



KAB


SAB

& OS
Byggepartnerskabet

FYSISK HELHEDSPLAN Beboermøde – marts 2024

Tingbjerg afdeling II - V

KAB

 Enemærke &
Petersen a/s

JJW
ARKITEKTER

Norconsult 

SLA
Urbanity | Strategy | Landscape

SWECO 

DAGSORDEN

05. marts 2024

17.30-17.40 – Velkommen v. Pernille Høholt

17.40-17.50 – Introduktion til program for dagen v. Gert Lindenskov

17.50-18.20 – Helhedsplanens indhold i overskrifter v. Gert Lindenskov/Rikke Grendal

18.20-19.00 – Genhusning v. Trine Trampe

19.00-19.30 – Helhedsplanen v. Rikke Grendal/Lene Vennits/Gert Lindenskov

19.30-20.30 – Tid for individuel gennemgang

TIDSPLAN

Afstemning om helhedsplanerne

April 2024

Godkendelse hos Landsbyggefonden

August-september 2024

Work-shop om badeværelser

Januar-marts 2025

Work-shop om køkkener

Marts-maj 2025

TIDSPLAN

Afd. II

Start januar 2026

Slut oktober 2028

Afd. III

Start januar 2028

Slut maj 2030

Afd. IV

Start november 2029

Slut juli 2031

Afd. V

Start marts 2031

Slut november 2031

V

- I alt 56 boliger, fordelt på 3 boligblokke med 9 opgange.
- Boligerne er varierende i størrelse, 57-117m². Hvor hovedparten er 3 værelsesboliger. Alle boliger er opført med eget bad og køkken.
- Opført i 1971
- Erverv i Arkaderne 14, st. th, 14 1. th. Erverv i Midtfløjene 3 og er ikke en del af helhedsplanen
- Arkaderne 2-12 (blok 19), 18-28 (blok 20) er ikke en del af helhedsplanen
- Arkaderne 14,16 (blok 26), 30, 32 (blok 28) har kun 2 etager
- Hører til lokalplan 609 Tingbjerg

IV

- I alt 186 boliger, fordelt på 7 boligblokke med 29 opgange.
- Boligerne er varierende i størrelse, 64-90m². Hvor hovedparten er 3 og 4 værelsesboliger. Alle boliger er opført med eget bad og køkken.
- Opført i 1970
- Arkaderne 34-44 (blok 21) er ikke en del af helhedsplanen
- Hører til lokalplanerne 570 Store Torv og 609 Tingbjerg

III

- I alt 243 boliger, fordelt på 7 boligblokke med 39 opgange.
- Boligerne er varierende i størrelse, 45-93m². Hvor hovedparten er 3 værelsesboliger. Alle boliger er opført med eget bad og køkken.
- Opført i 1969
- Hører til lokalplan 609 Tingbjerg

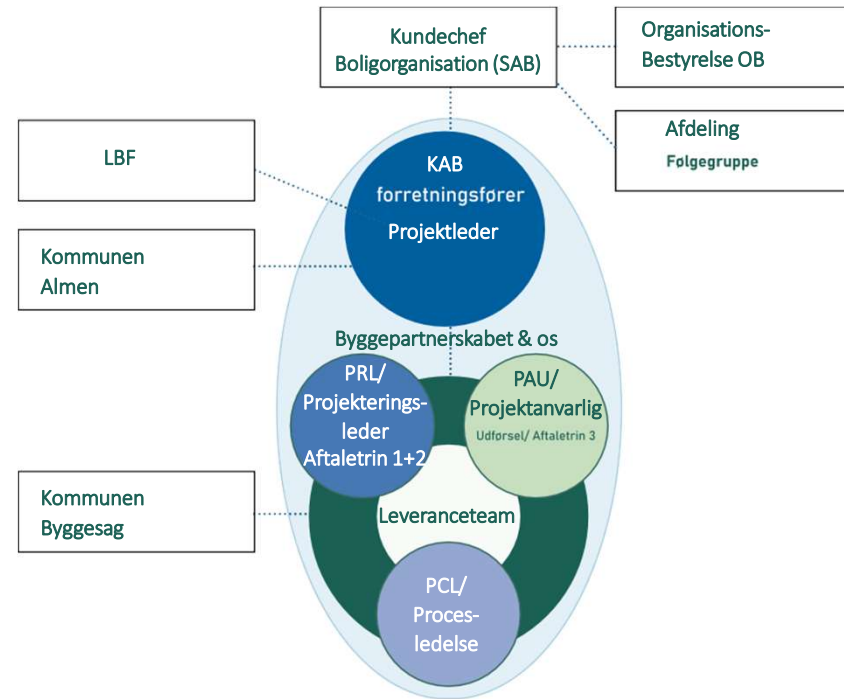


- I alt 213 boliger, fordelt på 6 boligblokke med 34 opgange.
- Boligerne er varierende i størrelse, 45-88m². Hvor hovedparten er 3 værelsesboliger. Alle boliger er opført med eget bad og køkken.
- Opført i 1968
- Hører til lokalplan 609 Tingbjerg

INTRO

DIALOG OG INVOLVERING MED BEBOERNE

- Organisation
- Beboerdemokrati
- kommunikation og samarbejde
- 'Åben tegnestue'



