



Orienteringsmøde 1

Helhedsplan i AAB afd. 27 - tirsdag d. 03-12-2024

Programmet for i aften



- Velkomst
- Processen frem til nu
- Hvad indeholder helhedsplanen
 - Tag, facader, vinduer, altaner, badeværelser, installationer, ventilation og øvrige ombygninger
- **PAUSE**
- Hvad indeholder helhedsplanen (fortsat)
 - Udearealer og beboerlokale
- Bæredygtighed
- Økonomi
- Tidsplan og videre proces
- Ca. kl. 20.30 - tak for i aften!



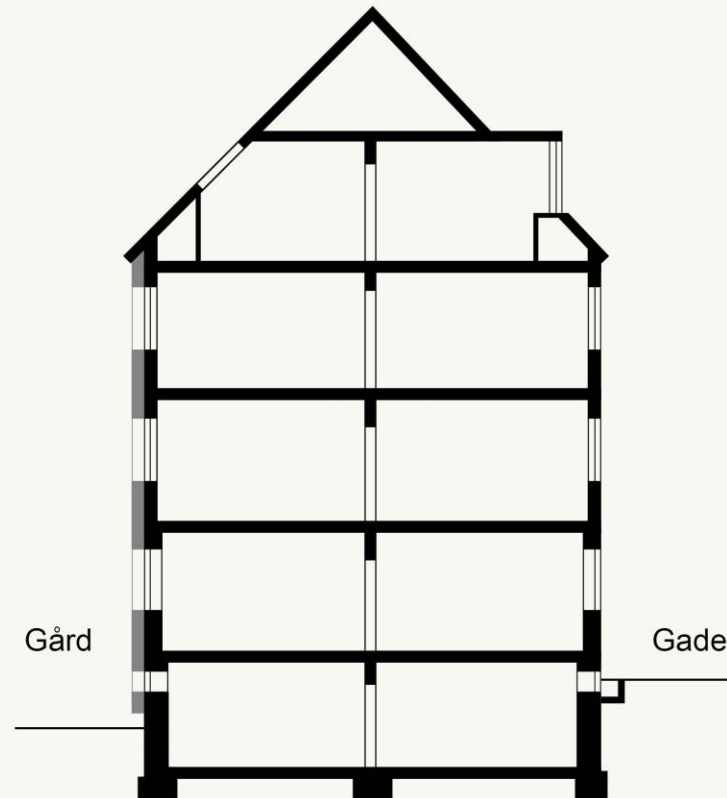
Proces frem til nu

- April 2024: Byggeteknisk gennemgang med vurdering af restlevetider og behov for reovering / udskiftning
- Juni 2024: Gårdarrangement med QR-jagt
- Juni 2024: Informationsmøde 1
- August 2024: Gårdarrangement med poster
- September 2024: Informationsmøde 2 – m. miniworkshop
- Udarbejdelse af foreløbig helhedsplan i løbende samarbejde med byggeudvalget og AAB. Arkitema + COWI står for:
 - Beskrivelser
 - Tegninger (principløsninger i denne fase)
 - Budget
 - Indsamling af diverse bilag og dokumentation f.eks. beboerinput fra spørgeskemaer og workshops
- Dialog med Landsbyggefonden og Københavns Kommune

Se mere på www.aab27.dk

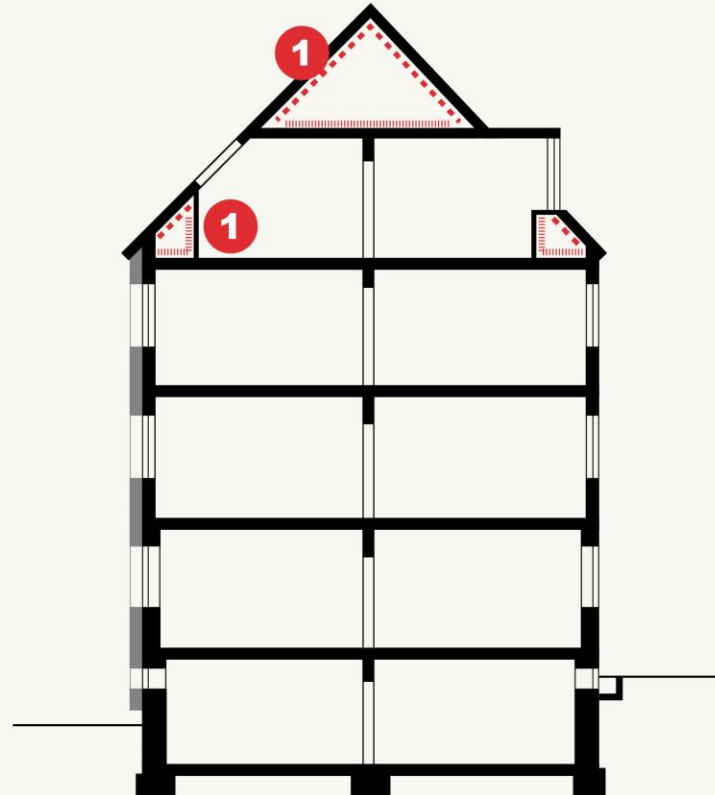


Hvad er med i den foreløbige helhedsplan



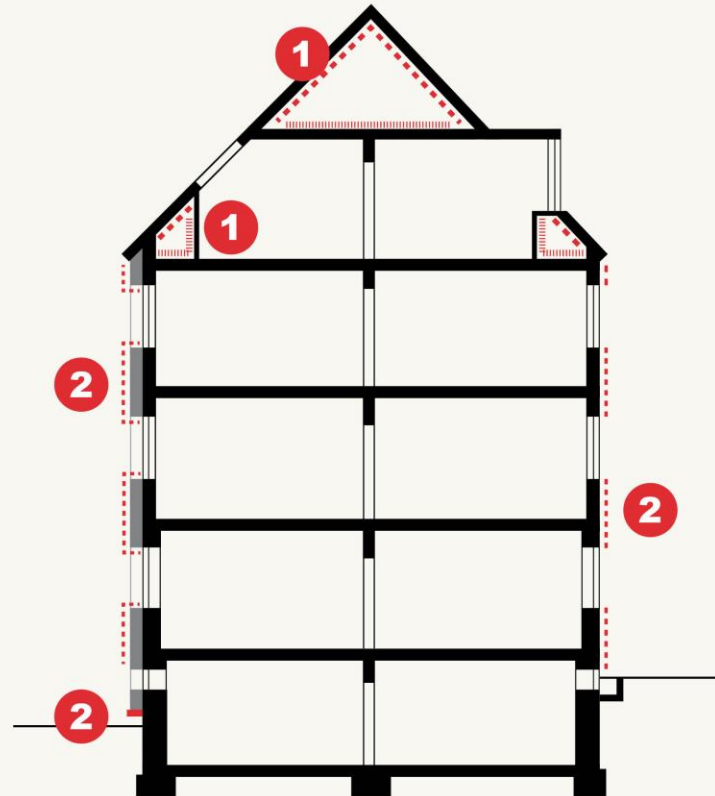
Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum



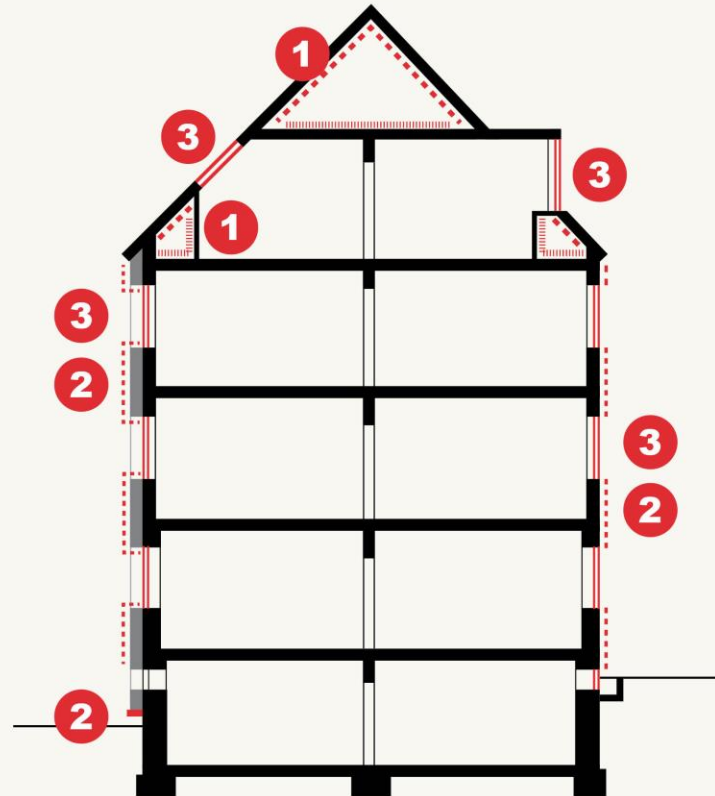
Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Opretning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden



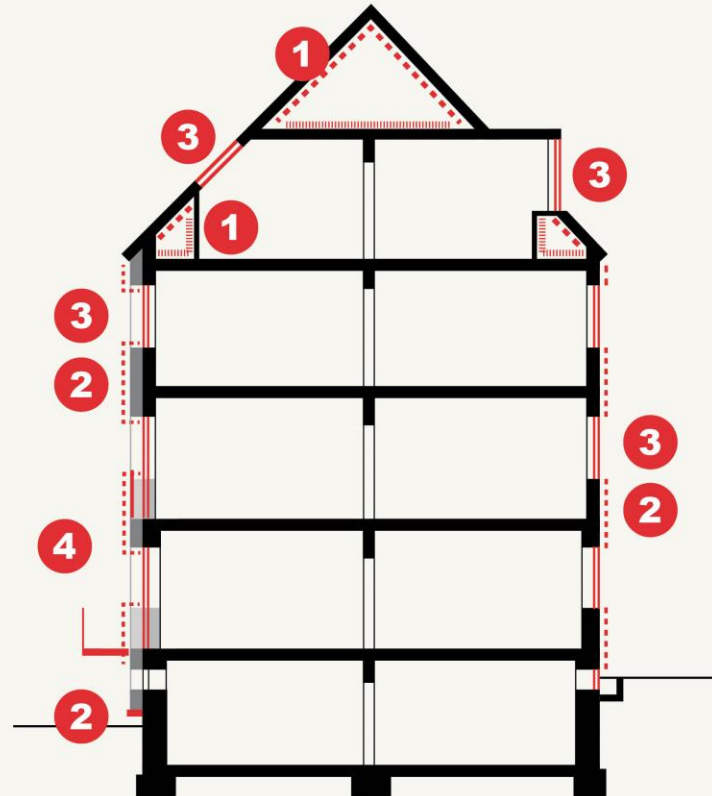
Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Opretning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre



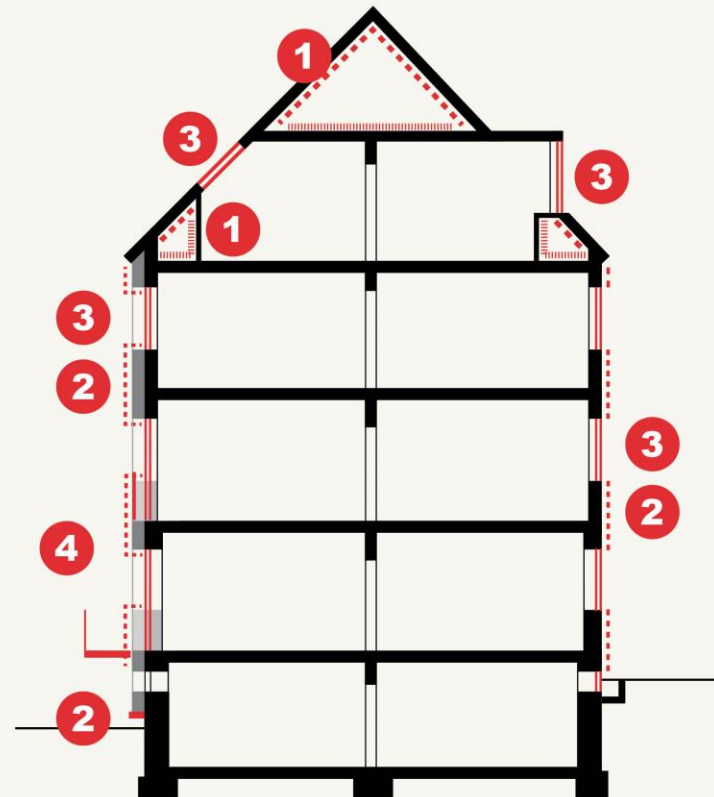
Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Oprettning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården



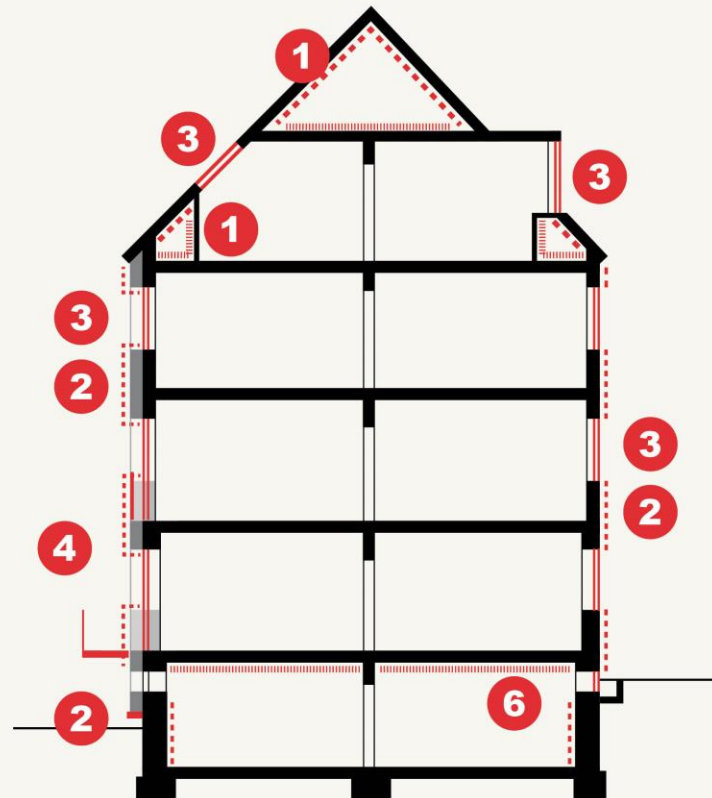
Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Opretning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)



Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

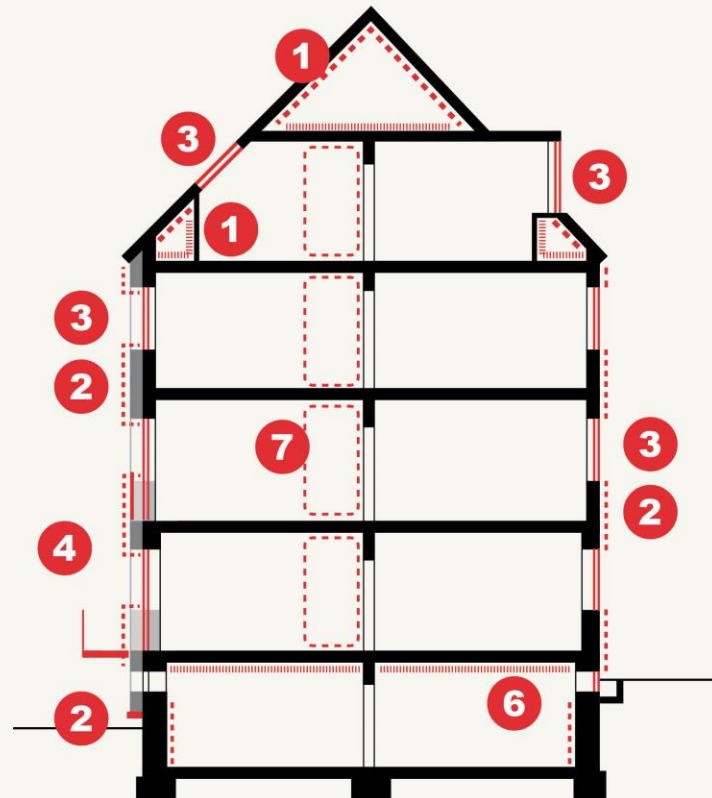
- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Opretning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)



- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
Udbedring af revner i kælderydervægge
Opretning af Isolering i kælderloft
Nedlægge brændselskælder

Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

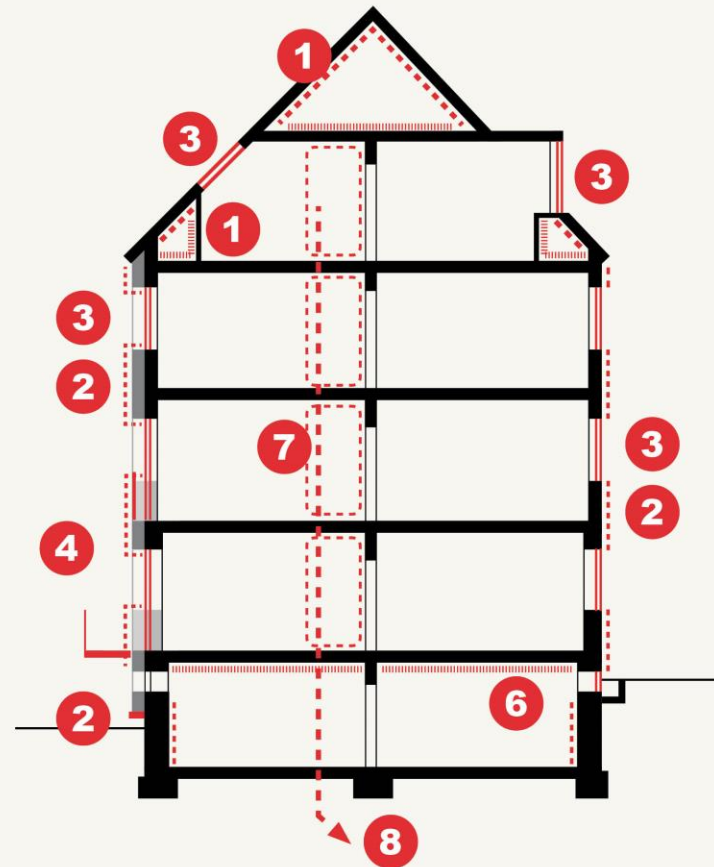
- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Opretning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)



- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
Udbedring af revner i kælderydervægge
Opretning af Isolering i kælderloft
Nedlægge brændselskælder
- 7 BADEVÆRELSER**
Renovering af store badeværelser
Udvidelse/nyetablering af små badeværelser

Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

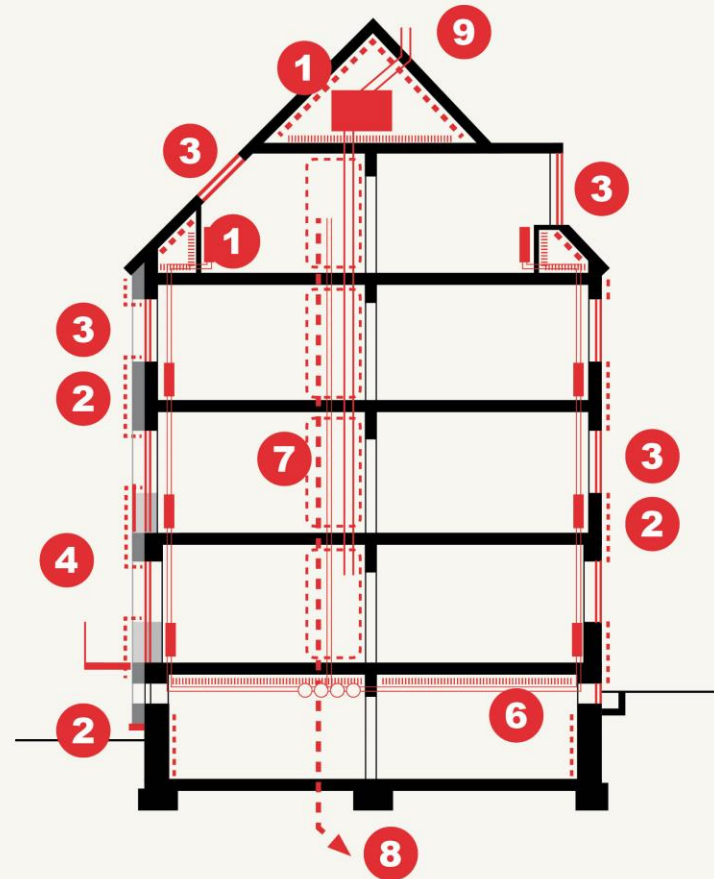
- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Oprettning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)



- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
Udbedring af revner i kælderydervægge
Oprettning af Isolering i kælderloft
Nedlægge brændselskælder
- 7 BADEVÆRELSE**
Renovering af store badeværelser
Udvidelse/nyetablering af små badeværelser
- 8 AFLØB**
Faldstammer
Afløb i kældernedgange

Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

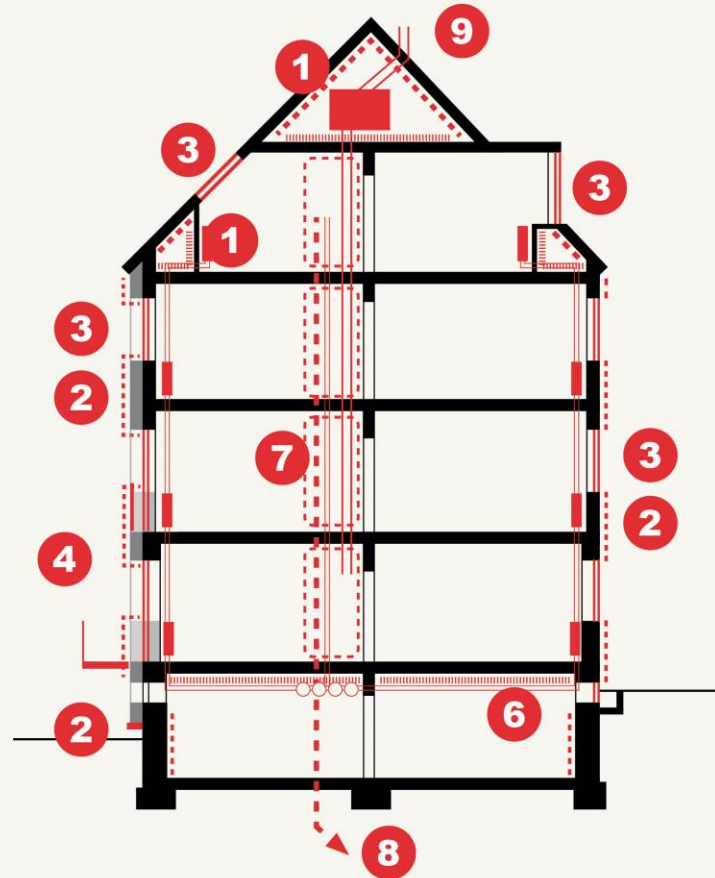
- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Oprettning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)



- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
Udbedring af revner i kælderydervægge
Oprettning af Isolering i kælderloft
Nedlægge brændelseskælder
- 7 BADEVÆRELSER**
Renovering af store badeværelser
Udvidelse/nyetablering af små badeværelser
- 8 AFLØB**
Faldstammer
Afløb i kældernedgange
- 9 INSTALLATIONER**
Vand- og varme installationer
Elinstallationer
Ventilationsanlæg
Evt. nedlæggelse af gas

Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Oprettning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)




- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
Udbedring af revner i kælderydervægge
Oprettning af Isolering i kælderloft
Nedlægge brændelseskælder
- 7 BADEVÆRELSE**
Renovering af store badeværelser
Udvidelse/nyetablering af små badeværelser
- 8 AFLØB**
Faldstammer
Afløb i kældernedgange
- 9 INSTALLATIONER**
Vand- og varme installationer
Elinstallationer
Ventilationsanlæg
Evt. nedlæggelse af gas
- 10 ØVRIGE BYGNINGSDELE**
Tilpasning/udskiftning af køkkener

Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
Udskiftning af undertag
Isolering af skunke, loft mod spidsloft
og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER**
Opretning af fuger og murværk
Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER**
Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
Renovering af sålbænke
Renovering af kældervinduer på gadeside
Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER**
Muligt beboervalg (råderet):
Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
(Indgår under øvrige punkter)
- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
Udbedring af revner i kælderydervægge
Opretning af Isolering i kælderloft
Nedlægge brændselskælder
- 7 BADEVÆRELSER**
Renovering af store badeværelser
Udvidelse/nyetablering af små badeværelser
- 8 AFLØB**
Faldstammer
Afløb i kældernedgange
- 9 INSTALLATIONER**
Vand- og varme installationer
Elinstallationer
Ventilationsanlæg
Evt. nedlæggelse af gas
- 10 ØVRIGE BYGNINGSDELE**
Tilpasning/udskiftning af køkkener
- 11 UDEAREALER**
Legepladser og ophold
Bepantning og biodiversitet
Affaldshåndtering
Forbedring af udvalgte trappenedgange
- 12 BEBOERLOKALE**
Ombygning og udvidelse
Udgravning af terræn
- 13 TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER**

Hvad er med i den foreløbige helhedsplan

- 1 TAG**
 Udskiftning af undertag
 Isolering af skunke, loft mod spidsloft
 og vægge mod depoter/tørrerum
- 2 FACADER** 
 Oprettning af fuger og murværk
 Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
 Rottesikring af gårdfacaden
- 3 DØRE OG VINDUER** 
 Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
 Renovering af sålbænke
 Renovering af kældervinduer på gadeside
 Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre
- 4 ALTANER** 
 Muligt beboervalg (råderet):
 Alm./fransk altan mod gården
- 5 ETAGEADSKILLELSE**
 (Indgår under øvrige punkter)
- 6 FUNDAMENT OG KÆLDER**
 Udbedring af revner i kælderydervægge
 Oprettning af Isolering i kælderloft
 Nedlægge brændselskælder
- 7 BADEVÆRELSE** 
 Renovering af store badeværelser
 Udvidelse/nyetablering af små badeværelser
- 8 AFLØB**
 Faldstammer
 Afløb i kældernedgange
- 9 INSTALLATIONER** 
 Vand- og varme installationer
 Elinstallationer
 Ventilationsanlæg
 Evt. nedlæggelse af gas
- 10 ØVRIGE BYGNINGSDELE**
 Tilpasning/udskiftning af køkkener
- 11 UDEAREALER** 
 Legepladser og ophold
 Beplantning og biodiversitet
 Affaldshåndtering
 Forbedring af udvalgte trappenedgange
- 12 BEBOERLOKALE** 
 Ombygning og udvidelse
 Udgravning af terræn
- 13 TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER** 

 Uddybes på de følgende slides

Spørgsmål



Vinduer og facader

Gadefacader

- Ifølge byggeteknisk rapport er vinduernes levetid opbrugt og skal derfor udskiftes
- Ejendommen har en bevaringsværdi på 4, hvilket gør at kommunen stiller krav til vinduernes materialer og udtryk
- Der forventes krav om genindførelse af de vandrette sprosser
- Det forventes godkendt at vinduer udføres som træ-
alu



Nuværende vinduer fra 1990'erne uden sprosser

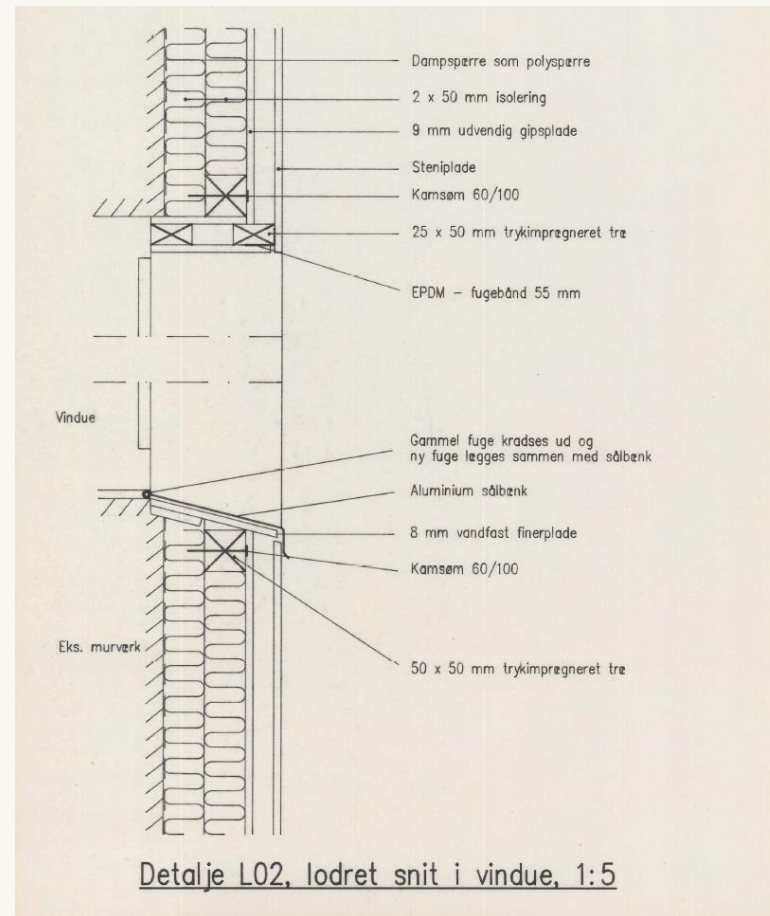


Oprindelige vinduer fra 1930'erne med sprosser

Vinduer og facader

Gårdfacader

- Efterisoleringen på gårdfacaden er vurderet til at være i god stand
- Udformningen ved false gør at vinduerne ikke kan skiftes uden at demontere facadeplader og tilpasse skeletkonstruktionen



Figur 8, TV: Steni-plade nedtaget i lysning. TH: Steni-plade nedtaget over vindue.



