



## 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 for en bæredygtig renovering af Grønnehaven - Oktober 2022



## KÆRE BEBOERE

### 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 forhørt os hos Landsbyggefonden vedrørende en forhøjelse af deres støtte, Landsbyggefonden har tilkendegivet at de vil forhøje den støttede del.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der stemmes JA til renoveringen.

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 mest fordelagtige tilbud. Det forventes at byggestart vil blive ultimo januar 2023 og at byggeriet afsluttes ultimo februar 2024.

### Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes derfor tirsdag den 25. oktober 2022 fra kl. 19.00-22.30.

i Poppelhavens beboerhus, Stillidsvej 110, 2630 Taastrup.

Har du spørgsmål til projektet, er du velkommen til at kontakte projektleder Henrik Glæsner Christensen på mail [hgc@dabbolig.dk](mailto:hgc@dabbolig.dk) eller telefon 77 32 04 33.

Vi ser frem til at komme i gang med projektet.

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.*



# FREMTIDSSIKRING AF GRØNNEHAVEN

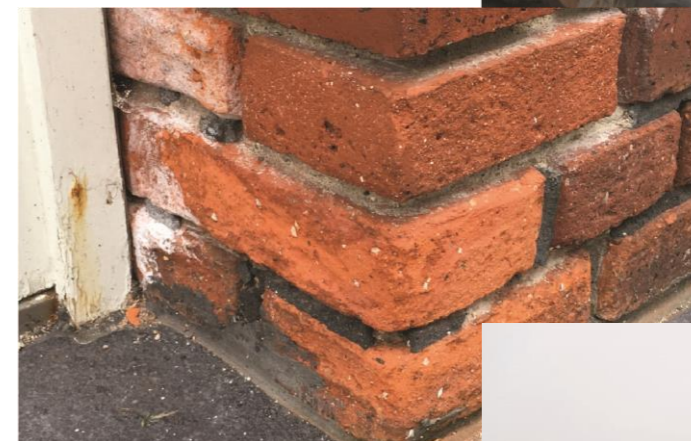
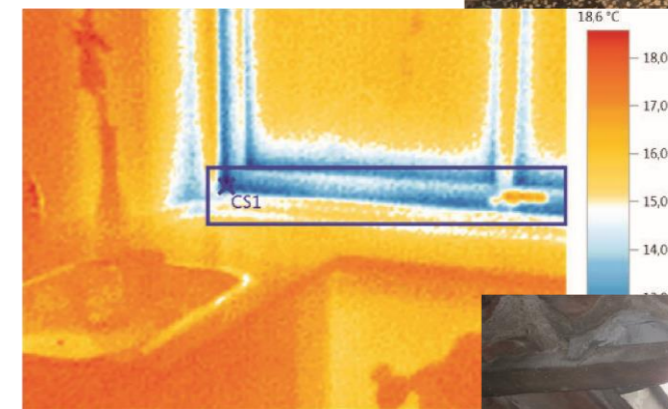
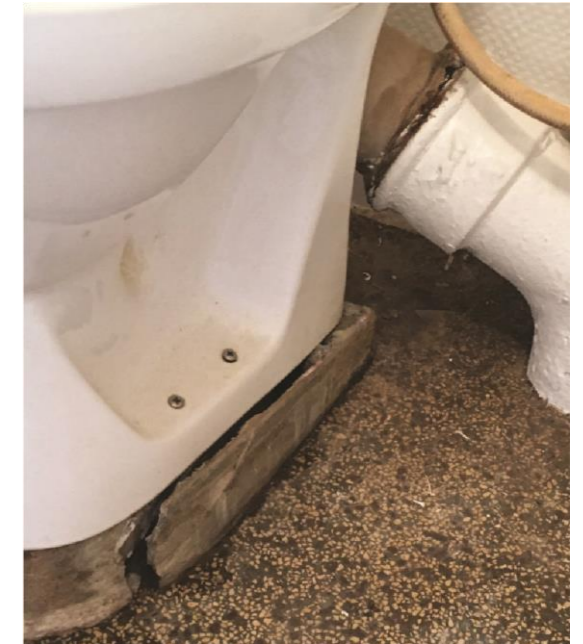
Grønnehaven er et godt sted at bo.

Bebyggelsen ligger i et godt og roligt boligområde, men samtidig tæt på Taastrups levende hovedgade. Der er gode boliger og plads til ophold i de fælles grønne arealer.

Men der er en række udfordringer og Grønnehaven trænger til en solid modernisering, så den i lang tid frem fortsat er en attraktiv bebyggelse med en god og varieret beboersammensætning.

## Udfordringer:

- Små og nedslidte badeværelser
- Manglende ventilation
- Nedslidte vinduer og døre
- Nedslidte tage
- Skader i murværk
- Passive grønne arealer



# FREMTIDSSIKRING AF GRØNNEHAVEN

Med helhedsplanen for Grønnehaven får i:

Nye moderne badeværelser.

Nye vinduer og døre.

Aktivering af udearealer og beboerhaver:

- Trappe til haven i stuelejligheder
- Ny legeplads
- Nye fælles opholdssteder
- Beboerhaver

Ny ventilation i badeværelser.

Tagreovering.

Reparation af murværk og gavle.

10 nye tilgængelighedsboliger.

På de næste sider kan du læse mere om de enkelte tiltag.



# NYE MODERNE BADEVÆRELSE

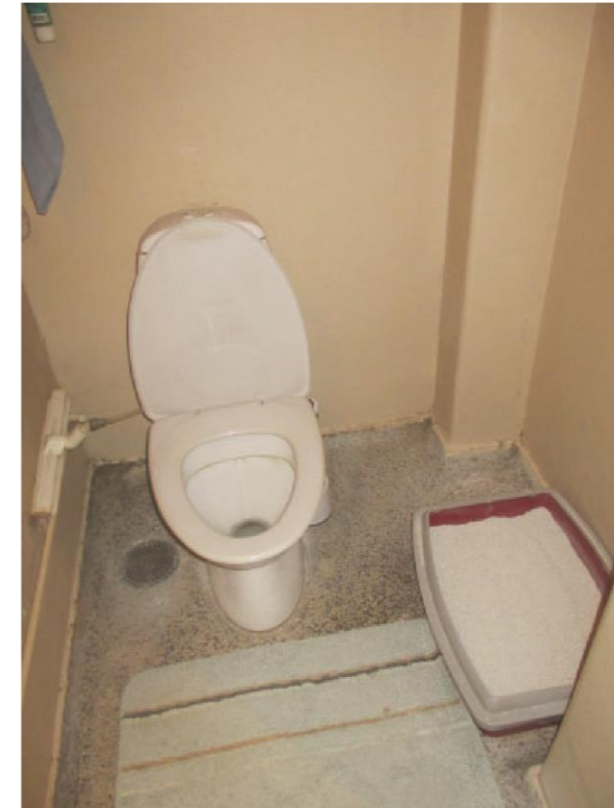
De nuværende badeværelser er meget små, hvilket betyder at brusepladserne ligger oven i toiletet.

Synlige rør gør det svært at rengøre og terrazzogulvene, som tidligere er blevet repareret indebærer en risiko for flere skader.

## Løsninger i helhedsplanen:

### Nye badeværelser med:

- Bedre plads
- Brusenicke (til brusegardin)
- Nye gulve og vægge med fliser til loft
- Vægghængt toilet og håndvask
- Vandbesparende vandhaner og bruser
- Skjulte installationer - let at rengøre
- Vandrør og faldstammer udskiftes
- Mulighed for beboers eget skab



Billeder af eksisterende badeværelser.

De nye badeværelser giver bedre plads, forebyggelse mod fugt- og vandskaber og er mere rengøringsvenlige med fliser på gulv og vægge og moderne vådrumssikring.

Fliser bliver i et moderne tidløst design.

Alt i badeværelset bliver nyt: håndvask, vandbesparende toiletter, vandhaner og bruser. Alle rør bliver skjult i væggene, så der bliver færre kroge der kan samle støv. De gamle "vinduer" i badeværelser bliver muret til for at lave en tæt fugtsikring. Indretningen har været drøftet grundigt med afdelingsbestyrelsen og vi har fundet en god løsning, som ikke tager så meget plads fra de værelser der støder op til badet. Det er således stadig muligt at have en 2 m lang seng, så det fortsat kan fungere som soveværelse.

I alle badeværelser i bebyggelsen etableres der nye el-installationer med ny kabling, nye stikkontakter og belysning. Belysning i badeværelse er med spots i loftet og lys over spejlet.

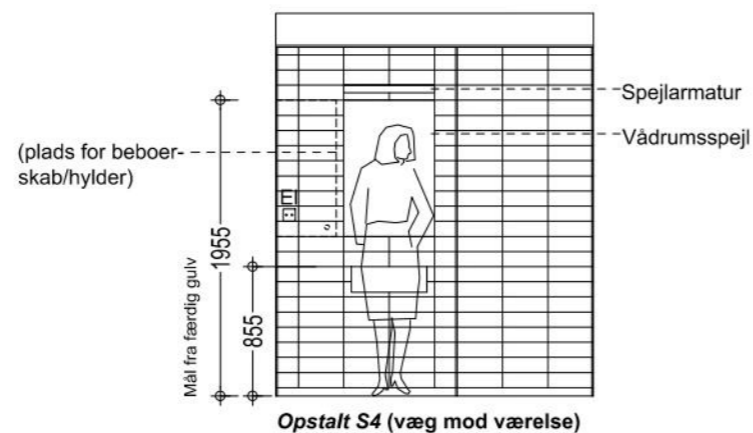
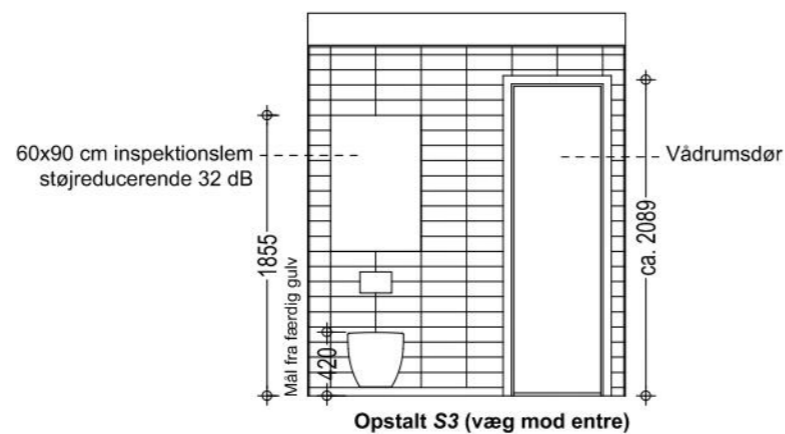
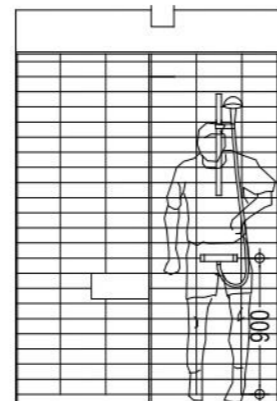
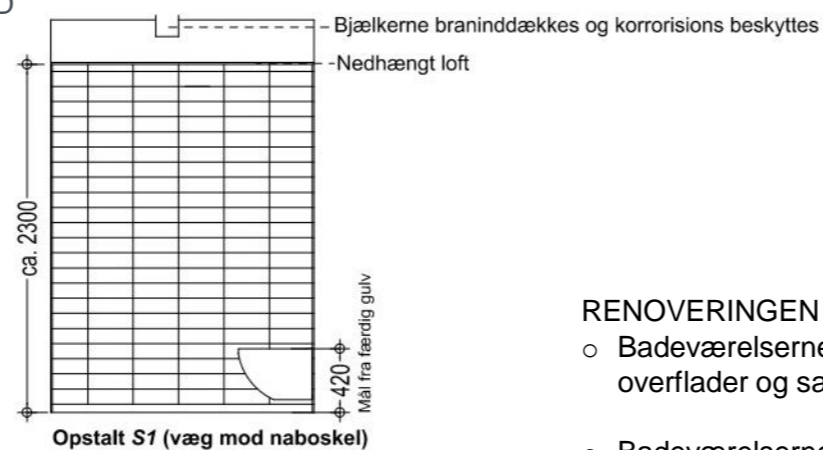
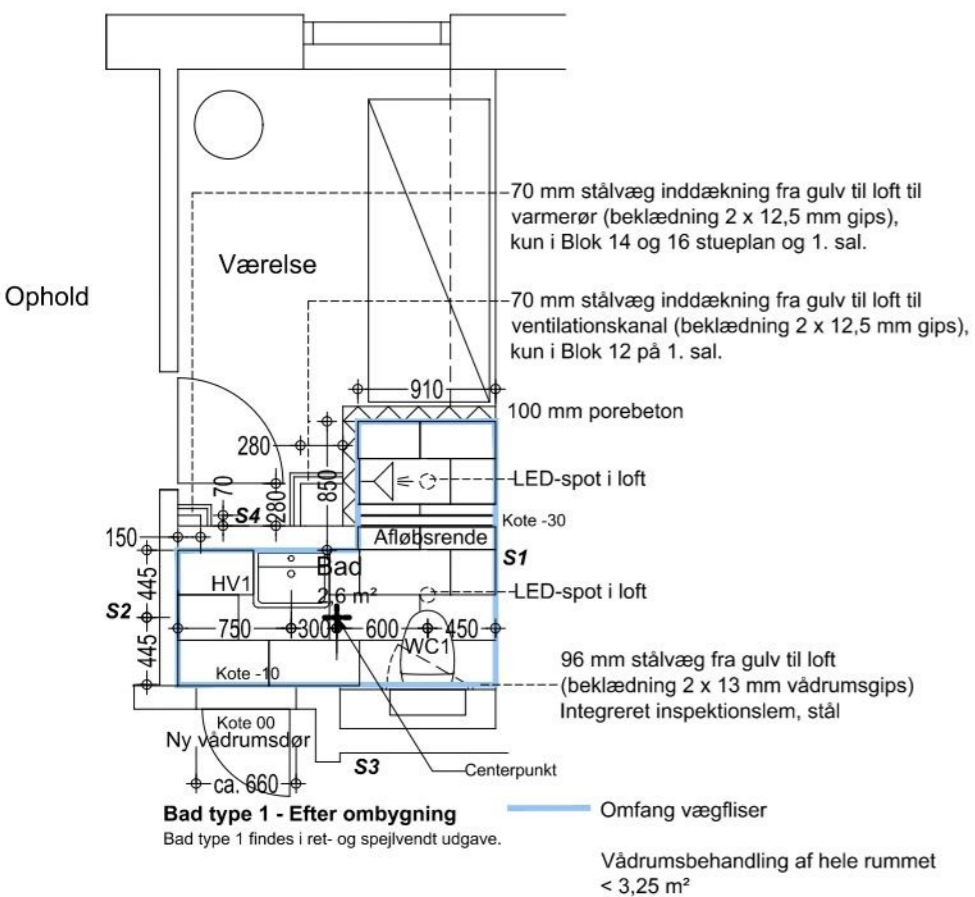
Der etableres badevogne under byggeriet.

