



## HELHEDSPLAN - AFD. 16 - SJÆLLANDSPARKEN

BEBOERPRÆSENTATION

DATO: 08.09.2020  
ØSTERGAARDS HOTEL

**KUBEN** NORD  
MANAGEMENT

ÅRSTIDERNE  
ARKITEKTER  
Part of Sweco

**FÆLLESBO**  
ENESTÅENDE HJEM TIL LEJE

# RENOVERINGSPROJEKTET

V/ ÅRSIDERNE ARKITEKTER



GENNEMGANG:

- AFDELINGENS TILSTAND/  
UDFORDRINGER OG  
RENOVERINGSBEHOV
- UDEAREALER
- BOLIGER
- FACADER

# TILSTAND

## BYGGETEKNISK RAPPORT



Bygningerne er opført i 1956/57

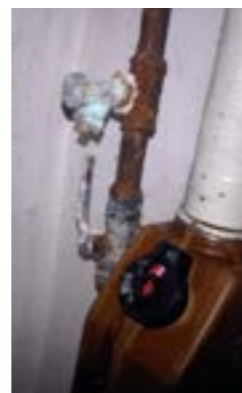
Fokuspunkter:

- Klimaskærm/ facade og tag
  - ringe energimæssig ydeevne
  - utidssvarende isolering
  - dårlig indeklima
  - misfarvet murværk
  - mindre revner og sætningskader
- Kuldebroer
  - ved etageadskillelserne
  - ved altaner
  - ved vindues- og dørhuller
  - ved massive ydervægge.
  - Træk og kulde gener
  - Skimmelvækst
- Dårlig naturlig ventilation
  - Skimmelvækst i enkelte boliger

# BYGGETEKNISK TILSTAND

## FOKUSPUNKTER

- Vinduer og døre - nogle steder i plast materiale- begrænset levetid
- Adgangsforhold- manglende tilgængelighed til boliger
- Installationer  
forældede/ dårlig tilstand/ synlige
  - Vand og varme
  - El (hovedtavle fra 1957)
  - Afløb



# BYGGETEKNISK TILSTAND

## FOKUSPUNKTER

- Små/ utidssvarende bad og køk-  
ker
- Gamle gulve
- Slidte garager  
-Murværk, nedløb og porte



# LANDSKAB

## WORKSHOPS - UDEAREALER

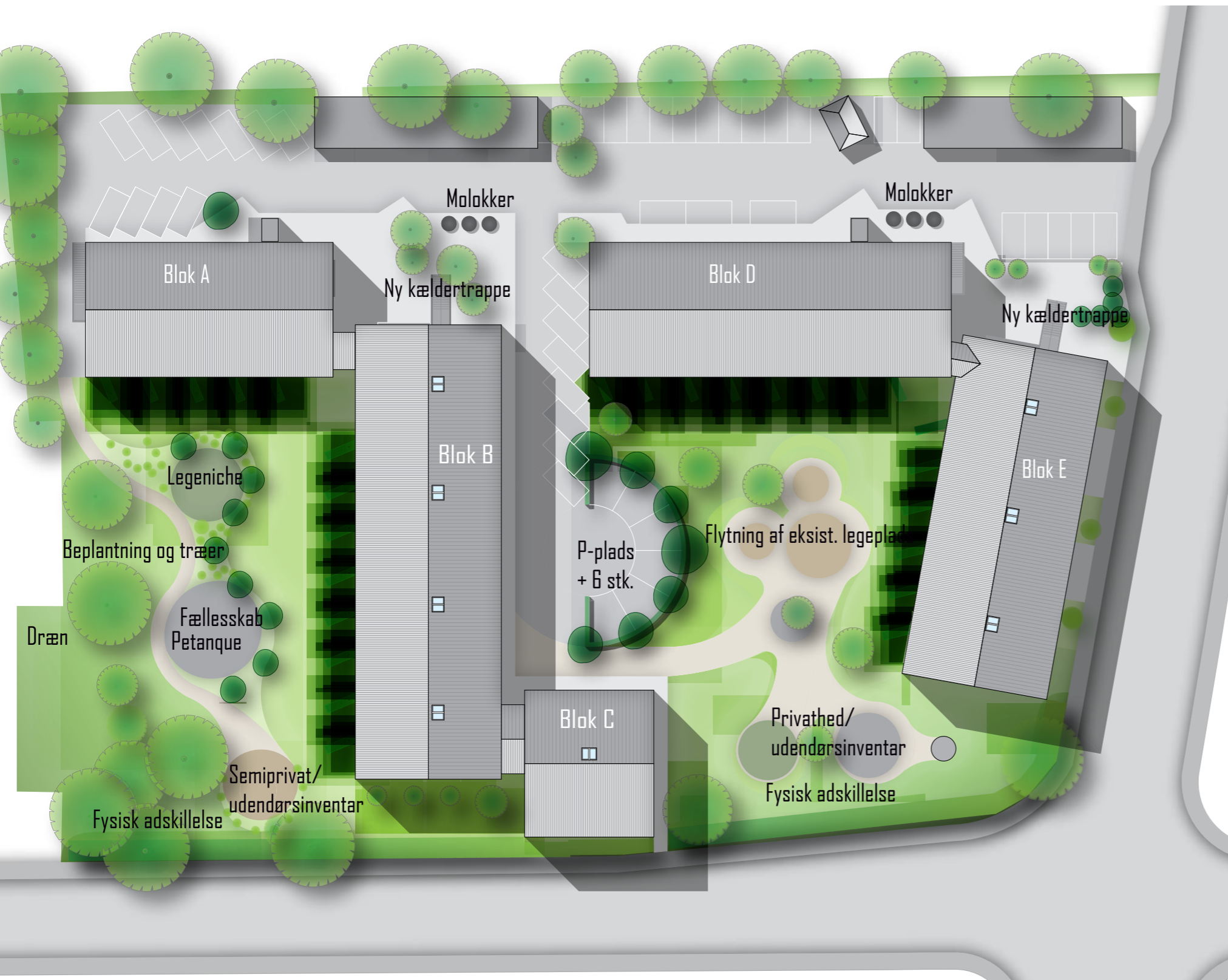


### EMNER/ ØNSKER:

- Større altaner / terasser
- Fællesskab og privathed - fysisk adskillelse til vej med hæk
- Optimering af Cykelparkering og adgang til kælder
- P-Pladser
- Udendørsinventar
- Multibane/ Aktiviteter
- Attraktivt for småbørnsfamilier
- Beplantning & Træer

# LANDSKAB

## SITUATIONSPLAN



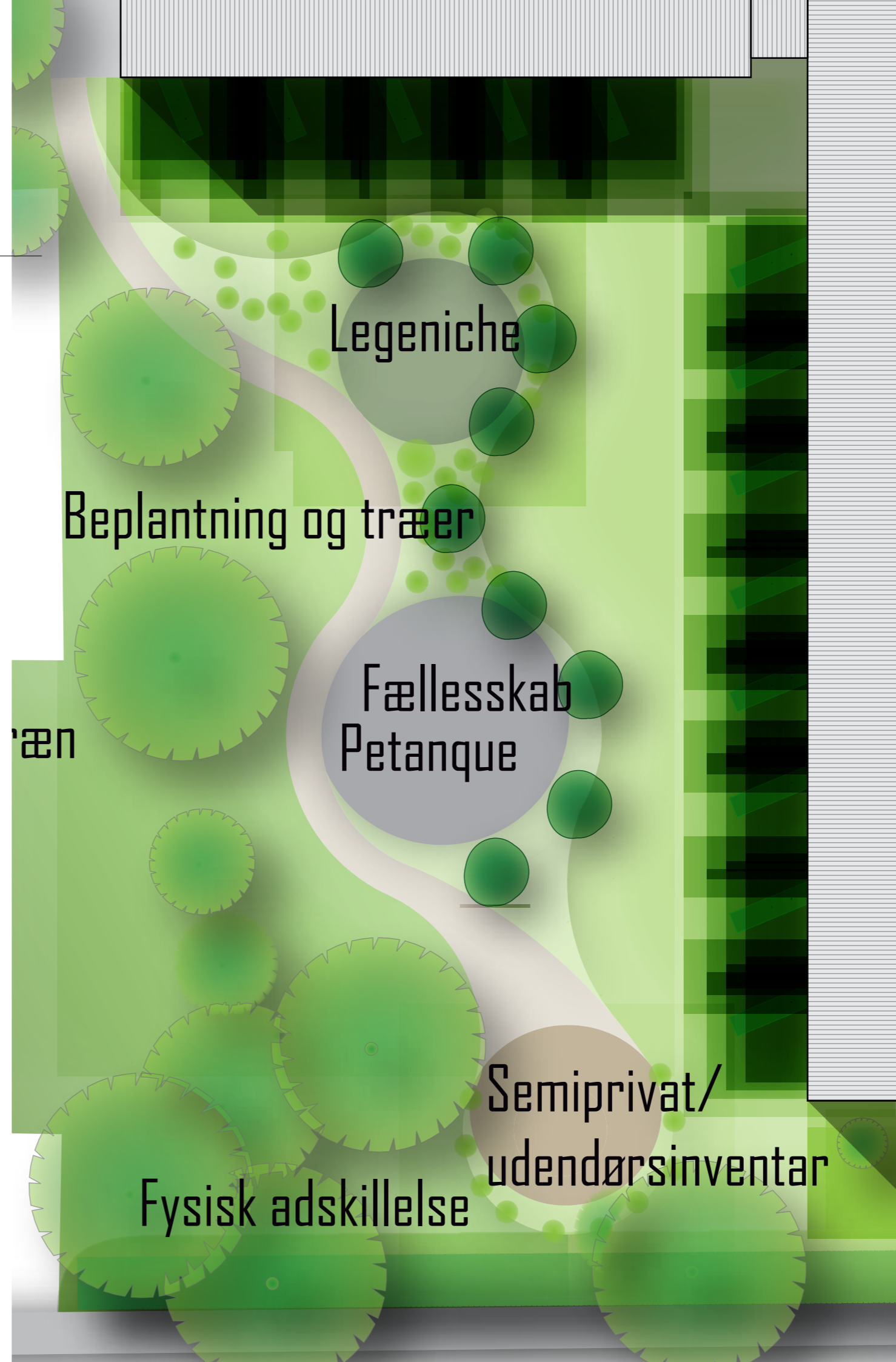
- Ny disponering af udearealerne med cirkulære rum med forskellige funktioner- afskærmet med træer og buske
- Tilgængelighed
- Ny sandkasse
- Bedre belysning
- Renovering af garager
- Flere P-Pladser
- Molokker
- Renovering af kældertrapper mod nord med mindre stejle ramper til cykler

