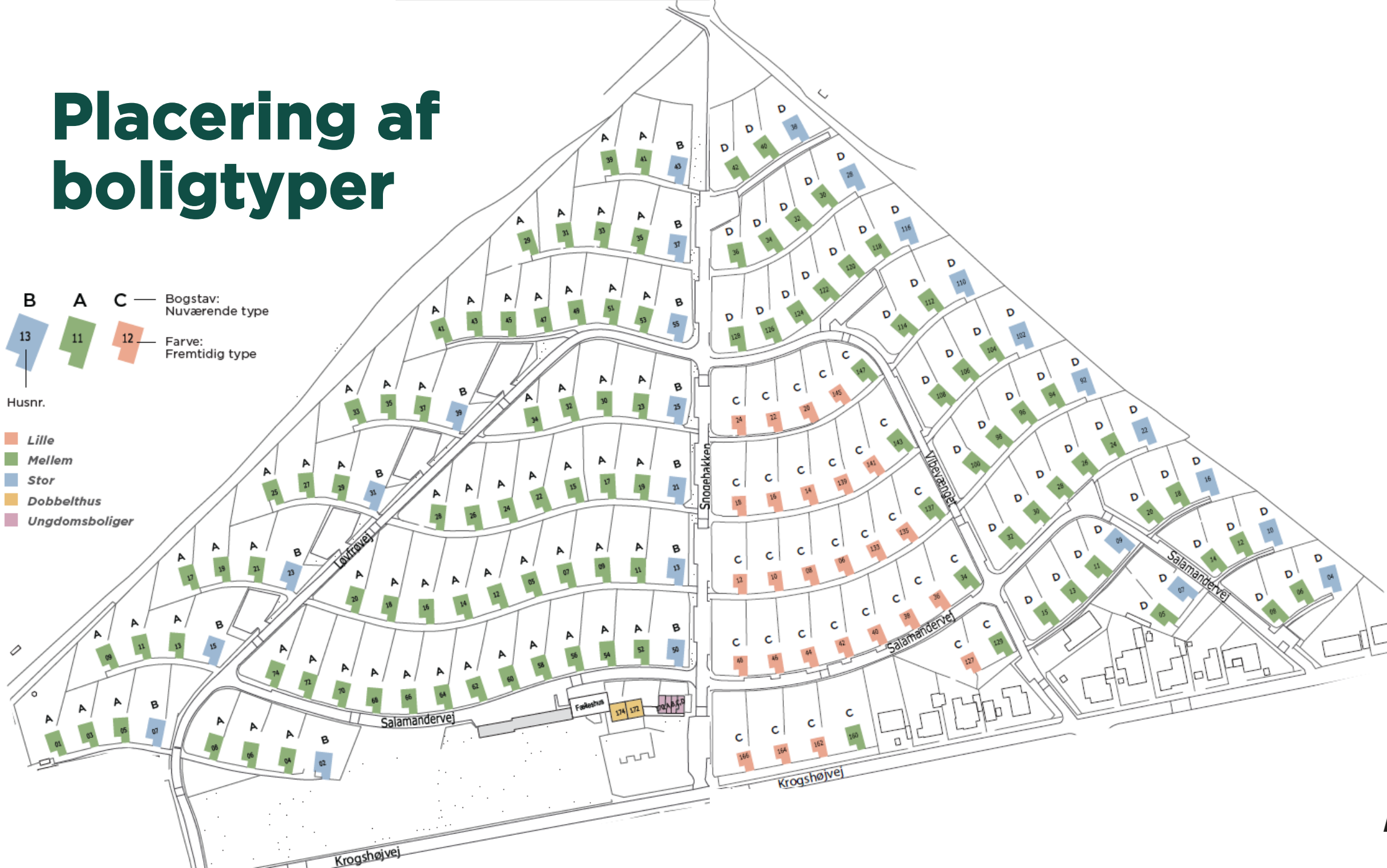
AART

Placering af boligtyper

B **A** **C** — Bogstav: Nuværende type
13 **11** **12** — Farve: Fremtidig type

Husnr.

- Lille
- Mellem
- Stor
- Dobbelthus
- Ungdomsboliger

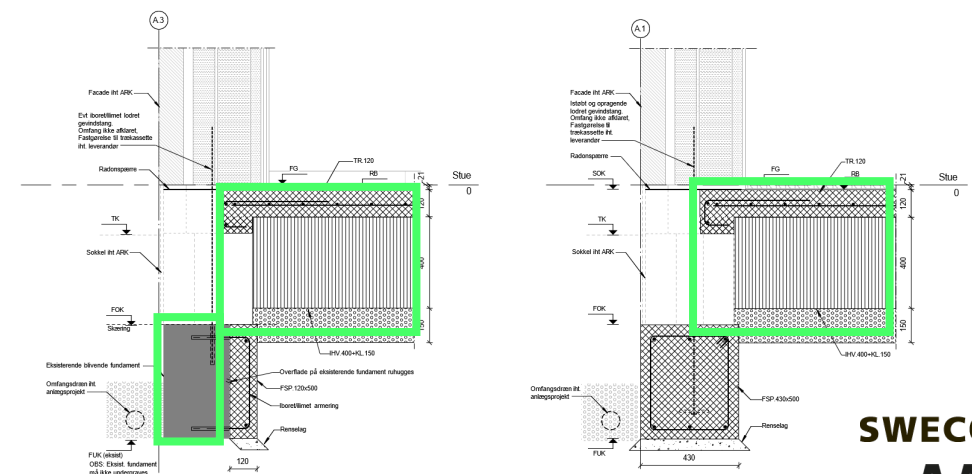
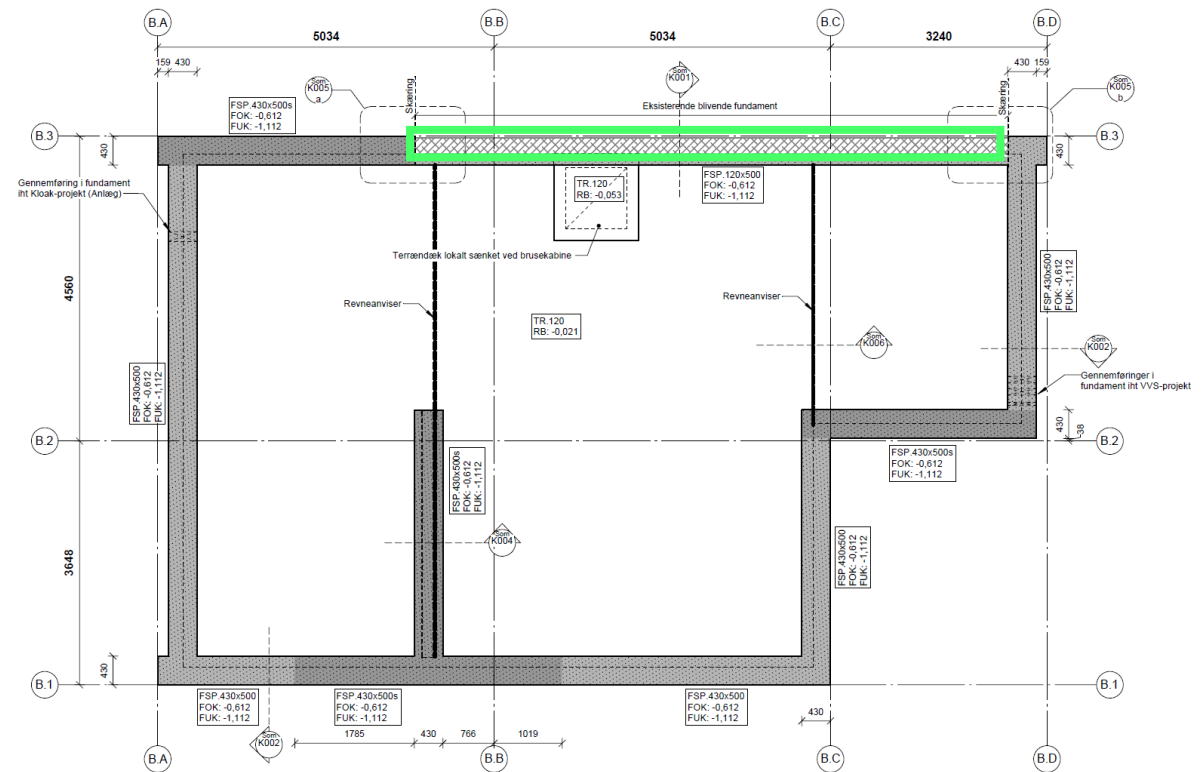


ANLÆG



Anlæg, fundamenter og terrændæk

- Eksisterende fundament
- Øvrigt nyt fundament
- Terrændæk



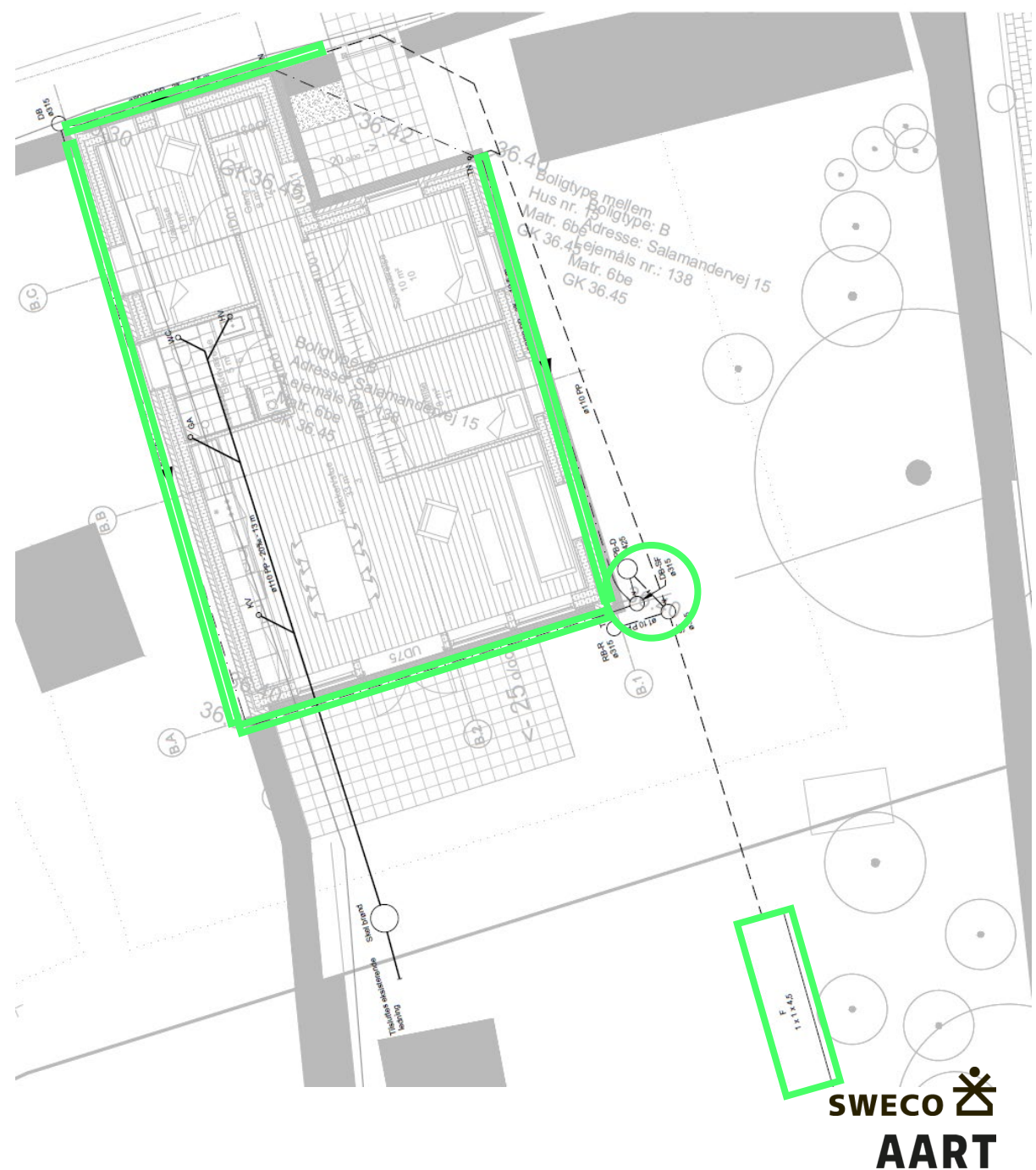
Kloak

- **Strømpeforing**
- **Udskiftning v. brudte samlinger**
- **Fremmedlegemer og belægninger fjernes.**



Regnvands- håndtering

- Faskiner
- Omfangsdræn
- Regnvandsbrønde



RÅHUS



AART

Råhus



Råhus

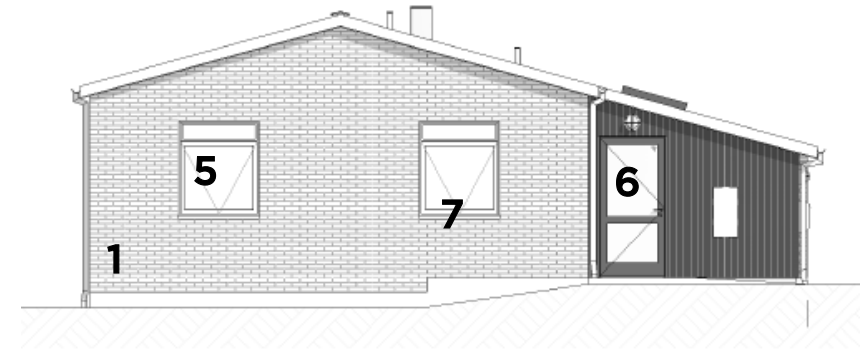
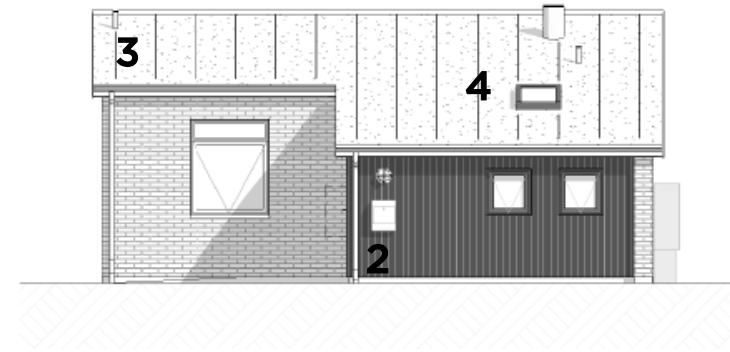