INTRO

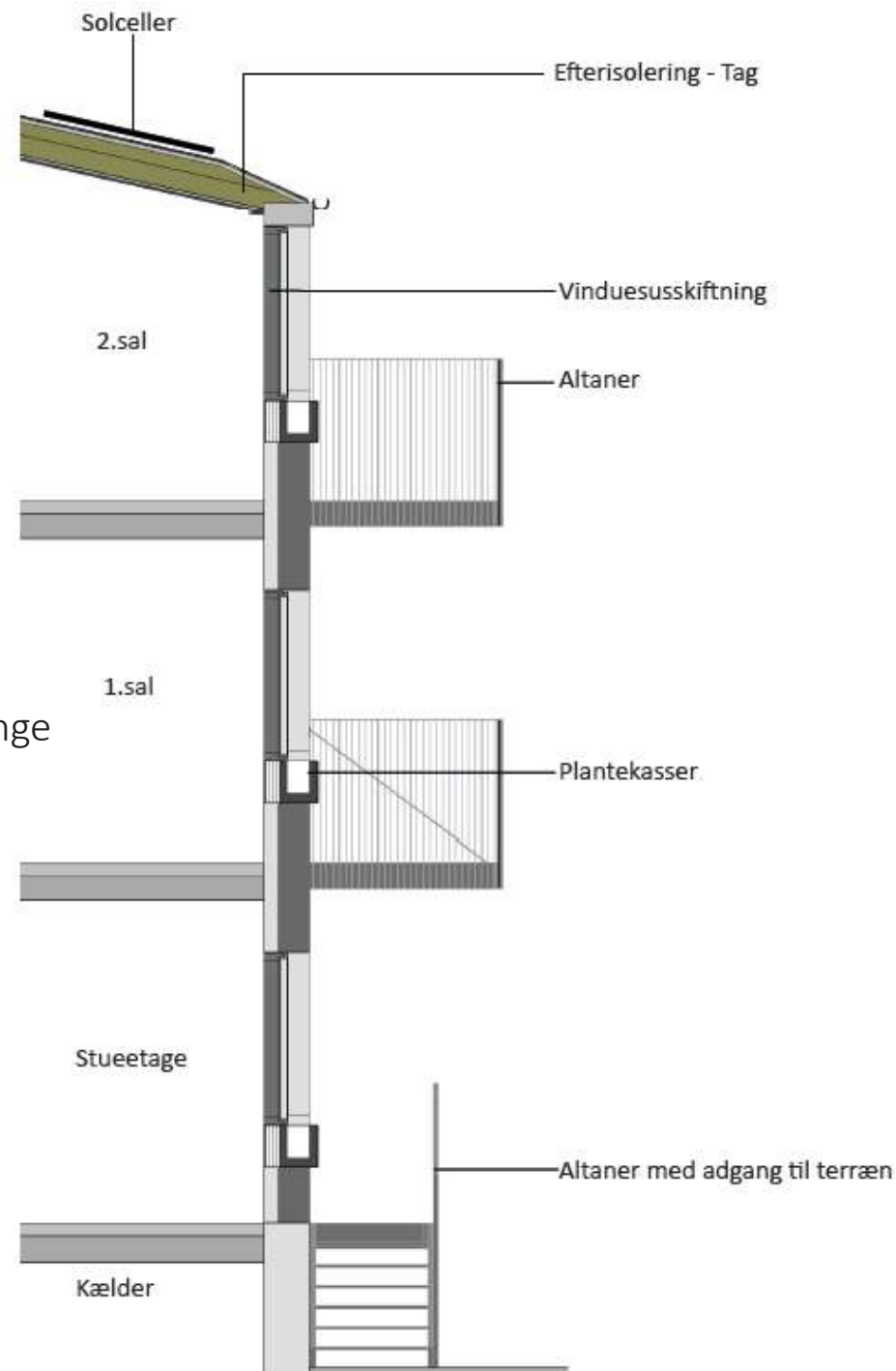
DIALOG MED KOMMUNEN

Helhedsplanens indhold:

- Udearealer
- Facader
- Tage
- Alternativ energi
- Indgangspartier/trappeopgange
- Modernisering af boliger

Dispensation for lokalplan:

- Alt udvendigt



BÆREDYGTIGHED

OPLÆG TIL BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI

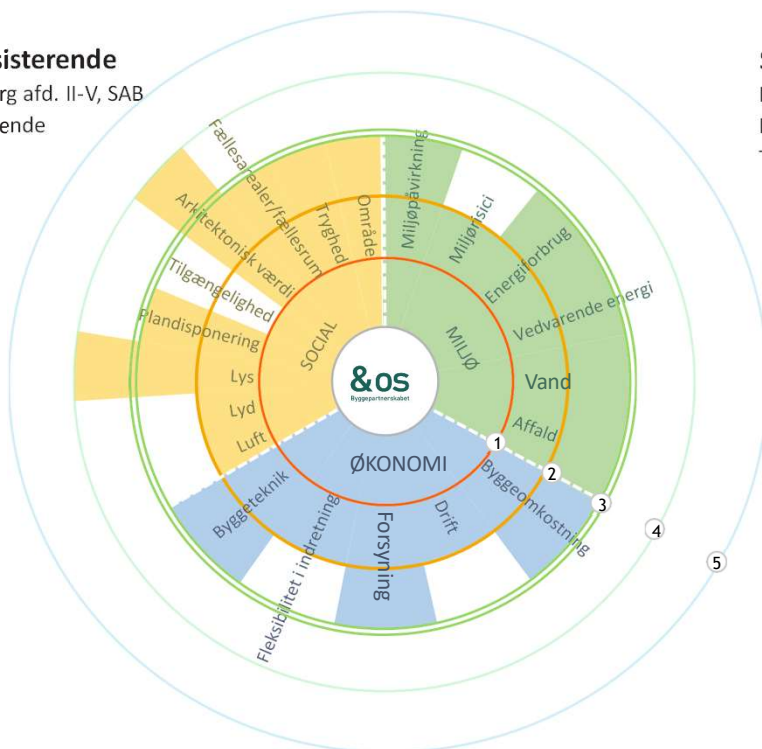
God byggeskik er bæredygtigt!

- 1. RESSOURCEBESPARELSE** sund fornuft,
- 2. GODT INDEKLIMA** både lyd, lys og luft
- 3. OMBYGGELIGHED** fleksible løsninger
- 4. HOLDBARHED** en lang holdbarhed og er robuste materialer
- 5. DOKUMENTATION** Miljømærker og deklARATIONER

- Ring 1: Ikke eksisterende
- Ring 2: Dårlig
- Ring 3: Acceptabel
- Ring 4: God
- Ring 5: Fremragende

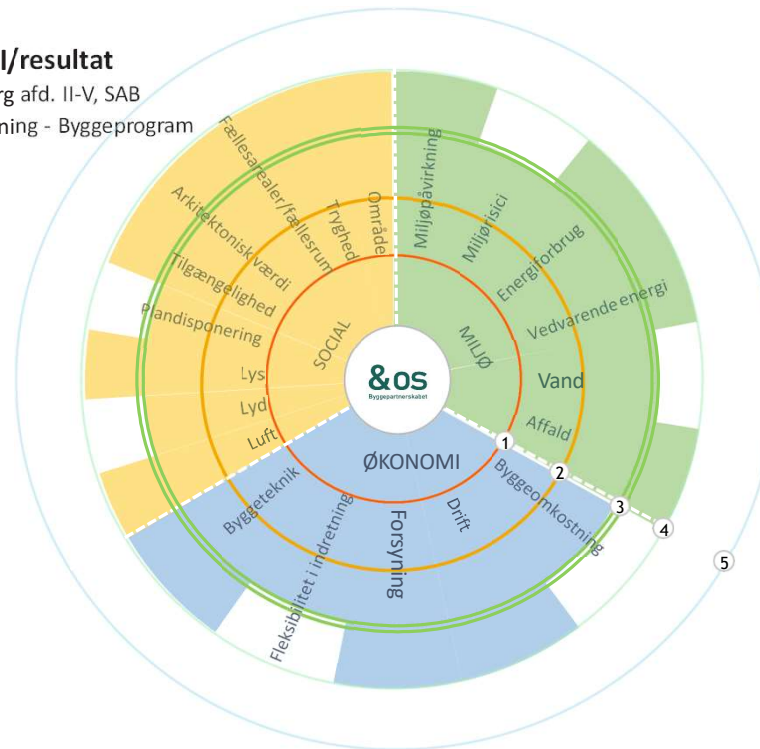
Scorecard - Eksisterende

Projekt: Tingbjerg afd. II-V, SAB
 Fase: Eksisterende
 Total: 55



Scorecard - Mål/resultat

Projekt: Tingbjerg afd. II-V, SAB
 Fase: Målsætning - Byggeprogram
 Total: 74



PRINCIPPER FOR GENHUSNING



- **Helhedsplan Tingbjerg II-V.**
- **Informationsmøde 5. marts 2024.**
- V/ Trine Trampe
- Genhusningsteamet



Dagsorden

- Hvem skal genhuses og hvor henne?
- Lidt om midlertidig genhusning
- Lidt om flytningen - midlertidig genhusning
- Genhusningsprocessen – Hvad sker der nu?



Hvem skal genhuses og hvor henne?

Hvem skal genhuses?

- **Alle** beboere skal **midlertidigt** genhuses.
- Vi forventer en genhusningsperiode på mellem ca. 6-11 måneder.