Note: Mindre tilpasning/ justeringer af parkering og vejudformning forventes i det videre forløb

# LANDSKAB

## UDEAREALER

- Nye opholdsarealer
- Ny beplantning
- Nye stier
- Nyt inventar (borde/bænke)
- Legeområder for småbørn
- Petanquebane
- Hæk mod H.C. Ørsteds vej





# BOLIGEN

## WORKSHOPS - FREMTIDENS BOLIG

### EMNER/ ØNSKER:

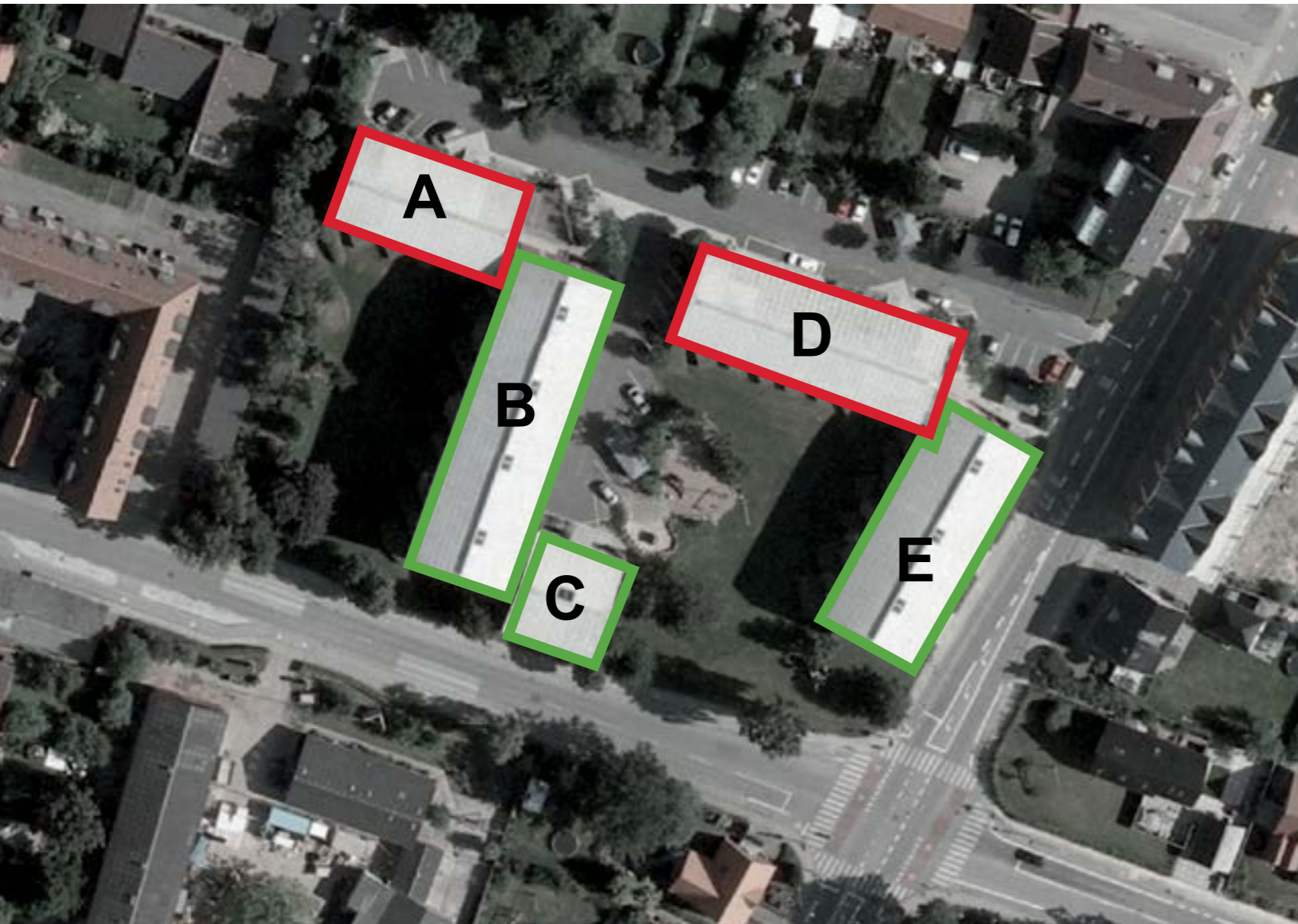
- Køkkenalrum m. udsugning og forb. opvaskemaskine
- Rummelige badeværelser + plads til vaskemaskine + gulvvarme
- Åbne og afskærmede køkkener
- Større altaner
- TV stik i alle rum
- Tilgængelighed
- Skabs- og opbevaringsplads
- Store værelser  
- Åbenhed mellem rum

### SPILLEPLADE / VÆRDIER I BOLIGEN



# BOLIGEN

Oversigt

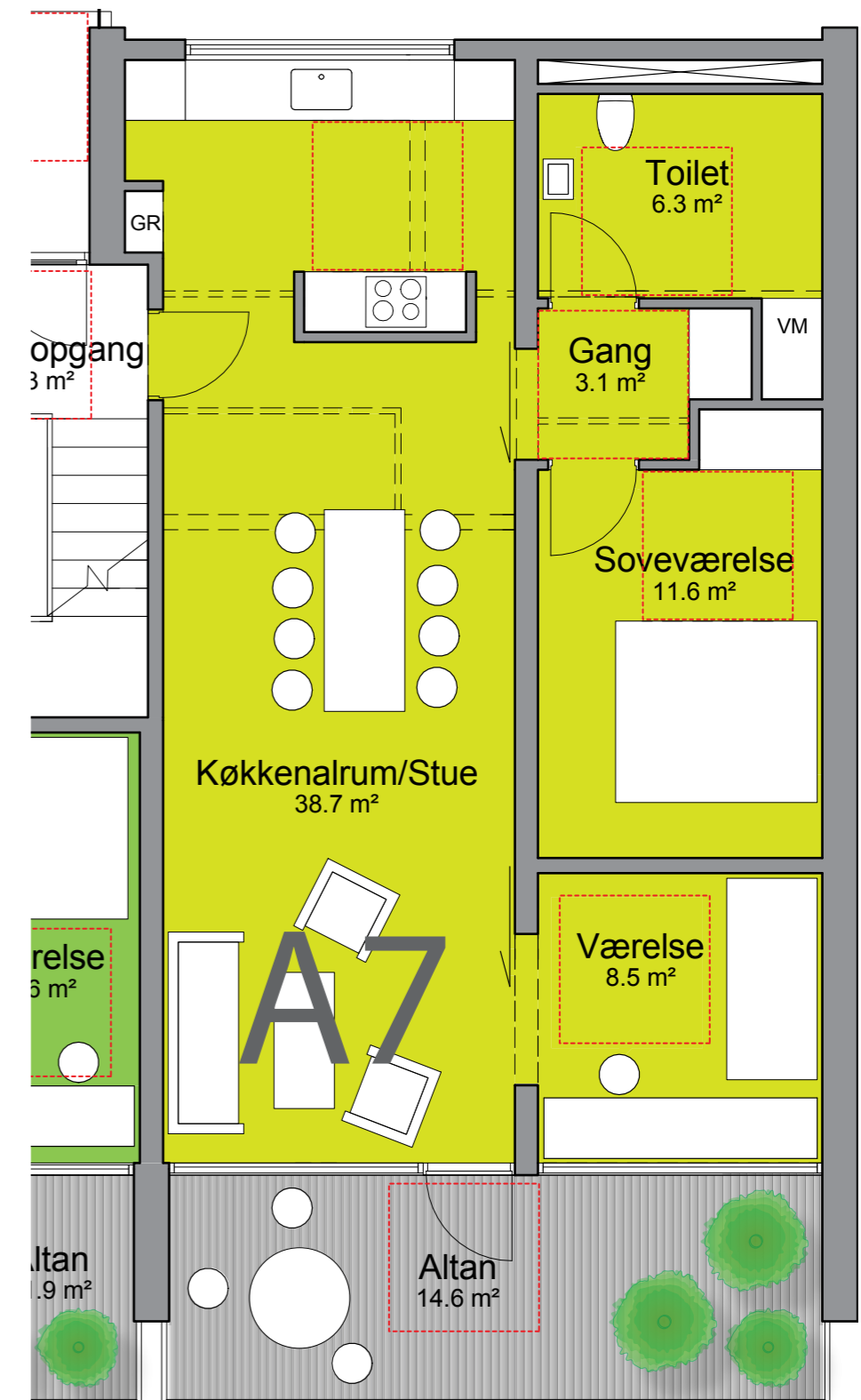


- **TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER**
  - SVALEGANG
  - ELEVATOR
  - GENNEMLYSTE BOLIGER
- **BOLIGER UDEN TILGÆNGELIGHED**
  - ÅBENHED MELLEM RUM

