

ORIENTERINGSSMØDE

TIRSDAG DEN 30. SEPTEMBER

Beatesmindevej/Hellevangen
Renovering af afd. 1045



DAGSORDEN

1. Velkomst v. Plus Bolig
2. Projektforslag v. Kuben Management
3. Proces og tidsplan v. Kuben Management
4. Genhusning v. Plus Bolig
5. Spørgsmål v. Plus Bolig og Kuben Management

VELKOMST

- Afdelingsbestyrelsen
- Plus Bolig v/ Mette Kjær
 - Once in a life time... en opstået mulighed
 - Det er vigtigt og altafgørende at vi samarbejder
- I dag skal der ikke tages beslutninger, der er kun information
 - Hav et åbent sind lyt, hvad er muligt? Vi har ikke en 100 % færdig plan med i dag

AFDELINGENS UDFORDRINGER

- Udfordringer med indeklima
- Manglende tilgængelighed
- Mange meget store boliger
- Kuldebroer
- Miljøfarlige stoffer – PCB, asbest og skimmel
- Ringe isolering
- Stor tomgang

- Høj varmeregning
- Trækgener
- Udfordringer med altankonstruktionerne
- Nedslidt tagkonstruktion og utætte tage
- Skader på beton i kældre
- Mange rørskader i boliger
- Træt afdeling med behov for investering

FORKLARING PÅ INDEKLIMAFORHOLD

- De oplevede indeklimaproblemer skyldes mangelfuld isolering, store kuldebroer samt manglende dampspærre og utætheder.
- For afhjælpning af problemerne vil det være nødvendigt at forbedre isoleringen og reducere omfanget af kuldebroer. Den bedste løsning vil være udvendig efterisolering, da dette mere effektivt afbryder kuldebroer og reducerer risikoen for fugtproblemer.
- Der bør etableres mekanisk ventilation med indblæsning, udsugning og varmegenvinding, hvilket vil give et forbedret termisk indeklima uden trækgener.

Niras'
konklusion
på
indeklima

FORKLARING PÅ INDEKLIMAFORHOLD

Altankonstruktion

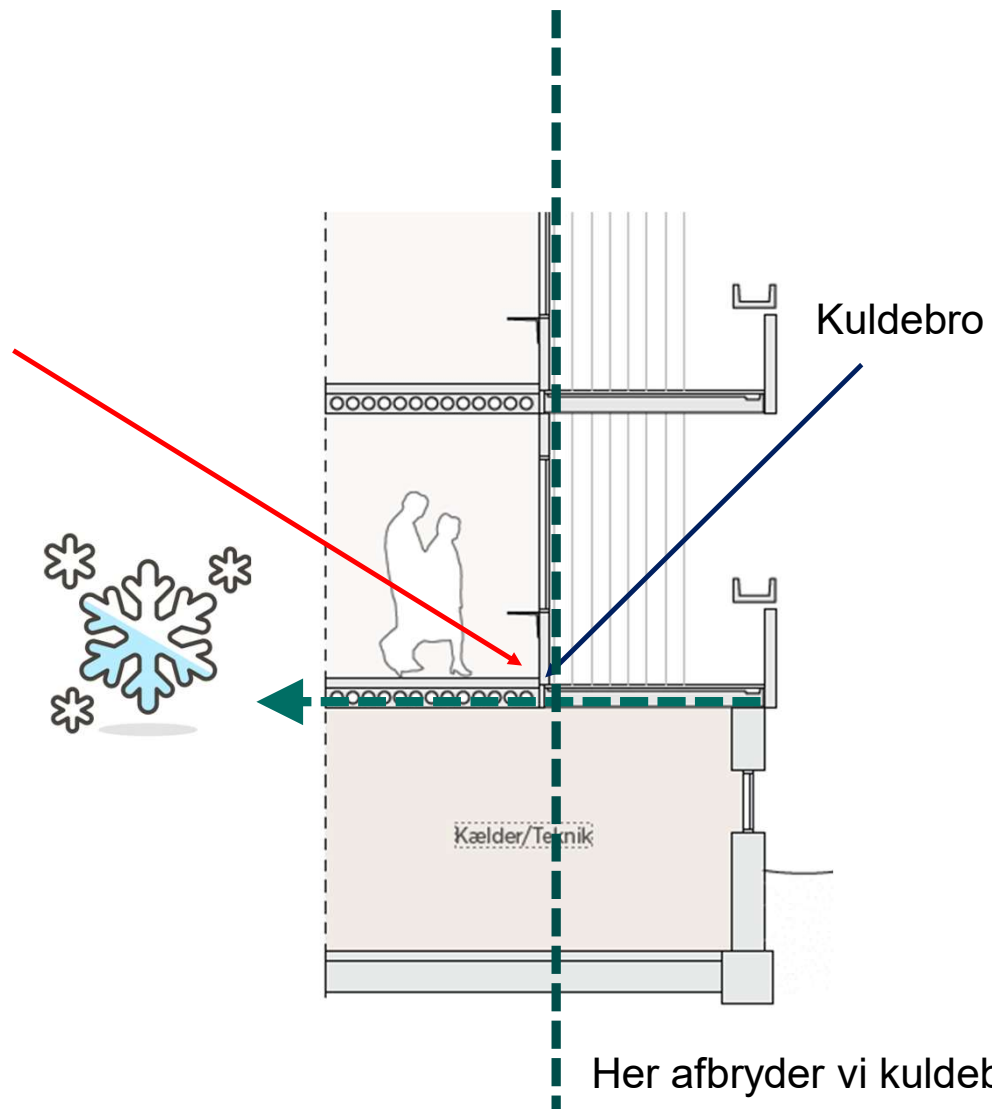
- Kuldebroerne - som følge af altankonstruktionen - giver kolde vægge, gulve og lofter.
- I de undersøgte boliger er der konstateret opfugtning af konstruktioner og skimmelvækst.
- For afhjælpning vil det være nødvendigt med forbedret kuldebroafbrydelse.

Lette facadeelementer

- Ved de lette elementer opleves træk pga. mangelfuld lukning mellem facadeelement og betondæk.
- Udover trækgener giver utætheden anledning til kolde overflader/konstruktioner, ligesom kuldebroerne med massivt beton også har en kold overflade, hvilket giver forøget risiko for skimmelvækst.
- For afhjælpning vil det være nødvendigt med forbedret tætning ved facadeelementer samt afhjælpning af kuldebroer, hvor der er massivt beton.

