



Taastrup almennyttige Boligselskab afd. Grønnehaven v/DAB

- Skolevej 12-, A, B, C, D & E
- Skolevej 14-, A, B & C
- Skolevej 16-, A, B, C, D & E

2630 Taastrup

Temaavis – September 2022



KÆRE BEBOERE

Så indkaldes der til nyt ekstraordinært afdelingsmøde.

Licitation

Som informeret om i nyhedsbrev nr. 04, er der afholdt licitation. Efter endt licitation, og forhandlingsmøder med de udvalgte entreprenører, måtte vi desværre konstatere, at byggeudgifterne er højere end det budget, som I stemte igennem på det ekstraordinære afdelingsmøde d. 7. oktober 2020 og efterfølgende tillægs forslag som I vedtog på det ordinære afdelingsmøde d. 20. september 2021.

Vi har derfor tilrettet budgettet, og genansøgt hos Landsbyggefonden vedrørende en forhøjelse af deres støtte. Landsbyggefonden har godkendt ansøgningen. Dette kan I læse om på de efterfølgende sider.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der stemmes JA til renoveringen, så vi sammen kan få fremtidssikret vores boliger og udeområder på en fornuftig og økonomisk rentabel måde, og til en husleje vi kan betale. Vælger vi at sige nej tak til projektet, frafalder vores støtte fra Landsbyggefonden, og vores vedligeholdelsesudgifter vil stige år for år.

Valgte entreprenør og revideret tidsplan

Hvis der bliver stemt JA til renoveringen, indgås kontrakt med Skou Gruppen A/S der har givet det bedste tilbud.

Det forventes at byggestart vil blive medio januar 2022 og at byggeriet afsluttes ultimo februar 2024.

I vil modtage nærmere information efter afholdte møder med entreprenøren.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes derfor tirsdag den 20. september 2022 fra kl. 19.00-22.30.

i Poppelhavens beboerhus, Stillidsvej 110, 2630 Taastrup.

Har du spørgsmål til projektet forud for afdelingsmødet, er du velkommen til at kontakte projektleder Henrik Glæsner Christensen på mail hgc@dabbolig.dk eller telefon 77 32 04 33.

Vi ser frem til at komme i gang med projektet, og glæder os til at se jer alle til afdelingsmødet.

God læselyst!
DE BEDSTE HILSNER
Afdelingsbestyrelsen

DAB

FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER

BYGHERRE

Taastrup almennyttige Boligselskab v/DAB

DAB

Henrik Glæsner Christensen, Projektleder, Byg og renovering
Rikke Stisager, Bestyrelseskonsulent, Administrationsafdeling 1
Søren Rosenlund, Driftschef, Administrationsafdeling 1

BYGGEUDVALG

Palle Andersen, Formand byggeudvalg/selskabsstyrelsen
Claus Roskvist, Formand afdelingsbestyrelsen
Preben Bjørn Madsen, Afdelingsbestyrelsen
Mirjam Thomsen, Afdelingsbestyrelsen
Jesper Therkildsen, Selskabsbestyrelsen

TOTALRÅDGIVER, ARKITEKT

Friis Andersen Arkitekter A/S

Frisegade 1, 4800 Nykøbing F.
Raffinaderivej 8, 2300 København S
Telefon +45 54 85 04 39

UNDERRÅDGIVER, INGENIØR

Søren B. Nielsen A/S

Vestre Kaj 18, 4700 Næstved
Telefon +45 55 77 34 35

UNDERRÅDGIVER, LANDSKABSARKITEKT

Niels Lützen landskabsarkitekter ApS

Esromgade 15, opgang 1, 3. sal
2200 København N
Telefon +45 33 11 66 73

Grønnehaven helhedsplan omhandler renovering af 52 boliger i afd. Grønnehaven på Skolevej 12, 14 og 16, 2630 Taastrup. Bebyggelsen består af 3 etageejendomme i 2 etager med kælder.

Byggesagen omhandler i hovedtræk udskiftning af døre og vinduer, udskiftning af tagkonstruktionen, efterisolering af eksisterende gavle. Derudover skal alle badeværelser totalrenoveres med ny ventilation, nye vvs-installationer og sanitet.

Ti af boligerne skal omdannes til tilgængelighedsboliger.

Byggesagen indeholder også landsskabsarbejder i form af parkeringspladser, legeplads, beboerhaver, opholdspladser samt terræn/rampearbejder.

FACADERENOVERING

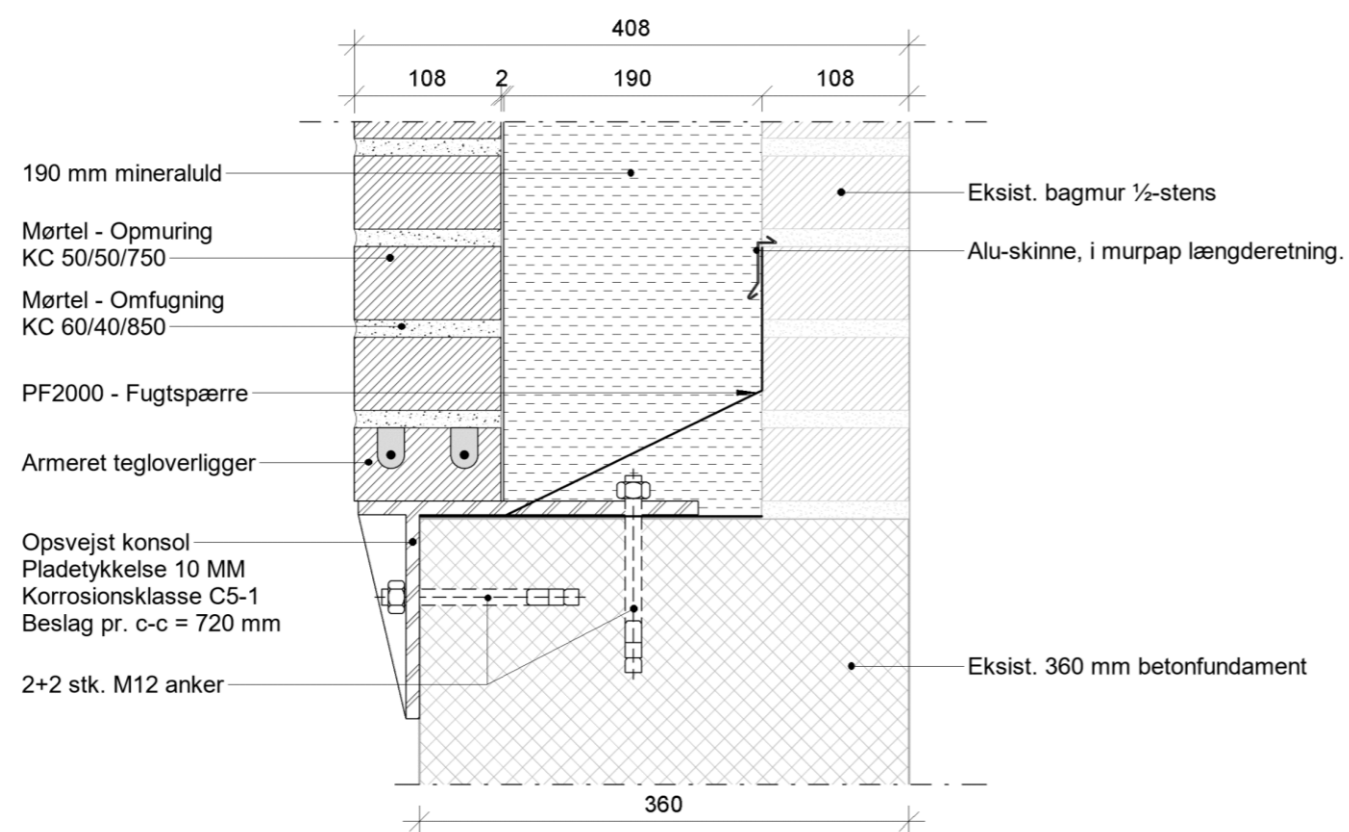
FOTOS – DETALJE TEGNING – BESKRIVELSE



Eksisterende gavle nedrives.



Udskiftning af skadede mursten.



Gavl detalje der viser opmuring af ny skalmur inkl. mineraluld opmuret på konsoller.

RENOVERINGEN OMFATTER:

- Nedrivning af formuren på de eksisterende gavle på blok 12, 14 og 16.
- Opmuring af gavle på konsoller samt efterisolering af disse.
- Udskiftning af beskadigede fuger og mursten
- Altanernes fuger udskiftes til fugebånd.
- Jalousiriste til ventilation udskiftes til galvaniserede typer.

TAGRENOVERING

FOTOS – DETALJE TEGNING – BESKRIVELSE



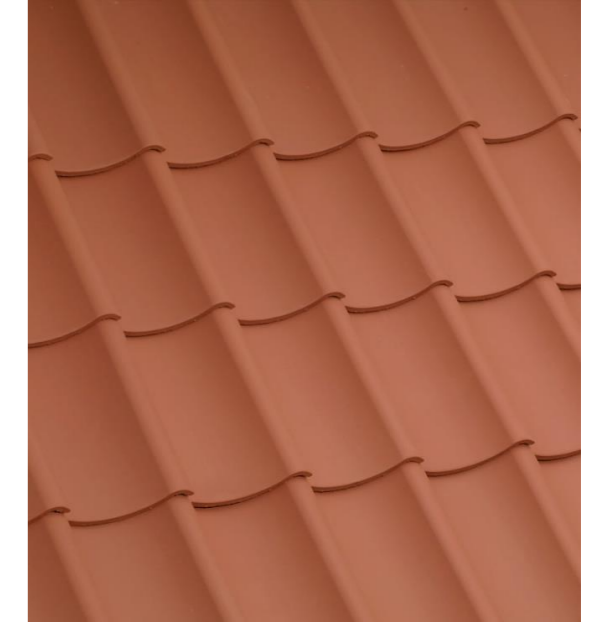
Gammel dansk tegltagsten med mørtel understrygning blok 12.



Betontagsten med bitumen understrygning blok 14 og 16.