Figur 9, TV: Gipsplade nedtaget over vindue. TH: Elastisk fuge omkring vindue fremstår meget hård.

Vinduer og facader

Gårdfacader

- Efterisoleringen på gårdfacaden er vurderet til at være i god stand
- Udformningen ved false gør at vinduerne ikke kan skiftes uden at demontere facadeplader og tilpasse skeletkonstruktionen



Plader der skal demonteres og genopsættes

Vinduer og facader

Arkitektonisk opgradering

- Nye vinduer med sprosser
- Tilpasning af falsen med lys plade der reflekterer mere lys ind i boligen
- Genanvendelse af eksisterende plader med stenbelægning – bæredygtigt!
- Bearbejdning af den nederste del af facaden med trælister der understøtter ”takten” i den eksisterende facade
- Forbedret akustik i gårdmiljøet
- Altan / fransk altan som beboertilvalg (se næste slides)



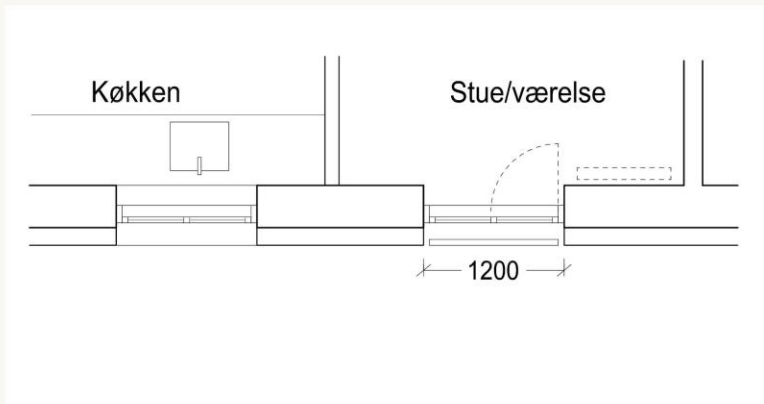
Illustration med nye vinduer og træbeklædning på den nederste del af facaden

Altaner

Katalog med forskellige typer - finansieres over råderetten

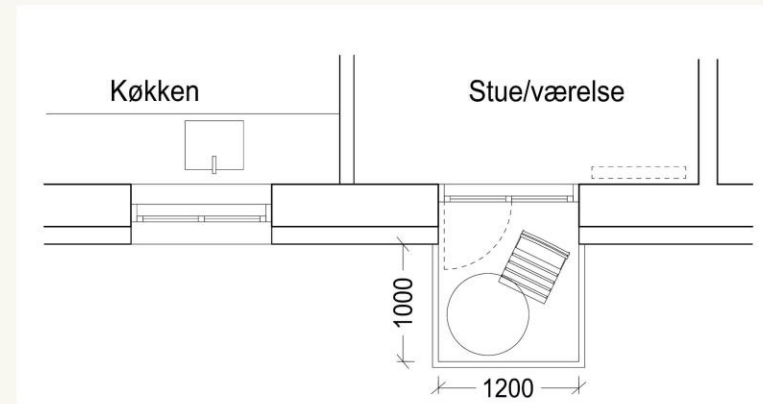
FRANSK ALTAN

Oplukkeligt parti med værn i flugt med facaden



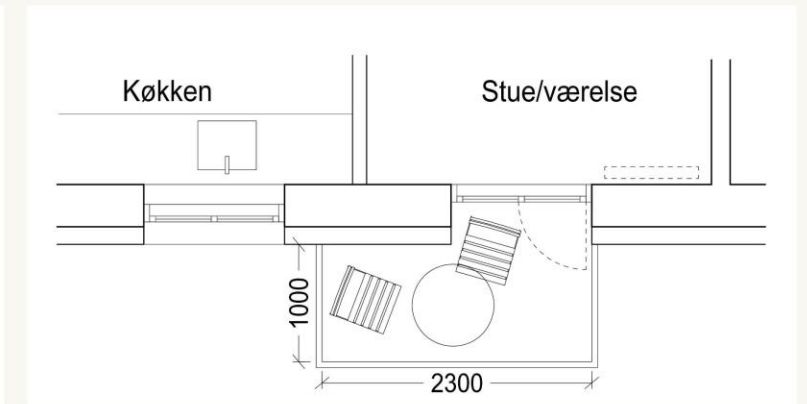
“LILLE” ALTAN ca. 1,7 m²

Plads til lille bord og stol



“STOR” ALTAN ca. 2,7 m²

Plads til lille bord og 2-3 stole



Altaner

Mere dagslys i boligen

EKSISTERENDE FORHOLD



FRANSK ALTAN



LILLE/STOR ALTAN



Altaner

Typerne set udefra

FRANSK ALTAN

Oplukket parti med værn i flugt med facaden



“LILLE” ALTAN ca. 1,7 m²

Plads til lille bord og stol



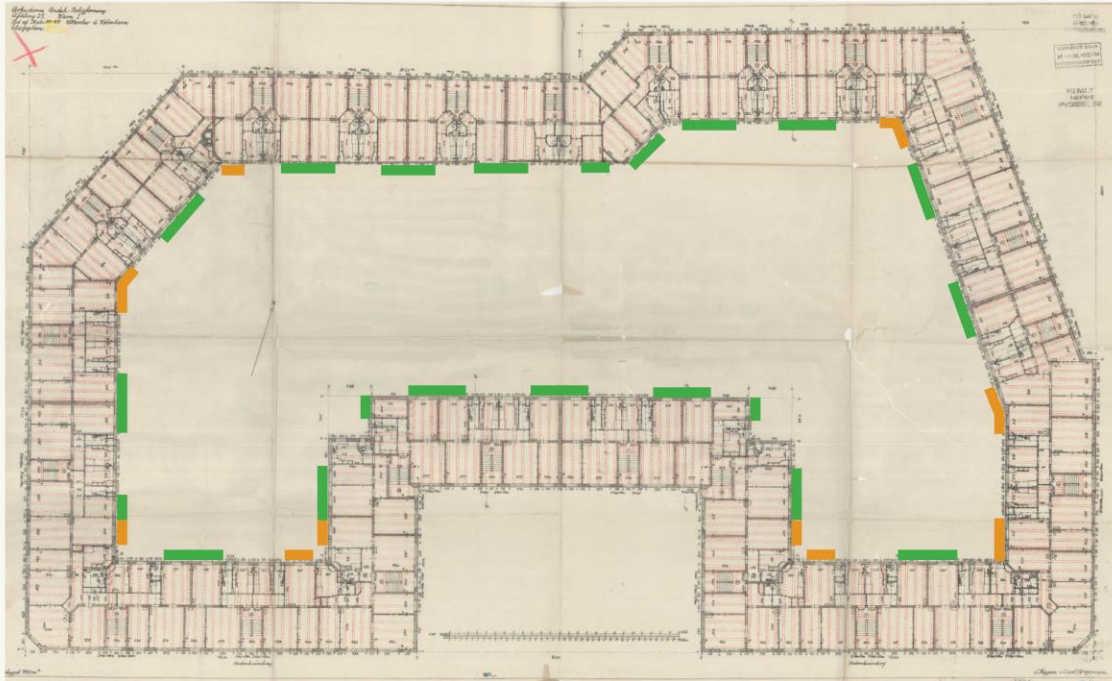
“STOR” ALTAN ca. 2,7 m²

Plads til lille bord og 2-3 stole



Altaner

Princip for placering - hvem kan vælge hvad



OVERSIGT

— Muligt at vælge alle typer
(i stueplan dog kun fransk)

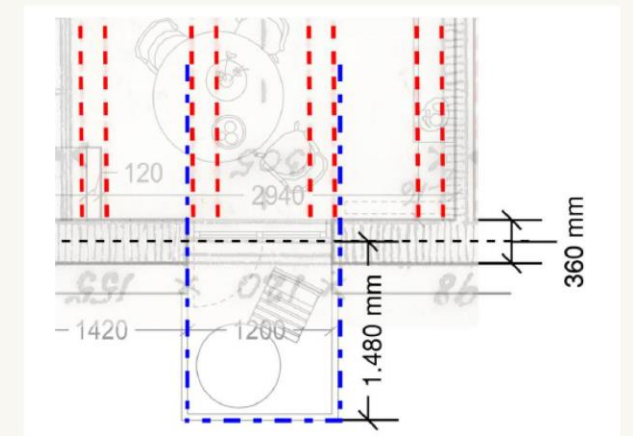
— Fransk altan

FORBEHOLD

- Konstruktion/fastgørelse
- Indbliksgener
- Afstand til terræn
- Godkendelse fra Københavns Kommune

KONSTRUKTIONSPRINCIP

Altanen fastgøres på de vinkelrette etagebjælker



Altaner



Ventilationsanlæg

Krav om mekanisk ventilation ved renovering

Muligheder:

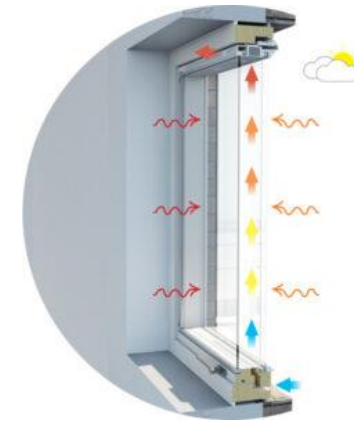
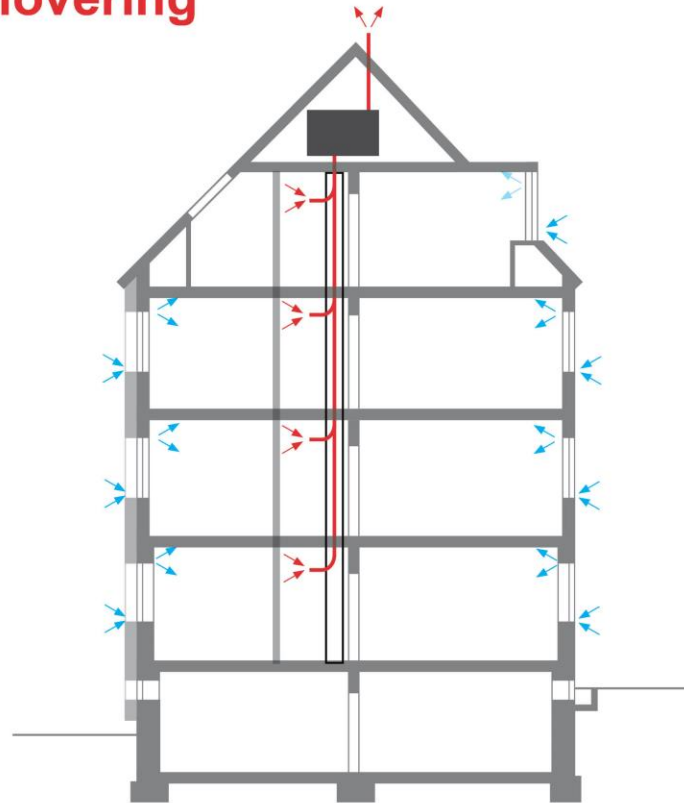
- Udsugningsventilation (kræver dispensation fra BR-krav)
- Balanceret ventilation - central
- Balanceret ventilaion - decentral

COWI anbefaler:

Udsugningsventilation med behovsstyring

Baggrund for anbefaling:

- Billigere end tilsvarende ventilationssystemer
- Optager mindst mulig plads i boligerne
- Tillader nem adgang for driften til service af aggregater
- Mulighed for central overvågning af systemet
- Forventet lavere energiforbrug
- Forventet opnåelse af dispensation fra BR-krav



Forvarmning af luften gennem nyt ventilationsvindue i øvrige opholdsrum

Badeværelser

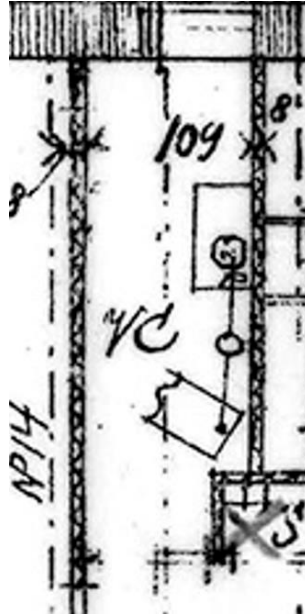
Baggrund

Renovering og modernisering:

- Udskiftning af installationer
- Udskiftning af faldstammer og afløb
- Ny "tung" konstruktion
- Nye overflader, sanitet og el

Støtte fra Landsbyggefonden:

- Udvidelse af små badeværelser med opdeltede funktioner
- Ventilationsanlæg (forbedring af indeklima)



Eksempel på
"stort" badeværelse
- over 2 m²
Ustøttet

Eksempel på
"lille" badeværelse
- Under 2 m²
Støttet



Brugsvandsinstallationer i vådzone



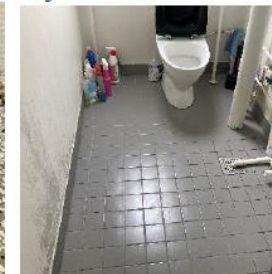
Terrazzo med revnedannelse + væv med væv



Bruseniche i fliser



Brugsvand, Karfa bøsning for tætning i gulv



Vægoverflade, maling på puds/spartel. Fugtaftegninger/skimmel



Bruse-/håndvask armatur med svingtud



Terrazzo belægning med kraftig revnedannelse



Separat badeværelse, væv på væg, faldstamme og brugsvand i vådzone

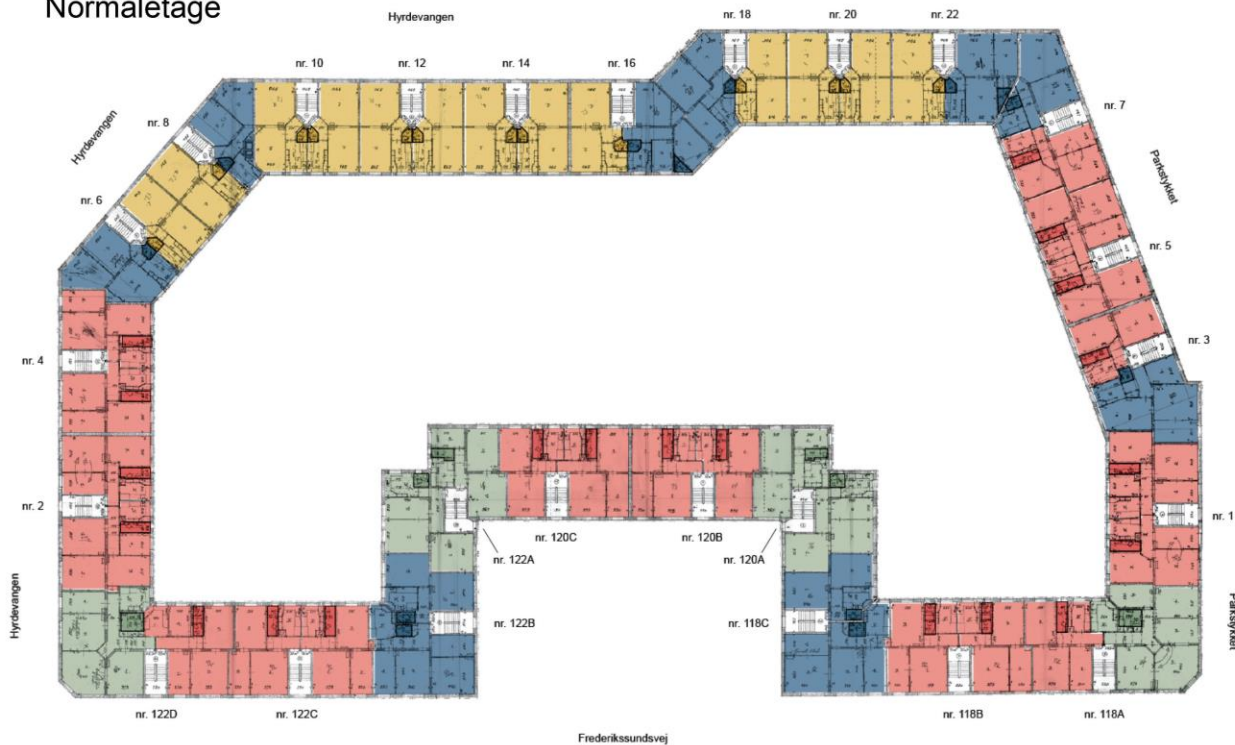


Blå vægfliser, miljøprøver angiver asbest i fliser/klæb.

Badeværelser

Typeoversigt

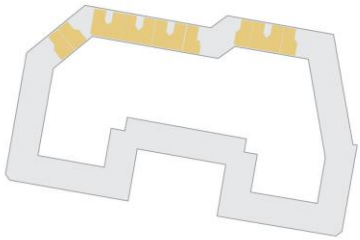
Normaletage



	Standard-bolig "Lille" badeværelse <u>under</u> 2 m ²	37 stk.
	Hjørnebolig "Lille" badeværelse <u>under</u> 2 m ²	27 stk.
	Standard-bolig "Stort" badeværelse <u>over</u> 2 m ²	53 stk.
	Hjørnebolig "Stort" badeværelse <u>over</u> 2 m ²	15 stk.
	Specialbolig - sammenlagt 2 badeværelser - variende størrelser	4 stk.
	Tagboliger - varierende størrelser	19 stk.
		<hr/> I alt 155 stk. <hr/>

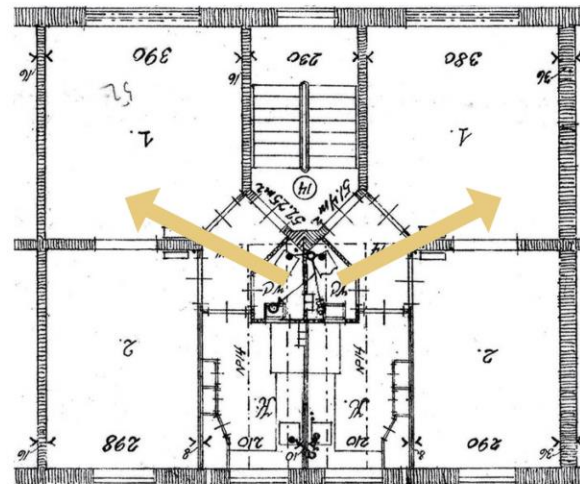
Badeværelser

Standardbolig - "Lille" badeværelse

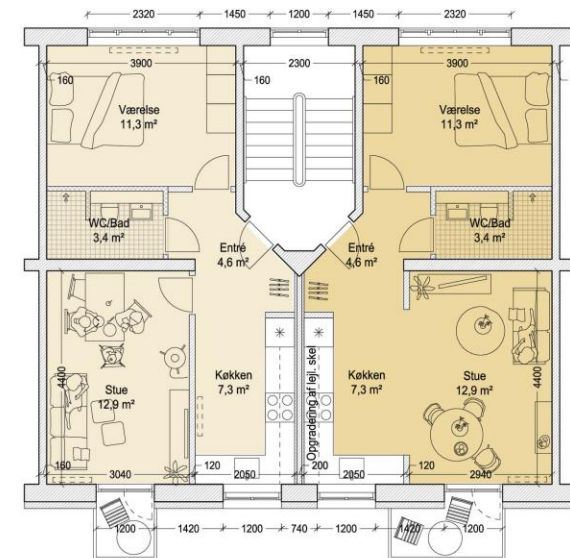


- Nyt stort badeværelse
- Nyt køkken
- Boligens indretning "vendes" så opholdrummet orienteres mod gården.
- Valgfrit om man vil have væg mellem stue og køkken
- Uændret antal værelser

Eksisterende forhold



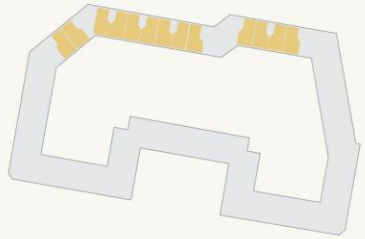
Fremtidige forhold



Mulighed for altan / fransk altan mod gården

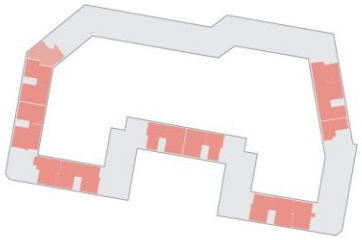
Badeværelser

Visualisering

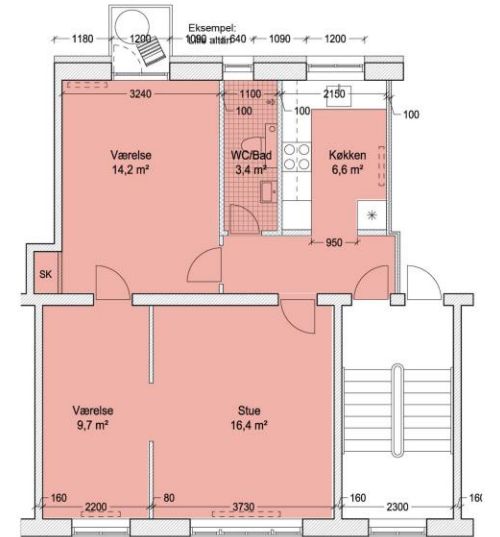
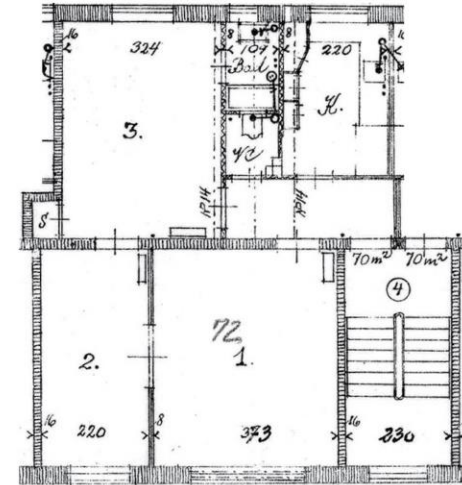
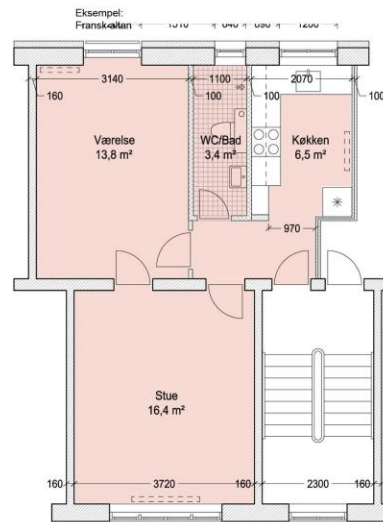
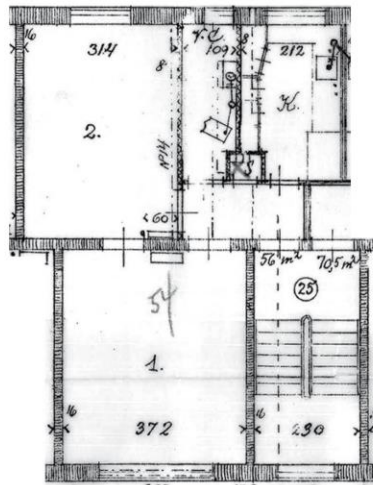


Badeværelser

Standardbolig - "Stort" badeværelse

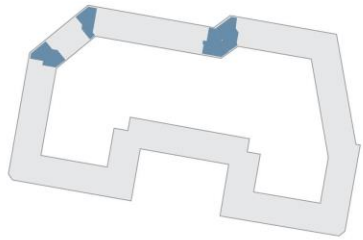


- Totalrenoveret badeværelse med optimeret indretning
- Tilpasset køkken (evt. nyt)
- Mulighed for tilvalg af altan i værelse mod gården
- Uændret antal værelser

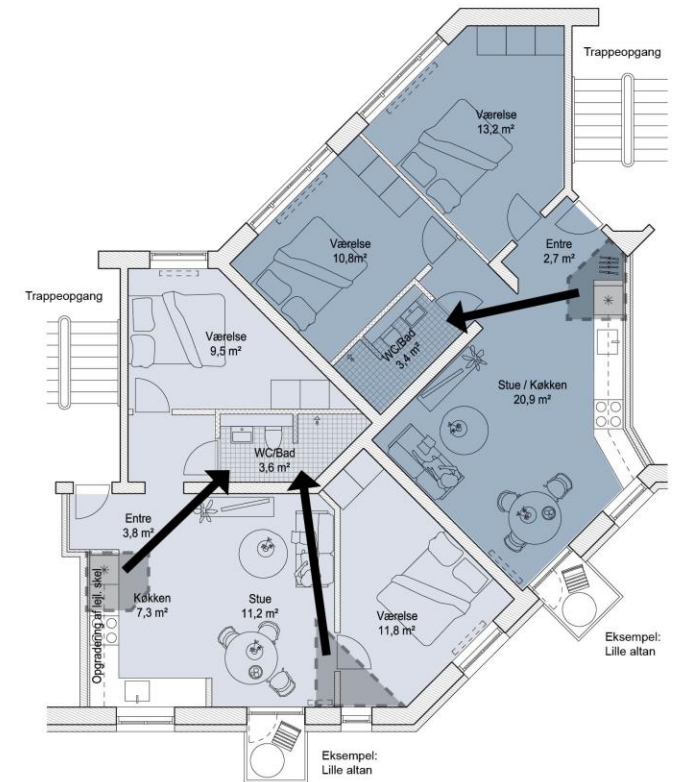
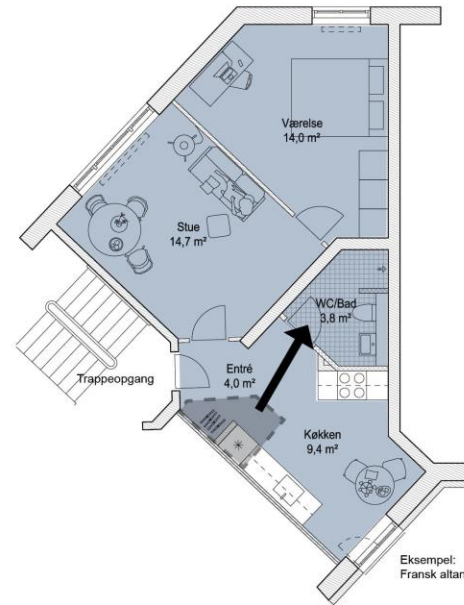
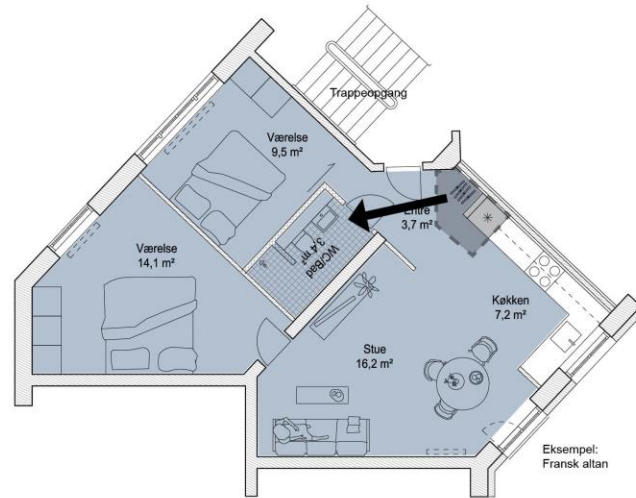