Niras'
konklusion
på
indeklima

Fugt, skimmel
træk, kulde

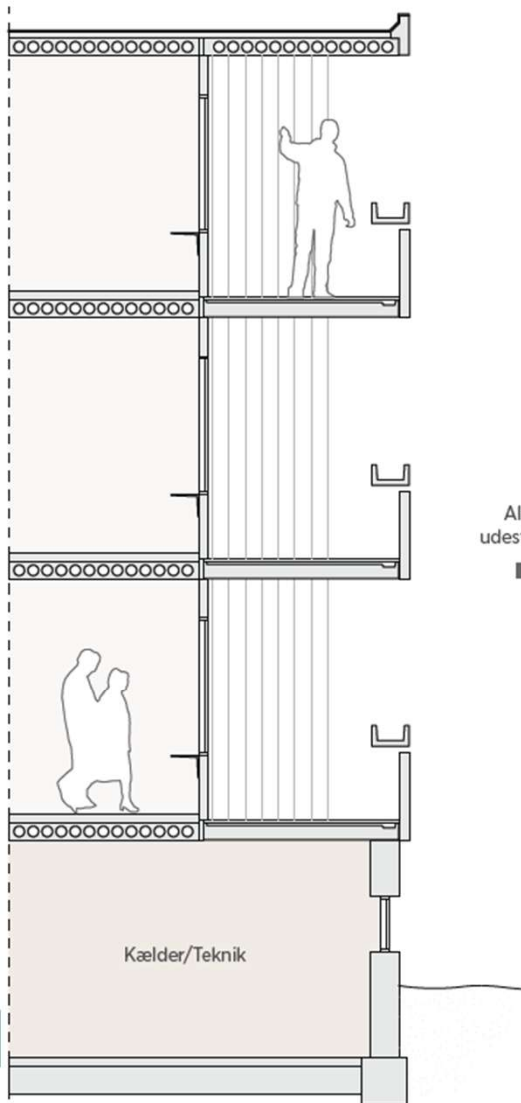


Her afbryder vi kuldebroen

SNIT

Altanside 1:50

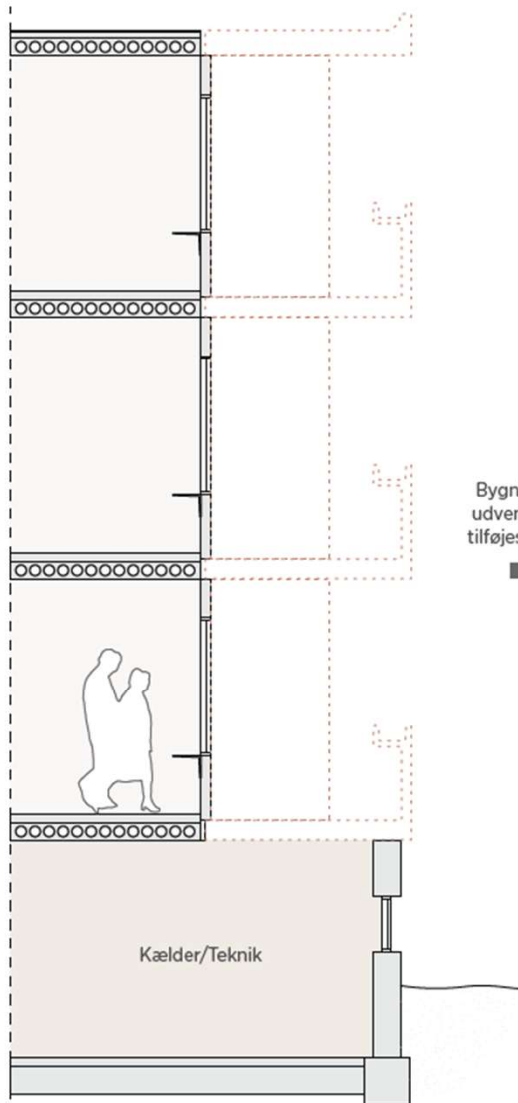
Eksisterende facader



Altaner og
udestuer fjernes



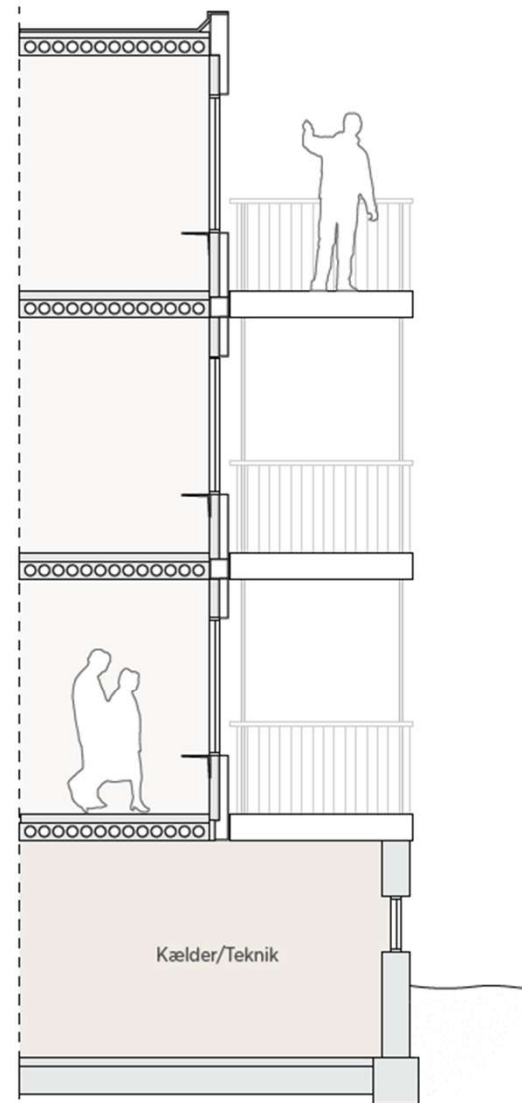
Nedtagning



Bygning isoleres
udvendigt og der
tilføjes nye altaner

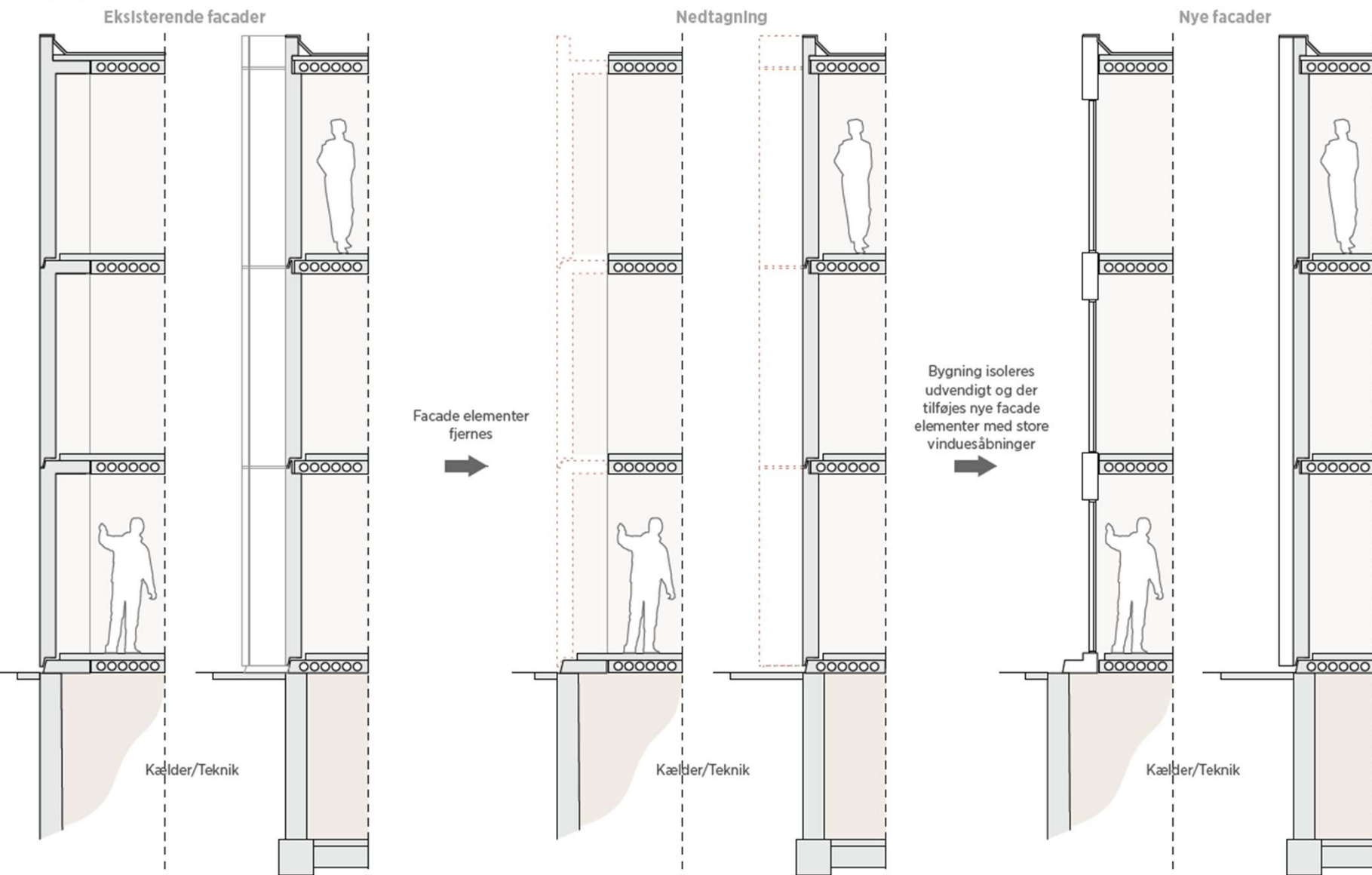


Nye facader



SNIT

Indgangsside 1:50



PLANTEGNINGER

Eksisterende type C og B

BEATESMINDEVEJ

Version uden karnapper

GENERELT:

- Der kan anvendes 9M døre, men kun hvis fabrikatet kan love min. 770mm fribredde.
- Anvendelsen af 10M døre vil øge komforten og hindre klemte fingre for kørestolsbrugere.
- Der er niveaufri adgang fra boligerne til terrasserne.
- Møblering til inspiration.

TILGÆNGELIGHED I STUEPLAN

- Den eksisterende stor boligtype C opdeles i to, så der kan etableres i alt **tre tilgængelighedsboliger** i dette udsnit af blokken.

- Adgangen til de fleste tilgængelighedsboliger sker fra indgangssiden eller gavlen, hvor der etableres **en privat kantzone** med postkasser.

- Der er en bolig med adgang fra gavlen, hvor det med fordel kan suppleres med **nye vindues- og døråbninger**.

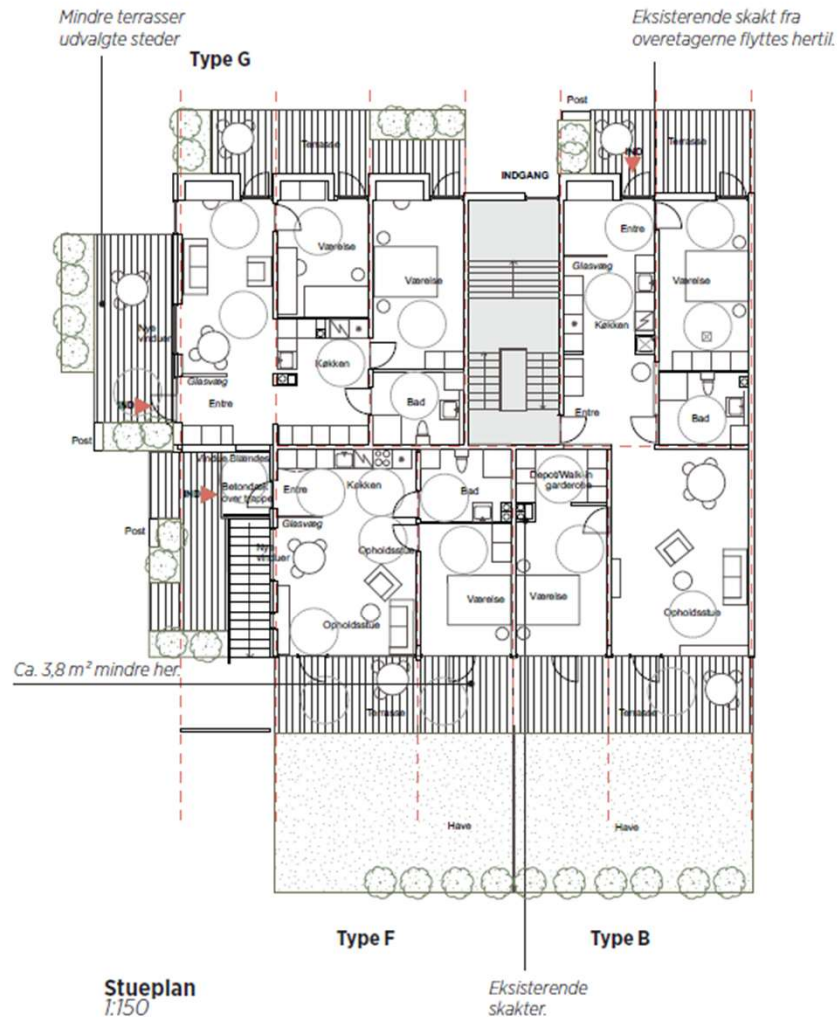
- Så vidt muligt tager indretningen udgangspunkt i **de eksisterende skakter** og bærelinjer, så der ikke er behov for ændringer længere op i bygningen.

- Udestuer fjernes, så de eksisterende dæk og kuldebroer fjernes.

- Trappeopgangen bevares som i dag.

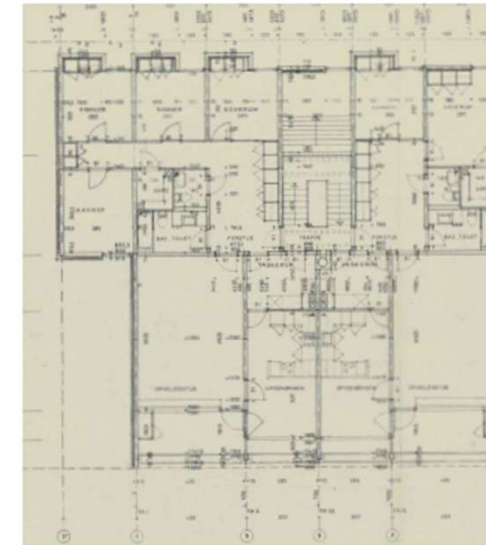
AREALER

Type G: 83m² (heraf 4,7m² fælles)
Type F: 56,3m² (heraf 4,7m² fælles)
Type B: 104,4m² (heraf 4,7m² fælles)



Stueplan
1:150

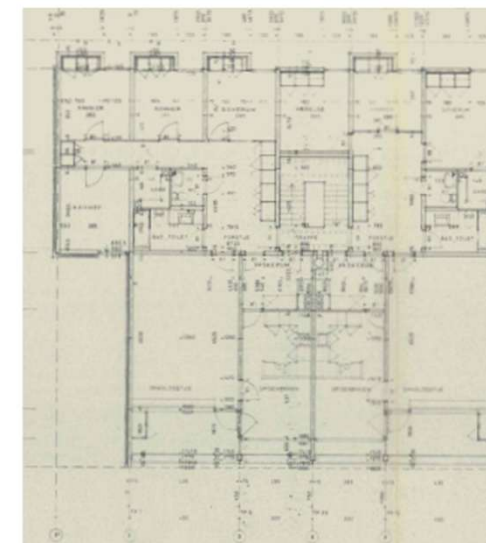
Eksisterende skakter.



ekst.
type C

ekst.
type B

Stueplan



ekst.
type C

ekst.
type B

Etageplan

PLANTEGNINGER

Eksisterende type C og B

BEATESMINDEVEJ

Version uden karnapper

Alle trugelementer nedtaget
og nye facade elementer med
vinduer tilføjes



AREALER

Type G: 80m² (heraf 4,7m² fælles)
Type F: 56,3m² (heraf 4,7m² fælles)
Type B: 105,3m² (heraf 4,7m² fælles)

PLANTEGNINGER

Eksisterende type C og B

BEATESMINDEVEJ

Version med karnapper

TILGÆNGELIGHED I STUEPLAN

- Den eksisterende stor boligtype C opdeles i to, så der kan etableres i alt **tre tilgængelighedsboliger** i dette udsnit af blokken.