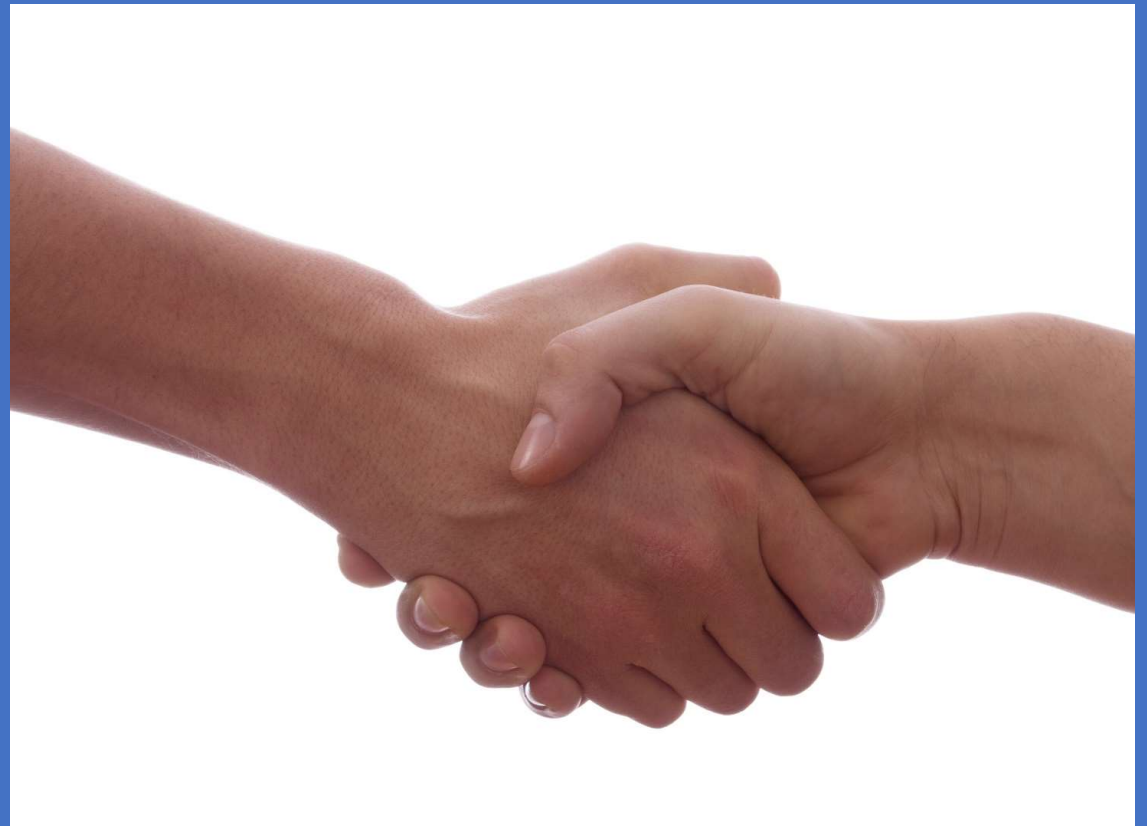
Nuværende Tidsplan / rækkefølge

- Der arbejdes med en overordnet tidsplan og rækkefølge for renoveringen:
 - Afd. II: Start januar 2026 - Slut oktober 2028
 - Afd. III: Start januar 2028 - Slut maj 2030
 - Afd. IV: Start november 2029 - Slut juli 2031
 - Afd. V: Start marts 2031 - Slut november 2031
- Genhusningen følger tidsplanen.

Genhusningsmuligheder?

- Det er Samvirkende Boligselskaber, der har genhusningsforpligtigelsen.
- Der kan i dette projekt tilbydes midlertidig genhusning i:
 - En anden bolig i Tingbjerg
 - En anden bolig i SAB's afdelinger - hvis vi ikke kan skaffe boliger nok internt i afdelingen.

Midlertidig genhusning



Genhusningsboligen - midlertidig genhusning

- Ved **midlertidig** genhusning: §
- *Den midlertidige genhusningsbolig skal være "passende" og den skal ligge i kommunen.*

Passende betyder, at boligen skal være rimelig i forhold til størrelsen af den konkrete husstand, varighed af ombygningsperiode m.v.

- Genhusningsteamet tildeler de midlertidige genhusningsboliger efter nødvendige behov

Tildeling af genhusningsboliger

- **Midlertidig genhusning:**

- Bibeholder sin lejekontrakt i genhusningsperioden.
- Aftale om midlertidig brug af lokaler – du låner en bolig.
- Der skal ikke betales indskud i genhusningsboligen.
- Du betaler fortsat husleje i kontraktboligen – (mulighed for refusion, hvis huslejen er billigere i genhusningsboligen).
- Du skal betale dit forbrug i genhusningsboligen (vand, varme osv.)

SAB



KAB

Flytning



Flytning med flyttefirma

- Flytning med flyttefirma omfatter:
 - Levering af flyttekasser
 - Flytning
 - Afhentning af flyttekasser
 - 3 handyman-timer
- Flyttefirmaet bestilles af genhusningsteamet.



Flytning – når du Flytter selv

Du får godtgørelse til dækning af dine flytteudgifter

Godtgørelse per flytning:

| | |
|---------|------------|
| 2-rum | 6.000 kr. |
| 3-rum | 8.000 kr. |
| 4-5 rum | 10.000 kr. |
| 6-rum | 12.000 kr. |

Godtgørelsen udbetales efter flytning, når der er lavet fraflytningssyn i kontraktboligen, og nøglerne er afleveret.

Ved midlertidig genhusning udbetales godtgørelsen både ”ud” og ”hjem”.

Flytning med flyttefirma – særlige vilkår

I samråd med genhusningskonsulenten kan det besluttes, at din flytning skal ske på særlige vilkår.

- Levering af flyttekasser
- Hjælp til nedpakning
- Flytning
- Udpakning til vandrette flader
- Afhentning af flyttekasser
- 7 handyman-timer

Det er genhusningsteamet, der bevilger og bestiller flyttefirmaet.

Fraflytning ved midlertidig genhusning

- Adgang til begge boliger i 1 uge (1 flytteuge).
- Der afholdes indflytningssyn – registrering af boligernes stand.
- Der afholdes fraflytningssyn / registrering af kontraktboligens stand.
- Fraflytningssynet varetages af ejendomskontoret.



Genhusningsprocessen – hvad sker der nu?

Genhusningsprocessen

- Afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen

Hvis I stemmer ja til hele hedsplanen:

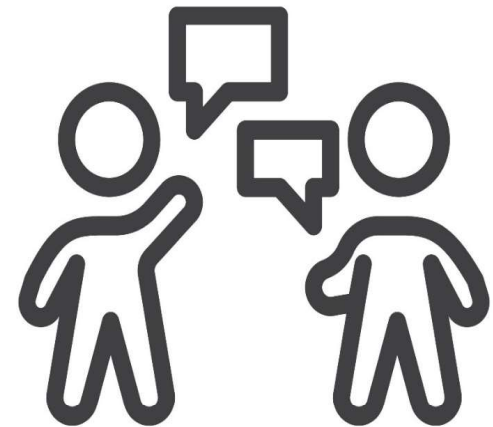
- Informationsmøde KUN om genhusning – ca. et år før byggestart.
- Fremsendelse af genhusningsfolder og spørgeskema
- Individuelle genhusningssamtaler efter behov
- Midlertidig genhusninger følger byggeetaperne
- Løbende kontakt til genhusningsteamet under hele genhusningsperioden.