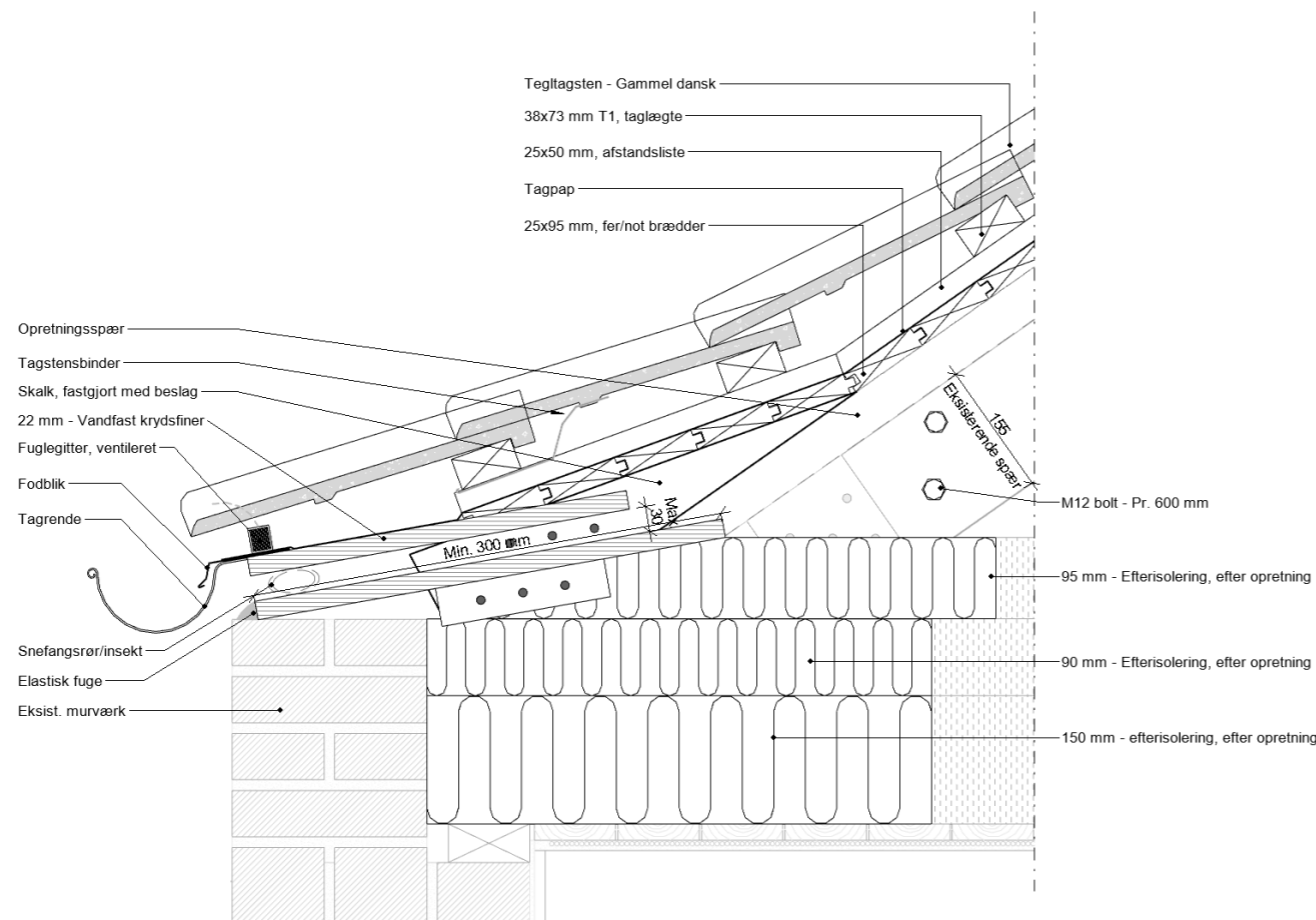


Zink tagrende.



Gammel dansk tegltagsten.

Der er i nyere tid blevet skiftet tagbeklædning til betontagsten på blok 14 og 16, samtidig er disse blevet understrøget med bitumen, som er et tjæreholdigt produkt der indeholder sundhedsskadelige stoffer. Hovedentreprenøren er blevet informeret om indholdet af sundhedsskadelige stoffer i bygningen, så de udførende kan håndtere bortskaffelsen sikkerhedsmæssigt korrekt. På blok 12 er der tegltagsten som forventes at være originale, med mørtel understrygning. Tagenes tagbeklædning udskiftes til gammel dansk tegltagsten.



Tagfods detalje der viser opbygning m. fastundertag.

RENOVERINGEN OMFATTER

- Nedtagning af eksisterende tagbeklædning samt lægter.
- Opretning af taget med spærtræ på siden af eksisterende gitterspær.
- Etablering af fastundertag samt afstandslister og lægter.
- Zink- tagrender og nedløb samt diverse zinkinddækninger.
- Tagbeklædning af Gammel dansk tegltagsten.

VINDUES OG DØR UDSKIFTNING

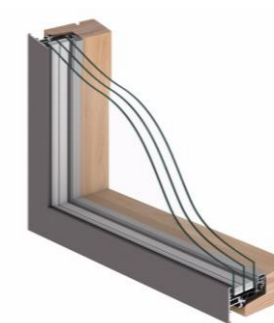
FOTOS – DETALJE TEGNING – BESKRIVELSE



Alle eksisterende vinduer og døre demonteres.



Eksisterende træ vindue mod lukket altan.



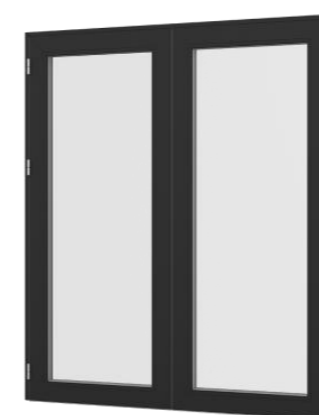
Vindues profil.



Topvænde vinduer til boliger og opgange.



Tophængte vinduer til kælder.



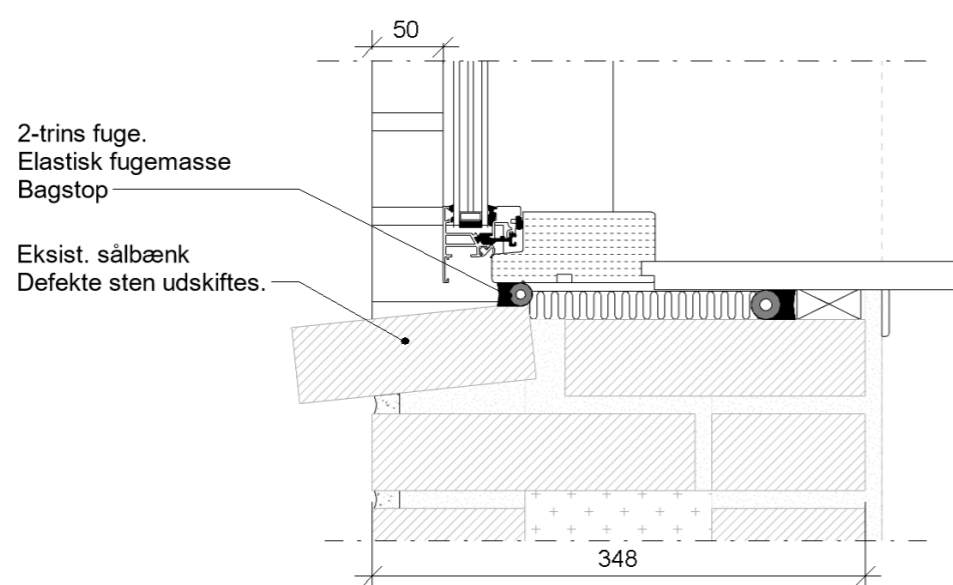
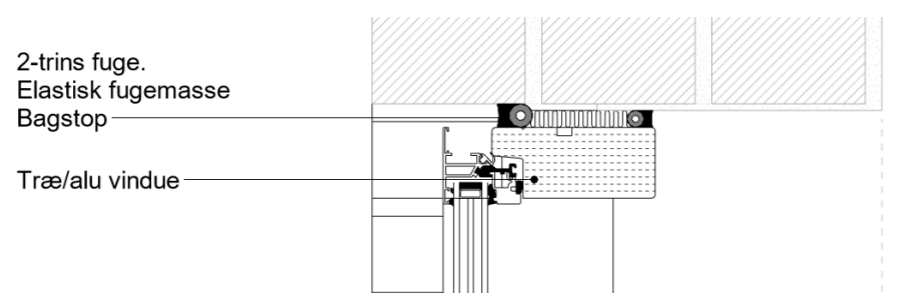
Terrassedør mod lukket altan.



Facadedør opgange og kælder, kælderdoor udføres som 2-fløjet, dvs. at man kan åbne begge sider af døren.



Facadedør i tilgængelighedsboliger mod lukket altan.



Vindues detalje der viser montage i top og bund.

Der er flere af vinduerne i Grønnehaven som er udskiftet i nyere tid til Ideal Combi træ/alu vinduer. Men rådgiver blev oplyst om at beboerne ikke ønsker sig denne fabrikat igen. Så rådgiver har formuleret beskrivelsen på sådan en måde så hovedentreprenøren har svært ved at vælge Ideal Combi som et produkt. Hovedentreprenøren har fremsendt sammen med deres tilbud, et udfyldt Design, -kvalitet- og funktionskrav dokument, hvor de foreslår Velfac døre og vinduer. OBS. alle vinduer og døre er hvide (RAL 9010) udvendigt og indvendigt, efter aftale med byggeudvalget.

RENOVERINGEN OMFATTER:

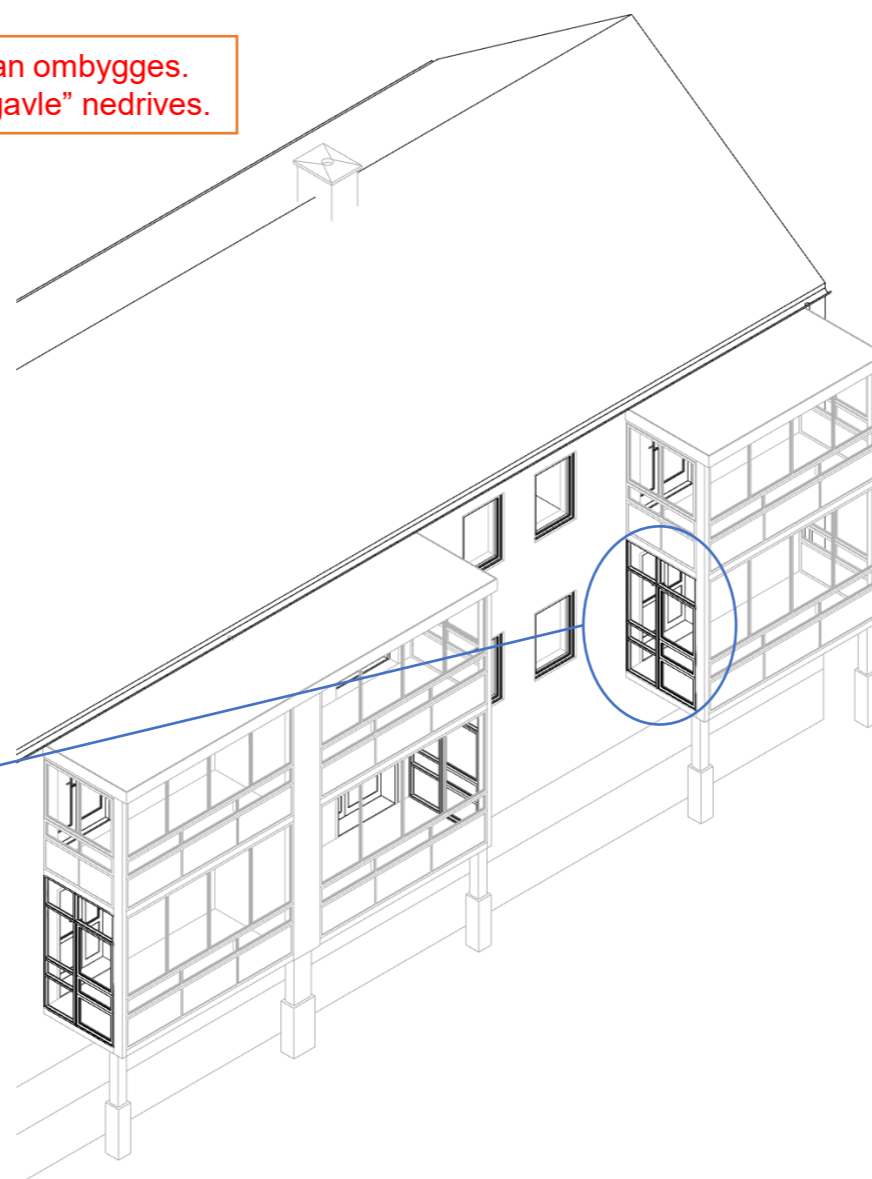
- Udskiftning af eksisterende udvendige døre og vinduer til nye træ/alu elementer med 3 lag glas. Døre og vinduer er hvide på udvendig- og indvendig side.
- Ifm. udskiftning af vinduer, vil evt. skadede sålbænke repareres. Så indtrængning af vand ikke forekommer.