Badeværelser

Hjørnebolig - "Lille" badeværelse

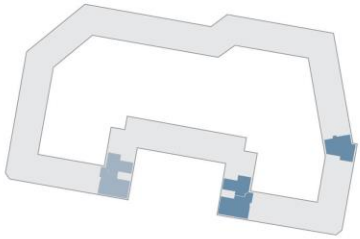


- Nyt stort badeværelse
- Nyt køkken
- Opholdskøkken/stue mod gården med mulighed for tilvalg af altan
- Uændret antal værelser



Badeværelser

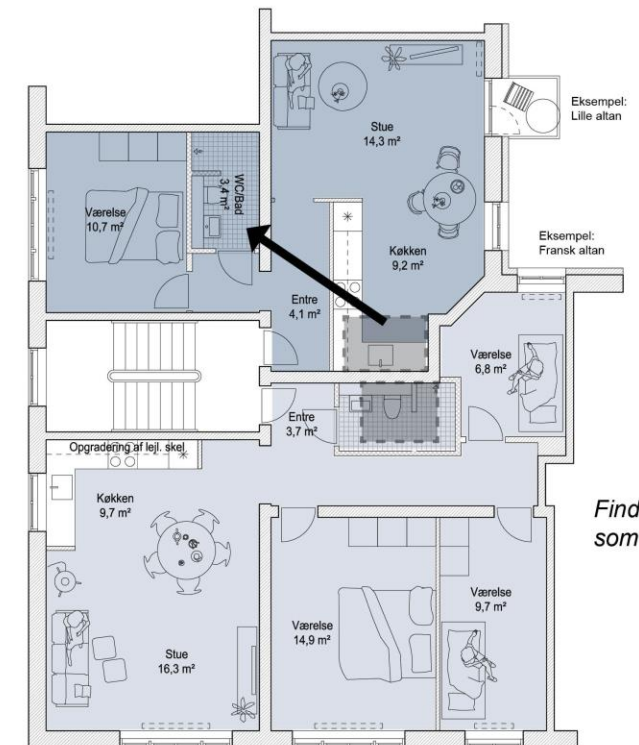
Hjørnebolig - "Lille" badeværelse



- Nyt stort badeværelse
- Nyt køkken
- Opholdskøkken/stue mod gården med mulighed for tilvalg af altan
- Uændret antal værelser



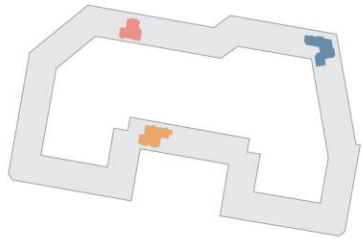
Eksempel:
Lille altan



Findes også
som spejlvendt

Badeværelser

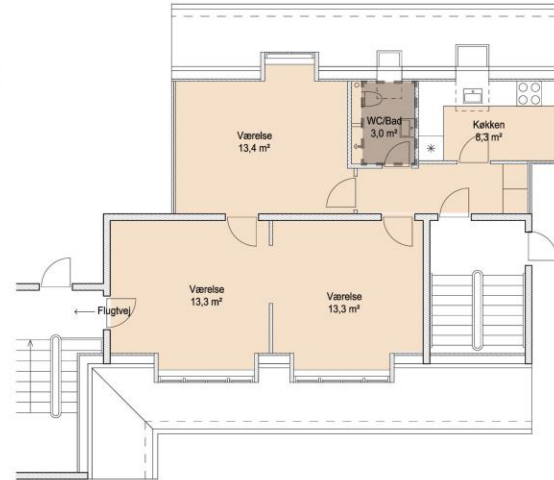
Udvalgte tagboliger



- Alle 19 tagboliger er forskellige
- Eksempler på 3 typer med fokus på udvidelse af små badeværelser og opdeling af funktioner



Eksempel Hyrdevangen 12, 3. sal



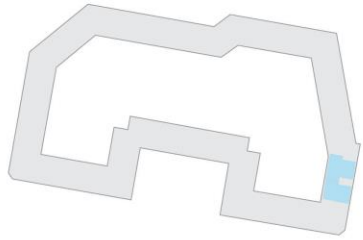
Frederikssundsvej 120C, 3. sal



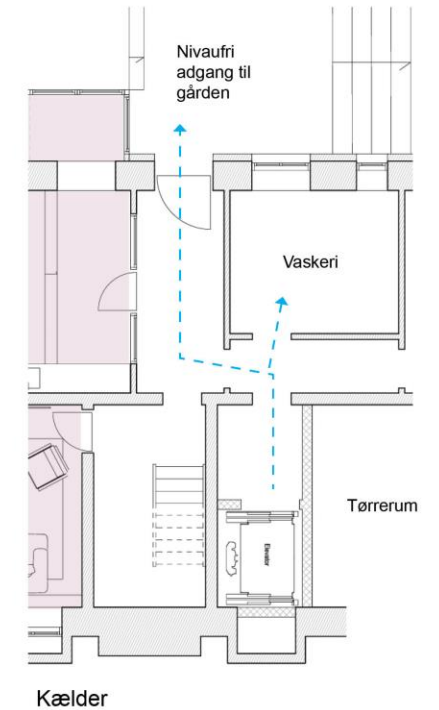
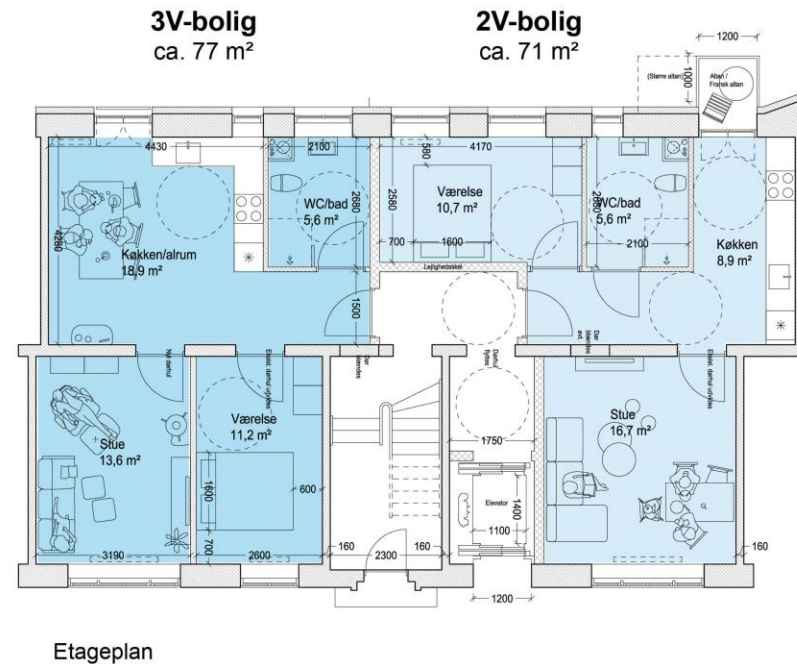
Parkstykket 7, 3. sal

Tilgængelighedsboliger

Normaletage

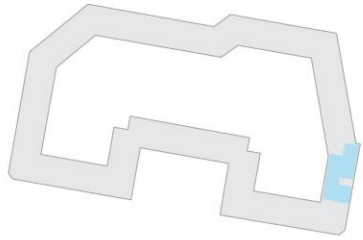


- Landsbyggefonden kan give støtte til fremtidssikring af afdelingen med tilgængelighedsboliger med elevator
- Niveaufri adgang til boligen og plads til venderadius for rollator eller kørestol
- Støtten omfatter totalombygning med bad, køkken og øvrige tilpasninger
- Man skal ikke visiteres for at bo i en tilgængelighedsbolig

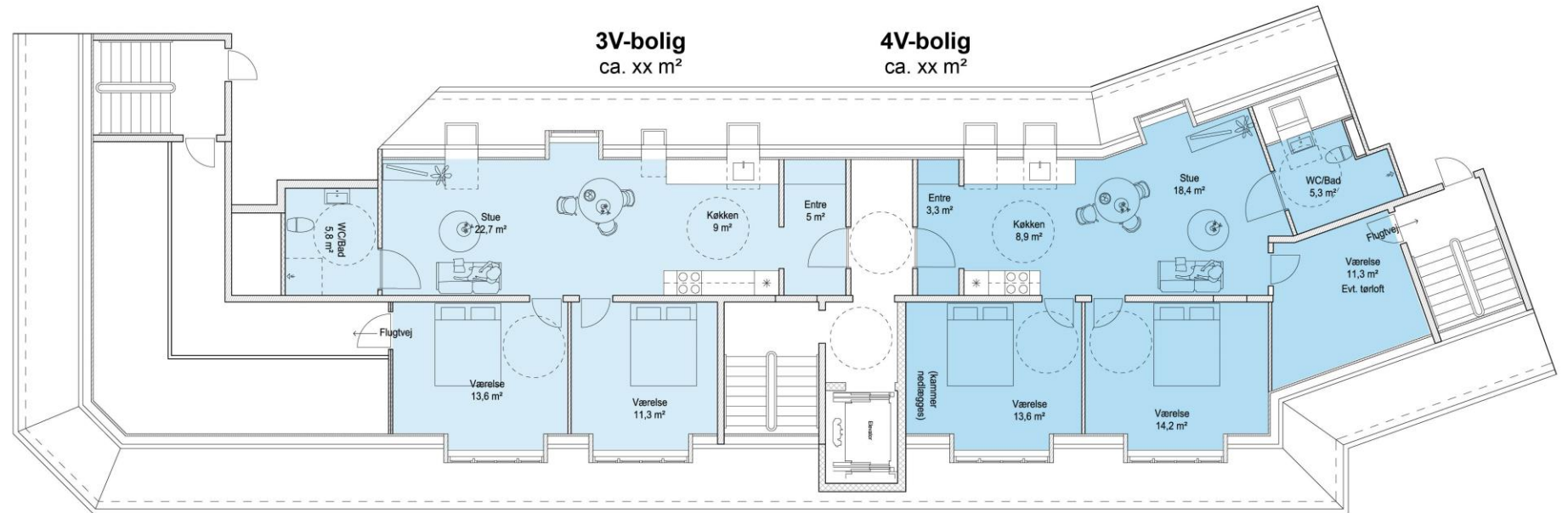


Tilgængelighedsboliger

Tagetage



- Inddragelse af en del af tørreloft/depoter for at skabe 2 rumlige boliger



Spørgsmål



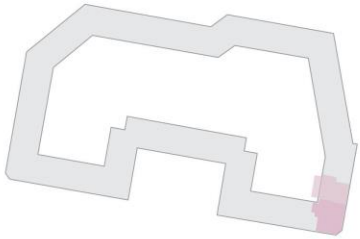
Pause

**Tag en kop kaffe og
hils på dine naboer!**



Beboerlokale

Motivation for opgradering

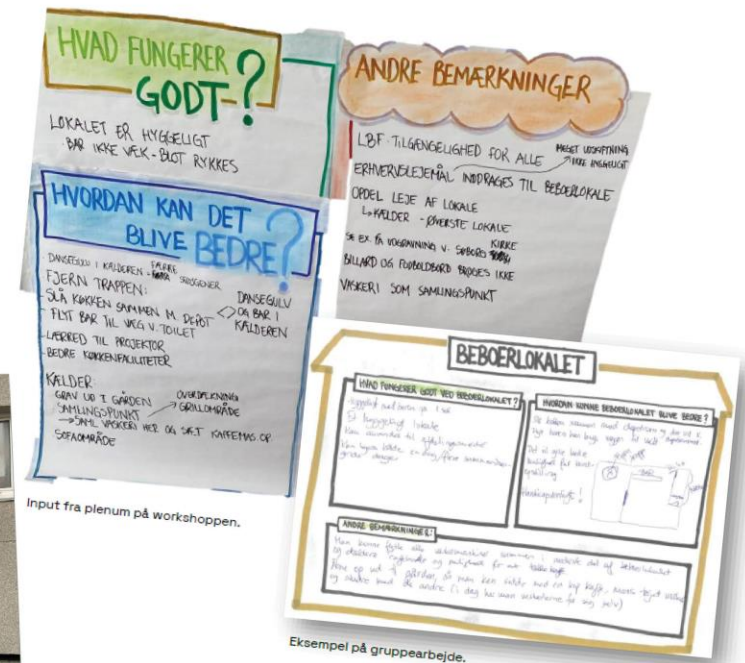


BAGGRUND

- Beboerlokalet er nedslidt
- Lokalet er utilgængeligt for gangbesværede
- Der mangler ordentlige køkkenfaciliteter
- Kælderen er mørk og utilgængelig
- Der er ingen kobling til gården og det øvrige sociale liv i afdelingen

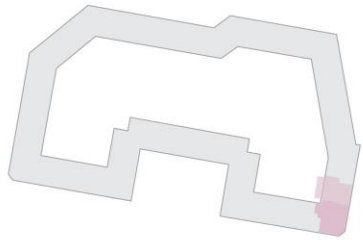
LØSNINGSFORSLAG SKAL INDEHOLDE

- Fysiske rammer til at styrke fællesskabet mellem beboerne i hverdagen
- Flere mødesteder
- Beboerfaciliteter der kan mere end at være et festlokale
- Forbindelse til gården og det nye gårdprojekt
- Forbedret tilgængelighed for alle
- Bedre køkkenfaciliteter der understøtter fællesskabsaktiviteter

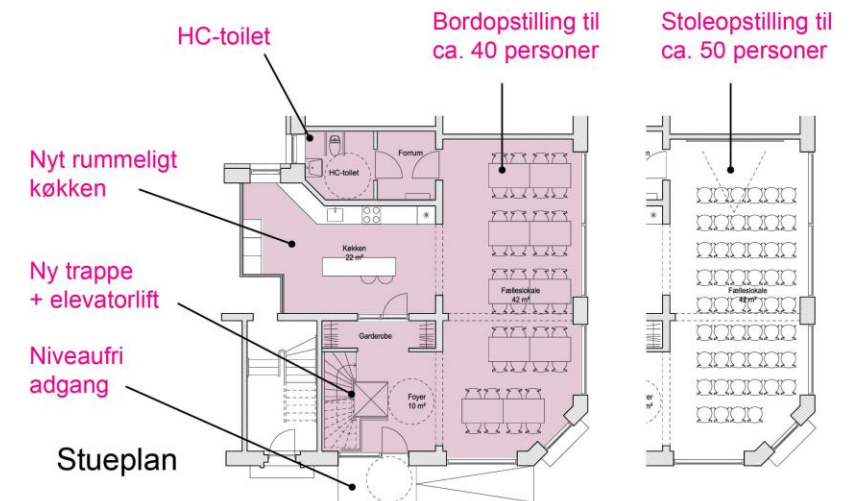
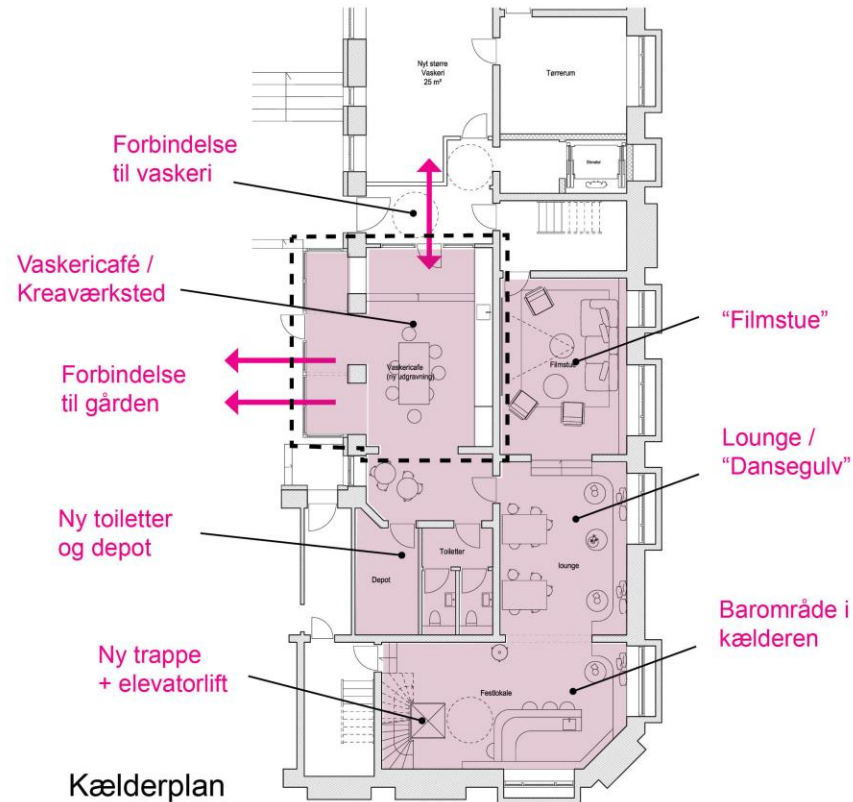


Beboerlokale

Ny indretning

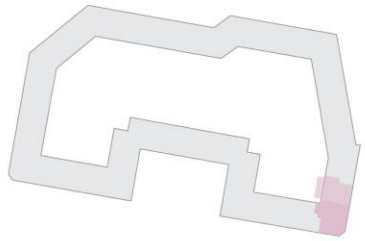


- Alle lokaler og overflader renoveres
- Nye toilet- og køkkenfaciliteter
- Handicapvenligt
- "Larmende" aktiviteter flyttes ned
- Et større stykke af kælderen indtages til "åbent" kreaværksted/vaskericafé
- Lille tilbygning mod gården
- Tilpasning af gården

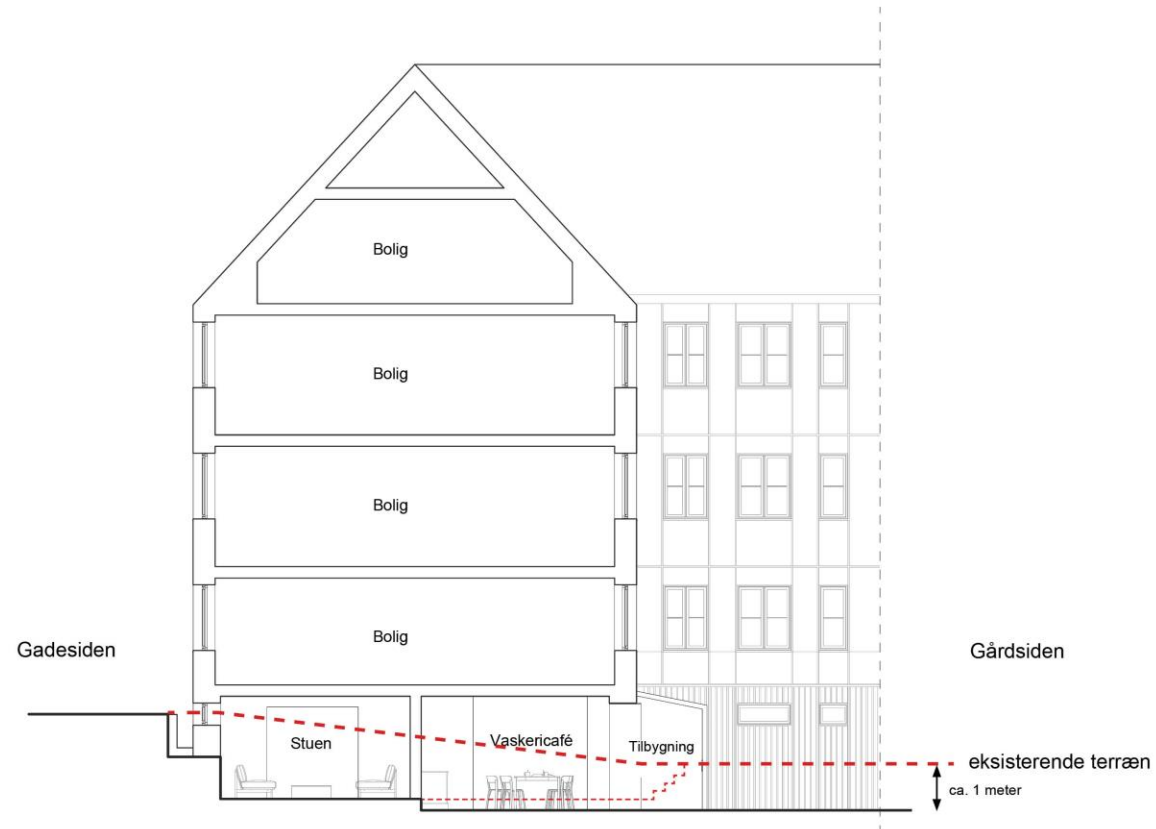


Beboerlokale

Snit



- Ca. 1 meters terræn skal graves ud
- Vaskericaféen / kreaværkstedet sænkes til samme niveau som resten af kælderen i det eksisterende beboerlokale.



Beboerlokale



Visualisering: Vaskericafé/Krea-værksted set indefra



Visualisering: "Orangeri"-tilbygning set indefra mod caféen

Beboerlokale



Visualisering: Beboerlokale set udefra med udgravning med rampeforløb til opholdsområdet



Visualisering: Opholdsområde med borde/bænke og direkte adgang til vaskeri-café /krea-værksted i kælderen

Udearealer

Eksisterende forhold

- Store arealer med asfalt
- Få træer og buske
- Få ophold- og siddesteder
- Tom facade, domineret af cykler
- Stor og åben gård
- Præget af funktioner



Udearealer

Eksisterende forhold

Gårdrum



Leg og ophold



Kantzone



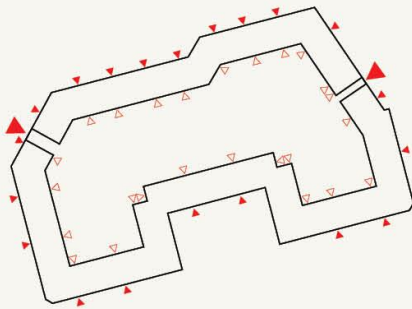
Tørrestativer



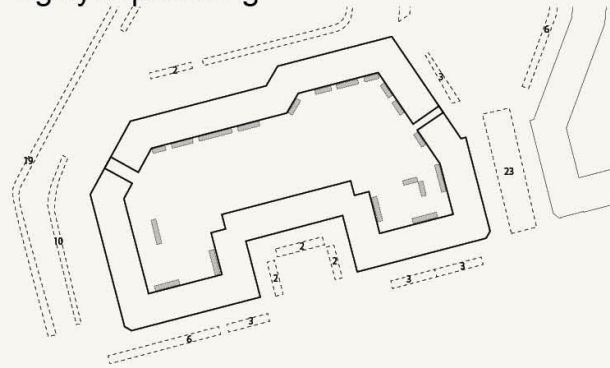
Udearealer

Eksisterende forhold

Adgange



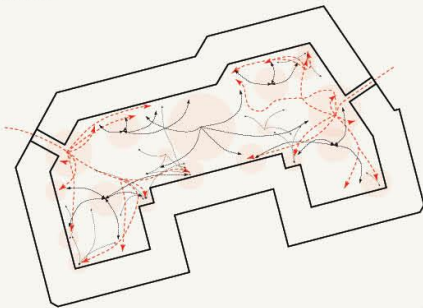
Bil- og cykelparkering



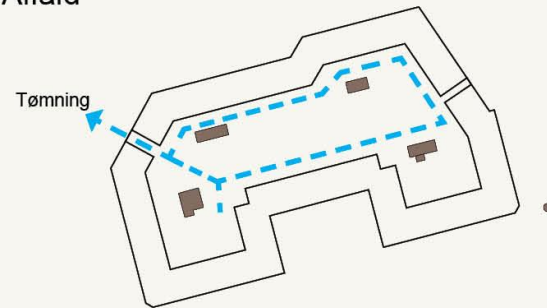
Beplantning



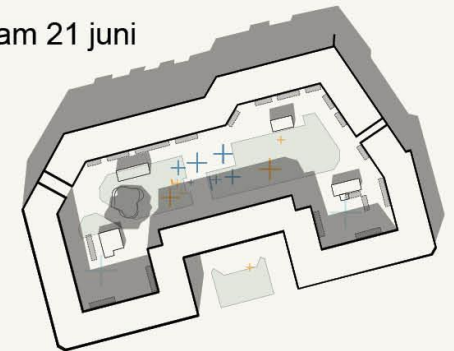
Bevægelser



Affald



Skyggediagram 21 juni



Udearealer

Gårdarrangement, 22. august

Kommentarer fra beboere

Ophold og leg

- Der er generelt stor glæde omkring **LEGEOMRÅDET**.
- Irriterende at der kan fyge sand ind i særligt stuelejlighederne (brug for vindafskærmning i gården?)
- Flere større børn ønsker større klatrestativer og mere udfordrende leg.
- Trampoliner savnes
- Flere legehuse
- Af værdikompasset ses billede af væksthuis. Nyttehaver og lignende blev der ellers ikke udtrykt ønske til.
- **OVERDÆKKET OPHOLD** – kunne også være med solsejl
- Overdækket grillplads f.eks. som en bålhytte (ikke bålplads)
- Udekøkken med vand?
- Flere bænke eller nedslag til ophold, "solspots"
- Skærmet ophold. **FORSKELLIGE** og markerede **OPHOLDSSTEDER**. Alle opholdssteder er i dag helt åbne.
- Der er masser af bord og bænke, men ikke varieret.
- **BEDRE** adgang til **CYKELKÆLDER**. Trapper er for stejle. Svært at åbne dør,
- mens man står på rampen – og med en tung cykel.
- Overdækket cykelparkering i gården
- Forskellige meninger omkring tørrestativer og -områderne. De bliver helt sikkert brugt, men måske der ikke behøves helt så meget plads?
- Pergola (med klatreplanter)

Beplantning

- **FLERE STORE TRÆER**
- Flere buske
- Mere **"HAVE FEEL"**
- Hække (rum, skærme mv.). Labyrinth af hække!?
- Pileflet som hytter/ legehuse! Eller labyrinth med siddekroge
- Flere blomster – evt. som vildt
- **MERE GRØNT LANGS FACADE** – mindre asfalt, hvis vi kan

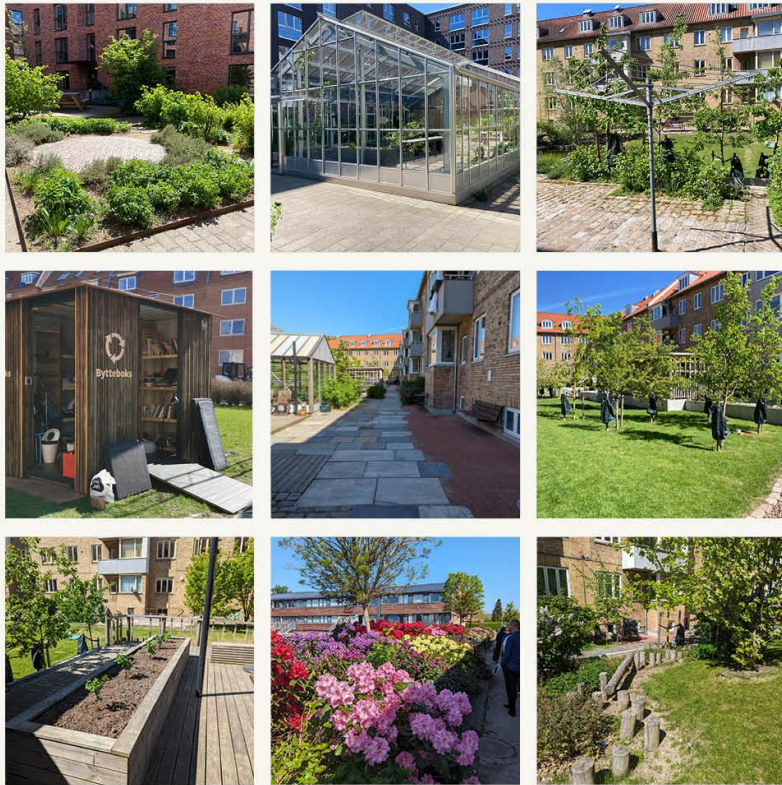


Affald

- Der var overraskende få som var direkte generet af tømningsvognen som kører i gården. Nogle bemærkede dog **FARE OVERFOR BØRNENE**.
- Er nedgravet affald ikke dyrt?
- Affaldsskurene er flotte med **GRØNT TAG**
- **FLERE VIL GERNE BEVARE AFFALDET TÆTTEST MULIGT** på opgang
- **FLERE VIL GERNE HAVE AFFALDET UD AF GÅRDEN** og et mere grønt gårdrum
- Byttebørs