På de næste sider vises de forskellige badeværelsestyper som etableres i de forskellige lejlighedstyper.



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

RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTOS AF EKSISTERENDE FORHOLD

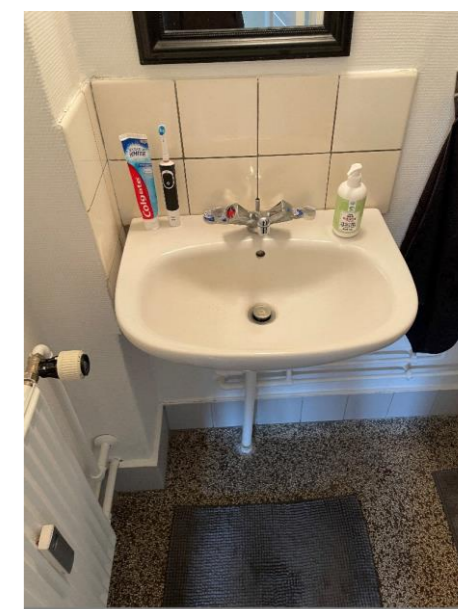


Gulv i hele rummet udføres med fald til afløbsrende.  
Sokkelklinke skal tilpasses fald på gulv.

## 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 kondensisoleret 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.

## Bad type 1 - Før ombygning

Bad type 1 findes i ret- og spejlvendt udgave.

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 badeværelse type 1.  
Visualiseringen er vejledende.





## VISUALISERING AF BAD TYPE 1

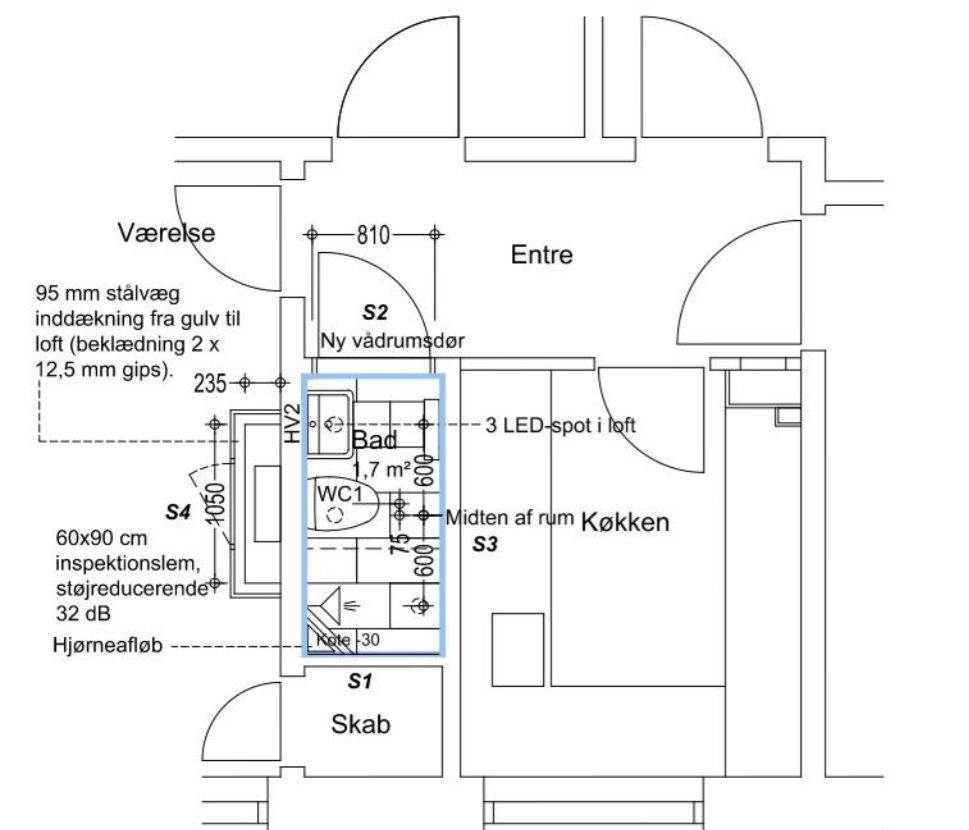
Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af badeværelse type 1.  
Visualiseringen er vejledende.





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

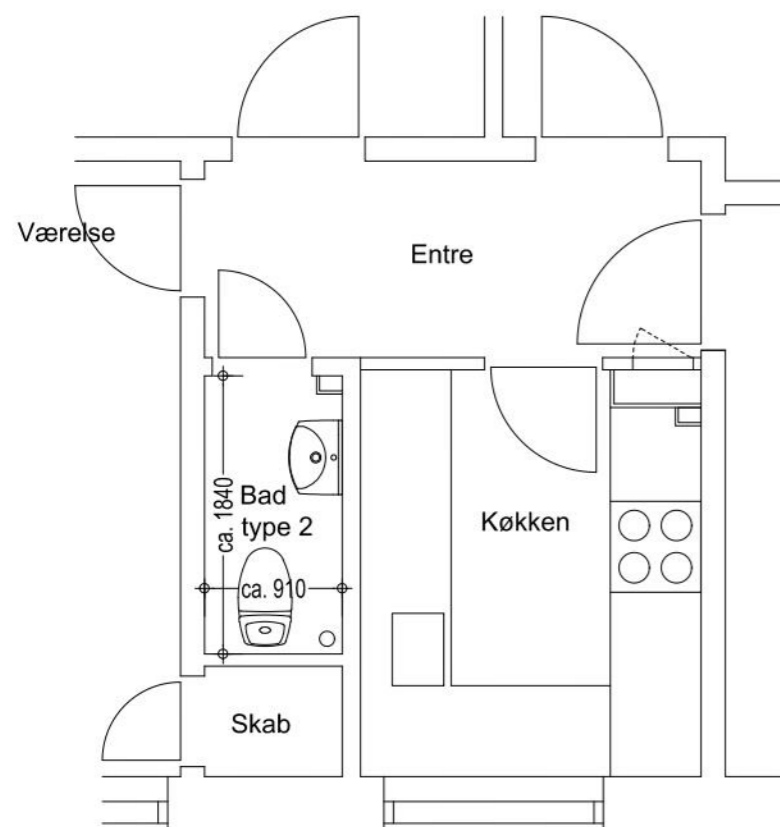
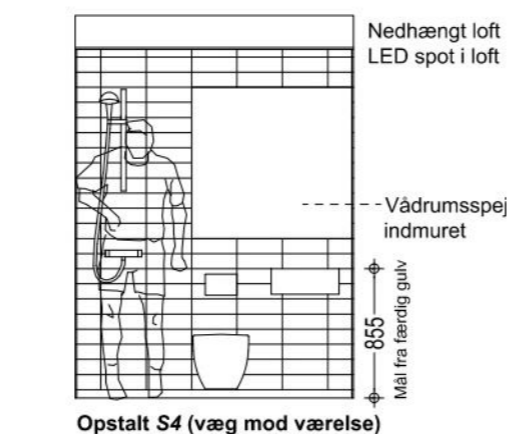
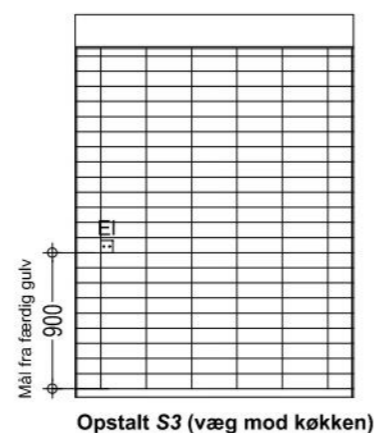
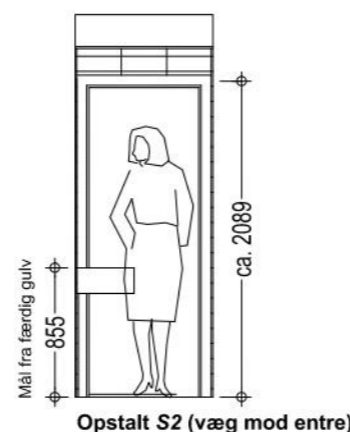
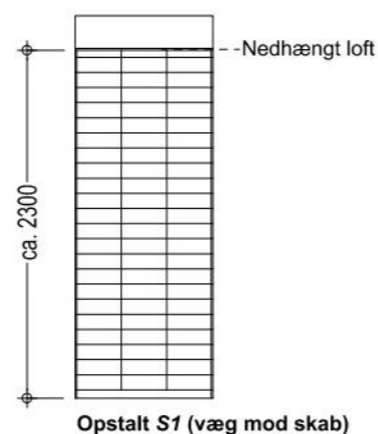
RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTOS AF EKSISTERENDE FORHOLD



## 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 den næste side.

## NOTE - BAD TYPE 2

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

### Gulvklinter

Uglaseret gennemfarvet keramisk klinker med let skridhæmmende overflade R10. Modul 30x60 cm udlagt i halvforbandt, farve efter godkendt prøve. Fuges i farve, som gulvklinter. Sokkelklynke 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 skyts 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 vådumsspejl 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 badeværelse type 2.  
Visualiseringen er vejledende.





# NYE TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Der etableres 10 moderne tilgængelighedsboliger i stueetagen på blok 12. Tilgængelighedsboligerne kan bruges af alle - som en almindelig familiebolig – og er ikke reserveret til handicapboliger.

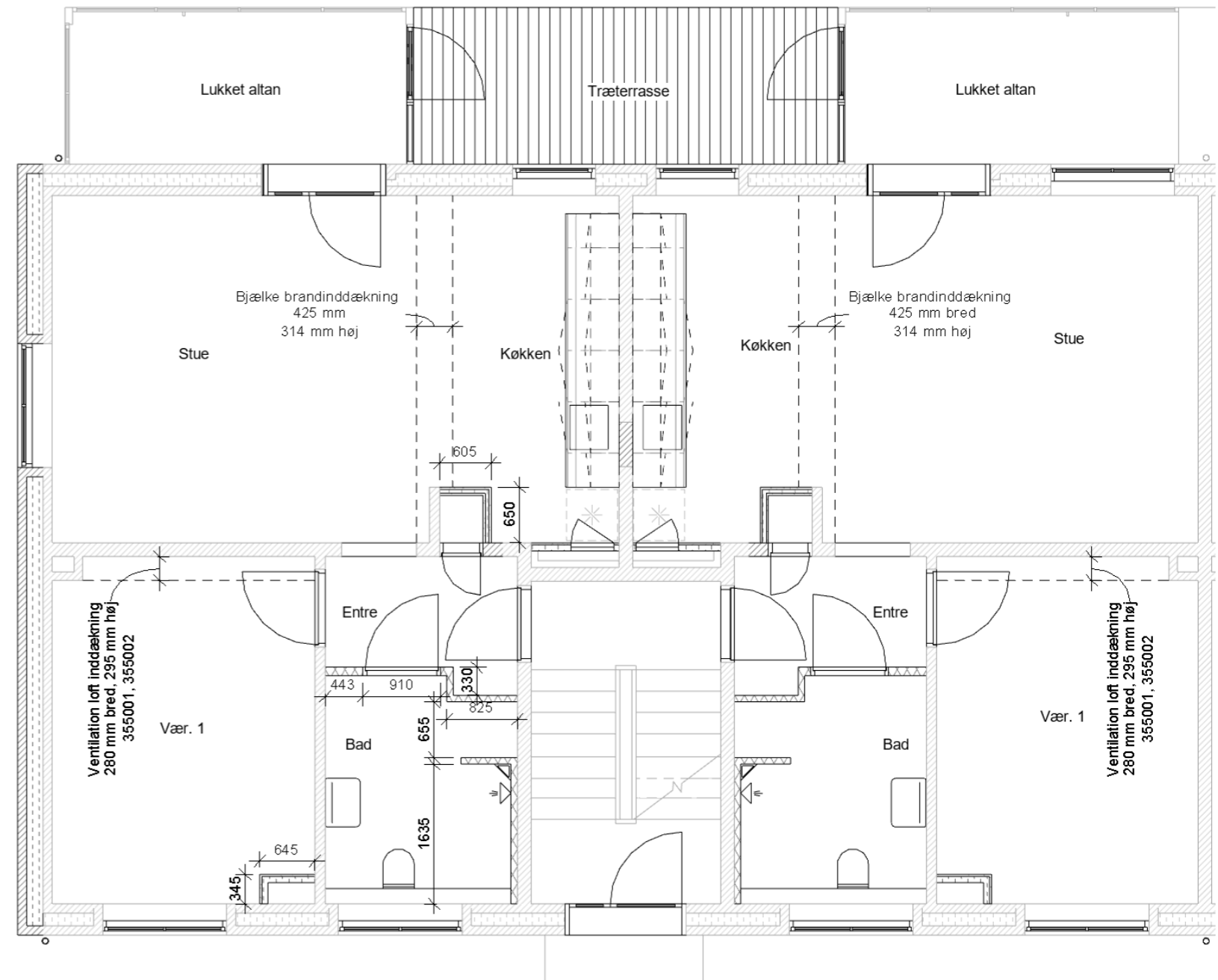
Boligerne er samtidig indrettet så der er plads til gangbesværede, herunder med kørestol. Derfor er der et åbent køkken-alrum og et større badeværelse, der minder om en nybygget bolig.