OMBYGNING AF LUKKEDE ALTANER – BLOK 12, TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE



Eksisterende lukkede altaner.



Nyt alu dørparti. Der skaber tilgang til trædæk/terrasse, trædæk/terrasse beskrives nærmere under landskabsdelen senere i temaavisen.

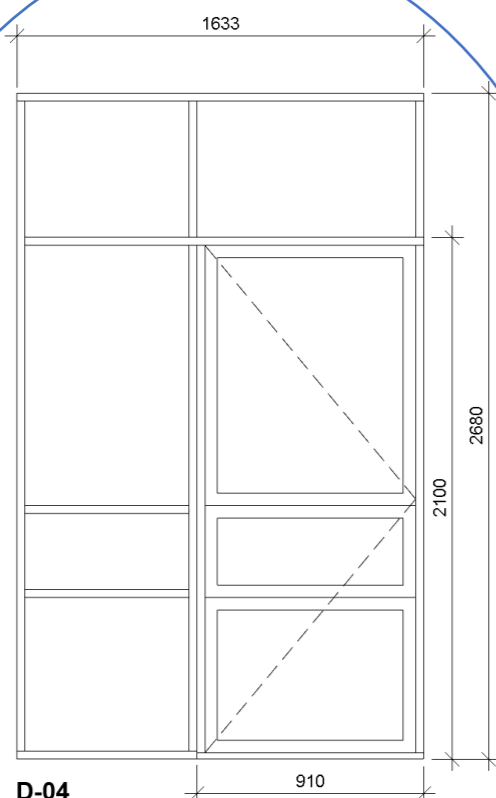


Reference på dør fra Balco.

Da tilgængelighedsboligerne skal have en "niveaufri adgang", så bliver det nødvendigt at ombygge de lukkede altaner. Så man på den måde får etableret indgang igennem de lukkede altaner. Derfor vil der samtidig med ombygning også blive påmonteret låse på skydevinduer. Alu dørpartiet kommer med nøgle lås udvendigt og vrider indvendigt, så man har mulighed for at aflåse altanen. Adgang til lejligheden vil derefter ske igennem en facade dør som fremgår på den tidligere side, med samme låse muligheder.

RENOVERINGEN OMFATTER:

- Nedrivning af eksisterende vinduer og blændfelter i "altan gavle".
- Montering af specialfremstillet alu dørparti fra Balco, fabrikanten af de eksisterende altaner.



D-04

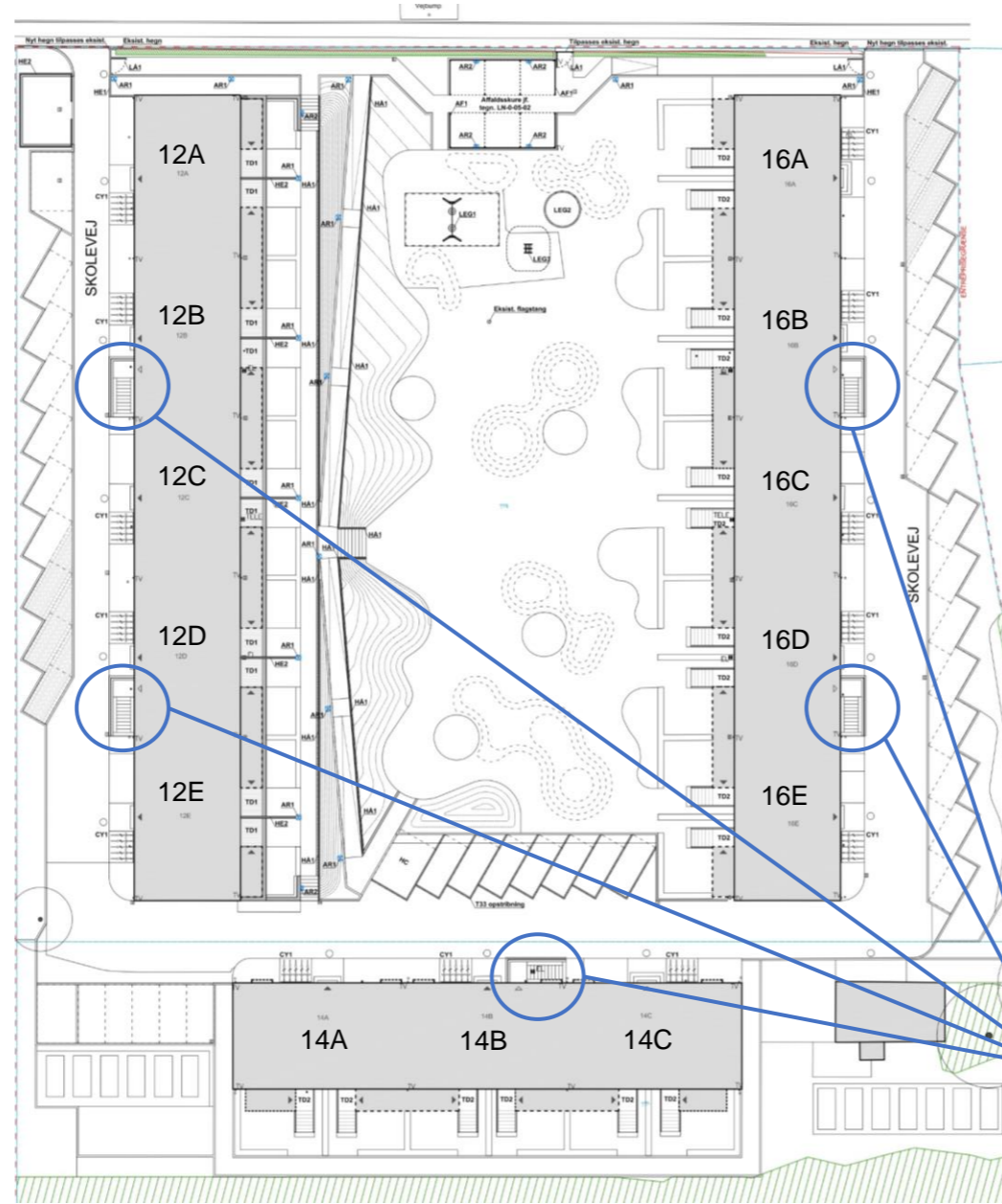
Karm materiale: Aluminium
Karmdybde: 148 mm
Glastype: Klart

