

FællesBo  
Afd. 21 Gormsvej  
Ekstraordinært  
afdelingsmøde  
Afstemning om  
ændringer i helhedsplan

Sagsnummer: 303365  
Dato: 04.07.2024

ERIK

RAMBOLL

Ginnerup A/S



---

## Indhold

- 01 Overblik - renoveringstiltag
- 02 Facade principper
- 03 Tilgængelige boliger
- 04 Moderniserede boliger (udvalgte)
- 05 Materialer
- 06 Beboervalg
- 07 Udearealer
- 08 Tidsplan

---

# Overblik - renoveringstiltag

1

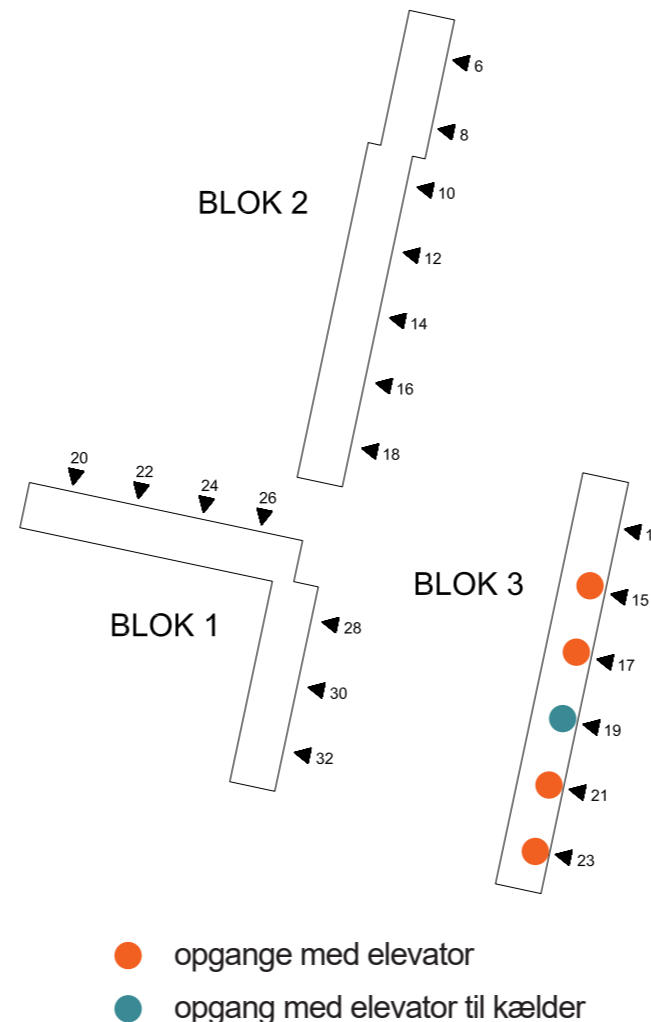
# Afd. 21 Gormsvej - FællesBo, Herning

## Projektbeskrivelse

FællesBo står som bygherre overfor renovering af Afdeling 21, der består af 123 almene familieboliger beliggende på Gormsvej i Herning. Renoveringen tager afsæt i en helhedsplan udført af Sweco. I 2022 indgik FællesBo kontrakt med totalentreprenør Ginnerup, og underrådgiverne Rambøll ingeniører og ERIK arkitekter mhp. projektering, udbud i hovedentreprise efter udbudsloven, byggeledelse, fagtilsyn og opfølgning. Omfattende udfordringer grundet bebyggelsens sperle-dæk konstruktioner har betydet, at den oprindelige helhedsplan ikke kunne lade sig gøre konstruktivt iht. den økonomiske ramme, og dette har givet renoveringsprojektet nogle bindinger, som den reviderede helhedsplan har måttet indordne sig. Derfor er der sket ændringer på **bygningsniveau**, i **boligindretninger** og i **udearealer**. Helhedsplanen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden.

### OVERORDNEDE RENOVERINGSTILTAG

- Tilgængelige boliger placeres i BLOK 3, da etagedæk her ikke kræver den samme mængde forstærkning med bjælke/søjlesystemer, som i BLOK 1 og BLOK 2 hvor der er sperle-dæk.
- Ved BLOK 3 etableres en lille lokal rampe, som sikrer niveaufri adgang fra parkeringsareal til fortovsniveau og indgange med elevator
- Ved BLOK 3 etableres der almindelige handicap p-pladser
- Altaner udvides og placeres hovedsagligt ud for eksisterende altan-nicher (på nær eksisterende små altaner ved boligtype D1.2V, D2.2V og H.4V, hvor eksisterende altan bevares mens værn udskiftes, samt boligtype C.3V.T hvor altan-niche efter bygherres ønskes er inddraget til boligareal og der opsættes nye udenpåliggende altaner)
- Altaner bæres af søjlesystem grundet konstruktive forhold
- Ventilation udføres med indtag og afkast igennem facade
- Nye køkkener, badeværelser og gulve
- Lydisolering ved nye lejlighedsskel
- Nye facader i tegl (udvendig efterisolering), nye vinduer & døre
- Gavle efterisoleres udvendigt udvalgte steder
- Nye tage udføres uden udhæng og med arkitekt-tagrende



### TILGÆNGELIGE BOLIGER

Der etableres i alt 5 stk. **elevatorer** for at sikre tilgængelig adgang.

De 5 elevatorer placeres i BLOK 3 (Opgang 15, 17, 19, 21 og 23)

1 af de 5 elevatorer går til kælder (Opgang 19)

Eksisterende trappeløb bevares, og der udføres nye reposer ud for de nye elevatorer, som forbinder disse til de eks. reposer i trappeopgang.

### I ALT 30 tilgængelige boliger

Der ombygges til tilgængelighed i 5 opgange i BLOK 3, hvor det er mest hensigtsmæssigt ift. eksisterende konstruktionsopbygning.

Herved opnåes 30 tilgængelige boliger.

### MODERNISEREDE BOLIGER

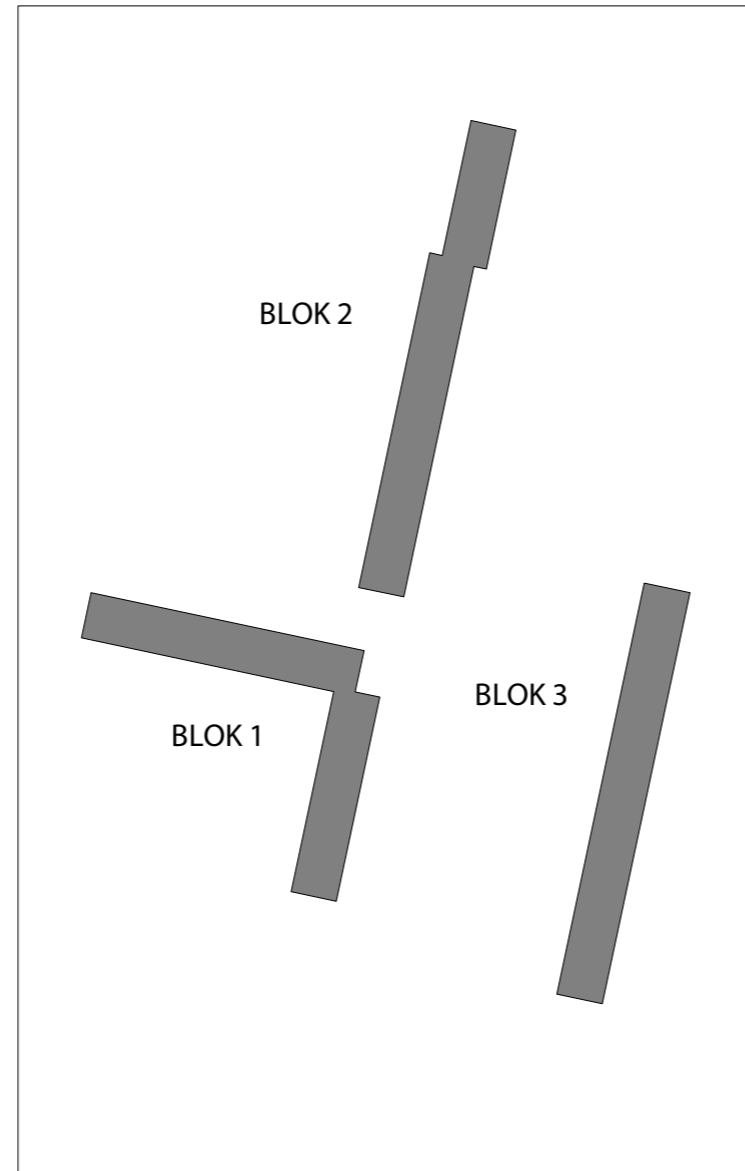
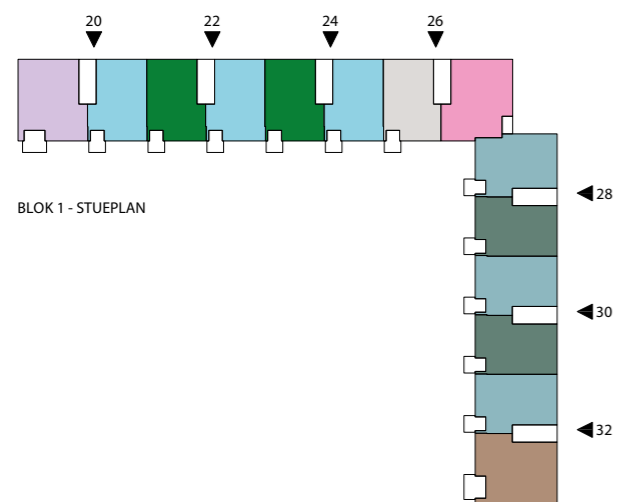
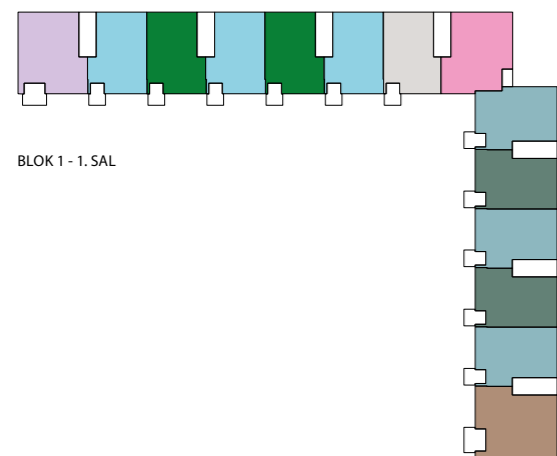
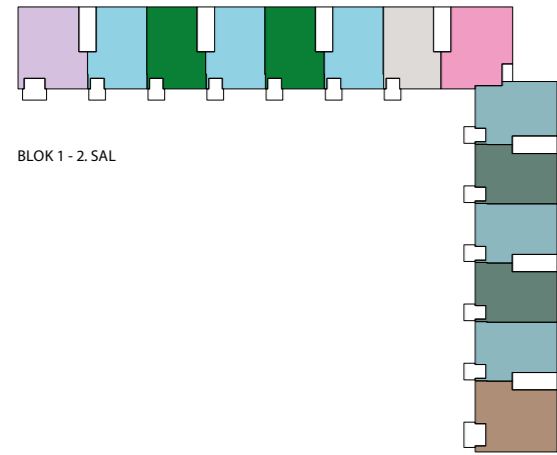
### I ALT 93 moderniserede boliger

De øvrige boliger moderniseres med fokus på at bevare mest muligt af eksisterende vægge og dæk konstruktioner.

Badeværelser udvides på eksisterende placering.

Køkken flyttes med adgang til altan og åbning til stue "køkken alrum" (dog med undtagelse af Boligtype C.3V.T hvor altan inddrages til køkken og ny altan placeres med adgang fra stue, samt de små boligtyper D1.2V og D2.2V)

# Boligtype oversigt

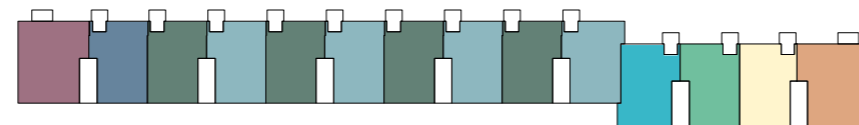


### FællesBo Afd. 21 GORMSVEJ - Boligoversigt

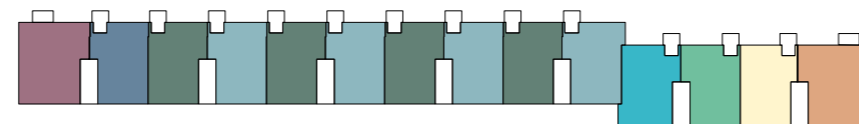
TYPE	PLACERING ETAGE	PLACERING I BLOK	VARIATIONER	Tilgængelig (T) Moderniseret (M)	ANTAL
Boligtype A.3V.T	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		T (elevاتور)	3
Boligtype B1.2V.T	Stueplan	Indeliggende		T (elevاتور)	5
Boligtype B.2.2V.T	1. & 2. sal	Indeliggende	indretning som B1, men med større soveværelse m. plads til fx hjemmekontor-niche	T (elevاتور)	10
Boligtype C.3V.T	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende	altan-niche inddraget til køkken og ny udenpåliggende altan	T (elevاتور)	12
Boligtype C.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende		M	3
Boligtype D1.2V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		M	3
Boligtype D2.2V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		M	3
Boligtype E.4V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		M	3
Boligtype F.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Hjørnebolig/indeliggende		M	21
Boligtype F1.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende	indretning som F, men med nyt lejlighedsskel og uden vindue m. glas til gulv i altan-niche	M	3
Boligtype G.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende	(med vindue m. glas til gulv i altan-niche)	M	18
Boligtype G1.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende	indretning som G, men spejlvendt. (med vindue m. glas til gulv i altan-niche)	M	6
Boligtype G2.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende	indretning som G, men spejlvendt med nyt lejlighedsskel og uden vindue m. glas til gulv i altan-niche	M	3
Boligtype H.4V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl/hjørnebolig		M	3
Boligtype I.4V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		M	3
Boligtype J.4V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		M	3
Boligtype K.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende		M	3
Boligtype L.4V	Stueplan, 1. & 2. sal	Gavl		M	3
Boligtype M1.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende		M	9
Boligtype M2.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Hjørnebolig/indeliggende	som M1, men med nyt lejlighedsskel, og uden vindue m. glas til gulv i altan-niche. Der ml. stue og soveværelse blandet	M	3
Boligtype N.3V	Stueplan, 1. & 2. sal	Indeliggende		M	3

Note: Boliger med samme overordnede indretning kan have forskellige breddemål i fx køkken, hvorfor indretning af køkken kan variere

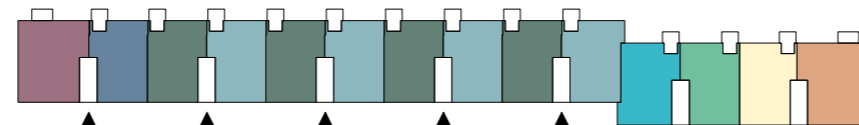
SAMLET SUM: 123 boliger  
93 Moderniserede boliger  
30 Tilgængelige boliger