Der er fortsat adgang fra opgangen, men også mulighed for adgang med kørestol fra havesiden, hvor der etableres en landskabelig rampe.

## 12A

st. tv.

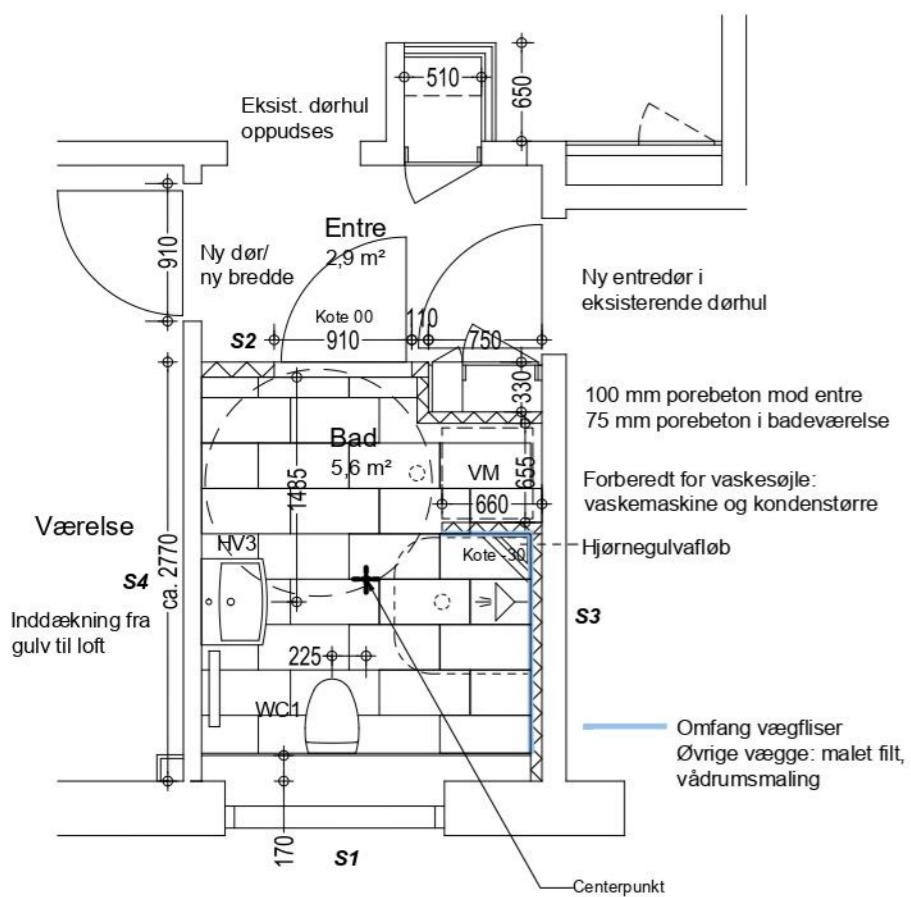
st. th.



Eksempler på indretning i tilgængelighedsboligerne.

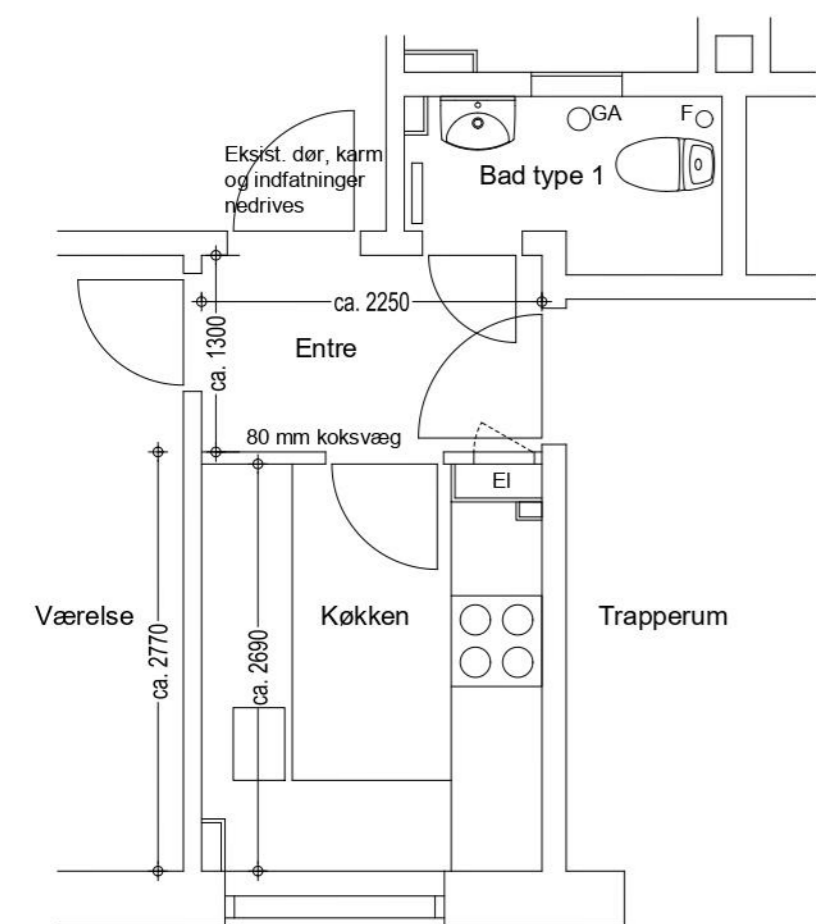
# RENOVERING AF BADEVÆRELSE – BAD TYPE 3 – BLOK 12, TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD



**Bad type 3 - Efter ombygning**

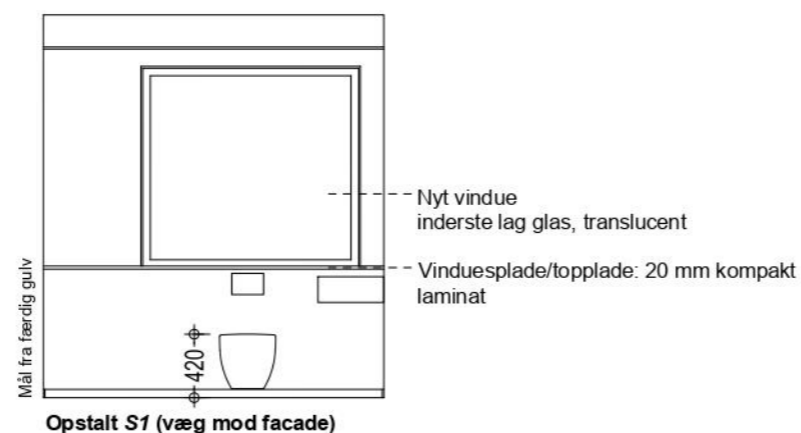
Bad type 3 findes i ret- og spejlvendt udgave.



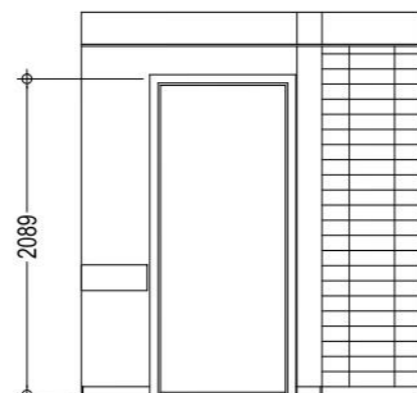
**Bad type 3 - Før ombygning**

Bad type 3 findes i ret- og spejlvendt udgave.

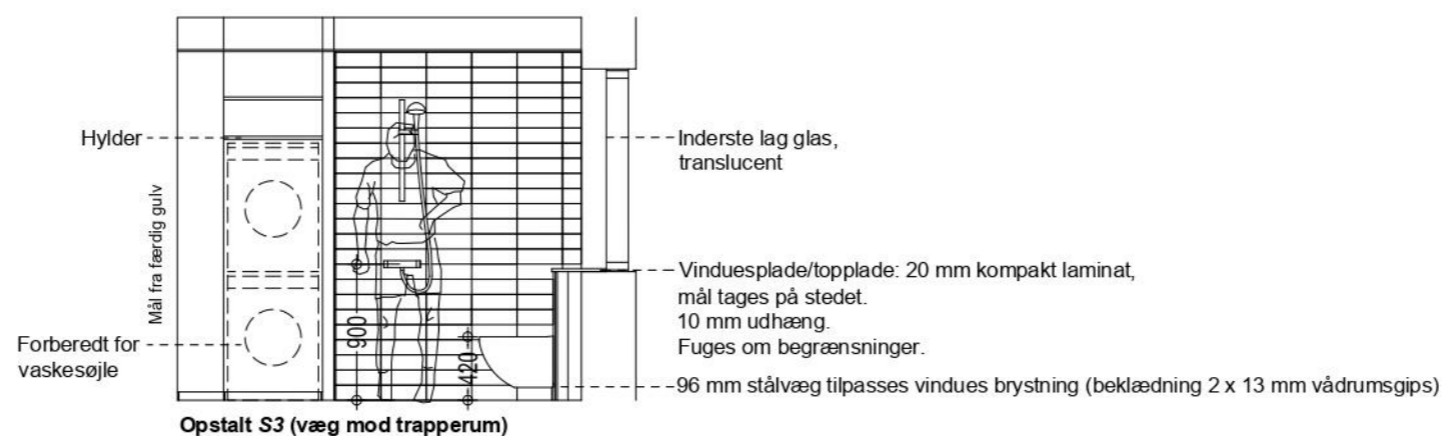
12A, 12B, 12C, 12D, 12E stuen = 10 boliger



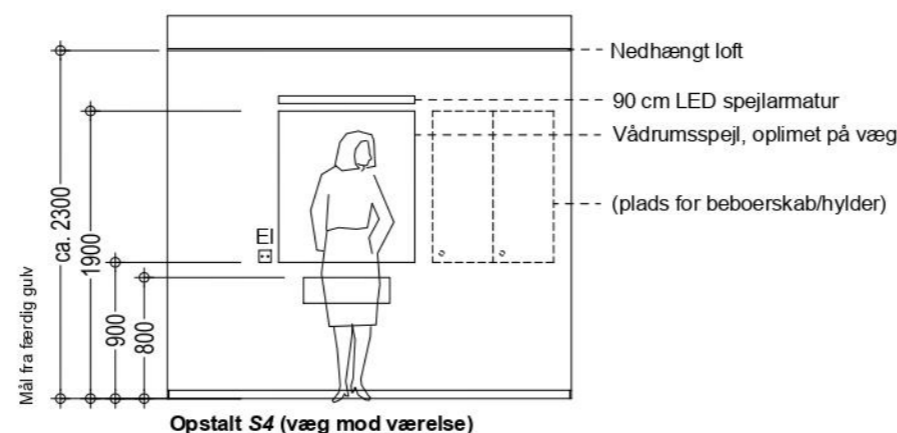
**Opstalt S1 (væg mod facade)**



**Opstalt S2 (væg mod entre)**



**Opstalt S3 (væg mod trapperum)**



**Opstalt S4 (væg mod værelse)**

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.

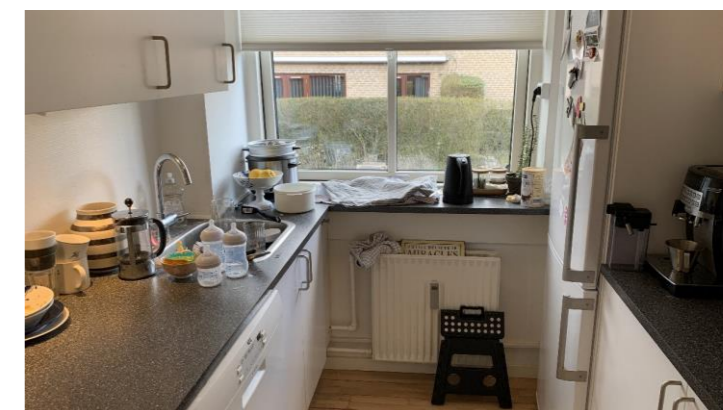
**Håndklædestang** 60 cm håndklædestang.

**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 den næste side.



## VISUALISERING AF BAD TYPE 3

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



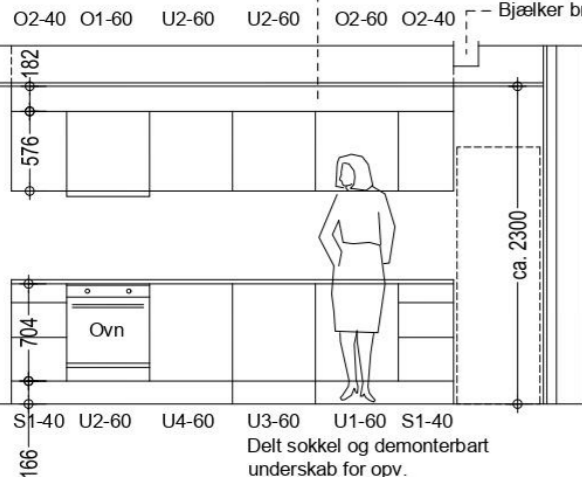


# RENOVERING AF KØKKEN – BLOK 12, TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

RUMTEGNING – BESKRIVELSE – FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD

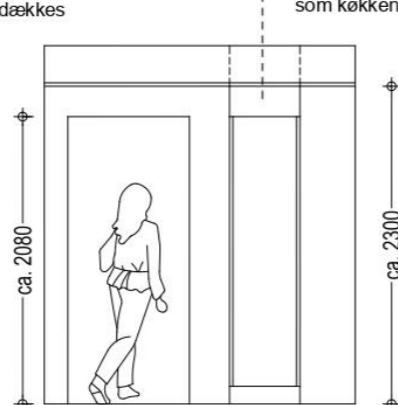
Ventilation føres i top af topskabe frem til emhætte. Køkken- og skabsleverandør udskærer i skabe for ventilation.