- Adgangen til de fleste tilgængelighedsboliger sker fra indgangssiden eller gavlen, hvor der etableres **en privat kantzone** med postkasser.

- Der er en bolig med adgang fra gavlen, hvor det med fordel kan suppleres med **nye vindues- og døråbninger**.

- Så vidt muligt tager indretningen udgangspunkt i **de eksisterende skakter** og bærelinjer, så der ikke er behov for ændringer længere op i bygningen.

- Udestuer fjernes, så de eksisterende dæk og kuldebroer fjernes.

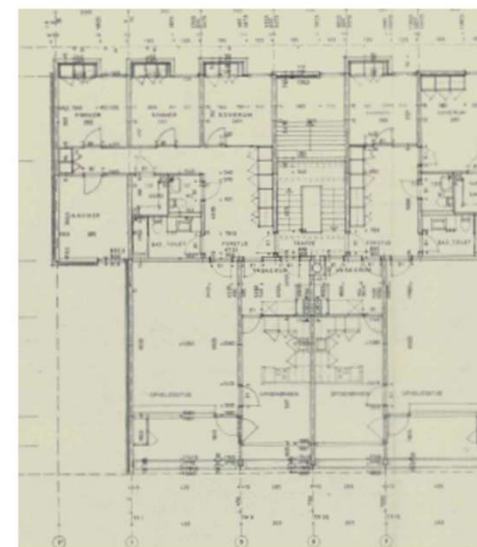
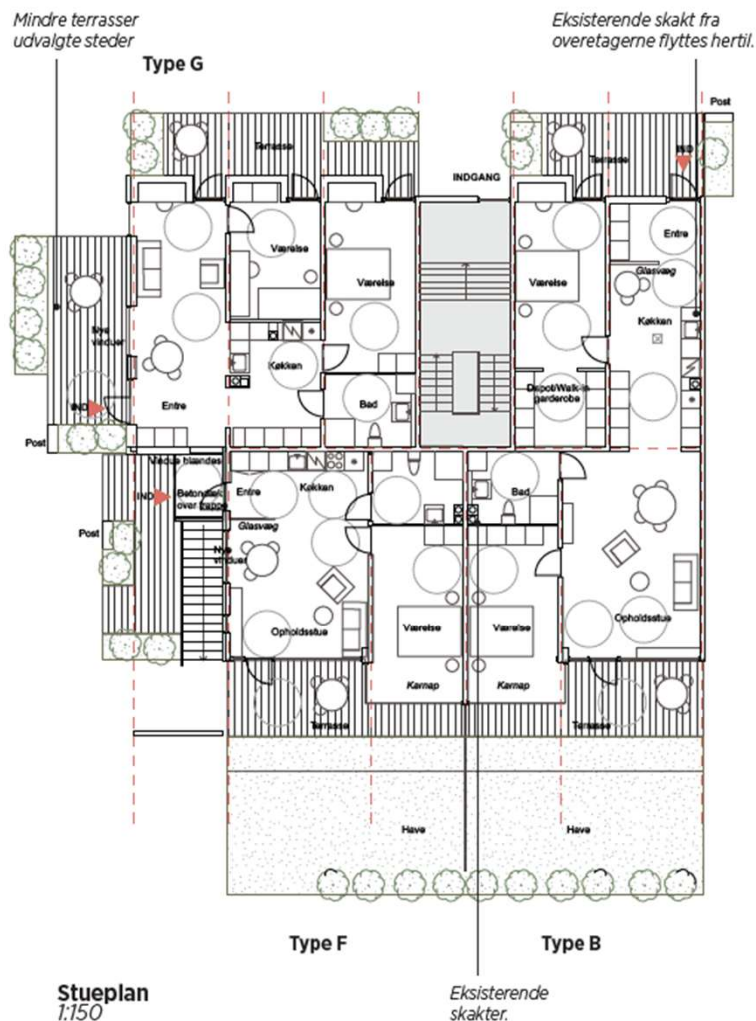
- Trappeopgangen bevares som i dag.

AREALER

Type G: 83m² (heraf 4,7m² fælles)
Type F: 60,9m² (heraf 4,7m² fælles)
Type B: 109m² (heraf 4,7m² fælles)

GENERELT:

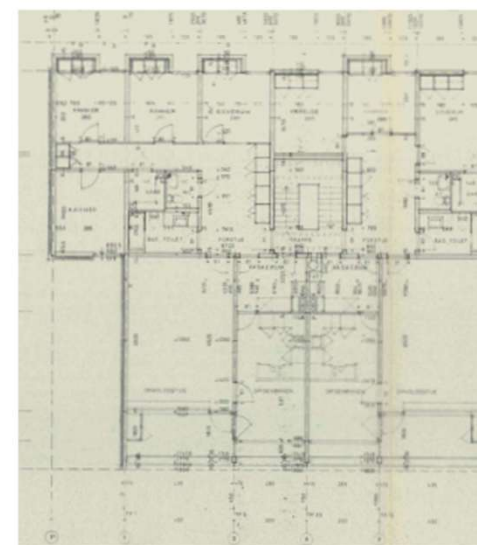
- Der kan anvendes 9M døre, men kun hvis fabrikatet kan love min. 770mm fribredde.
- Anvendelsen af 10M døre vil øge komforten og hindre klemte fingre for kørestolsbrugere.
- Der er niveaufri adgang fra boligerne til terrasserne.
- Møblering til inspiration.



ekst.
type C

ekst.
type B

Stueplan



ekst.
type C

ekst.
type B

Etageplan

PLANTEGNINGER

Eksisterende type C og B

BEATESMINDEVEJ

Version med karnapper

Alle trugelementer nedtaget
og nye facade elementer med
vinduer tilføjes



AREALER

- Type G: 80m² (heraf 4,7m² fælles)
- Type F: 60,9m² (heraf 4,7m² fælles)
- Type B: 109m² (heraf 4,7m² fælles)

PLANTEGNINGER

Eksisterende type A og B

BEATESMINDEVEJ

Version uden karnapper

GENERELT:
- Der kan anvendes 9M døre, men kun hvis fabrikatet kan love min. 770mm fribredde.
- Anvendelsen af 10M døre vil øge komforten og hindre klemte fingre for kørestolsbrugere.
- Der er niveaufri adgang fra boligerne til terrasserne.
- Møblering til inspiration.