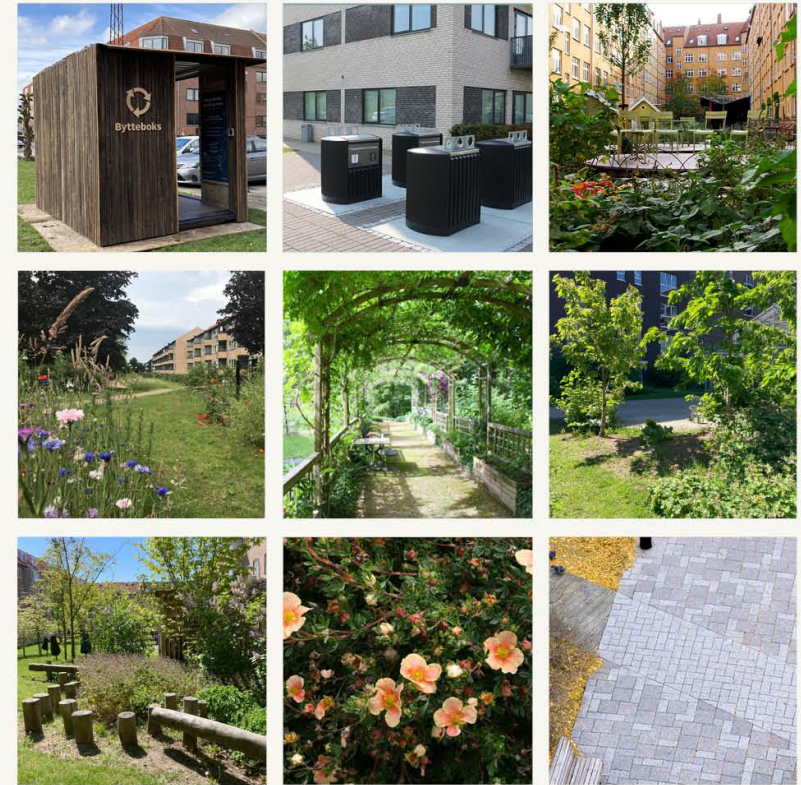
Udearealer

Inspiration



Referencefotos fra processen

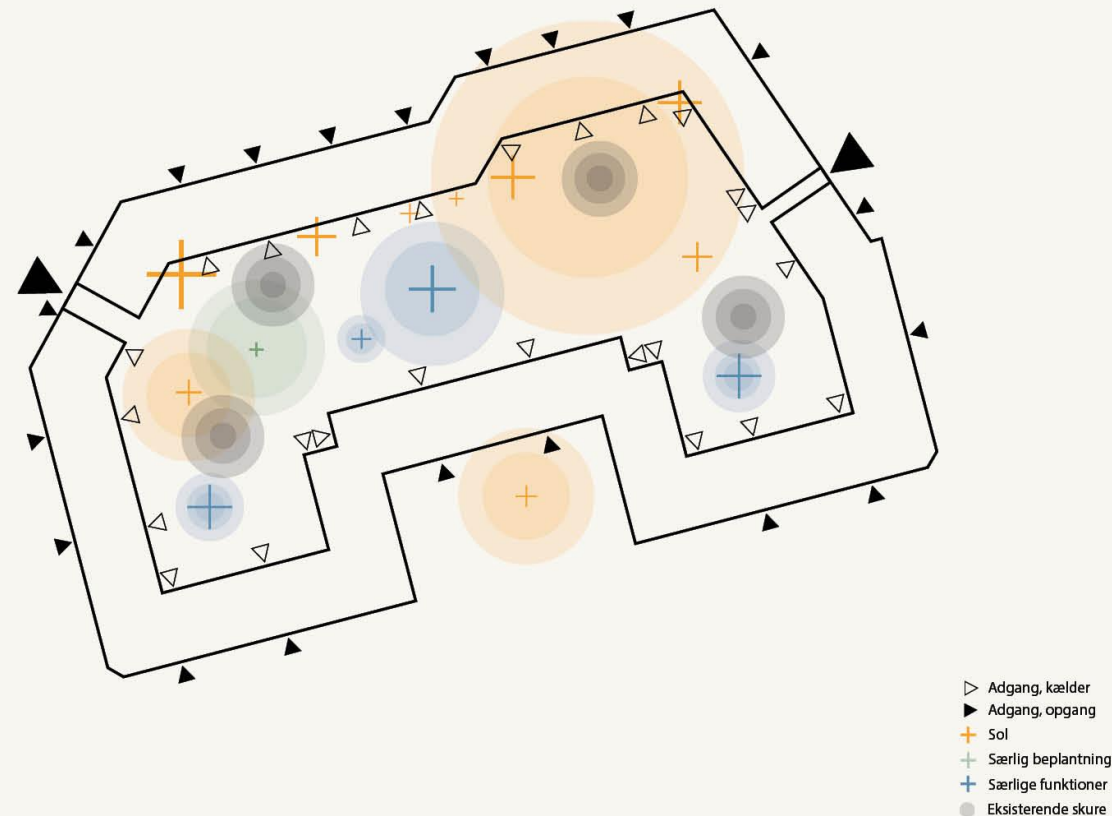
Referencefotos, udpeget ved gårdarrangement



Udearealer

Disponering af fremtidens gårdrum

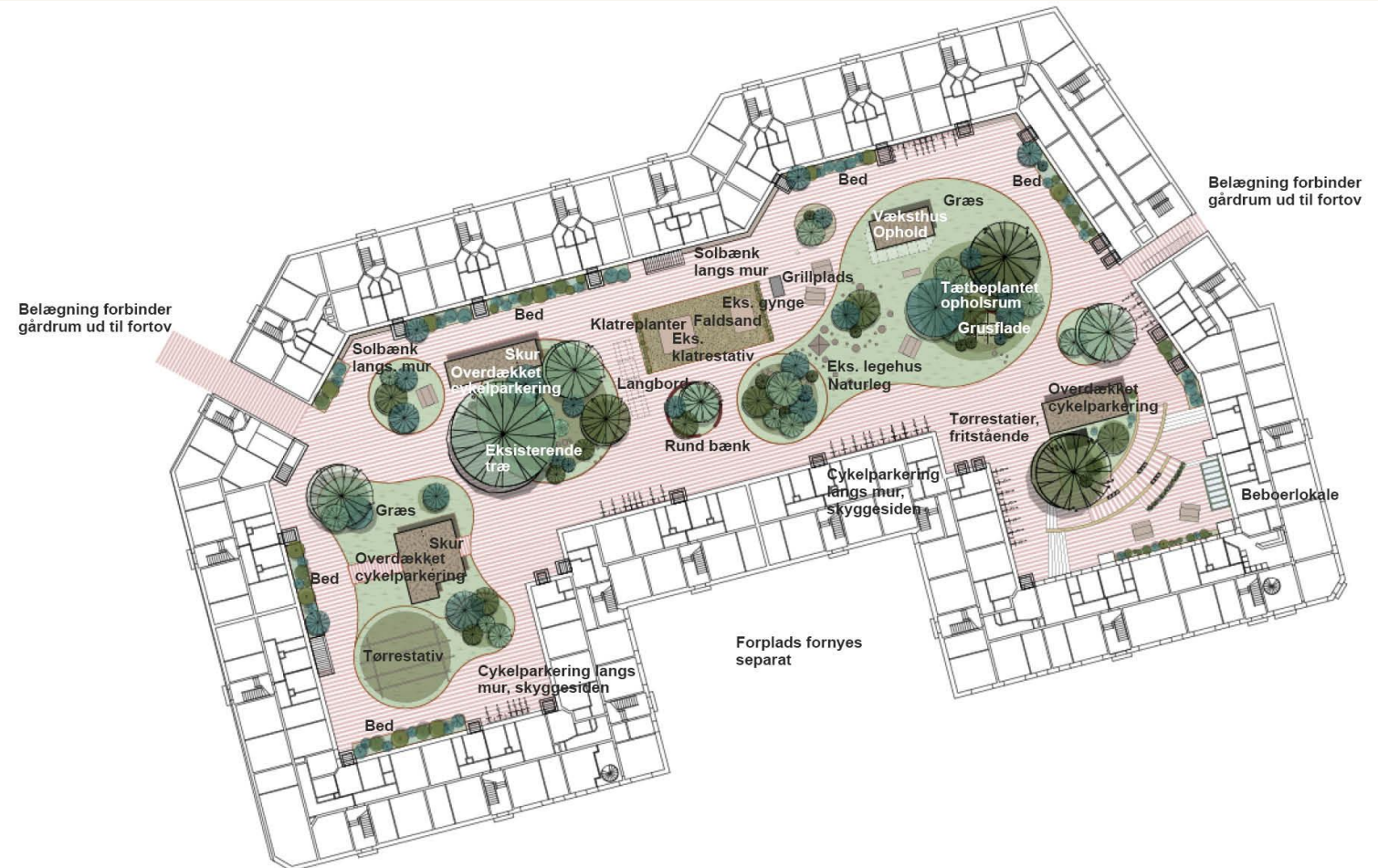
- Opholdsområder, hvor der er sol
- Udnyt skyggearealer til fx cykelparkering
- Byg videre på særlig beplantning
- Udnyt eksisterende overdækninger
- Brug det store rum til flere oplevelser



Udearealer

Fremtidens gårdrum

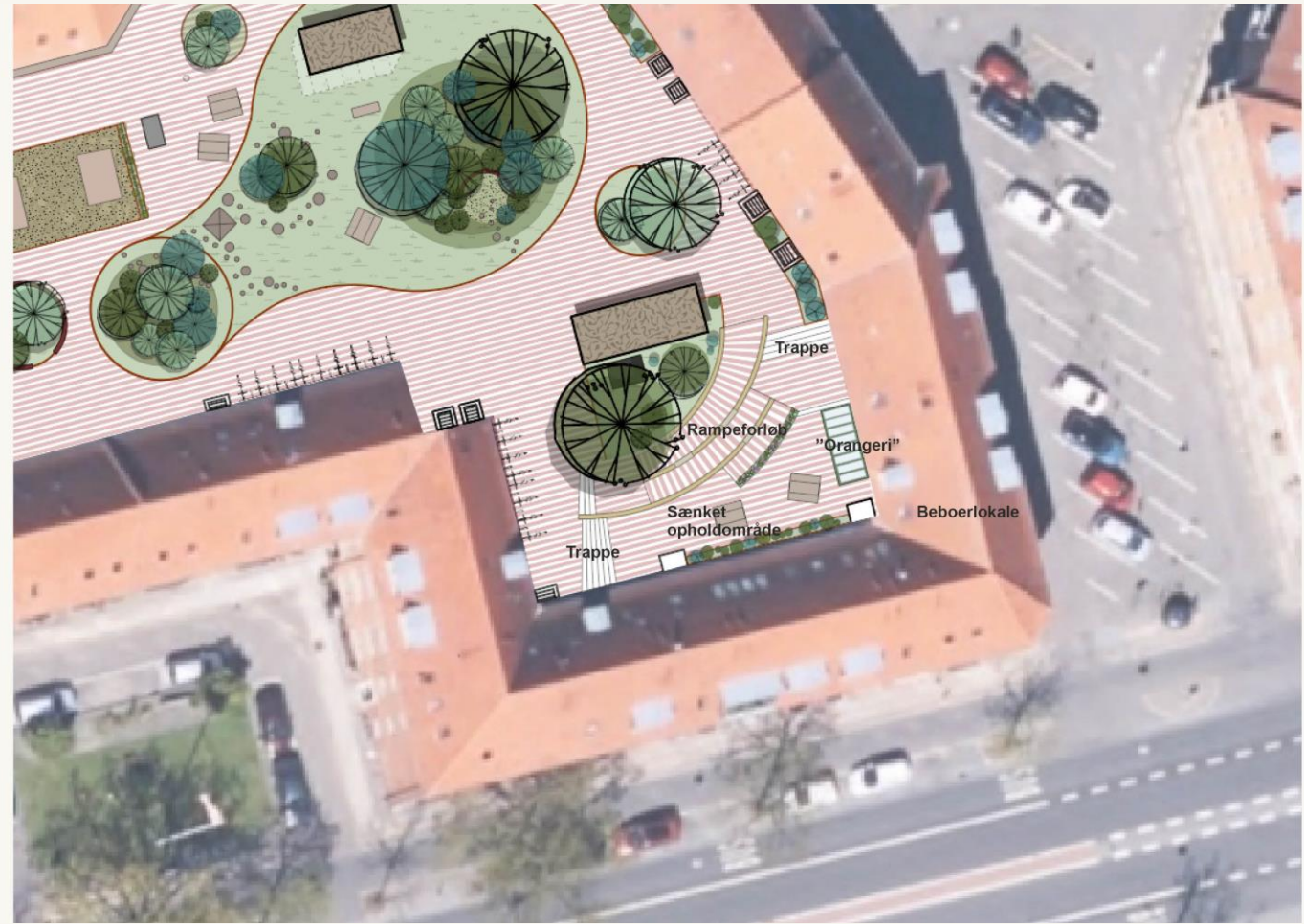
- Plantebede langs facade (evt. klatreplanter på wire)
- Legeområde fastholdes og udvikles
- Større børn - større leg, er bedst uden for gården i nærområdet
- Overdækket cykelparkering
- Flere opholdssteder
- Flere *forskellige* opholdssteder
- Et grønnere gårdrum
- Affaldet ud af gården



Udearealer

Området ved beboerlokale

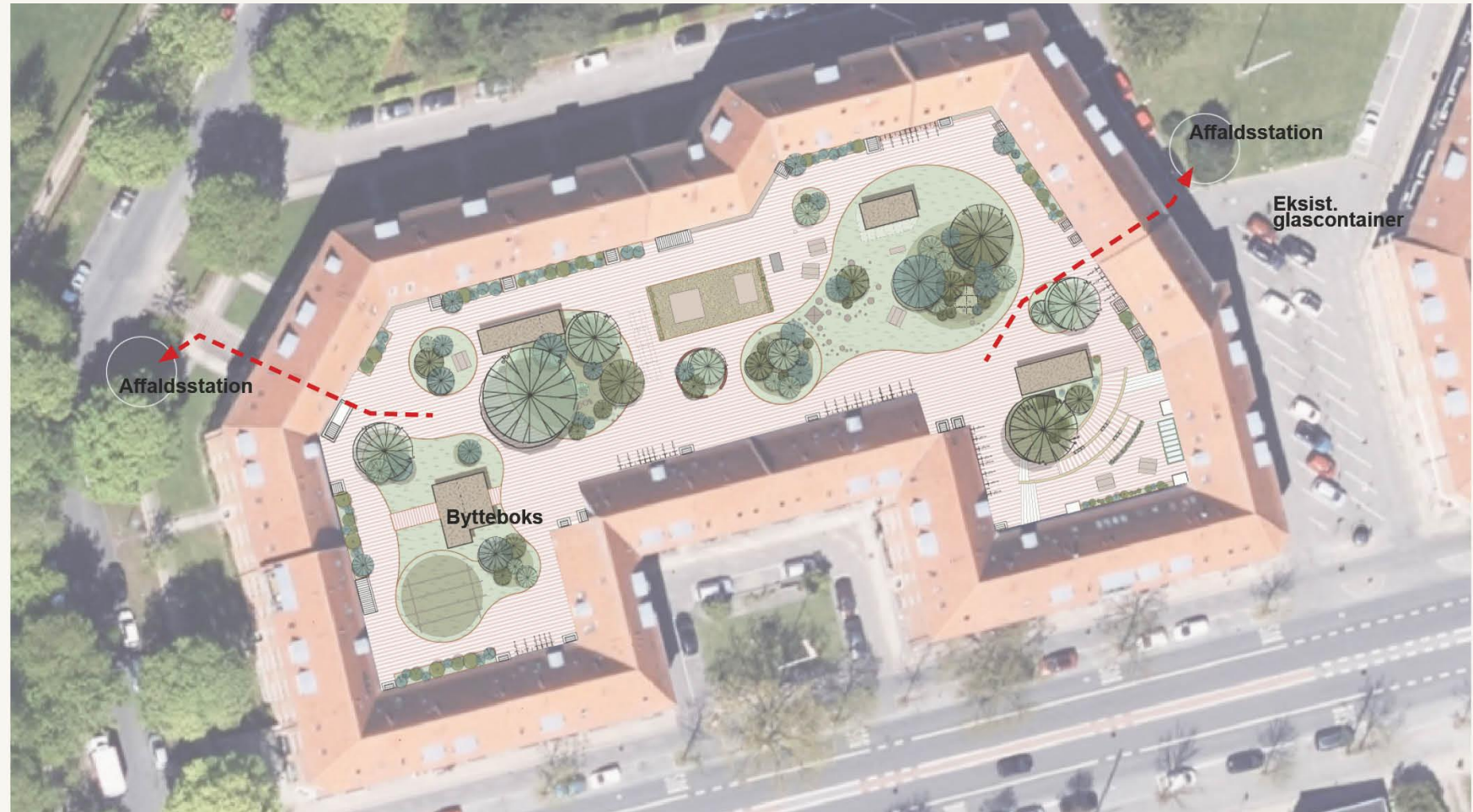
- Rampeforløb for niveaufri adgang
- "Kanter" med planter og siddepladser
- Sænket opholdsområde i med direkte forbindelse til vaskericafé / krea-værksted



Udearealer

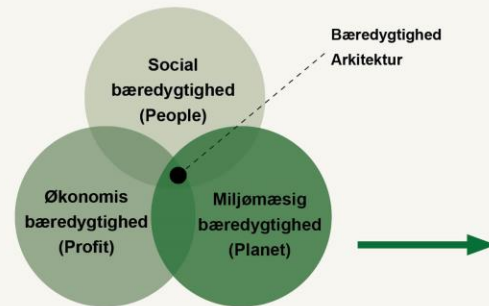
Affaldshåndtering

- Nedgravet affaldssystem
 - 2 komplette stationer
- Samlet storskrald
- Bytteboks i gårdrum



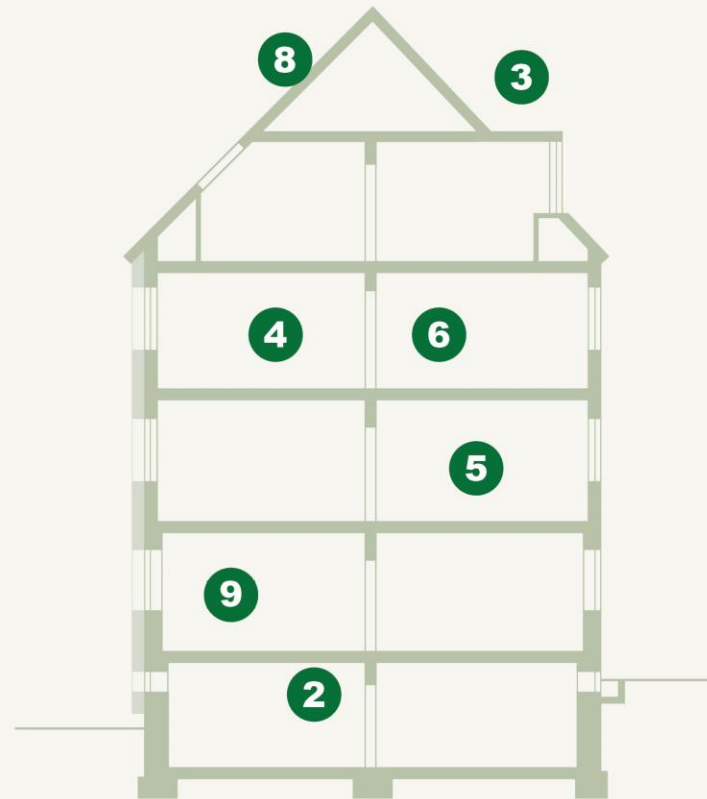
Bæredygtighed

Social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed



Udvalg af AABs fokuspunkter

- Fremtidsikre boligerne
- Lavt ressourceforbrug fx. ved brug af genbrugsmaterialer
- Sunde byggematerialer uden skadelig kemi
- Fokus på driften
- Skabe grønne, aktive områder
- Styrke fællesskabet
- Styrke en blandet beboersammensætning



- 1 SELEKTIV NEDRIVNING
- 2 EFTERISOLERING
- 3 UNDERSØGE MULIGE SOLCELLER
- 4 OPTIMALT LUFTSKIFTE
- 5 MILJØFARLIGE STOFFER
- 6 VENTILATION
- 7 MATERIALER
- 8 GENBRUG
- 9 DESIGNSTRATEGIER DFD
- 10 ROBUSTHED

Foreløbig økonomi

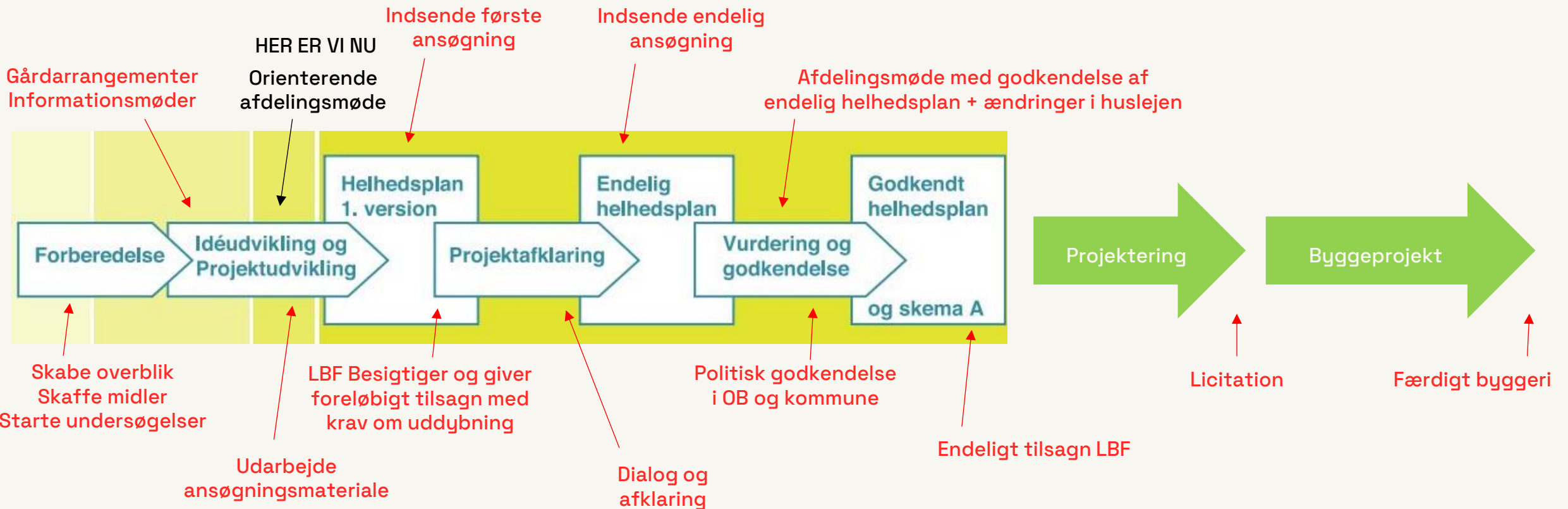


NB! Husleje beregnes først ved indsendelse af endelig helhedsplan

- | | | |
|---|---|--|
| <p>1 TAG <u>ca. 18 mio. kr.</u>
 Udskiftning af undertag
 Isolering af skunke, loft mod spidsloft og vægge mod depoter/tørrerum</p> | <p>6 FUNDAMENT OG KÆLDER <u>ca. 3 mio. kr.</u>
 Udbedring af revner i kælderydervægge
 Oprettning af Isolering i kælderloft
 Nedlægge brændselskælder</p> | <p>11 UDEAREALER <u>ca. 7,7 mio. kr.</u>
 Legepladser, ophold og belægninger
 Beplantning og biodiversitet
 Affaldshåndtering
 Forbedring af udvalgte trappenedgange</p> |
| <p>2 FACADER <u>ca. 12 mio. kr.</u>
 Oprettning af fuger og murværk
 Tilpasning af gårdfacade ved vinduer
 Rottesikring af gårdfacaden</p> | <p>7 BADEVÆRELSE <u>ca. 40 mio. kr.</u>
 Renovering af store badeværelser
 Udvidelse/nyetablering af små badeværelser</p> | <p>12 BEBOERLOKALE <u>ca. 2,6 mio. kr.</u>
 Ombygning og udvidelse
 Udgravning af terræn</p> |
| <p>3 DØRE OG VINDUER <u>ca. 19 mio. kr.</u>
 Udskiftning af vinduer inkl. tagvinduer
 Renovering af sålbænke
 Renovering af kældervinduer på gadeside
 Udskiftning af lejligheds- og kælderdøre</p> | <p>8 AFLØB <u>ca. 2,3 mio. kr.</u>
 Faldstammer
 Afløb i kældernedgange</p> | <p>13 TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER <u>ca. 7 mio. kr.</u></p> |
| <p>4 ALTANER <u>ca. 3,5 mio. kr.</u>
 Muligt beboervalg (råderet):
 Alm. eller fransk altan mod gården</p> | <p>9 INSTALLATIONER <u>ca. 60 mio. kr.</u>
 Vand- og varme installationer
 Einstallationer
 Ventilationsanlæg
 Evt. nedlæggelse af gas</p> | <p>HÅNDVÆRKERUDGIFT I ALT <u>ca. 188 mio. kr.</u>
 + byggeplads og øvrige omkostninger</p> |
| <p>5 ETAGEADSKILLELSE
 (Indgår under øvrige punkter)</p> | <p>10 ØVRIGE BYGNINGSDELE <u>ca. 12,5 mio. kr.</u>
 Tilpasning/udskiftning af køkkener</p> | <p style="text-align: right;"><i>Overslagspriser er inkl. moms</i></p> |

Tidsplan

..... 2024 2025-2026 2027 2028-2029



Spørgsmål



Tak for i aften!