Forventet byggestart afdeling II: januar 2026.

Kontakt

- Du er altid velkommen til at kontakte genhusningsteamet
- Mail: genhusning@kab-bolig.dk
- Telefon: 33631343

- Telefontid:
- Mandag-fredag kl. 10.00 – 12.00



Genhusning

- Spørgsmål.....?



KAB


SAB

& OS
Byggepartnerskabet

FYSISK HELHEDSPLAN **Indhold**

KAB

 **Enemærke &
Petersen a/s**

JJW
ARKITEKTER

Norconsult 

SLA
Urbanity | Strategy | Landscape

SWECO 

UDEAREALER

ALTANER hvor det er muligt

Altaner ud fra køkkener mod gården

- Brandsmitte og indkig
- Mindre skyggevirkning i stuer
- Ikke alle kan få altan – ovenstående forhold skal være overholdt.

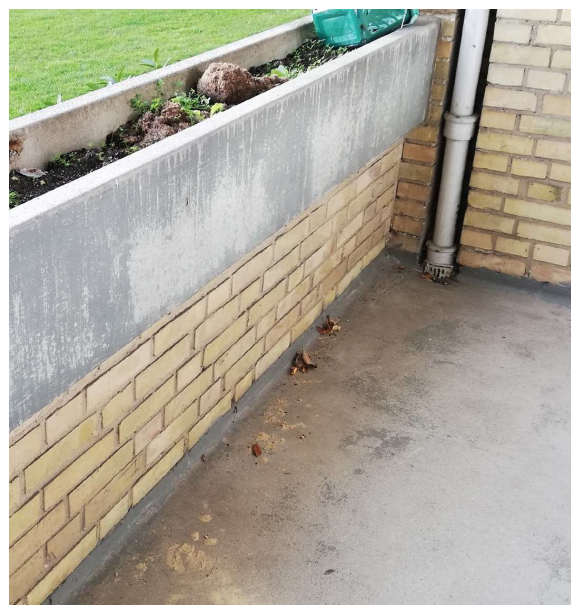


UDEAREALER

EKSISTERENDE INDELIGGENDE ALTANER

Eksisterende indeliggende altaner istandsættes:

- Plantekasser udskiftes.
- Ny overfladebehandling på gulv.
- Listelofter malerbehandling

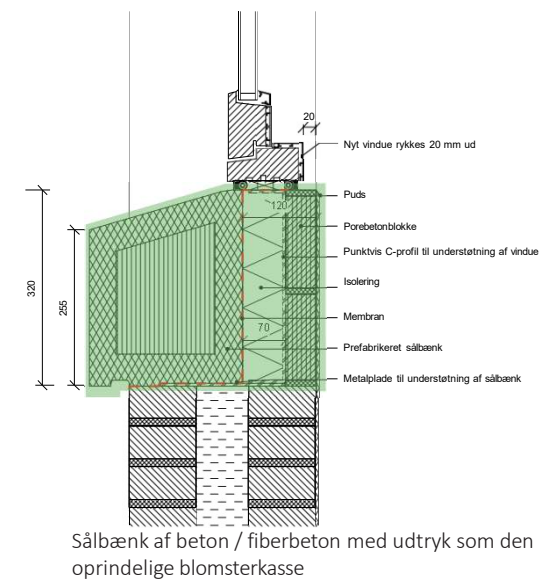
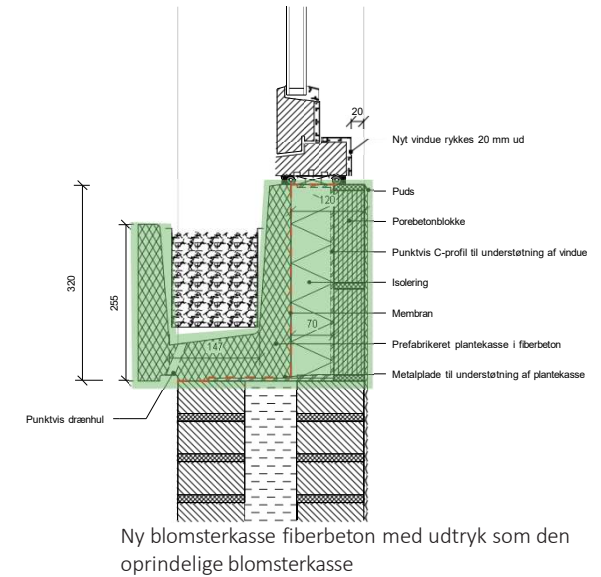
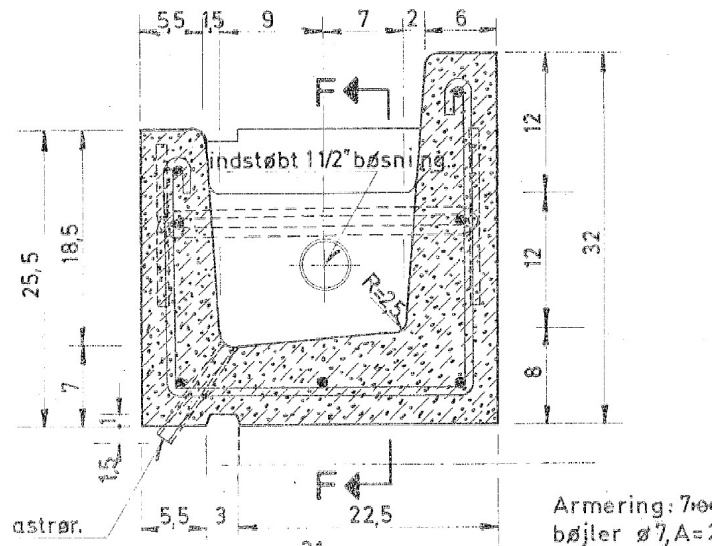


FACADE

PLANTEKASSER

PLANTEKASSER (VED VINDUER)

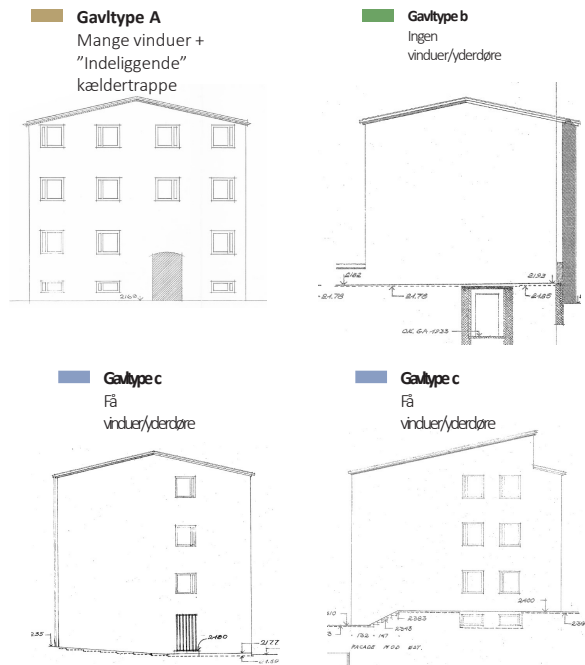
- Kuldebro
- Ny konstruktion
- Måske bevares funktion som plantekasse.