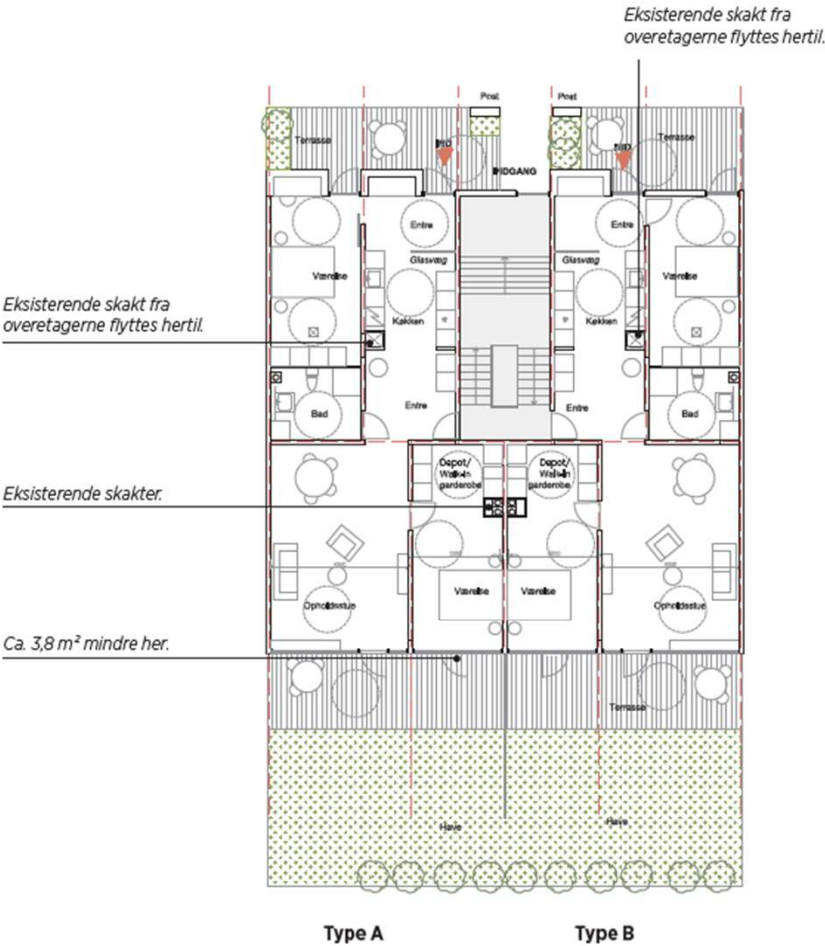
TILGÆNGELIGHED I STUEPLAN

- Adgangen til tilgængelighedsboliger sker fra indgangssiden, hvor der etableres en **privat kantzone** med postkasser.

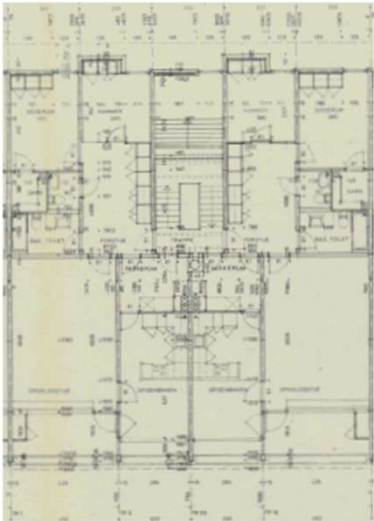
- Så vidt muligt tager indretningen udgangspunkt i **de eksisterende skakter** og bærelinjer, så der ikke er behov for ændringer længere op i bygningen.

- Udestuer fjernes, så de eksisterende dæk og kuldebroer fjernes.

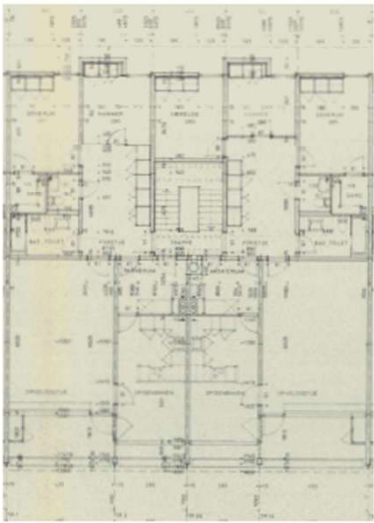
- Trappeopgangen bevarer som i dag.



Stueplan
1:150



ekst. type A ekst. type B Stueplan



ekst. type A ekst. type B Etageplan

AREALER

Type A: 107,9m² (heraf 7m² fælles)
Type B: 106,7m² (heraf 7m² fælles)

PLANTEGNINGER

Eksisterende type A og B

BEATESMINDEVEJ

Version uden karnapper

Alle trugelementer nedtaget
og nye facade elementer med
vinduer tilføjes

AREALER

Type A: 107m² (heraf 7m² fælles)

Type B: 107m² (heraf 7m² fælles)

Stueplan
1:100



PLANTEGNINGER

Eksisterende type A og B

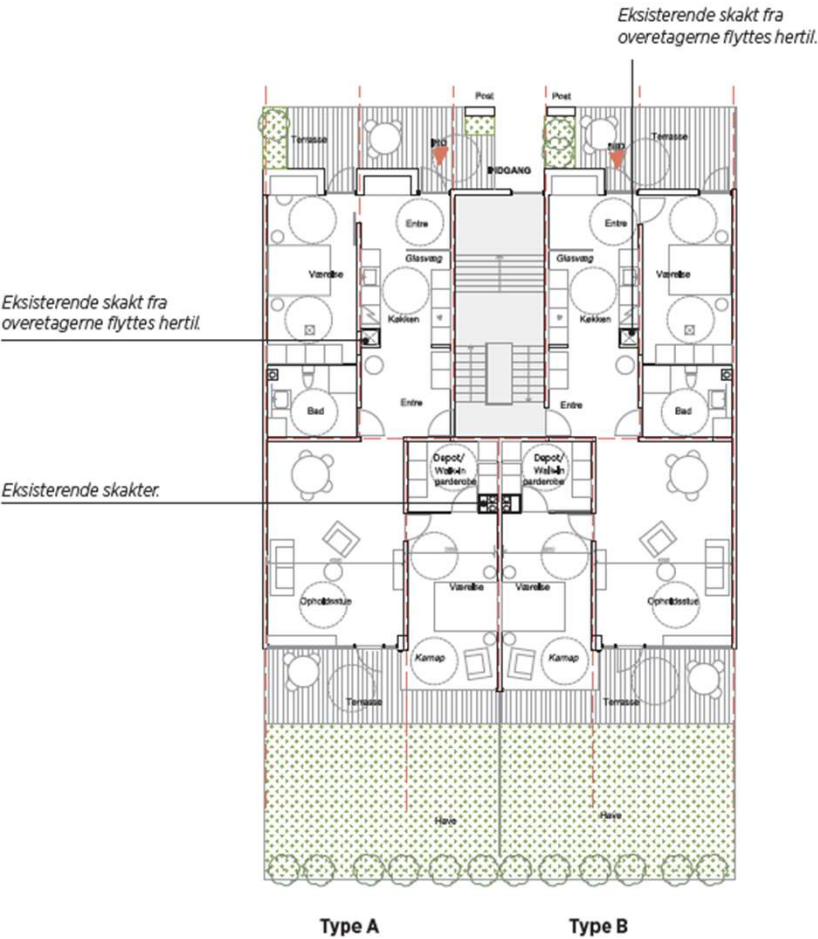
BEATESMINDEVEJ

Version med karnapper

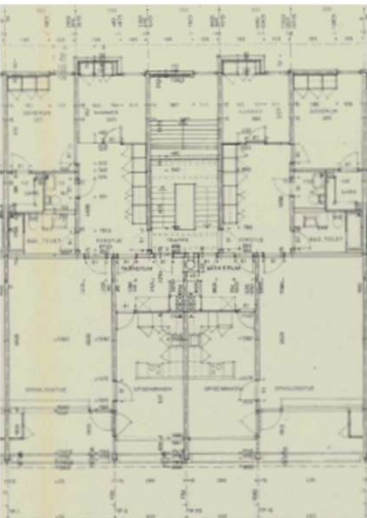
GENERELT:
- Der kan anvendes 9M døre, men kun hvis fabrikatet kan love min. 770mm fribredde.
- Anvendelsen af 10M døre vil øge komforten og hindre klemte fingre for kørestolsbrugere.
- Der er niveaufri adgang fra boligerne til terrasserne.
- Møblering til inspiration.