NEDLÆGNING- OG ETABLERING AF NYE KÆLDERTRAPPER

FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE



Alle eksisterende kældertrappe nedrives

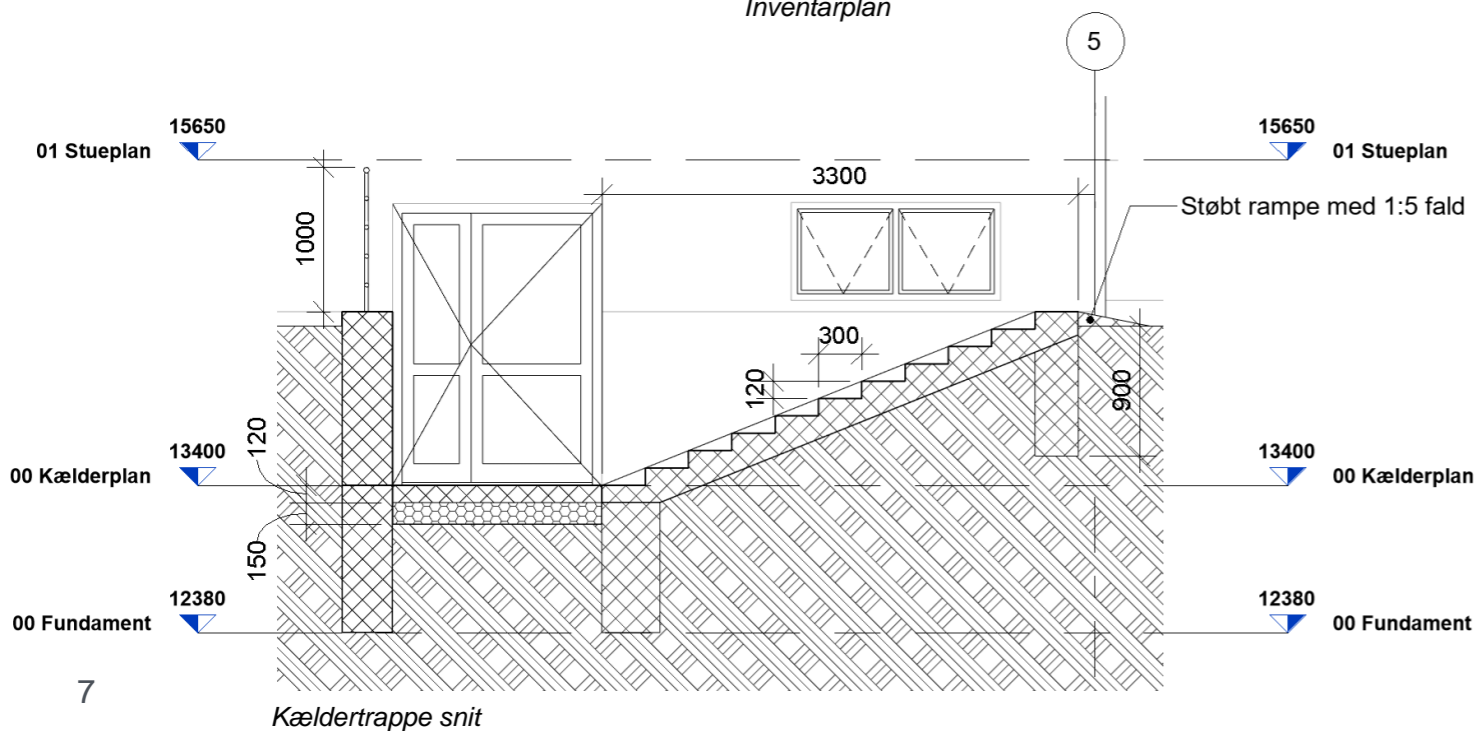


Inventarplan

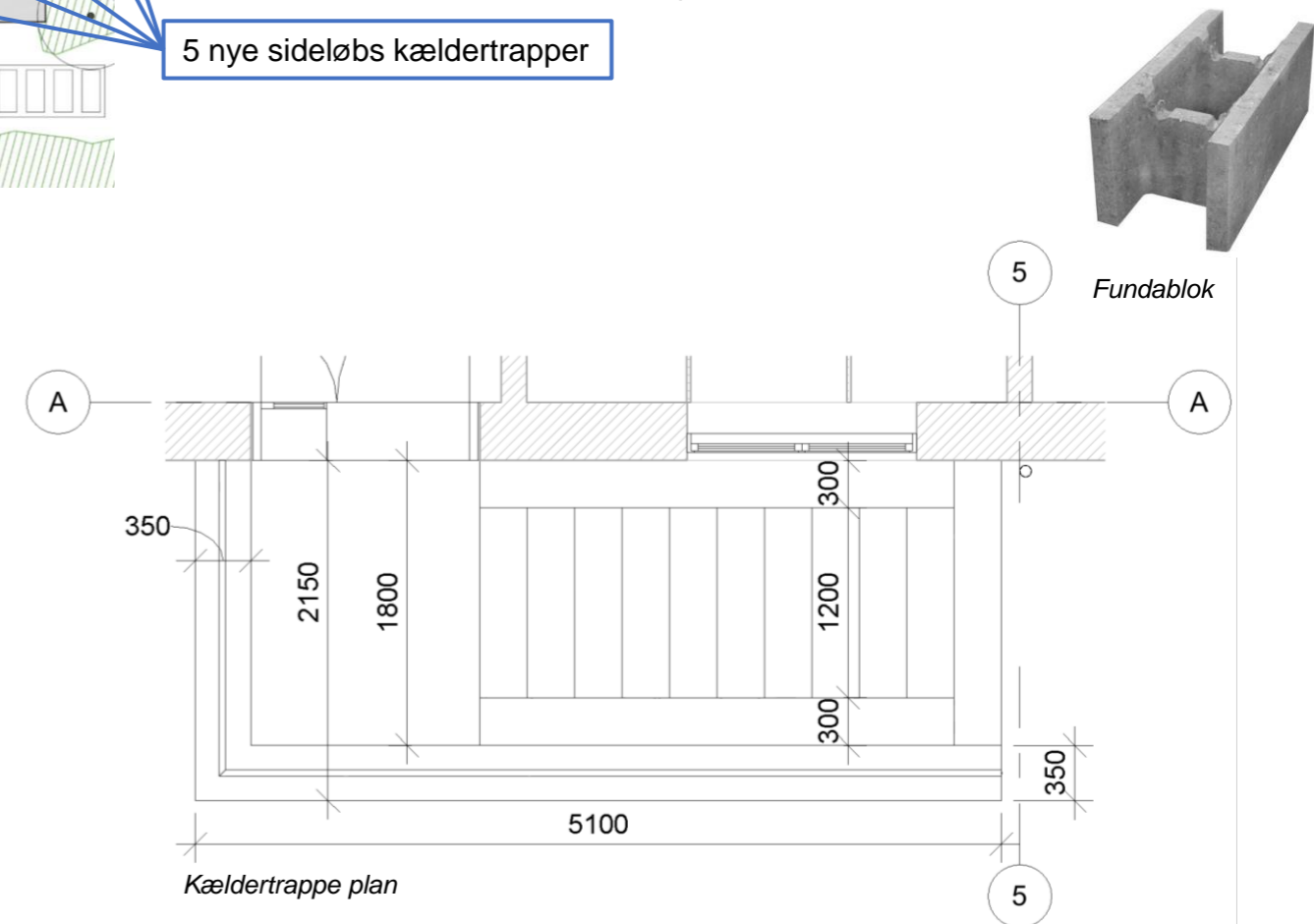
Grønnehaven har i øjeblikket 13 kældertrapper på opgangs siderne, der er meget stejle. Byggeudvalget har besluttet at disse skal nedrives, så der kan etableres 5 nye sideløbs trapper til kældrene. Der vil blive etableret 2 stk. på henholdsvis blok 12 og 16, og 1. stk. på blok 16. Dvs. at der er 8 kælderindgange der bliver blændet af. De nye kældertrapper bliver udført med en behagelig hældning samt dybe trin, og ramper til cykler.

RENOVERINGEN OMFATTER

- Nedrivning/opgravning af eksisterende kældertrapper.
- Blænding af nedlagte kælderindgange, indebære støbning af kældervæg af beton og opmuring med mursten.
- Til fyldning af området hvor de nedlagte kældertrapper var placeret, med jord, opbygning af belægningsunderlag og belægning.
- Udgravning af jord, for at gøre plads til fundamenter, støttemure, terrændæk, og trapper.
- Fundamenter, terrændæk og trapper bliver udført med pladsstøbt beton, så de kan tilpasses til den nye belægning.
- Støttemuren bliver opbygget af fundablokke, som armeres samt udstøbes med beton. Til sidst pudses støttemurene, så de får en pæn overflade.



Kældertrappe snit



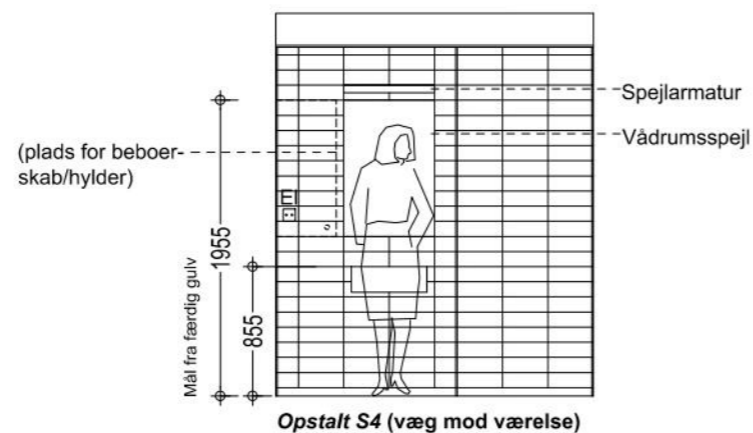
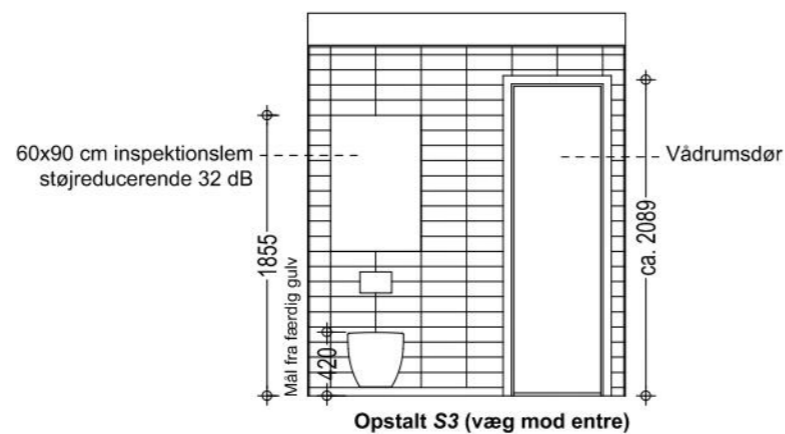
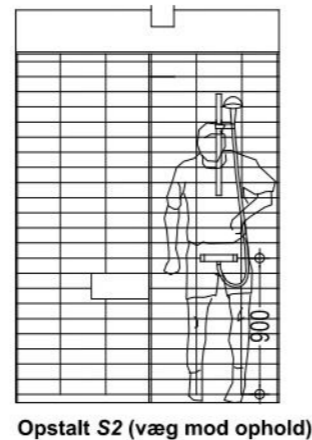
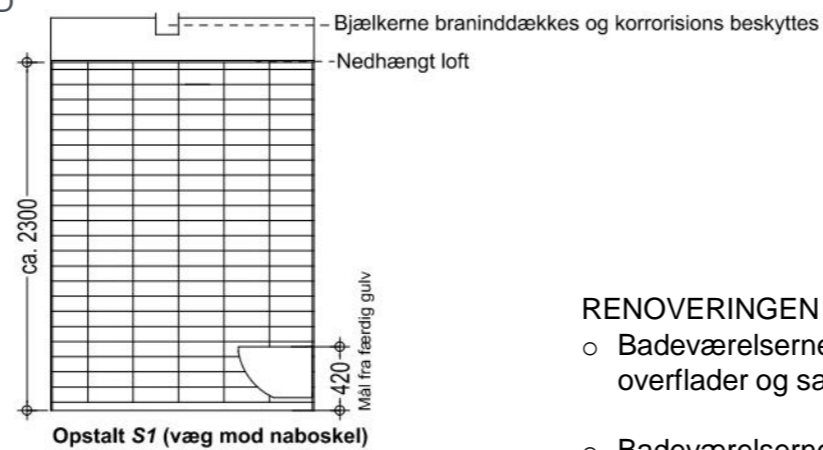
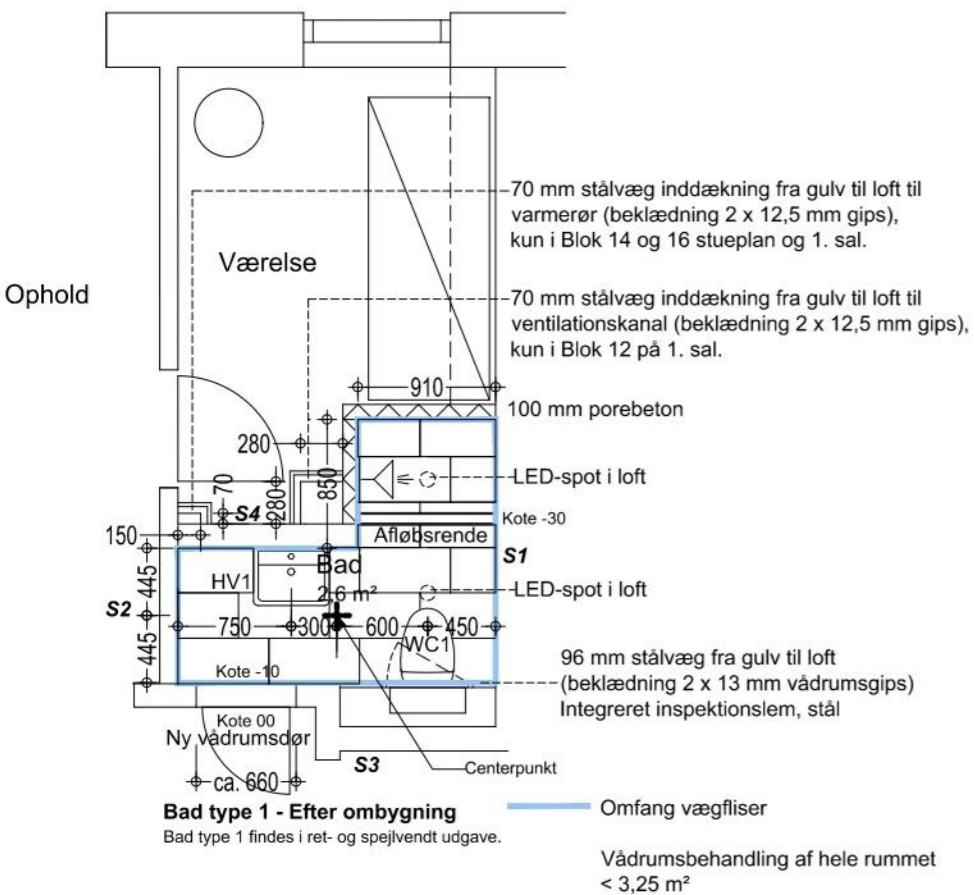
5 nye sideløbs kældertrapper



Fundablok

RENOVERING AF BADEVÆRELSE – BAD TYPE 1 – BLOK 12, 14 & 16

RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTOS AF EKSISTERENDE FORHOLD

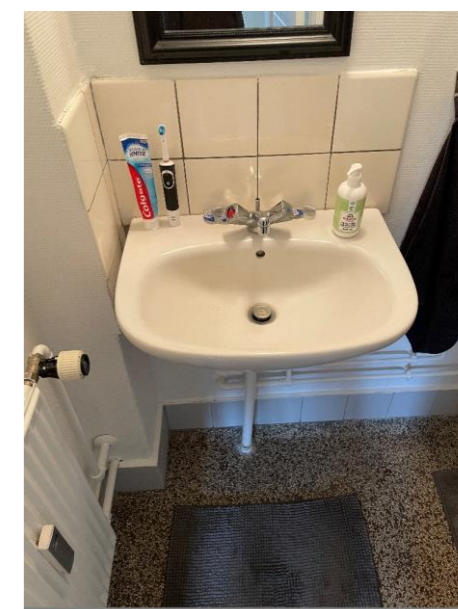


Gulv i hele rummet udføres med fald til afløbsrende.
Sokkelklinke skal tilpasses fald på gulv.

