



# Informationsmøde 1

Helhedsplan i AAB afd. 33 - onsdag d. 21-2-2024

# Program for i aften



- Velkomst v/ afdelingsbestyrelsen + byggeudvalget
- Præsentation af de tilstedeværende
- Hvad har vi gang i?
- Hvad viser de tekniske undersøgelser af afdelingen
- Spørgsmål
- **PAUSE**
- Hvad fortæller spørgeskemaundersøgelsen
- Spørgsmål og debat
- Den videre proces
- Ca. kl. 19:30 - tak for i aften!



# Hvem er her i dag?

- Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget
- Projektleder fra AAB, Mette Larsen
- Arkitekt og projektleder fra AART, Mette Forslund
- Ingeniør Michael Henrik Neldeberg fra Sweco



# Vi arbejder sammen om helhedsplanen:



## Afdeling 33

Beboere

Ejendomskontor

Bestyrelse

## Boligforeningen AAB

- AAB's Byggeafdeling - Projektledere og økonomer
- AAB's FM afdeling - Driftskoordinatorer
- AAB's Ejendomsservice og fraflytning - Driftschefer og Inspektører

## Rådgiverteam i Forundersøgelsesfasen

Arkitektfirma – AART

Ingeniørfirma – Sweco

## Myndigheder og Interessenter

- Københavns Kommune
- Landsbyggefonden
- Bank og Realkredit
- AAB's Organisationsbestyrelse – OB
- AAB's Udvalg for Byggeri, Renovering og vedligehold - BRVU

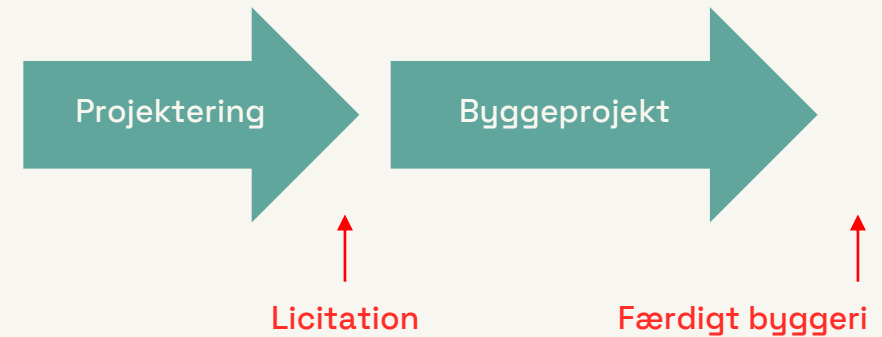
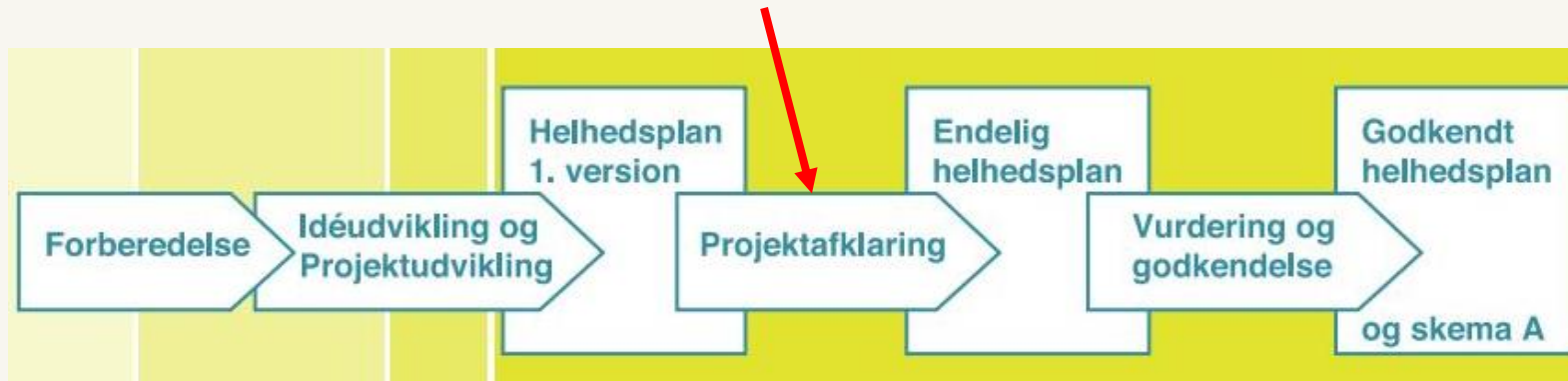
## Entreprenører

- ikke valgt

# Tidsplan

..... 2023 ..... 2024-2025 ..... 2026 ..... 2027-2028 .....