Råhus



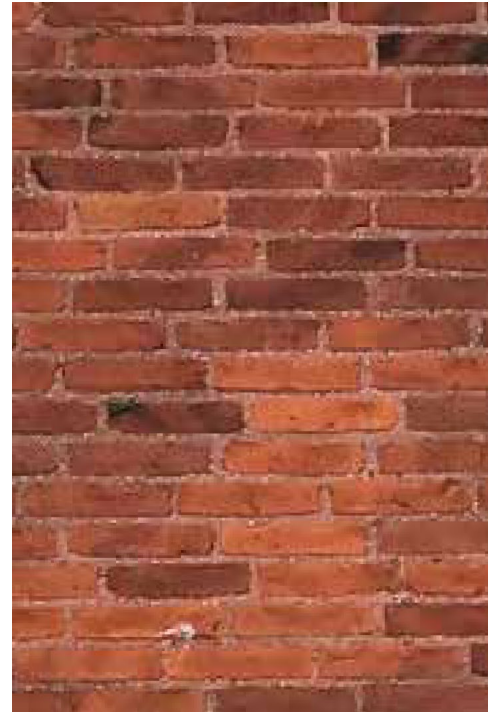
Råhus

1. Ydervæg - trækassetter m. skalmur i rød tegl
2. Let ydervæg - trækassette m. træbeklædning,
3. Tag: Trækassette m. tagpap med listedækning
4. Ovenlys
5. Rationel topstyret vinduer m. lydglas.
6. Sort træ/alu hoveddør med glas
7. Sålbenk i skiffer



Råhus

Murværk



Østfacade / Vestfacade



Terrassedør



Hoveddør



Vinduer

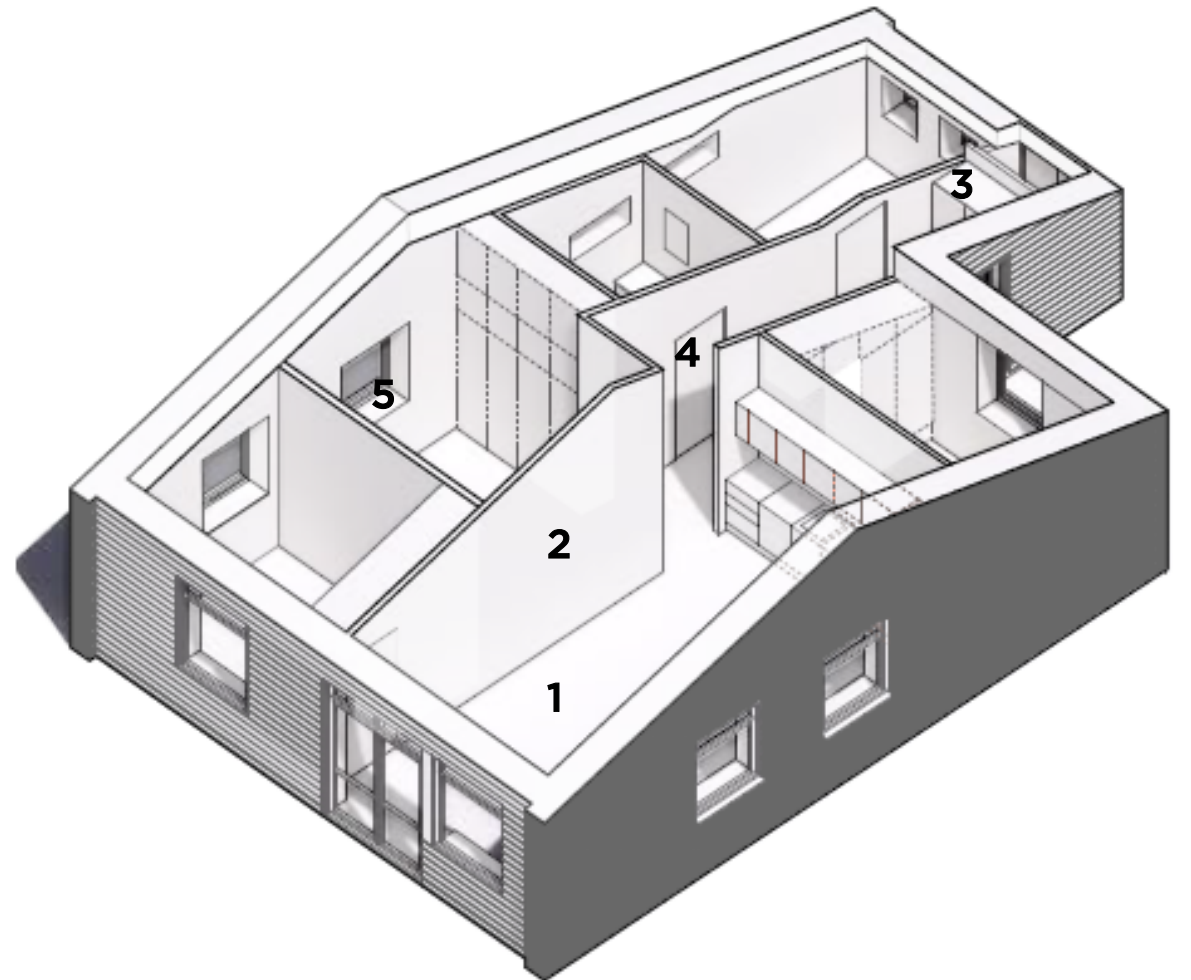


AART

APTERING

Aptering - Indvendige overflader

1. Gulv: lamelparket
2. Malede gipsvægge og lofter
3. Skabslåger v. teknikskab, hvide låger som i køkken
4. Indvendige døre: celledør
5. Vinduesplader, Laminat, hvid



Aptering - Indvendige overflader



Indvendige døre
Pladedør, celledør -
Swedoor Cleverline
Easy GW glat Hvid

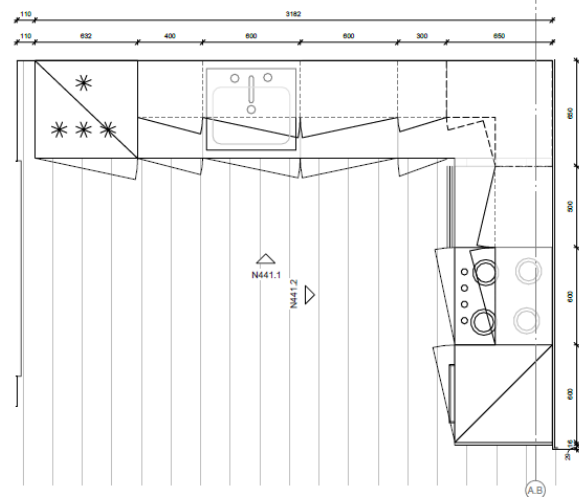
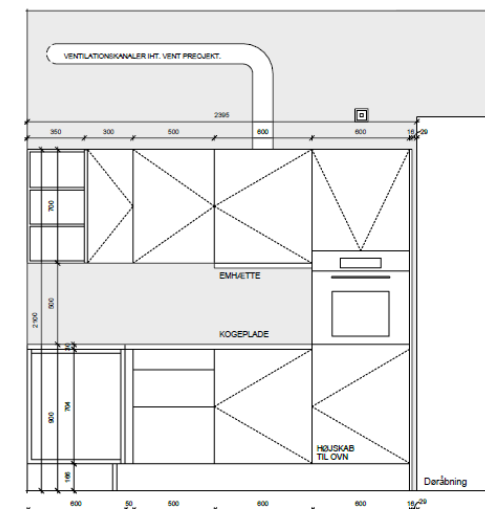
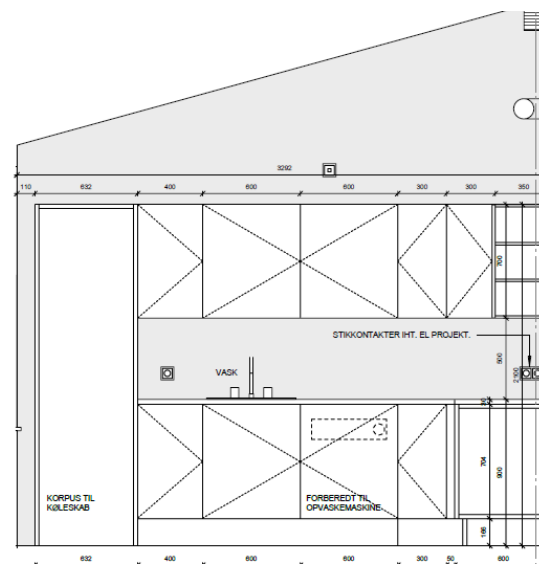


Trægulve
Contry 3-stavs
lamelparket.

Aptering - Køkkener

- HTH Køkken
- Overskabe med låger og hylde
- Underskabe med skuffer
- Bordplade i laminat

Udsnit fra Køkken
I bolig A (Lille)

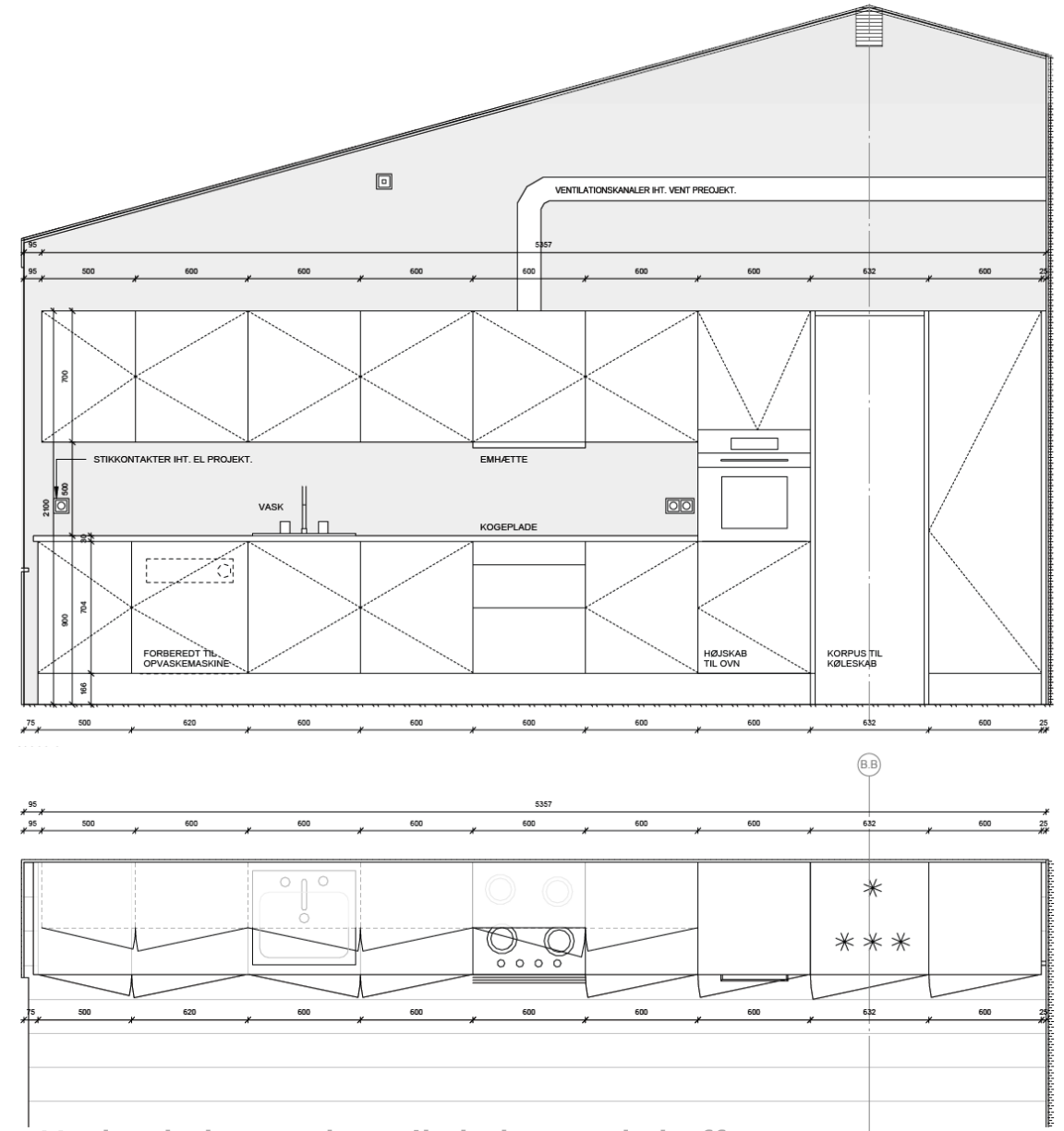


Underskabe ændres til skabe med skuffer

Aptering - Køkkener

- HTH Køkken
- Overskabe med låger og hylde
- Underskabe med skuffer
- Bordplade i laminat

Udsnit fra Køkken
I bolig B (Mellem)