# BOLIGER

## Renoveringstiltag

- Nyt rummeligt badeværelse med gulvvarme
- Forberedelse for vaskesøjle i badeværelse
- Nyt åbent køkken- med mulighed for lukket nogen steder
- Emfang og forberedelse for opvaskemaskine
- Lydisolering vertikalt og horisontalt
- Ny entredør
- Nye trægulve og fodlister
- Nye indvendige døre
- Maling af vægge, træværk og lofter
- Nye elinstallationer
- Ny balanceret ventilation
- Nye VVS-installationer
- Ny udvidet altan/ terrasse hvor muligt



# BOLIGEN

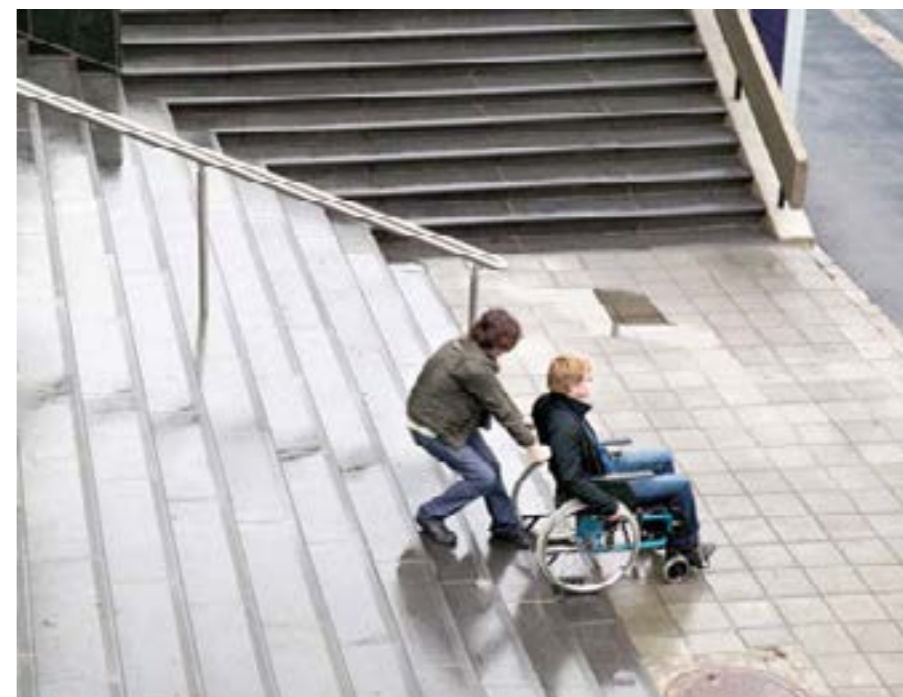
Antal og typer

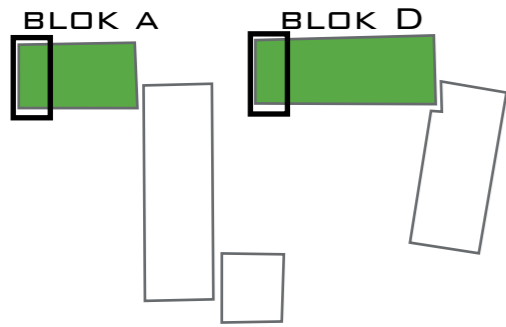
BOLIGTYPER	1½V	2V	3V	4V	5V	ANTAL BOLIGER
EKSISTERENDE FORHOLD	6	20	54	9	0	89 BOLIGER
KOMMENDE FORHOLD	0	30	41	9	0	80 BOLIGER
HERAF BOLIGER MED TILGÆNGELIGHED	0	9	9	6	0	24 BOLIGER
HERAF SAMMENLAGTE BOLIGER	0	0	0	0	0	0 BOLIGER

# TILGÆNGELIGHED

Hvad er en tilgængelighedsbolig?

- Tilgængelighed
  - en selvhjulpen kørerstolsbruger kan bo her
- Krav til rumstørrelser
  - venderadius 150 cm
- Niveaufri adgang til boligen
- Altaner/terrasser uden trin- niveaufri adgang
- Tilgængelighedsboliger- kan bruges af alle!

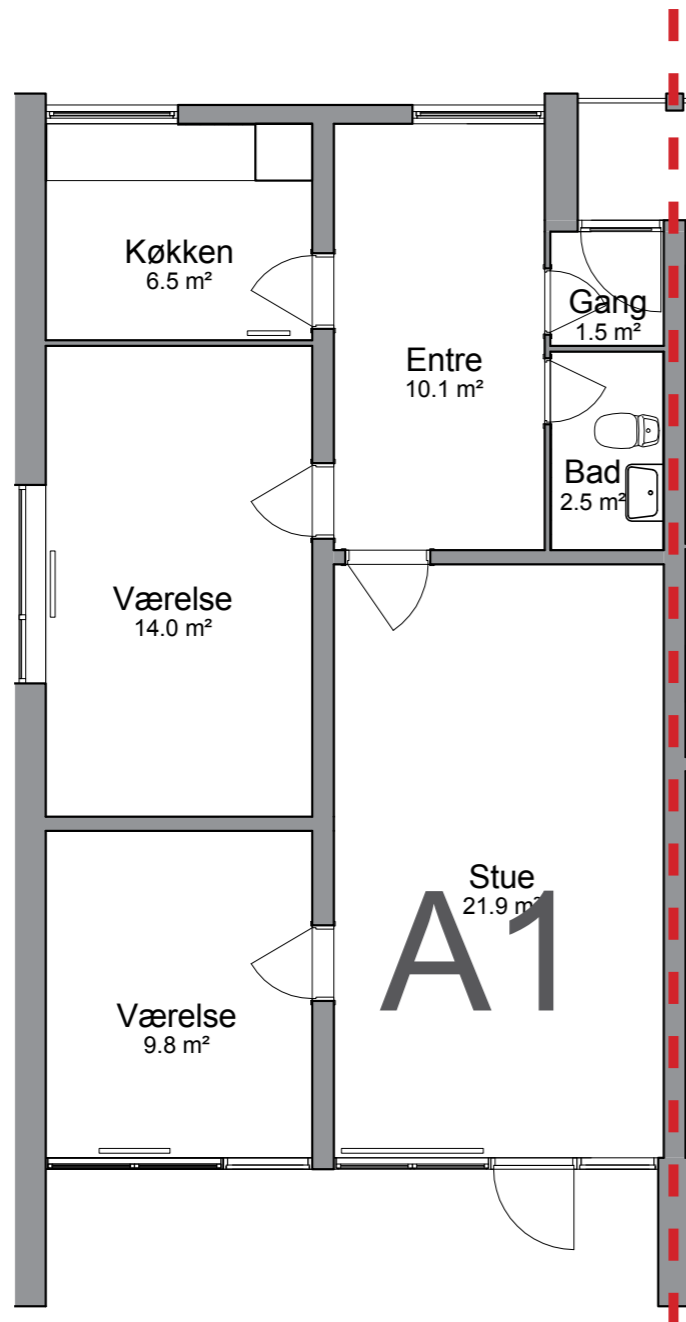




BLOK A+D - TYPE A.1.4V.T

# TILGÆNGELIGHED

Eksempel på tilgængelighedsbolig



EKSISTERENDE

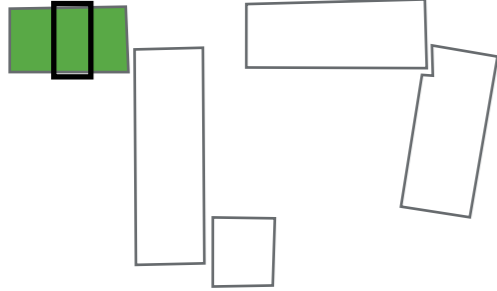
Type A.1  
86 m<sup>2</sup>  
3 værelser