RENOVERINGEN OMFATTER:

- Badeværelserne renoveres med nye rengøringsvenlige overflader og sanitet.
- Badeværelserne indrettes nutidigt og funktionelt med en afgrænset brusezone. Dette resultere at der inddrages en del af det tilstødende værelse.
- Det væghængte toilet ophænges på en installationsvæg.
- Afløb i bruseniche, udføres som afløbsrende.

Visualisering af bad type 1 findes på de næste to sider.



NOTE - BAD TYPE 1

Vedr. materialer se dokumentet "Design-, kvalitet- og funktionskrav".

Gulvklinter

Uglaseret gennemfarvet keramisk klinke med let skridhæmmende overflade R10. Modul 30x60 cm, farve efter godkendt prøve. Fuges i farve, som gulvklinke. Sokkelklinke 30x60 cm (tilpasses fald på gulv).

Vægfliser

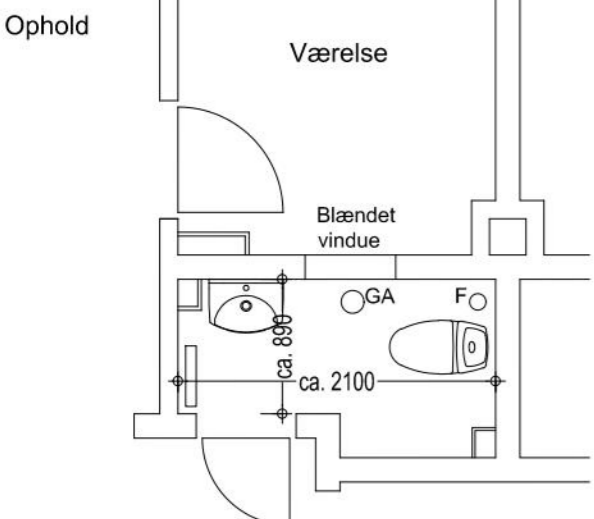
Dobbeltbrændt glaseret vægflise. Modul 10x30 cm med let fasede kanter, standard hvid, blank/mat overflade efter godkendt prøve. Fuges i farve efter aftale. Udadgående hjørner monteres med rumhøje fliseprofiler i poleret rustfri stål.

Sanitet

- WC1 Væghængt toiletskål med åben skyllekant. Rengøringsvenlig glasur, hvid. Monteres med dæmpningsliste. Tilhørende sæde med låg og soft close, gennemfarvet hård plst, farve hvid. Faste beslag, poleret rustfri stål. 82 cm WC-element med kondensoleret cisterne.
- HV1 Betjeningsplade 2 skyls teknik, hvid/krom/hvid. Indsats for WC-tabs. 500x380 mm håndvask med hanehul, fræsætningsplads og forhøjet bagkant. Rengøringsvenlig glasur.
- HV-batteri 1 grebs håndvaskarmatur, krom.
- Vandlås Designvandlås og dækkapper, krom.
- Brusesæt Brusetermostat, håndbruser, 65 cm glidestang og 1 demonterbar sæbekop, krom. Isiflex bruseslange.
- Brusestang Lige kabineforhængsstang med glide og S-kroge, alu eller hvid efter godkendt prøve. Monteres i højde for standard forhæng 200 cm, efter godkendt prøve.
- Toilettrulleholder Toilettrulleholder, krom.
- Kroge 4 stk. kroge, krom.
- Håndklædestang 60 cm håndklædestang, krom.
- Spejl Oplimet vådrumsspejl ca. 60x90 cm, mål tages på stedet.

Belysning

60 cm LED spejlarmatur.
2 stk. LED spot i loft, 230V.



12A, 12B, 12C, 12D og 12E 1. sal = 10 boliger
14A, 14B og 14 C stuen og 1. sal = 8 boliger
16A, 16B, 16C, 16D og 16E stuen og 1. sal = 20 boliger

VISUALISERING AF BAD TYPE 1

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af af badeværelse type 1.
Visualiseringen er vejledende.



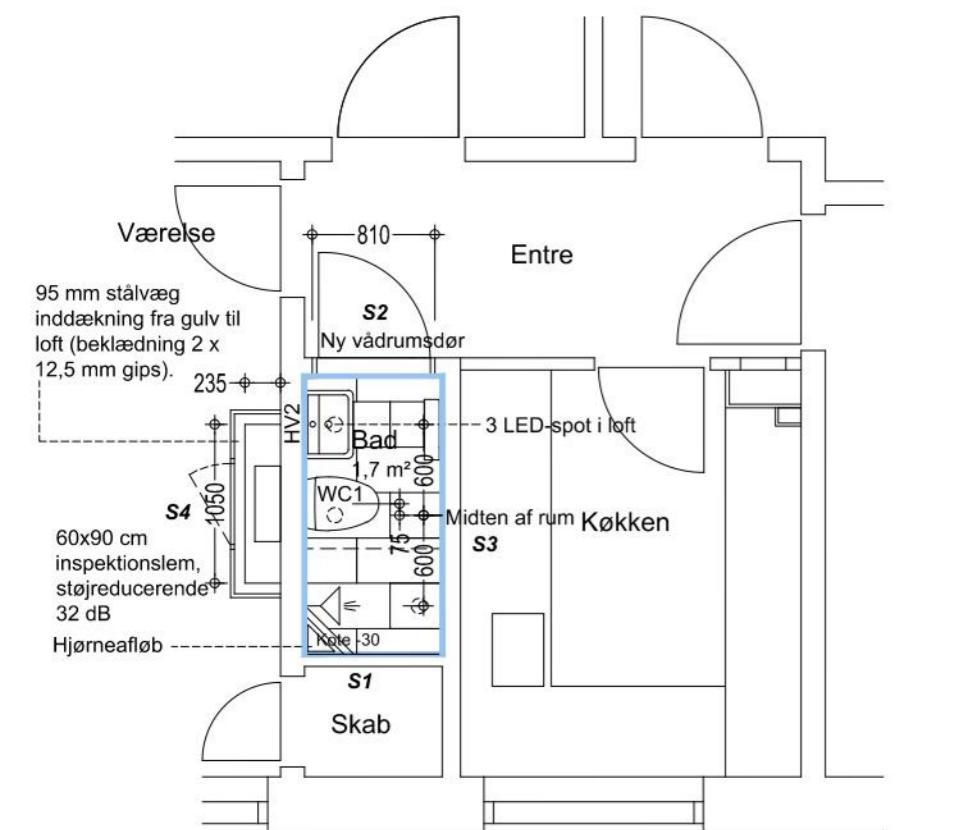
VISUALISERING AF BAD TYPE 1

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af af badeværelse type 1.
Visualiseringen er vejledende.



RENOVERING AF BADEVÆRELSE – BAD TYPE 2 – BLOK 14, GAVLBOLIGER

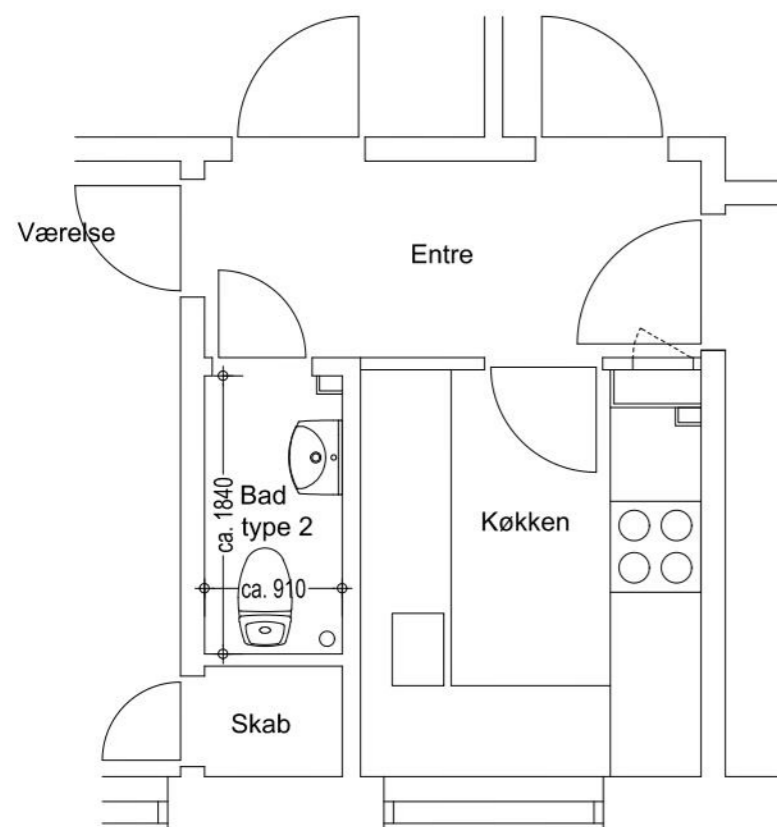
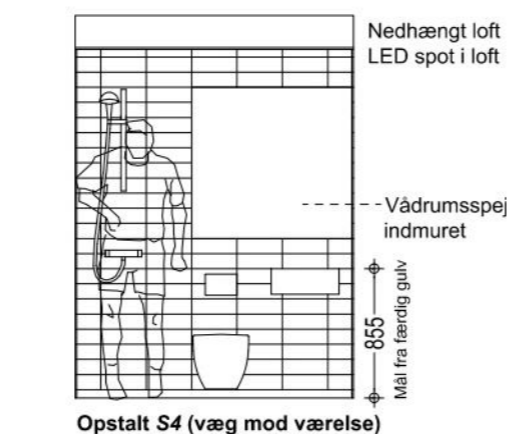
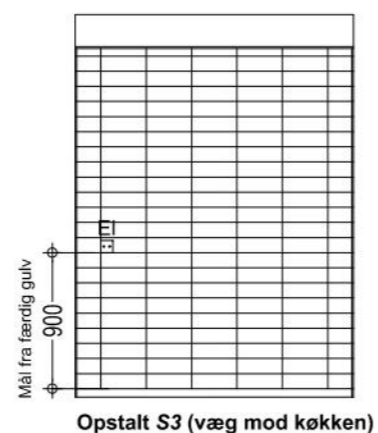
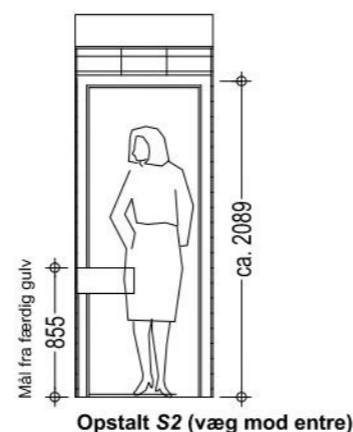
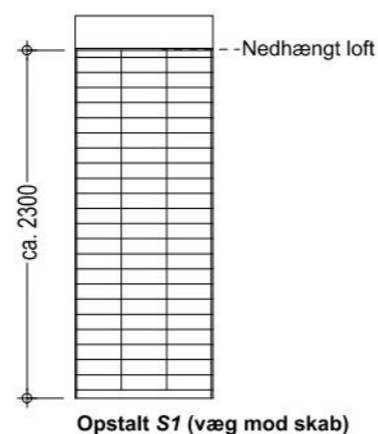
RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTOS AF EKSISTERENDE FORHOLD



Bad type 2 - Efter ombygning

Bad type 2 findes i ret- og spejlvendt udgave.

— Omfang vægfliser



Bad type 2 - Før ombygning

14A og 14 C, stuen og 1. sal = 4 boliger

Bad type 2 findes i ret- og spejlvendt udgave.