Husk I altid kan få mere information:

- Hos projektleder Mette Larsen. Mail: mla@aab.dk
- På: aab27.dk
- Nyhedsbreve udsendes løbende

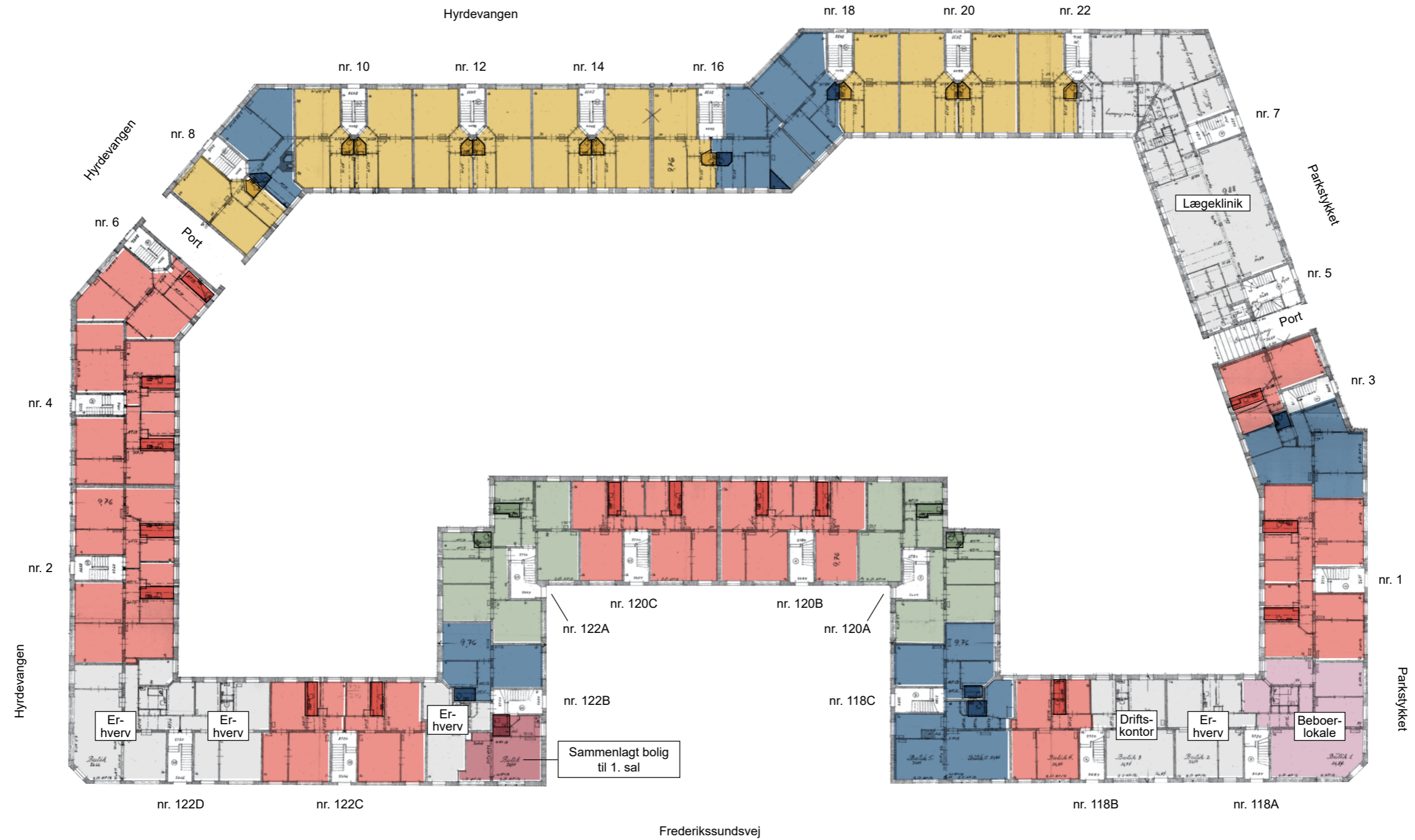









5. Hovedtegninger + udvalgte boligplaner + situationsplan

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme

Oversigtsplan - Stueplan

Eksisterende forhold 1:400











- | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|---|--------------|
|  | Standard-bolig
"Lille" badeværelse under 2 m ² |  | Hjørnebolig
"Lille" badeværelse under 2 m ² |  | Specialbolig - sammenlagt
Varierende størrelser |  | Beboerlokale |
|  | Standard-bolig
"Stort" badeværelse over 2 m ² |  | Hjørnebolig
"Stort" badeværelse over 2 m ² |  | Erhverv | | |

Oversigtsplan - Stueplan

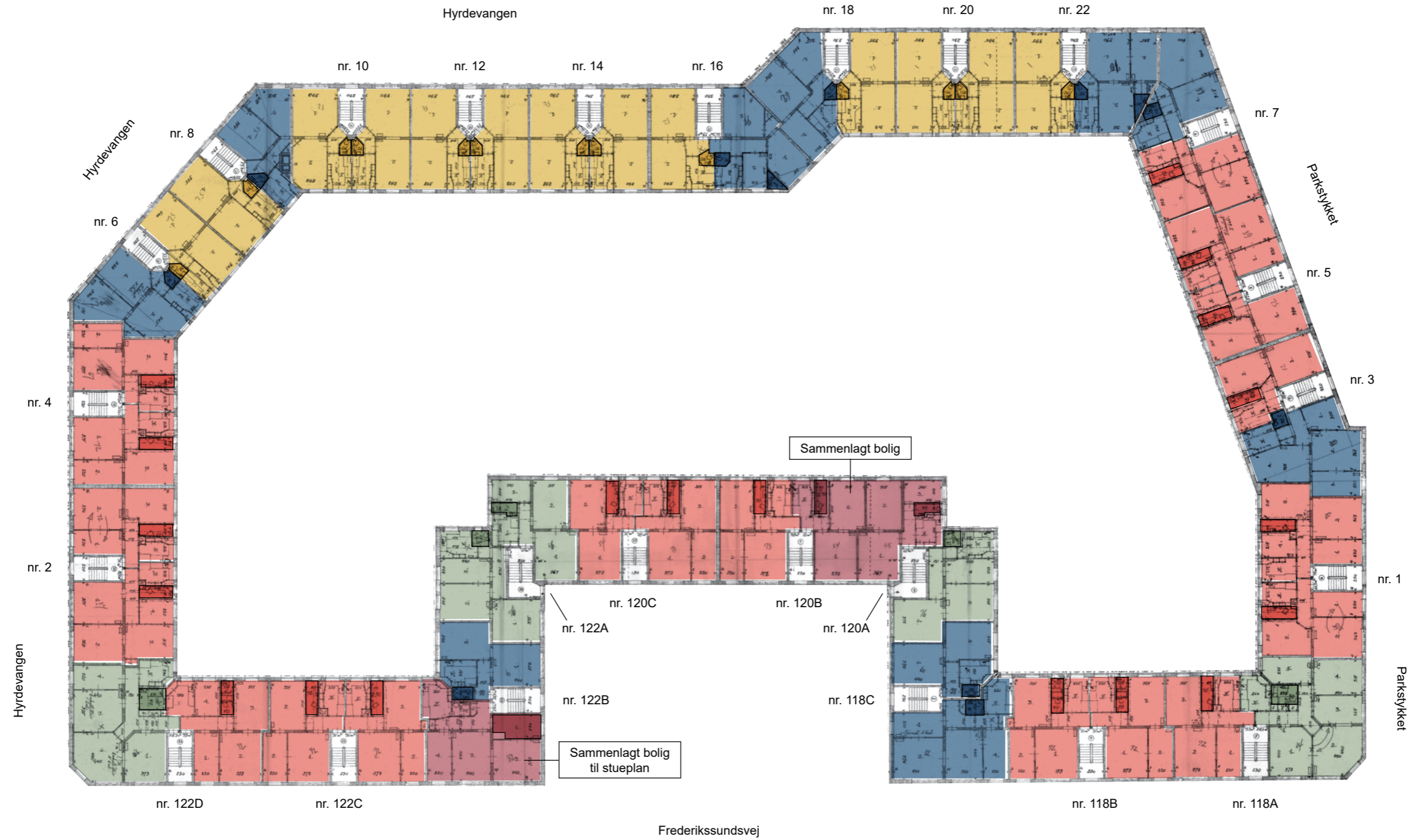
Fremtidige forhold 1:400








- | | | | |
|---|---|---|--|
|  Standard-bolig
NYT badeværelse |  Hjørnebolig
NYT badeværelse |  Specialbolig - sammenlagt
Varierende |  Beboerlokale |
|  Standard-bolig
RENOVERET badeværelse |  Hjørnebolig
RENOVERET badeværelse |  Tilgængeligsbolig
NYT badeværelse |  Erhverv |

Oversigtsplan - 1. sal

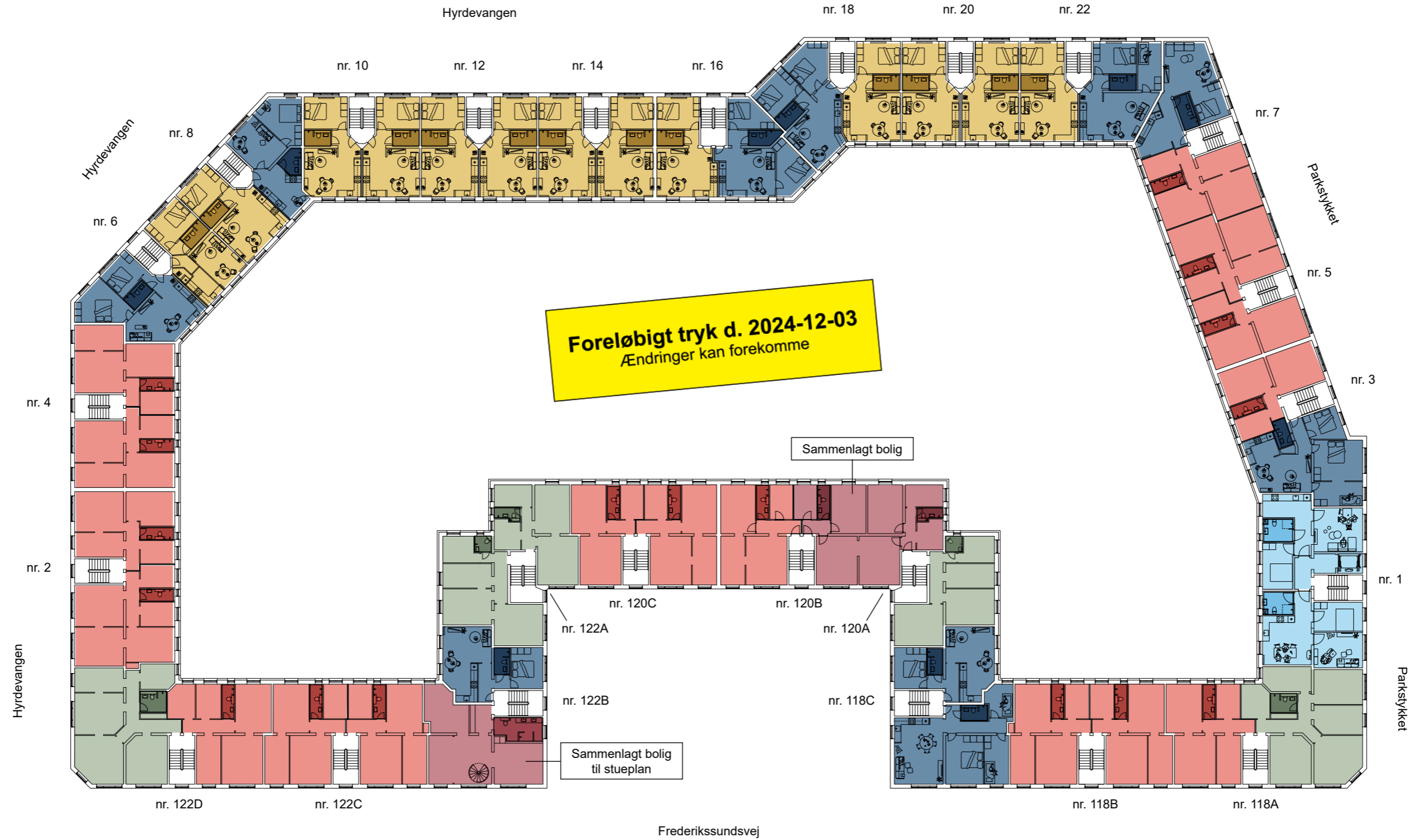
Eksisterende forhold 1:400



- | | | |
|--|--|--|
|  Standard-bolig
"Lille" badeværelse under 2 m ² |  Hjørnebolig
"Lille" badeværelse under 2 m ² |  Specialbolig - sammenlagt
Varierende størrelser |
|  Standard-bolig
"Stort" badeværelse over 2 m ² |  Hjørnebolig
"Stort" badeværelse over 2 m ² | |

Oversigtsplan - 1. sal

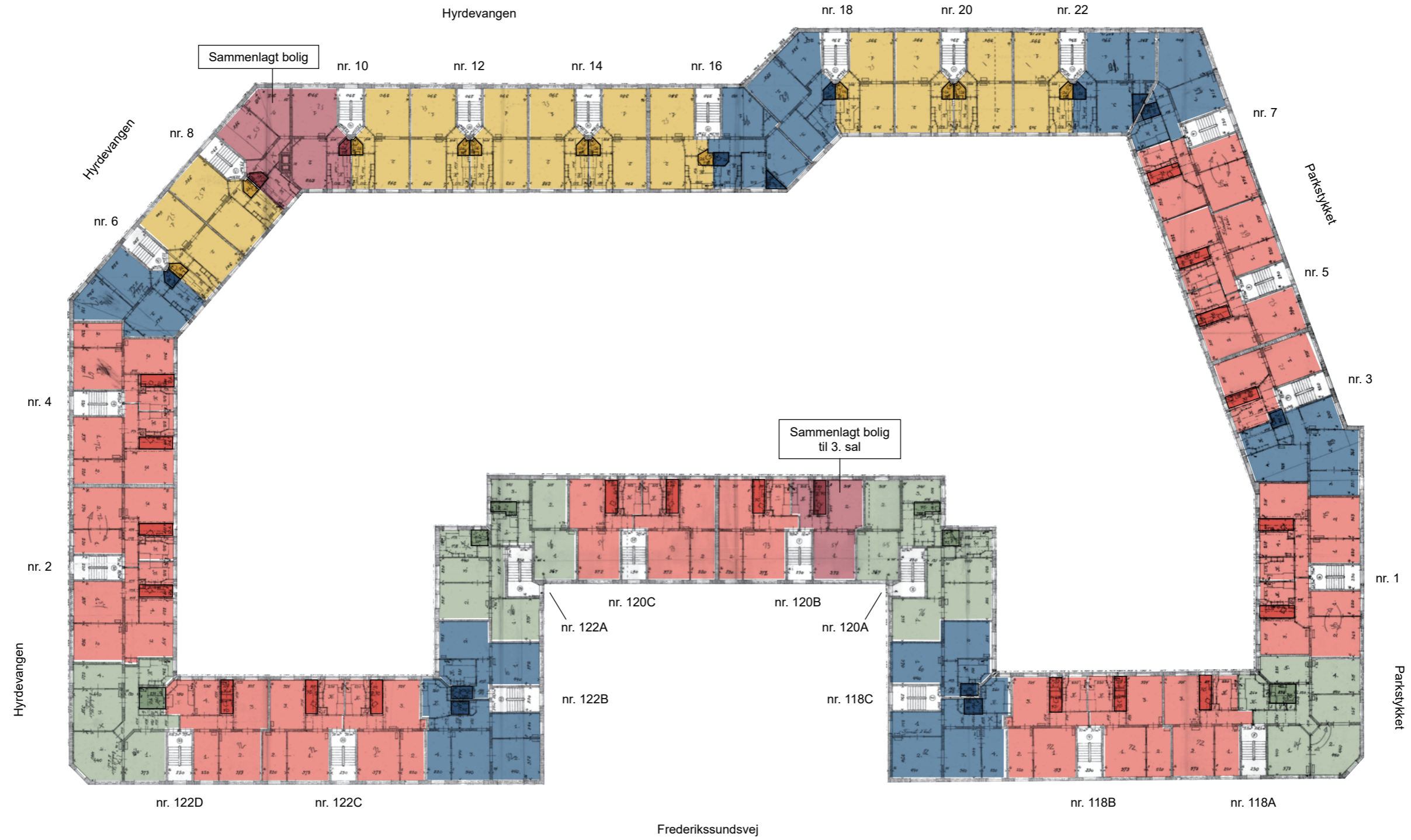
Fremtidige forhold 1:400








- | | | |
|---|--------------------------------------|---|
| Standard-bolig
NYT badeværelse | Hjørnebolig
NYT badeværelse | Specialbolig - sammenlagt
Varierende |
| Standard-bolig
RENOVERET badeværelse | Hjørnebolig
RENOVERET badeværelse | Tilgængeligsbolig
NYT badeværelse |

Oversigtsplan - 2. sal

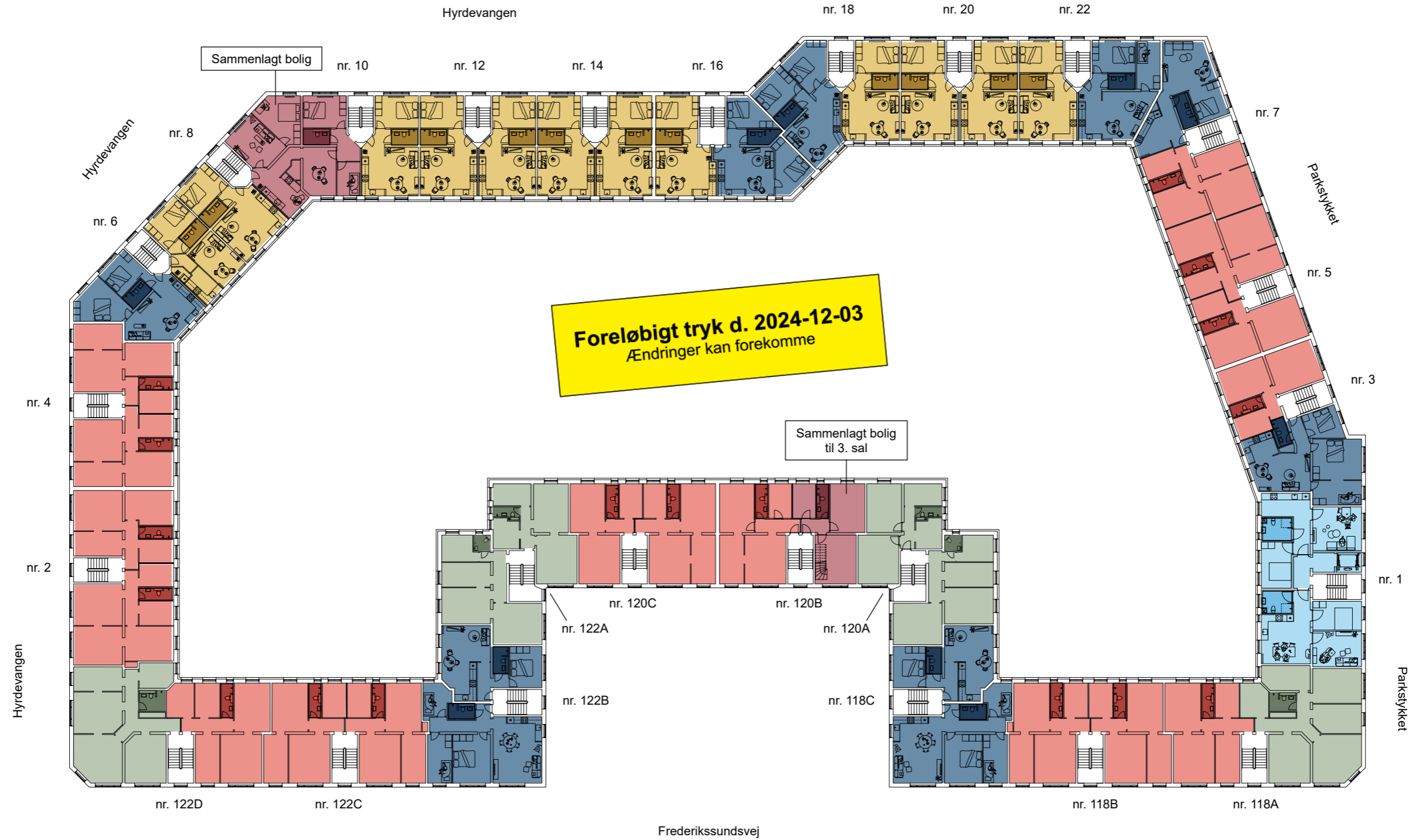
Eksisterende forhold 1:400



- | | | |
|--|--|--|
|  Standard-bolig
"Lille" badeværelse under 2 m ² |  Hjørnebolig
"Lille" badeværelse under 2 m ² |  Specialbolig - sammenlagt
Varierende størrelser |
|  Standard-bolig
"Stort" badeværelse over 2 m ² |  Hjørnebolig
"Stort" badeværelse over 2 m ² | |

Oversigtsplan - 2. sal

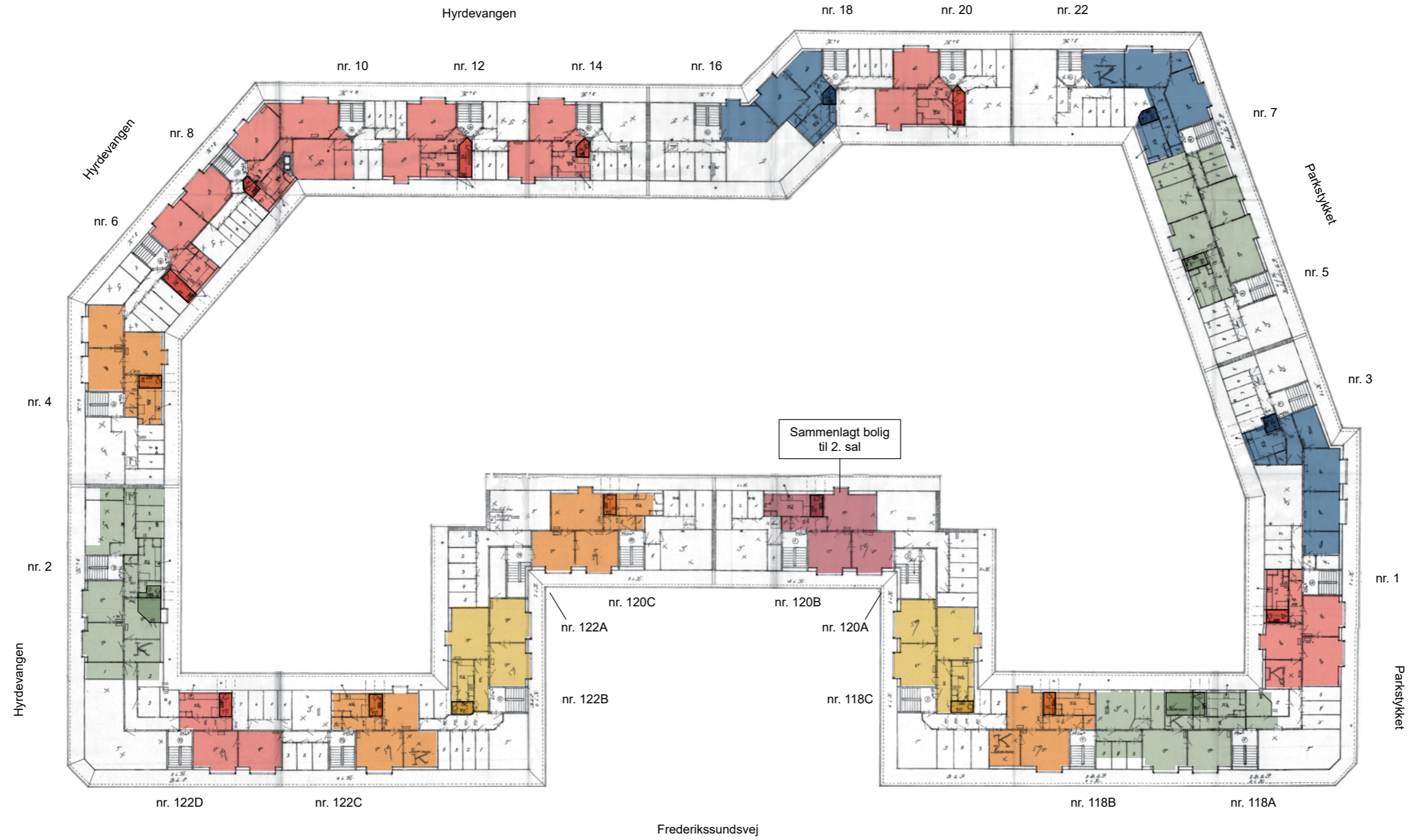
Fremtidige forhold 1:400



- | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Standard-bolig
NYT badeværelse | Hjørnebolig
NYT badeværelse | Specialbolig - sammenlagt
Variende |
| Standard-bolig
RENOVERET badeværelse | Hjørnebolig
RENOVERET badeværelse | Tilgængeligsbolig
NYT badeværelse |

Oversigtsplan - 3. sal - tagetage

Eksisterende forhold 1:400






- | | | | |
|--|--|---|---|
| Tagbolig
AFLANGT/LILLE badeværelse | Tagbolig skråt hjørne
LILLE badeværelse | Tagbolig
Allerede renoveret? (skal afklares) | Specialbolig - sammenlagt
Istandsættelse af toilet i øvre plan (skal afklares) |
| Tagbolig - vinkelret hjørne
LILLI badeværelse | Tagbolig - vinkelret hjørne
LILLE badeværelse | | |

Oversigtsplan - 3. sal - tagetage

Fremtidige forhold 1:400



- | | | | |
|--|---|--|---|
|  Tagbolig
AFLANGT badeværelse |  Tagbolig skråt hjørne
KANTET badeværelse |  Tagbolig
Allerede renoveret (skal afklares) |  Specialbolig - sammenlagt
Istandsættelse af toilet i øvre plan (skal afklares) |
|  Tagbolig - vinkelret hjørne
UDVIDET badeværelse |  Tagbolig - vinkelret hjørne
UDVIDET badeværelse |  Tagbolig
TILGÆNGELIGT badeværelse | |

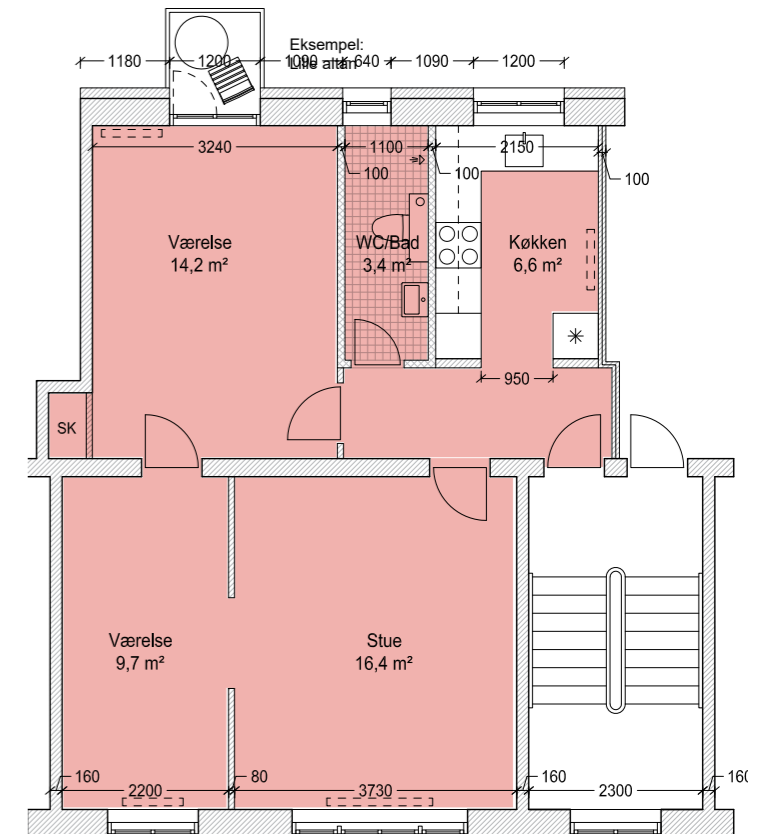
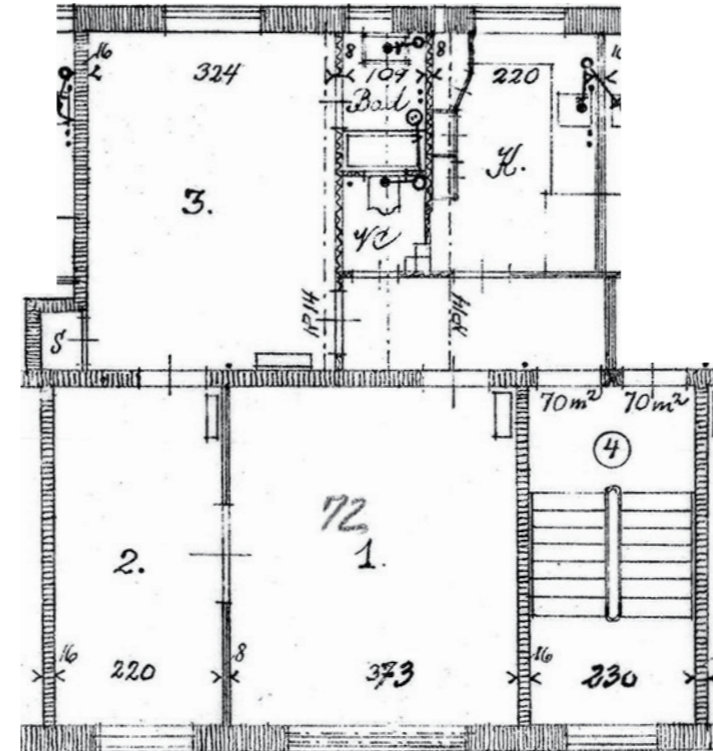
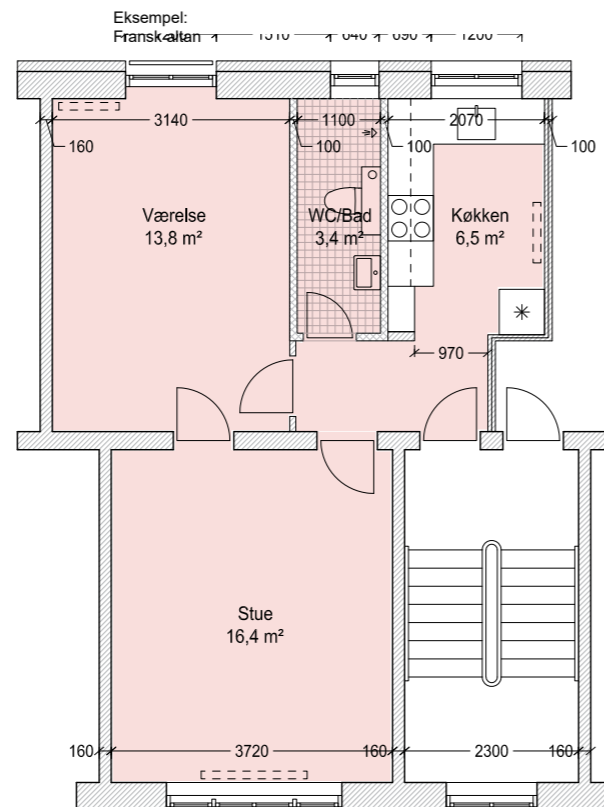
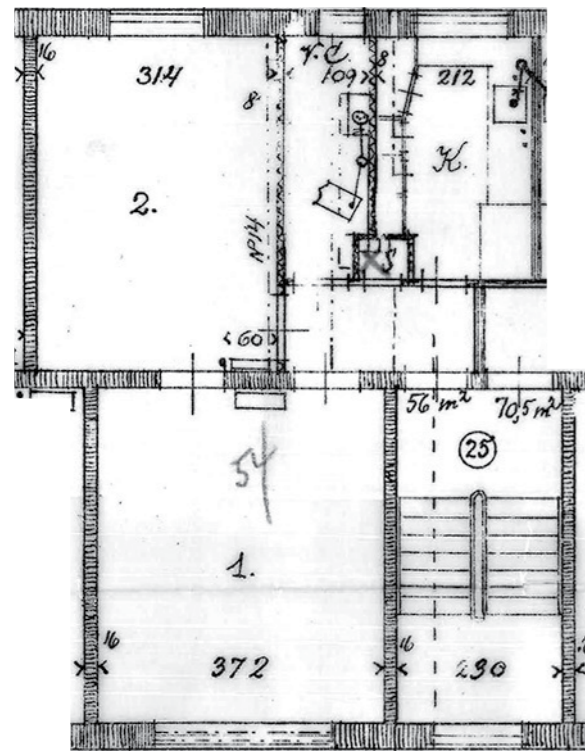
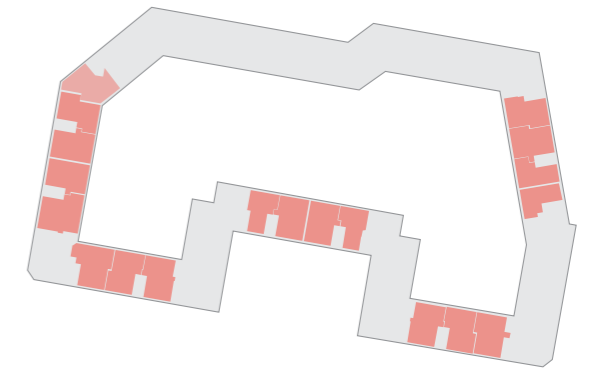
Boligplaner - Standardopgang - Stort badeværelse

Frederikssundsvej 118A - 118B - 120B - 120C - 122C - 122D + Hyrdevangen 2 - 4 - (6) + Parkstykket 3 - 5 - 7

1:100

Antal: 47 stk.