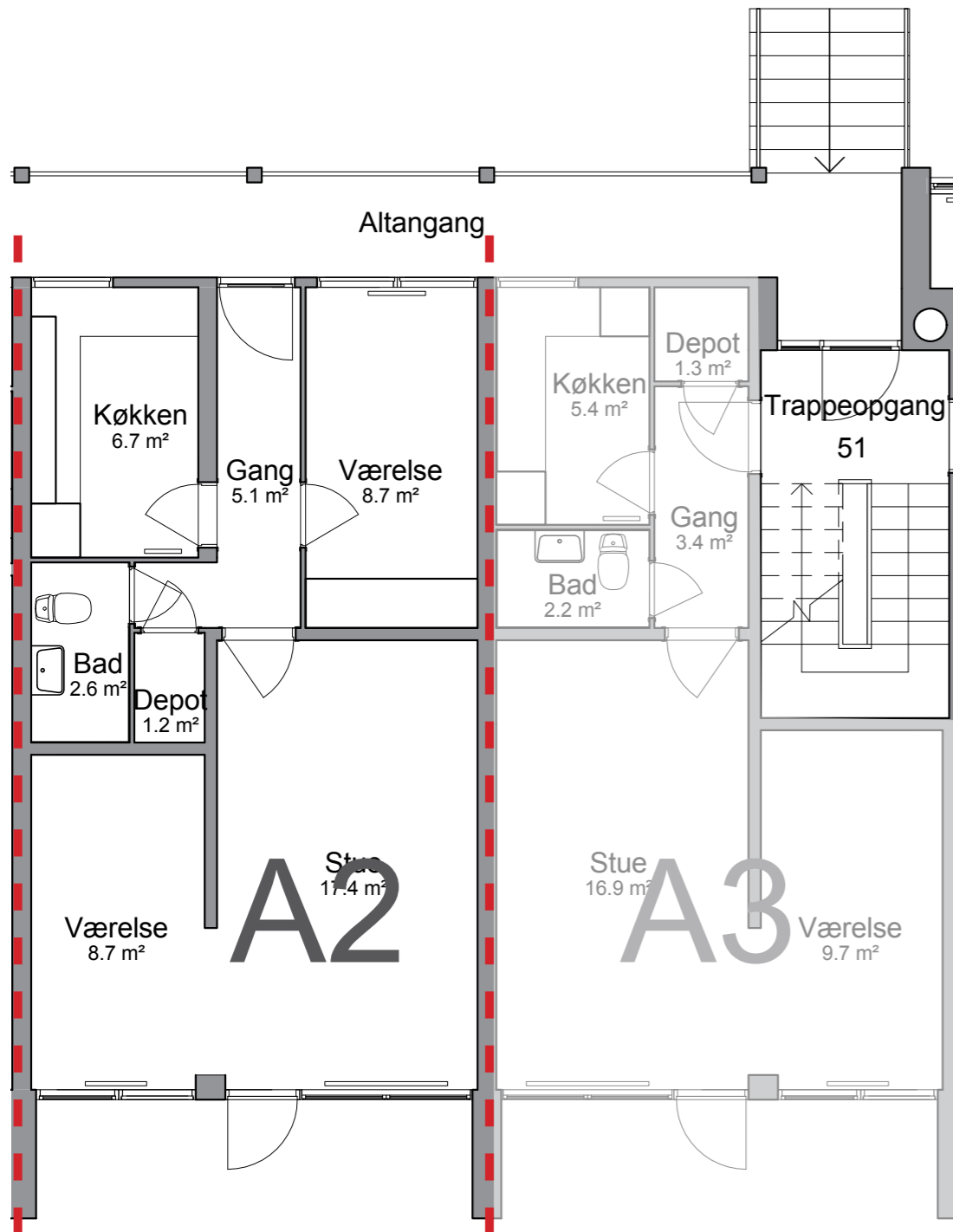
KOMMENDE

Type A.1.T  
104 m<sup>2</sup>  
4 værelser

BLOK A



BLOK A - TYPE A.2.3V.T



EKSISTERENDE

Type A.2  
65 m<sup>2</sup>  
3 værelser

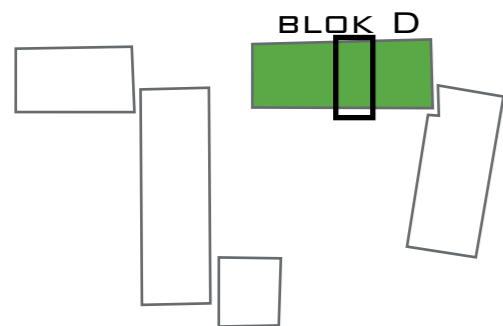
# TILGÆNGELIGHED

Eksempel på tilgængelighedsbolig



KOMMENDE

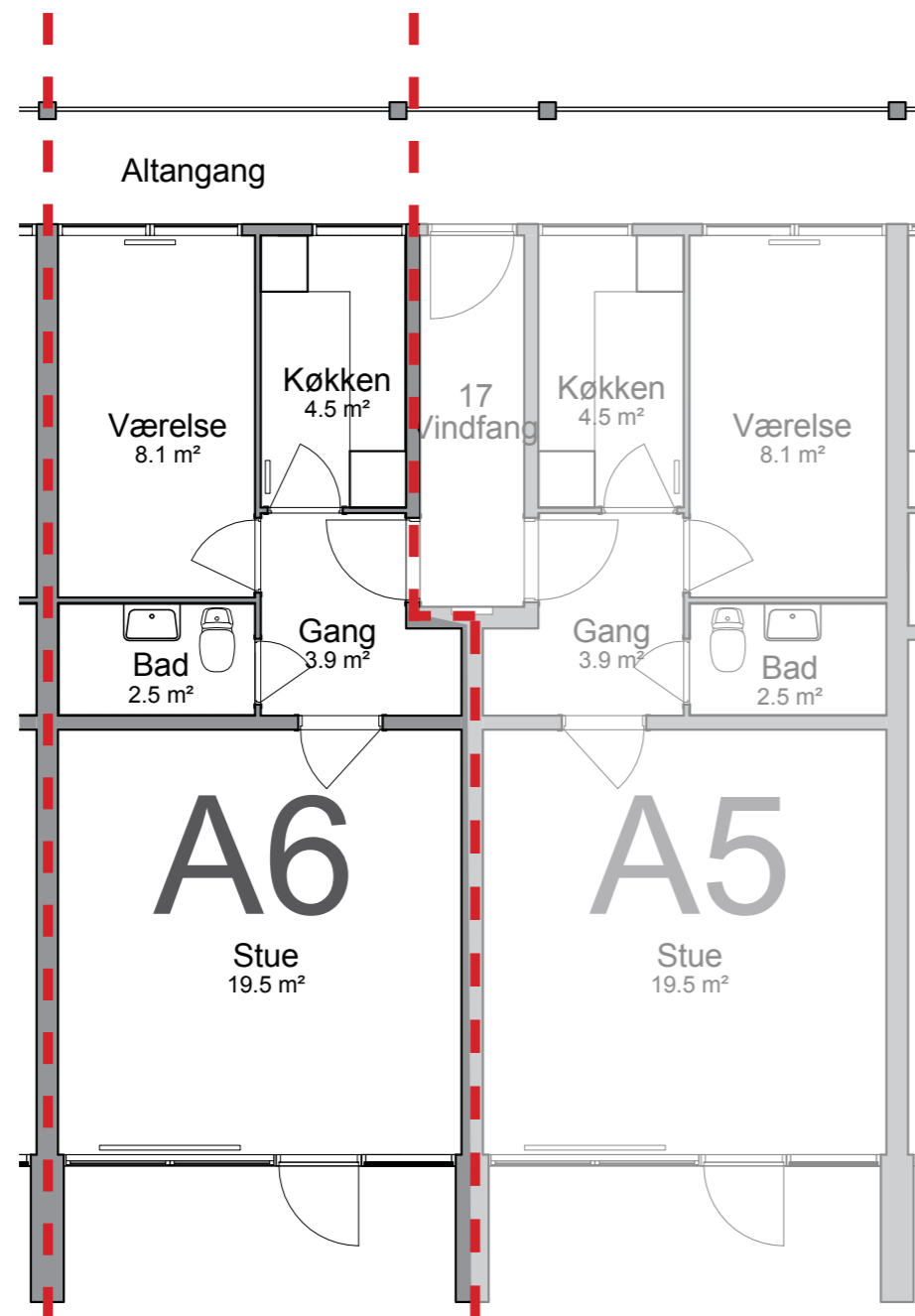
Type A.2.T  
89 m<sup>2</sup>  
3 værelser