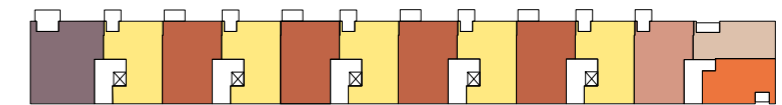
BLOK 2 - 2. SAL



BLOK 2 - 1. SAL



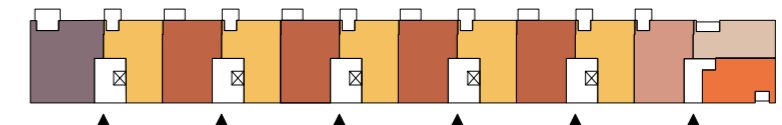
BLOK 2 - STUEPLAN



BLOK 3 - 2. SAL



BLOK 3 - 1. SAL



BLOK 3 - STUEPLAN

# Afd. 21 Gormsvej - FællesBo, Herning

## Konstruktioner - forudsætning for renovering

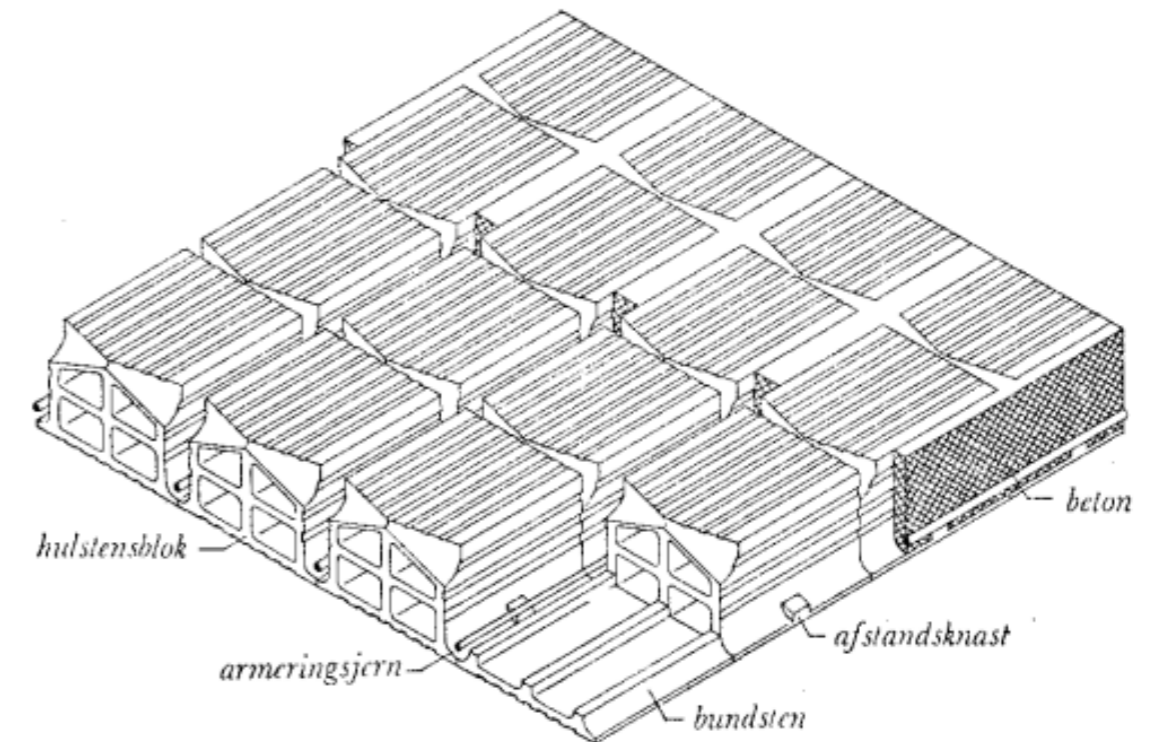
### Sperle-dæk

BLOK 1 og BLOK 2 er opført med 'sperle-dæk', som er en type etagedæk af sammenstøbte hulsten/teglblokke, som ikke længere anvendes ved opførelse af etagedækskonstruktioner.

Hulsten er kvadratiske teglblokke, hvor bæreevnen i konstruktionen sikres ved langsgående armering pr. ca. 25 cm og ved udstøbning med beton mellem blokkene og evt. med et tyndt lag overbeton. Der findes jf. det nuværende Bygningsreglement ikke længere et gældende normgrundlag for eftervisning af hulstensdæk, og dækkene er typisk armeret med glat armering, som kun under visse omstændigheder må anvendes i bærende konstruktioner efter nuværende gældende normgrundlag. Dette sætter begrænsninger for, hvorledes etagedækkene kan merbelastes og/eller hvordan laster kan omfordeles, og det sætter igen begrænsninger for, hvilke indretningsmuligheder der er for de enkelte boligtyper.

Indretningen af boligerne i BLOK 1 og 2 er udført under hensyntagen til etagedækkenes bæreevne, dvs. de begrænsninger som sperle-dækkene sætter.

BLOK 3 er opført med etagedæk af pladsstøbt beton, som konstruktivt gør det muligt at ombygge i større grad end BLOK 1 og 2. Derfor er **tilgængelige boliger** placeret i BLOK 3, da disse boliger kræver større ombygning end **moderniserede boliger**.



Tegning af sperle-dæk



Undersøgelse af etagedæk på Gormsvej

# Tilgængelige boliger

## ændringer i boligindretninger

### Tidligere Helhedsplan - Stueplan 1:150

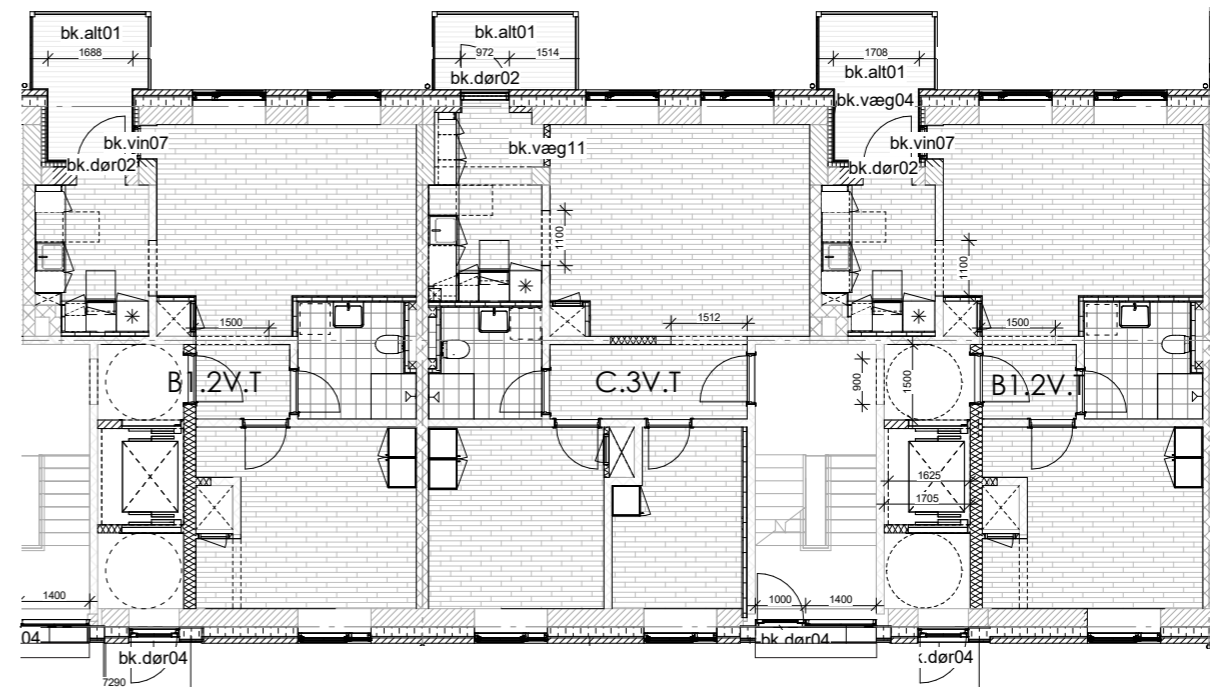
Tilgængelige boliger princip for BLOK 1 & 2



- Tidligere var der disponeret tilgængelige boliger med fjernelse af mange eksisterende vægge i BLOK 1 & BLOK 2, som har sperle-dæk. Denne disponering kunne ikke lade sig gøre konstruktivt iht. den økonomiske ramme (Tilgængelige boliger flyttes til BLOK 3)
- Tidligere skulle der etableres plinte, rampeanlæg og påbyggede vindfang/indgangspartier ved BLOK 1 & 2 for at opnå tilgængelig adgang til boliger (udgår)
- Tidligere skulle der i udvalgte opgange ombygges og tilføjes nye trappeløb i opgangene, for at muliggøre tilgængelighed i Stueplan niveau (udgår)
- Tidligere var altaner ophængte og havde glasværn hele vejen rundt (ændres delvist)

### Revideret helhedsplan - Stueplan 1:150

Tilgængelige boliger i BLOK 3

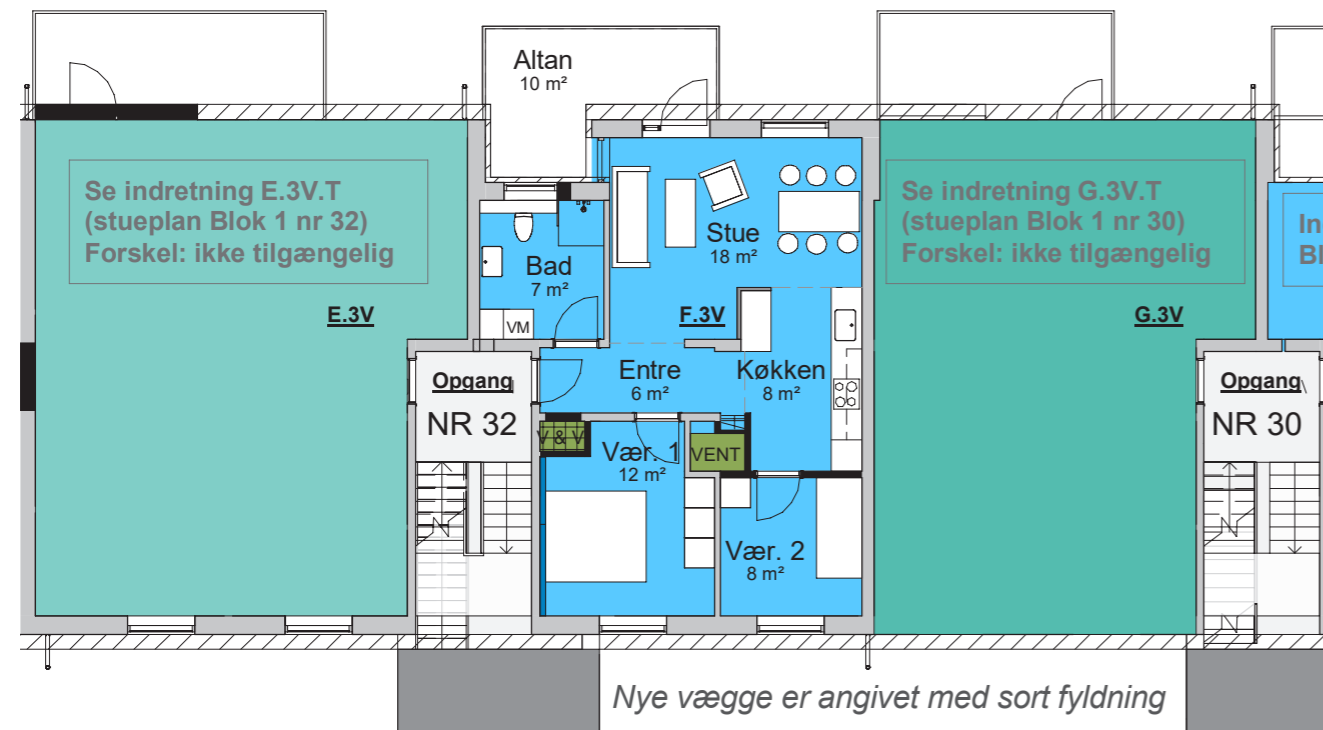


- Tilgængelige boliger er flyttet til BLOK 3 (som har dæk af pladsstøbt beton, der kan holde til større ombygning end BLOK 1 & 2)
- Ny elevator placeres i forbindelse med eks. trapperepos. Elevator stopper i fortorvsniveau
- Eksisterende trappeopgang bevares, og der udføres nye reposer ud for de nye elevatorer, som forbinder disse til de eks. reposer i trappeopgang.
- Nye altaner bæres af søjlesystem grundet konstruktive forhold. Altaner udvides ud for eksisterende altan-nicher (pånær enkelte boligtyper; ved Boligtype C.3V.T inddrages niche til køkken)
- Nye altaner får glasværn og en afskærmning i den ene side mod nabo/lejlighedsskel
- Nye køkkener flyttes hen med adgang til altan, og i forbindelse med stue "køkken-alrum" (dog med undtagelse af Boligtype C.3V.T hvor altan-niche inddrages til køkken og ny altan placeres med adgang fra stue (ligesom tidligere boligtype G.3V.T der kan ses til venstre))

# Moderniserede boliger ændringer i boligindretninger

## Tidligere Helhedsplan - Stueplan 1:150

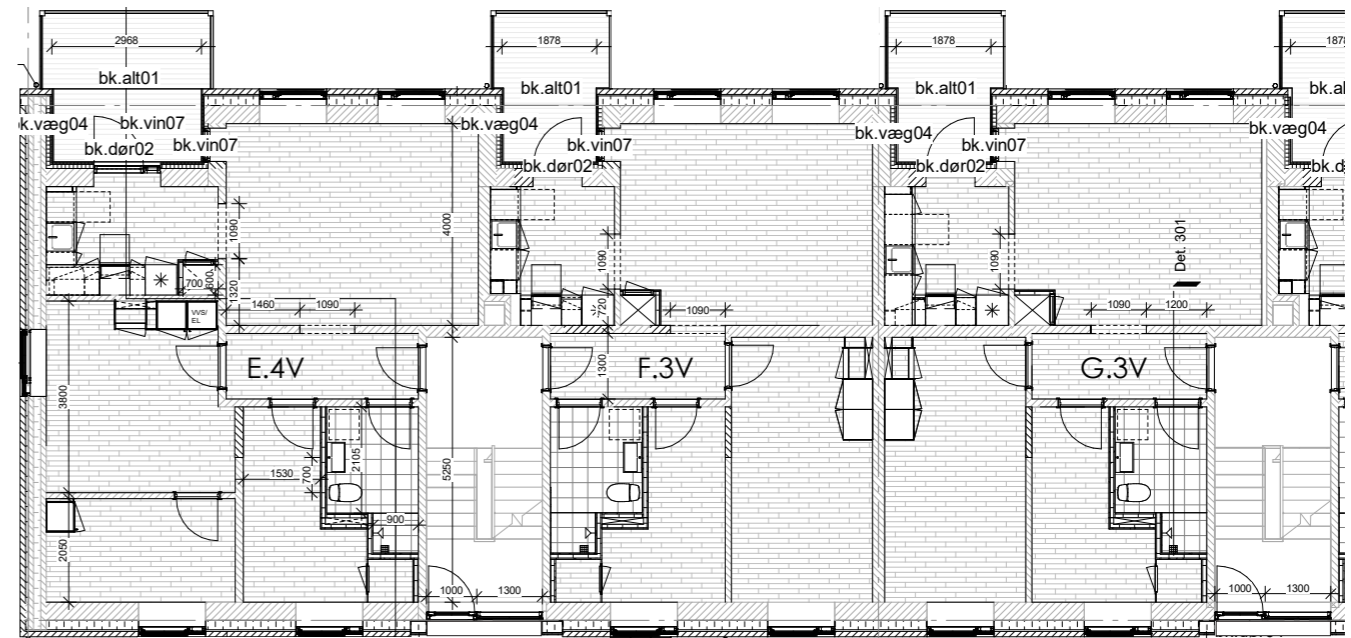
Princip for Moderniserede boliger



- Tidligere var boligerne disponeret med store åbninger og fjernelse af mange eksisterende vægge. Grundet sperle-dæk konstruktionerne i BLOK 1 & 2, kunne dette ikke lade sig gøre konstruktivt iht. den økonomiske ramme.
- Tidligere var altaner ophængte og havde glasværn hele vejen rundt (ændres delvist)

## Revideret helhedsplan - Stueplan 1:150

Princip for Moderniserede boliger



- Moderniserede boliger (som kræver mindre ombygning end tilgængelige boliger) disponeres i BLOK 1 & 2, og indrettes med fokus på at bevare mest muligt af eksisterende vægge og sperle-dæk konstruktioner.
- Badeværelse udvides på eksisterende placering, for at skabe plads til bruseniche og mulighed for at opsætte egen vaskesøjle (Det er bygherre FællesBo, som har besluttet at badeværelse udvides med "knæk" i værelse)
- Nye altaner bæres af søjlesystem. Altaner udvides ud for eksisterende altan-nicher (på nær Boligtype D1.2V, D2.2V og H.4V hvor eks. altan-nicher bevares og får nyt værn)
- Boliger, der ikke har altan idag, får altan - enten som udenpåliggende eller med altan-nicher
- Nye altaner får glasværn og en afskærmning i den ene side mod nabo/lejlighedsskel
- Nye køkkener flyttes hen med adgang til altan, og i forbindelse med stue "køkken-alrum" (med undtagelse af boligtype D2.2V, hvor køkkenet ikke flyttes hen til altan)