HER ER VI NU  
Informationsmøde



# Idéudvikling og projektudvikling

## Vi har arbejdet med at:

- Indsamle data via beboerspørgeskema og interview med driften
- registrere afdelingen og lave tekniske undersøgelser, foretage miljøprøver, lave termograferinger
- udarbejde tilstandsrapport og udarbejde budget
- holde møder med byggeudvalget
- have dialog med Københavns Kommune og Landsbyggefonden
- indsende Helhedsplan version 1 til Landsbyggefonden

## Landsbyggefonden har:

- været på besigtigelse og givet tilsagn om støtte - men KUN lidt !!!
- ønske om mere dokumentation og flere undersøgelser

## Projektafklaring:

Præsentation af undersøgelsesresultater for jer – **NU I AFTEN**

Præsentation af fremtidssikrende tiltag

Færdiggøre projektet og afklare med myndigheder

## Endelig helhedsplan:

Præsentation af endelig helhedsplan med økonomi

Afdelingsmøde med beboer-afstemning

Helhedsplan indsendes til vurdering og godkendelse af Skema A



# Byggeteknisk gennemgang – hvad er undersøgt?

1. Tag
2. Facader
3. Døre og vinduer
4. Altaner
5. Etageadskillelse
6. Fundament og kælder
7. Vådrum – badeværelser
8. Afløb og kloak
9. Installationer
10. Øvrige bygningsdele - Udearealer

## Andre undersøgelser:

- Termografering
- Miljøundersøgelser
- Fugt og skimmelundersøgelser
- Vådrumssikring (udføres når omfang er afklaret)
- Betonundersøgelser (udføres i næste fase)
- Murbindere og murværk (udføres i næste fase)
- Varmerørenes tilstand (afklares med drift)

# 1. Tag

## Hvad er undersøgt ind til nu?

- Tagbelægning inkl. tagvinduer
- Spær, forskalling og udhæng
- Brandadskillende vægge
- Isolering og dampspærre
- Tagnedløb og tagrender

## Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Dampspærre repareres i gangarealer og tørrelofter (er udført)
- Forskalling retableres hvor disse mangler (er udført)
- Brandteknisk vurdering af brandkamserstatninger (er udført)
- Brandteknisk vurdering af brandadskillende vægge (er udført)
- Nyt tag på rød mellembygning
- Rensning af sandfangsbrønde og tagrender



Foto af tag. Landsdommervej 30.



Spidsloft over hanebånd.



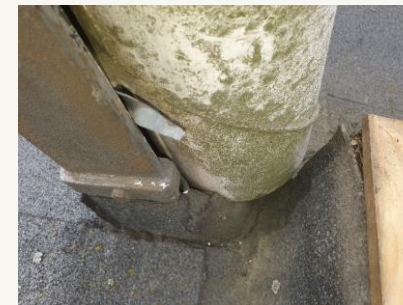
Tagrum under hanebånd



Manglende isolering under grat.



Rådskader på underside tagbrædder.



Ingen tætning mellem U-profil og flagstang.



Nedløb

## 2. Facader

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Tilstand på murværk
- Tilstand på fuger
- Sålbænke

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Efterisolering af gavle med ny skalmur
- Delvis omfugning af sydvendte facader
- Efterisolering af brystninger
- Nye støbte sålbænke inkl. kuldebrosafbrydelse
- Tilmuring af ventilationsriste



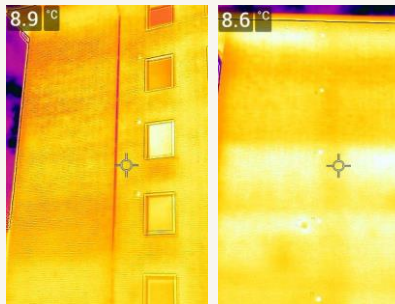
Typisk billede af mørtelfuger.