TILGÆNGELIGHED I STUEPLAN

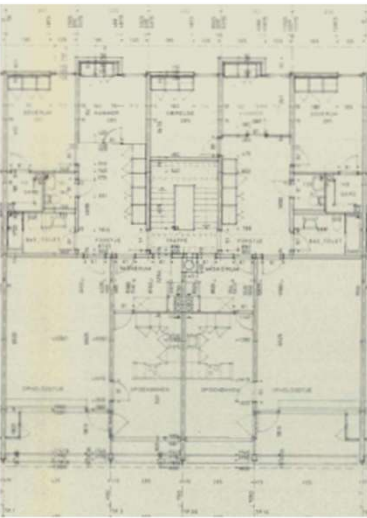
- Adgangen til tilgængelighedsboliger sker fra indgangssiden, hvor der etableres en **privat kantzone** med postkasser.
- Så vidt muligt tager indretningen udgangspunkt i **de eksisterende skakter** og bærelinjer, så der ikke er behov for ændringer længere op i bygningen.
- Udestuer fjernes, så de eksisterende dæk og kuldebroer fjernes.
- Trappeopgangen bevares som i dag.



Stueplan
1:150



ekst. type A ekst. type B Stueplan



ekst. type A ekst. type B Etageplan

AREALER

Type A: 112,3m² (heraf 7m² fælles)
Type B: 111,3m² (heraf 7m² fælles)

PLANTEGNINGER

Eksisterende type A og B

BEATESMINDEVEJ

Version med karnapper

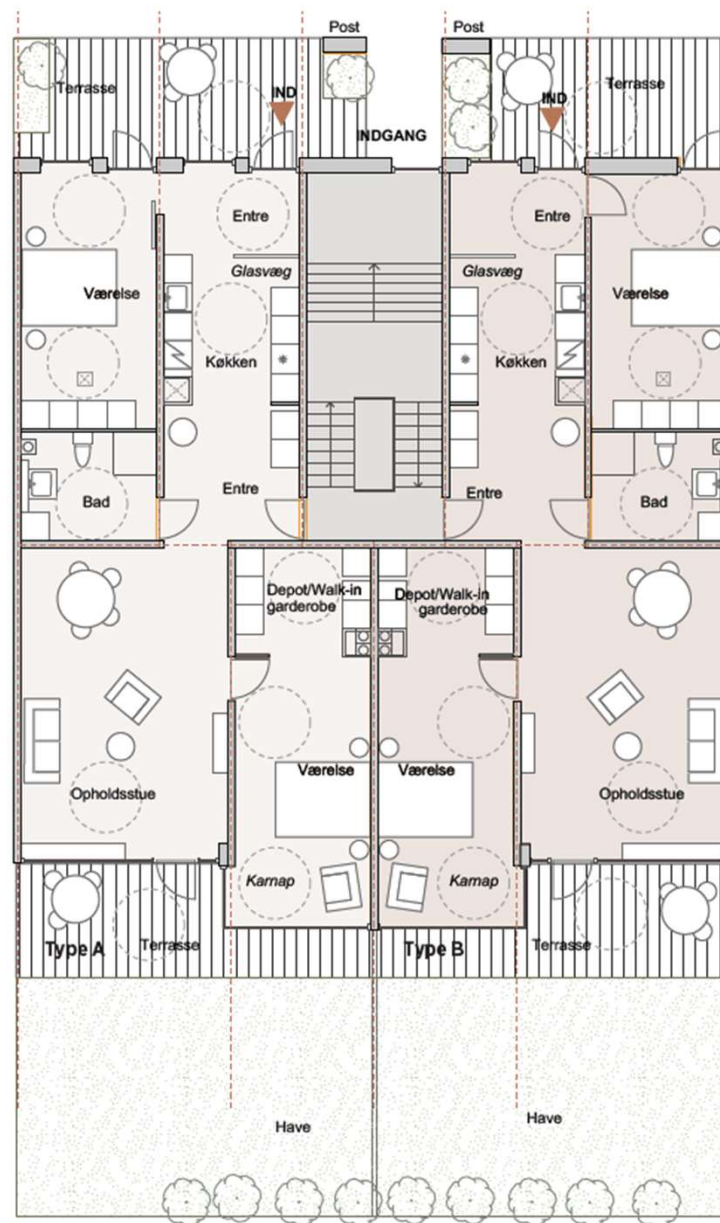
Alle trugelementer nedtaget
og nye facade elementer med
vinduer tilføjes

AREALER

Type A: 111,5m² (heraf 7m² fælles)

Type B: 111,5m² (heraf 7m² fælles)

Stueplan
1:100



PLANTEGNINGER

Eksisterende type E og D

HELLEVANGEN

GENERELT:
 - Der kan anvendes 9M døre, men kun hvis fabrikatet kan love min. 770mm fribredde.
 - Anvendelsen af 10M døre vil øge komforten og hindre klemte fingre for kørestolsbrugere.
 - Der er niveaufri adgang fra boligerne til terrasserne.
 - Møblering til inspiration.

TILGÆNGELIGHED I STUEPLAN

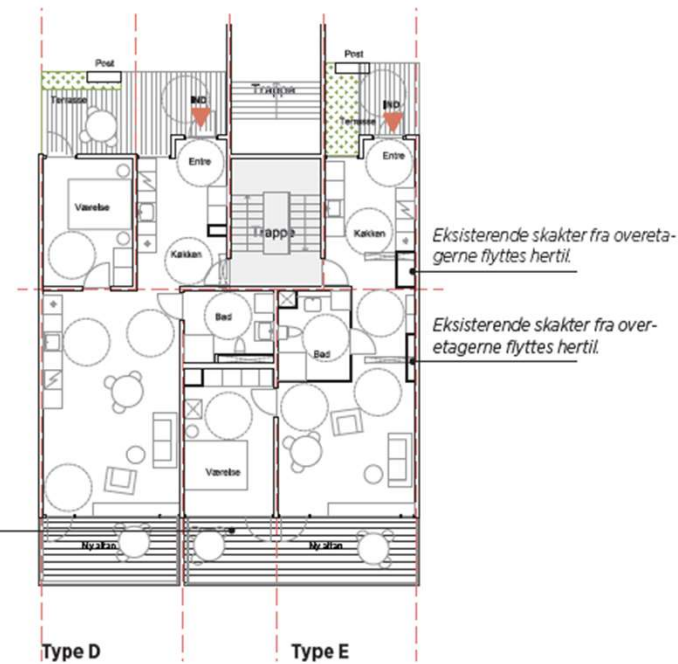
- Adgangen til tilgængelighedsboliger sker via køkkener. Der etableres **en privat kantzone** med postkasser foran indgange.

- Så vidt muligt tager indretningen udgangspunkt i **de eksisterende skakter** og bærelinjer, så der ikke er behov for ændringer længere op i bygningen.

- Type E har nogle udfordringer med de eksisterende skakter fra overetagerne. Det foreslås at lede de eksisterende installationer ned til de nærliggende skakter, som vist på plantegningen.

- Trappeopgangen bevares som i dag.

Ca. 3,8 m² mindre her.



Type D

Type E

AREALER

Type D: 74,8m² (heraf 6,5m² fælles)
 Type E: 68,4m² (heraf 6,5m² fælles)