---

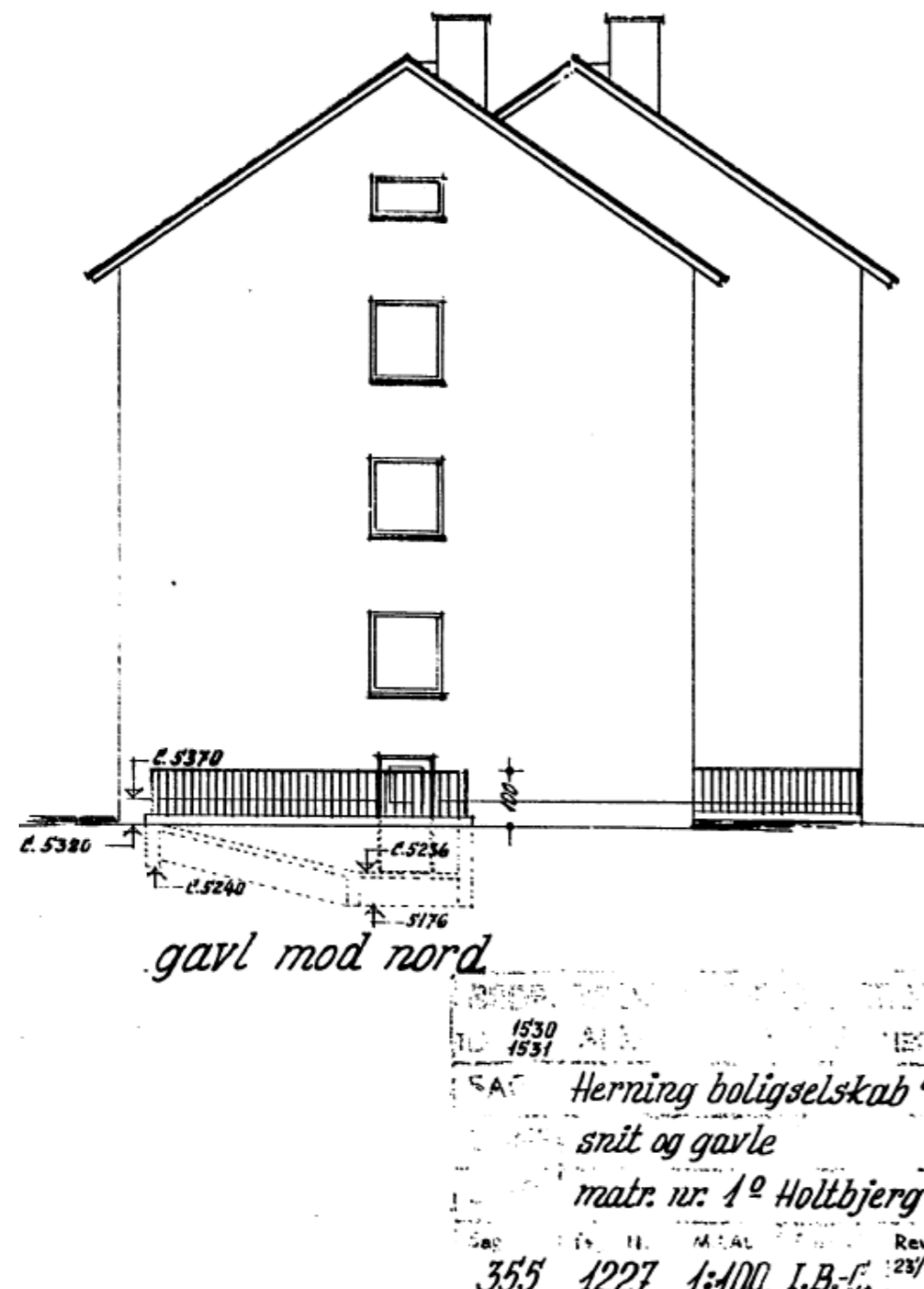
# Facade principper

2

# Facade principper afslutning af tag og gavle

## Eksisterende facader

Den eksisterende bebyggelse er opført med tagudhæng  
(tegning fra 1952 fra Hernings Kommunes byggesagsarkiv)



## Fremtidige facader

Facader ønskes udført uden tagudhæng med  
arkitekt-tagrende. Spær afkortes iht. ny yder-  
mur (facade efterisoleres udvendigt) og der  
udføres en arkitekt-tagrende



Reference: Kay Fisker - Nyrnberggården  
Klassisk etageboligbebyggelse uden udhæng

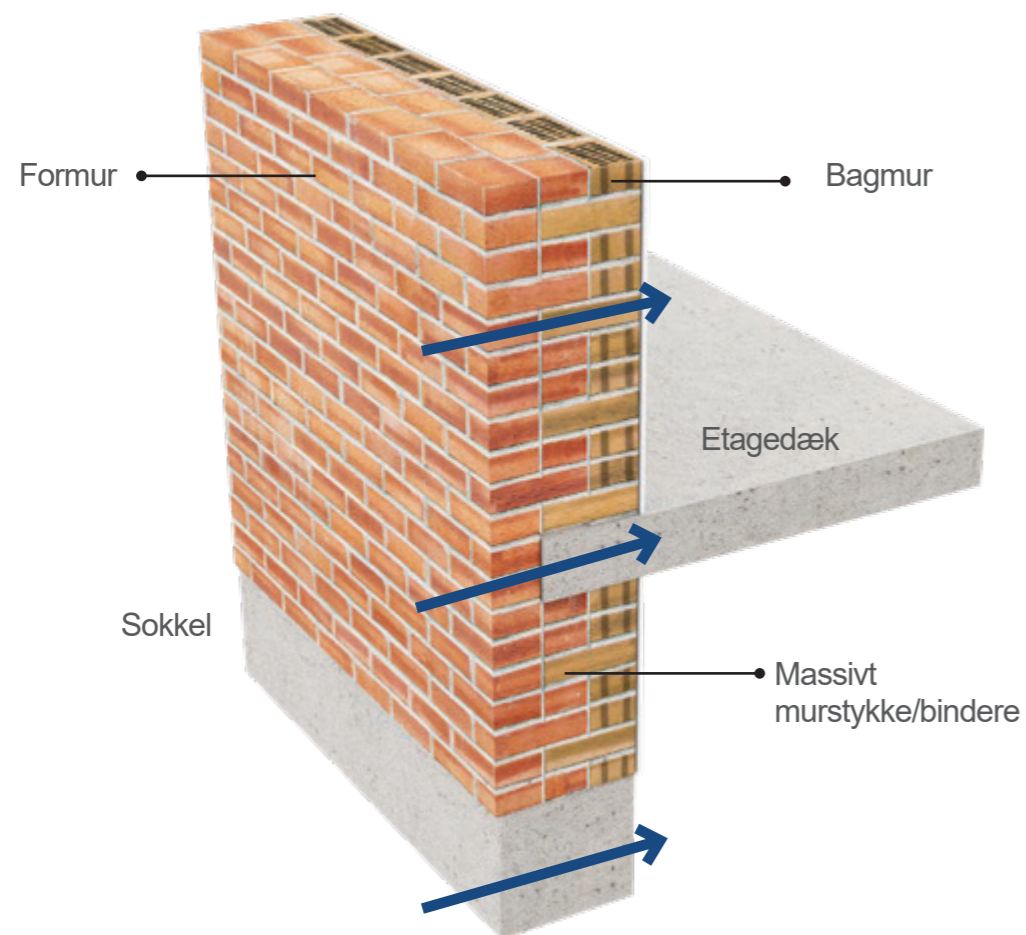


# Facade principper

## Strategi for efterisolering

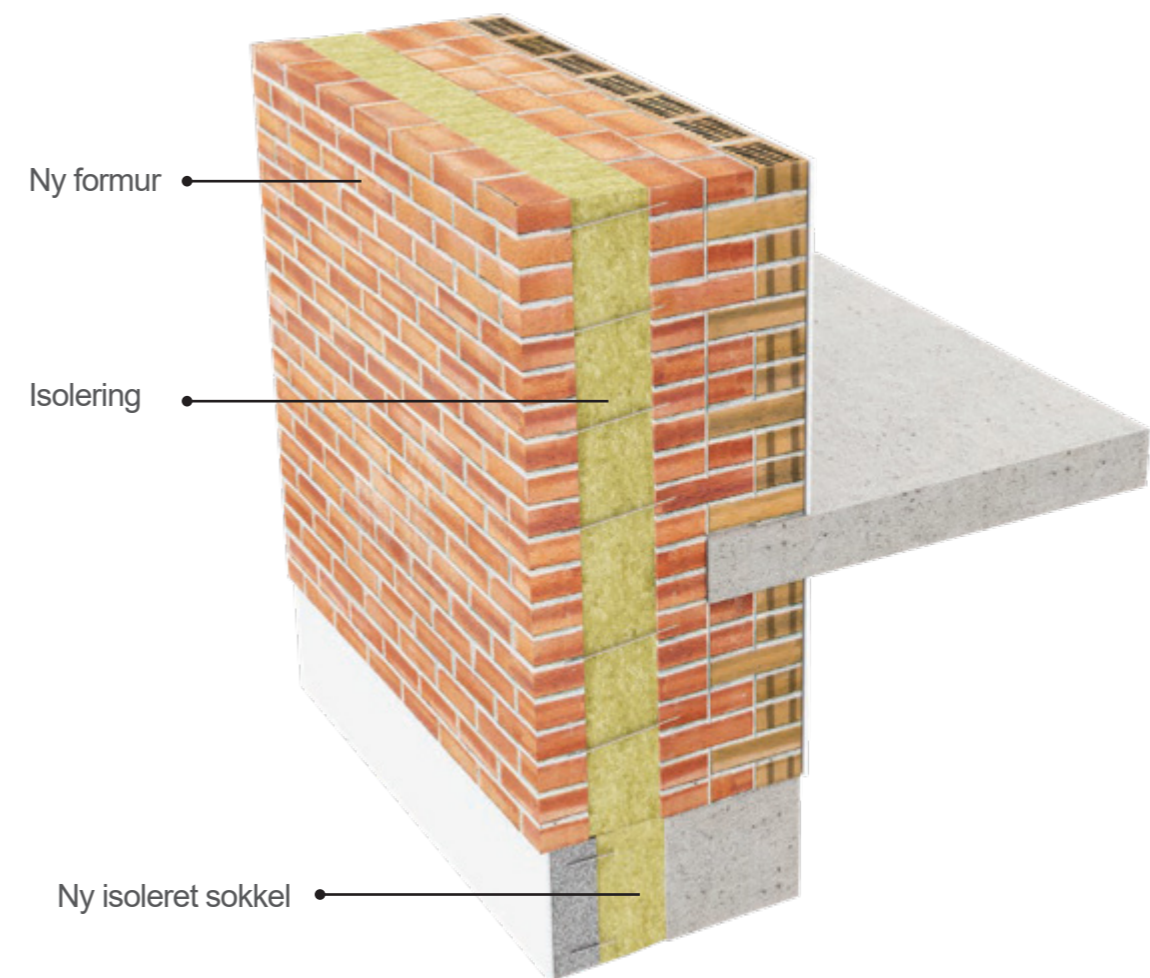
### Eksisterende forhold

Facader med mange kuldebroer



### Fremtidige forhold

Udvendig efterisolering & ny skalmur  
Kuldebroer er blevet afbrudt



# Facaderenovering - princip for Indgangsfacade

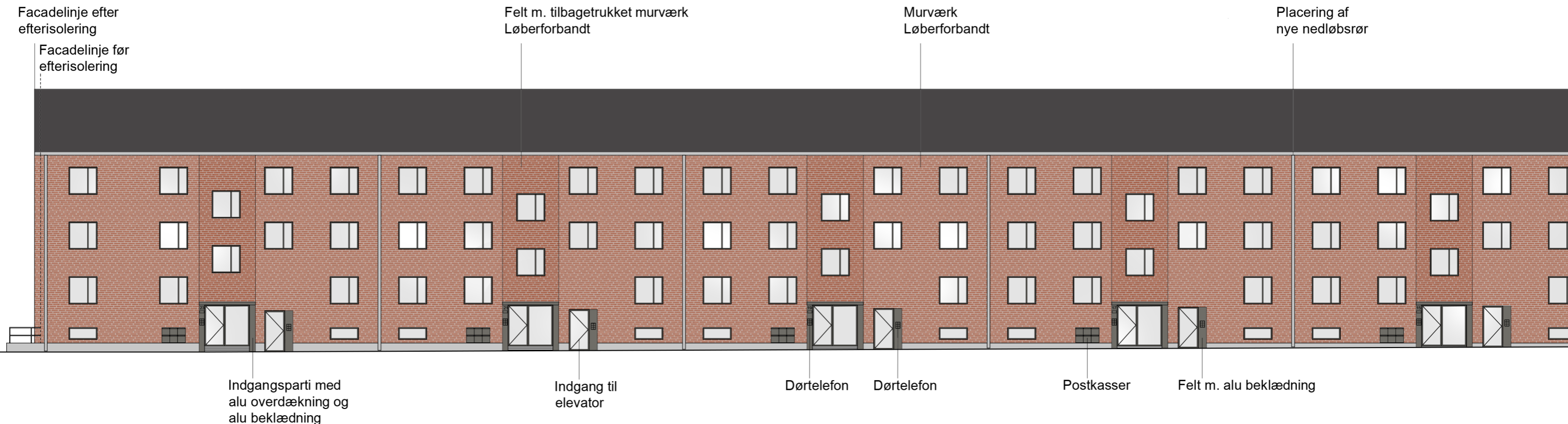
## Tilgængelige opgange

Ved 5 tilgængelige opgange placeres døre til elevator (opgang 15, 17, 19, 21 & 23)  
Indgangspartier til trappeopgange anvendes også ved Moderniserede opgange

- Indgangsparti med alu overdækning og alu beklædning markerer indgang til trappeopgang.
- Trappeopgange markeres vertikalt i et felt med reces/tilbagetrukket murværk.
- Ved elevator-døre tilføjes et fyldningsparti i alu ved siden af døren, som flugter med linjerne i vinduerne ovenfor, og samlet giver et mere roligt facadeudtryk. Fyldningspartiet i aluminium markerer døren og kan dermed fungere som "wayfinding" element i facaden.

### BLOK 3

#### Fremtidige forhold - Facade Øst 1:200



# Facaderenovering - princip for Havefacade

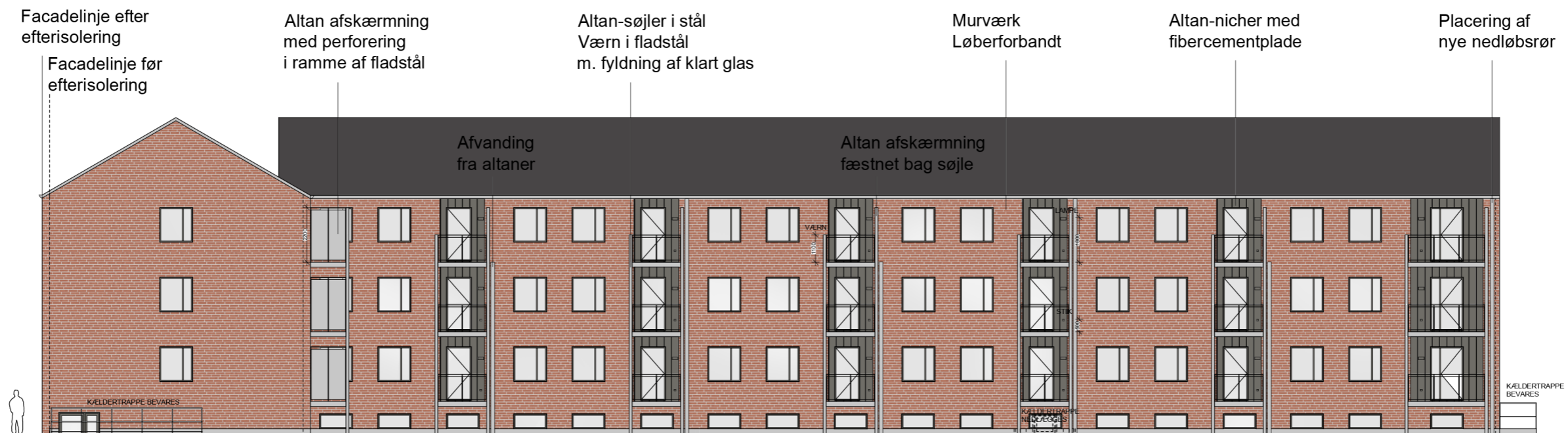
## Moderniserede opgange

Altan-søjlesystem anvendes både i Moderniserede og Tilgængelige boliger  
Altaner placeres som princip ud for eksisterende altan-nicher (pånær ved boliger som tidligere ikke havde altan, og ved boligtype C.3V, hvor altan-niche inddrages til bolig)

- Altan-nicher efterisoleres udvendigt og beklædes med grå fibercementplade.
- Nye vinduer og døre med mørkegrå rammer.
- Nyt altan-søjlesystem i galvaniseret stål, værn med rammer af fladstål og som udfyldning i værn; lamineret, klart glas.
- Altan afskærmning i galvaniseret stål med perforering.