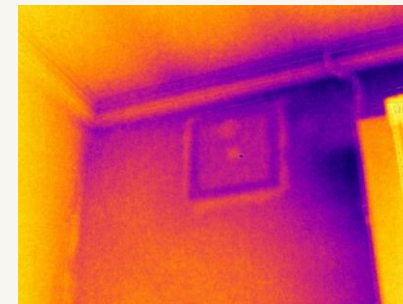
Billede af udvaskede studsfuger.



Spor efter murhier på gårdside



Synlige temperaturforskelle på facader



Kuldebro ved ventilationsrist.



Kuldebro i indvendig eftersisolering.



Afknækket betonsølbænk med blottet armeringsjern.



Ventilationsåbning med rist.



Revner i sydgavl, blok 9

### 3. Døre og vinduer

#### Hvad er undersøgt ind til nu?

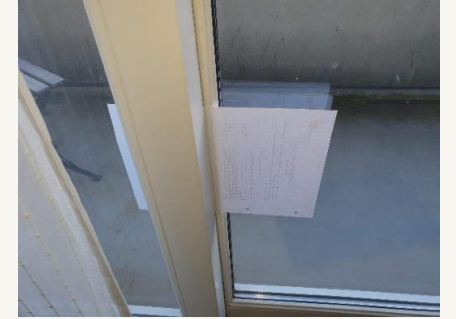
- Vinduer og altanpartier i boliger
- Kældervinduer og -døre
- Døre i trappeopgange til boliger og tagrum

#### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

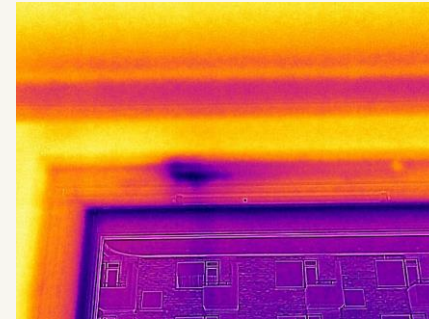
- Udskiftning af vinduer og altanpartier til træ-alu-vinduer med 3-lags termoruder
- Udskiftning af kældervinduer
- Udskiftning af kælderyderdøre
- Nye brandklassificerede døre til tagrum (er udført)



Træk ved vindue



Utæt altandør



Kuldebro ved vinduesramme



Facade og gulv ved altandør.



Typisk kældervindue



Døre til tagrum, med dørlukker.

## 4. Altaner

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Bundplader
- Udliggerjern der bærer altanudvidelse
- Værn og fastgørelse
- Afvandingsforhold

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Udskiftning af elastiske fuger mellem altanbund og murværk (er udført)
- Altanlofter gennemgås og fastgøres



Altankonstruktionen



Altan set indefra



Udspyrrør fra altanbund.



Gulv afløb i altanbund.



Fugeslip ved fugelukninger mellem bundplade og murværk.



Løs loftplade

## 6. Fundament og kælder

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Kældervægge og terrændæk (kældergulv)
- Lyskasser
- Trappesten ved opgange
- Sokler

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Fjernelse af kældervinduer i terræn og tilmuring
- Fugtsikring af murværk under terræn
- Omfangsdræn etableres
- Udvendig kælderisolering og fugtsikring
- Reetablering af trappesten
- Reetablering af standerskifter ved sokler
- Udbedring af sokkelpuds
- **Etablering af omfangsdræn**



Fugtskade på kælderydervæg.



Kældervindue i terrænniveau.



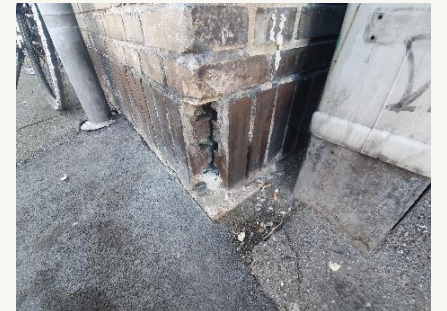
Tilmuret lyskasse, Blok 2.



Trappesten med løse klinker



Defekt vægpuds ved kældernedgang under ejendomskontor



Standerskifte er slået løs

## 7. Vådrum – Badeværelser

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Overflader – fliser, gulv og lofter

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Ingen forslag da de generelt er i god stand – der må dog påregnes større renovering af baderum indenfor de næste 20 år.