Inddækning til eksist. loft  
Bjælker brandinddækkes

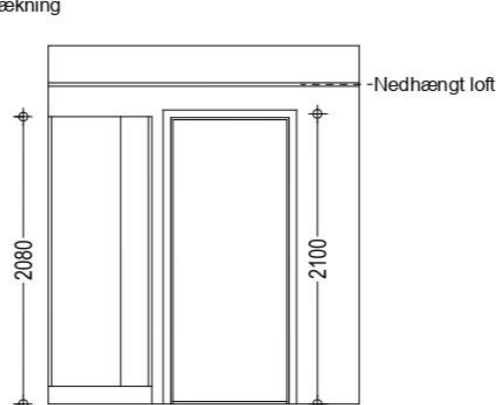


**Køkken - Opstalt S1 (væg mod lejlighedsskel)**

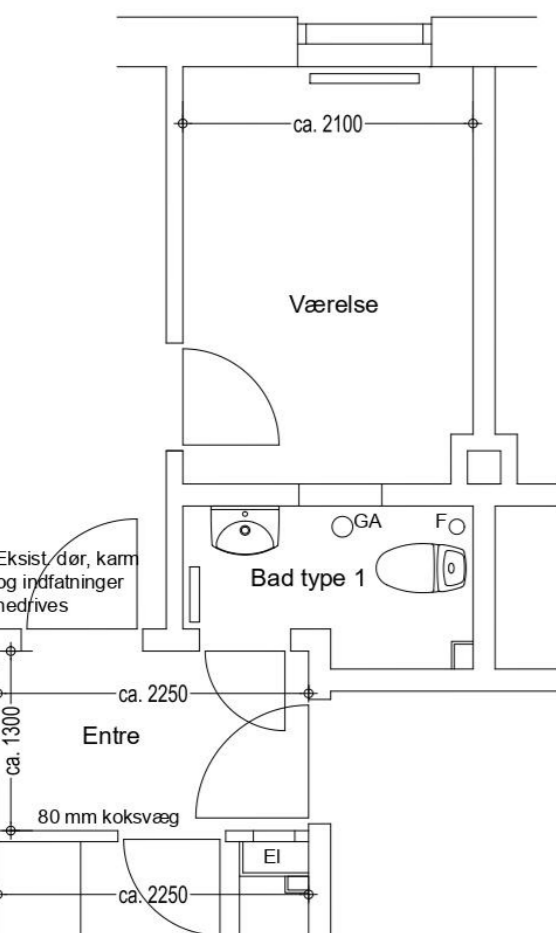
Inddækning til eksist. loft som køkken inddækning



**Entre - Opstalt S2 (væg mod køkken)**



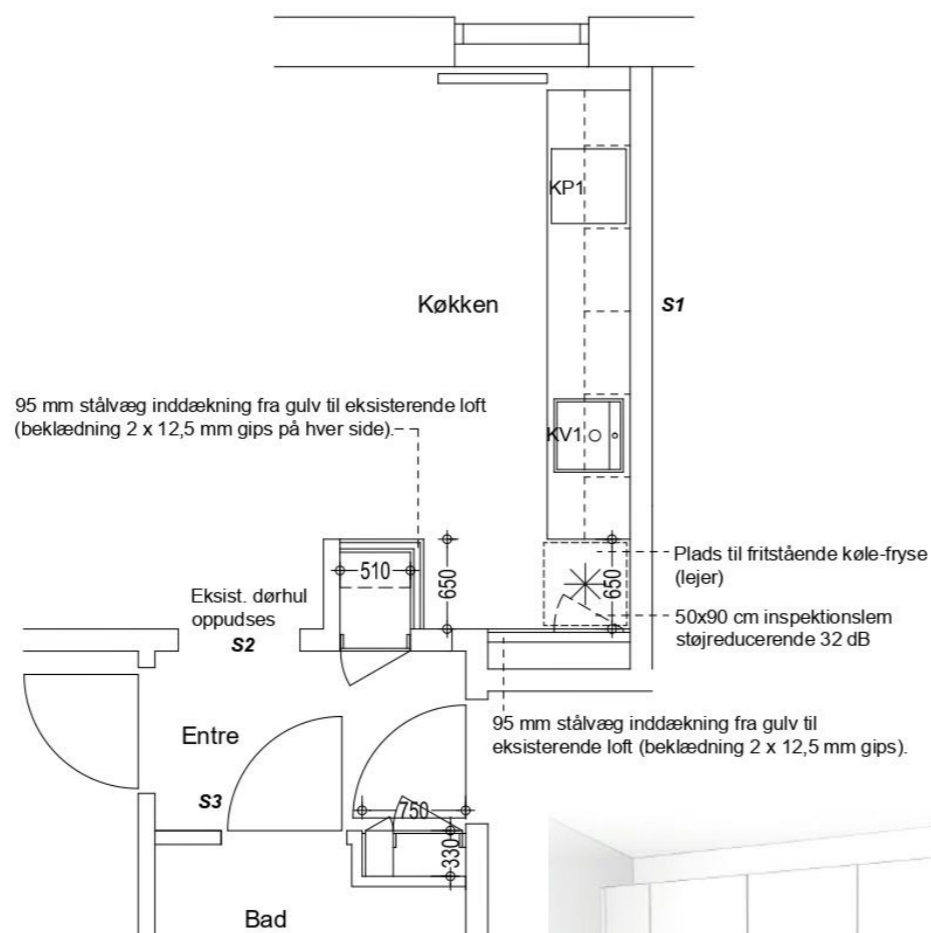
**Entre - Opstalt S3 (væg mod bad)**



**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.



# NYE VINDUER OG DØRE

Velfungerende og tætte vinduer er vigtige for boligkvaliteten i dagligdagen. De bliver bedre isolerende, velfungerende og trækgener minimeres. Alle vinduer og altandøre bliver derfor udskiftet.

Entrédøren fra opgang til bolig bliver også skiftet.

Vinduer og døre vil have samme funktioner som de nuværende.

## Løsninger i helhedsplanen:

- Nye tætte vinduer og altandøre
- Samme lukkefunktioner som nu
- Nye indbrudssikre, brandsikre og isolerede entrédøre til boliger



Eksempler på vinduesudskiftning.



Billede af blok 16.



# VINDUES OG DØR UDSKIFTNING

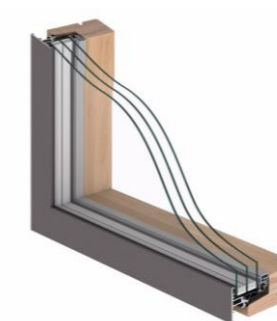
FOTOS – DETALJE TEGNING – BESKRIVELSE



Alle eksisterende vinduer og døre demonteres.



Eksisterende træ vindue mod lukket altan.



Vindues profil.



Topvænde vinduer til boliger og opgange.



Tophængte vinduer til kælder.



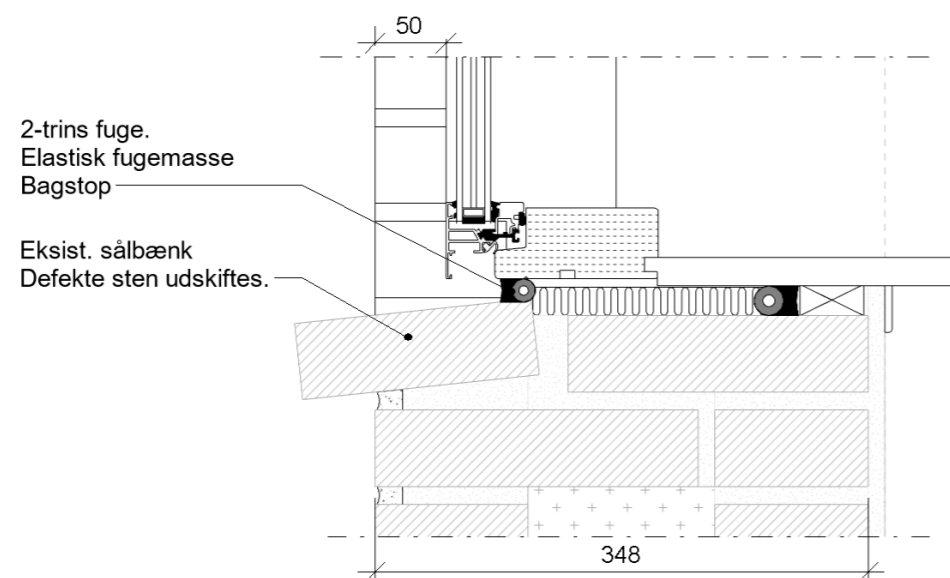
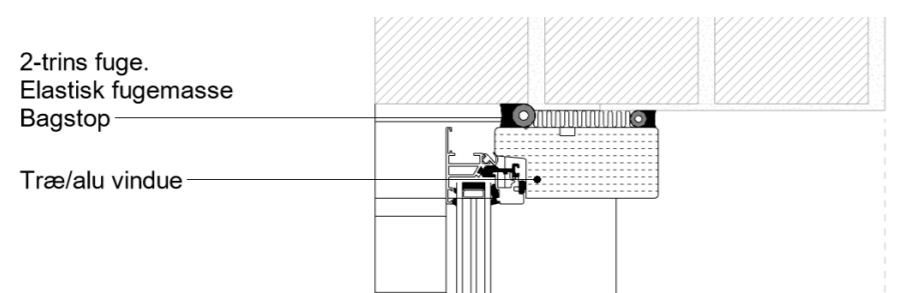
Terrassedør mod lukket altan.



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 at hovedentreprenøren har svært ved at vælge Ideal Combi som et produkt. Hovedentreprenøren har sammen med deres tilbud fremsendt, 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.

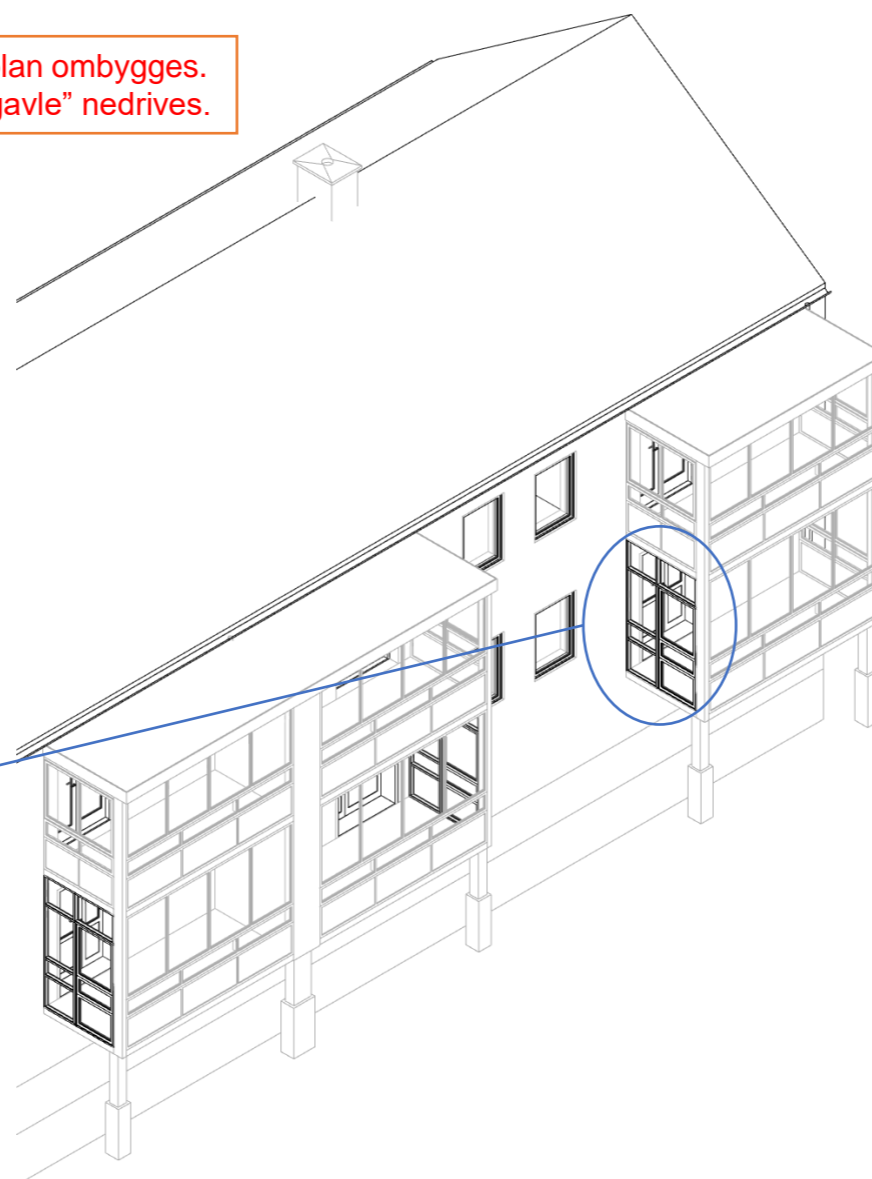


# OMBYGNING AF LUKKEDE ALTANER – BLOK 12, TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER SAMT BLOK 14 & 16

FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE



Eksisterende lukkede altaner.