BLOK D - TYPE A.6.2V.T

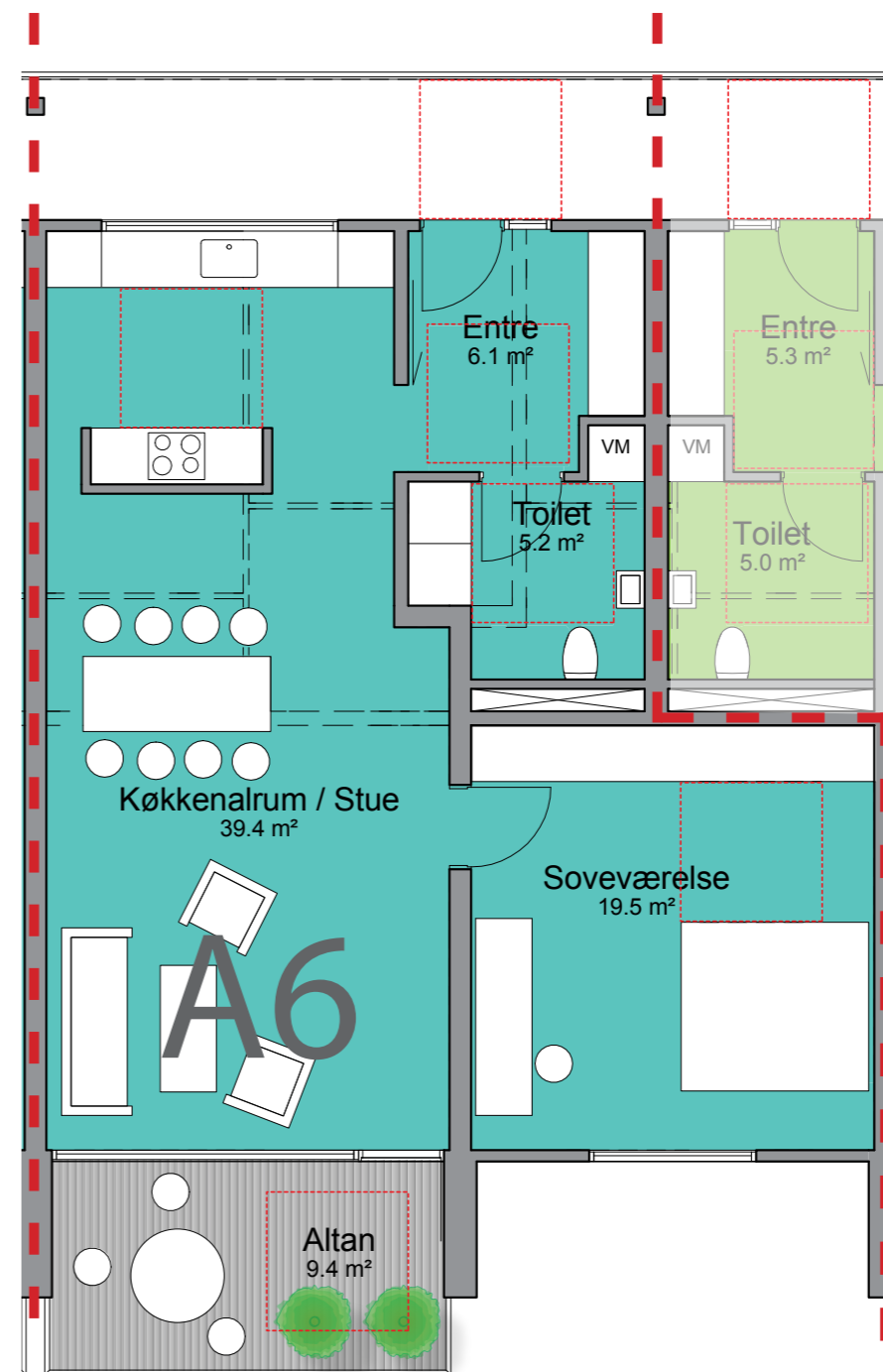
# TILGÆNGELIGHED

Eksempel på tilgængelighedsbolig



EKSISTERENDE

Type A.6  
53 m<sup>2</sup>  
2 værelser



KOMMENDE

Type A.6.T  
89 m<sup>2</sup>  
2 værelser

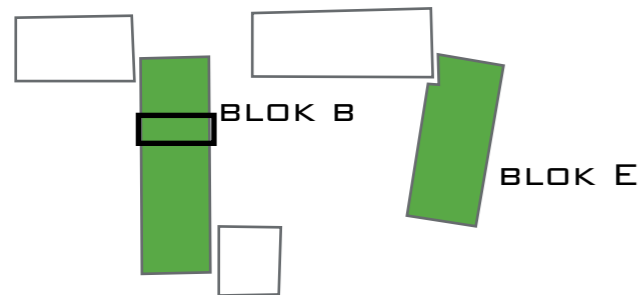


# MODERNISERING

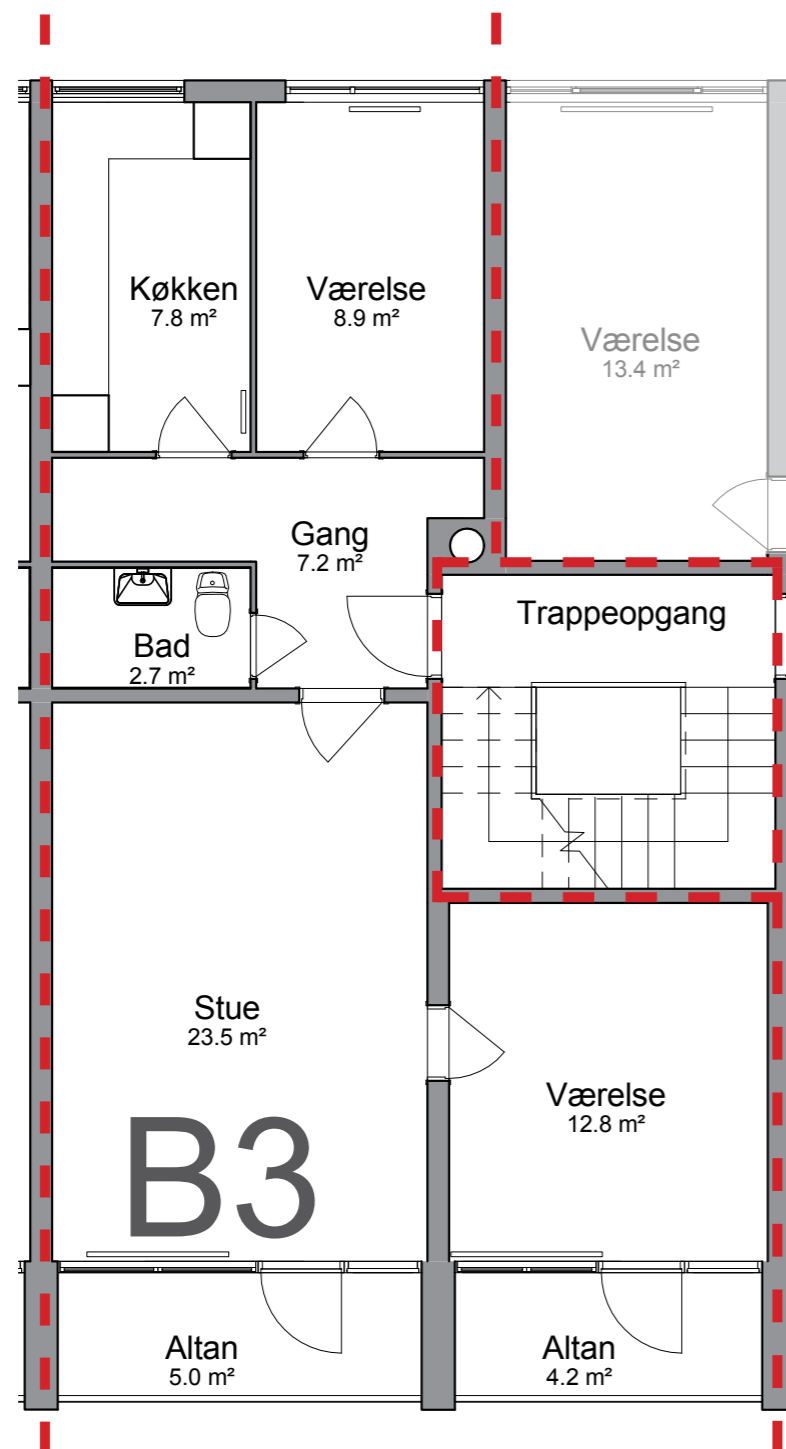
---

Hvad er en moderniseret bolig?

- Lejligheden moderniseres inden for eksisterende lejlighedsskel
- Opgradering til tidssvarende bolig
- Fremtidssikret udlejning