### BLOK 1

Fremtidige forhold - Facade Vest 1:200



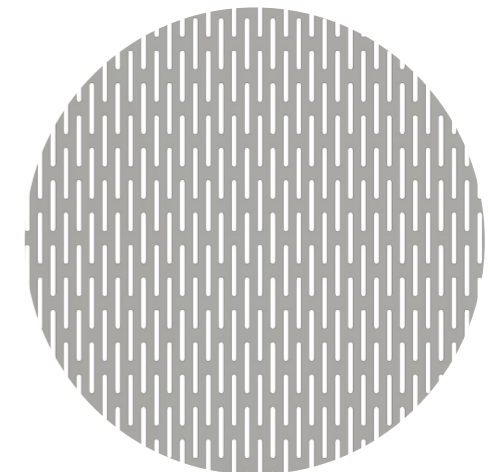
### ALTANSYSTEM

Værn i galvaniseret fladstål med glasudfyldning (klart glas) og søjlesystem i galvaniseret stål



### ALTAN-AFSKÆRMNING

Afskærmning udføres som plader i galvaniseret stål i ramme af fladstål. Plader med lodret perforering



---

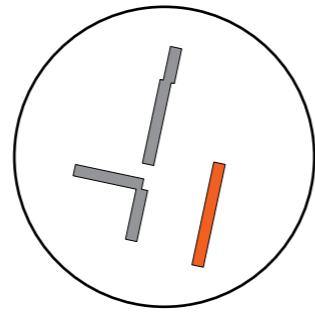
# Tilgængelige boliger

3

# Tilgængelige boliger

## Boligtype A.3V.T

### BLOK 3



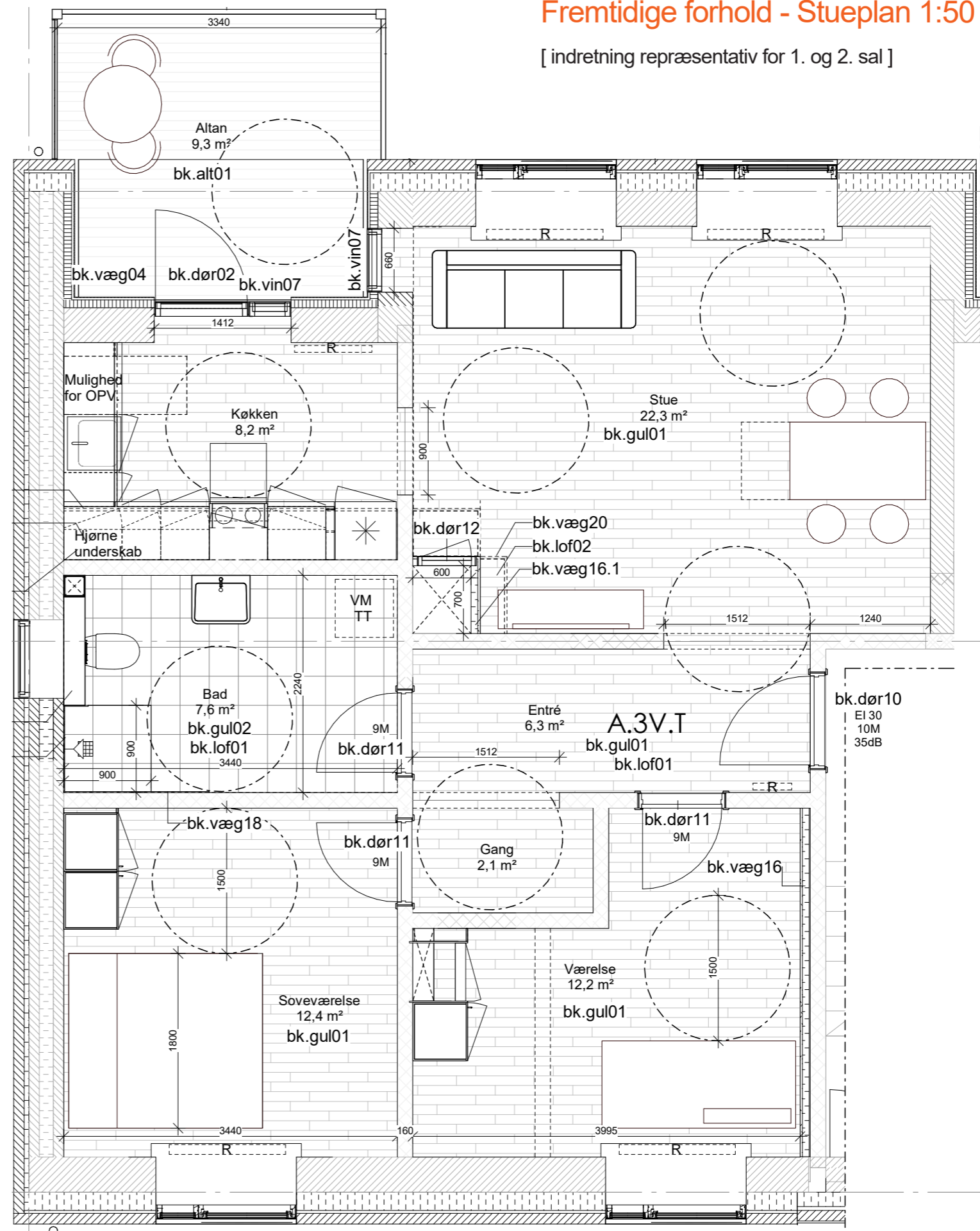
Bruttoareal 99 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Adgang til elevator
- Udvidelse af altan for tilgængelighed
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (vand & varme) føres synligt
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken med tilgængelig indretning
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med tilgængelig indretning, væghængt toilet og opvarmning via radiator
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

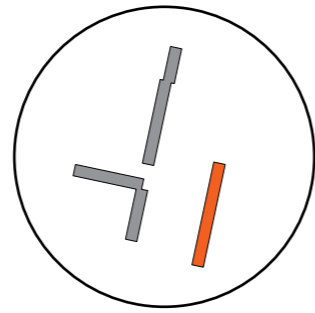
[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]



# Tilgængelige boliger

## Boligtype B1.2V.T

### BLOK 3

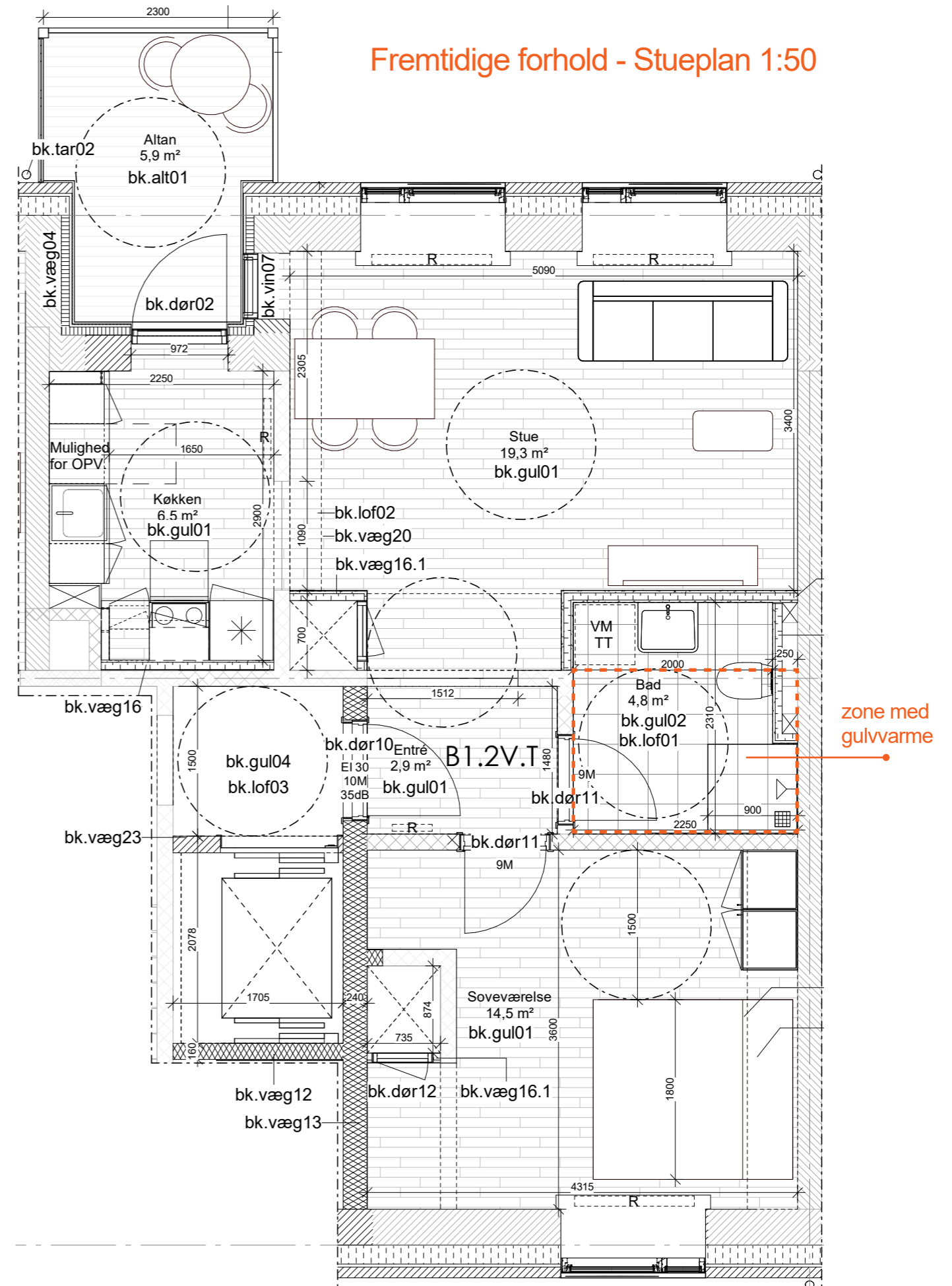


Bruttoareal 71 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Adgang til elevator
- Udvidelse af altan for tilgængelighed
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (vand & varme) føres synligt
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken med tilgængelig indretning
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med tilgængelig indretning, væghængt toilet og delvis gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

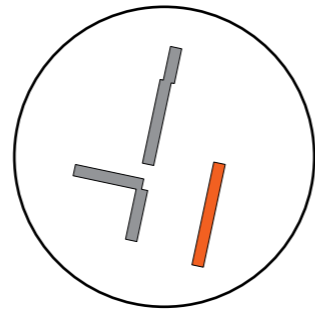




# Tilgængelige boliger

## Boligtype B2.2V.T

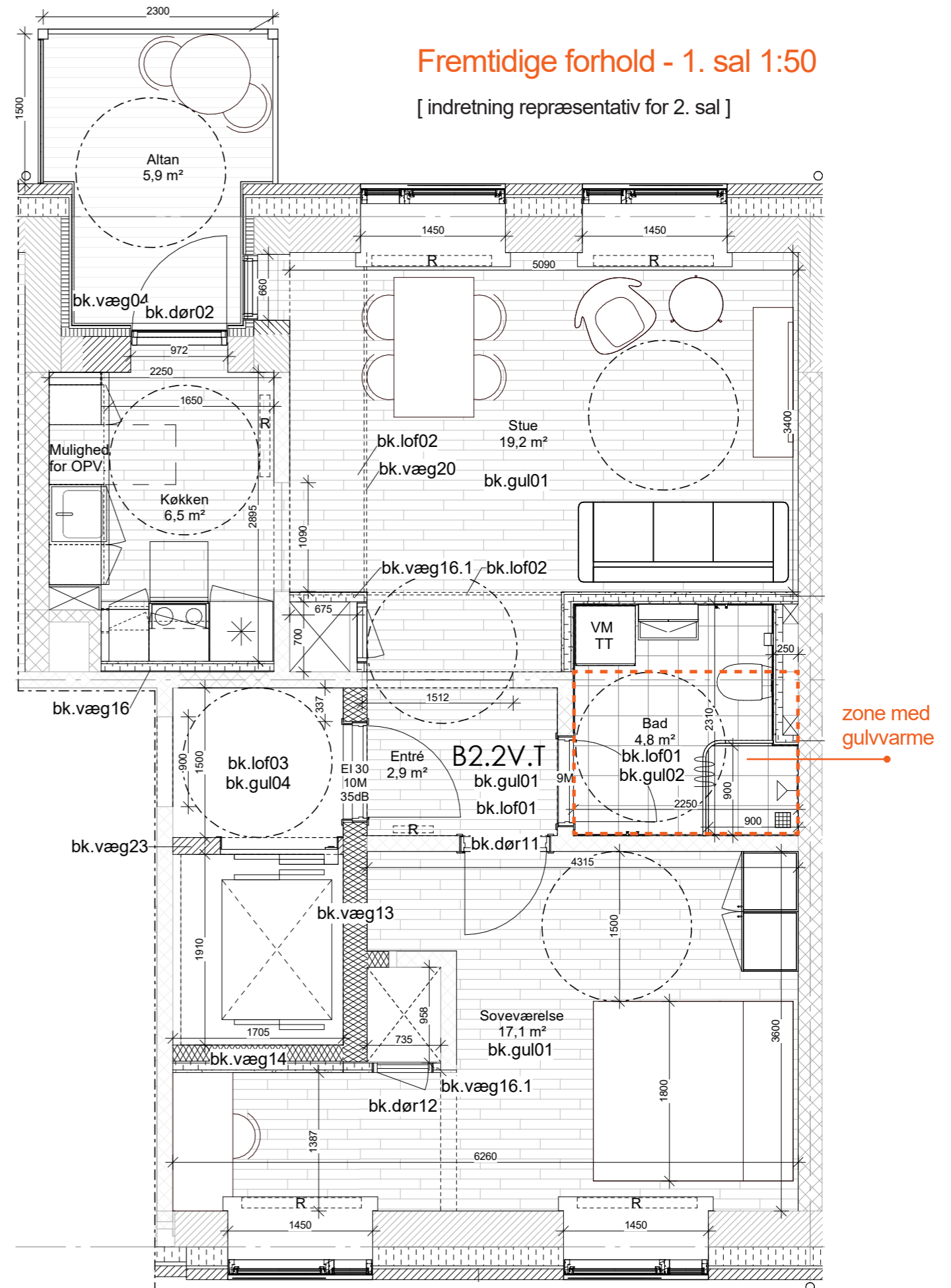
### BLOK 3



Bruttoareal 75 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

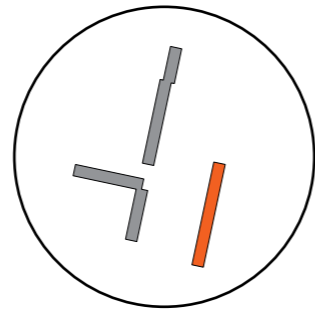
- Adgang til elevator
- Udvidelse af altan for tilgængelighed
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (vand & varme) føres synligt
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken med tilgængelig indretning
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med tilgængelig indretning, væghængt toilet og delvis gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler



# Tilgængelige boliger

## Boligtype C.3V.T

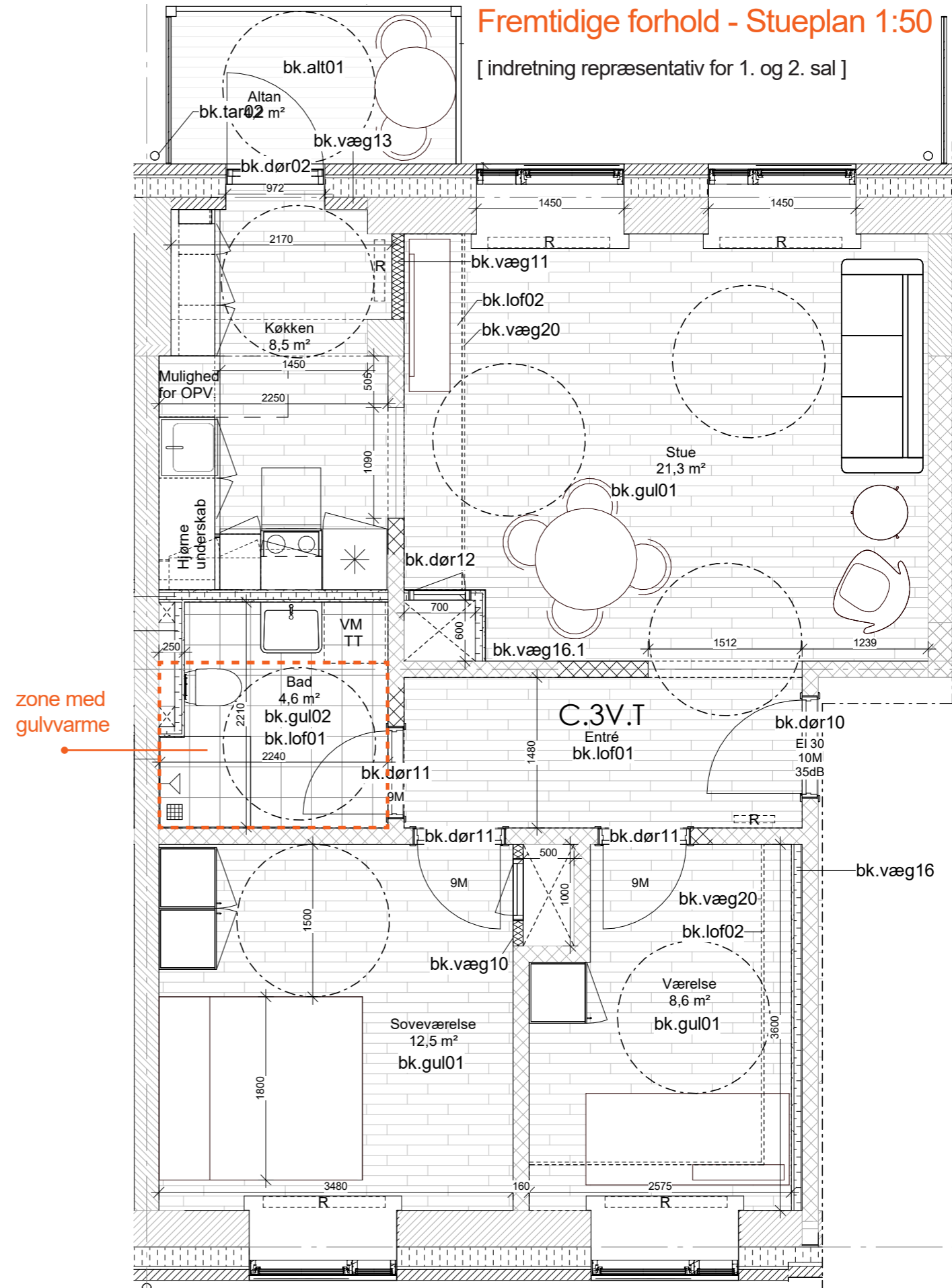
### BLOK 3



Bruttoareal 84 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Adgang til elevator
- Ny udenpåliggende altan
- Altan-niche inddraget til boligareal for at få større køkken
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (vand & varme) føres synligt
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken med tilgængelig indretning
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med tilgængelig indretning, væghængt toilet og delvis gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler



---

# Moderniserede boliger

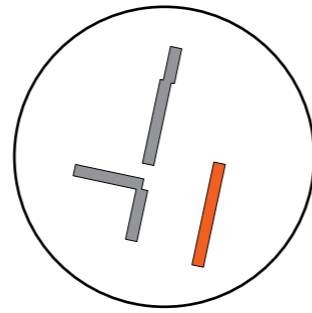
(udvalgte boliger)

4

# Moderniserede boliger

## Boligtype D1.2V

### BLOK 3



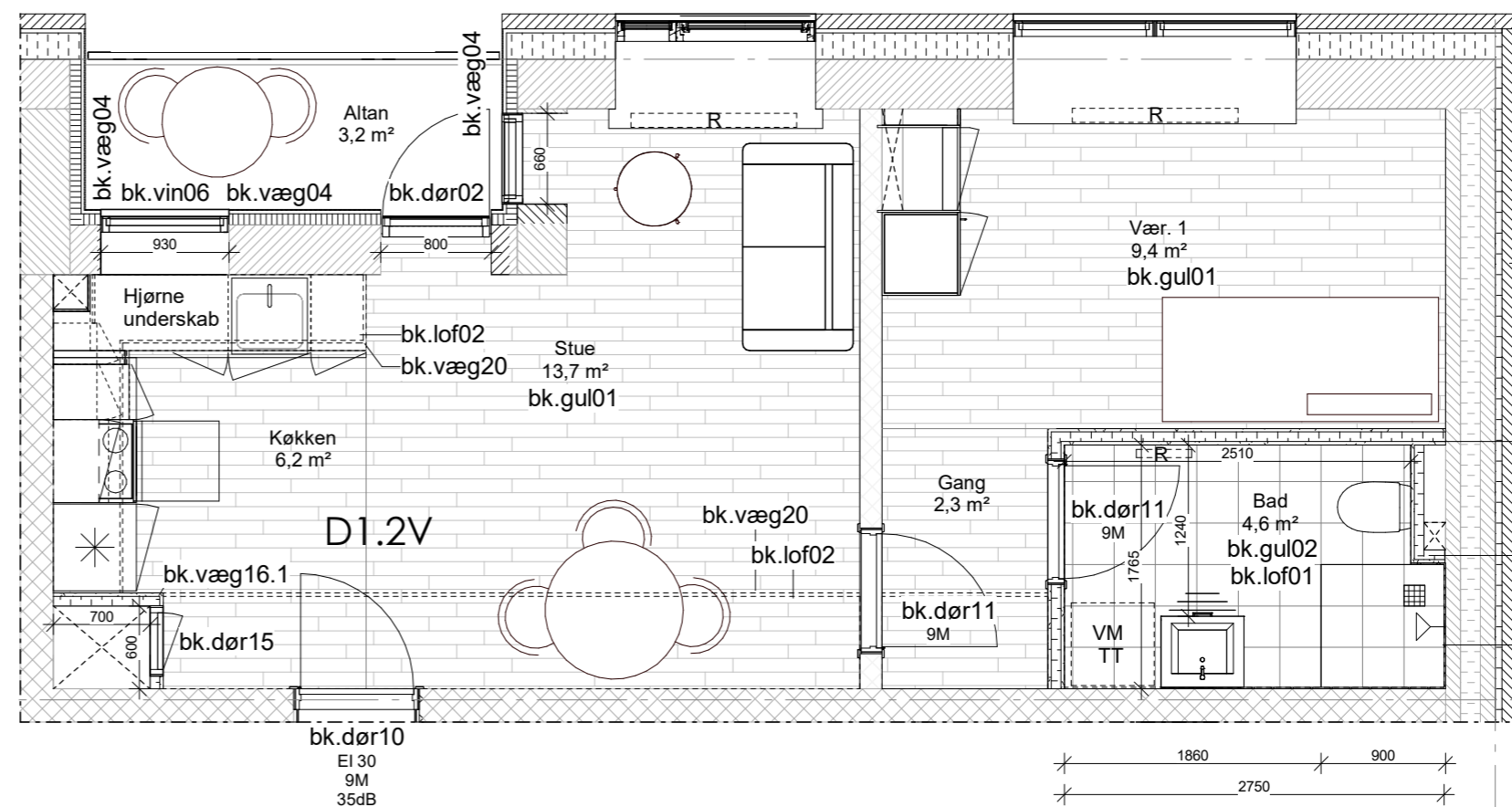
Bruttoareal 52 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Eksisterende altan får nyt værn
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (vand & varme) føres synligt
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse med væghængt toilet og med radiator
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

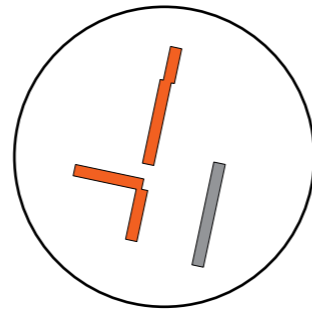
[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]



# Moderniserede boliger

## Boligtype F.3V

### BLOK 1 & 2



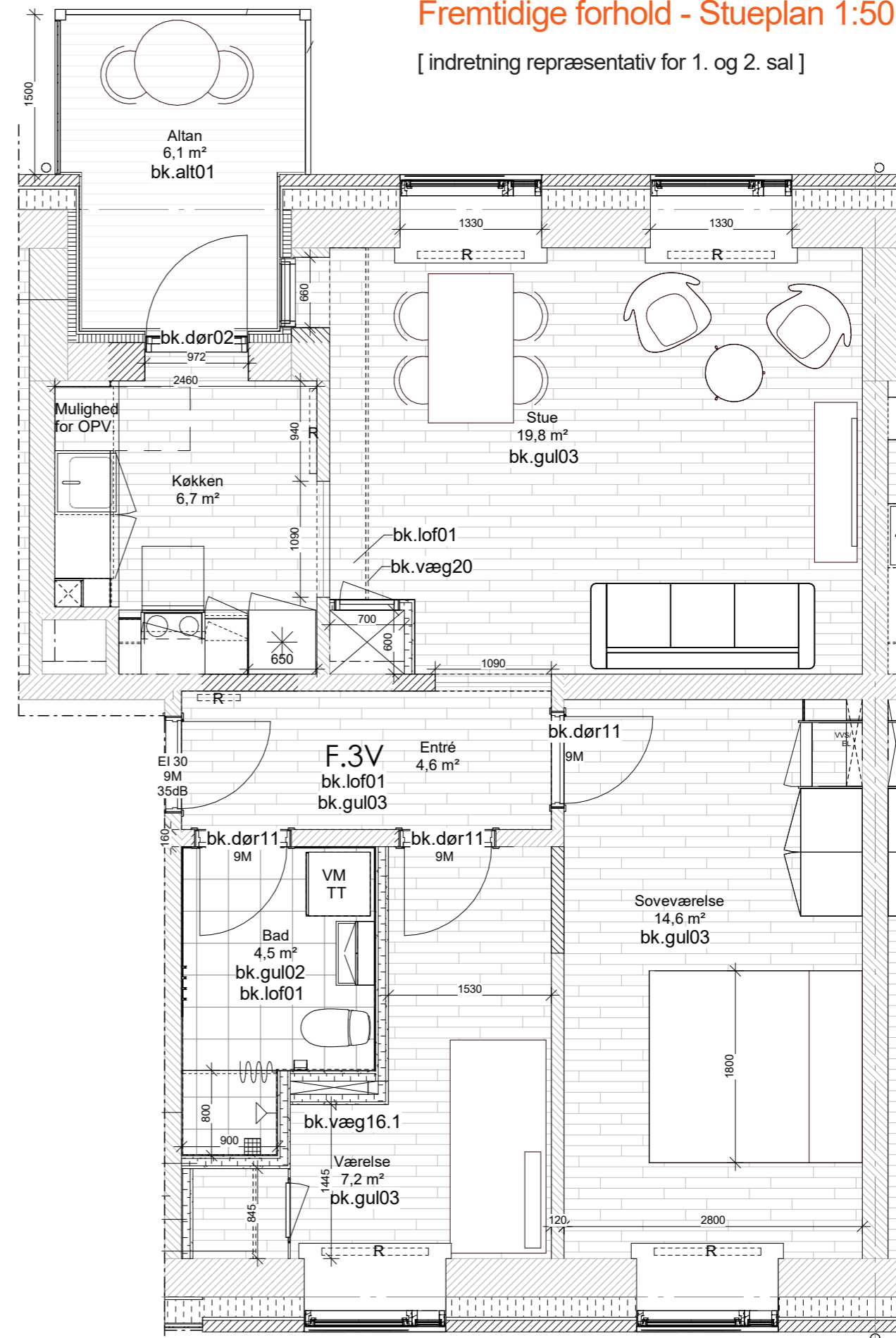
Bruttoareal 77 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Udvidelse af altan
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (varme) skjules i gulv
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med gulvstående toilet og med gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

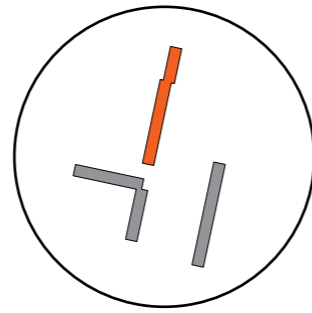
[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]



# Moderniserede boliger

## Boligtype F1.3V

### BLOK 2



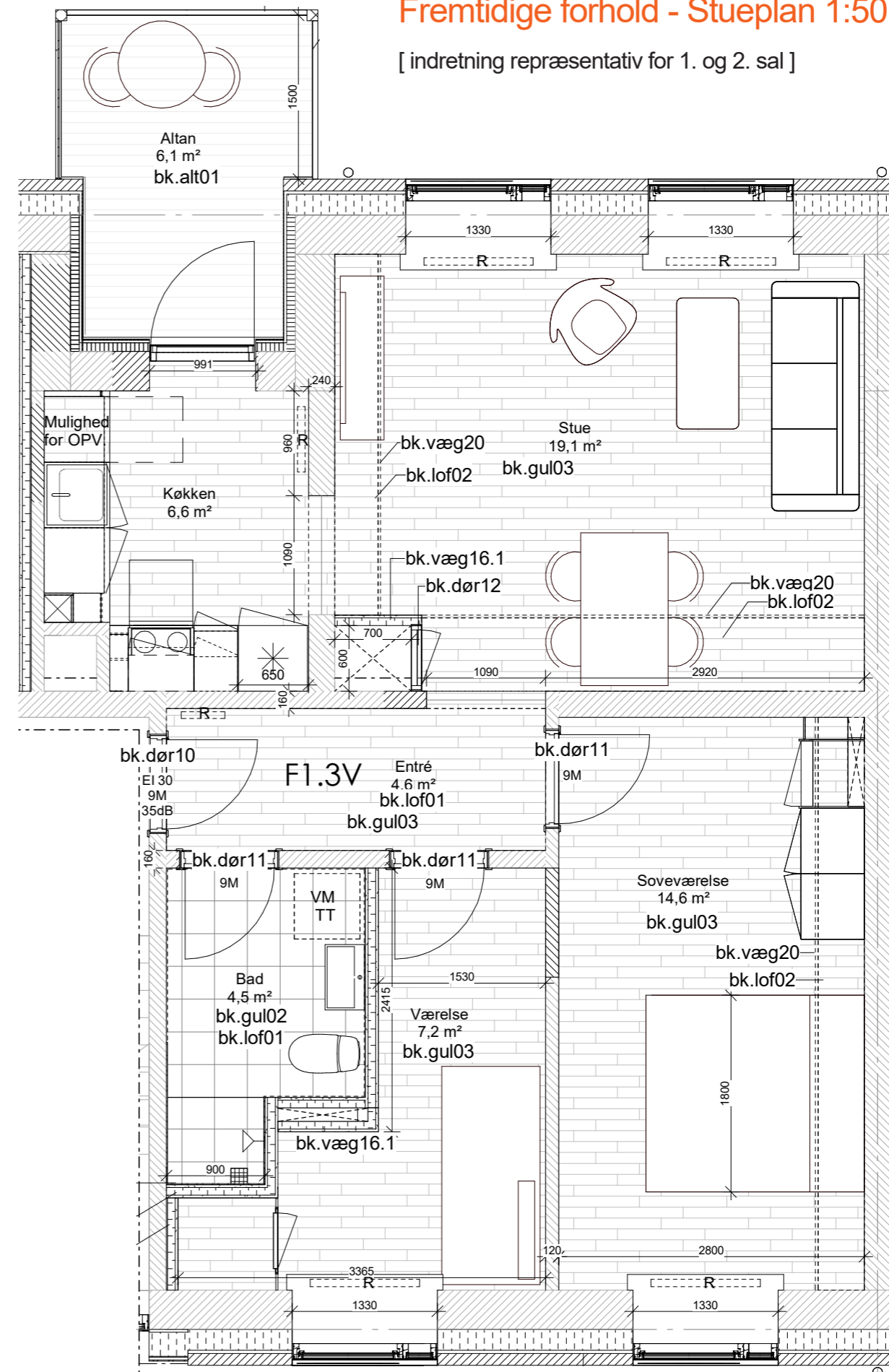
Bruttoareal 76 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Udvidelse af altan
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (varme) skjules i gulv
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med gulvstående toilet og med gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