Typisk billede af vådrum.



Luftspalte under vådrumsdøre.



Klinkegulv



Vinyl på gulv.

## 8. Køkkener

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Køkkeninventar

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Ingen forslag. Køkkener udskiftes løbende fra de eksisterende forrammekøkkener til nye ved fraflytninger.



Ældre forrammekøkken, set ved brystning.



Ny istandsat køkken.



Udskiftning af køkken igang



Oprindelig kuldebroisolering af træbeton.

## 9. Afløb og kloak

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Afløb / faldstammer i boliger og kældre
- Kloak med tv-inspektion

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Udskiftning af faldstammer inkl. faldstammeudluftninger over tag
- Udbedring af kloakskader
- Etablering af rottespærre



Faldstamme i bolig



Faldstamme på loft



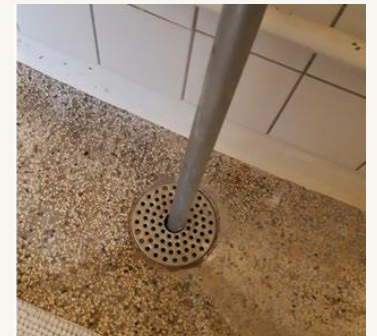
Faldstammeudluftning på loft



Faldstamme i kælder



Etableret rottespærre



Gulvafløb i badeværelse



Tæret afløbsledning på loft.



Tæring og pletvis reparation af faldstammer.

# 10. Varmecentral

## Hvad er undersøgt ind til nu?

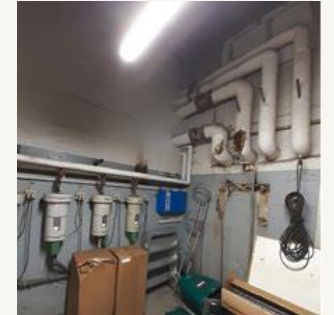
- Installationer
- Overflader
- Anlæg

## Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Udbedring af huller på støbte og pudsede overflader
- Overfladebehandling af vægge og gulve
- Fjernelse af gamle varmerør samt etablering af nye brugsvandsrør
- Udskiftning af varmerør i jord
- Udskiftning af brugsvandsrør i jord



Renoverede blandesløjfer i varmecentral



Eksempel på gammel rørføring i varmecentralen



Tilmuring af oprindeligt murhul, med blotlagte armeringsjern.



Skader på væg i mellemste niveau.



Indgang til kulsiloer



Brugsvandsmåler

# 11. Installationer

## Hvad er undersøgt ind til nu?

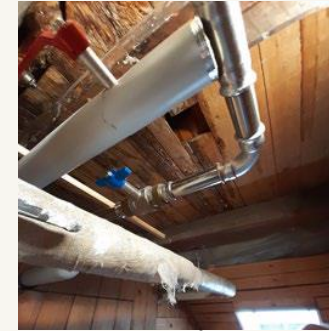
- Vandinstallationer
- Varmeinstallation
- El-installationer
- Udsugningsanlæg og kanaler
- Gas

## Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Ny vandinstallation
- Ny varmeinstallation – 2-strengsanlæg
- Nye elinstallationer i manglende lejligheder
- Eftergang og udbedring af elinstallationer i kældere
- Rensning af udsugningsanlæg og efterregulering
- Etablering af riste i udsugningskanaler
- Eftergang af gasinstallationer og vedligehold



VVS installation på badeværelse.  
Eksempel på blandede materialer



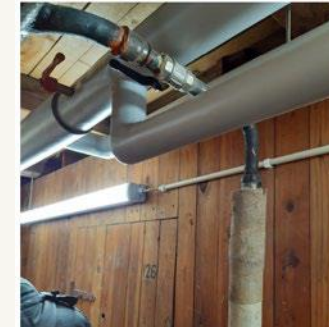
Rørinstallation på loft. Blandede materialer.



Tæring på brugsvandsrør



Pladejerns radiator i lejlighed



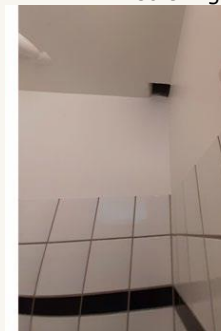
Varmeanlæg på loft. Ældre isolering, utætheder mv.