BLOK B+E - TYPE B.3.2V

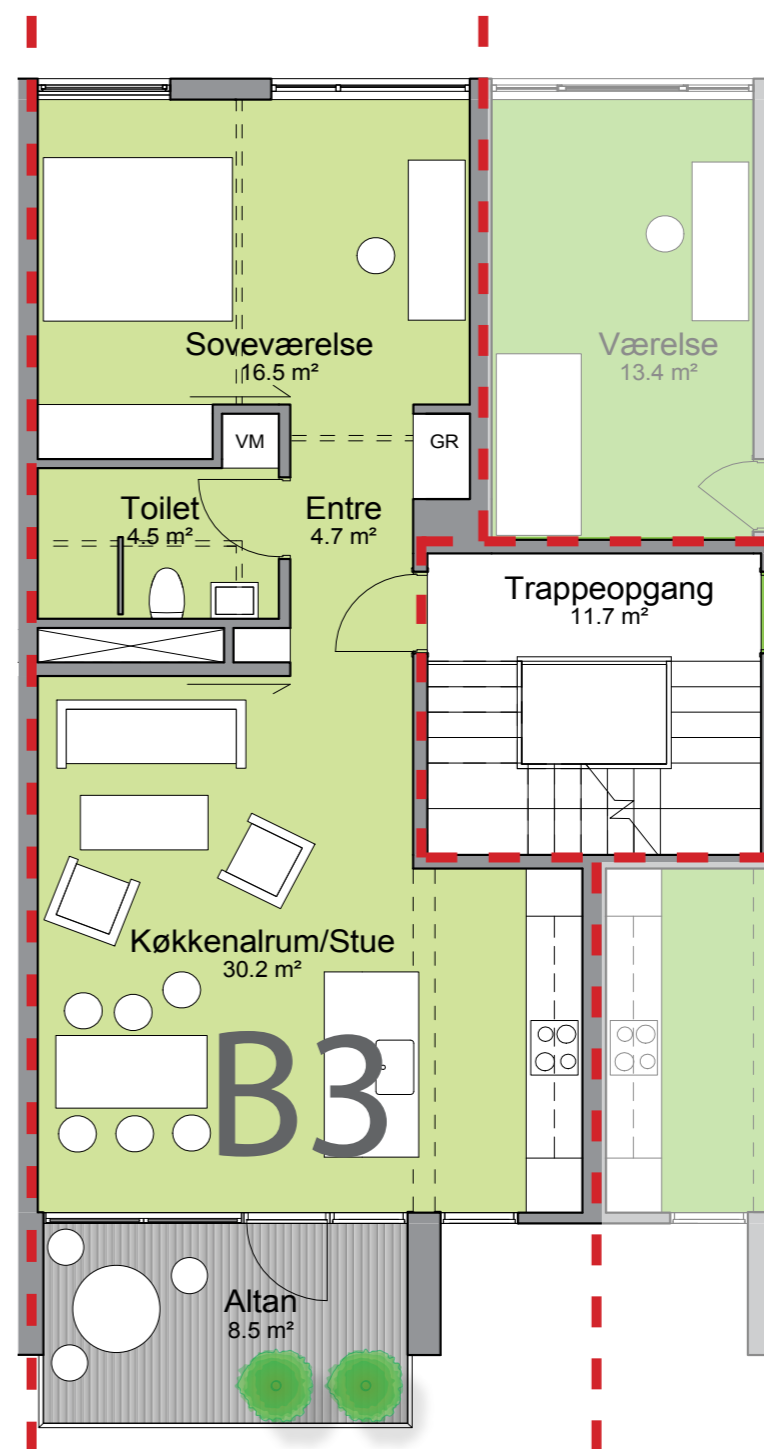


EKSISTERENDE

Type B.3  
80 m<sup>2</sup>  
3 værelser

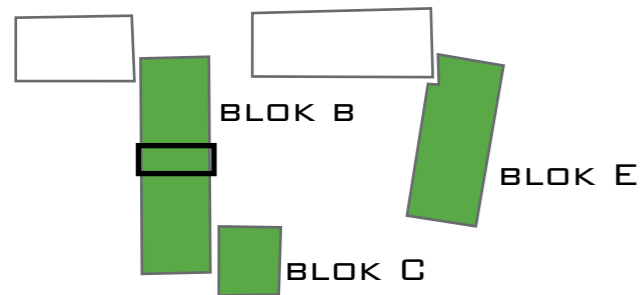
# MODERNISERING

Eksempel på moderniseret bolig

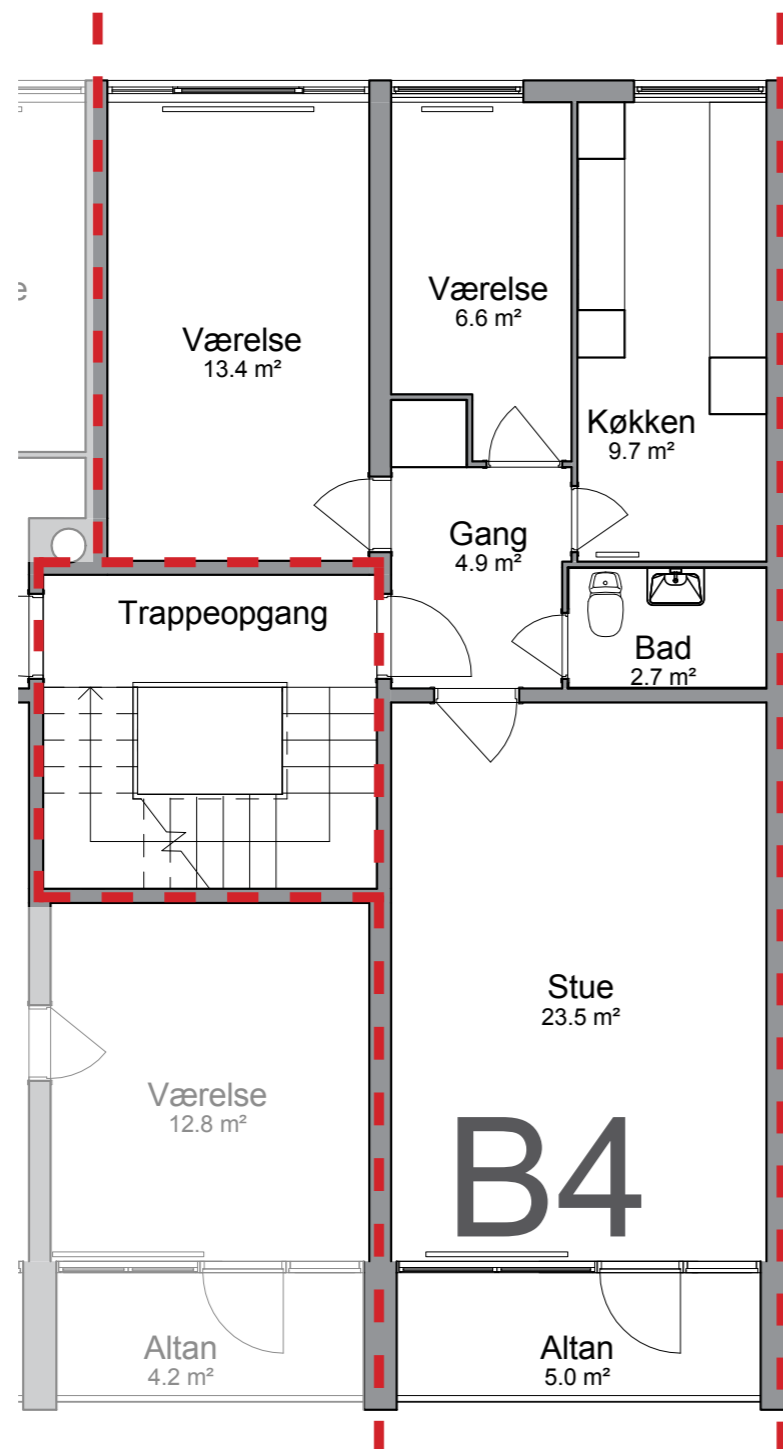


KOMMENDE

Type B.3  
72 m<sup>2</sup>  
2 værelser



BLOK B+C+E - TYPE B.4.3V

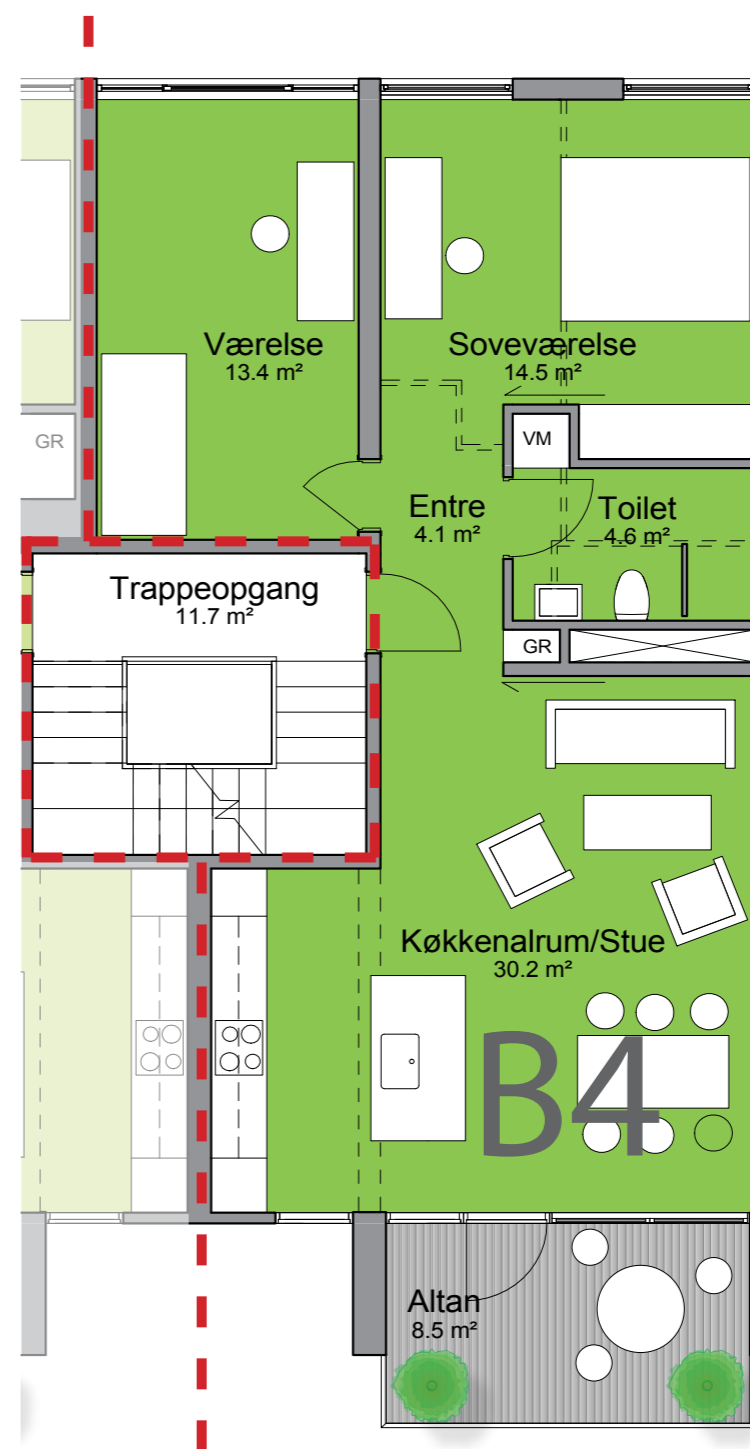


EKSISTERENDE

Type B.4  
76 m<sup>2</sup>  
3 værelser