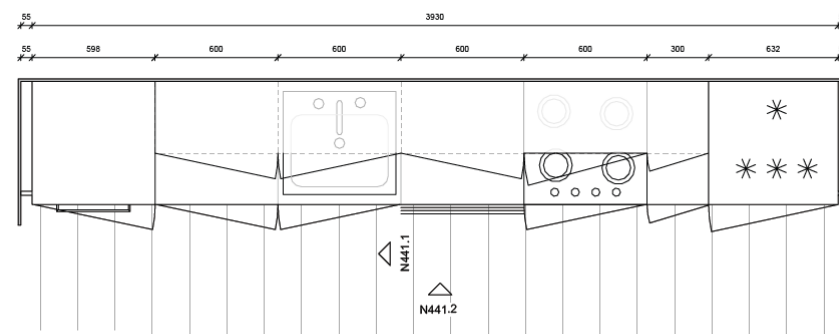
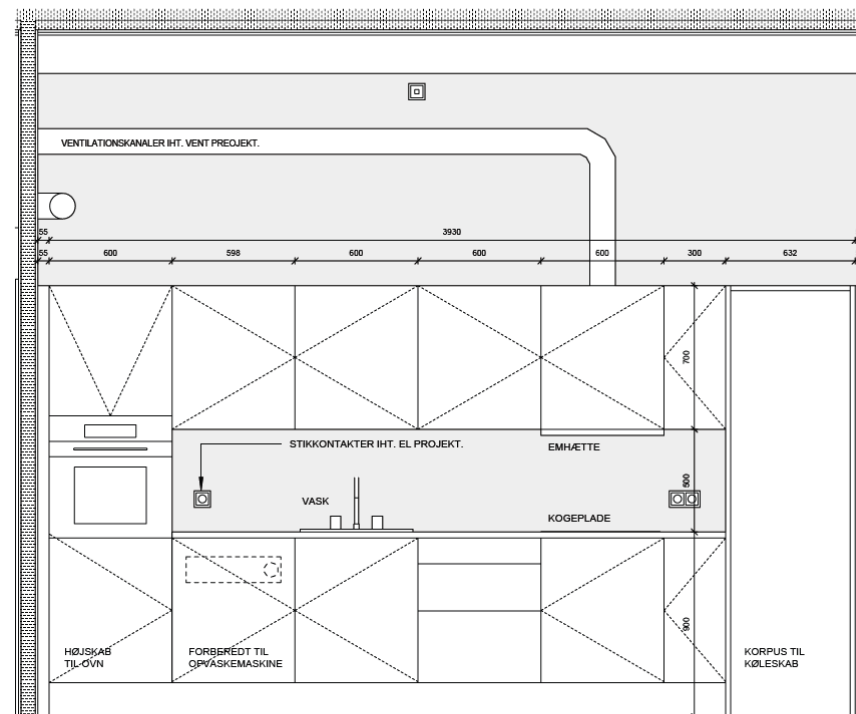


Underskabe ændres til skabe med skuffer

Aptering - Køkkener

- HTH Køkken
- Overskabe med låger og hylde
- Underskabe med skuffer
- Bordplade i laminat

Udsnit fra Køkken
I bolig C (stor)



Underskabe ændres til skabe med skuffer

AART

Aptering - køkkener

- Køkkenvask i rustfri stål og køkken armatur
- Indbygningsovn i højskab
- Induktions kogeplade
- Emfang (tilkoblet balanceret ventilationsanlæg)
- Køkkenarmatur fra Grohe



Kogeplade
Electrolux Kogesektion
induktion, touch.



Køkkenvask
55x48 cm Rustfrit stål,



Indbygningsovn i højskab
Electrolux Ovn



Køkkenarmatur
Grohe - et-grebs. Rustfrit stål, med
blankt krom farve.



Emfang - udtræk
Silverline
Udtræk. Integreres i overskab.

Aptering - køkkener

Beboervalg

Fronter (låger)

(farver iht. beboervalgspakker)



Model 19 glat, hvid



Model X0 Nova, støvgrå.



Model 28 Stockholm, lys
mokka.

Fronter (låger) - beboervalg

- Model 19 glat, hvid
- Model X0 Nova, støvgrå
- Model 28 Stockholm, lys mokka

Bordplade

Laminat (farver iht.
beboervalgspakker)



Surface 597 (B34)
Stenlook

Prisgr. 1



Glitter Bianco 603 (B40)
Stenlook

Prisgr. 1



Industriel Metal 628 (D16)
Metallook (variation i mønster)

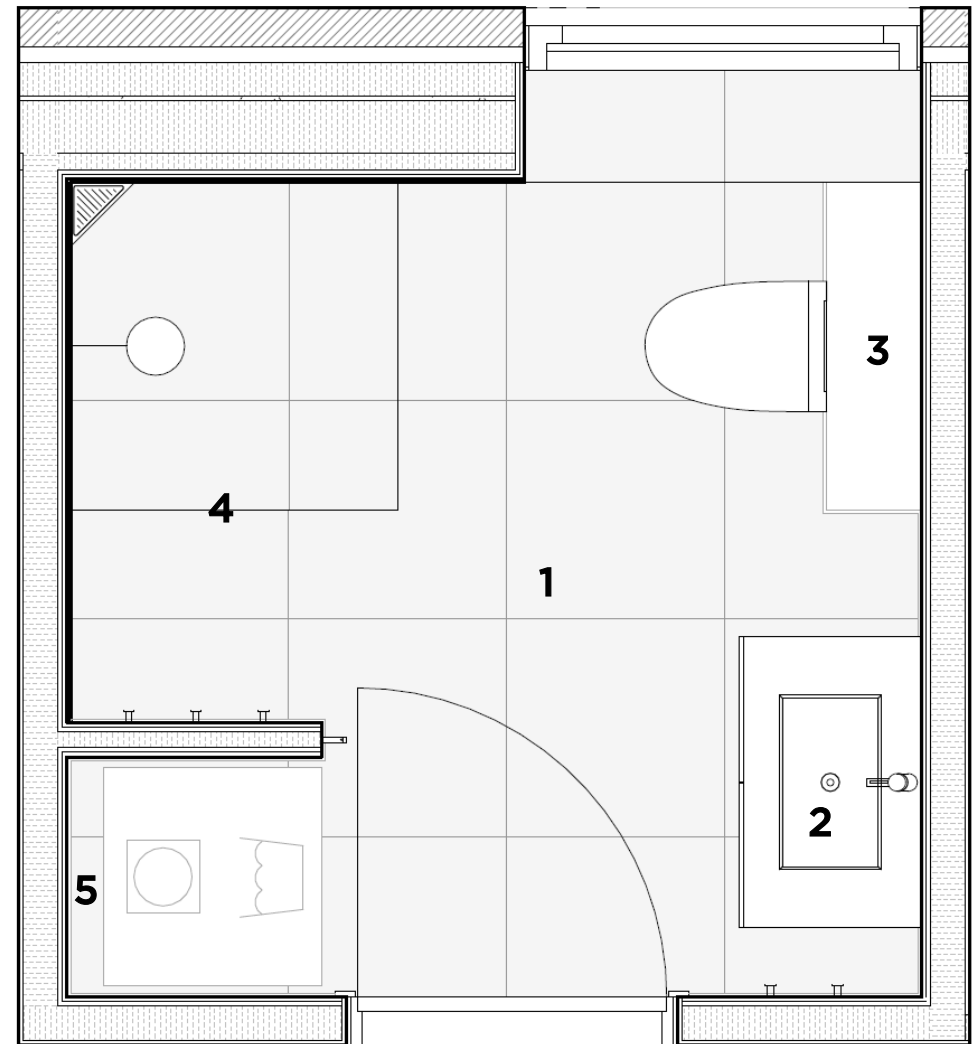
Prisgr. 1

Bordplade - beboervalg

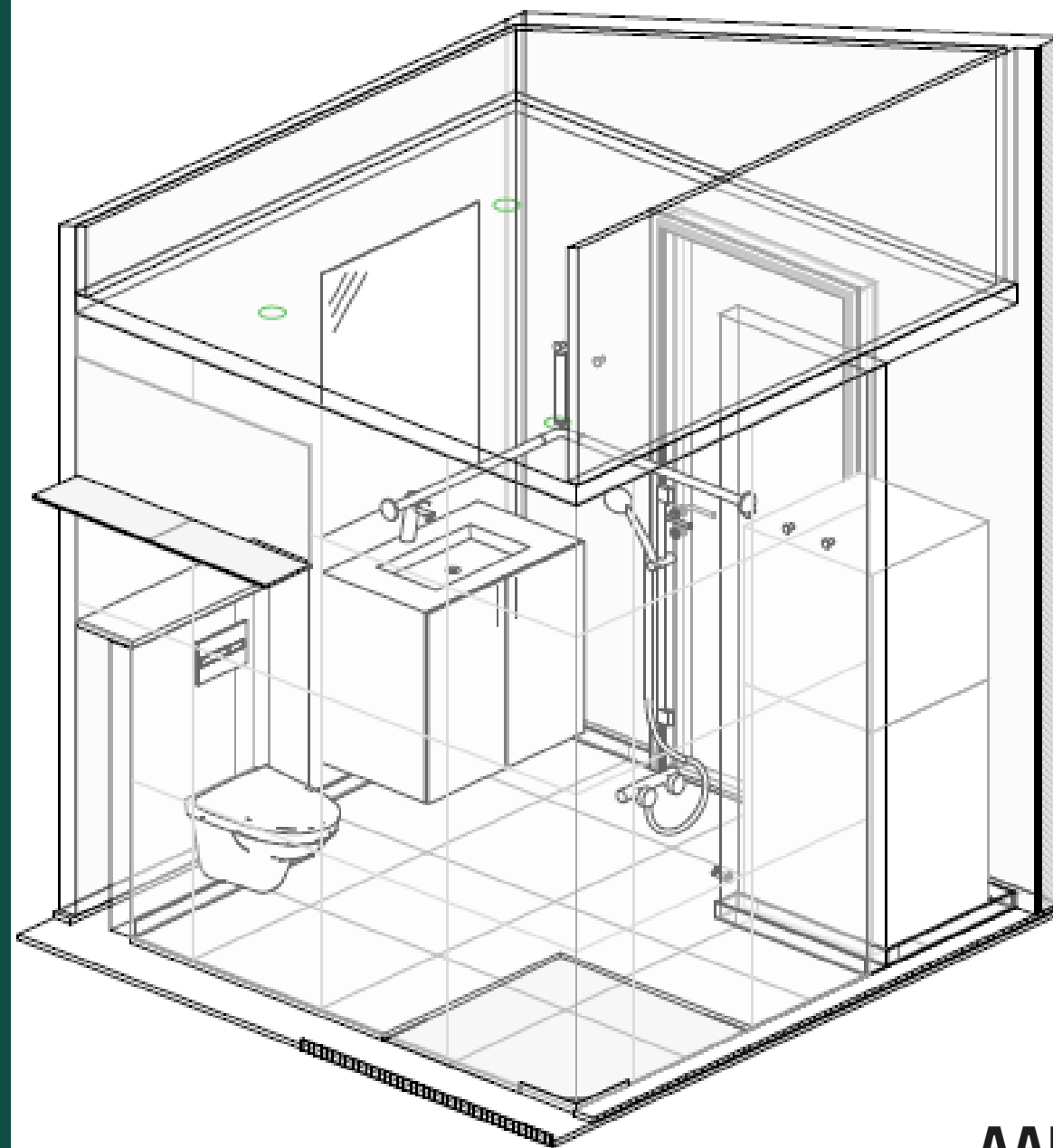
- Surface 597 (B34) stenlook
- Glitter Bianco 603 (B40) Stenlook
- Industrial metal 628 (D16) Metallook

Aptering - Badeværelse

1. 60x60 Fliser på gulv, samt på væg v. bruser
2. Skab m. heldækkende vask
3. Væghængt toilet
4. Brusestang
5. Forberedt m. installationer til vaskemaskine og tørretumbler (kondens)



Aptering - Badeværelse



3D - Badekabine

AART

Aptering - Badeværelse



Heldækkende vask

Prisma slim hvid mat, helstøbt



Armatur håndvask:

Grohe



Badeværelsesmøbel



Toilet:

Ifø væghængt toilet og
geberit cisterne

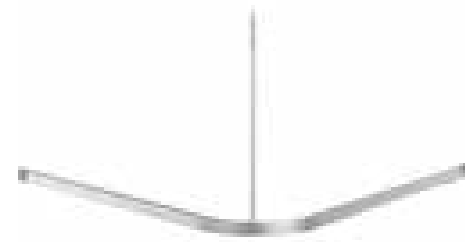
Fliser som vinduesplader

Hvid



Gulvafløbsrist

Aptering Badeværelse



Bruseforhængsstang
rustfri stål



Brusearmatur:
Grohe

Fliser gulv/vægge

Type: Scandinova, Marazzi Factor
Farve: Se beboertilvalgspakke



Grafite V11072

Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret



Grigio V11070

Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret



Beige V11071

Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret



Bianco V12216

Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret

Aptering Beboervalgs-pakker

PAKKE A



Bianco V12216
Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret



Gitter Bianco 603 (B40)
Stenlock Prisgr. 1



Model 19 glat, hvid

PAKKE B



Grafite V11072
Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret



Surface 597 (B34)
Stenlock Prisgr. 1



Model X0 Nova, støvgrå.