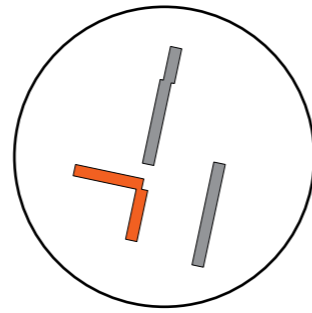
[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]



# Moderniserede boliger

## Boligtype G1.3V

### BLOK 1



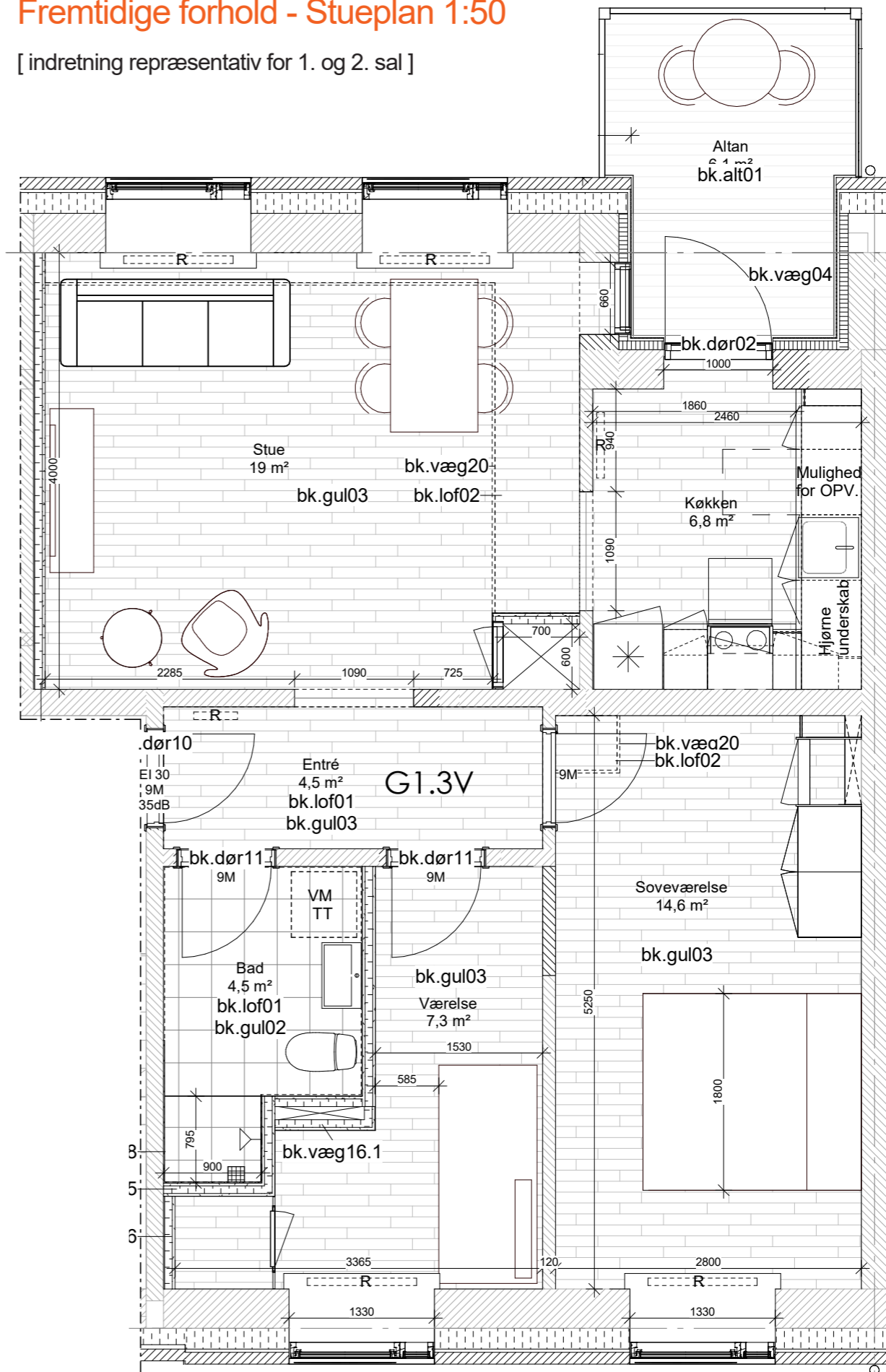
Bruttoareal 77 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Udvidelse af altan
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (varme) skjules i gulv
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med gulvstående toilet og med gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

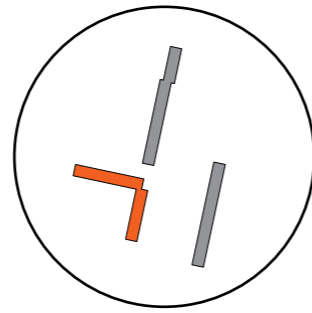
[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]



# Moderniserede boliger

## Boligtype I.4V

### BLOK 1



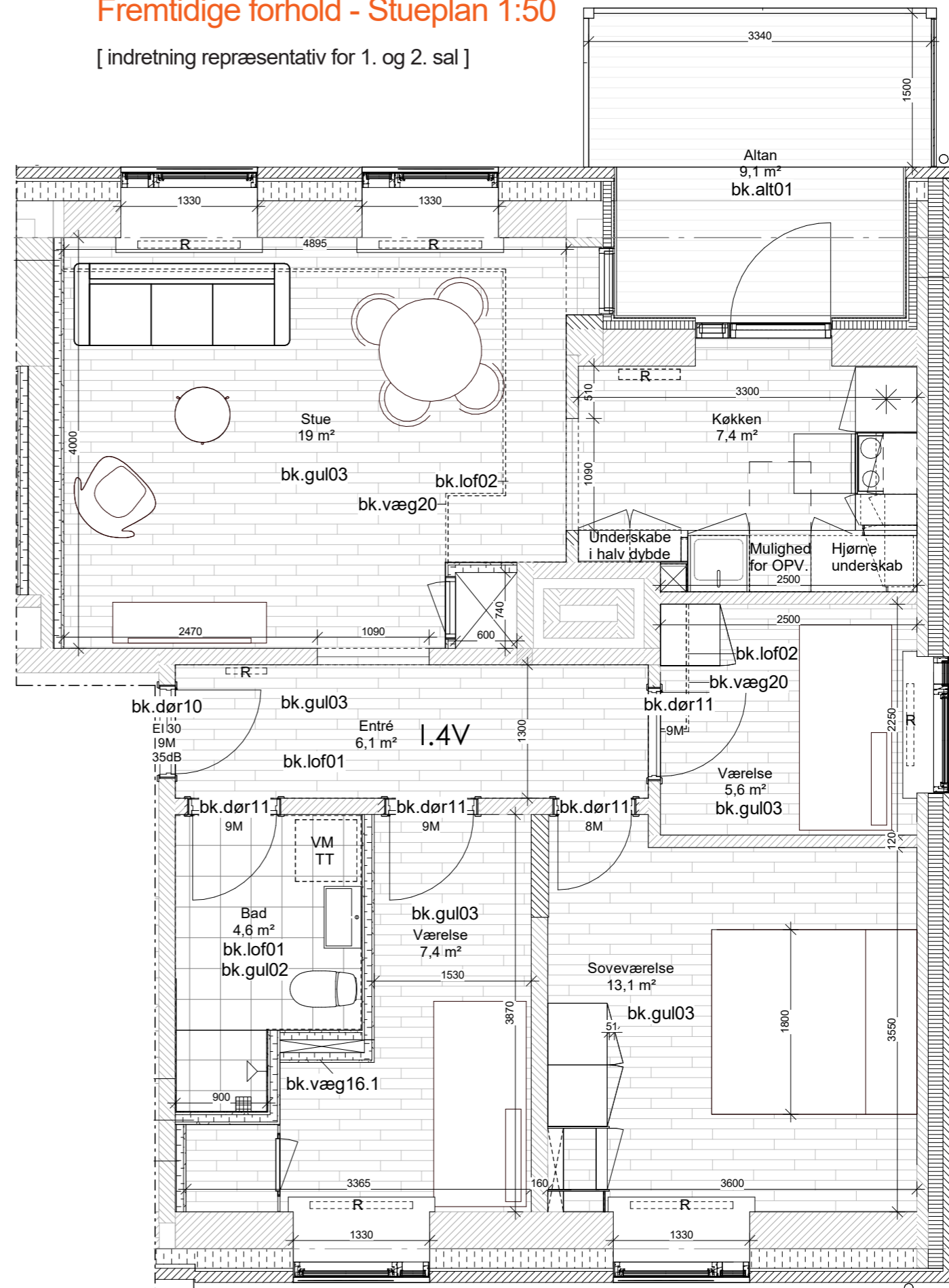
Bruttoareal 87 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Udvidelse af altan
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (varme) skjules i gulv
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med gulvstående toilet og med gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]

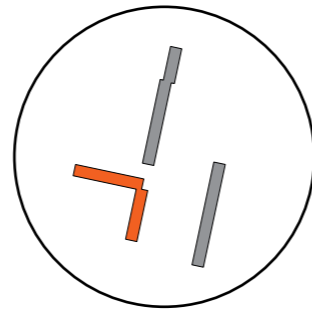




# Moderniserede boliger

## Boligtype M1.3V

### BLOK 1



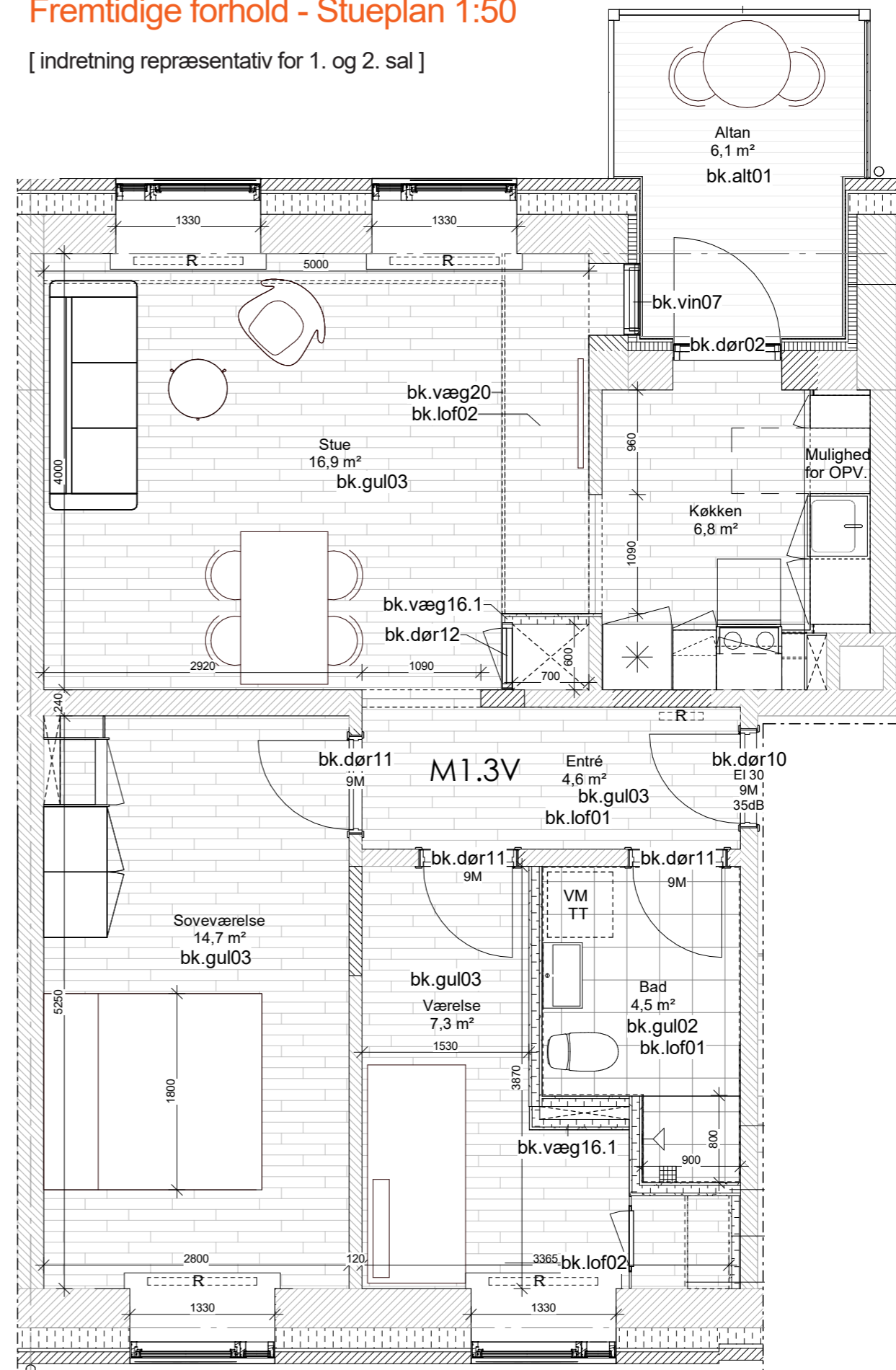
Bruttoareal 77 m<sup>2</sup> (inkl. fælles adgangsareal)

#### Renoveringstiltag

- Udvidelse af altan
- Ny entrédør (forbedring ift. lyd)
- Nye vinduer
- Udvendig efterisolering og udbedring af kuldebroer
- Nyt ventilationsanlæg (nedsænket loft i Entré & Bad. I øvrige rum skjules kanalføring i indækningskasser)
- Rørføring (varme) skjules i gulv
- Nye gulve
- TV-stik og ekstra tomrør i stue
- Nyt køkken
- Der forberedes for tilslutning af egen opvaskemaskine
- Nyt badeværelse med gulvstående toilet og med gulvvarme
- Der forberedes for opsætning af egen vaskemaskine og tørretumbler

#### Fremtidige forhold - Stueplan 1:50

[ indretning repræsentativ for 1. og 2. sal ]



---

Materialer

5

# Eksteriør materialer

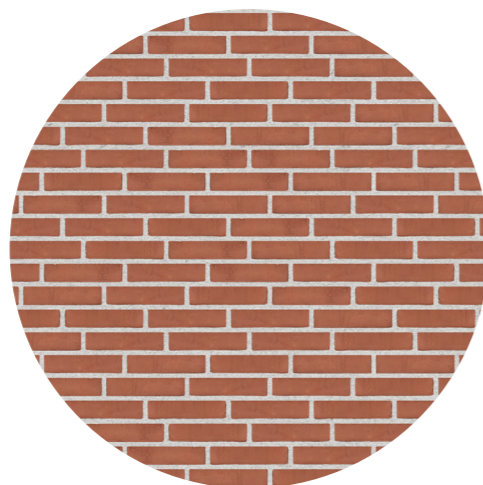
## Udvendige forbedringer



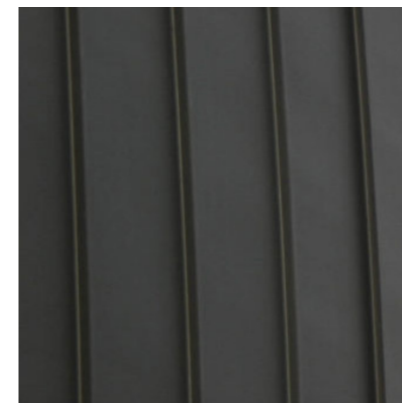
Facader efterisoleres  
- mindre varmetab