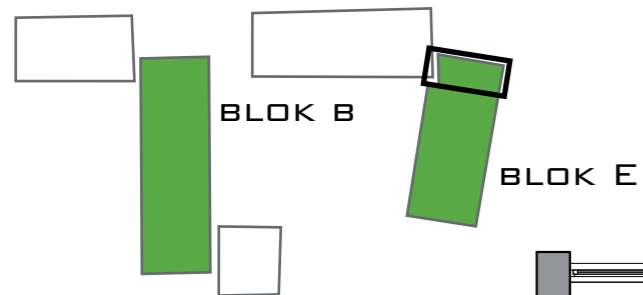
# MODERNISERING

Eksempel på moderniseret bolig

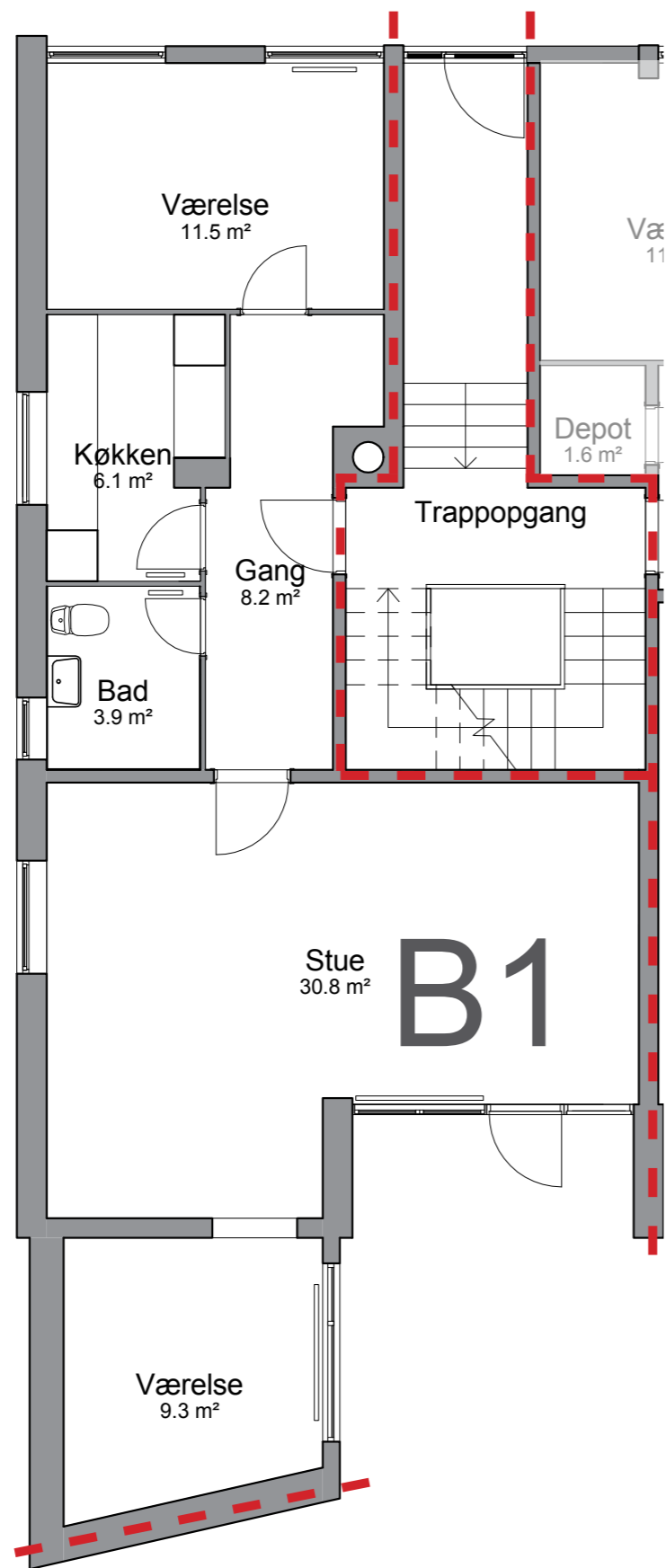


KOMMENDE

Type B.4  
84 m<sup>2</sup>  
3 værelser



BLOK B+E - TYPE B.1.3V



EKSISTERENDE

Type B.1  
92 m<sup>2</sup>  
3 værelser

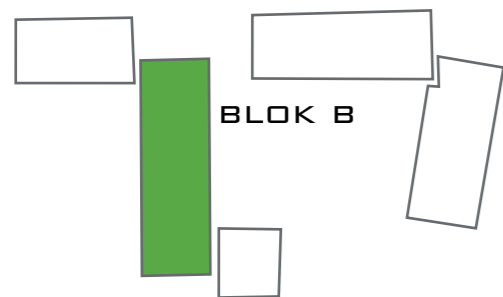
# MODERNISERING

Eksempel på moderniseret bolig



KOMMENDE

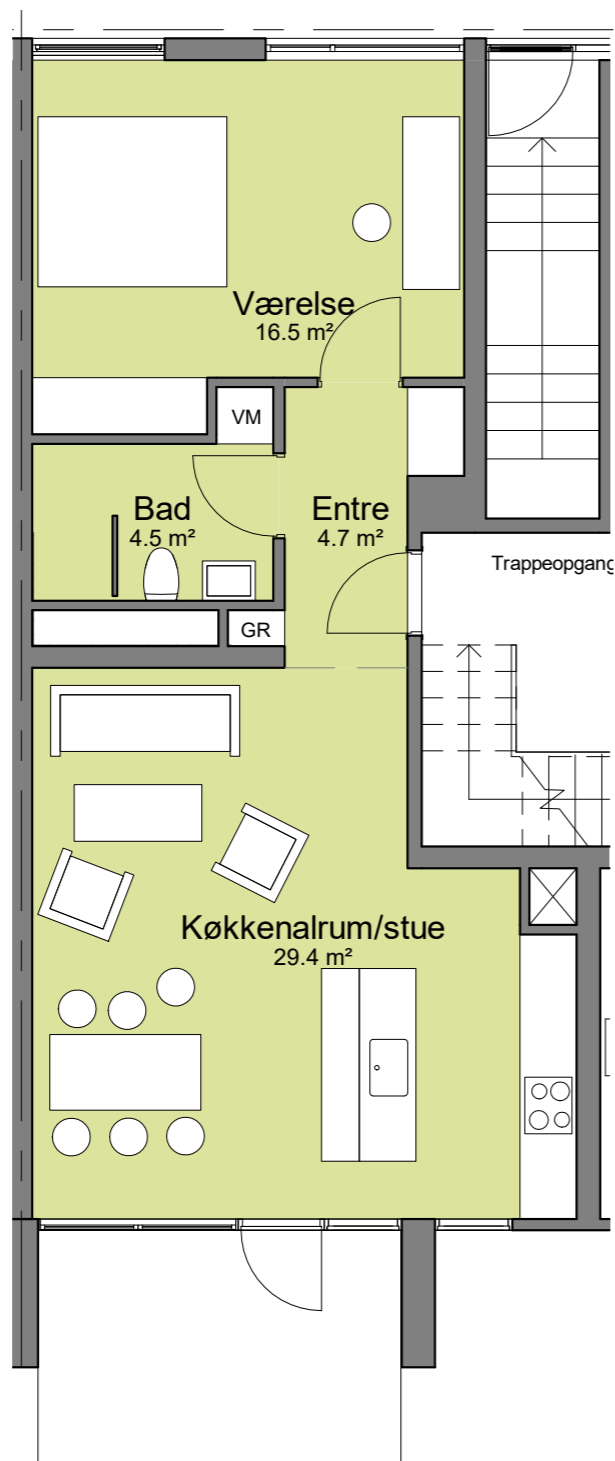
Type B.1  
91 m<sup>2</sup>  
3 værelser