PAKKE C



Beige V11071
Slidgruppe 4
Str. 600x600 mm
Kantskåret



Industriel Metal 628 (D16) PR1



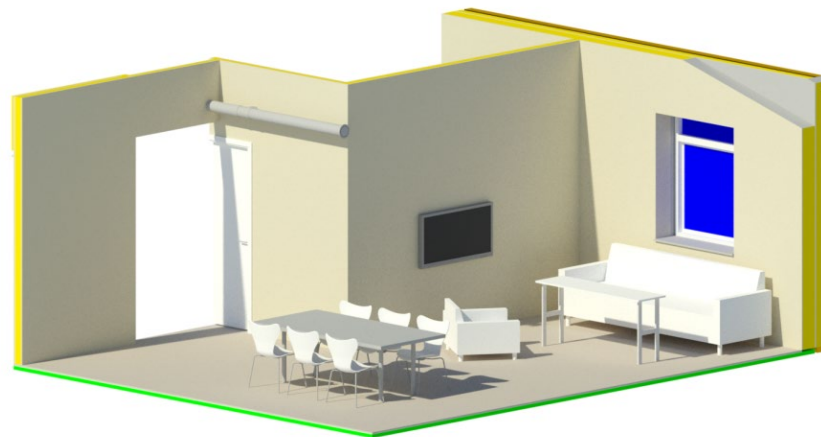
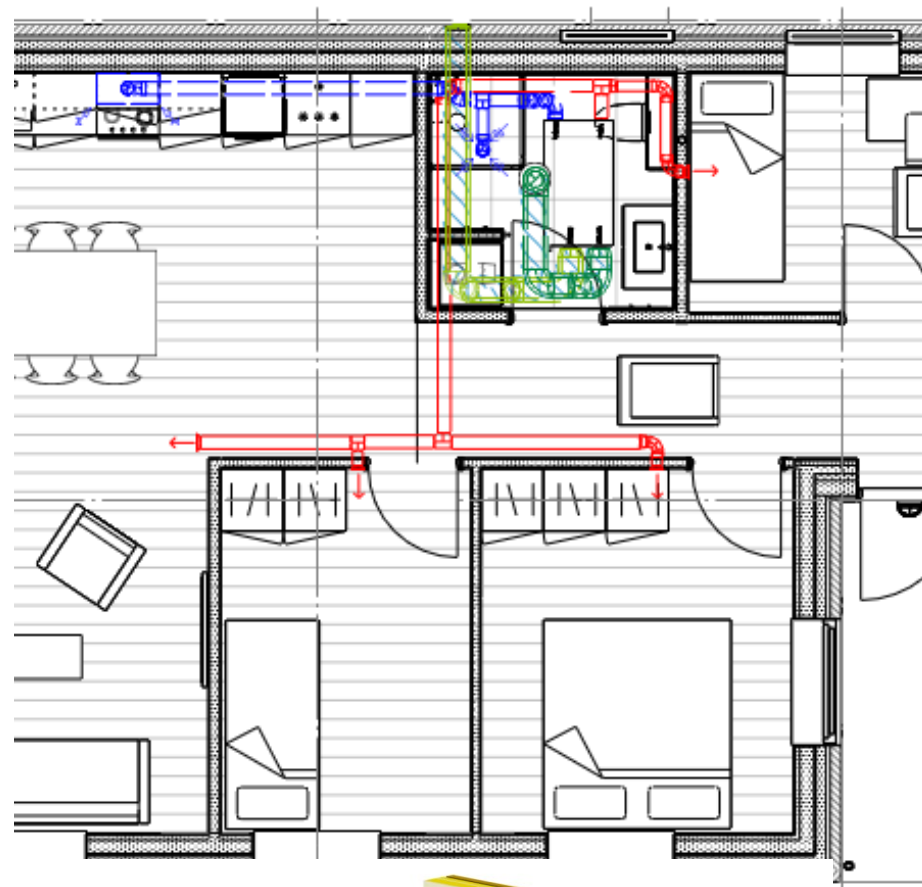
Model 28 Stockholm, lys
mokka

INSTALLATIONER



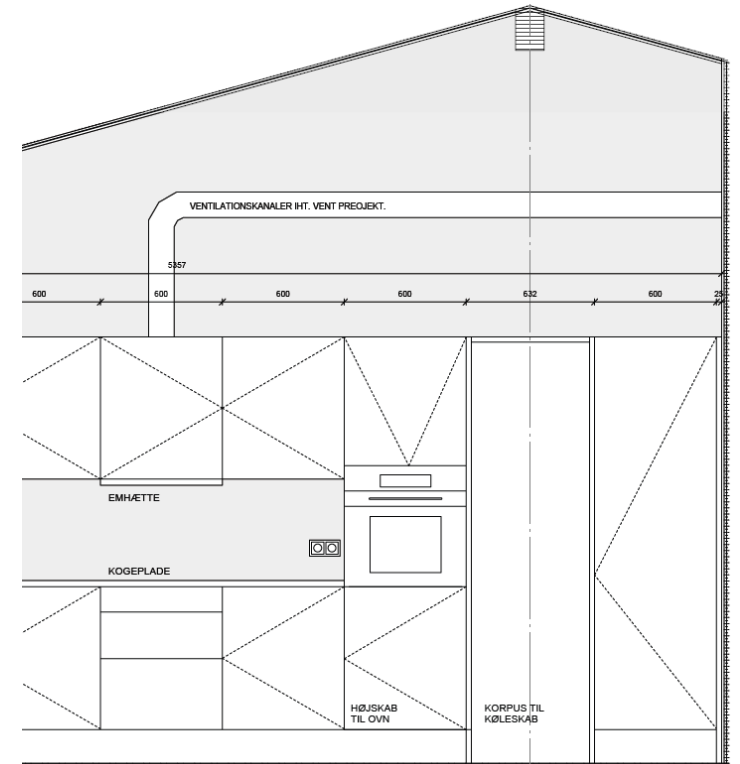
Installationer: Ventilation

- Ventilationsanlæg med varmegenindvinding med fugtføler
- Anlægget integreret i nedsænket loft i bad
- Kanallyddæmper imellem alle rum.



Installationer: Ventilation

- Synlige kanaler, umalet.



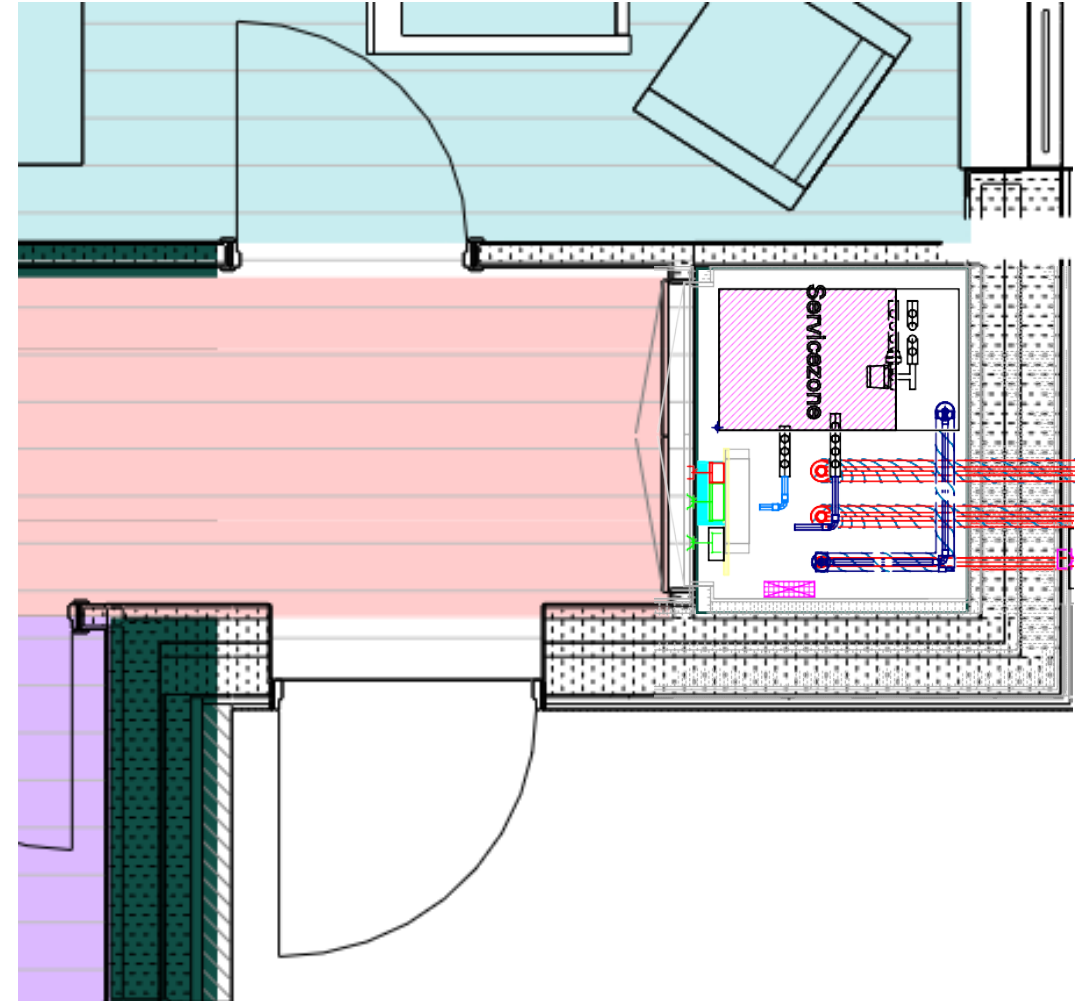
Installationer: Varme

- Fjernvarmeinstallation med vekslerunit.
- Gulvvarmesystem med rumfølere i hvert rum, samt trådløs telestat med display.
- Kan reguleres pr. rum
- Det grønne skab på gavl genmonteres ikke.



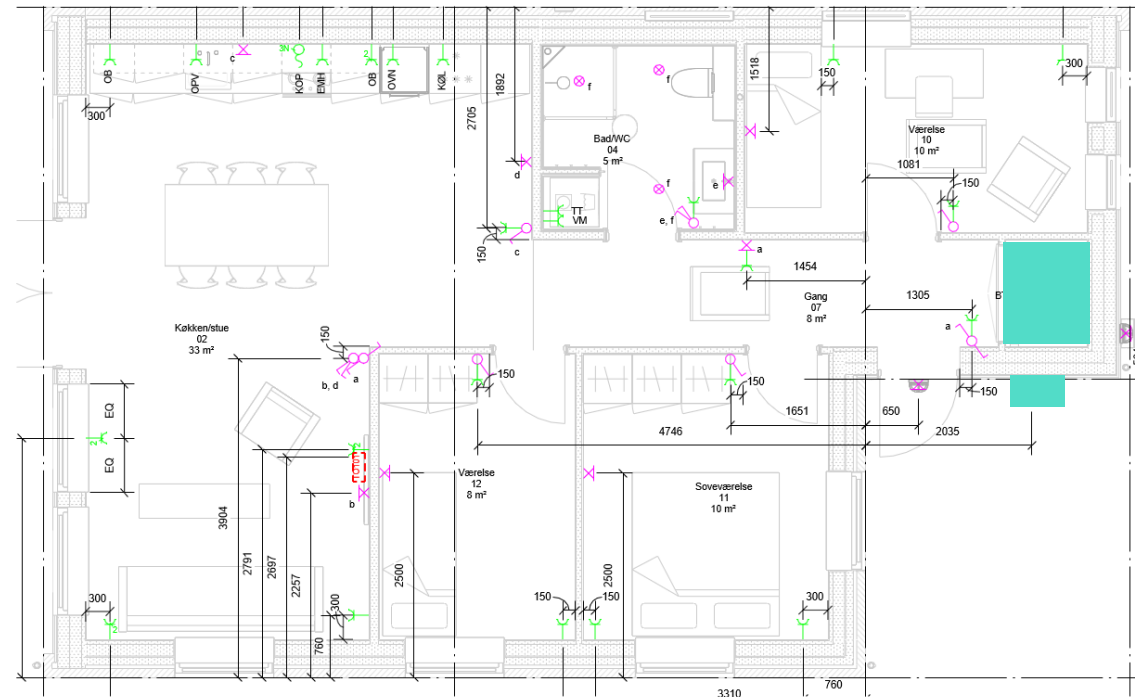
Installationer: Vand

- Varmt brugsvand produceres i brugsvandsveksler som er integreret i fjernvekslerunit.
- Fugtalarm i teknikskab













Installationer: EL

- 1 stk. el-udtag pr. påbegyndt 4 m² i hvert rum.
- El-tavle i teknikskab
- Måler udenfor v. indgang



SIGNATURER

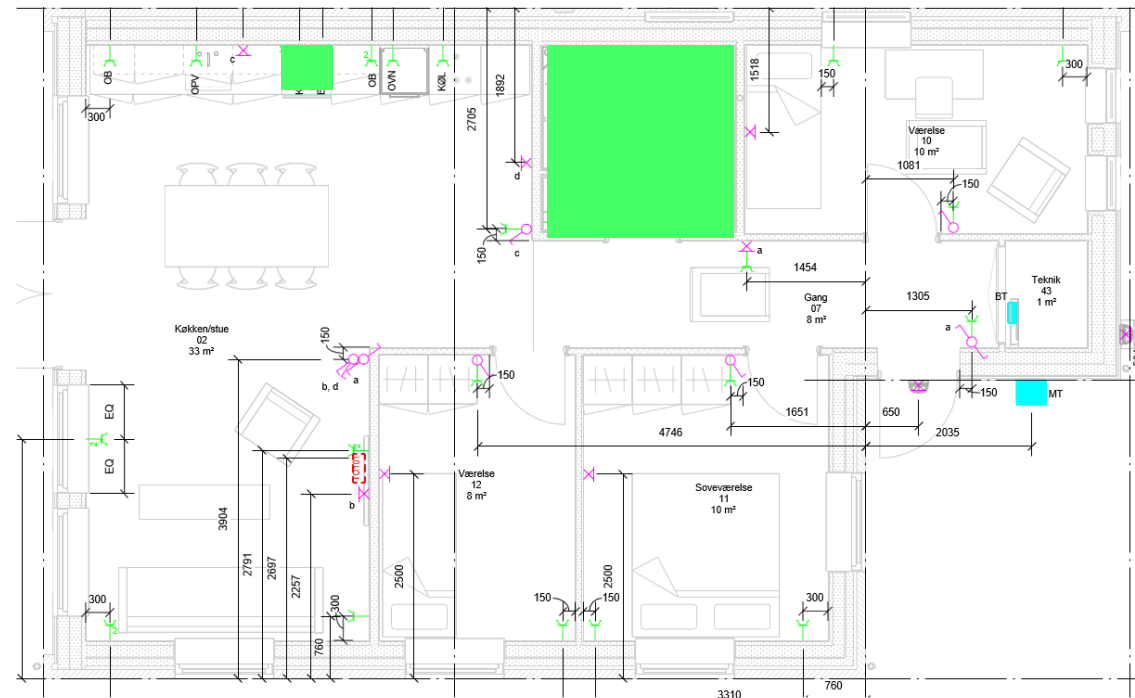
	Tavle
MT:	Måletavle
BT:	Boligtavle
	Stikkontakt enkelt
	Stikkontakt dobbelt
	Komfurudtag 400V 16A
	Tomrør
	1pol afbryder
	Kroneafbryder
	Korrespondance afbryder
	Lampeudtag væg
	Downlight



Installationer: EL

Belysning:

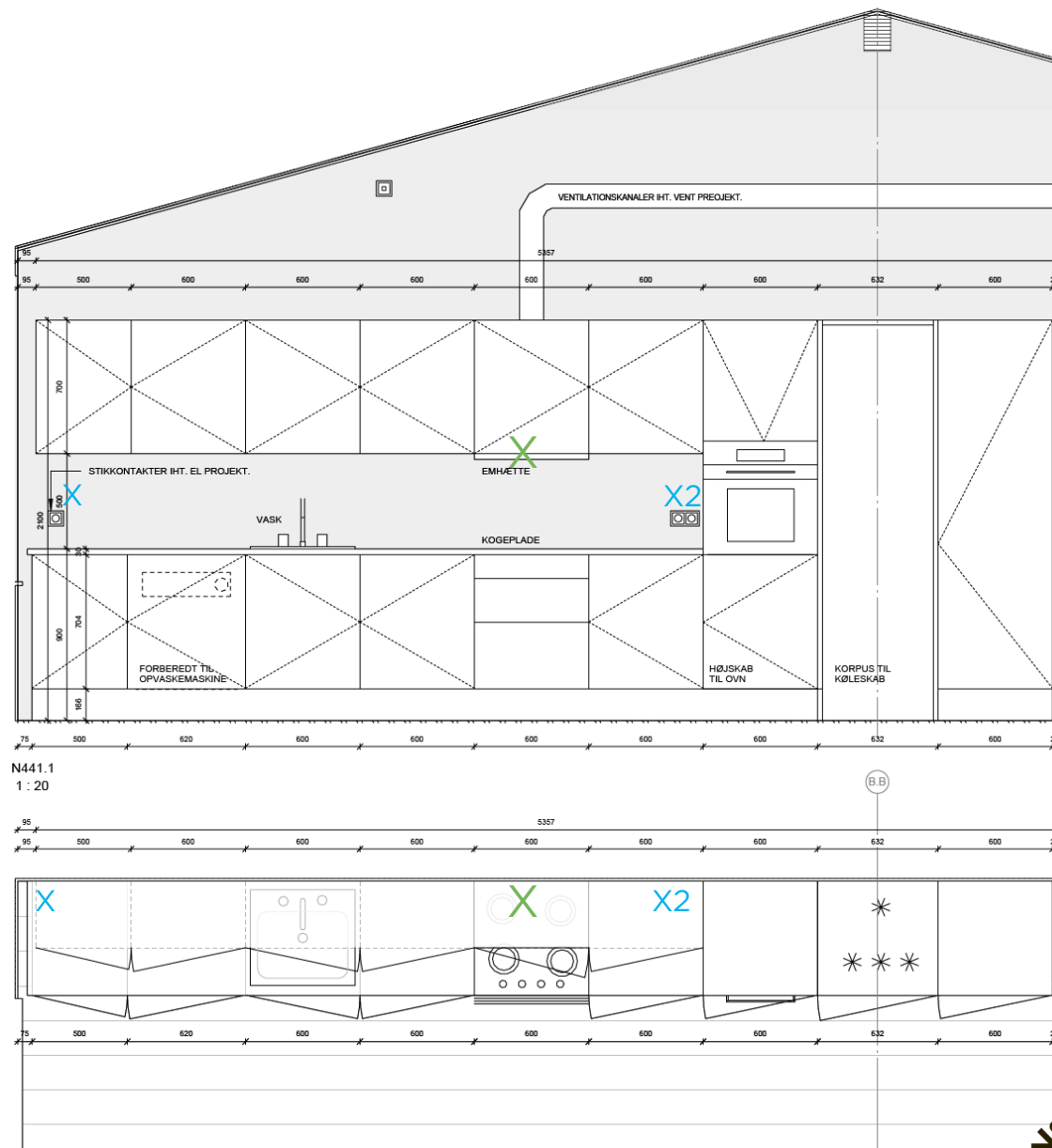
- 3 spot i badeværelse
- 1 Emhætte
- Lampeudtag v. emhætte
- Lampeudtag i alle rum



EL - Køkkener

- 3 stk. stikkontakter over bordplade X
- Installation til køleskab, ovn, komfur og opvaskemaskine
- 230 V EI-udtag i emhætteskab til lys under overskab (beboere installerer selv lyskilde) X

Udsnit fra Køkken
I bolig B (Mellem)