El-kabelkanal og kabelføringer m.v. i kældere



Ældre gasmåler



Udsugning i badeværelse



Eksempel på beboer monteret emhætte på udsugning i køkken



Eksempel på aggregat på loft

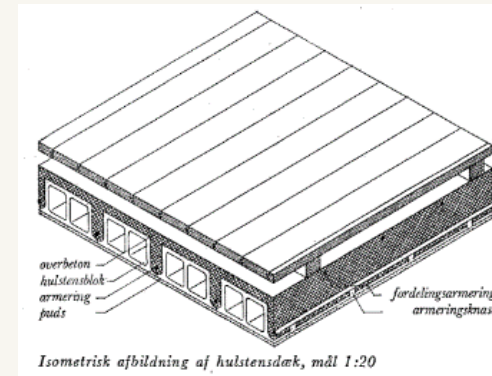
## 12. Etageadskillelse

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Typen på etageadskillelse (sperledæk - hulstensdæk)
- Gennemgang af eksisterende tegningsmateriale

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Konstruktiv undersøgelse af revner i etagedæk mod tagrum
- Huller i dæk mod kælder lukkes
- Fokus på bæreevne og gennembrydninger af dækket ved nye gennembrydninger til f.eks. badeværelser og elevatorer.



Isometri af sperledæk



Skade ved rørgennemføring mod kælder



Revne i gulv - overbeton, set i tørrerum.



Dybde af revne.

## 13. Øvrige bygningsdele – Inde og ude

### Hvad er undersøgt ind til nu?

- Havemure
- Nedkastskakte i trappeopgange

### Hvad overvejes i forbindelse med helhedsplanen?

- Udskiftning af murafdækninger
- Nedkastskakte fjernes og tilmures



Havemur, blok 1.



Inderside havemur, blok 9.



Nedkastskakt fra opgang.



Opsamling af affald i kælder.

# Spørgsmål



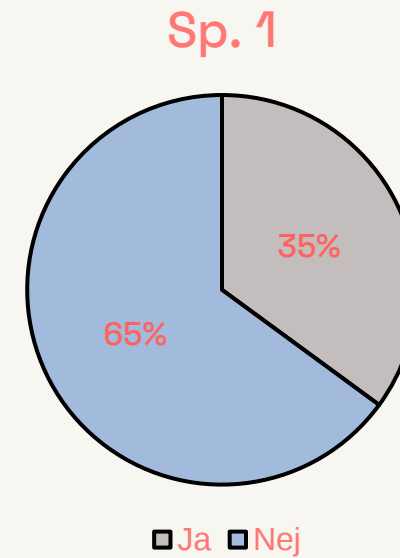
## Pause 6 minutter

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

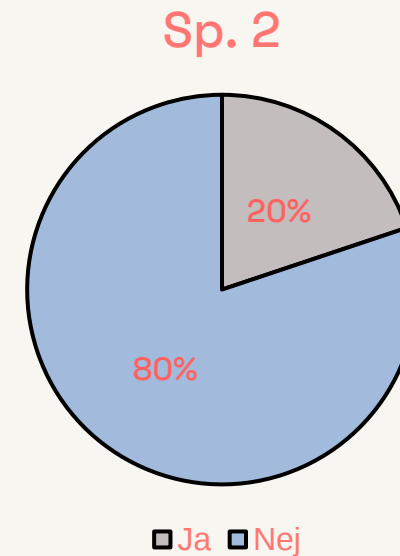


# Spørgsmål og svar om indeklima

Spørgsmål 1. Er der kondensvand eller fugt på vinduerne?



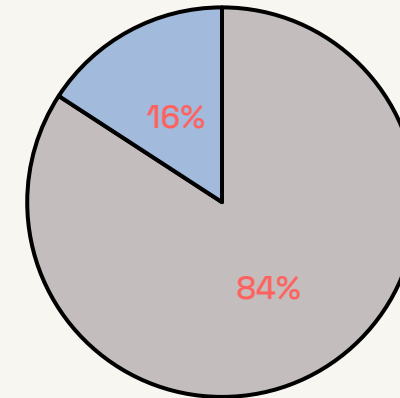
Spørgsmål 2. Er der fugt eller sorte misfarvninger på væggene?