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende
xx m² / 2-rumsbolig

Boligarealer fremtidig:
xx m² / 2-rumsbolig

Boligareal eksisterende
xx m² / 3-rumsbolig

Boligarealer fremtidig:
xx m² / 3-rumsbolig

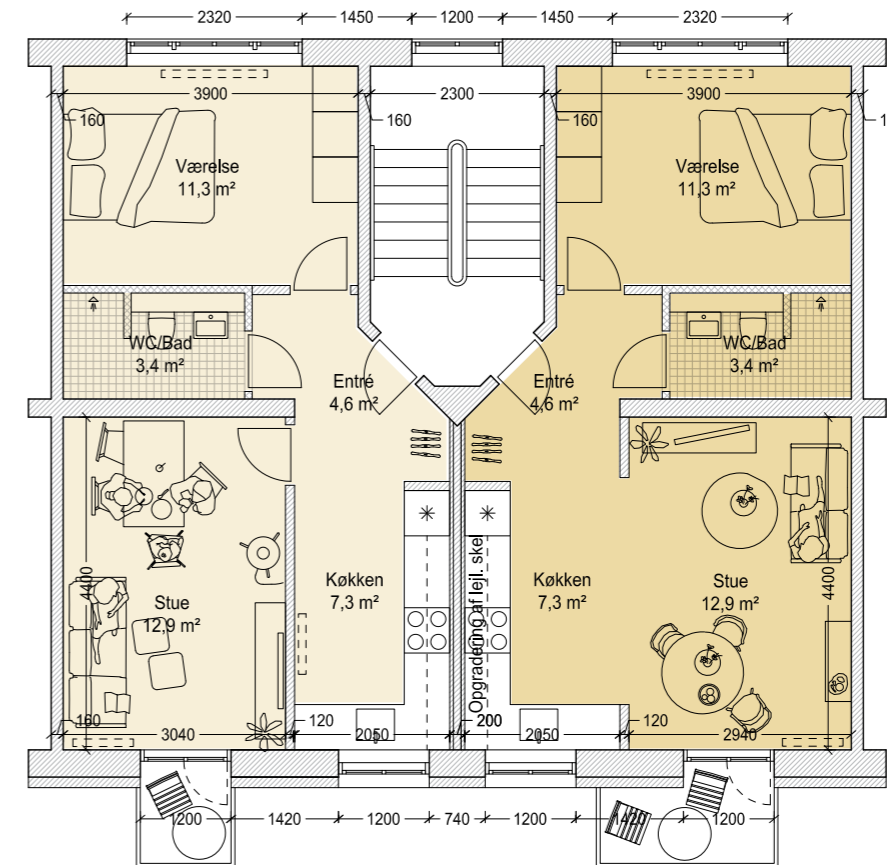
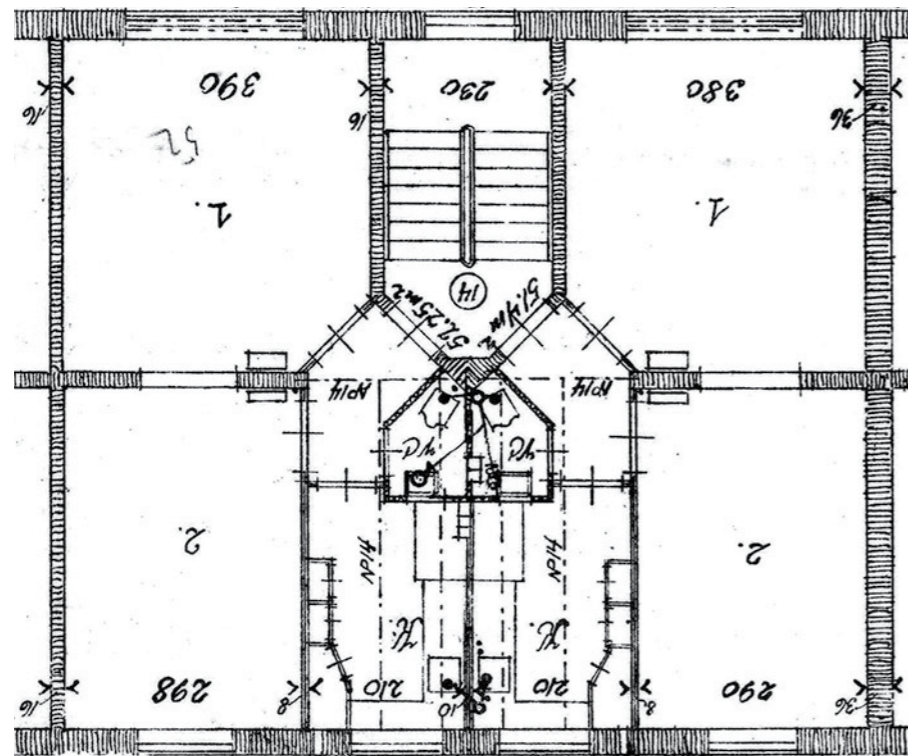
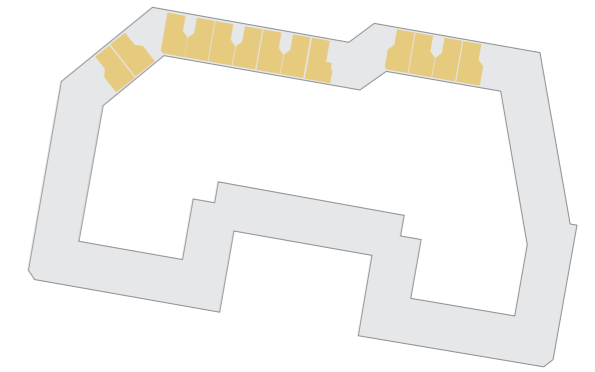
Boligplaner - Standardbolig - Lille badeværelse

Parkstykket 6, tv - 8, th - 10, tv - 12 -14 -16, th - 18, tv - 20 - 22, th

1:100

Antal: 37 stk.

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

xx m² / 2-rumsbolig

xx m² / 2-rumsbolig

Boligareal fremtidig:

xx m² / 2-rumsbolig

xx m² / 2-rumsbolig

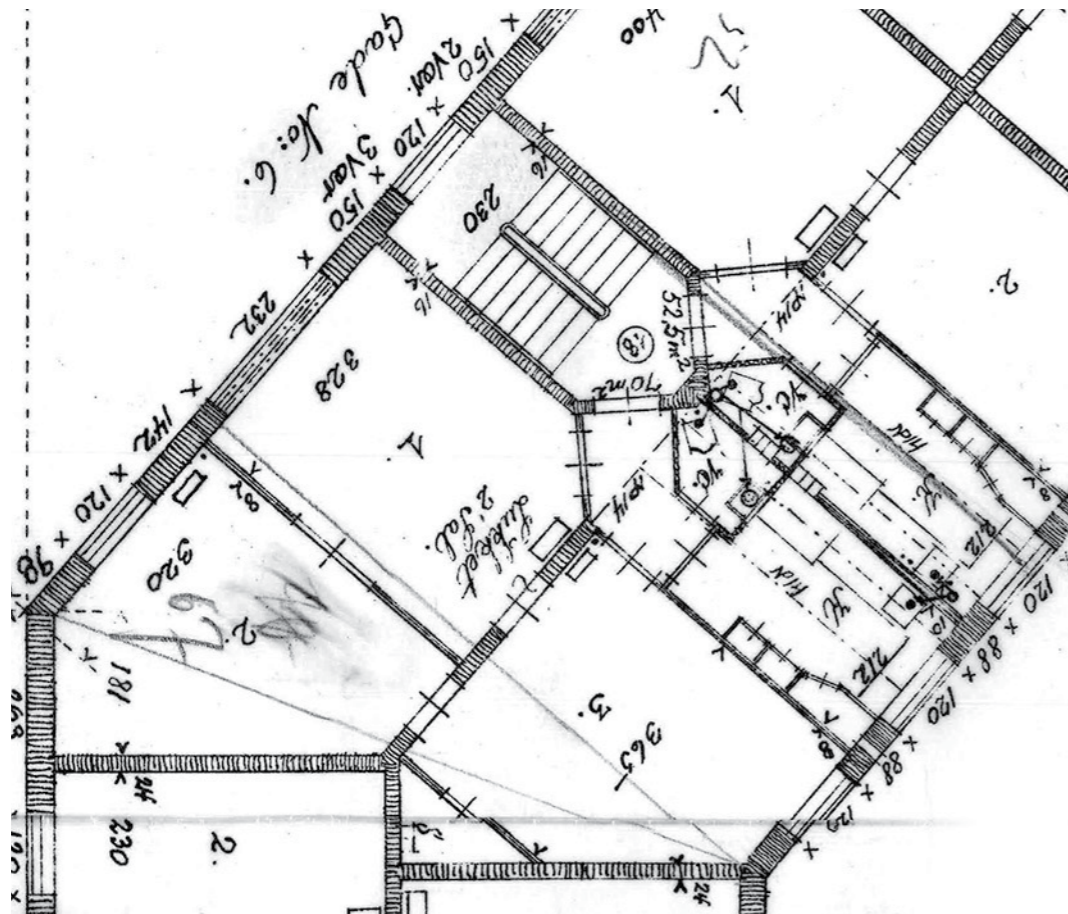
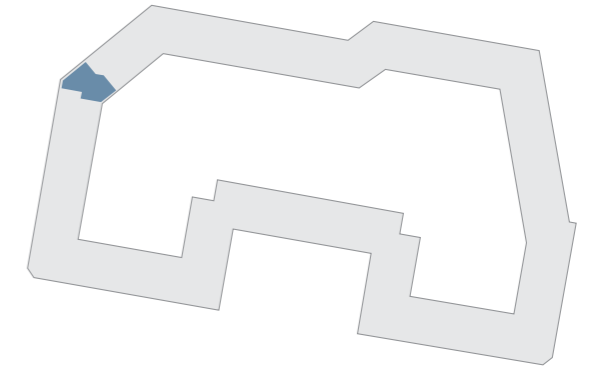
Boligplaner - Hjørnebolig - Lille badeværelse

Hyrdevangen 6, th (1. - 2. sal)

1:100

Antal: 2 boliger

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

■ xx m² / 4-rumsbolig

Boligareal fremtidig:

■ xx m² / 4-rumsbolig

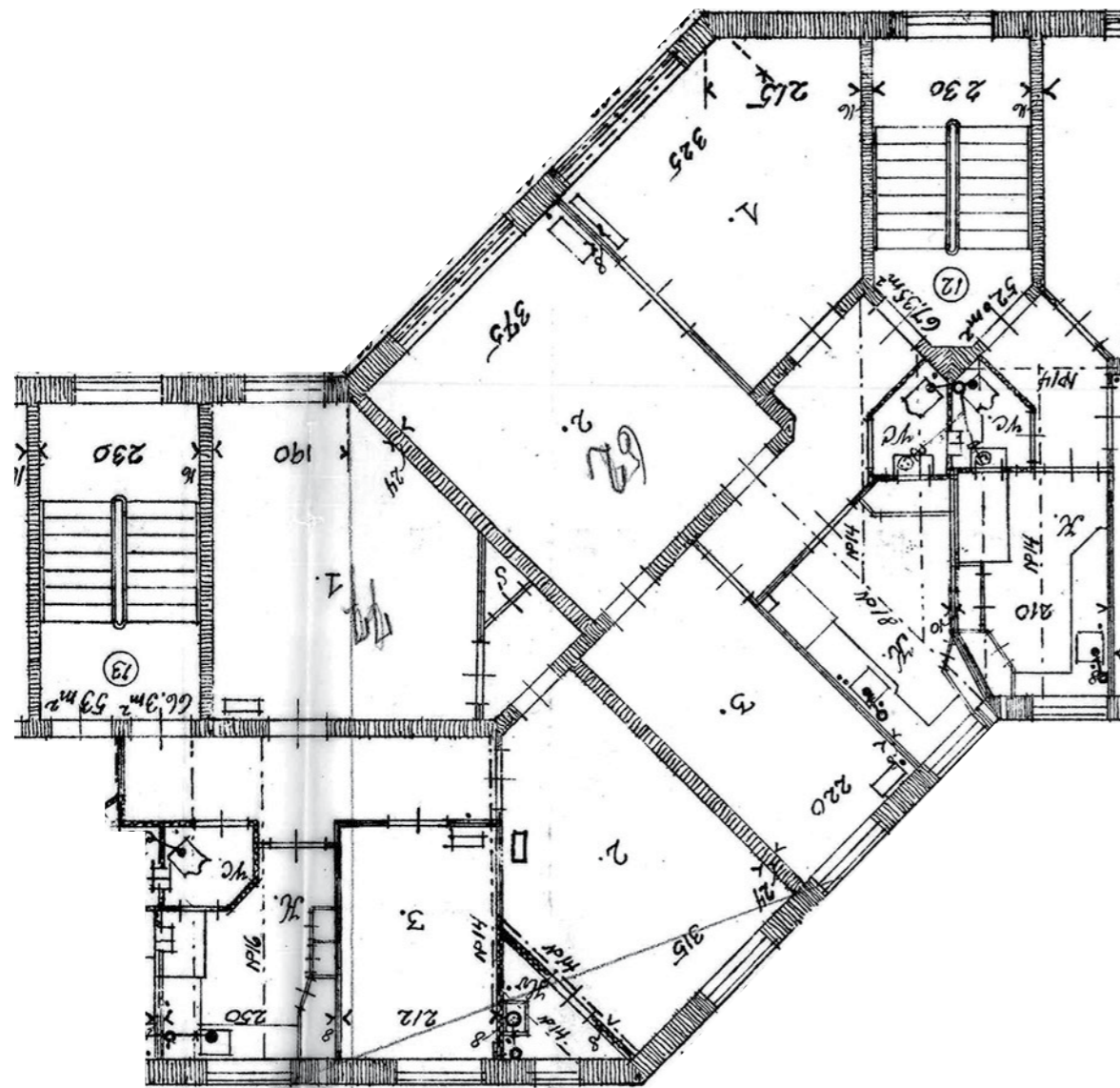
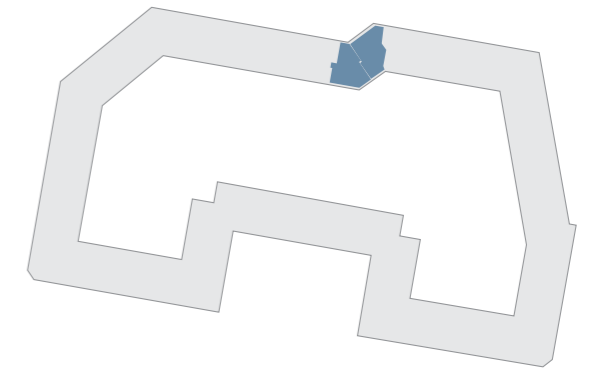
Boligplaner - Hjørnebolig - Lille badeværelse

Hyrdevangen 16, tv + 18,th (stuen - 2. sal)

1:100

Antal: 6 boliger

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

xx m² / 3-rumsbolig

xx m² / 3-rumsbolig

Boligareal fremtidig:

xx m² / 3-rumsbolig

xx m² / 3-rumsbolig

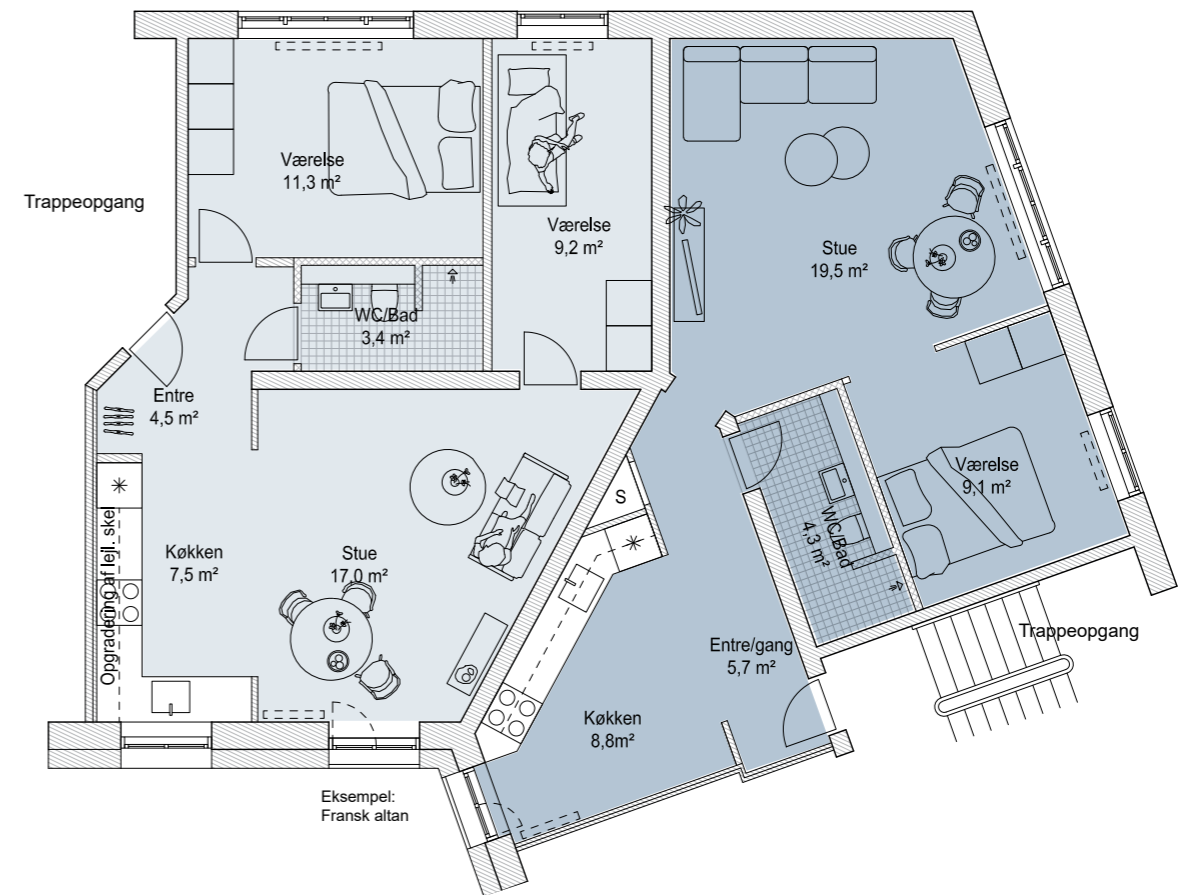
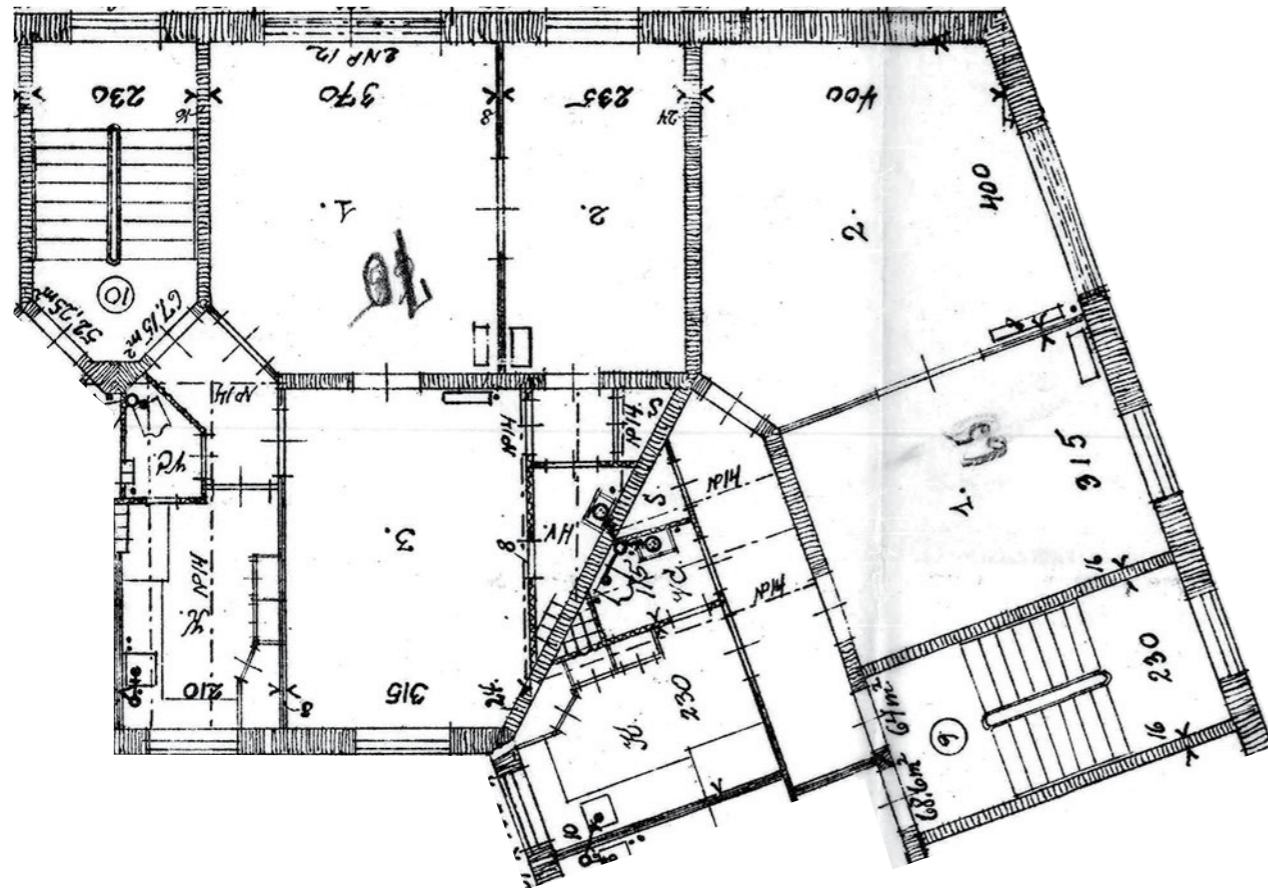
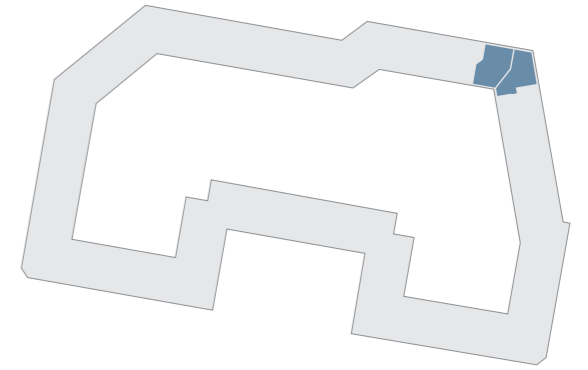
Boligplaner - Hjørnebolig - Lille badeværelse

Hyrdevangen 22, tv + Parkstykket 7,th (1. - 2. sal)

1:100

Antal: 4 boliger

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

xx m² / 3-rumsbolig

xx m² / 2-rumsbolig

Boligareal fremtidig:

xx m² / 3-rumsbolig

xx m² / 2-rumsbolig

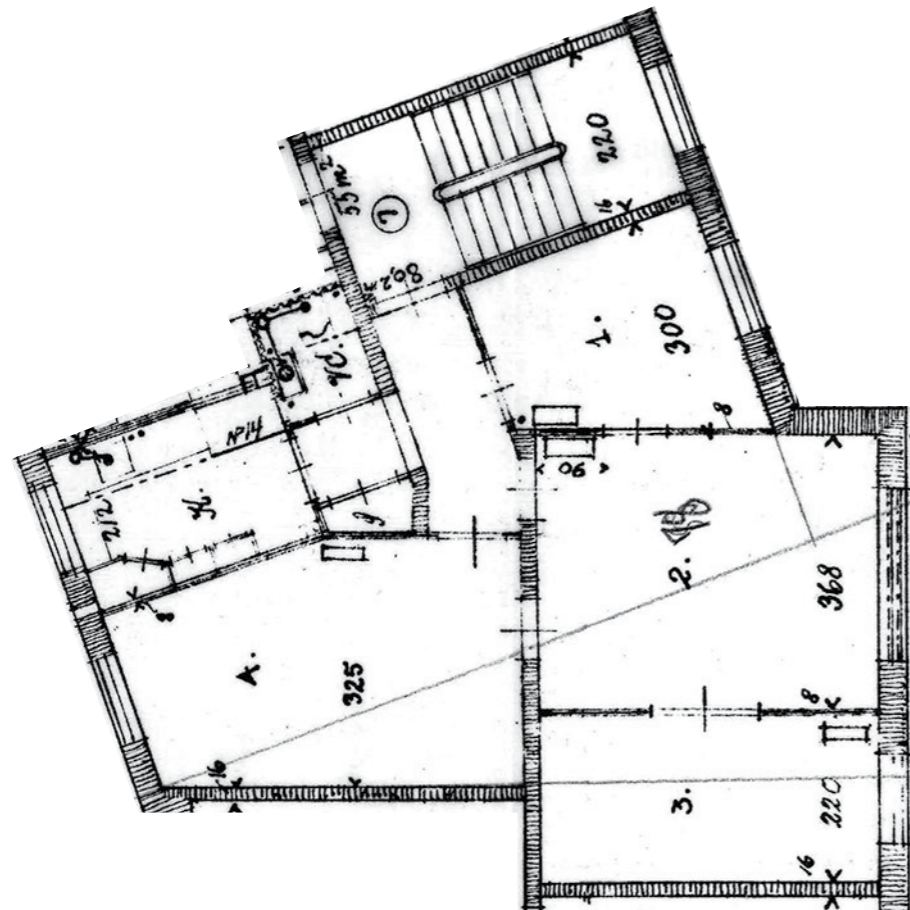
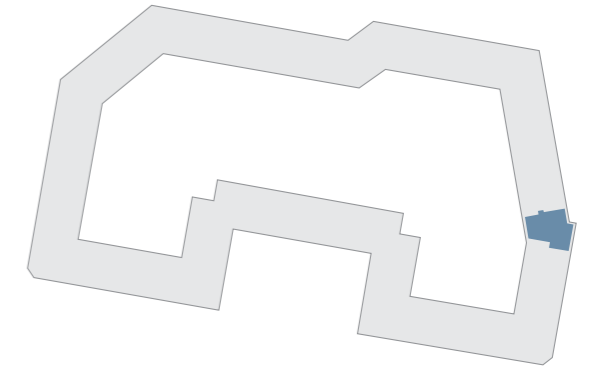
Boligplaner - Hjørnebolig - Lille badeværelse