FACADE

EFTERISOLERING

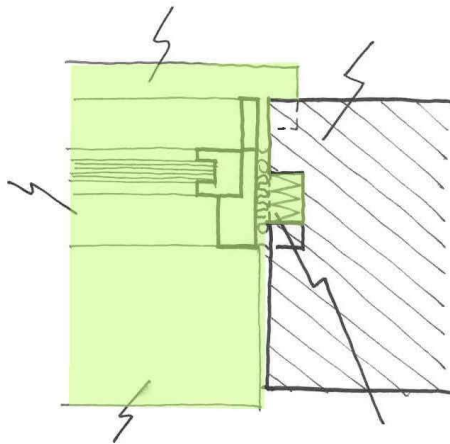
Termograferinger viser risiko for skimmelsvamp dannelse.
Derfor efterisoleres gavle med skalmur af gule teglsten



FACADE

VINDUESUDSKIFTNING

- Arkitektur
- Energi
- Miljø
- Kuldebrosisolering i vinduesfalske



Fra vinduesudskiftning 1996 / før (øverst) og efter (nederst)



Eksisterende vindue



Prøvevindue



FACADE

RENOVERING AF MURVÆRK

Murværk udbedres i nødvendigt omfang.

Det vurderes at nedsætte vedligeholdelsesbehovet betragteligt set over de næste 20-30 år.

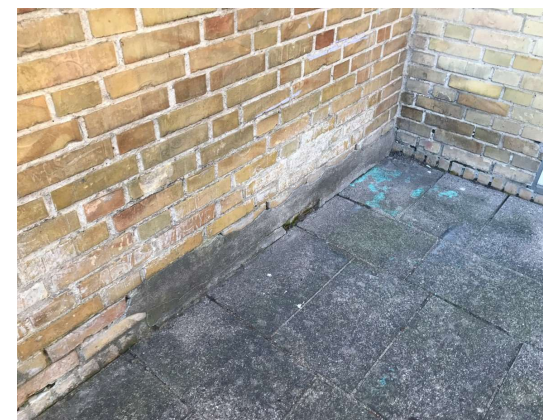
Der regnes med udskiftning af facadesten svarende til 5% af facadearealet.



Eksempel på eksisterende murværk med opfugtning ved nederste del



Eksempel på tegloverligger med slip i lejfuge.



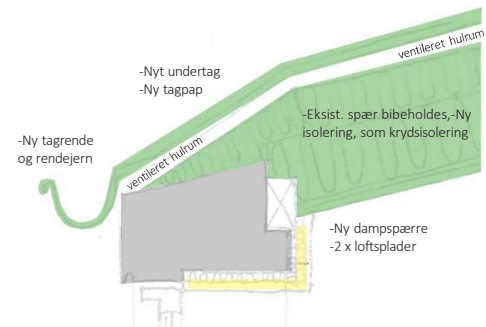
Eksempel på opfugtning af murværk ved sokkel



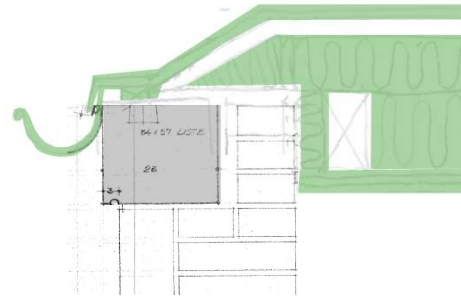
TAGE

EFTERISOLERING

- Tagpap udskiftes
- Taget efterisoleres
- Ordentlig udluftning etableres.



Efterisolering, princip: Stern / Tag hæves 250 mm isolering, skrå affasning inden tagfod



Efterisolering, princip: Vindskede- På efterisolerede gavle udskiftes eksisterende beton 'vindskede'-bjælke med skal i fiberbeton.



Stern - renovering et andet sted i Tingbjerg (Helle vold/Hækkeborg, afd. I)



Loftshøjden er lav ved facade - og giver begrænsning ved efterisolering 'indad'.



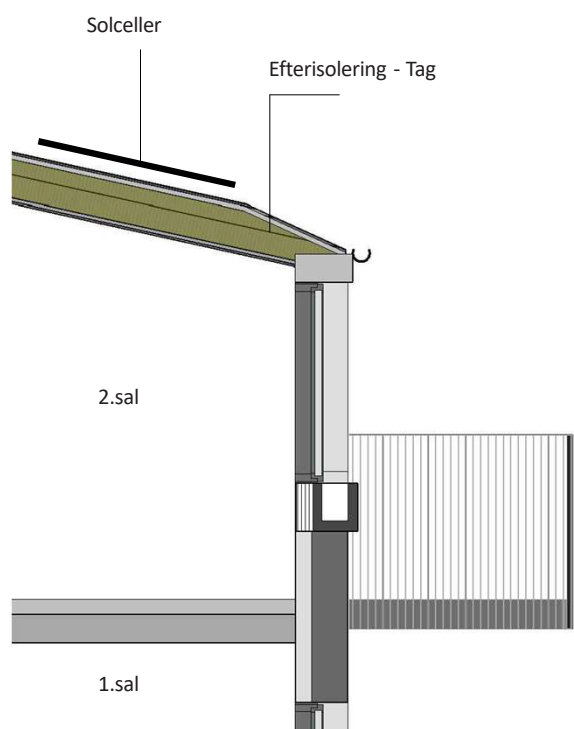
Vindskede - renovering et andet sted i Tingbjerg / (Helle vold-Hækkeborg, afd. I)



ALTERNATIV ENERGI

SOLCELLER PÅ TAG

Anlægget vil kunne forsyne fællesanlæg med energi.