# Spørgsmål og svar om indeklima

Spørgsmål 3. Er der trækgener, når døre og vinduer er lukket (fodkoldt)?

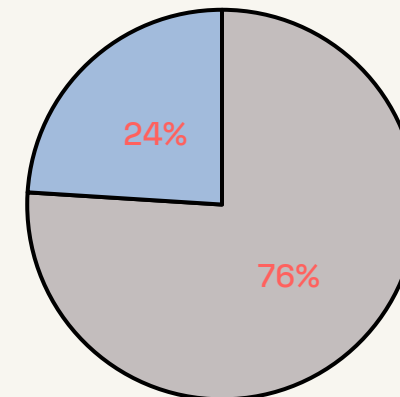
Sp. 3



■ Ja ■ Nej

Spørgsmål 4. Er der problemer med at nå en rumtemperatur på 20-22 °C i boligen?

Sp. 4



■ Ja ■ Nej

# Hvordan forbedrer vi INDEKLIMAET

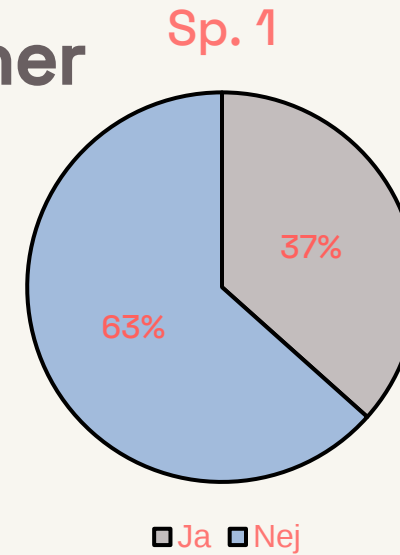
Det har vi med i ansøgningen for at gøre indeklimaet bedre

- Nye vinduer og altandøre
- Efterisolering af gavle
- Efterisolering af brystninger

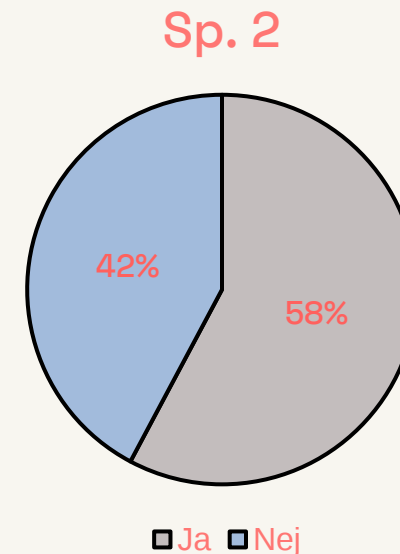
Har du gode idéer eller overvejelser vi skal have med?

# Spørgsmål og svar om tekniske installationer

Spørgsmål 1. Er der lugtgener i lejligheden?

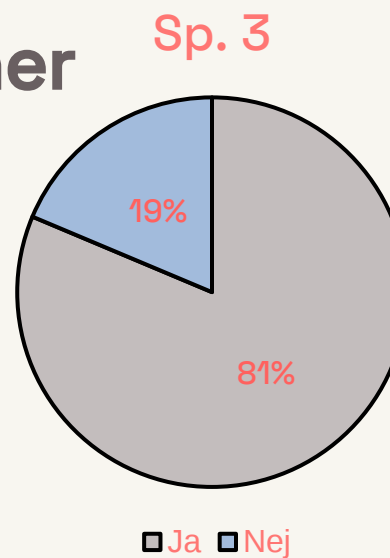


Spørgsmål 2. Virker afløbet i baderummet tilfredsstillende?

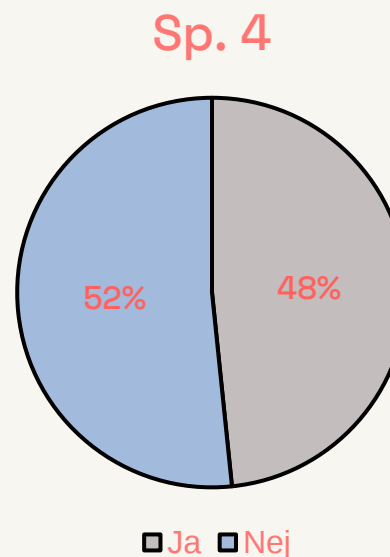


# Spørgsmål og svar om tekniske installationer

Spørgsmål 3. Virker afløbet i køkkenet (vasken) tilfredsstillende?