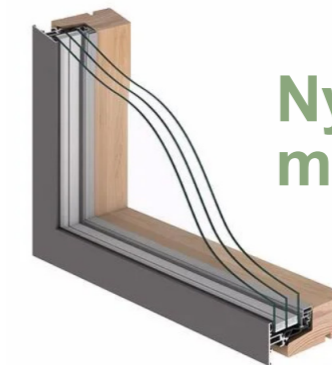
De eksisterende  
facader i rød tegl  
genfortolkes



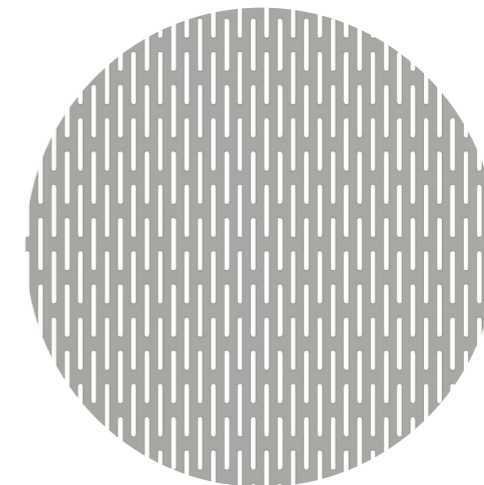
Nye større altaner  
Værn med klart glas



Nye døre og  
indgangspartier



Nye vinduer  
med 3-lags glas



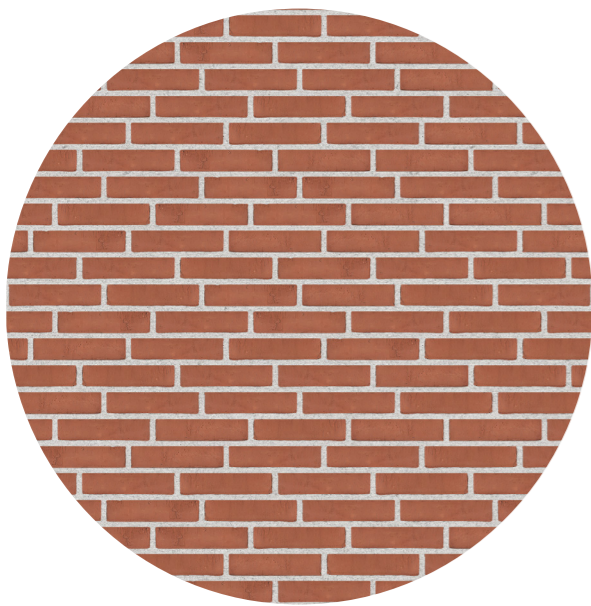
Altan-afskærmninger  
mod nabo/lejlighedsskel

# Eksteriør materialer

## Indgangsfacader - princip for Tilgængelige opgange

### TEGLSTEN

Rød tegl som Egernsund Wienerberger "EW2207"



Facadelinje efter efterisolering

Facadelinje før efterisolering

### TAG

Bølgeeternitplade som Cembrit "B6 sortblå"



Felt m. tilbagetrukket murværk  
Løberforbandt

### INDGANGSPARTIER

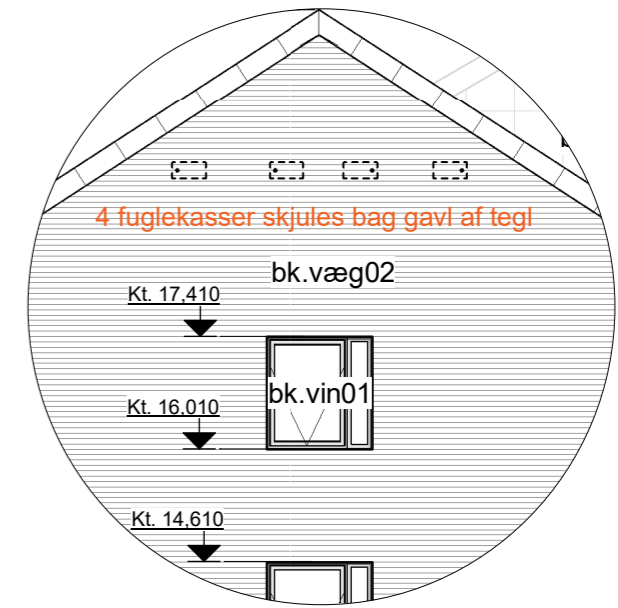
Mørkegrå felter af alu beklædning og alu overdækninger over indgangsdøre



Murværk  
Løberforbandt

### REDEKASSER

Mursejlere holder til i de eksisterende bygninger. Det er en fredet fugleart, og der indpasses 4 stk. redekasser pr. gavl (dette gælder alle boligblokke).



Placering af nye nedløbsrør



# Eksteriør materialer

## Havefacader - princip for Moderniserede opgange

### ALTANSYSTEM

Værn i galvaniseret fladstål med glasudfyldning (klart glas) og søjlesystem i galvaniseret stål

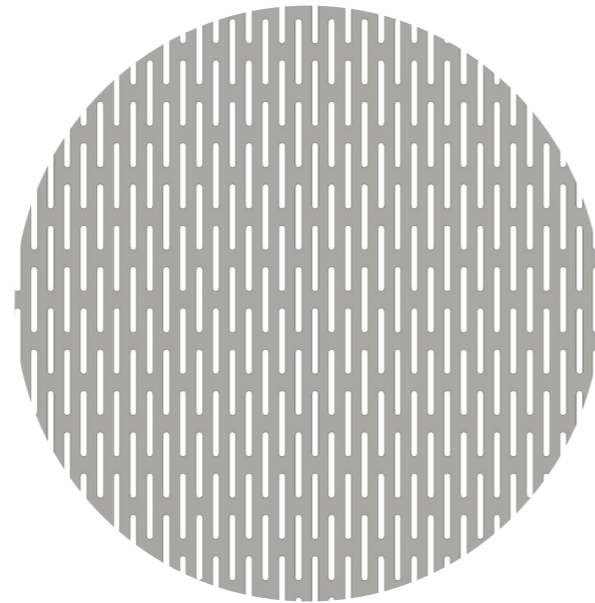


Facadelinje efter efterisolering

Facadelinje før efterisolering

### ALTAN-AFSKÆRMNING

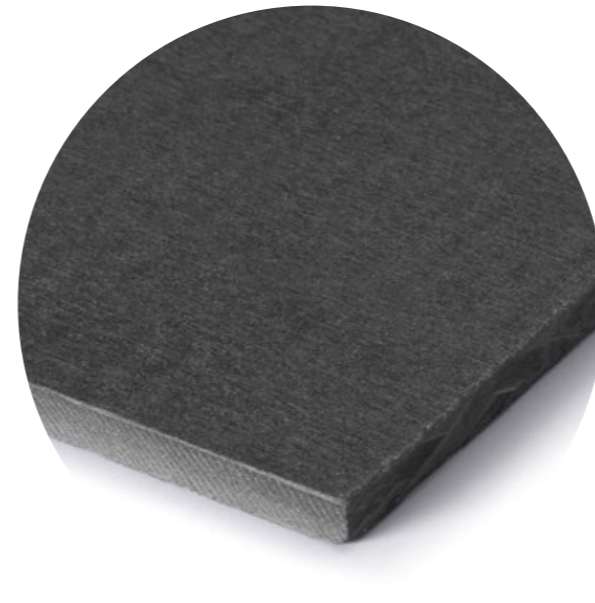
Afskærmning udføres som plader i galvaniseret stål i ramme af fladstål. Plader med perforering



Altan afskærmning med perforering i ramme af fladstål

### ALTAN-NICHER

Mørkegrå fibercementplader med mat overflade



Murværk Løberforbandt

### ALTAN TERRASSEBRÆDDER

Varmebehandlede terrassebrædder med rillet side monteret opad for skridsikkerhed



Altan-nicher med fibercementplade

Placering af nye nedløbsrør



# Interiør materialer

## Indvendige forbedringer - Tilgængelige boliger

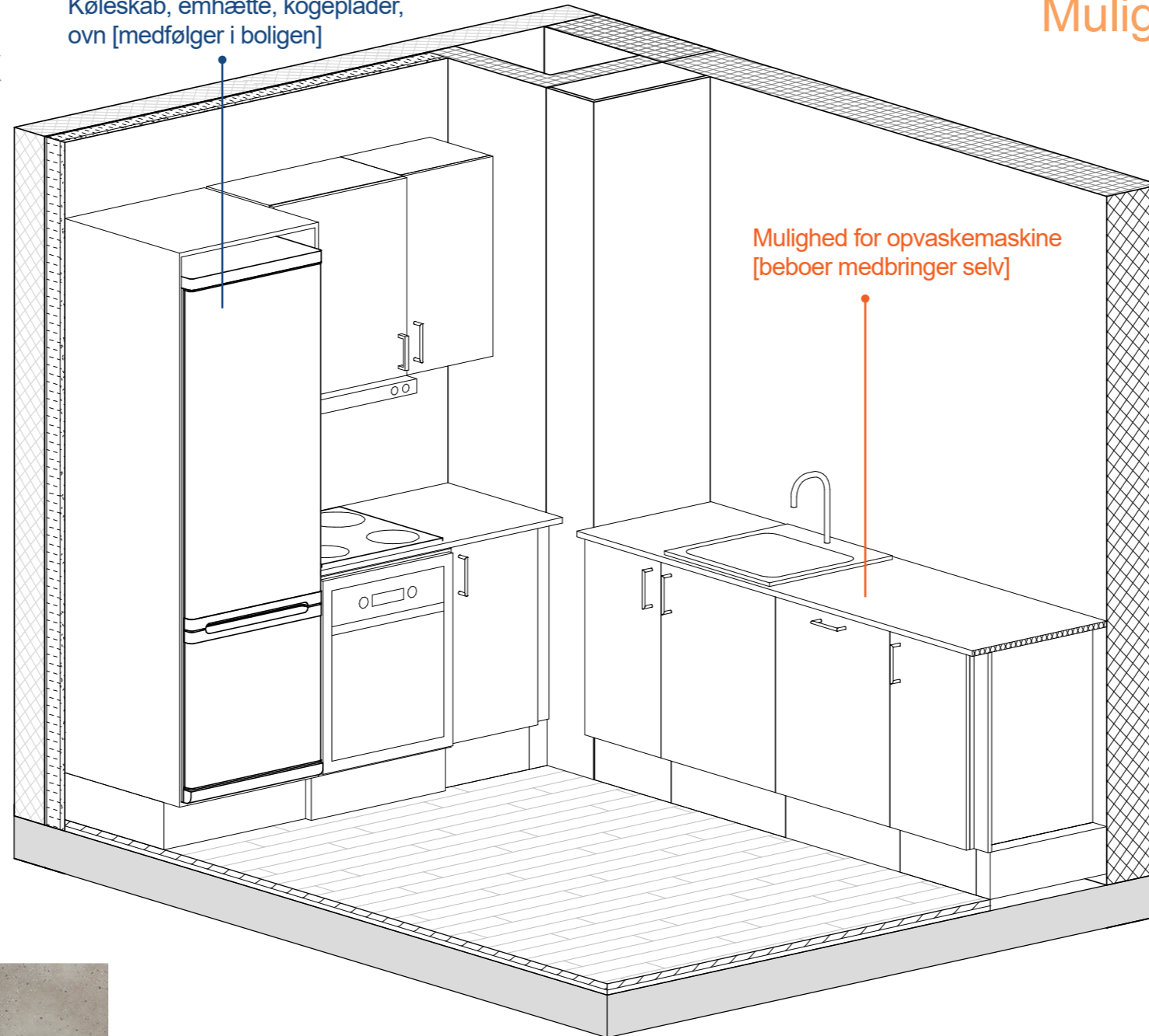
**Vægge**  
Savsmuldstapet/rutex  
med hvid maling



Beboer kan vælge  
køkkenpakke  
(se afsnit Beboervalg)



Køleskab, emhætte, kogeplader,  
ovn [medfølger i boligen]



Mulighed for opvaskemaskine  
[beboer medbringer selv]