Eksempel på eksisterende tag- udlægning af solcelleanlæg markeret

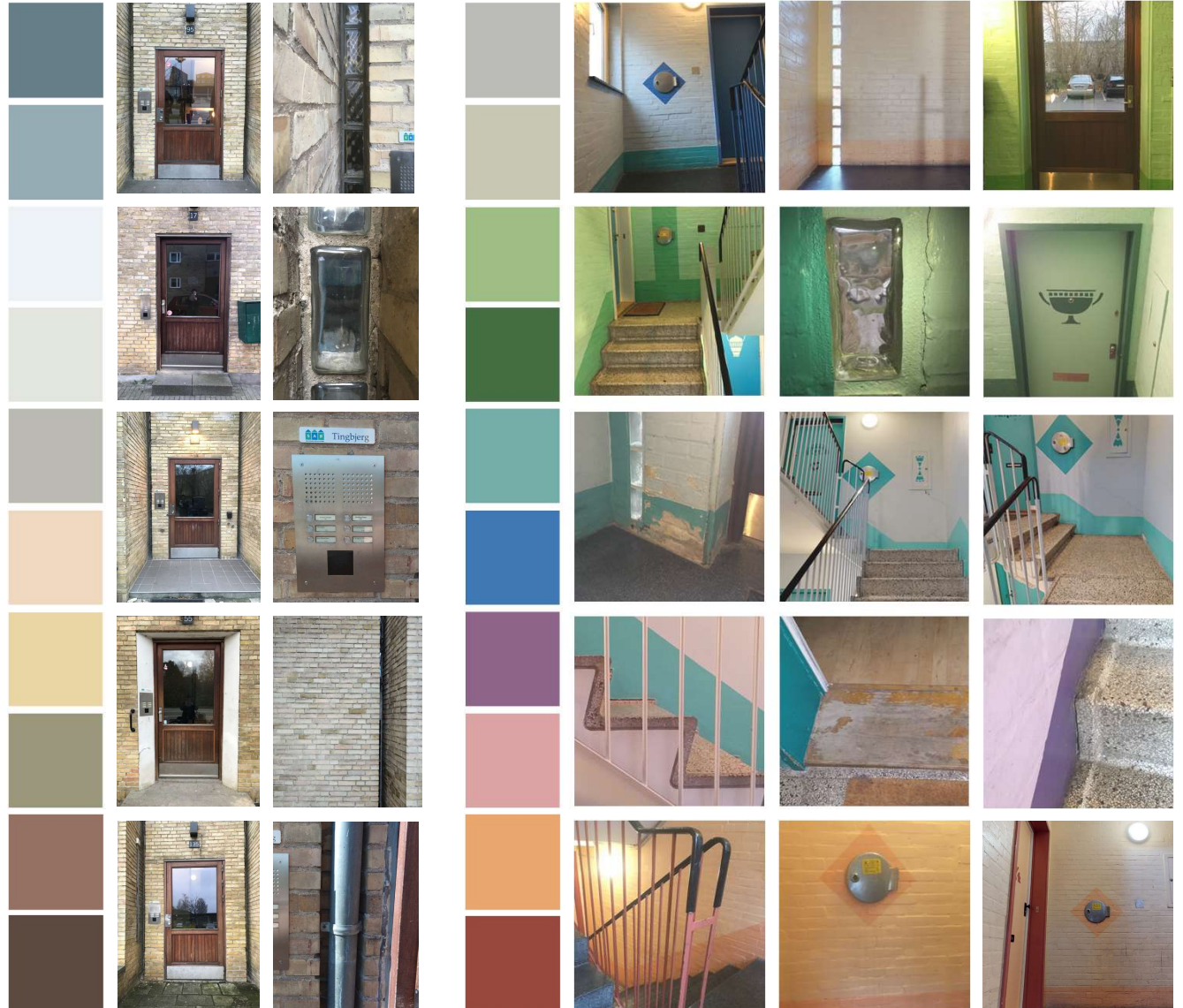


Eksempel på tag med solceller der er udlagt i et UBRUDT felt fra GAVL TIL GAVL



INDGANGSPARTIER/TRAPPEOPGANGE

- Entredør udskiftes til en dør med bedre akustiske egenskaber (35dB) og højere sikkerhedsklasse (RCA2).
- Generelt tilstræbes det at bevare, og ved erstatning at efterligne det oprindelige.

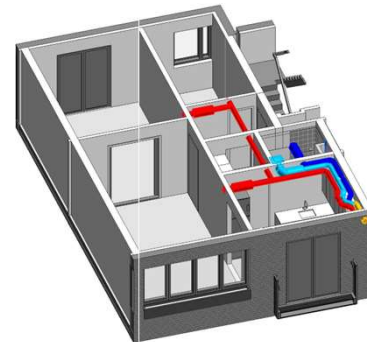


MODERNISERING AF BOLIGER

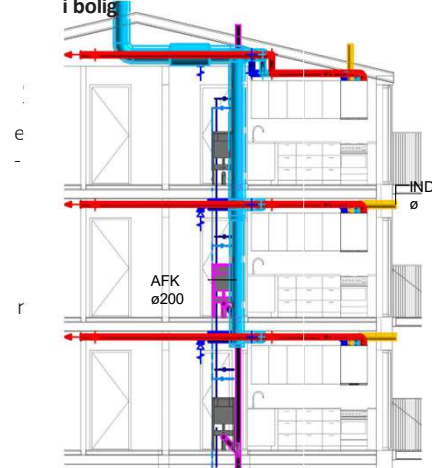
VENTILATION & INDEKLIMA

BALANCERET VENTILATION - DECENTRALT ANLÆG:

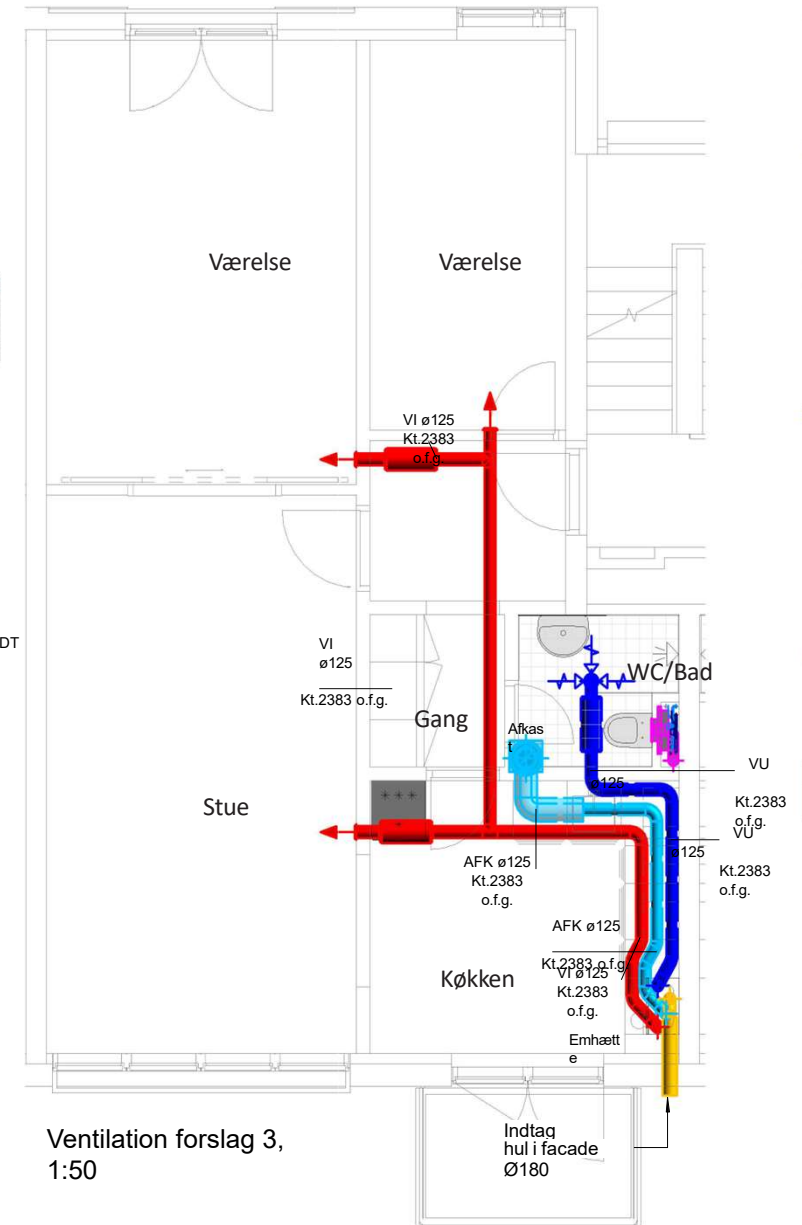
- Sikre et godt og sundt indeklima i de enkelte lejligheder uden trækgener og lugt spredning.
- Rør skjules over nyt loft i entre.
- Der etableres en lodret skakt i entre/badeværelse
- Vandrette kanaler i lejligheder skjules henholdsvis over nyt loft i badeværelse og gipsinddækninger langs lofter.