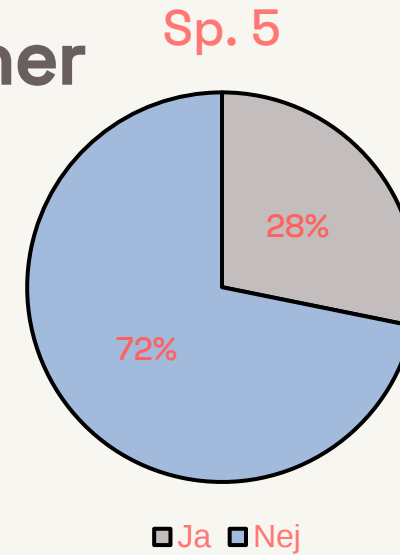


Spørgsmål 4. Har du problemer med udsugning fra køkken / bad?

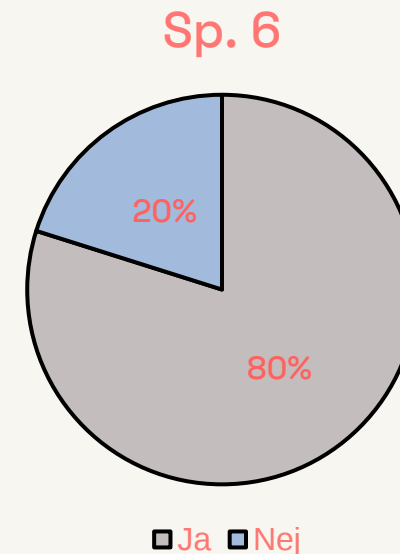


# Spørgsmål og svar om tekniske installationer

Spørgsmål 5. Har du i perioder selv tilstoppet aftræk i bad og køkken?



Spørgsmål 6. Har du normalt tilstrækkeligt varmt brugsvand?



# Hvordan forbedrer vi de tekniske installationer

Det har vi med i ansøgningen for at vedligeholde og fremtidssikre afdelingen

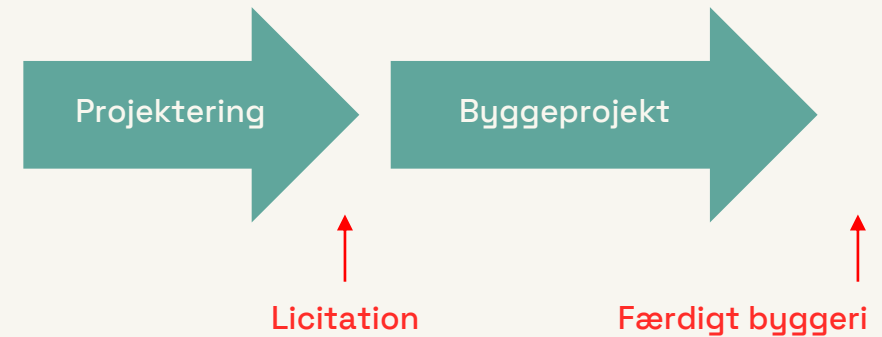
- Nye vandinstallationer
- Nye varmeinstallationer til 2-strengt system
- Rensning af udsugningsanlæg

Har du gode idéer eller overvejelser vi skal have med?

# Tidsplan

..... 2023 ..... 2024-2025 ..... 2026 ..... 2027-2028 .....

HER ER VI NU  
Informationsmøde  
Gårdarrangement



Vi vil gerne høre din mening om, hvordan det er at bo i afd. 33  
Vi vil gerne drøfte nye fremtidssikrende tiltag med dig

Vi sikrer derfor at der er mulighed for drøftelser og gode snakke ved møder og arrangementer

# Rammer for helhedsplanen (Renoveringsstøtteordningen)

Hvilke arbejder har LBF mulighed for at støtte?