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

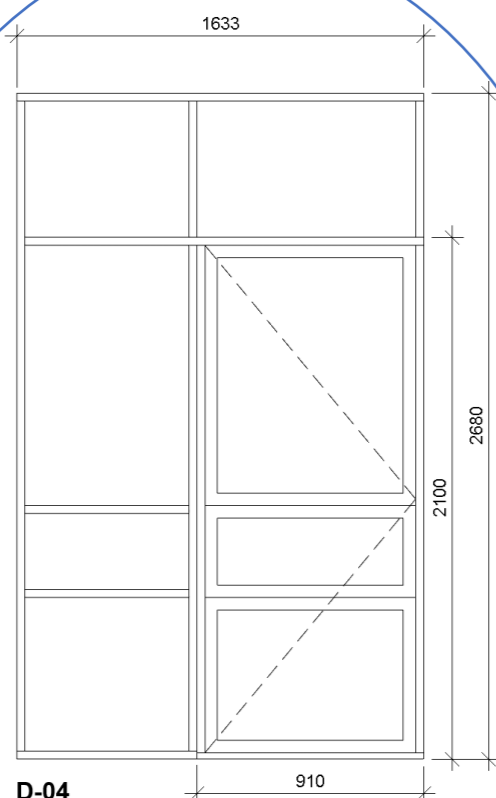


Reference på dør fra Balco.

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



# NY VENTILATION I BADEVÆRELSER

Manglende eller ringe ventilation i boliger giver et dårligt indeklima med risiko for skimmelsvamp og fugtskader i bygningen.

Ny effektiv ventilation er vigtigt for at sikre et godt indeklima og forebygge fugtskader og skimmel.

Der bliver lavet ny udsugning i badeværelserne, i de alm. boliger. Og ny ventilation i tilgængelighedsboligerne, de nye anlæg placeres i tagrum.

Den nuværende naturlige ventilation og emhætter i køkkener bibeholdes.

De nye vinduer vil have spalteventiler, der er en del af ventilation princippet. Her trækkes frisk luft ind og igennem boligen. Disse ventiler skal åbnes for at ventilationen fungerer optimalt.

## Løsninger i helhedsplanen:

- Ny ventilation ved udsugning i bad
- Ny mekanisk ventilation i tilgængelighedsboligerne
- Forebyggelse mod fugt og skimmelsvamp
- Nuværende naturlig ventilation og emhætter i køkkener bevares i alm. boliger.



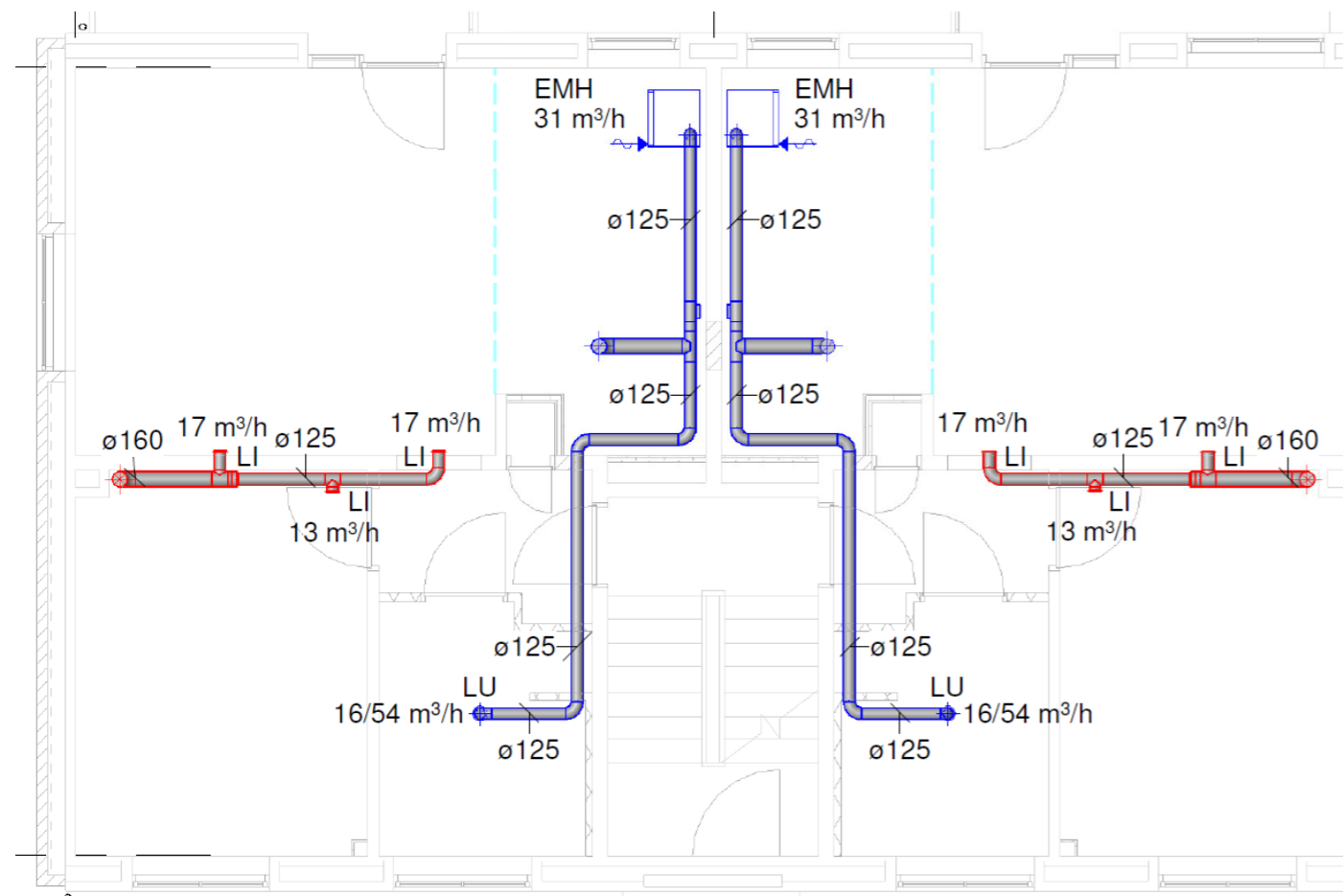
*Eksempel på ventilationsarmatur.*

# VENTILATION

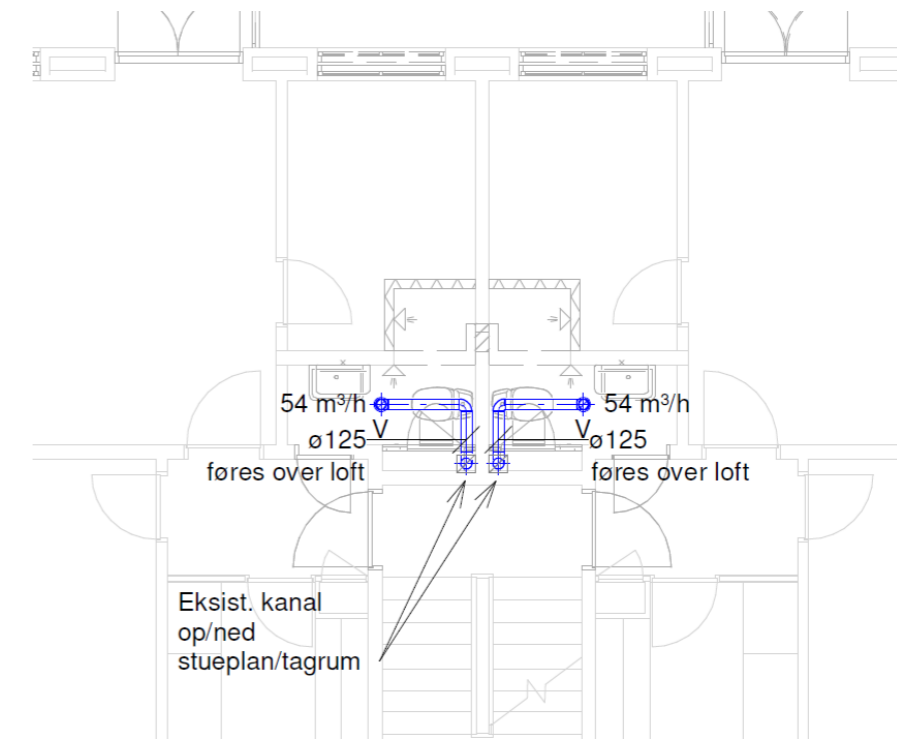
TEGNINGER – BESKRIVELSE

Der laves nyt ventilationsanlæg med indblæsning og udsugning samt varmegenvinding i alle nye tilgængelighedsboliger i stueetagen ved nr. 12 A, B, C, D, E. Udsugning foretages fra badeværelse og emhætte i køkken. Indblæsning af forvarmet frisk luft sker i stuer og værelser.

I alle boliger der ikke ombygges til tilgængelighedsboliger, etableres der en ny udsugning fra badeværelserne. Badeværelsesventilatoren kører konstant med lave omdrejninger, og ved en større luftfugtighed end 40 %, vil ventilatoren køre op på højere omdrejninger.



Tilgængelighedsbolig, Blok 12 stueetage



Ikke tilgængelighedsbolig, Blok 14 stueetage

RENOVERINGEN OMFATTER:

- Nyt ventilationsanlæg i tilgængelighedsboliger
- Nyt udsugningsanlæg i øvrige badeværelser



# NYE TAGE

Taget på blok 12 er nedslidt og tagene på blok 14 og 16 mangler korrekt ventilation. Dette giver risiko for vandskader, fugtskader og råd i tagkonstruktionen.

Derfor skal der laves nye smukke røde tegltage på alle blokke, så der forebygges mod vand-, fugt- og rådskader i taget og boligerne.

## Løsninger i helhedsplanen:

- Nye tage i rød tegl
- Forebyggelse mod vandskader, råd og fugt i tagkonstruktion



Eksempler på tagrenovering.





# TAGRENOVERING

FOTOS – DETALJE TEGNING – BESKRIVELSE



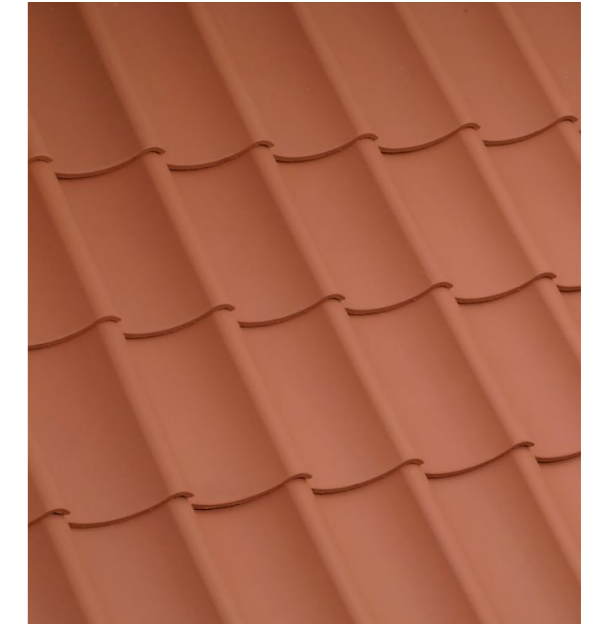
Gammel dansk tegltagsten med mørtel understrygning blok 12.



Betontagsten med bitumen understrygning blok 14 og 16.

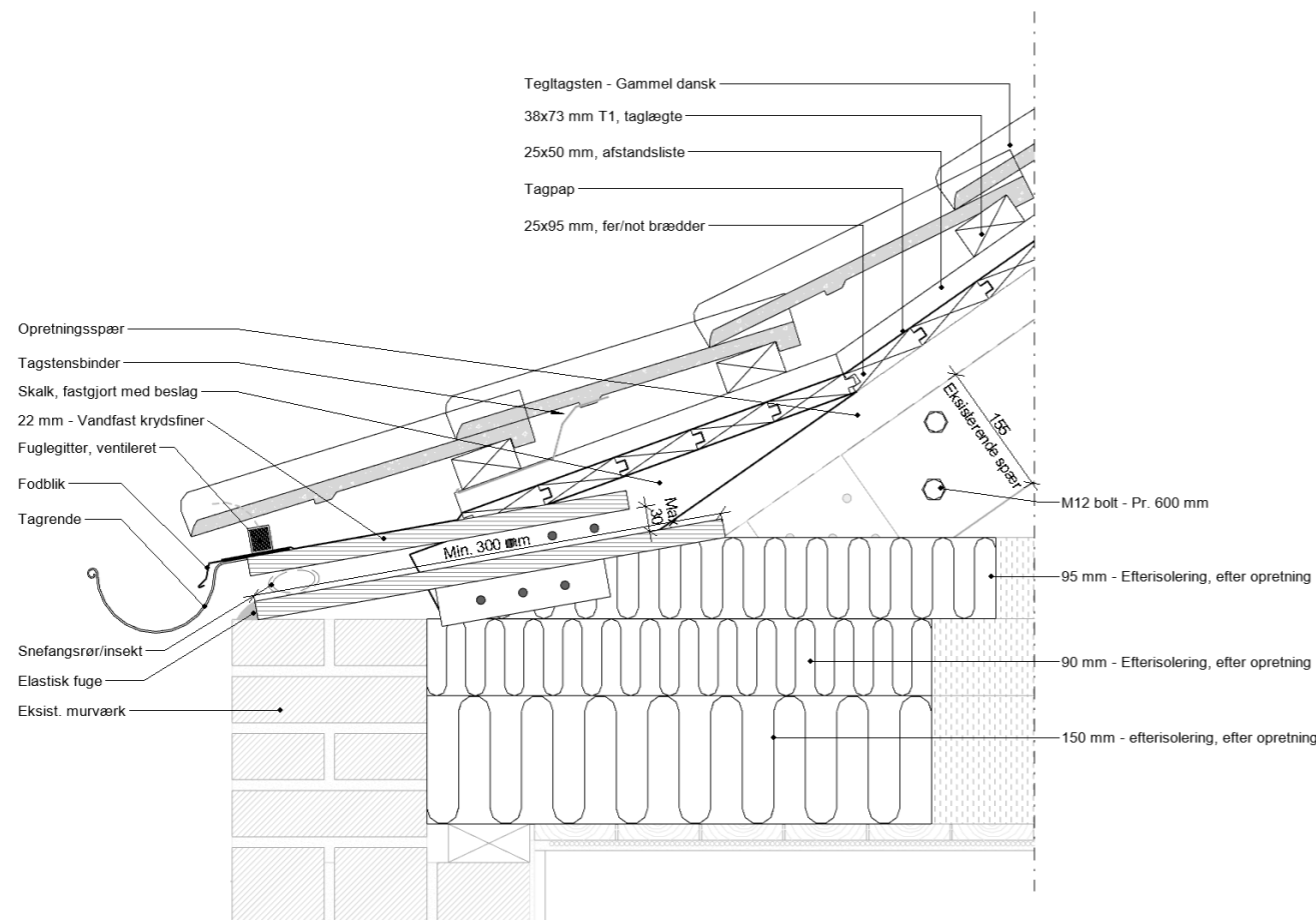


Zink tagrende.