UDEAREALER

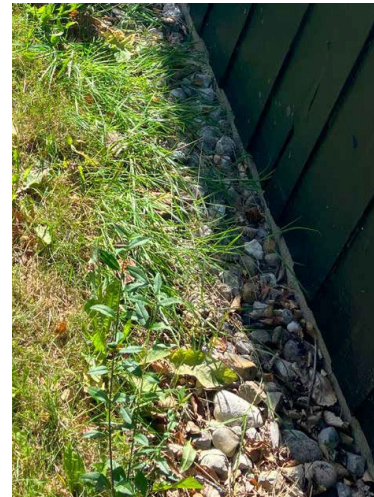


AART

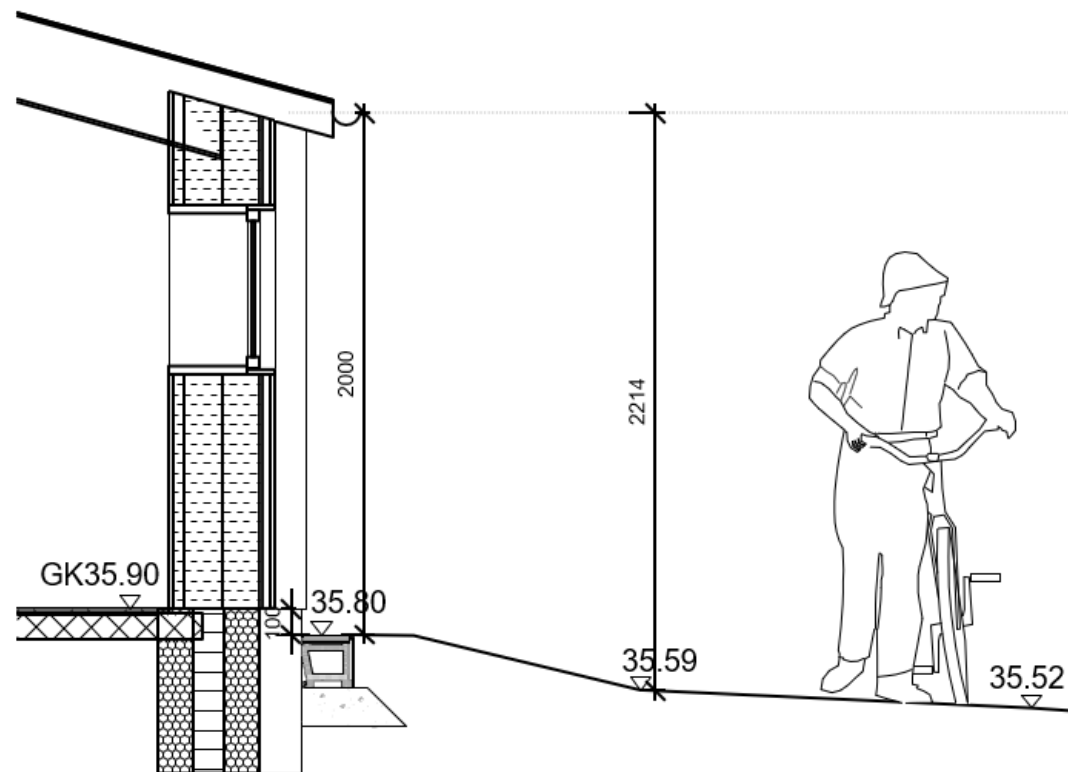
Udearealer: Eksisterende forhold



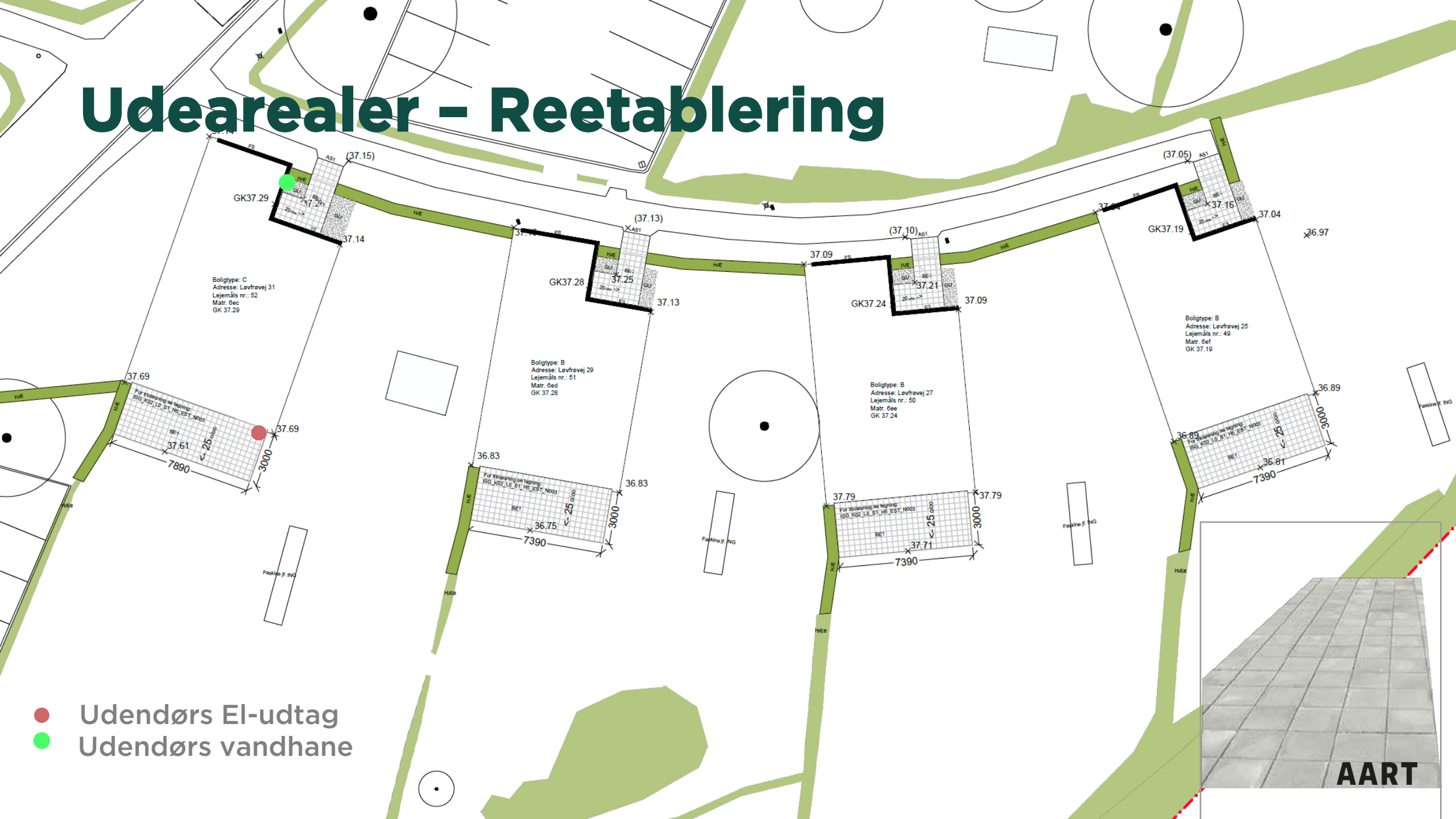
Udearealer Eksisterende forhold



Udearealer Reetablering



Udearealer - Reetablering

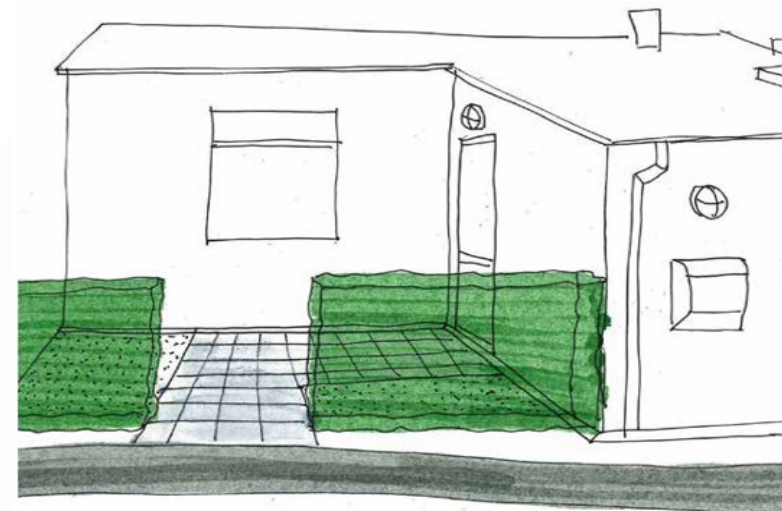


- Udendørs El-udtag
- Udendørs vandhane

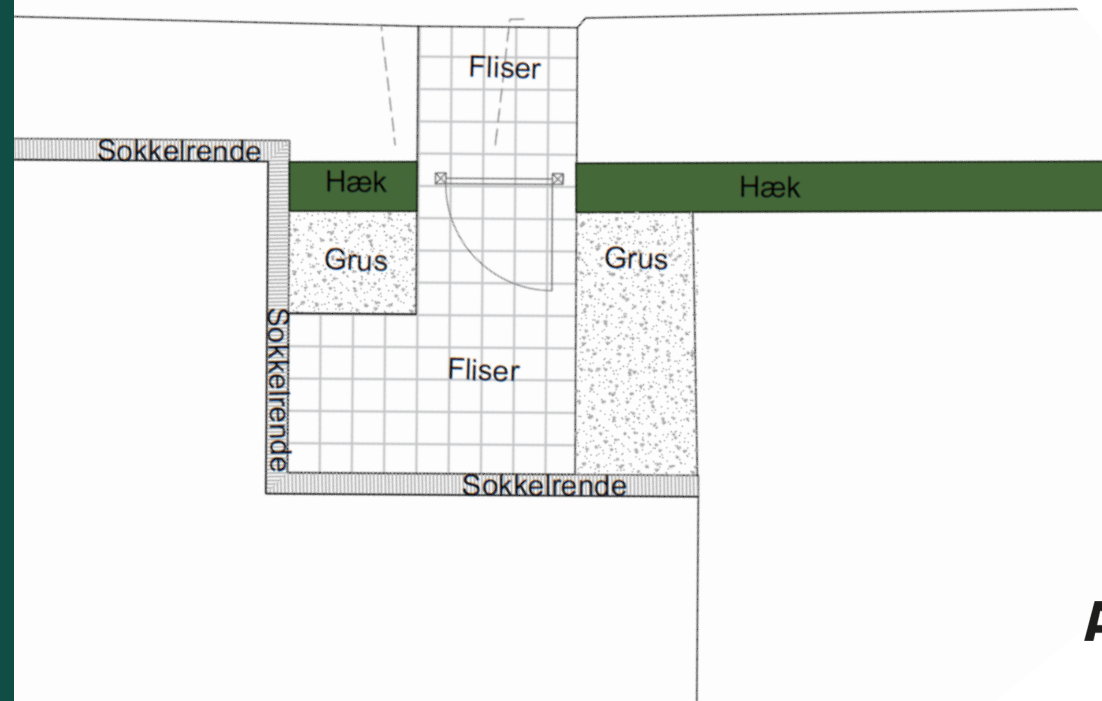
AART

Udearealer Ankomst

115 boliger fuldt tilgængelige

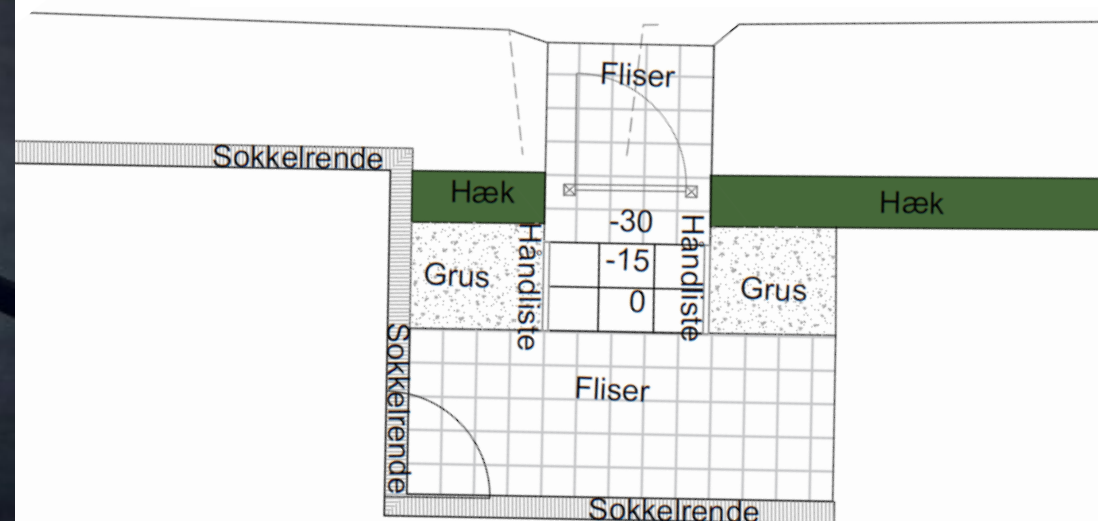
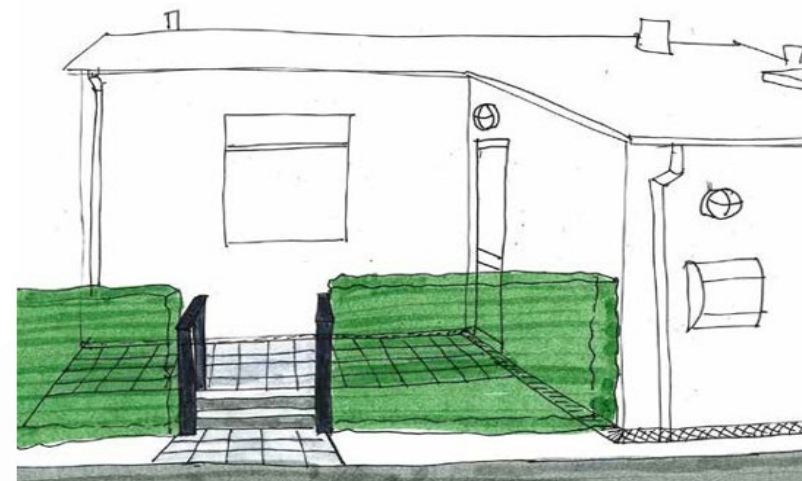


indgang rykket



Udearealer Ankomst

41 boliger med trappetrin



Huse med trappetrin

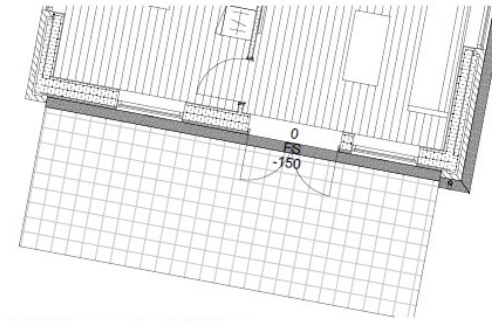


Udearealer Terrasse

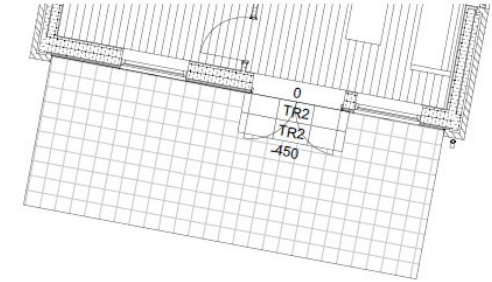
Betontrin hvor der er 1-2
trin til terrasse

Ståltrappe hvor der er 3+
trin.

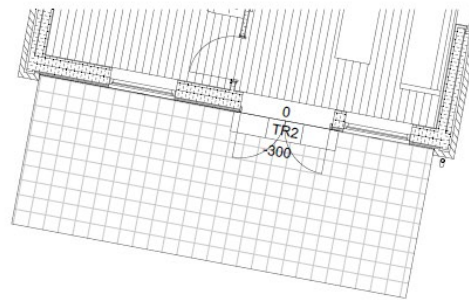
Fliseterrasse, 30x30
betonfliser



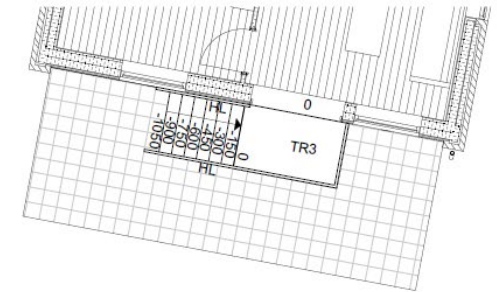
Plan 1:100, Terrænspring 0-150 mm
39 stk



Plan 1:100, Terrænspring 301-450 mm
22 stk



Plan 1:100, Terrænspring 151-300 mm
76 stk



Plan 1:100, Terrænspring 451-1050 mm
19 stk



Udearealer Reetablering

Græs, sås

Reetablering hæk: Liguster

Skotlampe ved hoveddør
og facade mod sti.



AART

Udestue

Kold udestue ca. 23,5 m².

Fundament + Gulv i betonfliser

Ydervæg

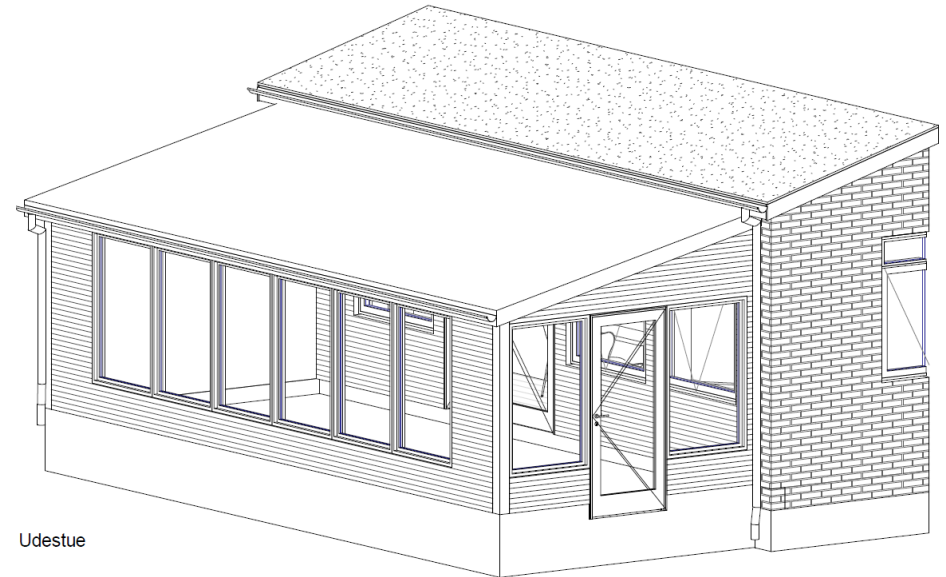
Træskeletvæg med hvid, vandret træbeklædning. Gips indvendigt

Vinduer/dør

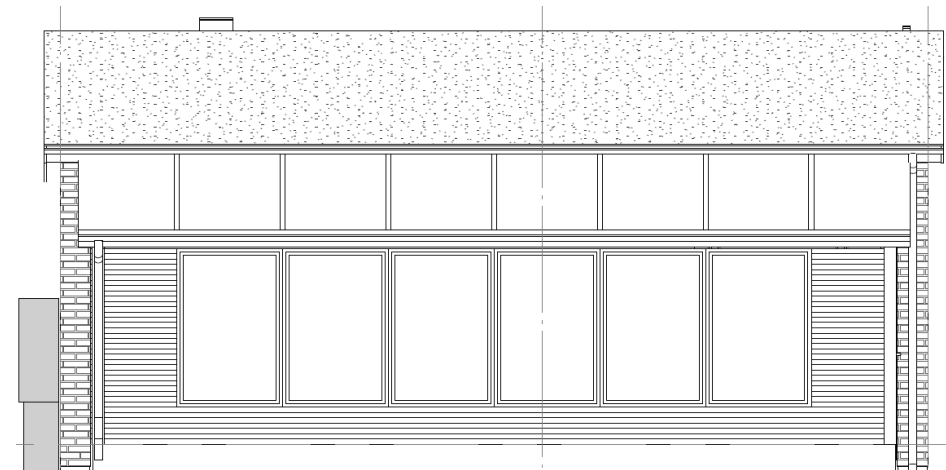
2 lags træ/alu vinduer, hvide

Tag

Plasttag i termoplast på spær



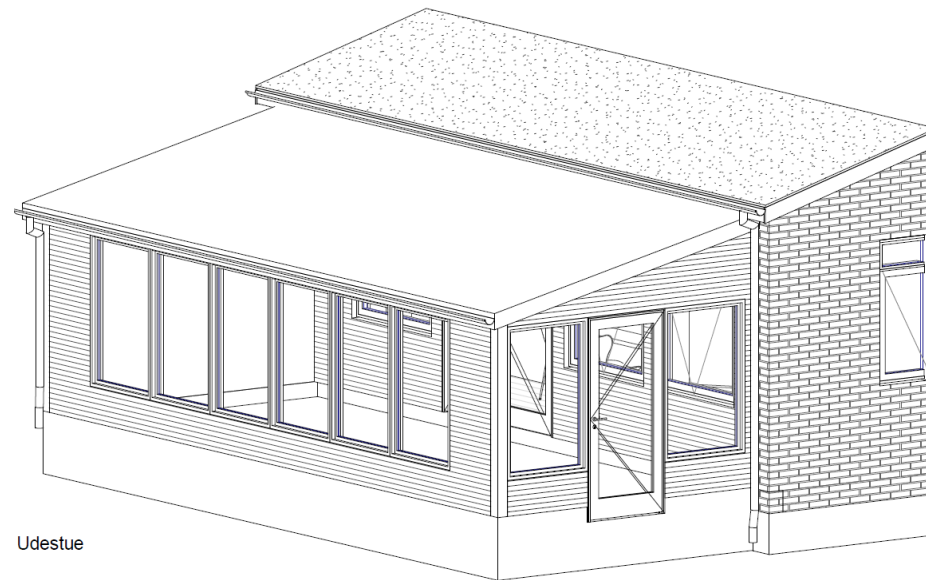
Udestue



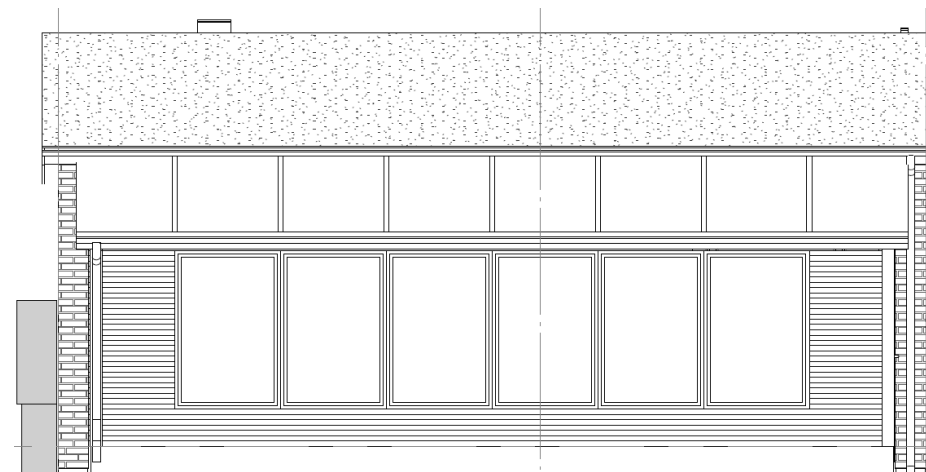
Udestue

49 stk. etableres ifm. reetablering
(lovligt opførte)

Mulighed for tilkøb af udestue for
øvrige husstande (Tilvalg forår 2025)