Opretning (byggeskader) = Forhold, som har ført til skade på bygningerne. Ikke nedslidning – ikke D&V arbejder

Sammenlægning og ombygning = Boliger, der sammenlægges for at skabe variation af boligtyper

Tilgængelighed = Boliger for fx kørestolsbrugere. (niveaufri adgang og primært til boliger i stueetagen)

Fællesarealer = Forbedring af Udearealer og beboer-faciliteter, der styrker sammenhængen mellem boliger og udearealer (tryghed og øje på gaden)

Støtte til energiforbedringer = Energitiltag kan støttes op til 5 % af det støttede beløb på baggrund af obligatorisk energiscreening

**Det var med i ansøgningen for at fremtidssikre afdelingen**

- Gavlisolering (skade/skimmel?)
- Små/adskilte badeværelser (indretning/membran?)
- Tagboliger (beboersammensætning/pris?)
- Boligsammenlægninger (boligmangel?)
- Tilgængelighedsboliger (terrænforhold?)
- Fællesarealer:
  - Grønningen - render og gavlrum (Områdefornyelsen)
  - Separering af tagvand og LAR (krav fra Kommunen)
  - Affaldshåndtering/belægninger (Ustøttet)
  - Steder til ophold og leg (Trivselsfremmende tiltag)
  - Belysning (Tryghedsfremmende tiltag)
  - Adgang til haver (Tryghedsfremmende tiltag)
- Vinduer/altandøre (energiforbedring)

# Hvordan forbedrer vi afdeling 33

En **helhedsplan** er en samlet plan for afdelingens renoveringsbehov og fremtidssikring.

Den omfatter ALT – byggetekniske problemer, indeklima, boligsociale problemer, udearealer + nærområder

Har du gode idéer eller overvejelser vi skal have med?

# Spørgsmål



# Kommende aktiviteter

- Arrangement i gården
- Orienteringsmøde
- Afdelingsmøde med afstemning

**Vi ses 😊**

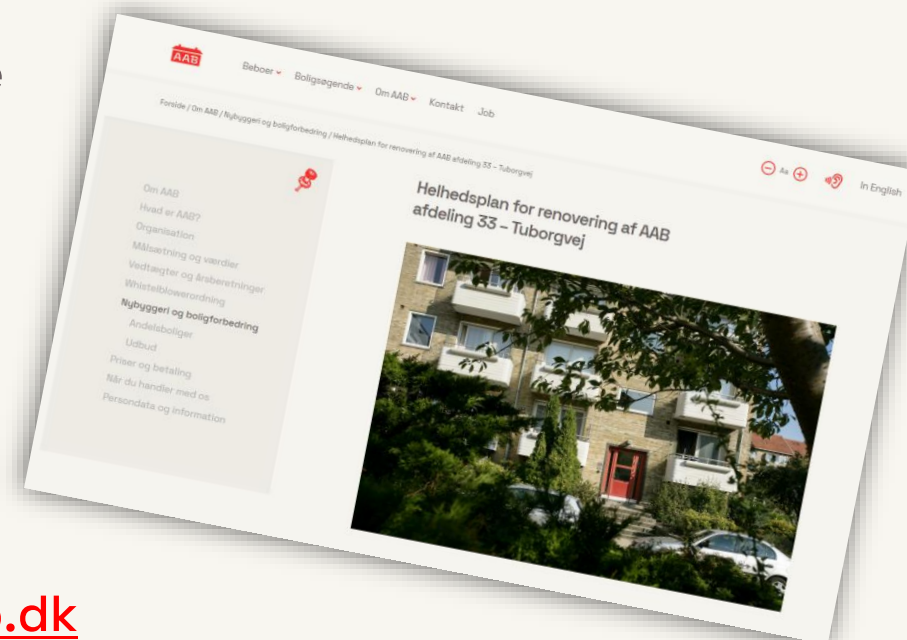
**Tak for i aften!**



# Vi holder dig informeret

Undervejs i udviklingen af helhedsplanen kan du:

- Læse mere information i vores nyhedsbreve
- Se materiale på helhedsplanens projekthjemmeside
- Deltage i møder og arrangementer



Projekthjemmeside: [aab.dk/afdeling33](http://aab.dk/afdeling33)

Du er velkommen til at skrive en mail til mig: [mla@aab.dk](mailto:mla@aab.dk)