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. Vi forsikrer alle beboere om at i ikke vil blive påvirket af de sundhedsskadelige stoffer under renoveringen. 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.



# REPARATION AF MURVÆRK

Murværket i Grønnehaven er flot og er udført i klassisk dansk byggestil. Der er dog mange skader og utætheder i murværket.

Der udskiftes fuger og beskadigede sten, så der sikres mod vandindtrængning og fugt i boligerne. Derudover fuges omkring altanerne.

## Løsninger i helhedsplanen:

- Reparationer af fuger og beskadigede mursten
- Forebyggelse mod vandindtrængning og frostskafer
- Forebyggelse mod kulde, fugt og skimmel i boliger



*Eksempler på skadet murværk.*



# EFTERISOLERING AF GAVLE

I boliger ved gavlene er der kolde vægge, hvilket giver risiko for fugtproblemer og skimmelsvamp.

Derfor udføres der grundig efterisolering. Uden på dette laves en ny skalmur, der passer til de gamle bygninger.

## Løsninger i helhedsplanen:

- 190 mm ekstra isolering på gavle
- Skalmur i rød tegl tilpasset Grønnehaven
- Forebyggelse mod kulde, fugt og skimmel i boliger



Eksempler på udvendig efterisolering.

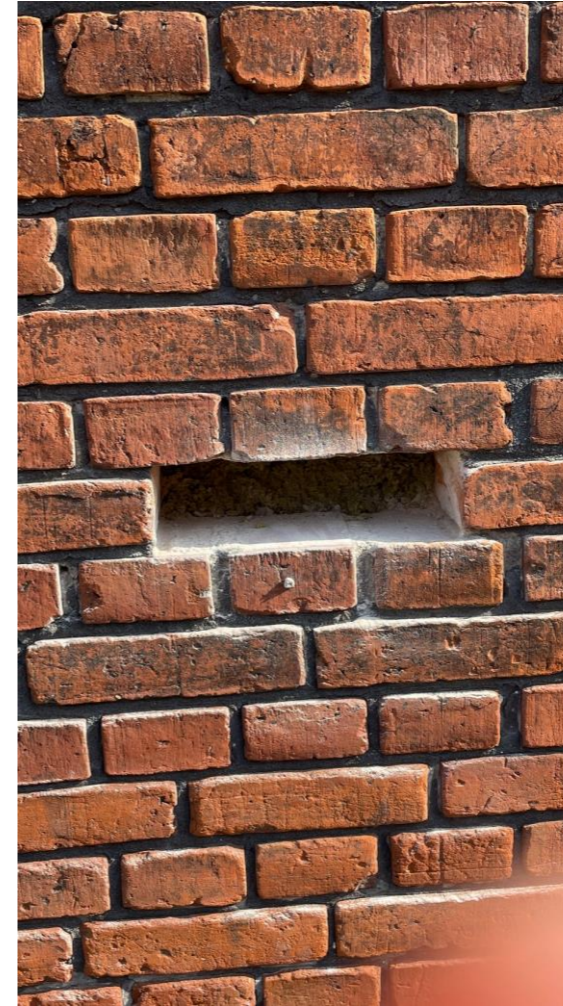


# FACADERENOVERING

FOTOS – DETALJE TEGNING – BESKRIVELSE

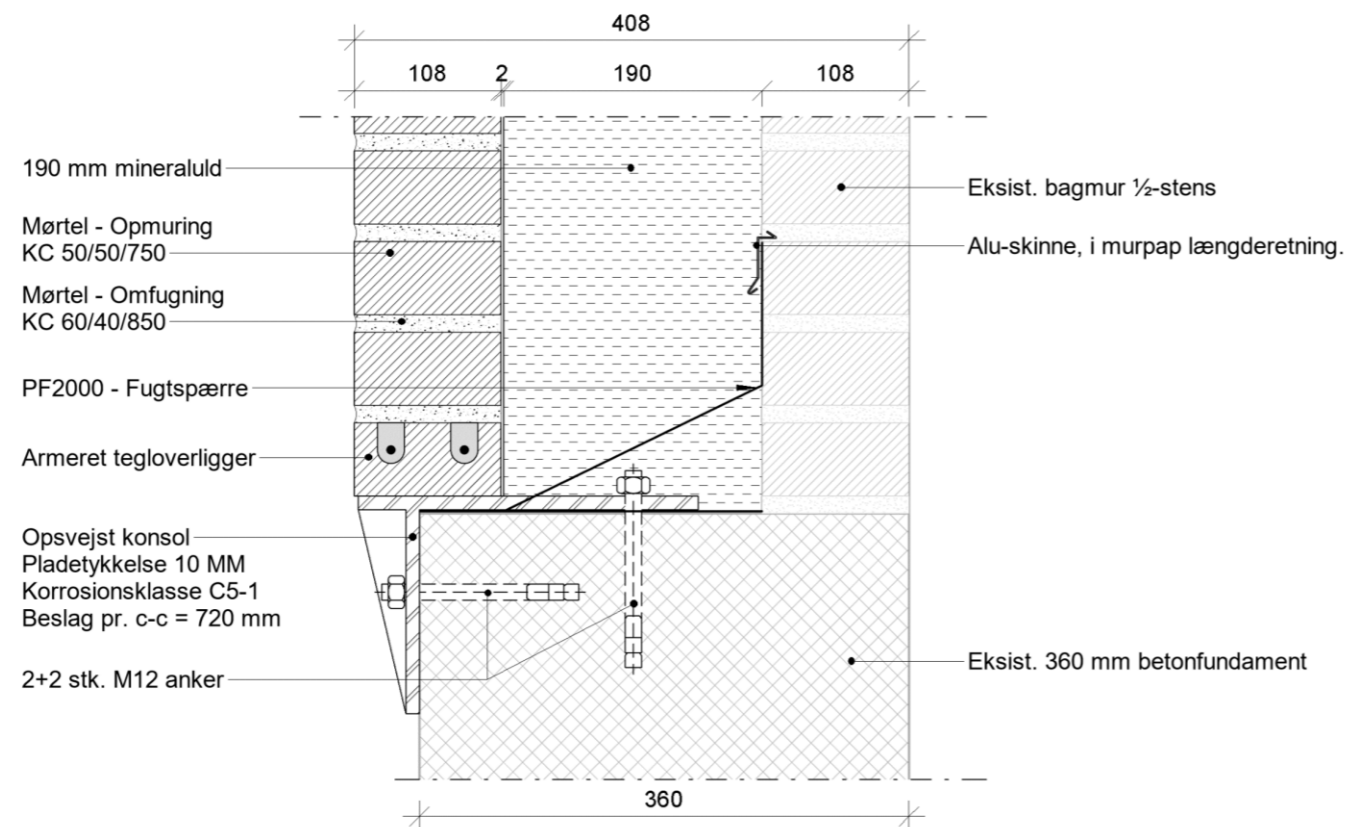


Eksisterende gavle nedrives.



Udskiftning af skadede mursten.

Murværket i Grønnehaven er flot og er udført i en klassisk dansk byggestil. Der er dog mange skader og utætheder i murværket. Derfor udskiftes beskadigede fuger og mursten, så der sikres mod vandindtrængen og fugt i boligerne. Derudover vil fugerne omkring altanerne udskiftes til fugebånd.



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.



# FORNYELSE AF UDEAREALER

Grønnehaven har god plads til de nye grønne arealer, men især den store grønning ligger noget passivt hen.

Med helhedsplanen kan der skabes mere levende udearealer med opholdspladser, legeplads, beplantning og nye belægningsarter.

Dette vil skabe bedre rammer om det hyggelige og uformelle naboskab – og styrke fællesskabet i Grønnehaven.

Der etableres små beboerhaver til alle boliger med mulighed for ophold eller dyrkning af blomster eller grøntsager efter eget valg.

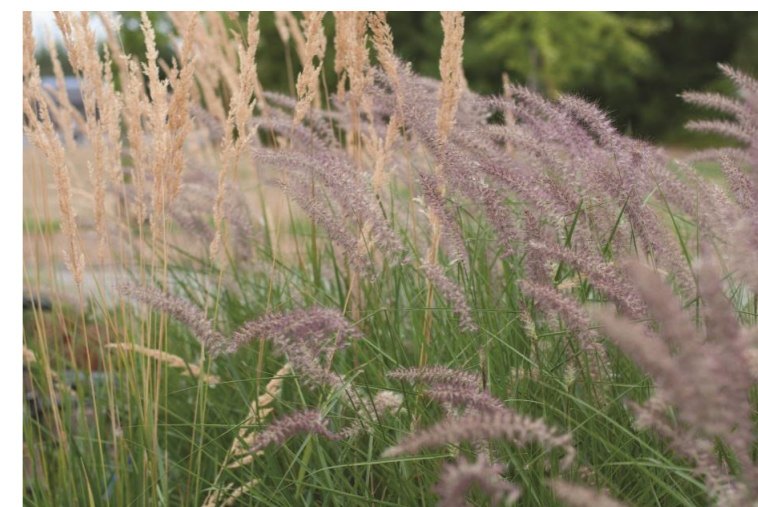
I stuelejlighederne etableres døre i altanerne og en lille trappe ned til haverne i blok 14 og 16.

Der plantes en lav hæk til hver beboerhave.

Du skal som beboer selv vedligeholde din beboerhave – men du kan også lade den stå som græs eller eng.

## Løsninger i helhedsplanen:

- Bedre rammer for naboskab og fællesskab
- Attraktive opholdspladser
- Legeplads
- Beboerhaver
- Flere parkeringspladser
- Affaldssortering



Eksempler på udearealer.



# ØVRIGE TILTAG

- Udskiftning af stikkontakter i boliger
- Nye gulvafløb med højt vandslukke i kældre = sikring mod vand i kældre ved skybrud
- Ny energibesparende belysning i kældre
- Tyverisikring af altaner (ved rampe)
- 8 kældernedgange nedlægges, så der bliver mindre kuldegener og bedre plads til parkering.



*Eksempel på ny stikkontakt.*

## EL-INSTALLATIONER

### BESKRIVELSE

I alle boligerne udskiftes til nye el-tavler.

Ligeledes udskiftes alle fælles tavler placeret i kældere.

Der etableres ny jordledninger for at sikre en effektiv berøringsbeskyttelse.

Der etableres følgende nye el-installationer:

- I nyindrettede tilgængelighedsboliger udskiftes samtlige installationer, kabler og stikkontakter i hele boligen.
- I alle kældre etableres der nye el-installationer inkl. kabling, stikkontakter mv..
- I alle trappeopgange etableres der el-installationer for ny belysning.
- I alle boliger udskiftes eksisterende installation til vaskemaskine, ved fremføring af nyt kabel fra el-tavle til vaskerum i kælder.
- Der opsættes ny stikkontakt med jord, til vaskemaskine.



# ARBEJDER TILKOMMET EFTER TIDLIGERE GODKENDTE PROJEKT

I helhedsplanen er der, efter I godkendte projektet den 7. oktober 2020, tilført nogle arbejder, som har forårsaget en merudgift.

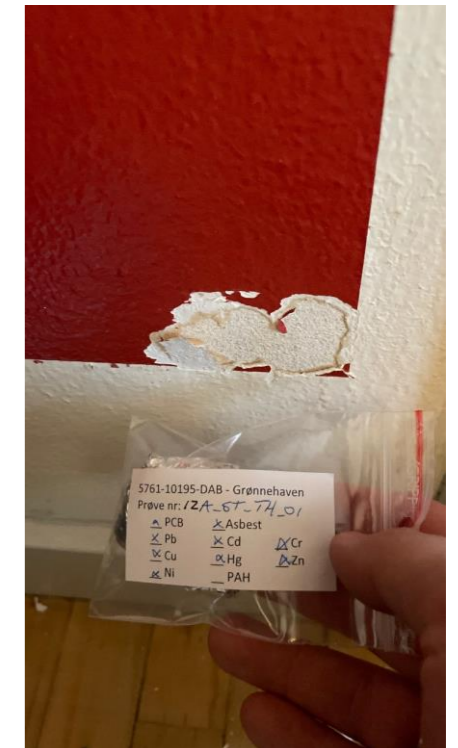
- Landskabsprojekt vedtaget 20. oktober 2021
- Rensning af eksisterende ventilationskanaler.
- Opretning af kloakker, dette indebærer bla. relining af kloakrør.
- Opdelingen af regnvand og spildevand, til hvert sit afløbssystem.
- Opretning af el-installationer.
- Diverse anlægsarbejder.
- For overholdelse af kommunens regler, ændres belægningen, således der kan ske nedsivning af regnvand på egen grund.
- Nye kældertrapper.
- Omlægning af afløbssystemet i tilgængelighedsboligerne.
- Fast installerede røgalarmer i tilgængelighedsboligerne.