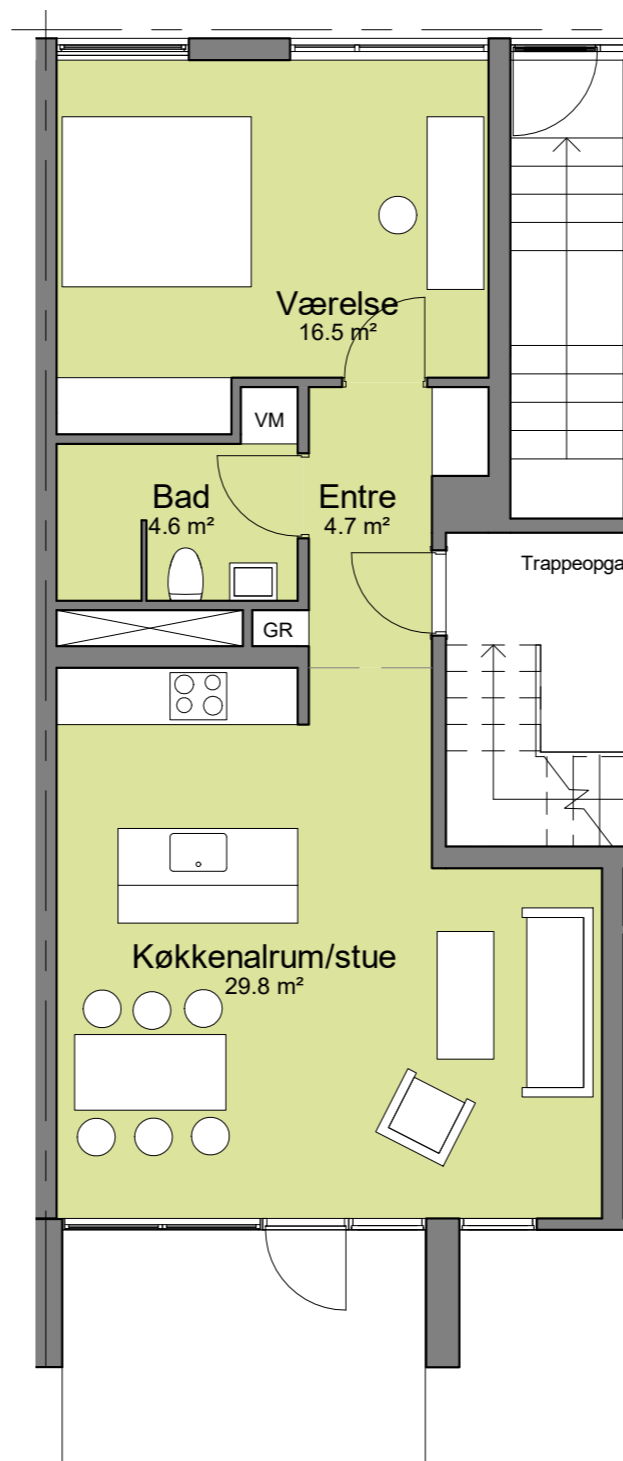
# KØKKENALRUM

Alternativ indretning (B2-B3-B4-B5-B6)

## B3



## B3-ALTERNATIV



# KØKKENER

Åbne/ afskærmede / lukkede

Køkken typer:

- Åbne / afskærmede køkkener -

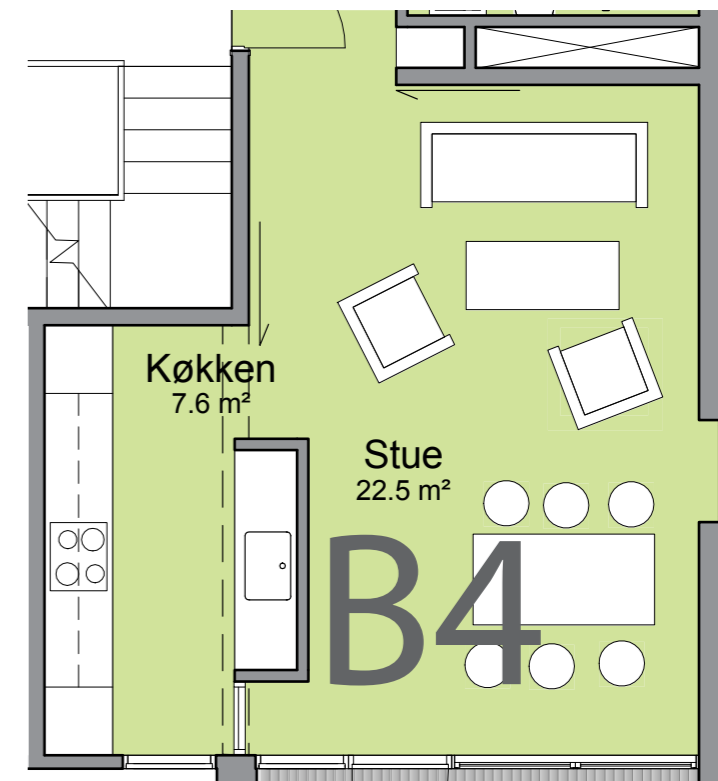
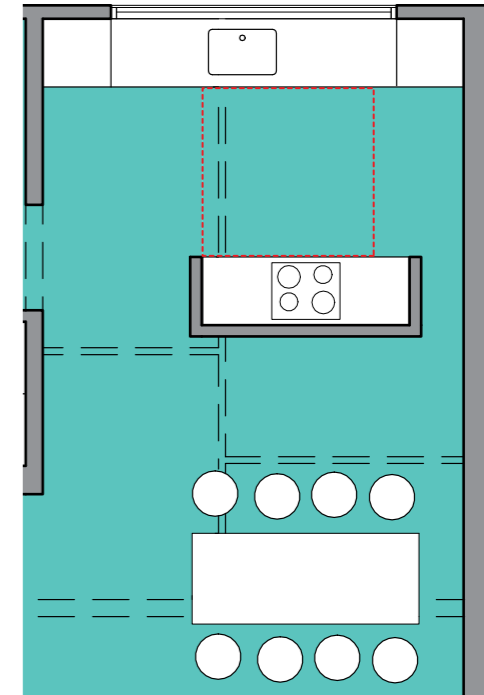
Med køkken-ø / halvmur

ca. 85 %

- Afskærmede køkkener -

med mulighed for at lave lukket køkken

ca. 15 %



# BOLIGEN

## REFERENCER PÅ RENOVERINGER



# BYGNINGERNE

## TILTAG

- Udskiftning af tag, efterisolering af tagrum
- Ny skalmur og efterisolering af facaden.
- Kældertrapperne udskiftes
- Nye vinduer og døre i facaden (inkl. kælder)  
Lydruder i blok E (indgangsside)
- Elevator til blok A+D
- Isolering etagedæk over kælder inkl. forskalling til loft.
- Ny udvidet altan/ terrasse hvor muligt
- Omlægning af terrasser i stueplan + beplantning
- Postkasseanlæg og dørtelefon
- Maling af trapperum
- Renovering af kælder, herunder installationer
- Kloakseparering





# PRINCIP FOR FACADERENOVERING

BLOK A & B



EKSISTERENDE - FACADE MOD NORD



KOMMENDE - FACADE MOD NORD

Note: Materialefarver afstemmes i det videre forløb

# PRINCIP FOR FACADERENOVERING

## BLOK B



EKSISTERENDE - FACADE MOD ØST

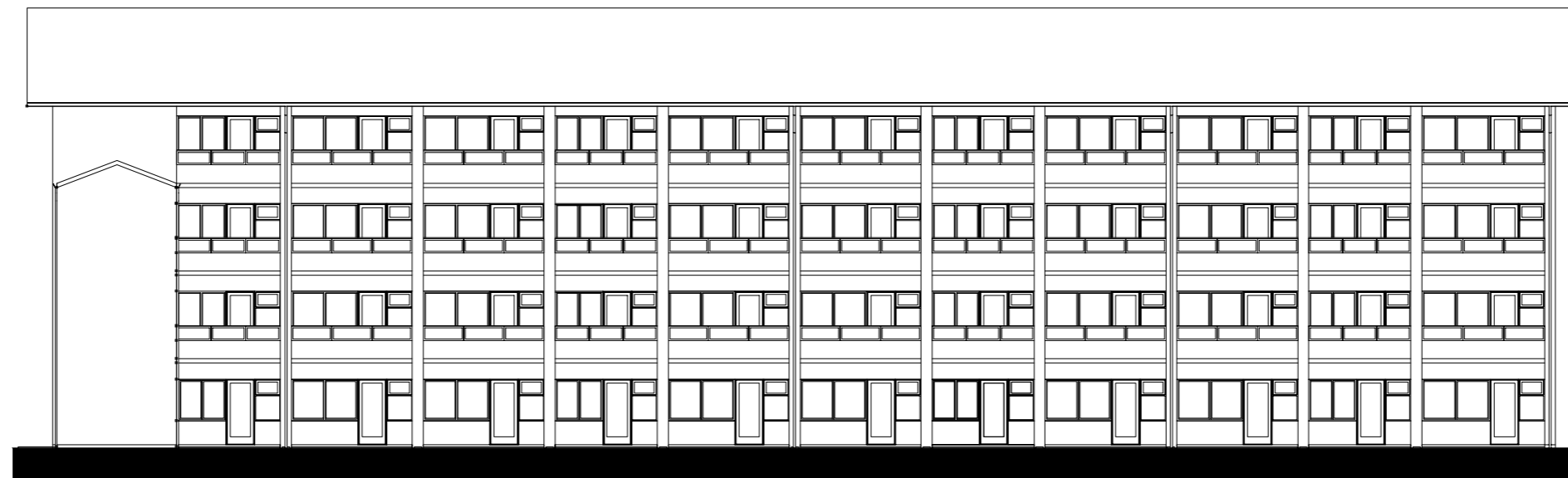


KOMMENDE - FACADE MOD ØST

Note: Materialefarver afstemmes i det videre forløb

# PRINCIP FOR FACADERENOVERING

## BLOK B



EKSISTERENDE - FACADE MOD VEST



KOMMENDE - FACADE MOD VEST

Note: Materialefarver afstemmes i det videre forløb