Parkstykket 3, th

1:100

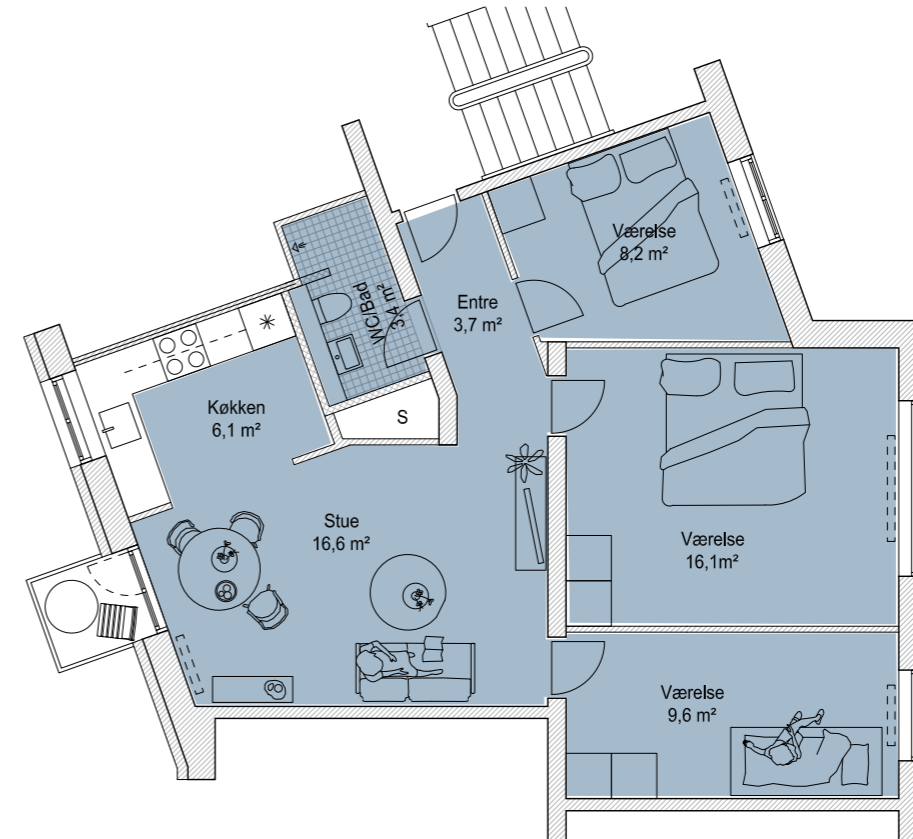
Antal: 3 boliger

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

xx m² / 4-rumsbolig



Boligareal fremtidig:

xx m² / 4-rumsbolig

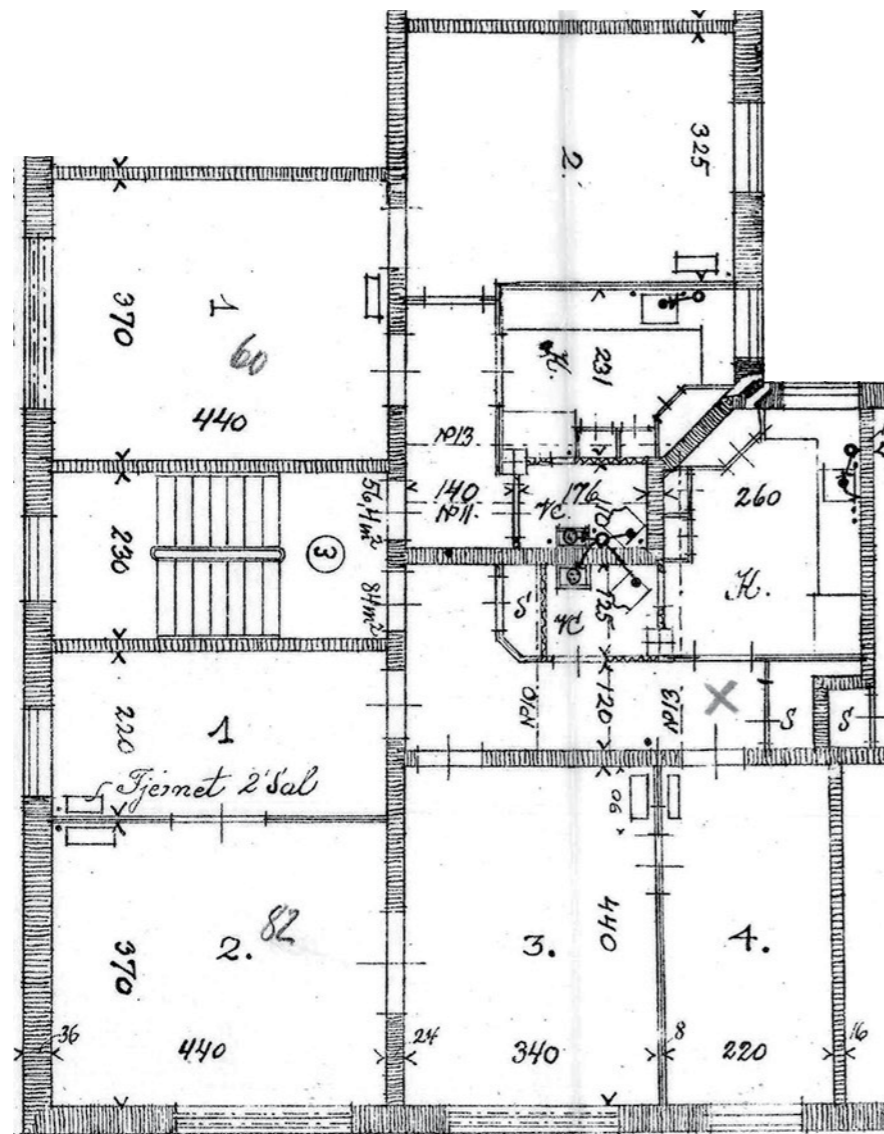
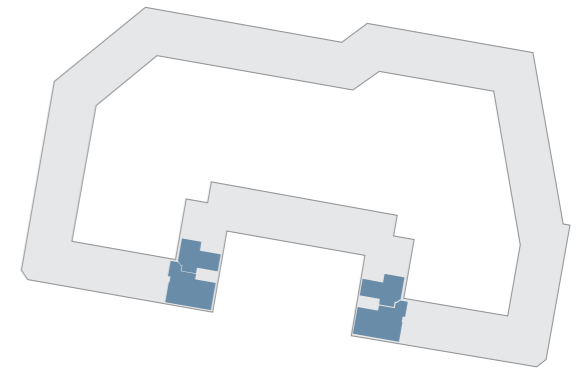
Boligplaner - Hjørnebolig - Lille badeværelse

Frederikssundsvej 118C + 122B (spejlvendt)

1:100

Antal: 10 boliger

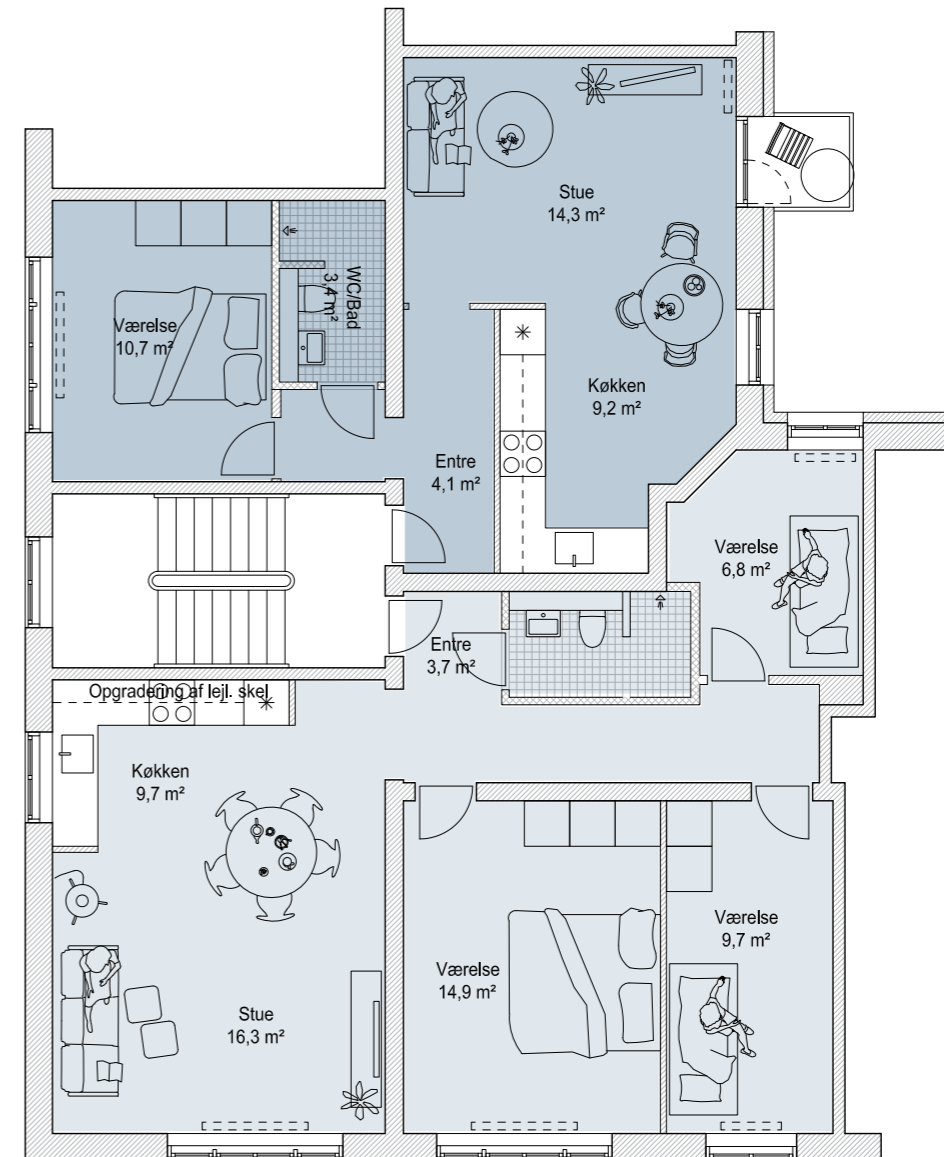
Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

xx m² / 4-rumsbolig

xx m² / 2-rumsbolig



Boligareal fremtidig:

xx m² / 4-rumsbolig

xx m² / 2-rumsbolig

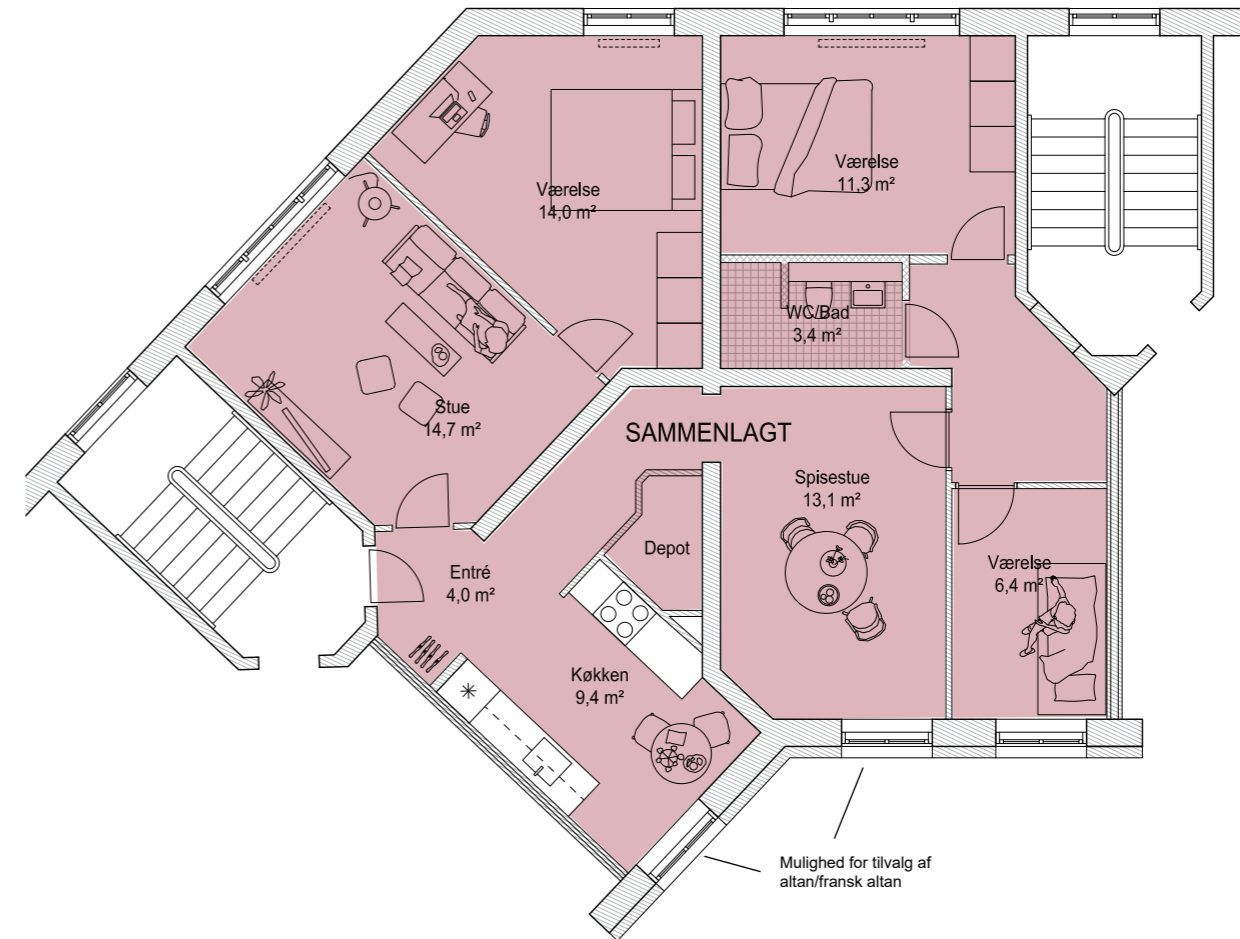
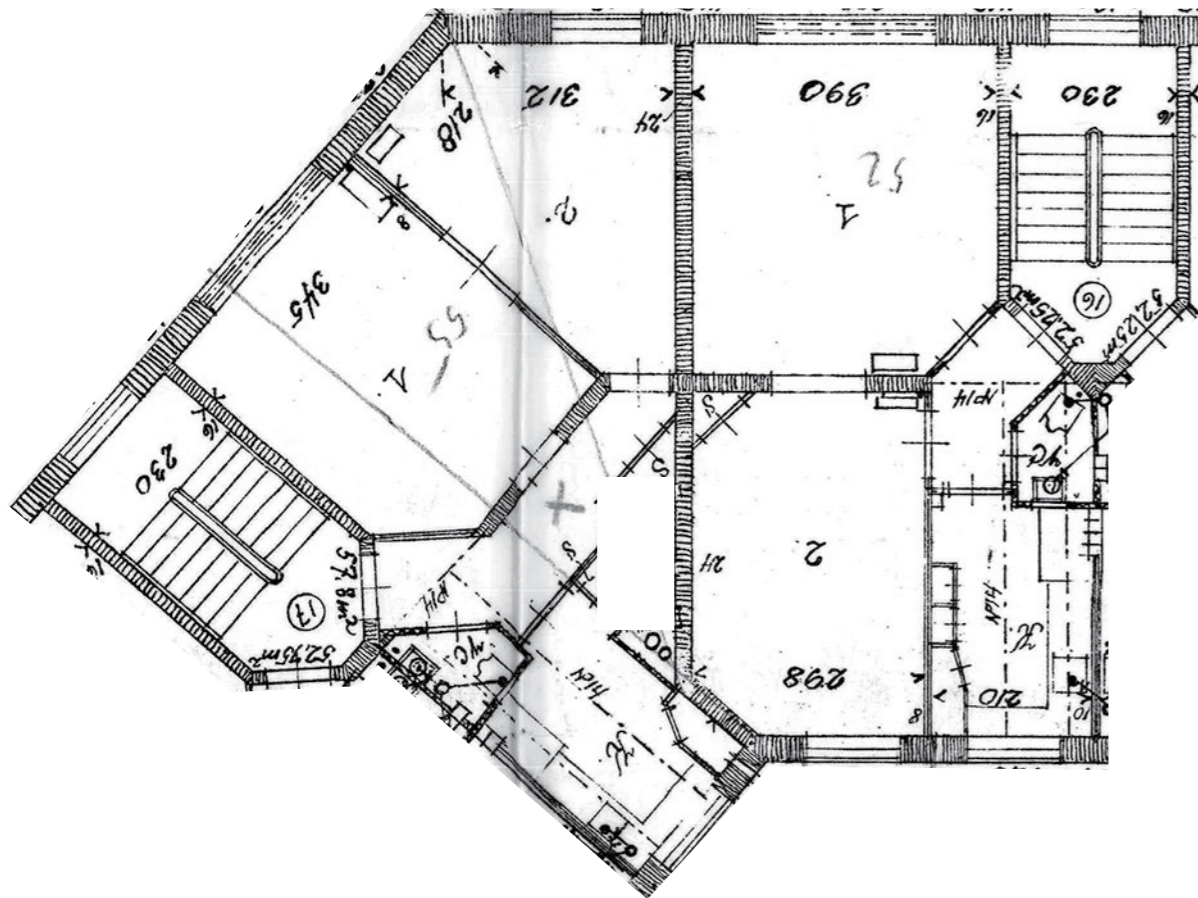
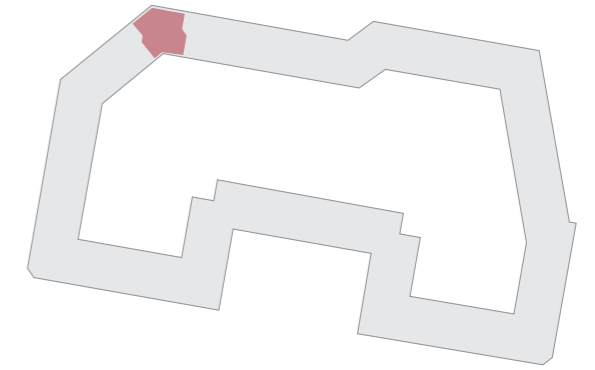
Boligplaner - Specialbolig

Hyrdevangen 8, 2.tv. (gammel sammenlægning)

1:100

Antal: 1 bolig

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:
xx m² / 5-rumsbolig

Boligareal fremtidig:
xx m² / 5-rumsbolig

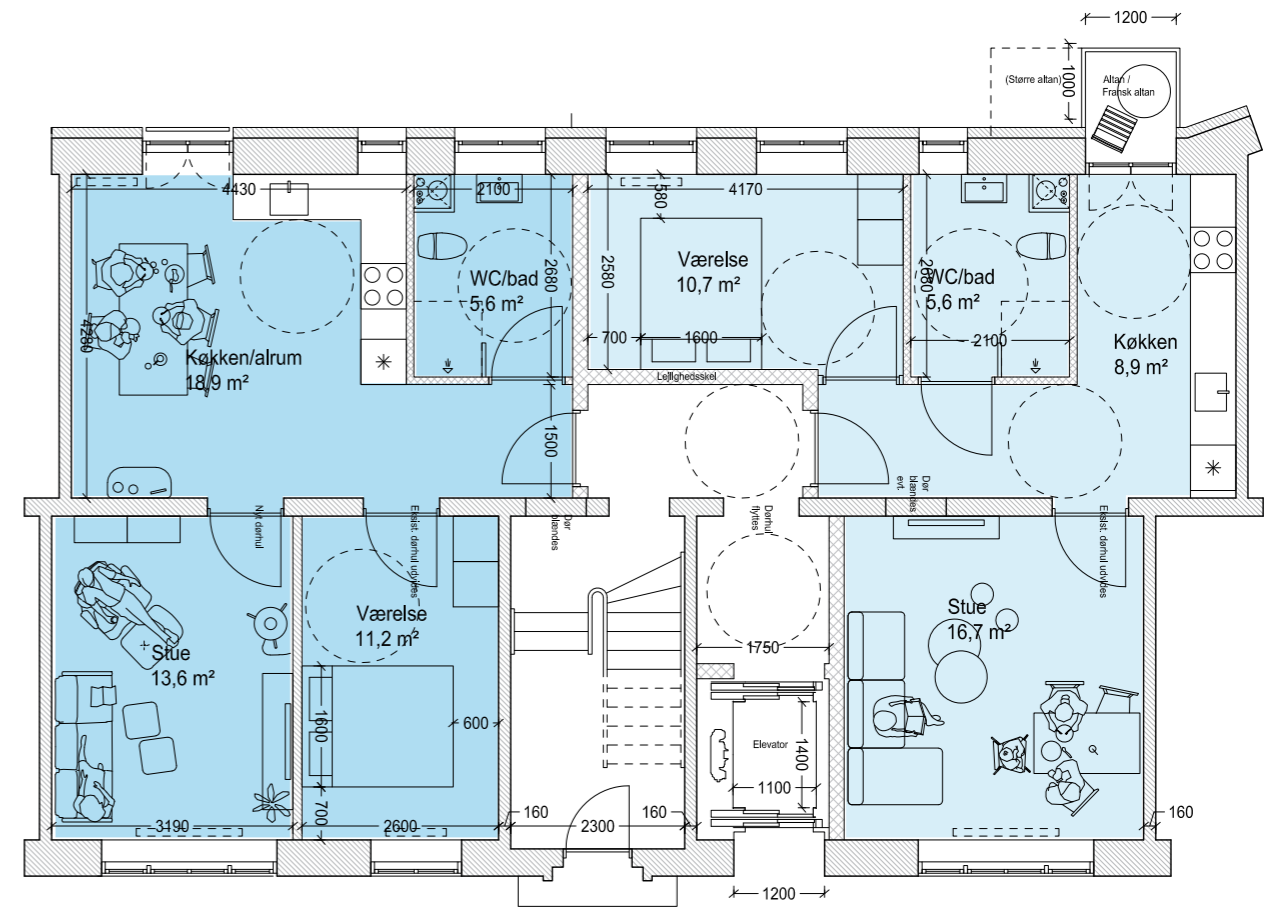
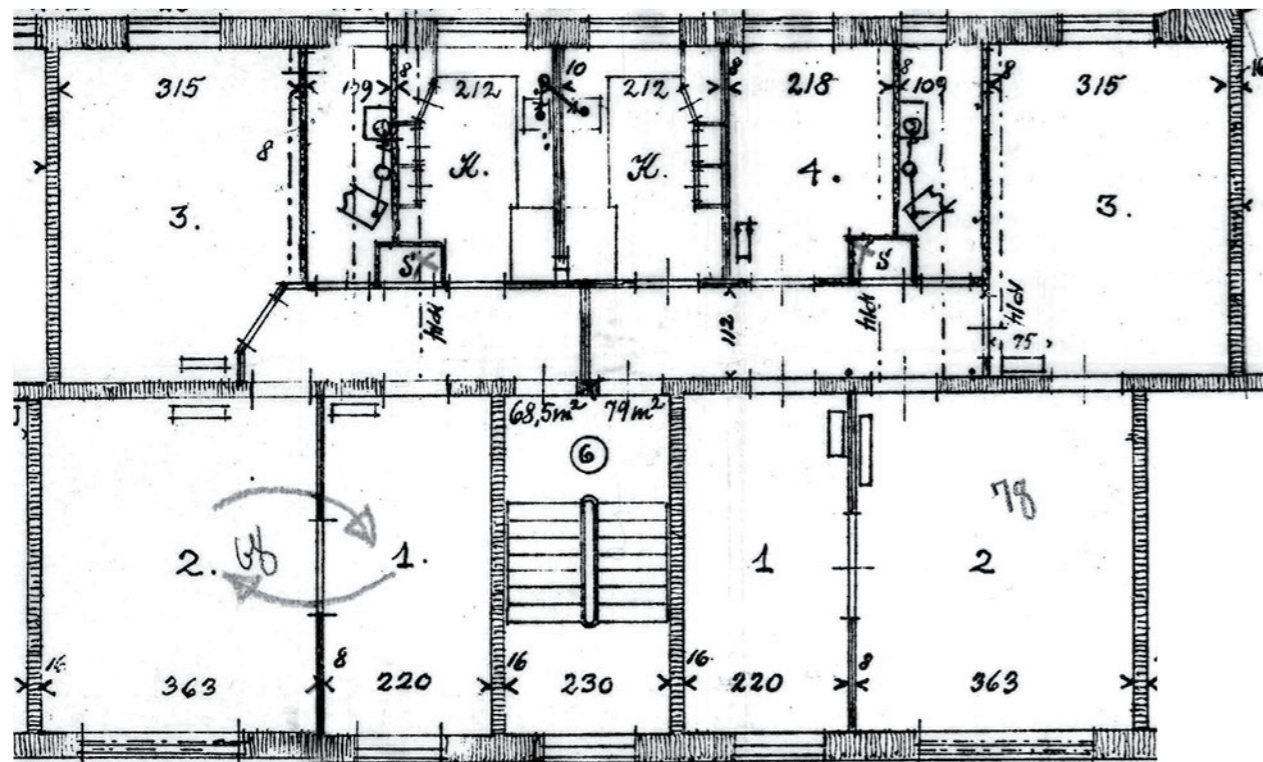
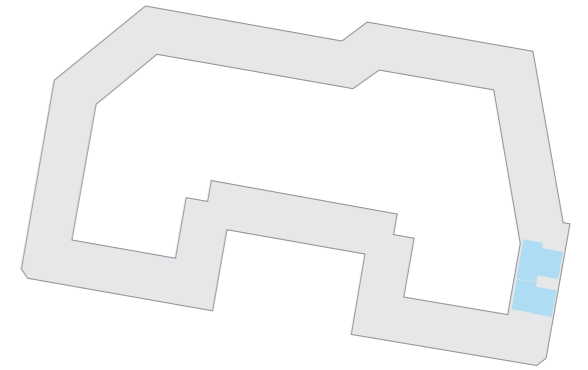
Boligplaner - Tilgængelighedsbolig

Parkstykket 1 (st. - 2. sal)

1:100

Antal: 6 boliger

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal eksisterende:

69 m² / 3-rumsbolig

79 m² / 4-rumsbolig

Boligareal fremtidig:

ca. 77 m² / 2-rumsbolig

ca. 71 m² / 2-rumsbolig

Boligplaner - Tagbolig

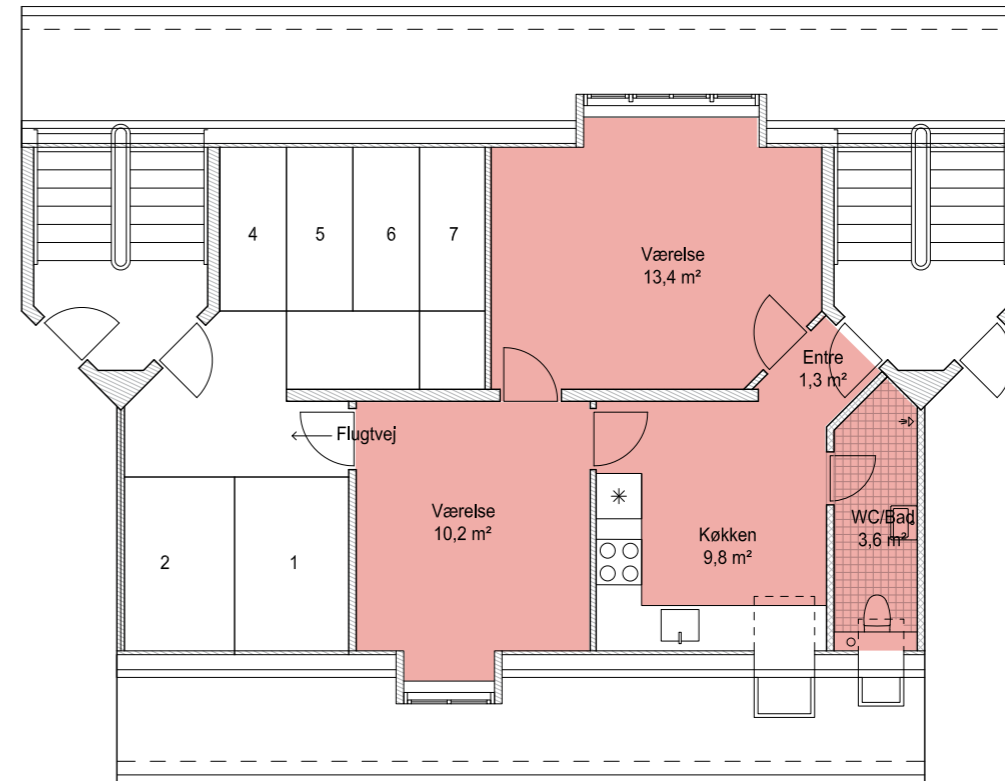
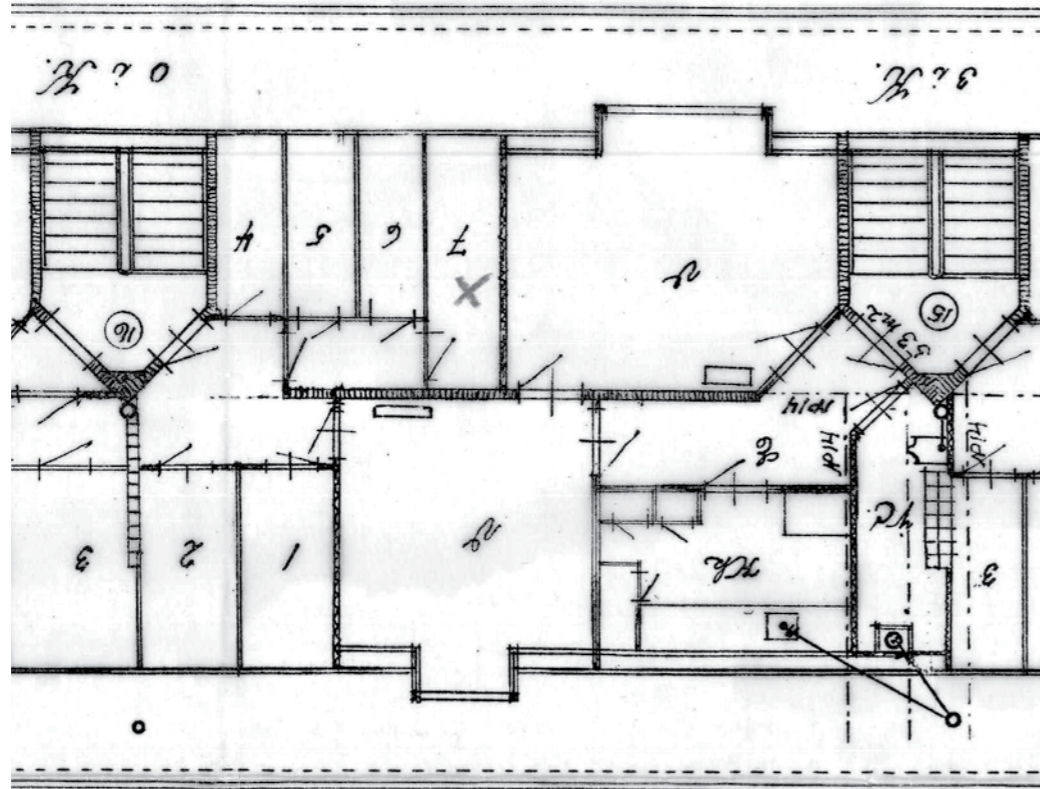
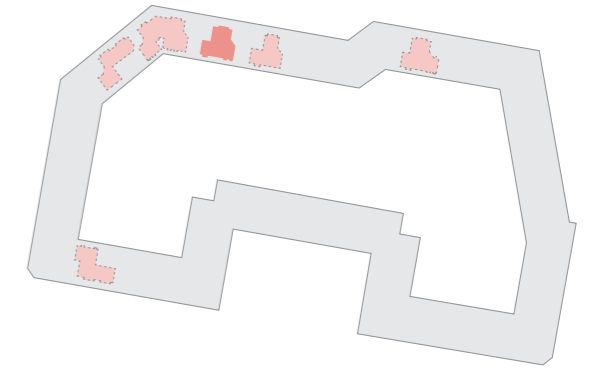
Hyrdevangen 12, 3. sal

1:100

Antal: 1 bolig

+ yderligere 5 boliger med samme type badeværelse

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligplaner - Tagbolig

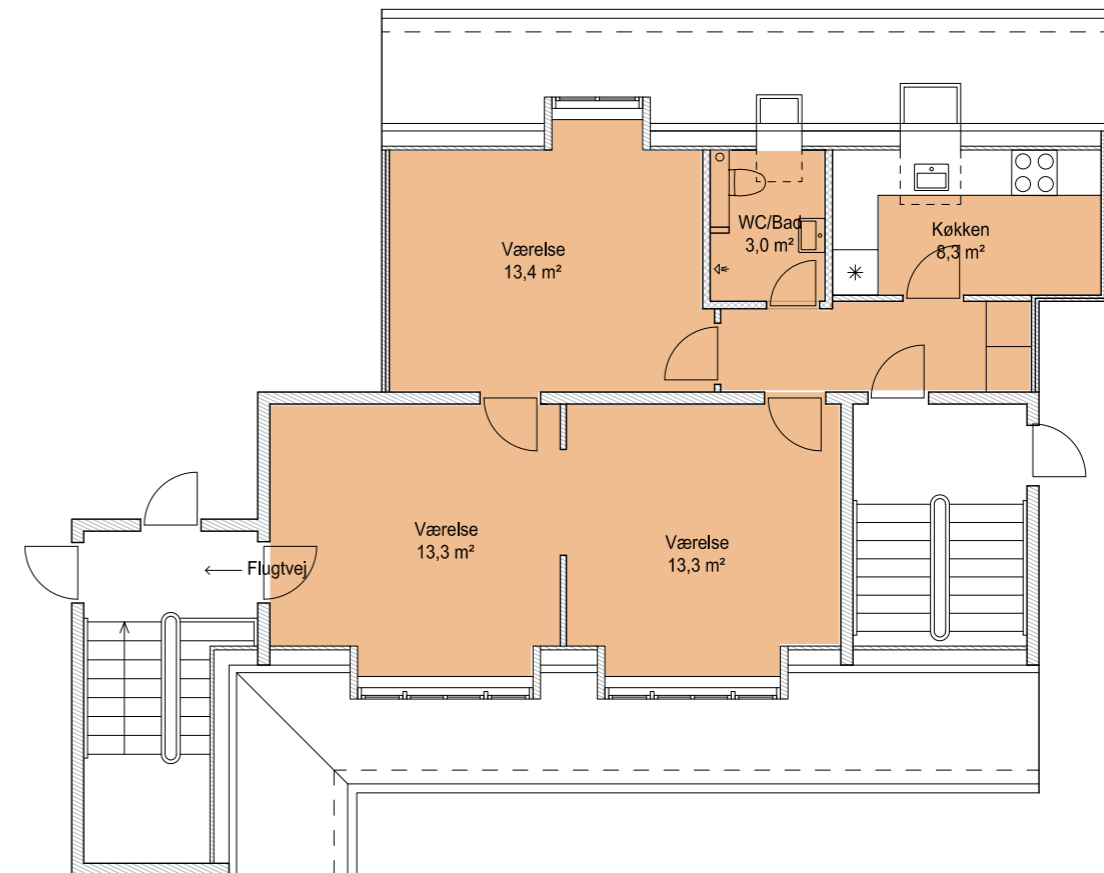
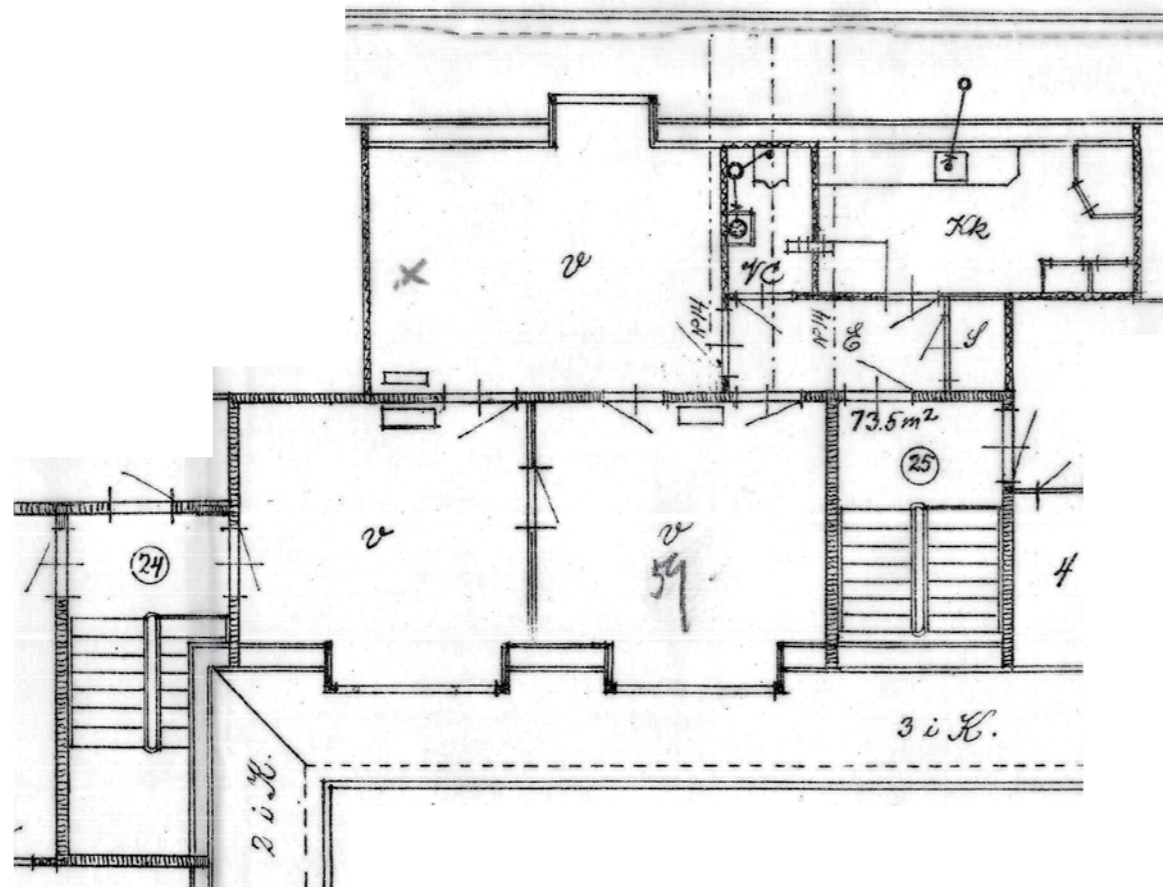
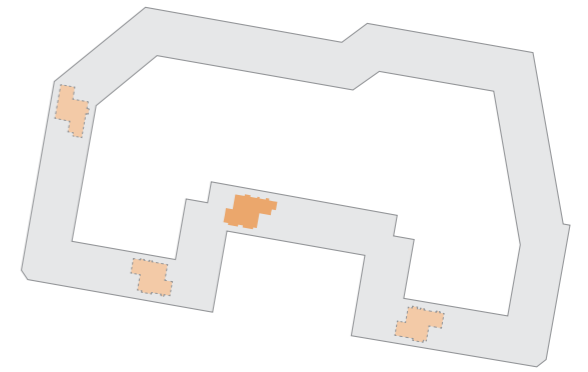
Hyrdevangen 8, 2.tv. (gammel sammenlægning)

1:100

Antal: 1 bolig

+ yderligere 3 boliger med samme type badeværelse

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



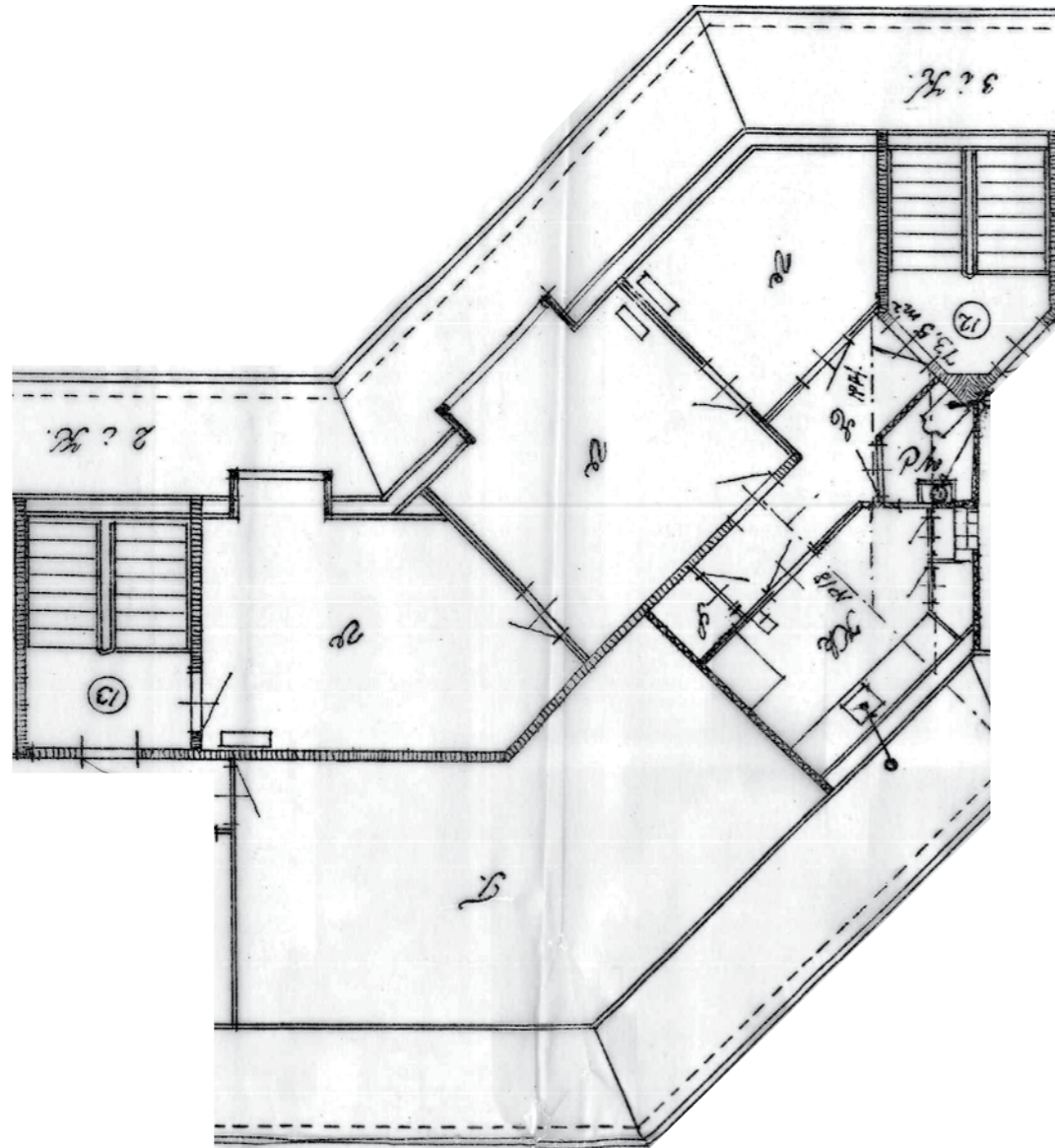
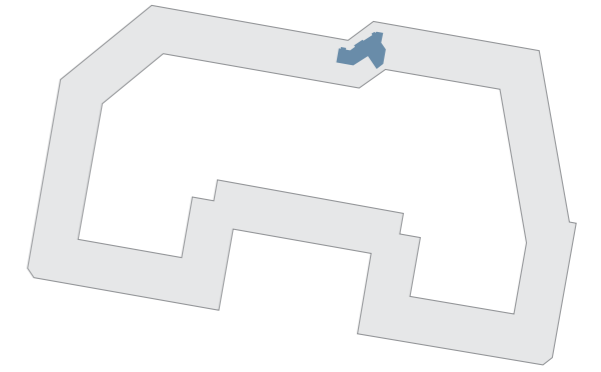
Boligplaner - Tagbolig

Hyrdevangen 18, 3.

1:100

Antal: 1 bolig

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



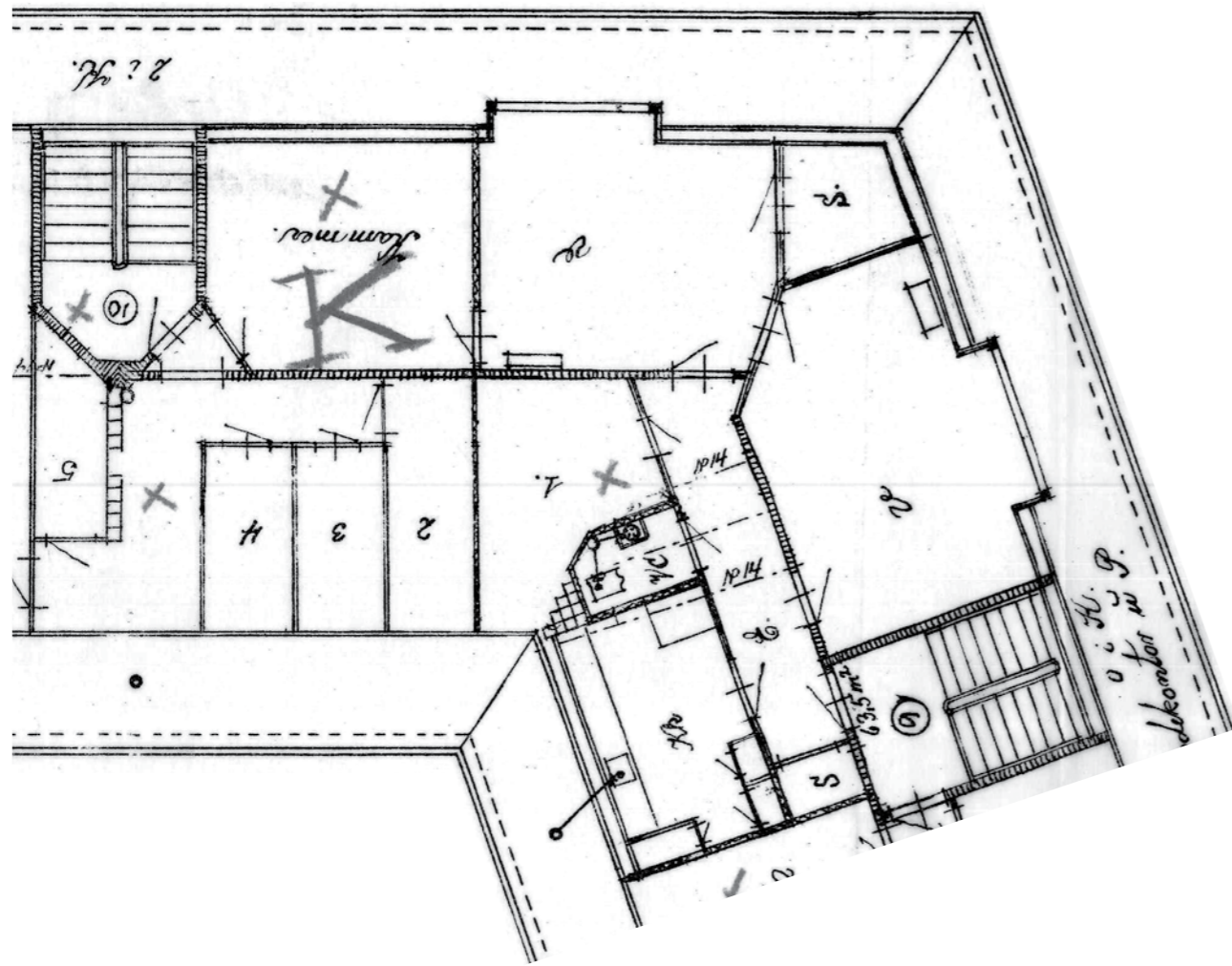
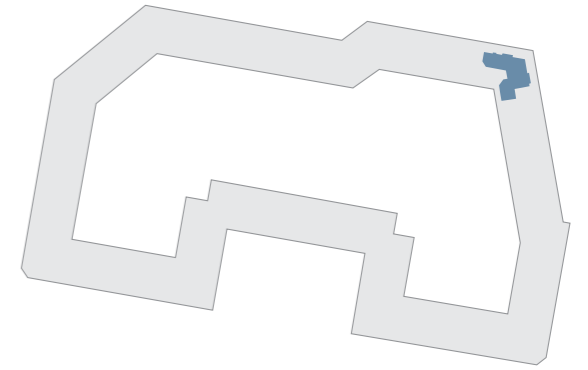
Boligplaner - Tagbolig

Parkstykket 7, 3.

1:100

Antal: 1 bolig

Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme

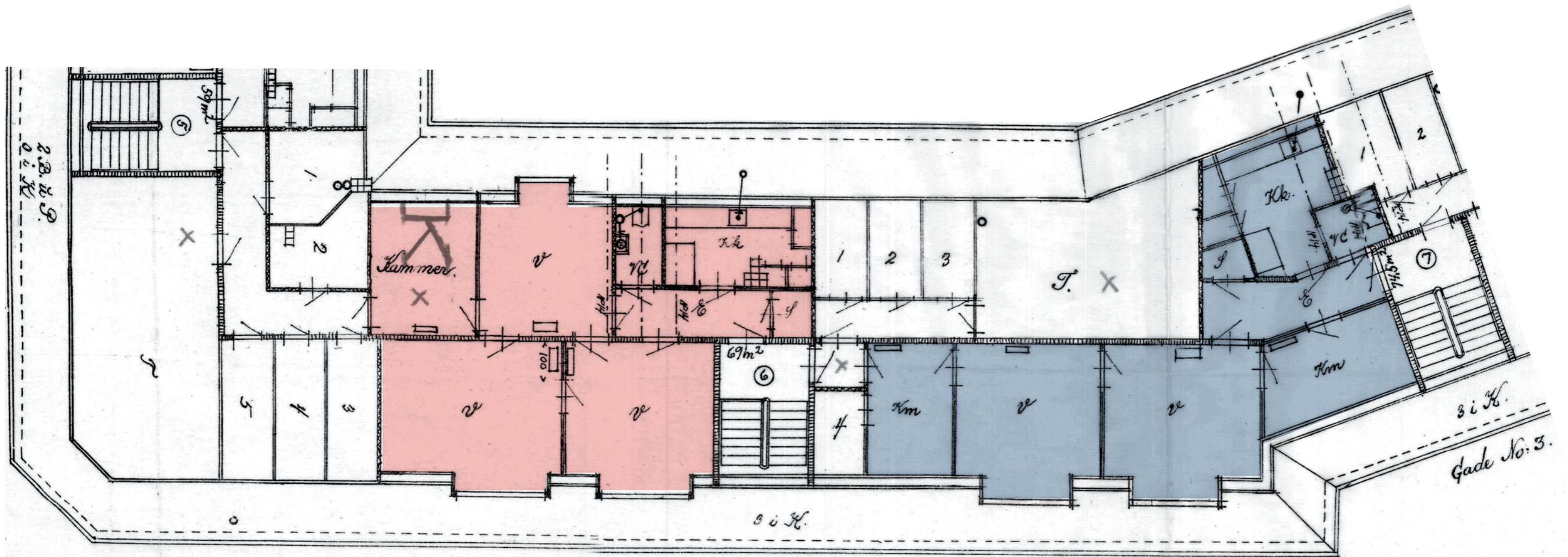


Boligplaner - Tilgængelighedsbolig

Parkstykket 1 (3. sal)

1:100

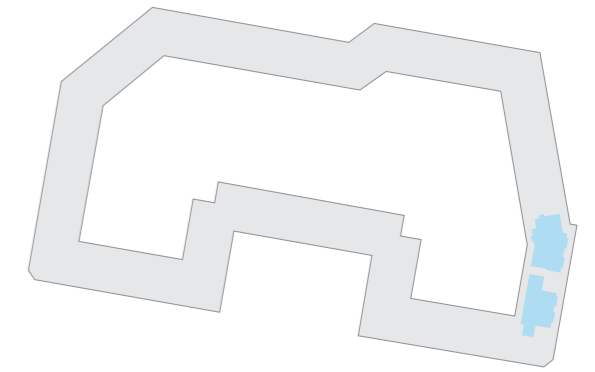
Antal: 2 boliger



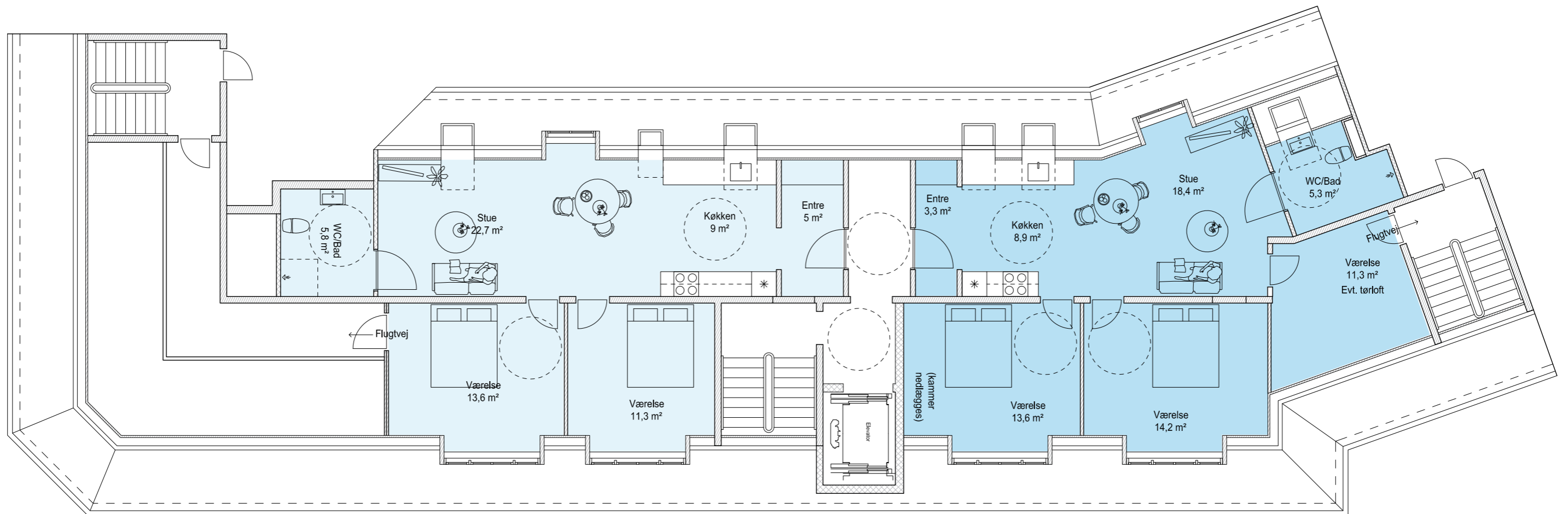
Boligareal eksisterende:

78 m² / 4-rumsbolig

74 m² / 4-rumsbolig



Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme



Boligareal fremtidig:

ca. 89 m² / 2-rumsbolig

ca. 87/99 m² / 3/4-rumsbolig

Situationsplan - Nyt gårdrum

Ikke målfast



Foreløbigt tryk d. 2024-12-03
Ændringer kan forekomme