Relining eksempel



Stofledning eksempel



Miljøprøve eksempel

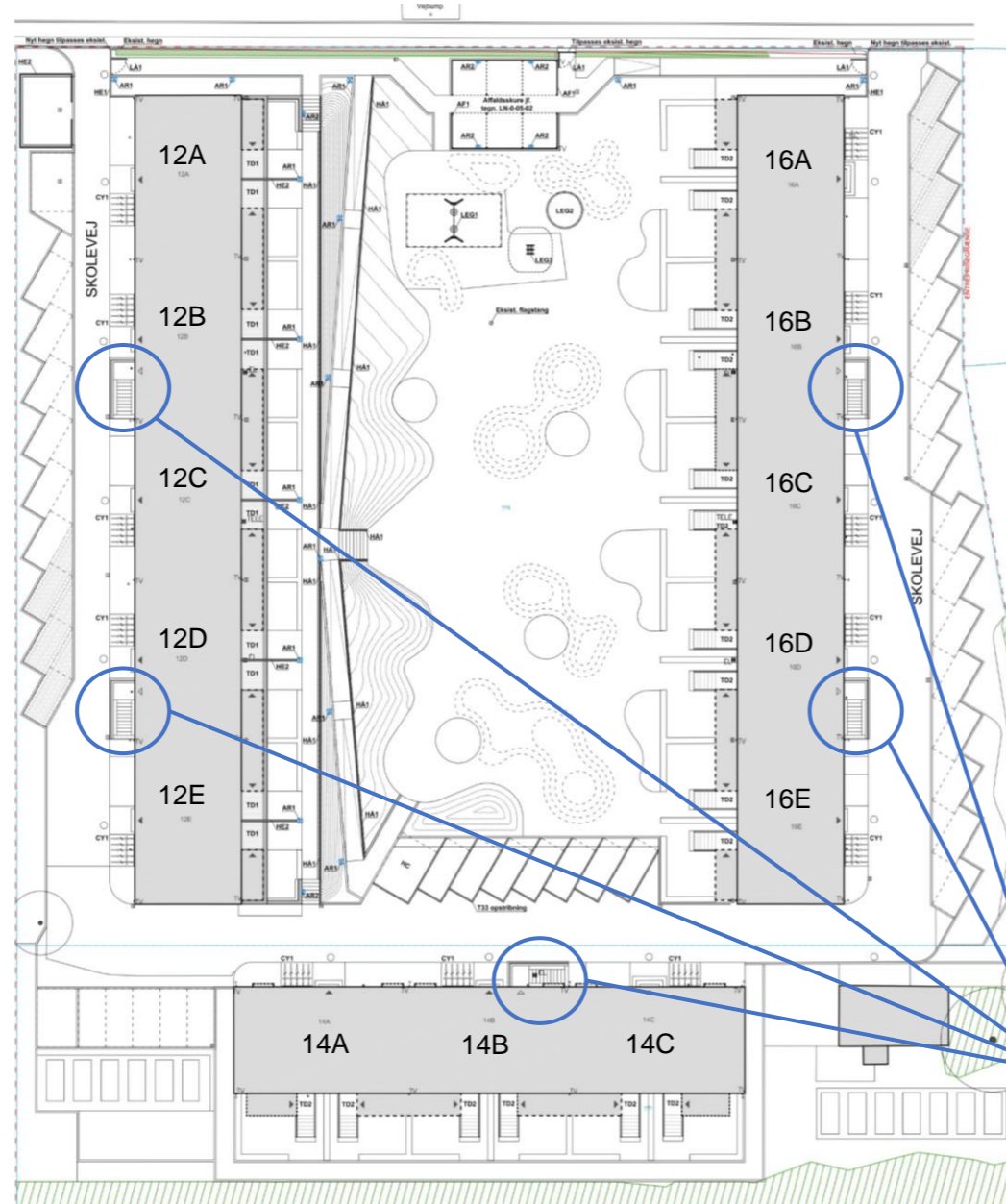


# NEDLÆGNING- OG ETABLERING AF NYE KÆLDERTRAPPER

FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE



Alle eksisterende kældertrapper nedrives

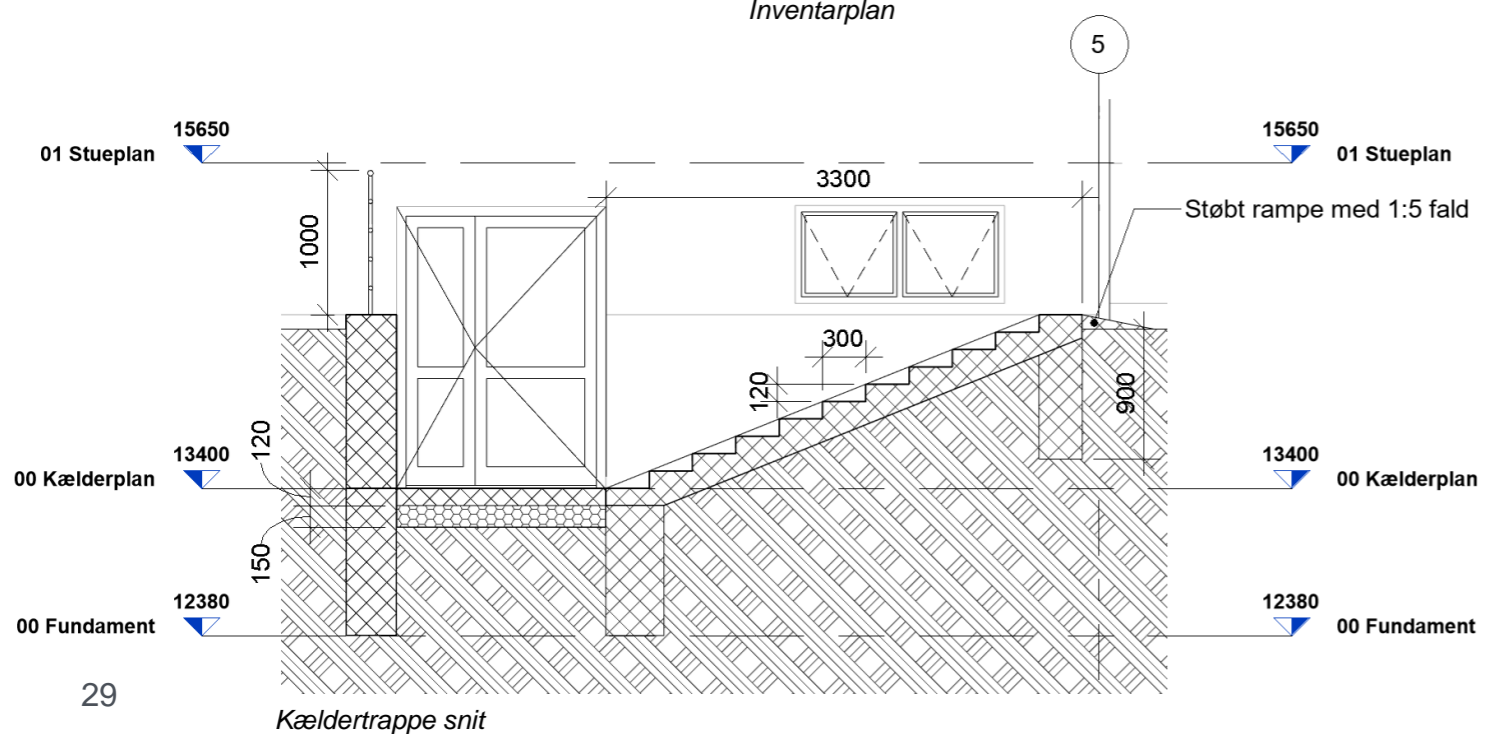


Inventarplan

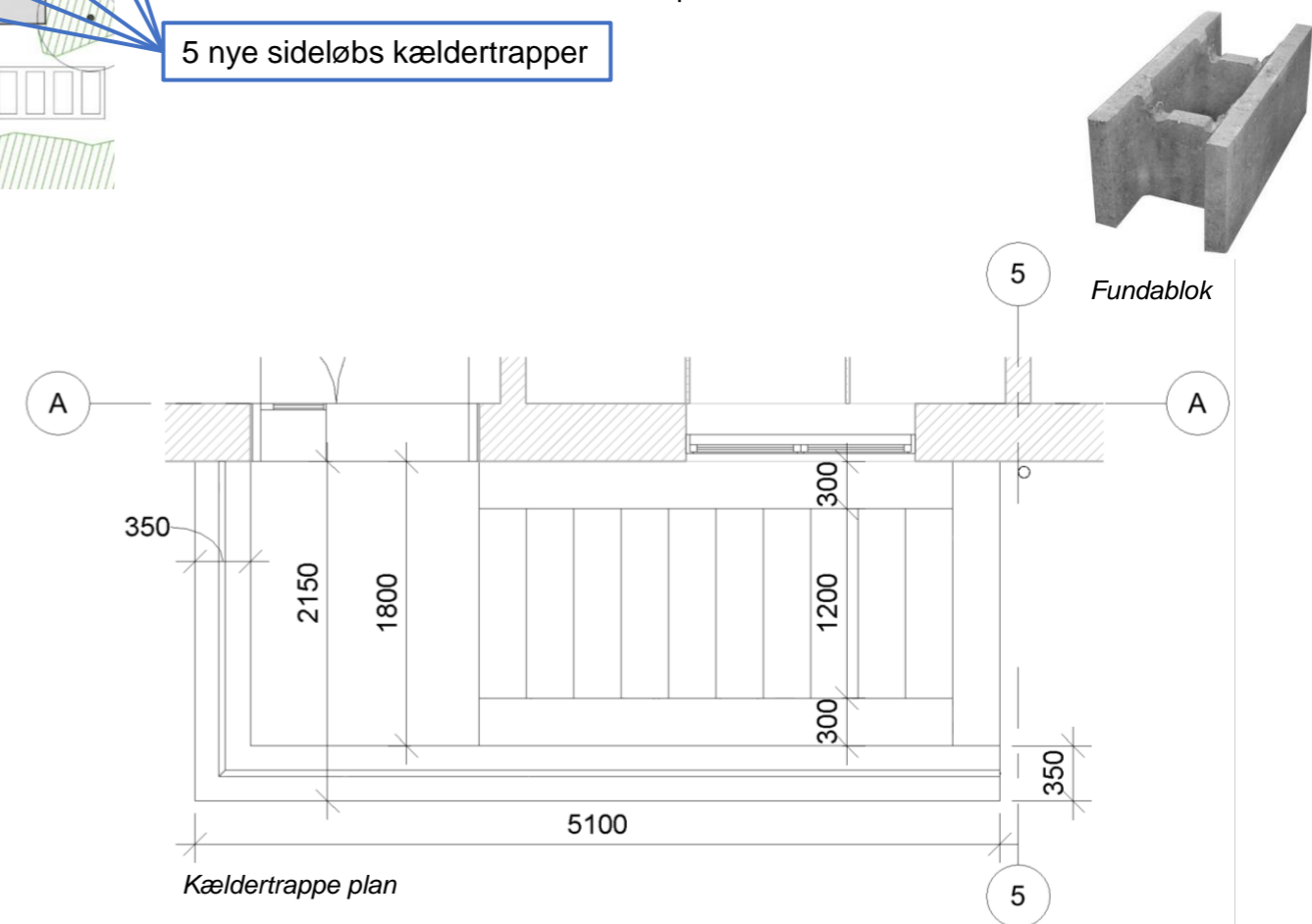
Grønnehaven har i øjeblikket 13 kældertrapper på opgangs siderne, der er meget stejle. Byggeudvalget har besluttet at disse skal nedrives, så der kan etableres 5 nye sideløbs trapper til kældrene. Der vil blive etableret 2 stk. på henholdsvis blok 12 og 16, og 1. stk. på blok 16. Dvs. at der er 8 kælderindgange 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



# LANDSKABSPROJEKTET

## FOTOS – TEGNINGER – BESKRIVELSE



En stor del af beplantningen udskiftes til mere naturlig og varieret beplantning

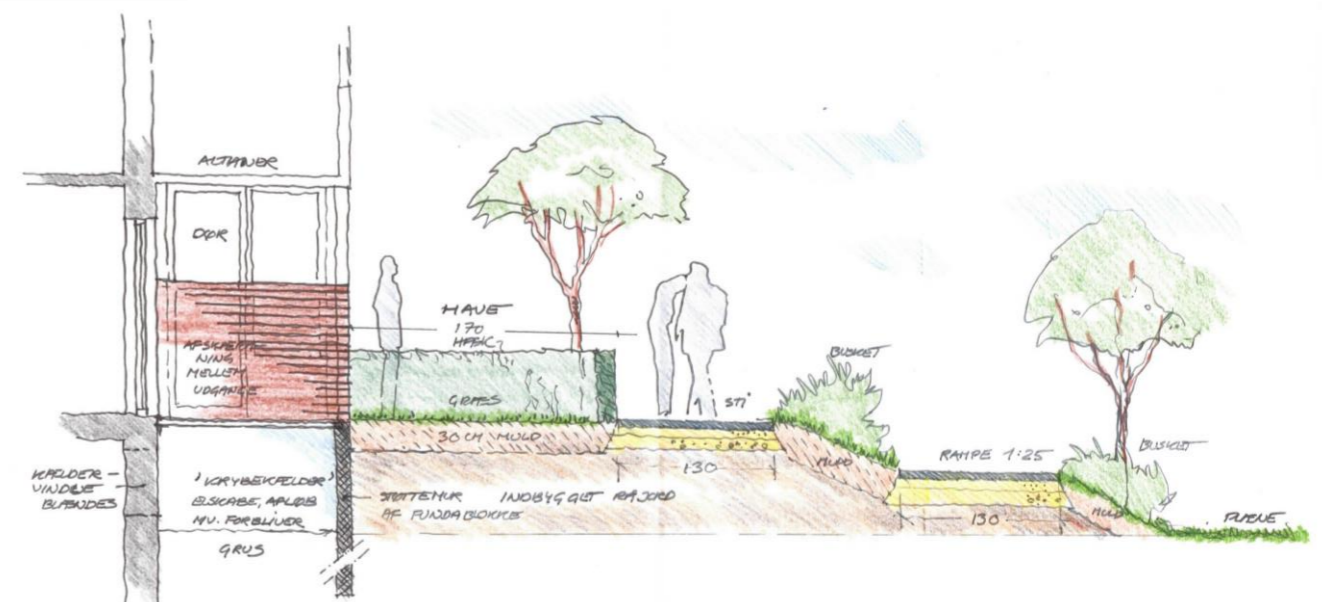


Grønningen som den ser ud i dag. Den store græsplænen bliver beplantet med buske og mindre træer.