RENOVERINGEN OMFATTER:

- Badeværelserne renoveres med nye rengøringsvenlige overflader og sanitet.
- Badeværelserne indrettes nutidigt og funktionelt, med bruseområde.
- Det væghængte toilet ophænges på den eksisterende væg. Dette resulterer i at der inddrages en del af det tilstødende værelse til toiletets cisterne og andre installationer.
- Aflob i bruseniche, udføres som hjørneaflob.

Visualisering af bad type 2 findes på de næste side.



NOTE - BAD TYPE 2

Vedr. materialer se dokumentet "Design-, kvalitet- og funktionskrav".

Gulvklinter

Uglaseret gennemfarvet keramisk klinge med let skridhæmmende overflade R10.
 Modul 30x60 cm udlagt i halvforbandt, farve efter godkendt prøve. Fuges i farve, som gulvklinter.
 Sokkelklinge 30x60 cm (tilpasses fald på gulv).

Vægfliser

Dobbeltbrændt glaseret vægflise.
 Modul 10x30 cm med let fasede kanter, standard hvid, blank/mat overflade efter godkendt prøve.
 Fuges i farve efter aftale.
 Udadgående hjørner monteres med rumhøje fliseprofiler i poleret rustfri stål.

Sanitet

WC1

Væghængt toiletskål med åben skyllekant. Rengøringsvenlig glasur, hvid. Monteres med dæmpningsliste. Tilhørende sæde med låg og soft close, gennemfarvet hård plst, farve hvid.
 Faste beslag, poleret rustfri stål. 82 cm WC-element med kondensisoleret cisterne.
 Betjeningsplade 2 skyls teknik, hvid/krom/hvid. Indsats for WC-tabs.

HV2

450x320 mm håndvask med hanehul, fræsætningsplads og forhøjet bagkant.
 Rengøringsvenlig glasur.

Vandlås

1 grebs håndvaskarmatur, krom.
 Designvandlås og dækkapper, krom.

Brusesæt

Brusermostat, håndbruser, 65 cm glidestang og 1 demonterbar sæbekop, krom.
 Isiflex bruseslange.

Brusestang

Lige kabineforhængsstang med glidere og S-kroge, alu eller hvid efter godkendt prøve.
 Monteres i højde for standard forhæng 200 cm, efter godkendt prøve.

Toiletrulleholder

Toiletrulleholder, krom.

Kroge

4 stk. kroge, krom.

Håndklædestang

60 cm håndklædestang, krom.

Spejl

Indmuret vådrumsspejl ca. 100x107 cm, mål tages på stedet. Spejl skal ligge 100 % i plan med vægfliser (nødv. oppudsning er indeholdt). Fuges med klar silikone. Mål tages på stedet.

Belysning

3 stk. LED spot i loft, 230V.

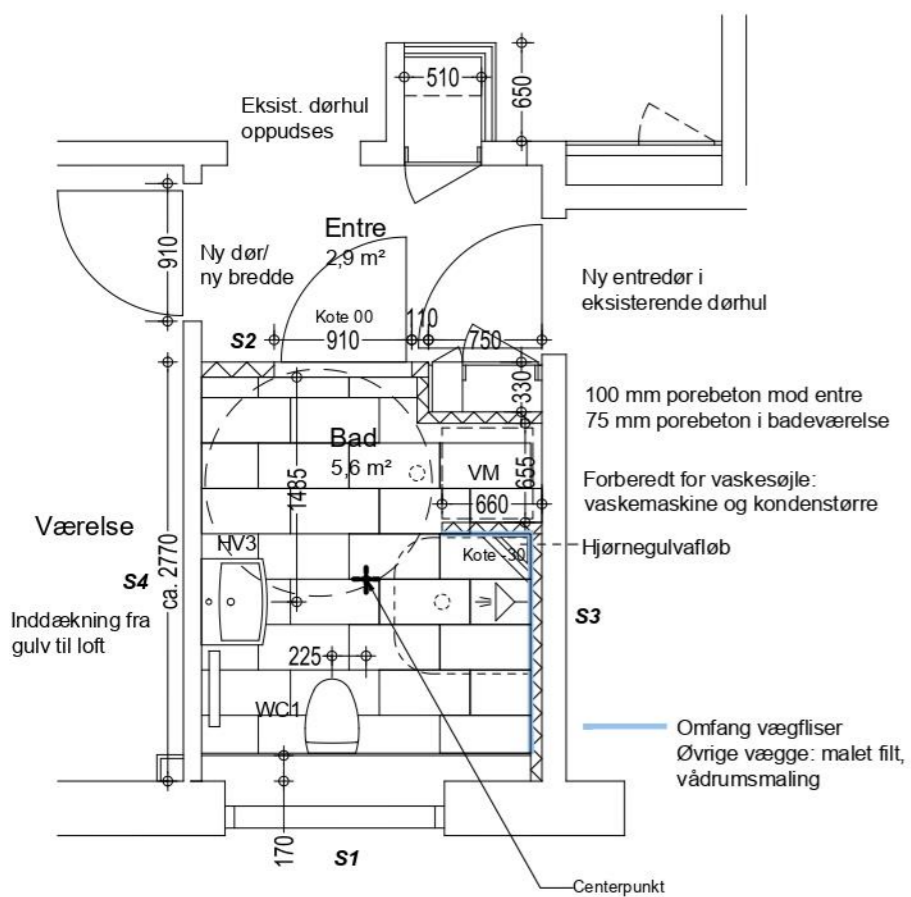
VISUALISERING AF BAD TYPE 2

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af af badeværelse type 2.
Visualiseringen er vejledende.



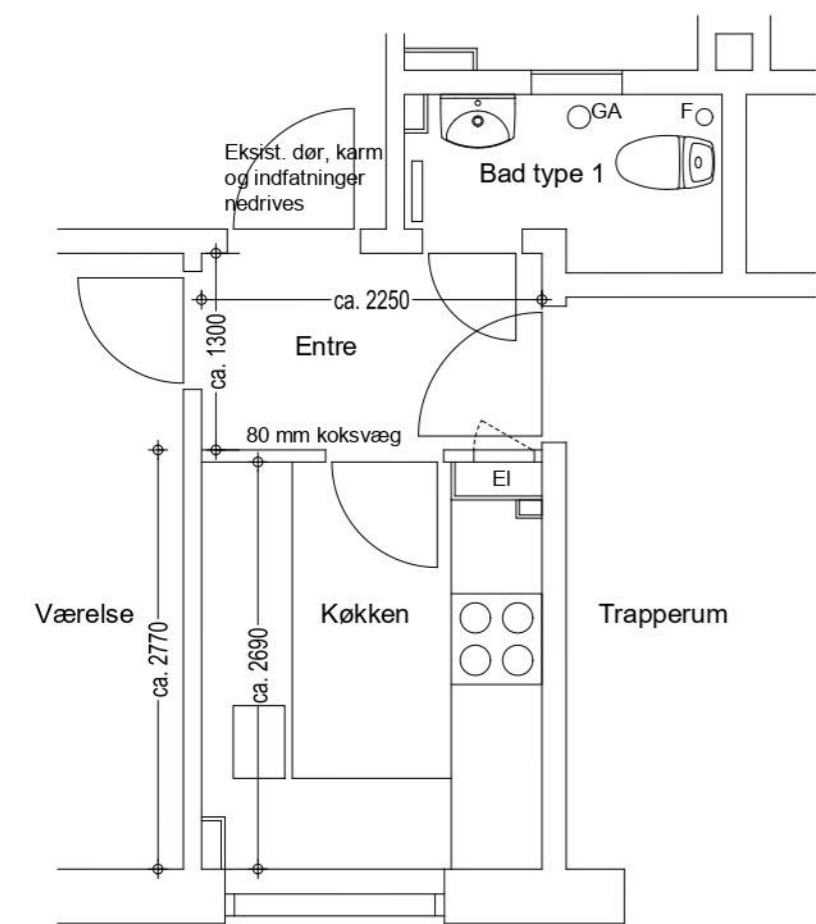
RENOVERING AF BADEVÆRELSE – BAD TYPE 3 – BLOK 12, TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD



Bad type 3 - Efter ombygning

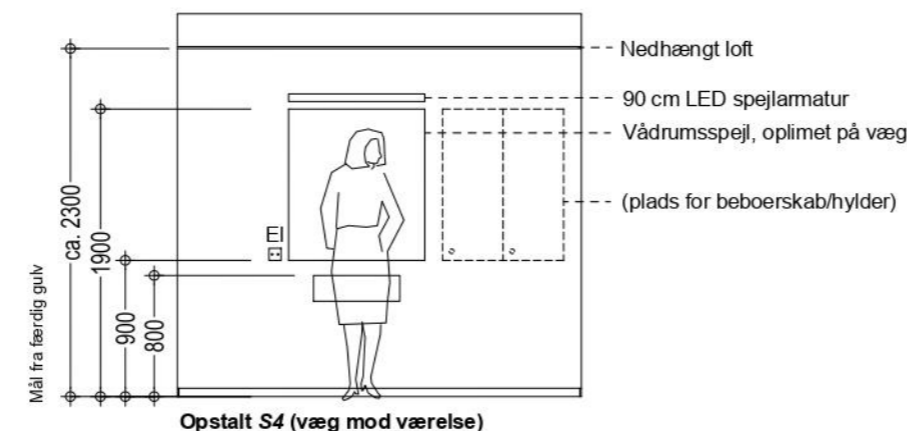
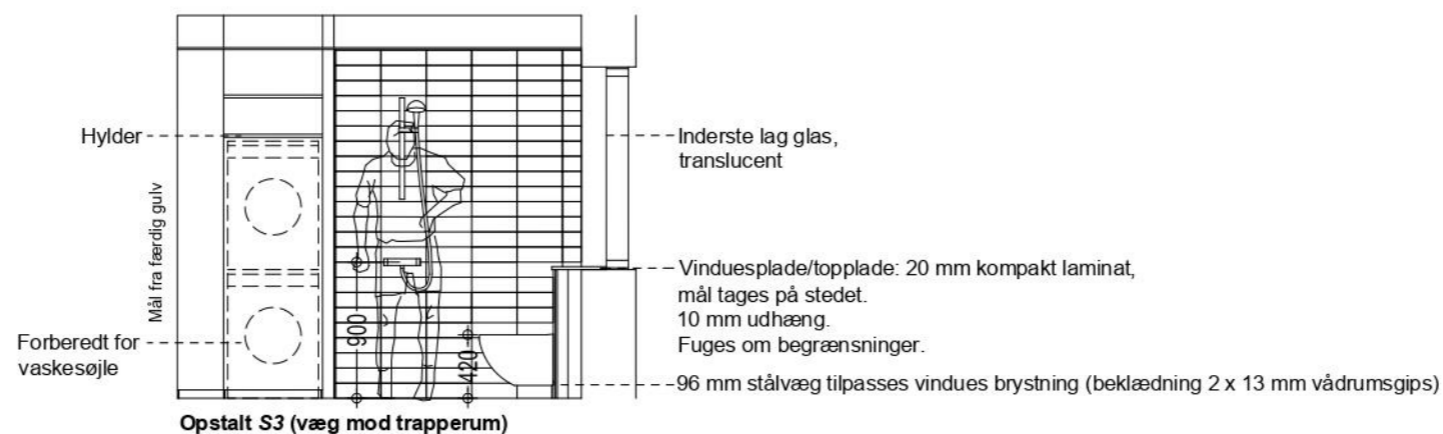
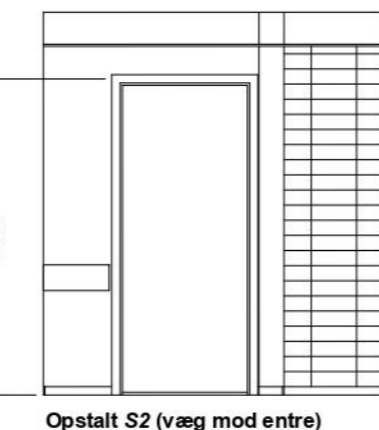
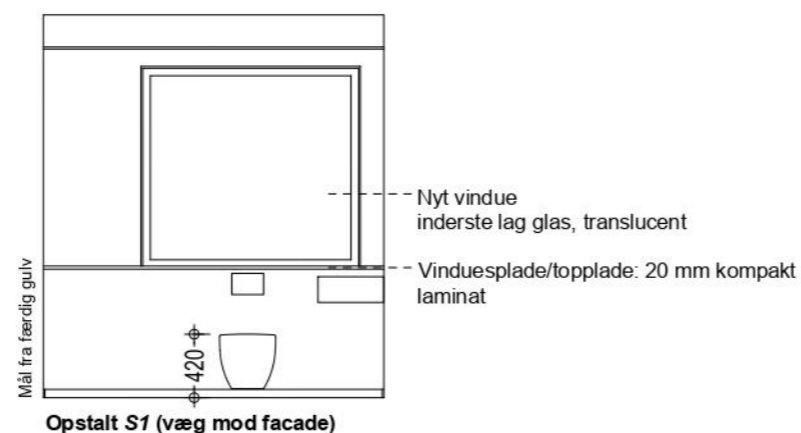
Bad type 3 findes i ret- og spejlvendt udgave.