**Mulighed for opvaskemaskine**

beboer skal selv medbringe og tilslutte



**Nyt tilgængeligt køkken**

Køkkeninventar pågår; der tilføjes skuffe-element

**Nye gulve**  
Vinylplank med  
egetræslook

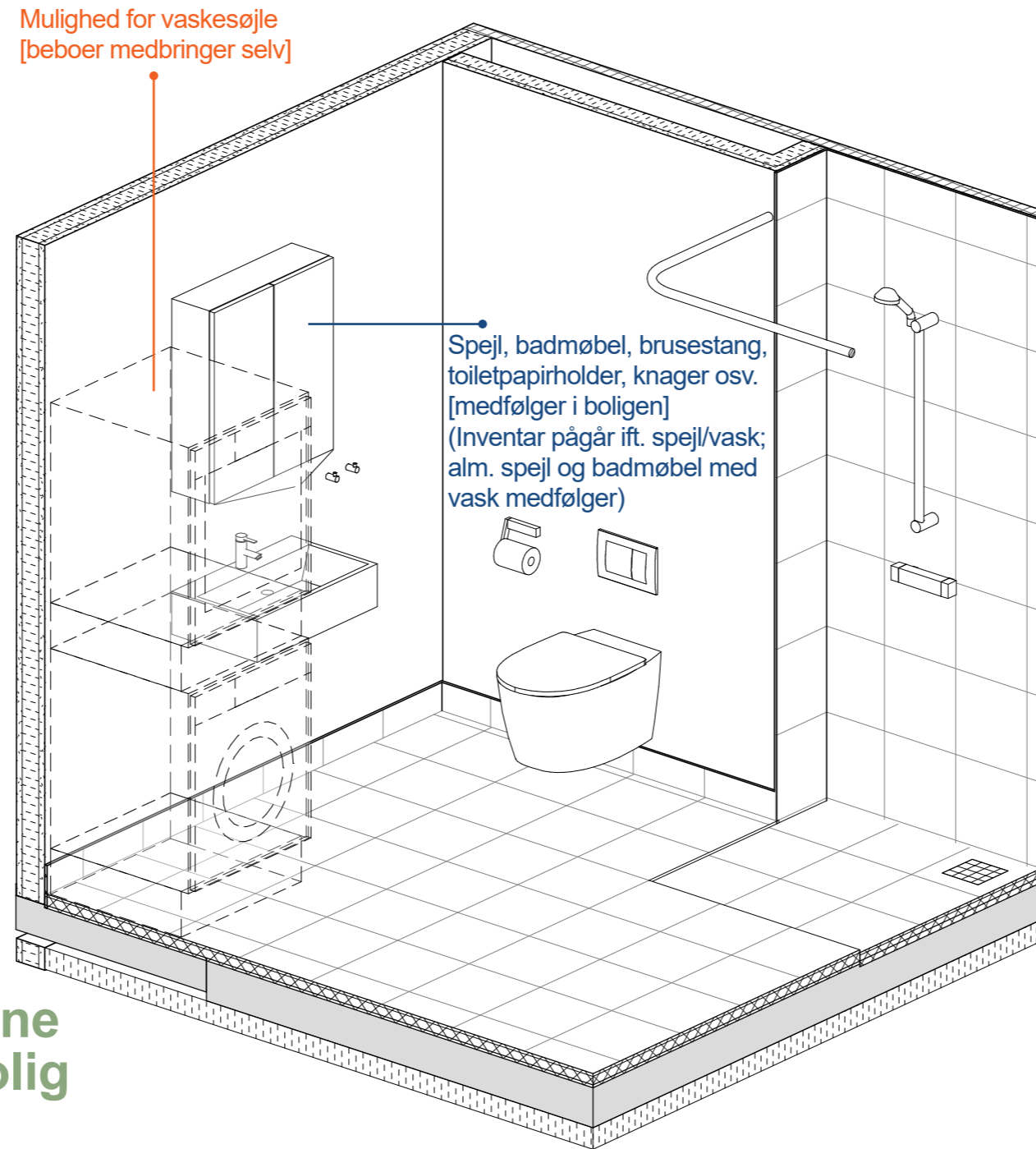
# Interiør materialer

## Indvendige forbedringer - Tilgængelige boliger

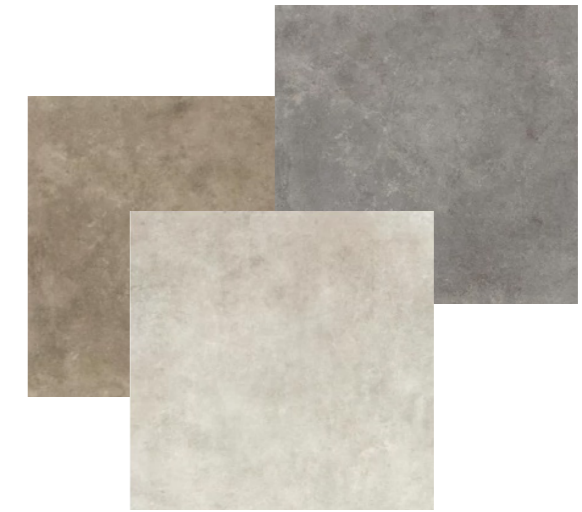


**Mulighed for vaskemaskine og tørretumbler i egen bolig**

beboer skal selv medbringe og tilslutte



**Nyt tilgængeligt og større badeværelse**



**Beboer kan vælge farve på gulvklinter/vægfliser (se afsnit Beboervalg)**



**Nyt ventilationsanlæg  
Bedre indeklima**

# Interiør materialer

## Indvendige forbedringer - Moderniserede boliger

### Vægge

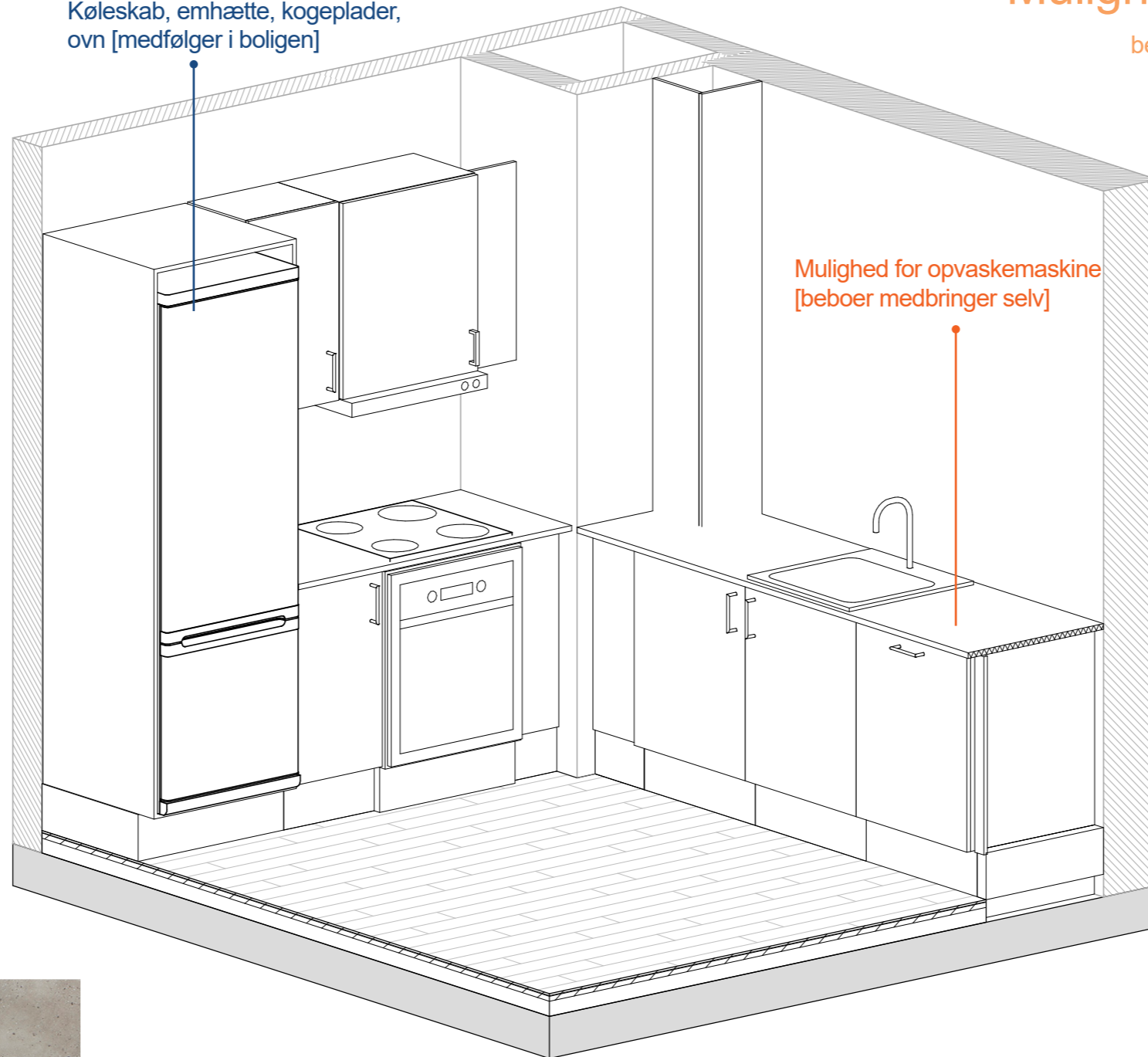
Savsmuldstapet/rutex  
med hvid maling



Beboer kan vælge  
køkkenpakke  
(se afsnit Beboervalg)



Køleskab, emhætte, kogeplader,  
ovn [medfølger i boligen]



Mulighed for opvaskemaskine  
[beboer medbringer selv]

### Nyt køkken

Køkkeninventar pågår;  
der tilføjes skuffe-element

### Mulighed for opvaskemaskine

beboer skal selv medbringe og tilslutte  
(dog ikke muligt i boligtype D1.2V)



Nye gulve  
Vinylplank med  
egetræslook



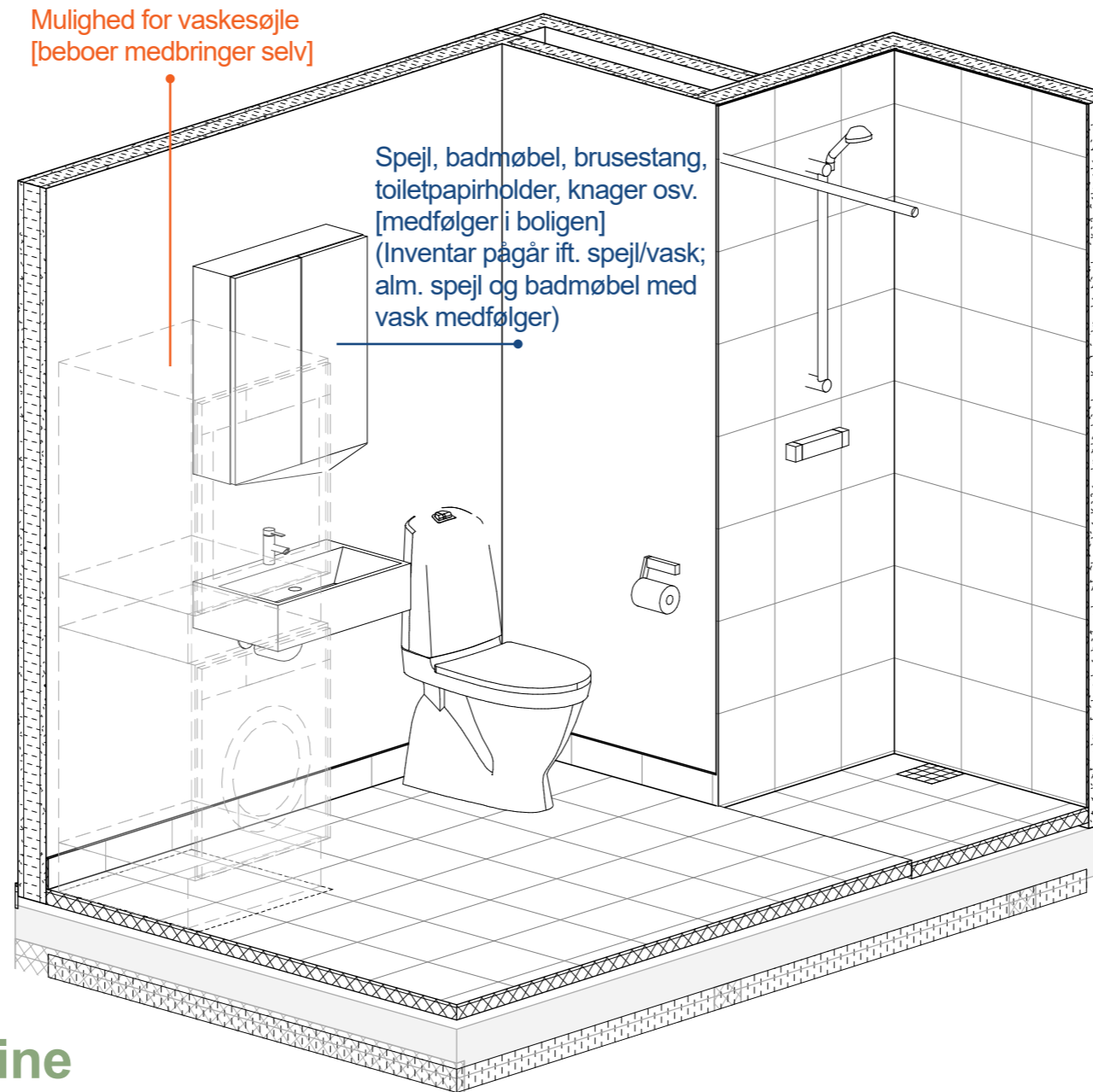
# Interiør materialer

## Indvendige forbedringer - Moderniserede boliger



### Mulighed for vaskemaskine og tørretumbler i egen bolig

beboer skal selv medbringe og tilslutte



### Badeværelse udvidet med bruseniche og plads til vaskesøjle



Beboer kan vælge farve på gulvklinter/vægfliser (se afsnit Beboervalg)



Nyt ventilationsanlæg  
Bedre indeklima

---

Beboervalg

6

# Beboervalg

## Køkkenpakke - valgmulighed 1

### Renoveringsudvalg & beboervalg

Der præsenteres 3 "køkkenpakker" med hhv. udvalgt låge, bordplade og greb for Renoveringsudvalget.

Beboerne kan vælge mellem 3 "køkkenpakker".

Renoveringsudvalget vælger en pakke som bliver standard, hvis beboerne ikke selv vælger.

Bygherre står for håndtering af beboervalg.

### Kvalitet

Skabskorpus som Designa, HTH eller lignende kvalitet.

Skabskorpus udført af minimum 16 mm spånplade belagt med højtryksslaminat på front og sider, samt 0,8 mm afrundet ABS kant.

Alle synlige friser udføres med hvidt melamin.

Alle skabe og skuffer leveres med soft-close og med greb.

Bordplade, højtryksslaminat i min. 30 mm tykkelse med underlimet vask og med lige, flad kant.

Bøjlegreb i kvalitet som Designa, HTH eller lignende.

### GRÅ MED NISTER/STENLOOK

laminatbordplade som "Natural Messina"



### HVID LAMINAT

låge i hvid laminat



### BØJLEGREB

greb mellem 96-128 mm - farve: børstet stål



# Beboervalg

## Køkkenpakke - valgmulighed 2

### Renoveringsudvalg & beboervalg

Der præsenteres 3 "køkkenpakker" med hhv. udvalgt låge, bordplade og greb for Renoveringsudvalget.

Beboerne kan vælge mellem 3 "køkkenpakker".

Renoveringsudvalget vælger en pakke som bliver standard, hvis beboerne ikke selv vælger.

Bygherre står for håndtering af beboervalg.

### Kvalitet

Skabskorpus som Designa, HTH eller lignende kvalitet.

Skabskorpus udført af minimum 16 mm spånplade belagt med højtrykslaminat på front og sider, samt 0,8 mm afrundet ABS kant (obs! ved valg af låge med træstruktur i er låge i melamin i stedet for højtrykslaminat).

Alle synlige friser udføres med hvidt melamin.

Alle skabe og skuffer leveres med soft-close og med greb.

Bordplade, højtrykslaminat i min. 30 mm tykkelse med underlimet vask og med lige, flad kant.

Bøjlegreb i kvalitet som Designa, HTH eller lignende.

### BEIGEBRUN MED STENLOOK

laminatbordplade som "Fleckstone Beige"



### TRÆSTRUKTUR MELAMIN

låge i melamin med egetræslook



### BØJLEGREB

greb mellem 96-128 mm - farve: børstet stål



# Beboervalg

## Køkkenpakke - valgmulighed 3

### Renoveringsudvalg & beboervalg

Der præsenteres 3 "køkkenpakker" med hhv. udvalgt låge, bordplade og greb for Renoveringsudvalget.

Beboerne kan vælge mellem 3 "køkkenpakker".

Renoveringsudvalget vælger en pakke som bliver standard, hvis beboerne ikke selv vælger.

Bygherre står for håndtering af beboervalg.

### Kvalitet

Skabskorpus som Designa, HTH eller lignende kvalitet.

Skabskorpus udført af minimum 16 mm spånplade belagt med højtrykslaminat på front og sider, samt 0,8 mm afrundet ABS kant.

Alle synlige frsider udføres med hvidt melamin.

Alle skabe og skuffer leveres med soft-close og med greb.

Bordplade, højtrykslaminat i min. 30 mm tykkelse med underlimet vask og med lige, flad kant.

Linjegreb i kvalitet som Designa, HTH eller lignende.

### SORT STENLOOK

laminatbordplade som "Tabo Slate Black"



### GRÅ LAMINAT

låge i grå laminat



### LINJEGREB

greb mellem 128-200 mm - farve: sort



# Beboervalg

## Badeværelse - vægfliser & gulvklinter

### Renoveringsudvalg & beboervalg

Der præsenteres 3 typer af vægfliser & gulvklinter for Renoveringsudvalget.

Renoveringsudvalget vælger en som bliver standard, hvis beboerne ikke selv vælger.

Der skal vælges vægflise i samme serie som gulvklinter.

Bygherre står for håndtering af beboervalg.

### Kvalitet

Robust og slidstærk flise/klinke

Kalibreret kant til minimal fuge

Teknisk gennemfarvet porcelæn

Kemikalie resistent

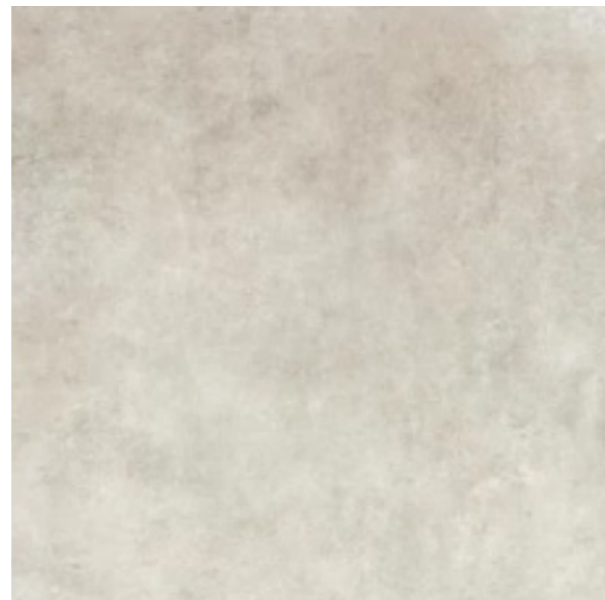
Skridsikkerhed R10

Mat overflade

Format: 30x30 cm

### HVID/LYSEGRÅ

som Atlas solution "CODEC White matte rectified"



### BEIGE/BRUN

som Atlas solution "CODEC Ecreu matte rectified"



### MØRKEGRÅ

som Atlas solution "CODEC Gray matte rectified"



---

Udearealer

7









---

Tidsplan

8

# TIDSPLAN

## Renovering af Afdeling 21 - Gormsvej



**løbende beboer orientering**

**genhusning og renovering**

udføres i 3 etaper:

BLOK 2 (forventet opstart primo nov '24)

BLOK 1 (forventet opstart primo maj '25)

BLOK 3 (forventet opstart primo okt '25)

*Foreløbig overordnet tidsplan med forbehold for ændringer (der mangler pt. byggetilladelse og godkendt Skema B)*

At tegne til liv

Arkitektur, der giver mere tilbage,  
end den tager

**ERIK**