Landskabsprojektet bygger på nogle ønsker om at forbedre friarealerne, skabe flere opholdsmuligheder og mere variation samt en bedre legeplads. Desuden er det et ønske, at stuelejlighederne alle får adgang til det grønne via en trappe, ligesom tilgængelighedslejlighederne får en have foran lejligheden og adgang til fællesarealerne via ramper. Endelig er det et ønske at anlægge flere p-pladser og samle affaldsopsamling tættere på Skolevej, begge dele imødekommes i projektet.

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Nye p-pladser
- Haver til tilgængelighedsboliger
- Haver til stuelejligheder
- Nyt haveanlæg og legeplads på Grønningen
- Nye samlede affaldsforhold



Principsnit gennem haver til tilgængelighedsboliger, stien langs med haverne og rampen ned til fællesarealet.

Plan over hele bebyggelsen med nye friarealer, affald og parkering



## KLOAK & AFLØBSINSTALLATIONER

### BESKRIVELSE

De eksisterende kloaksystem har mange skader.

Derfor bliver kloaksystem i jorden udskiftet med nye kloakledninger og brønde.

Og kloakledningerne under kældergulve relines ved at lave en "strømpeføring" inden i de eksisterende rør.

Efter krav fra kommunen omlægges kloaksystemet og opdeles i et regnvandssystem og et spildevandssystem. Det vil sige at regnvand fra tage og fra flise- og asfaltbelagte arealer ledes til det offentlige regnvandssystem ude i vejen. Spildevand fra badeværelser og køkkener ledes til det offentlige spildevandssystem ude i vejen.

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Udskiftning af alle kloakledninger udvendigt i jord
- Relining af spildevandsledninger under kældergulve
- Opdeling i regnvandssystem og spildevandssystem



# GENHUSNING

## BESKRIVELSE

Når helhedsplanen skal udføres i Grønnehaven, vil renoveringen af de 10 boliger som skal omdannes til tilgængelighedsboliger i stueetagen i blok 12 være så omfattende, at man ikke kan bo i boligerne, imens renoveringen står på. Det betyder at beboerne i disse lejligheder skal genhuses i renoveringsperioden, som varer ca. et halvt år. DAB's genhusningskonsulenter vil varetage genhusningen. Konsulenterne vil i god tid forinden genhusningen afholde en genhusningssamtale med de pågældende husstande.

Når man skal genhuses vil der være tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere alle flytninger i forbindelse med genhusningen. Beboerne vil blive varslet senest 3 måneder inden fraflytning og en måned inden tilbageflytning.

Uanset om man skal midlertidigt eller permanent genhuses, vil man få hjælp til flytningen som vil blive dækket af byggesagen. Bliver du midlertidigt genhuset har du ret til hjælp til 2 flytninger. Ved midlertidig genhusning må du ikke have ekstra omkostninger ved huslejen i genhusningsperioden. Der vil blive omdelt en genhusningspjece til alle, hvori der findes nærmere oplysninger omkring genhusningen, herunder flytningen, flyttefirma, orienteringsmøder og kontaktoplysninger.

- Er huslejen højere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du stadig skulle betale din nuværende husleje.
- Er huslejen lavere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du betale den lave husleje i genhusningsperioden.
- Du skal betale for dit forbrug, herunder el, vand, varme med mere i genhusningsboligen, men du skal ikke betale for forbruget i din oprindelige bolig.

# KÆLDERRUM

TØMNING AF KÆLDERRUM

I forbindelse med renoveringen af Grønnehaven, skal beboernes kælderrum tømmes for indbo. I perioden 02. januar 2023 - 19. januar 2023.

Hovedentreprenøren opsætter opbevaringscontainere, til opmagasinering af beboernes indbo.

Der lægges labels/klistermærker samt skriveværktøj i jeres postkasse inden opbevaringscontainere leveres. Det er op til den enkelte beboere at sørge for at angive kælderrummet korrekt på disse labels. Labels/klistermærkerne sættes på beboerens indbo, derefter kan indboet bæres op i opbevaringscontaineren, som bliver opdelt med plader. Efter tømningen af kælderrummene er overstået, vil hovedentreprenøren fragte opbevaringscontainerne til et sikret område.

## BEMÆRK

Det vil ikke være muligt at tilgå indbo fra kælderrummene i byggeperioden efter d. 19. januar 2023 og frem til d. 19. februar 2024. Grundende til dette er følgende, chance for tyveri, indbo vil være i vejen for hovedentreprenøren og mangelgennemgange.

Inden tømning af kælderrum.

DAB sørger for at der inden tømning af kælderrum, opsættes containere til storskrald, for oprydning i jeres kælderrum.

Den 10. november 2022 til den 14. november 2022, vil det være muligt at smide jeres effekter ud, i storskraldscontainer, der opsættes ude foran blok 14.





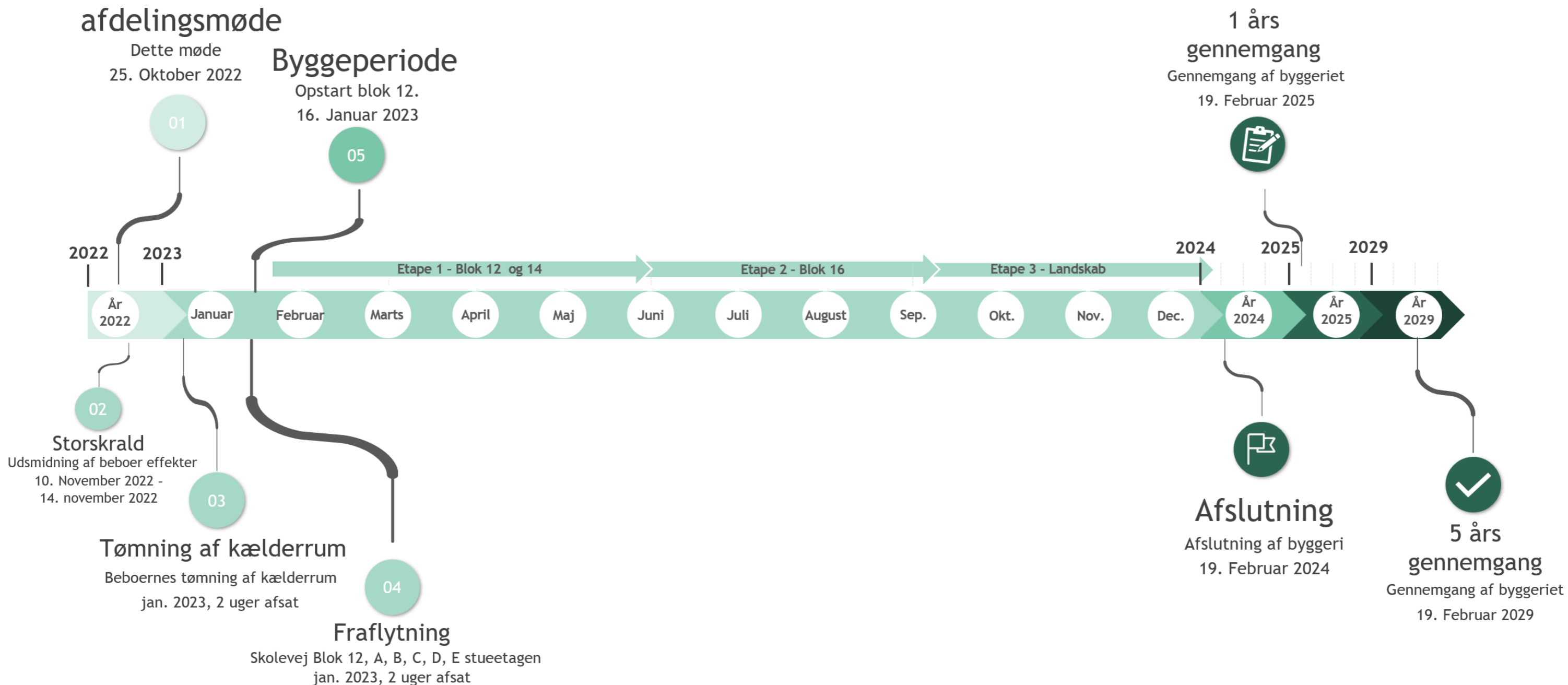
# TIDSPLAN

I henholdt til nedenstående tidsplan, kan i se hvordan projektet forløber sig. Det er planen, at renoveringen opstarter i januar 2023.

Inden opstart af byggeperioden, skal beboerne have tømt deres kælderrum. Der opsættes storskraldscontainer i november 2022. Til opbevaring af beboernes ejendele opsættes opbevaringscontainere. Der er afsat 2 uger til tømning, med opstart i januar.

Derudover ska beboerne i stueetagen blok 12, genhuses grundet større renovering, her skal boligerne omlægges til tilgængelighedsboliger.

## Ekstraordinært afdelingsmøde



# ØKONOMI OG FINANSIERING

ØKONOMI – FINANSIERING - HUSLEJESTIGNING

Den samlede udgift til Helhedsplanen for Grønnehaven udgør cirka 89,6 millioner kroner og omfatter de renoveringsarbejder som er beskrevet her i temaavisen.

Heraf støtter Landsbyggefonden helhedsplanen med cirka 52,9 millioner kroner. Den gennemsnitlige husleje inkl. lejetillæg til altan i Grønnehaven udgør i 2021 ca. 912 kr./kvm pr. år.

Når helhedsplanen er gennemført vil den gennemsnitlige husleje stige med 277 kr./kvm pr. år til 1.189 kr./kvm pr. år, hvilket svarer til en stigning på cirka 30,34% procent.

I tabellen fremgår huslejestigningen for de forskellige lejlighedstyper i Grønnehaven.

Derudover vil huslejen frem til afslutningen af renoveringen i Grønnehaven blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til cirka 2 procent pr. år.

Boligareal i m <sup>2</sup>	Månedlig husleje (oktober 2022)	Allerede godkendt huslejestigning (15%)	Allerede godkendt huslejestigning (projekt udearealer) (6,43%)	Yderligere huslejestigning (Samlet 30,34%)	Månedlig husleje efter renoveringen
61	4.680	702	272	446	6.100
63	4.706	706	270	452	6.134
73	5.545	832	325	526	7.227

Nye tilgængelighedsboliger:

Da tilgængelighedsboligerne renoveres til en helt moderne indretning, vil huslejen her blive højere end for de resterende boliger og således stige til en husleje på 1.456 kr./kvm pr. år. Dette betyder at huslejen her efter renoveringen vil ligge på en pris fra 7.440 til 7.519 kr. pr. måned



# SPØRGSMÅL & DEBAT

SPØRGSMÅL TIL PROJEKTET?



# AFSTEMNING

AFSTEMNING OM DEN REVIDEREDE HELHEDSPLAN

Afdelingsmødet skal godkende den reviderede helhedsplan.

De samlede udgifter efter licitationen – skema B tallene – fremgår i skemaet til højre. Skema B er forhåndsgodkendt af selskabets bestyrelse og skal sendes til kommunen lige efter dette afdelingsmøde for at kunne nå at blive behandlet af Byrådet.

## Skema B:

En samlet anlægssum budgetteret til 89.604.579 kr. og opdelt således:

Støttede arbejder - opretning mv.	58.934.100
Ustøttede arbejder - alm. Vedligehold	30.670.479
<b>I alt</b>	<b>89.604.579</b>

Den samlede anlægssum for helhedsplanen finansieres således:

Realkreditlån (støttede arbejder)	57.034.000
Realkreditlån (ustøttede arbejder)	21.526.000
Henlæggelser	80.000
Egen trækingsret (ustøttede arbejder)	360.000
Fællespuljen (ustøttede arbejder)	1.040.000
Tilskud fra selskabet	9.000.000
Tilskud fra selskabet - vandmålere	65.000
Kapitaltilførsel - 1/5 dels ordning	500.000
<b>I alt</b>	<b>89.605.000</b>

Årlige omkostninger til lån	3.390.222
Besparelser i drift/budget (ifølge LBF)	-295.000
Fritagelse til dispositionsfonden	-185.000
Årligt bidrag fra TaB	-200.000
"Huslejestøtte"/driftslån	-1.240.000
Regulering af husleje/m <sup>2</sup>	-570.000
<b>Årlig udgift for Grønnehaven 1 år.</b>	<b>900.222</b>

Den årlige udgift på 900.222 kr. betyder en huslejestigning på **30,34%** set i forhold til huslejen oktober 2022.

Den forventede husleje efter renovering bliver følgende:

Boligareal i m <sup>2</sup>	Månedlig husleje (oktober 2022)	Månedlig husleje efter renoveringen
61	4.680	6.099
63	4.706	6.133
73	5.545	7.226
<b>m<sup>2</sup>/p.a.</b>	<b>Ny m<sup>2</sup>/p.a.</b>	
912	1.189	

For de 10 tilgængelighedsboliger bliver huslejen forventeligt på 7.440 til 7.519 kr. pr. måned.