Bad type 3 - Før ombygning

Bad type 3 findes i ret- og spejlvendt udgave.

12A, 12B, 12C, 12D, 12E stuen = 10 boliger



Gulv i hele rummet udføres med fald til hjørneafløb.
Sokkelklynke skal tilpasses fald på gulv.

NOTE - BAD TYPE 3 (TILGÆNGELIGHEDSBOLIG)

Vedr. materialer se dokumentet "Design-, kvalitet- og funktionskrav".

Gulvklinker

Ugleret gennemfarvet keramisk klynke med let skridhæmmende overflade R10.
Modul 30x60 cm, farve efter godkendt prøve. Fuges i farve, som gulvklynke.
Sokkelklynke 30x60 cm (tilpasses fald på gulv).

Vægfliser

Dobbeltbrændt glaseret vægflise.
Modul 10x30 cm med let fasede kanter, farve standard hvid, blank eller mat overflade efter godkendt prøve.
Fuges i farve efter aftale.
Udadgående hjørner monteres med rumhøje fliseprofiler i poleret rustfri stål.

Sanitet

WC1 Væghængt toiletskål med åben skyllekant. Rengøringsvenlig glasur, hvid. Monteres med dæmpningsliste. Tilhørende sæde med låg og soft close, gennemfarvet hård plst, farve hvid. Faste beslag, poleret rustfri stål. 82 cm WC-element med kondensisoleret cisterne. Betjeningsplade 2 skyls teknik, hvid/krom/hvid. Indsats for WC-tabs.

HV3 570x435 mm håndvask med hanehul, fræsætningsplads og forhøjet bagkant. Rengøringsvenlig glasur.

HV-batteri 1 grebs håndvaskarmatur, krom.

Vandlås Designvandlås og dækkapper, krom.

Brusesæt Brusetermotat, håndbruser, 65 cm glidestang og 1 demonterbar sæbekop, krom. Isiflex bruseslange.

Brusestang U-form kabineforhængsstang 90x90 cm med glidere, S-kroge og støttestang til loft, alu eller hvid efter godkendt prøve. Monteres i højde for standard forhæng 200 cm, efter godkendt prøveophængning.

Toiletrulleholder Toiletrulleholder, krom.

Kroge 4 stk. kroge, krom.

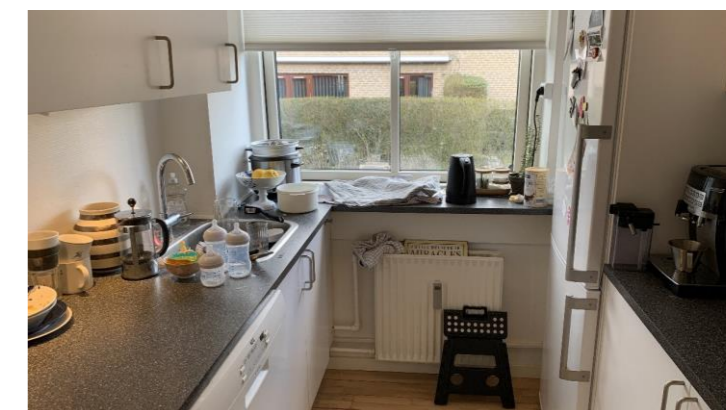
Håndklædestang 60 cm håndklædestang.

Spejl Oplimet vådrumsspejl ca. 90x100 cm, mål tages på stedet.

Sanitetstilbehør monteres efter aftale med bygherre.

Belysning

90 cm LED spejlarmatur.
2 stk. vådrums LED-spot i loft.



RENOVERINGEN OMFATTER:

- De eksisterende køkkener i blok 12 på stueplan nedrives og inddrages til tilgængeligheds badeværelser.
- Badeværelserne etableres med nye rengøringsvenlige overflader og sanitet.
- Badeværelserne indrettes nutidigt og funktionelt med en delvis afgrænset brusezone og plads til vaskemaskine og kondensstørre.
- Det væghængte toilet ophænges på en installationsvæg. Installationsvæggen afsluttes med en vinduesplade/topplade, som giver god plade til fræsætning.
- Afløb i bruseniche, udføres som hjørneafløb.

Visualisering af bad type 3 findes på de næste side.

VISUALISERING AF BAD TYPE 3

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af af badeværelse type 3.
Visualiseringen er vejledende.



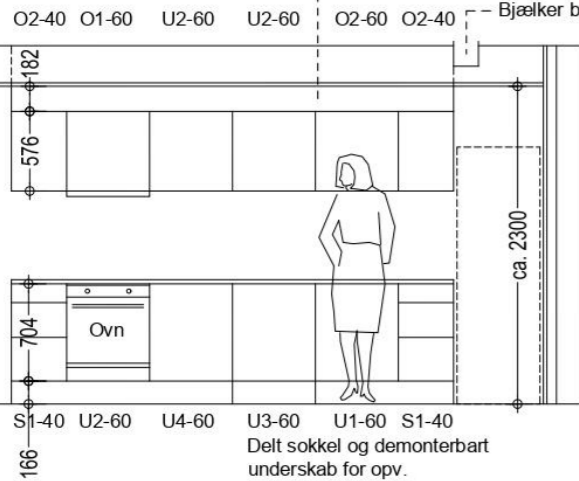
RENOVERING AF KØKKEN – BLOK 12, TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD

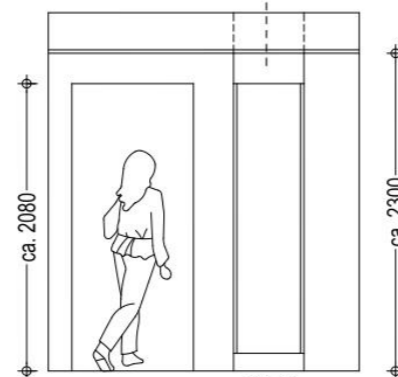
Ventilation føres i top af topskabe frem til emhætte. Køkken- og skabsleverandør udskærer i skabe for ventilation.

Inddækning til eksist. loft
Bjælker brandinddækkes

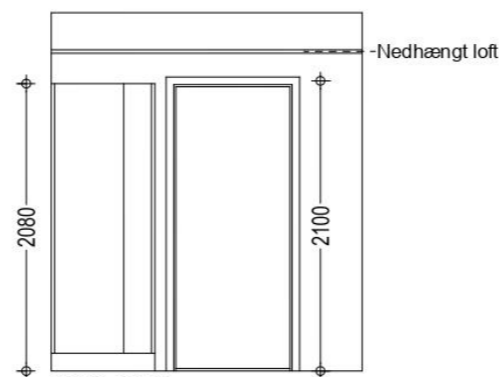
Inddækning til eksist. loft som køkken inddækning



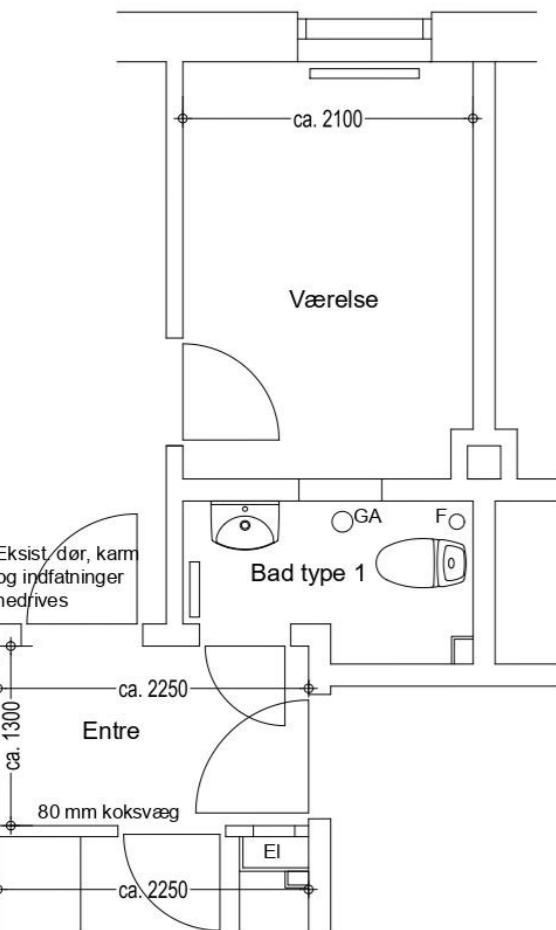
Køkken - Opstalt S1 (væg mod lejlighedsskel)



Entre - Opstalt S2 (væg mod køkken)



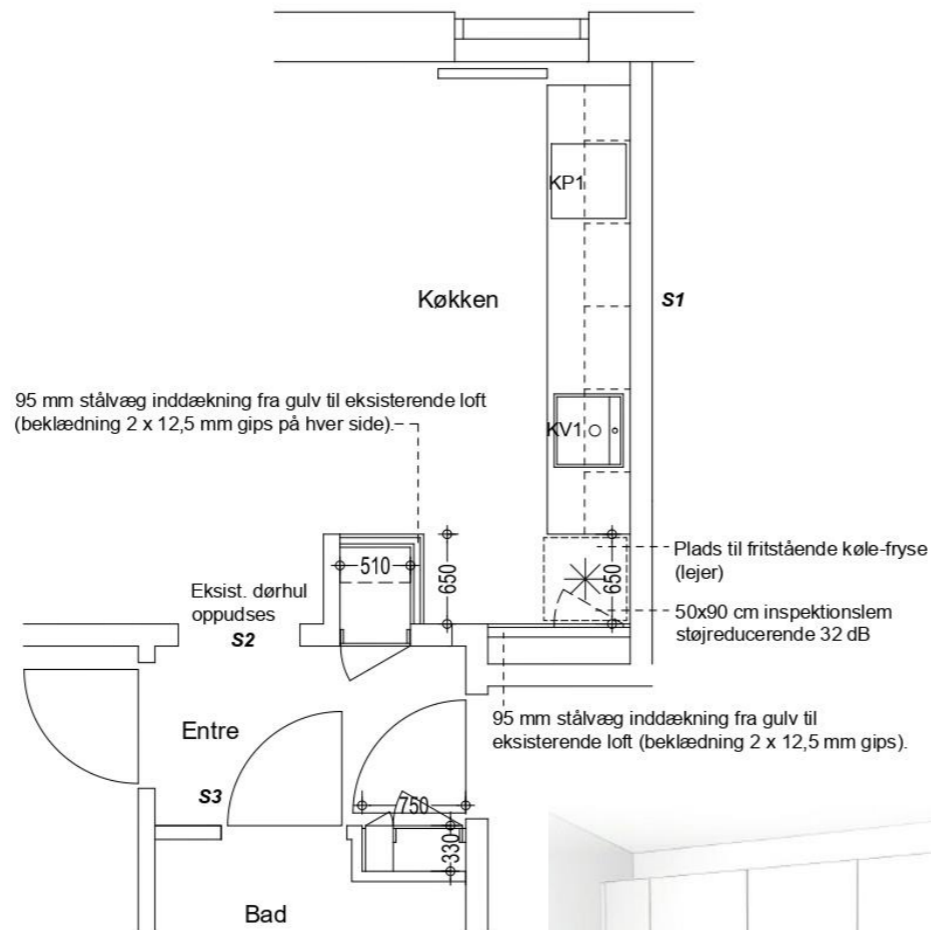
Entre - Opstalt S3 (væg mod bad)



Bad type 3 - Før ombygning

Bad type 3 findes i ret- og spejlvendt udgave.