Udestue



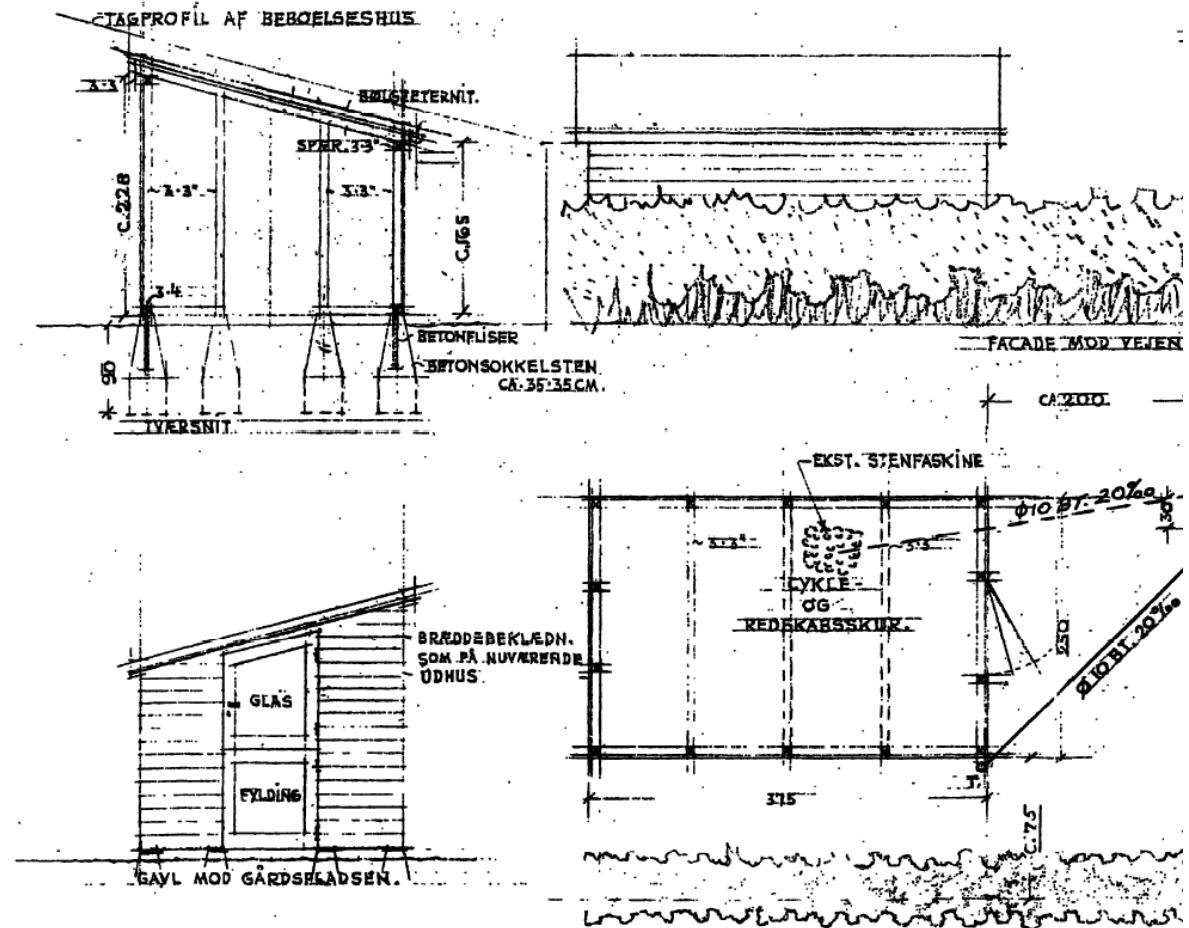
Skur

Flest mulige skure bevares

- Hvis muligt ift arbejdsområder
- Ulovlige – lovliggøres hvis muligt

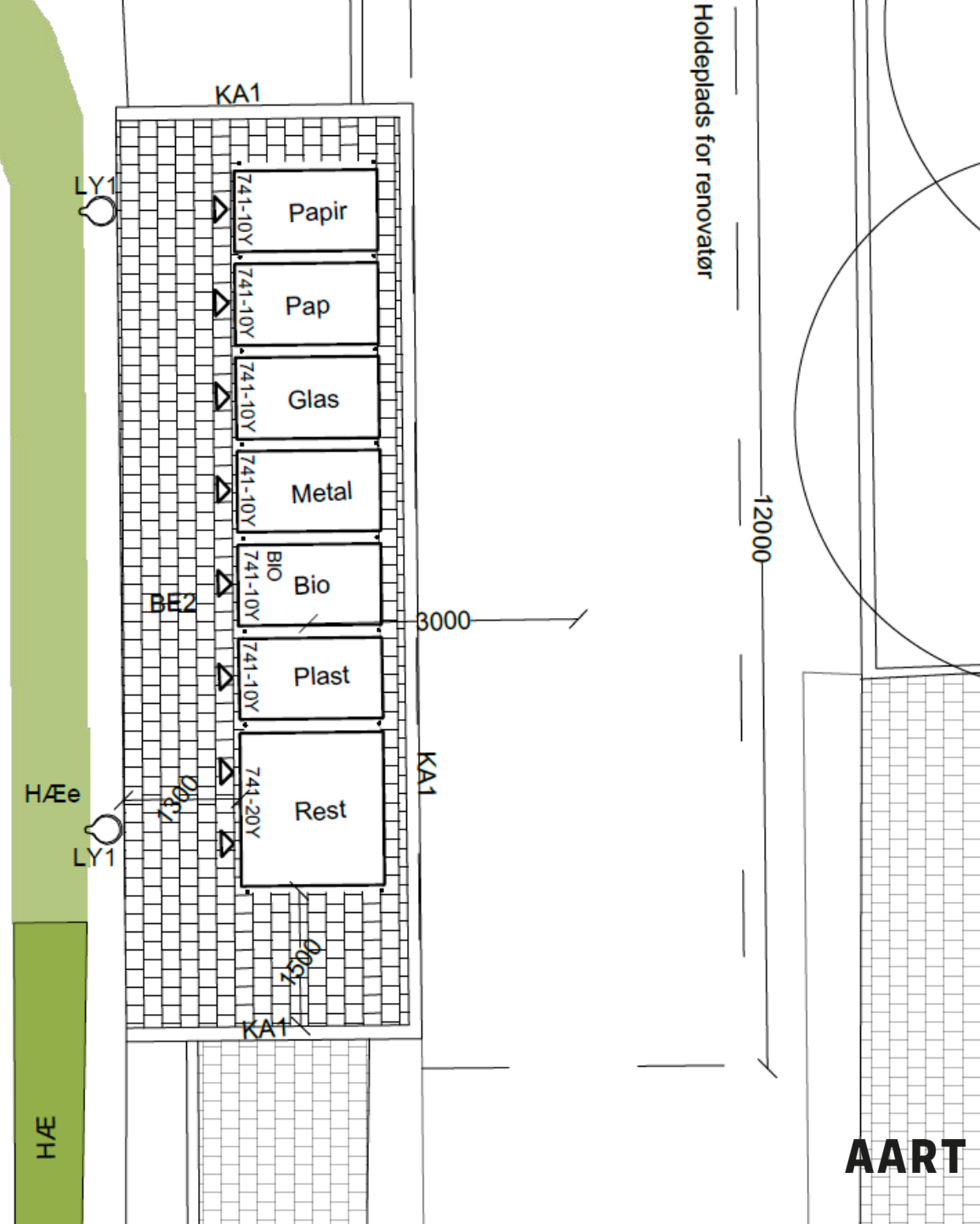
Hvor nødvendigt at rive ned:

- Lovlige skure genopføres jf. standardprojekt
- Uisoleret cykel-og redskabsskur

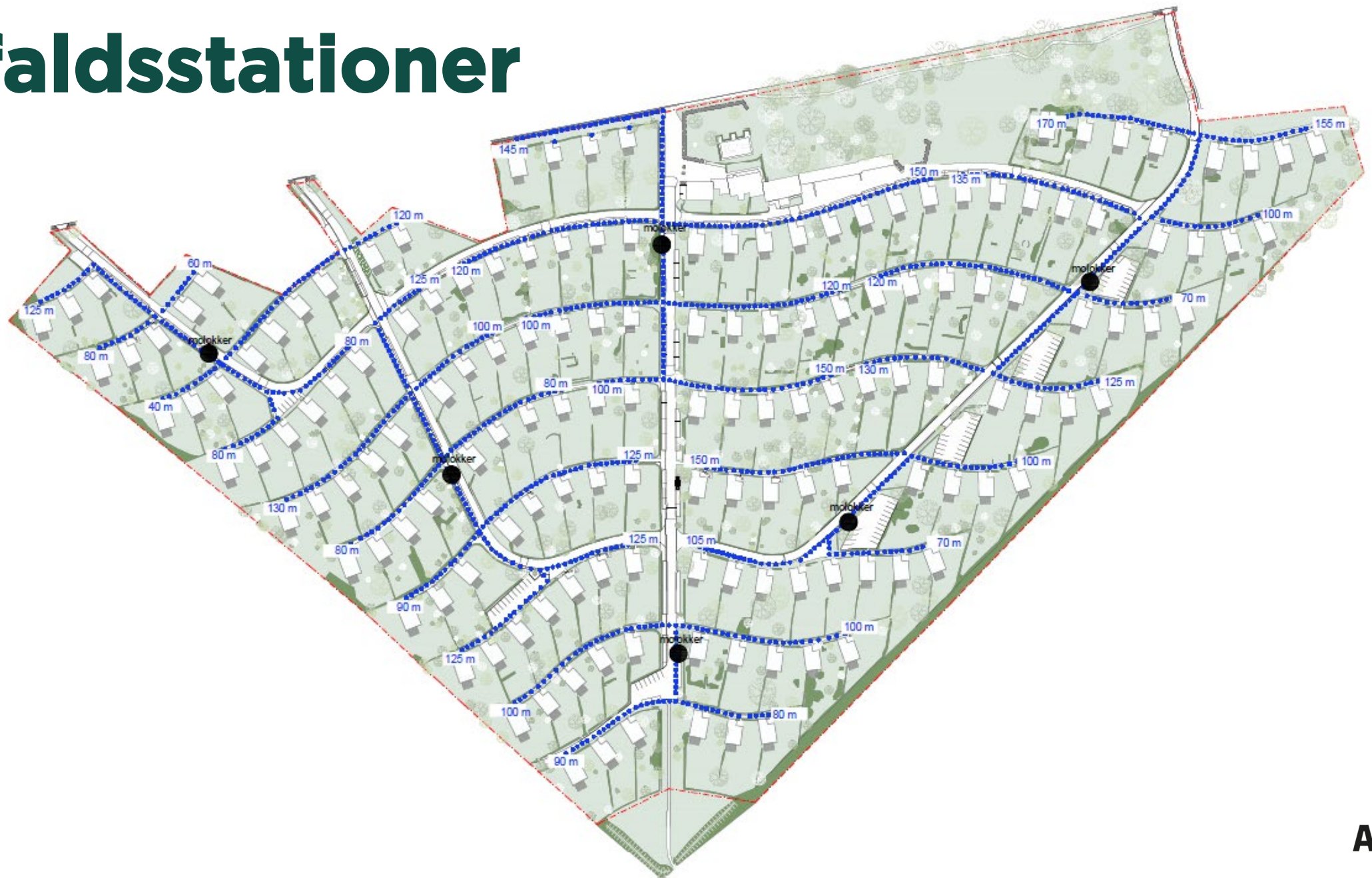


Udearealer Renovation

6 nye fælles affaldsstationer affaldsstationer med molokker og belysning



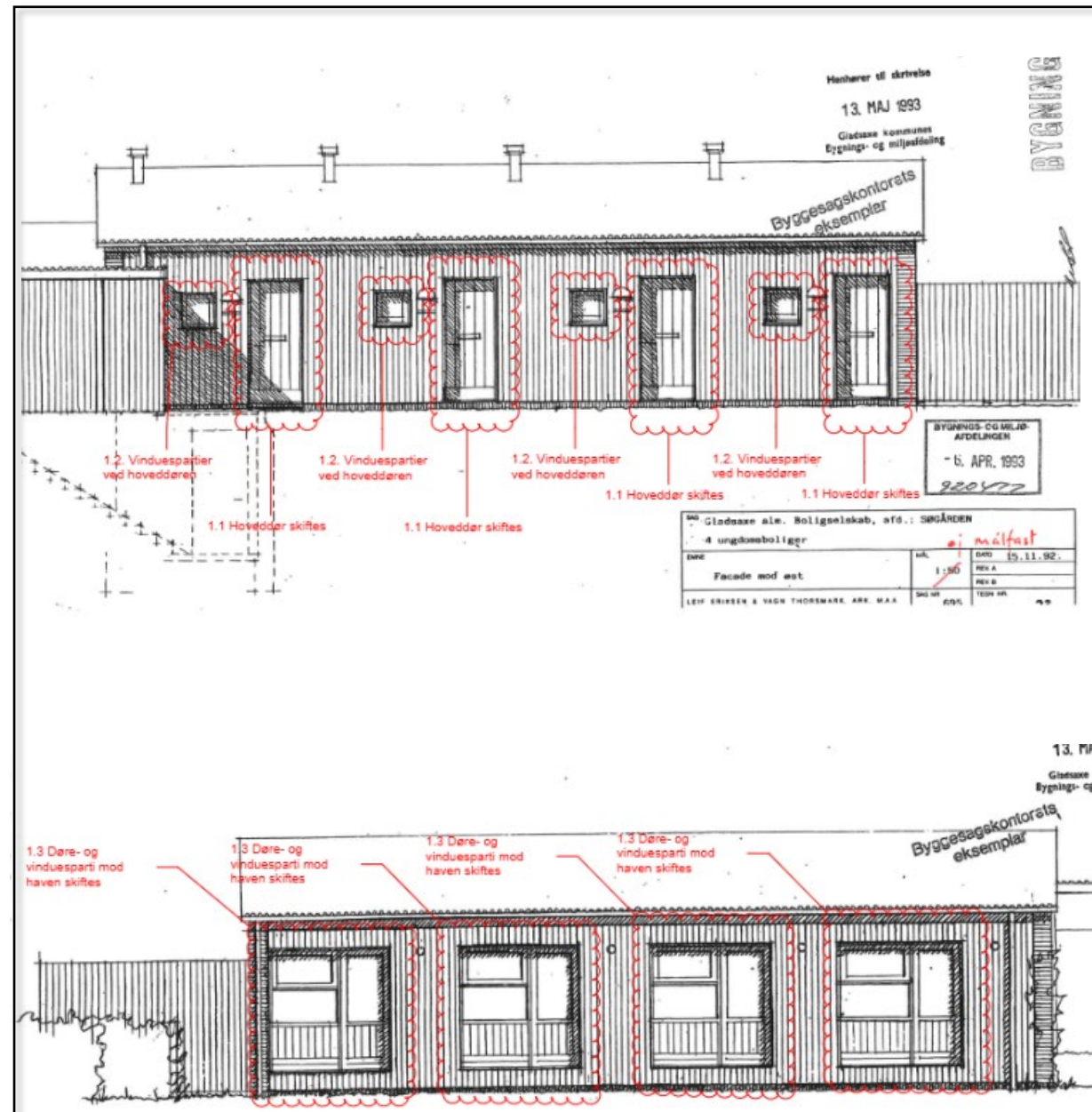
Affaldsstationer



UNGDOMS- BOLIGERNE

Renovering: Ungdomsboliger

- Døre og vinduesparti udskiftes til træ/alu, tilsvarende eksisterende døre og vinduer, type: Rationel
- Vinduesplade i stue bevares.
- Optionspris på udskiftning af tag