Stueplan
 1:150



ekst.
 type D

ekst.
 type E

Stueplan



ekst.
 type D

ekst.
 type E

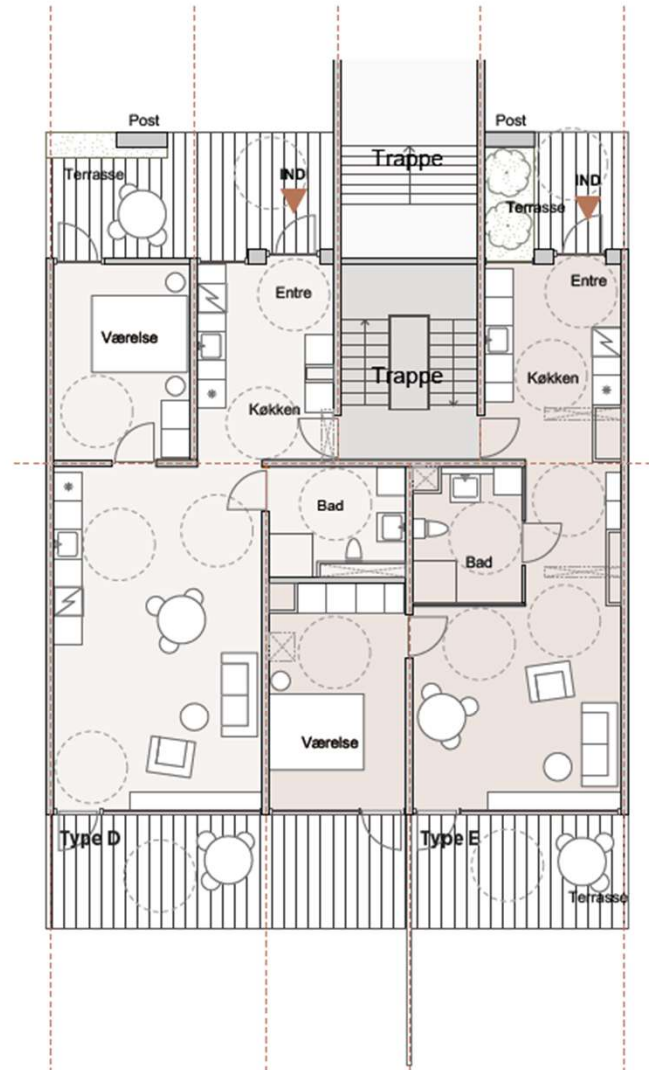
Etageplan

PLANTEGNINGER

Eksisterende type E og D

HELLEVANGEN

Alle trugelementer nedtaget
og nye facade elementer med
vinduer tilføjes



AREALER

Type D: 73,9m² (heraf 6,5m² fælles)
Type E: 67,5m² (heraf 6,5m² fælles)

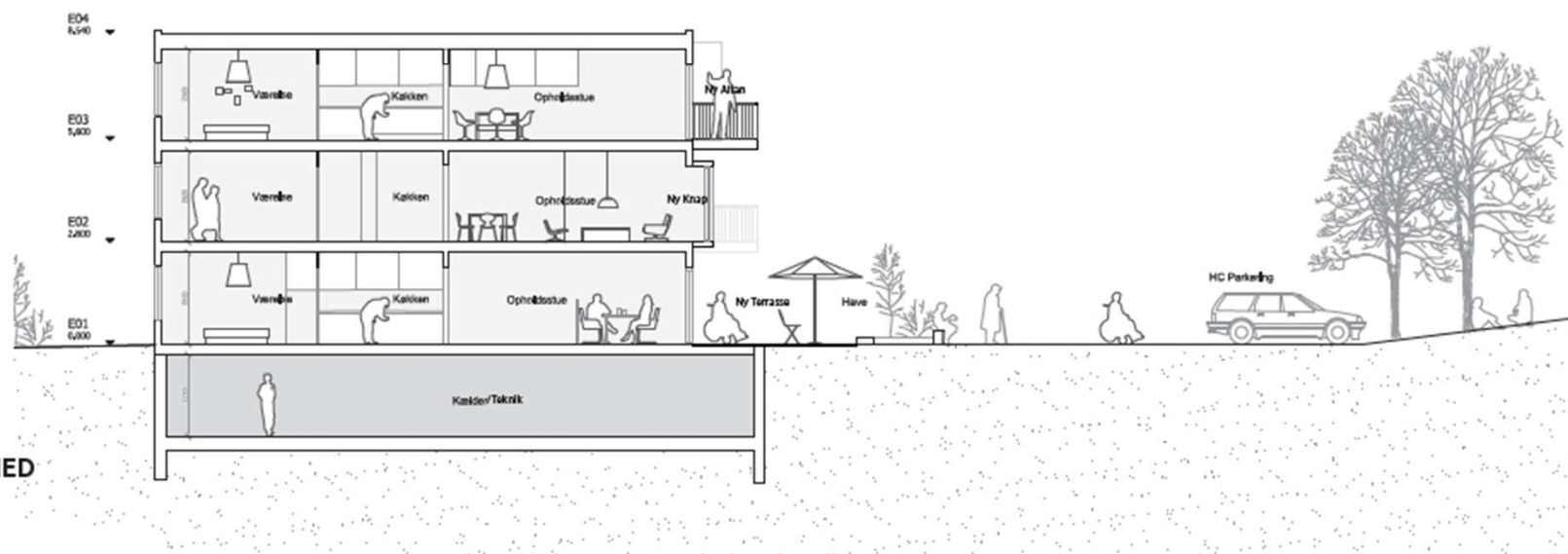
Stueplan
1:100

SNIT

Principper

BEATESMINDEVEJ

Principsnit
VANDRET
TILGÆNGELIGHED
1:150



VI UDBEDRER:

- Kældre
 - Skader på beton mm.
- Miljøfarlige stoffer
 - Asbest, PCB og skimmel
- Kloakker

VI SKIFTER:

- Tag
 - saddeltag med udhæng
- Facade
 - Højisoleret og med nye altaner
- Vinduer og døre
- Badeværelser i alle boliger
- Køkkener i alle boliger
- Gulve overalt
- Installationer – VVS og el

VI ETABLERER:

- Ventilationsanlæg med varmegenvinding
- 108 stk. tilgængelighedsboliger i stueplan
 - Boliger med tilgængelighed er fremtidssikrede for gangbesværede
- Separatkloakering
- Solcelleanlæg
- Karnapper
- Ny belysning i fællesarealer
- Små/mindre private haver i stueplan
- Mere lyse, gennemlyste boliger

ØKONOMI

HVAD SKAL DET KOSTE?