12A, 12B, 12C, 12D, 12E stuen = 10 boliger



Bad type 3 - Efter ombygning

Bad type 3 findes i ret- og spejlvendt udgave.



Reference fra Svane Køkkenet.

NOTE - KØKKEN TYPE 3 (TILGÆNGELIGHEDSBOLIG)

TILGÆNGELIGHEDSBOLIG

Vedr. materialer se dokumentet "Design-, kvalitet- og funktionskrav".

Skabelementer

O1-60	D330	Emhætteskab med 2 hylder (synlig ventilationskanal)
O2-40	D330	Overskab med 2 hylder
O2-60	D330	Overskab med 2 hylder
U1-60	D565	Vaskeskab med rengøringsudtræk og plastindsats i bund
U2-60	D565	Underskab til kogesektion og indbygningsovn med 1 skuffe
U3-60	D565	Underskab med 1 hylde (demonterbar for opv.)
U4-60	D565	Underskab med 2 gryderiste på rulleskinner
S1-40	D565	Skuffeskab med 3 skuffer, 1 bestikindsats og 2 grydemåtter
T1-50	D110	Teknikramme med 1 stor hylde, 2 hylder i halv dybde og slangeholder
T2-50	D110	Teknikramme med forsejlet bagkant (under huller for hylder i skabsside)
G1-20	D330	Garderobeskab med 5 hylder

Bordplade

30 mm laminatbordplade med postform forkant, farve efter aftale med bygherre. Bordplade over opvaskemaskine skal forsegles mod damp fra opv.

Sanitet

KV1	Køkkenvask med integreret hanehul L530xB500xD180 mm, rustfri stål. Nedfældes i bordplade. Skårne kanter skal forsegles inden montering af køkkenvasken.
KV-armatur	1-grebs køkkenarmatur med høj tud, krom.
Kroge	2 kroge, krom.

Hvidevare

KP1	60 cm glaskeramisk induktionskogeplade med ramme i børstet stål.
Ovn	Indbygningsovn 71 l, rustfri stål.

Ventilation

Emhætte	60 cm udtræksemhætte til centraludsugning og LED-lys, rustfri stål.
---------	---



RENOVERINGEN OMFATTER:

- Badeværelserne i blok 12 på stueplan nedrives og væggene mellem badeværelserne og de tilstødende værelser nedrives. Så de eksisterende badeværelser og tilstødende værelser inddrages til køkkener.
- Køkkenet indrettes nutidigt og funktionelt, der vil etableres plads til beboernes eget køle/fryseskab.

Der er ikke visualiseringer af køkkenet.

VENTILATION

FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE

Billede tekst

Billede tekst

Her indsættes resume!!!!

Billede tekst

Billede tekst

RENOVERINGEN OMFATTER

- ????????
- ????????
- ????????
- ????????
- ????????

KLOAK & AFLØBSINSTALLATIONER

FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE

Billede tekst

Billede tekst

Her indsættes resume!!!!

Billede tekst

Billede tekst

RENOVERINGEN OMFATTER

- ????????
- ????????
- ????????
- ????????
- ????????

Billede tekst

Billede tekst

Her indsættes resume!!!!

Billede tekst

Billede tekst

RENOVERINGEN OMFATTER

- ????????
- ????????
- ????????
- ????????
- ????????

Billede tekst

Billede tekst

Her indsættes resume!!!!

Billede tekst

Billede tekst

RENOVERINGEN OMFATTER

- ????????
- ????????
- ????????
- ????????
- ????????

TIDSPLAN

Her kan du se, hvordan vi regner med, at projektet forløber sig inden byggestart. Det er planen, at renoveringen går i gang i starten af 2023.

Som man kan se er der lagt en buffer ind i tidsplanen, denne er sat ind grundet at lejlighederne i blok 12's stueplan først kan fraflytte tidligst i januar. Derudover vil det ikke være hensigtsmæssigt at starte byggeriet op midt i julen.

Aktiviteter	3. kv. 2021	4. kv. 2021	1. kv. 2022	2. kv. 2022	3. kv. 2022	4. kv. 2022	1. kv. 2023	2. kv. 2023	3. kv. 2023	4. kv. 2023	1. kv. 2024	2. kv. 2024
Udbudsprojekt			aug. 2021 - feb. 2022									
EU-udbud, skema B og kontrakt			feb. 2022 - nov. 2022									
Udførelsesprojekt							nov. 2022, 2 uger afsat					
Buffer grundet udflytning							nov. 2022 - jan. 2023, 3 uger afsat					
Beboernes tømning af kælderrum							jan. 2023, 2 uger afsat					
Tidligst udflytning 12- A, B, C, D og E							jan. 2023, 2 uger afsat					
Byggeri								jan. 2023 - feb. 2024				

EKSTRA YDELSER

I projektet er der tilført nogle ekstra ydelser, som har forårsaget en fordyrelse af projektet.

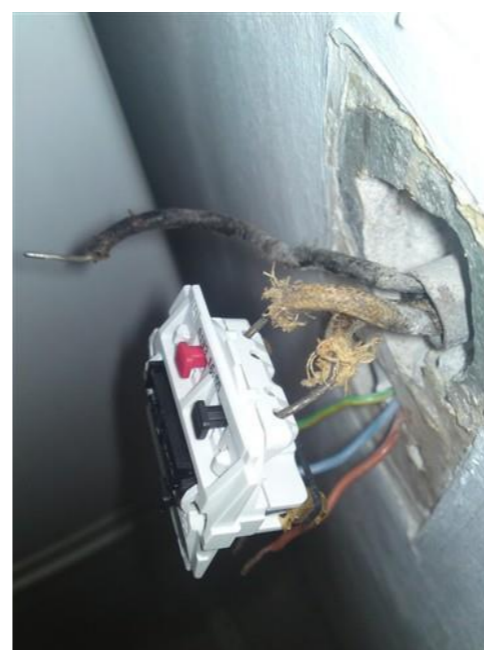
Disse punkter er en af årsagerne til en væsentlig prisudvikling af renoveringsopgaven. Nedenfor er oplyst ekstra ydelser.

Ekstra ydelser:

- Fast installerede røgalarmer i tilgængelighedsboligerne.
- Rensning af ventilationskanaler ved køkkener, som indeholder asbest.
- Opretning af kloaker, dette indebærer relining af kloakrør.
- Opretning af el-installationer.
- Diverse anlægsarbejder.
- Ændring af belægningstyper, de ændres til permabel belægning, således der kan ske nedsivning på grunden af egen vand og overholde kommunens afledningskoefficient. Afløbskoefficienten fortæller hvor stor en andel af regnvandet, der må afledes til kloakken for de enkelte kloakoplande.
- Nye kældertrapper.
- Afløbssystemet i tilgængelighedsboligerne skal omlægges for at udføre tilgængelighedsboligerne.
- Maling af opgange (Dette er en "OPTION" og kan fravælges).
- Nedrivning er fordyret grundet miljøfarlige stoffer. Dette er kompliceret og fordyrende grundet bl.a. opbygning af sluser i boligerne.
- Byggeplads, overstående punkter tilføre yderlige omkostninger til at drive byggepladsen. Da anlægssummen er væsentlig forøget, vil udgiften til den almindelige drift af byggepladsen blive forøget. Grundet længere byggetid, samt håndtering.



Relining eksempel



Stofledning eksempel



Miljøprøve eksempel

ØKONOMI OG FINANSIERING

ØKONOMI – FINANSIERING - HUSLEJENING

De samlede udgifter til renoveringsarbejderne, som indgår i den reviderede helhedsplan, er opgjort til ca. 129 mio. kr. inkl. moms. Uden økonomisk støtte fra Landsbyggefonden kræver renoveringen, at huslejen stiger med ca. 39 %.

Denne huslejestigning er alt for stor for de boliger, Grønnehaven kan tilbyde - selv efter en renovering. Ved at gennemføre renoveringen, som et samarbejde med Landsbyggefonden, kan der fastholdes et attraktivt huslejeniveau i fremtiden.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om, at støtte det reviderede projektet med knap 73 mio. kr. uden huslejekonsekvens, men det kræver, at helhedsplanen udføres i dens samlede form, som beskrevet i denne temaavis.

Forudsætningen er derfor, at afdelingen bidrager med at finansiere de resterende ca. 56 mio. kr. Dette har afdelingen mulighed for ved dels at "nedspare" henlæggelserne i 2023/24 med 1 mio. kr. og i 2024/25 med 1,6 mio. kr., dels foretage en besparelse på 200.000 kr. pr. år på drift- og vedligeholdelsesplanen samt optage et kreditforeningslån til finansiering af de resterende 989.000 kr./år svarende til en huslejestigning i 2023/24 på 1,63 % og ved helhedsplanens afslutning i 2024/25 på 6,56 %.

Det betyder, at hvis helhedsplanen gennemføres med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden og en huslejestigningen, vil den gennemsnitlige m²-pris stige fra 945 kr./m² pr. 01.10.2022 til 1.024 kr./m² i 2024/25, når projektet er afsluttet. Dette er dog med forbehold for den almindelige udvikling i budgettet.

Nedenfor kan du se det nuværende huslejeniveau pr. lejlighed samt huslejekonsekvensen og huslejeændringen pr. lejlighed efter renoveringen.

		Husleje pr. ???.???.????	Husleje (1,33%) pr. ???.???.????	Husleje (1,63%) pr. ???.???.????	Husleje (6,56%) efter renovering 2024/25	Huslejeændring i kr. pr. mdr.
Gavl tilgængelighedsboliger	71,3 m ²					
Gavl boliger i blok 12 og 16	71,3 m ²					
Indeliggende tilgængelighedsboliger	69 m ²					
Indeliggende boliger i blok 12, 14 og 16	69 m ²					
Gavl boliger i blok 14	80 m ²					

Landsbyggefondens årlige driftsstøtte gives som et årligt tilskud, der gradvis bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil blive reguleret med den almindelige prisudvikling, svarende til en stigning hvert år på ca. 0,9 % efter det 4. år efter helhedsplanens afslutning.