3D model af rørføring til ventilation i bolig



Skitse snit ventilation



Ventilation forslag 3,
1:50



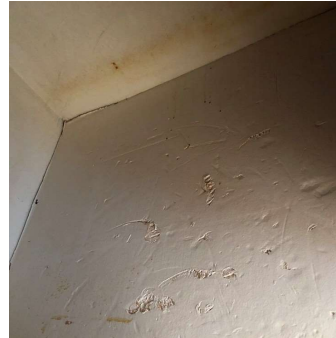
MODERNISERING AF BOLIGER

INDEKLIMA - FUGT OG SKIMMELRISIKO

FUGT OG SKIMMELRISIKO

- Fugtindholdet i boligernes indeklima er højere end normalt.
- Faste skabsarrangementer i soveværelser og køkkenelementer mod ydervægge fjernes.
- I soveværelser etableres ikke nye erstatningsskabe.
- Ved nye køkkenindretninger etableres ikke nye elementer direkte mod ydervæg.

EKSISTERENDE SKABE VED YDERVÆG I SOVEVÆRELSE:



Indbygningsskab i soveværelse

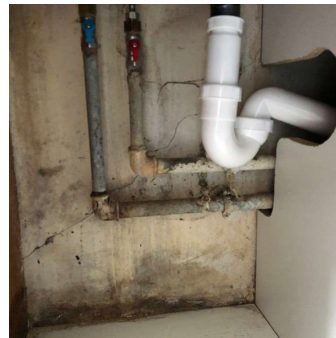


Hulrum over inddækning



Skabelement i soveværelse

EKSISTERENDE SKABE VED YDERVÆG I KØKKEN:



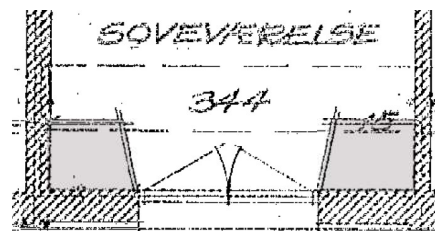
Køkkenunderskab



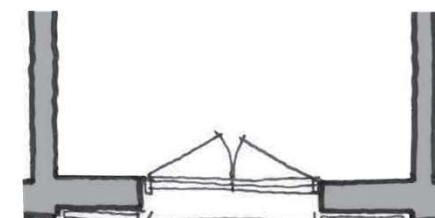
Hulrum over højskab



Skabelement i med køleskab



Eksisterende faste skabelement i soveværelse



Eksisterende faste skabelementer fjernes.
Der etableres ikke erstatningsskabe

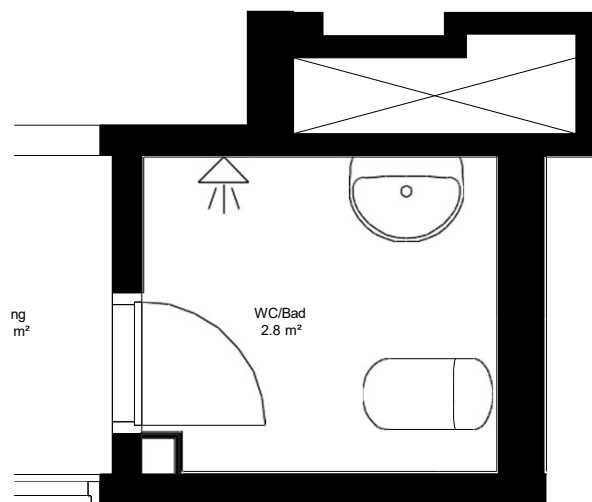


MODERNISERING AF BOLIGER

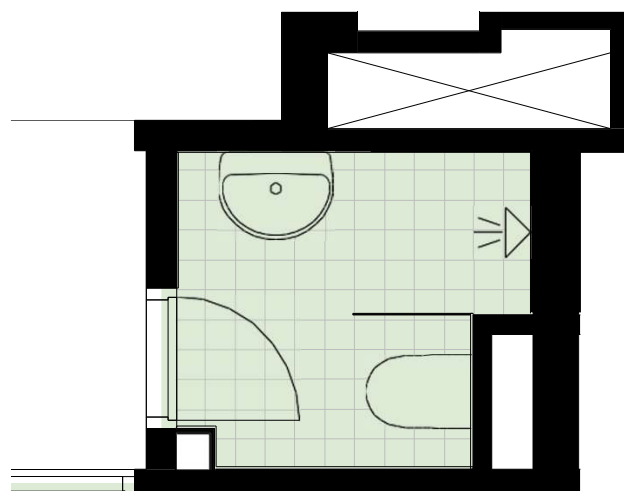
BADEVÆRELSE/STIGSTRENGE

Alle badeværelser i boliger som indgår i HHP'en, får nye indretninger.

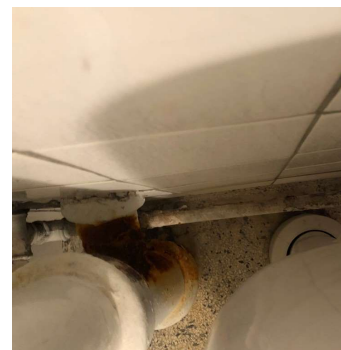
- Nye gulvafløb
- Nye fliseoverflader på vægge og nye klinker på gulve, hvor der skal vælges mellem 10x10 eller 15x15 fliser.
- Nedhængte loft i badeværelser.
- Nye håndvaske/ blandingsbatterier, nye toiletter og brusearrangement.



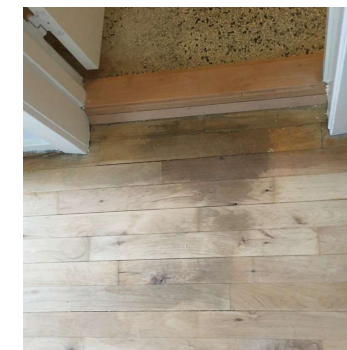
EKSISTERENDE FORHOLD



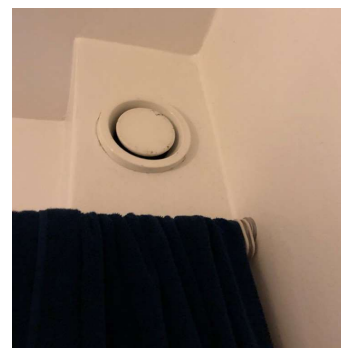
NY INDRETNING



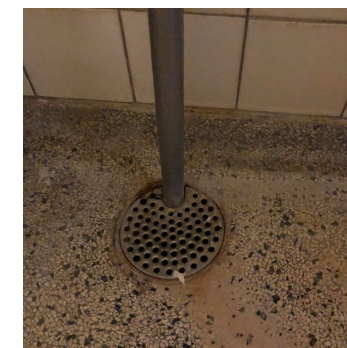
Rustangreb på faldstammer.