- HVIS I STEMME JA

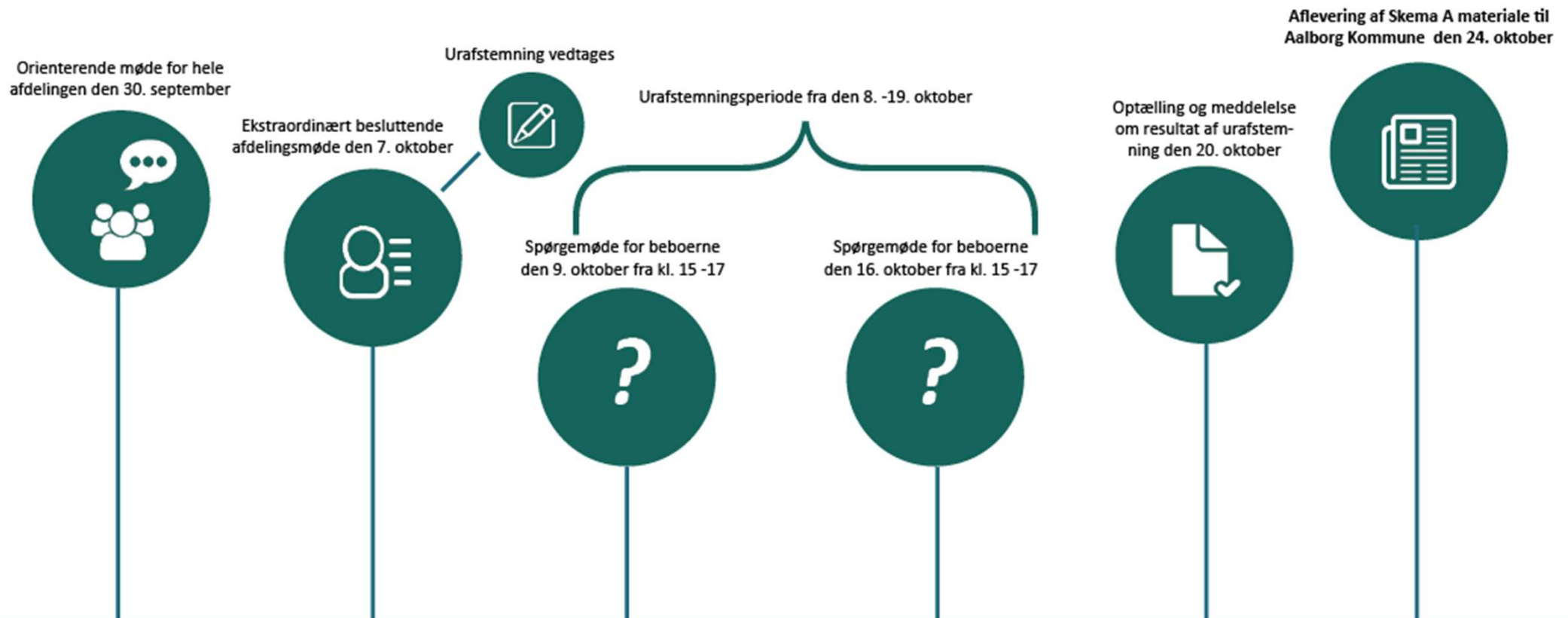
Budget

Ca. 700 mio.
Heraf ca. 450 støttede mio.
Næsten 2 mio. pr. bolig

Forventning

Husleje i dag: Ca. 800 kr./m²/år
Husleje efter renovering: Ca. 950 kr./m²/år
Lejestigning på 18 %

PROCES- OG TIDSPLAN FREM TIL SKEMA A



FORMÅLET MED SPØRGEMØDERNE

Spørgemøderne den 9. og 16. oktober er en mulighed for, at I beboere kan stille spørgsmål til den kommende renovering – herunder byggetekniske udfordringer, renoveringstiltag, økonomi, husleje, plantegninger, genhusning mv.

De to spørgemøder ligger i urafstemningsperioden, som løber fra den 8. - 19. oktober, således I beboere har fået afklaret alle jeres spørgsmål inden I skal stemme.

OVERORDNET TIDSPLAN

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| • Ultimo 2025 | Skema A godkendelse |
| • Medio 2026 | Rådgiverudbud |
| • Medio 2026 | Udarbejdelse af dispositionsforslag |
| • Medio 2026 – 2027 | Eventuel ny lokalplan |
| • Medio 2027 | Licitation |
| • Medio 2027 | Skema B godkendelse |
| • Medio 2027 | Genhusningssamtaler |
| • Primo 2028 | Fornyset beboergodkendelse af Skema B |
| • Primo 2028 | Renoveringsopstart |

Tryk genhusning under renoveringen

– vi står ved din side hele vejen



Genhusning – hvad betyder det for dig?

- Personlige samtaler med alle beboere **6-8 mdr. før renovering**
- Vi taler om **dine ønsker og behov** ifm. flytning
- **Midlertidig genhusning:** du flytter tilbage til din bolig efter renovering
 - Sker som udgangspunkt i afdelingen (man kan også selv finde midlertidig bolig, fx sommerhus eller familie)
- **Permanent genhusning:** du får tilbudt en ny bolig

Muligheder og hjælp

- Du kan vælge mellem:
 - Flyttehjælp fra professionelt firma
 - Økonomisk godtgørelse og selv stå for flytningen
- Ekstra hjælp til **ældre, svage, handicappede og beboere med særlige behov**
- Vi sikrer, at flytningen bliver **så tryk og overskuelig som muligt**



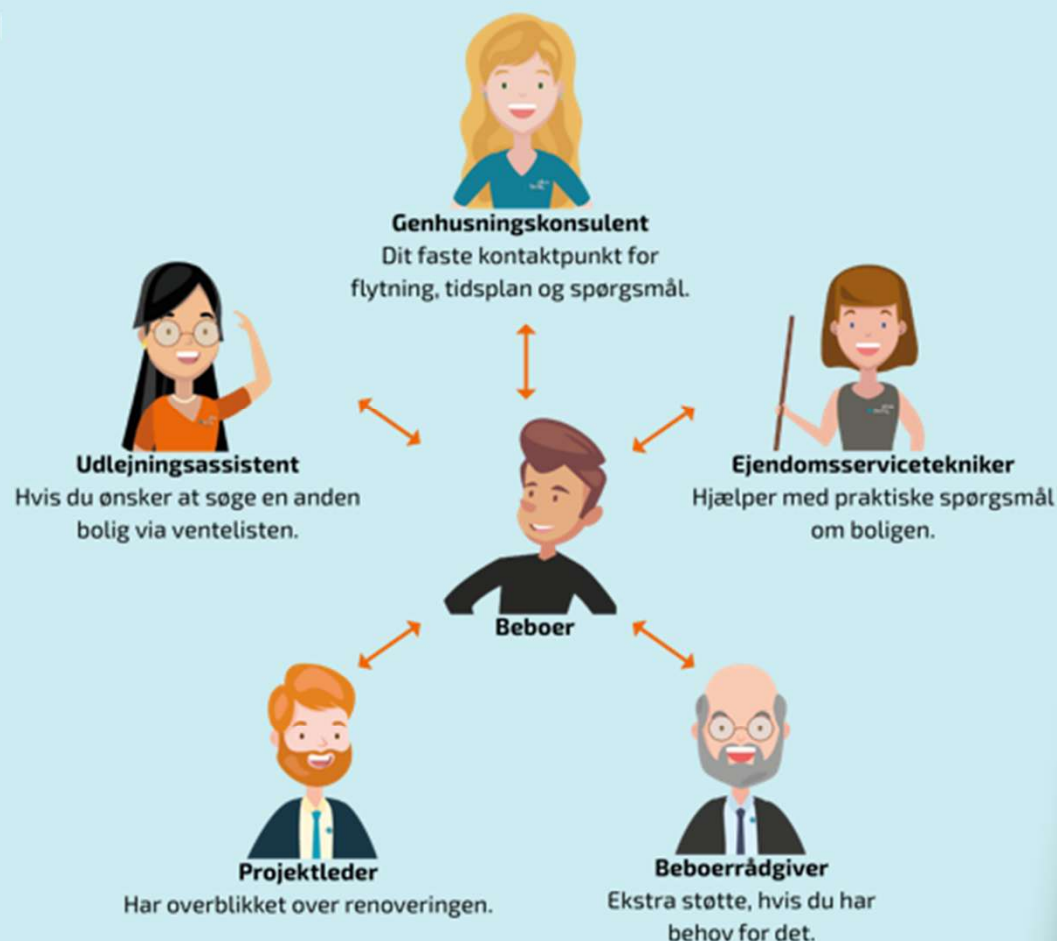
Tryk genhusning under renoveringen

– vi står ved din side hele vejen

Information og tryghed

- Genhusning kan give bekymringer – det er helt naturligt
- Du får tilknyttet et **team af kompetente personer**
- Vi arbejder tæt sammen for at sikre, at du kommer trygt igennem
- Nyhedsbreve og informationsmøder
- **Direkte besked**, når noget vedrører din bolig eller flytning

Husk: vi har **erfaring fra lignende projekter** og styr på hele processen



TID TIL SPØRGSMÅL



TAK FOR I AFTEN – TAK FORDI DU KOM

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| • Ultimo 2025 | Skema A godkendelse |
| • Medio 2026 | Rådgiverudbud |
| • Medio 2026 | Udarbejdelse af dispositionsforslag |
| • Medio 2026 – 2027 | Eventuel ny lokalplan |
| • Medio 2027 | Licitation |
| • Medio 2027 | Skema B godkendelse |
| • Medio 2027 | Genhusningssamtaler |
| • Primo 2028 | Fornyset beboergodkendelse af Skema B |
| • Primo 2028 | Renoveringsopstart |