Renovering: Ungdomsboliger

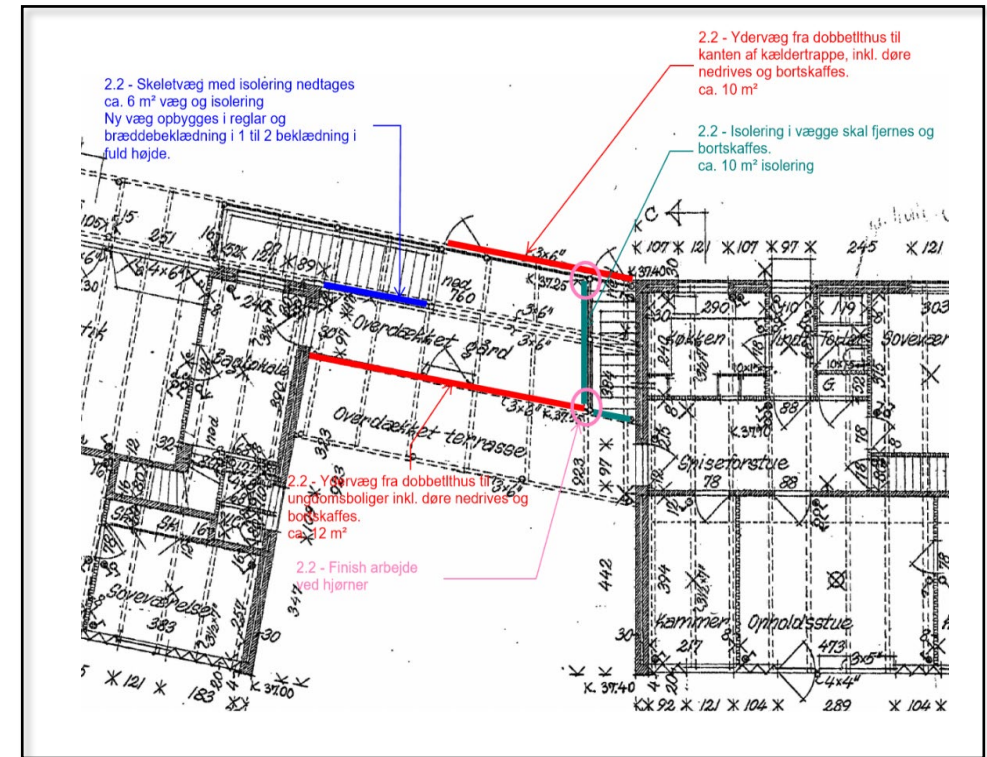
Installationer:

- Udskiftning af tærede/korroderede rør, fittings – hovedsageligt i teknikskabe.



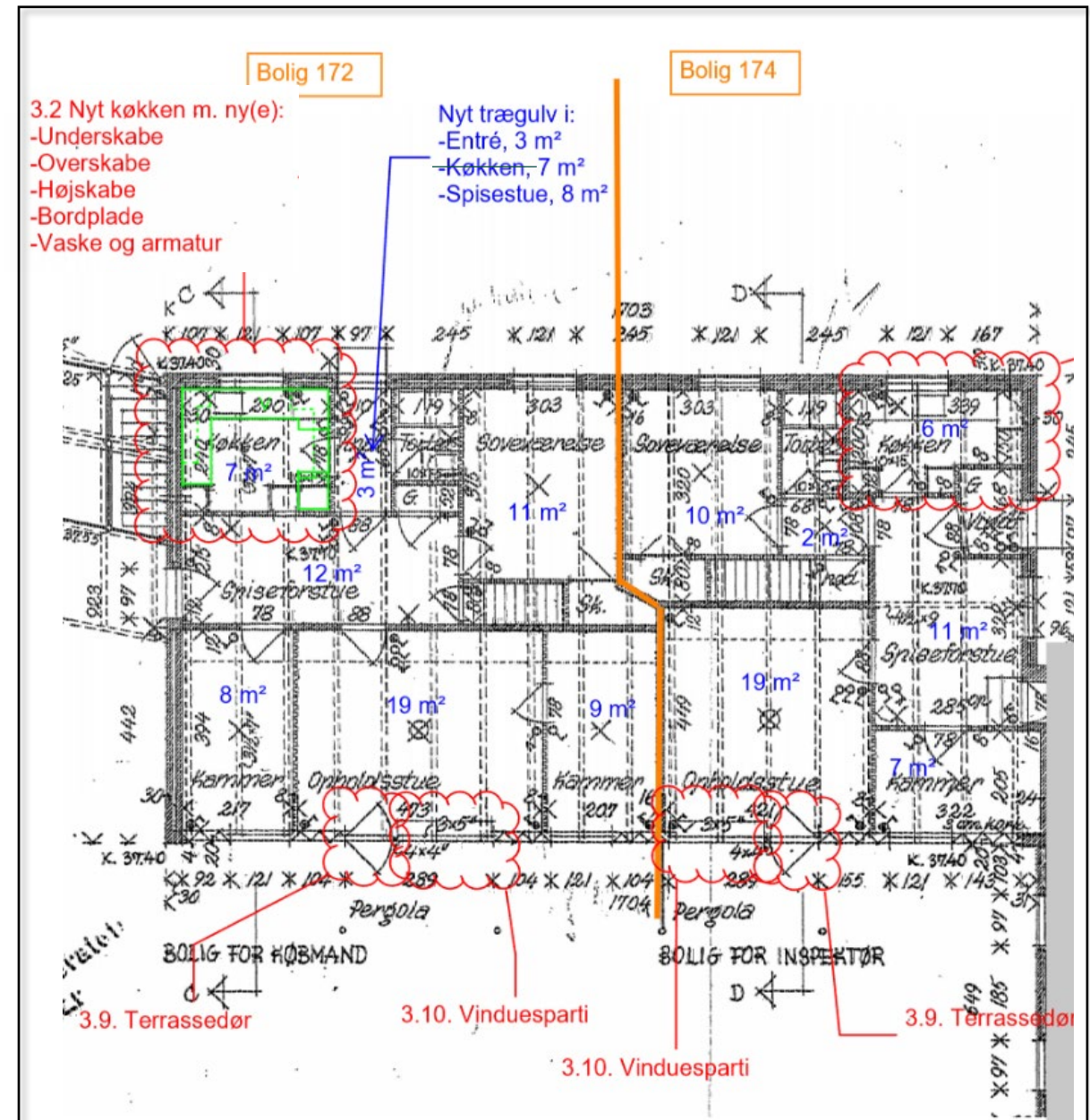
Renovering: Tilbygning

- Mellembygning nedlægges delvist
- Overdækning og kældernedgange bevares.
- Optionspris på nedlæggelse eller udskiftning af overdækning



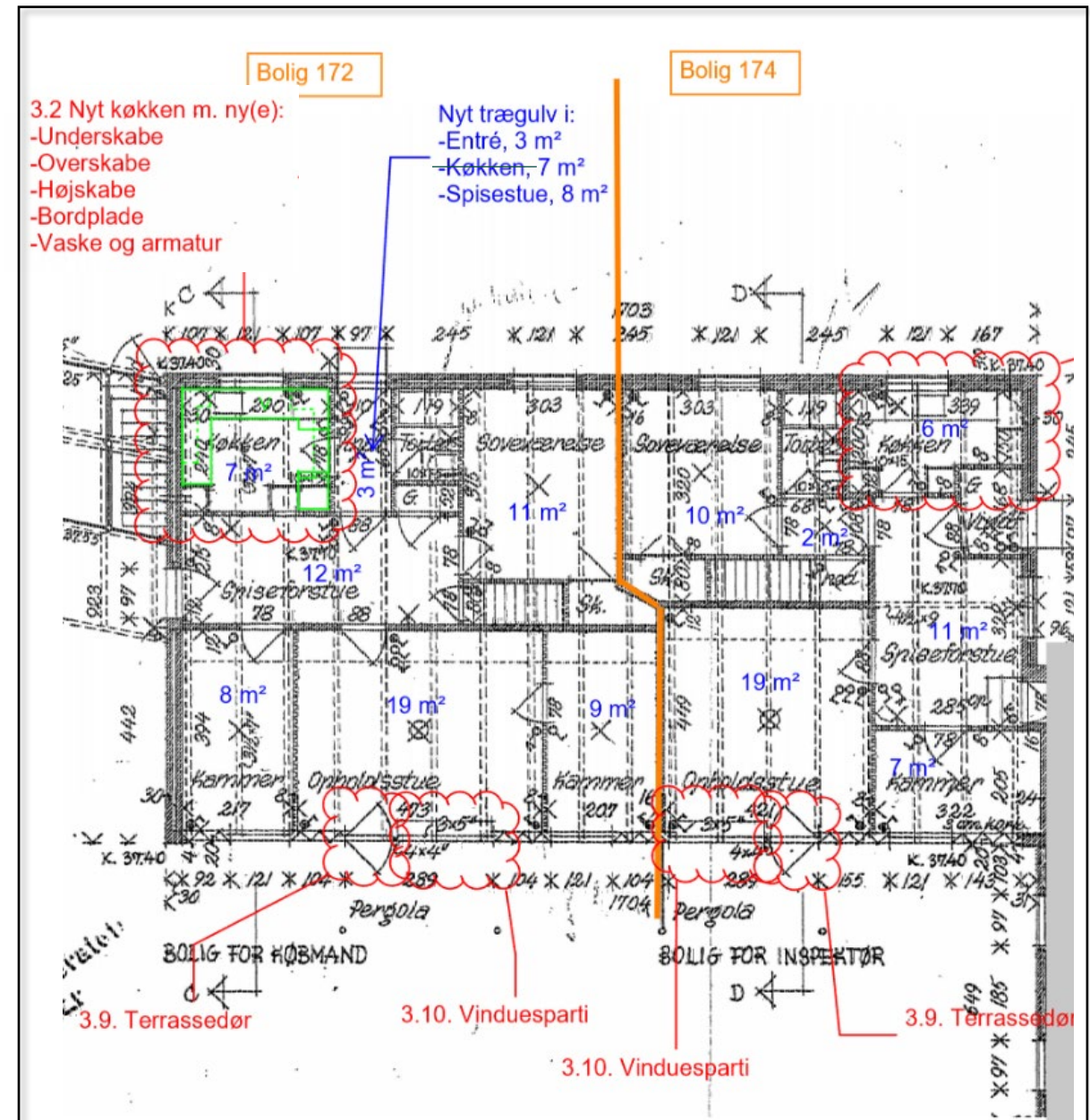
Renovering: Dobbelthus

- Døre /Vinduer - Rationel m. lydruder
- Køkken: HTH model 29 glat hvid. (som øvrige boliger)
- Gulve: i spisestue og gangareal; 22 mm lyst bøgemarket på strøer
- Køkken: linoleum på spånpladeundergulv på strøer.
- Badeværelser: vægge og loft pletspartles, slibes og males.



Renovering: Dobbelthus

- Øvrige rum: ekst. gulv slibes og lakeres
- Lofter, vægge, integrerede skabslåger; overflader eftergås, afvaskes og males to gange.
- Indv. trappe til kælder nedlægges.
- Optionspris på udskiftning af tag.



Renovering: Dobbelthus

Installationer:

- Emhætte + aftræk udskiftes 1:1
- Udskiftning af tærede/korroderede rør, fittings og enkeltkomponenter i kældere – hovedsageligt i teknikskabe.
- Følgearbejder ifm. køkkenudskiftning.



Ændringer ift. Temaavisen

- Huslejestigning (DAB)
- Lille - 2 rums > 3 rums
- Teknikrum – adgang indefra
- Dobbelthus + Ungdomshus renovering
- Dobbelthus ikke tilgængeligt
- Kun lovlige skure erstattes (51 stk.)
- Nye affaldsstationer
- Ny udendørsbelysning på husene
- Lovlige udestuer reetableres (49 stk.)
- Mulighed for tilkøb af udestue

HELHEDSPLANEN INDEHOLDER

Gældende

Ændret

Udgået

For alle hustyper gælder at:

- Huset nedrives, kun fundament i naboskel bevares.
- Der opføres nyt hus jf. plantegninger vedlagt i temaavisen.
- Yderside af gavl mod nabo placeres som i dag i skel.

Boligerne opføres med:

- Terrændæk og sokler
- Ydervægge med røde teglsten
- Tag med tagpap
- Støjreducerende vinduer
- Yderdør med rude
- Ventilation med varmegenvinding
- El- VVS og varmeinstallationer, herunder gulvvarme i alle rum
- Teknikrum med adgang fra vejen.
- Ny værelsesfordeling med nymalede vægge, lofter, nye indvendige døre og trægulve.
- Køkken-alrum med nyt køkken
- Badeværelse med mulighed for vaskesøjle
- Boligerne udføres efter nutidens høje krav til isolering og effektiv udnyttelse af varmen.
- Dobbelthuset udføres efter tilgængelighedskrav

Derudover:

- Ovenlys i Mellem og Stor bolig
- Inddragelse af koksrum til værelse i Mellem og Stor bolig
- Genetablering af selvstændigt skur ved vej i Mellem og Stor bolig hvor eksisterende skure måtte fjernes
- Etablering af selvstændigt skur i Mellem og Stor bolig hvor dette ikke forefindes i dag
- Etablering af depot/skur i Lille type

Omgivelserne:

- Separeret kloak med regn- og spildevand
- Faskiner
- Etablering af belægninger i "gårdrum" og ved udgang til have.
- Reetablering af græs og hæk hvor disse fjernes ifb. med genopbygningen.

Udearealer

Muligt at gøre tilgængeligt v. behov