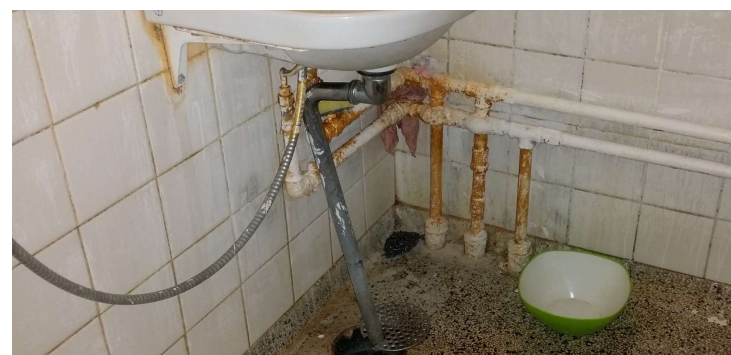
Fugtskader på entregulv



Udsug i indstøbte kanaler.
Utilstrækkelig sug.



Ikke godkendte membranløsninger omkring afløb



Rustangreb på vandør



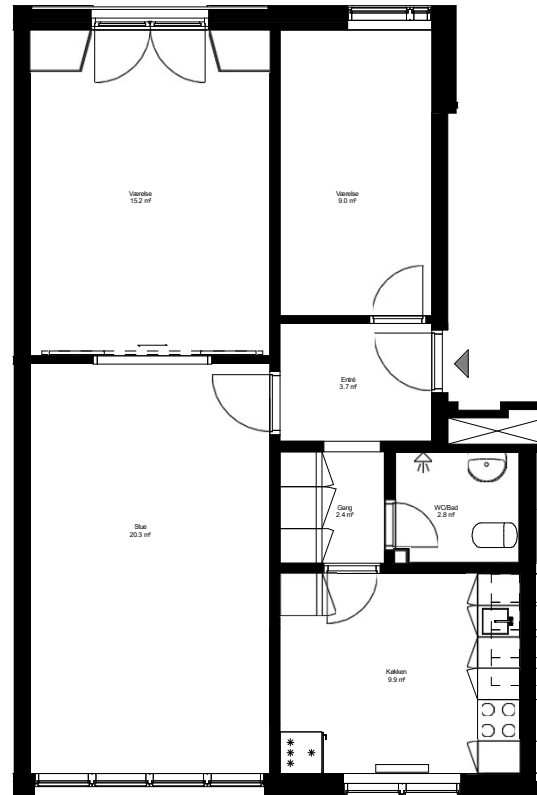
MODERNISERING AF BOLIGER

KØKKEN

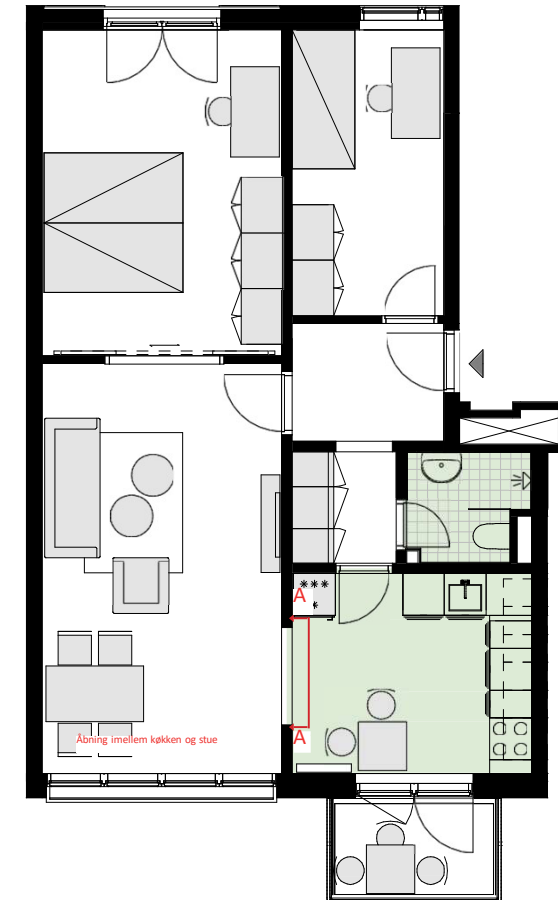
FREMTIDIGE FORHOLD

- Nye faldstammer og vandinstallationer.
- Modernisering af køkkenet, vil som udgangspunkt, være et beboervalg.
- Generelt bevares den eksisterende indretning af køkkenerne. Dvs. placering af køkkenvask og komfur.
- Leverancer vedr. køleskab og komfur (Alternativt kogeplade/ovn) afklares i beboerudvalg.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



FIND DIN BOLIG

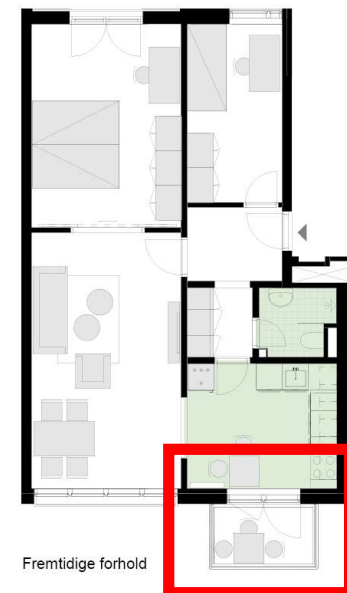
L02

Adresseliste med lejlighedstyper

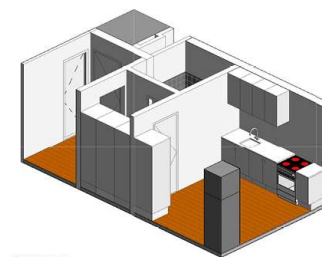
| Adresse | Lejlighedstype | Altan |
|-----------------|----------------|------------|
| Ruten 9 | | |
| Ruten 9 st tv | L11 | UDEN ALTAN |
| Ruten 9 1 tv | L11 | UDEN ALTAN |
| Ruten 9 2 tv | L11 | UDEN ALTAN |
| Ruten 9 st th | L02 | MED ALTAN |
| Ruten 9 1 th | L02 | MED ALTAN |
| Ruten 9 2 th | L02 | MED ALTAN |
| Ruten 11 | | |
| Ruten 11 st tv | L11 | UDEN ALTAN |
| Ruten 11 1 tv | L11 | UDEN ALTAN |
| Ruten 11 2 tv | L11 | UDEN ALTAN |
| Ruten 11 st th | L02 | MED ALTAN |
| Ruten 11 1 th | L02 | MED ALTAN |
| Ruten 11 2 th | L02 | MED ALTAN |



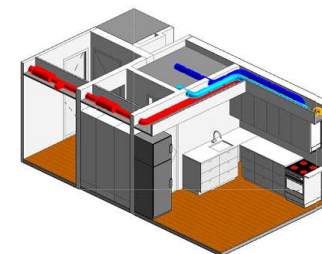
Ekisterende forhold



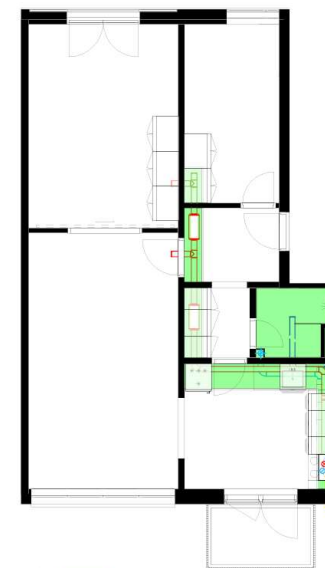
Fremtidige forhold



Ekisterende forhold



Fremtidige forhold



Signatur for renovering

SPØRGSMÅL