Helhedsplan for Sorgenfrivang 1

Ekstraordinært afdelingsmøde

15. juni 2026

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
- 2. Præsentation af helhedsplanen
- 3. Spørgsmål til helhedsplanen
- 4. Afstemning om helhedsplanen

Renoveringsbehov

…hvorfor en helhedsplan?

Nødvendig renovering

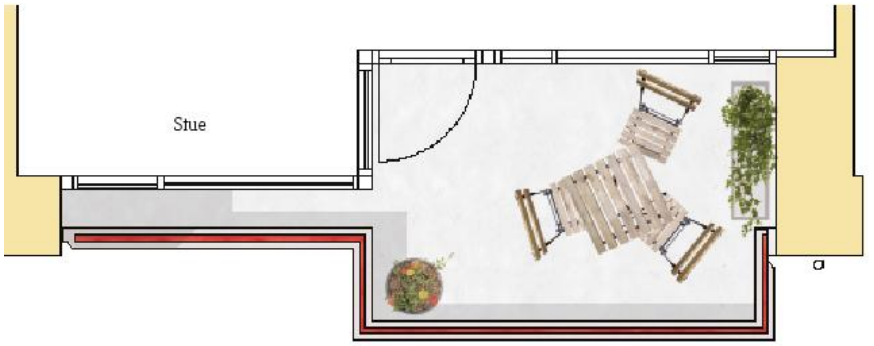
- Tage
- Murværk
- Altan- og altanbrystninger
- Blomsterkummer
- Vinduer og vinduespartier
- Indgangspartier
- Faldstammer og stigstrenge
- Køkkener
- Badeværelser
- Elinstallationer
- Vand- og varmerør i terræn
- Kloakker
- Udearealer og affaldsøer

Forbedringer.

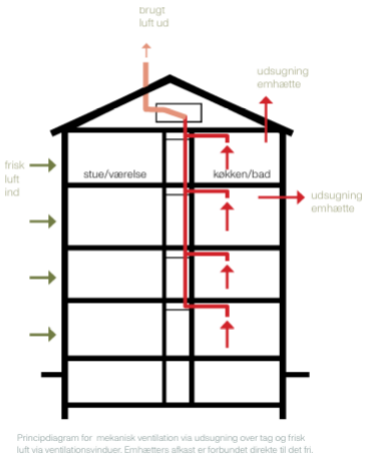
…hvorfor en helhedsplan?

Forbedringer og vedligehold

- Altan udvidelse
- Nye vinduer og døre
- Varmeforsyning (2-strenge anlæg)
- Forbedret indeklima (ventilation)
- Køkkener?
- Udearealer
  - Bevare parkkarakter
  - Ny beplantning rundt om blokkene
  - Nye mulige aktiviteter
  - Biodiversitet
  - Nye/Fornyede opholdsmuligheder
  - Belysning på stier
  - Flere og nye cykel-p pladser
  - Ny affaldshåndtering
  - Forberedelse af ladestandere til el-biler



Plan af altan - fremtidige forhold, ikke i mål



Principdiagram for mekanisk ventilation via udsugning over tag og frisk luft via ventilationsvinduer. Emhætters afkast er forbundet direkte til det fri.

Eksempel på fremtidig opdeling af vinduer ved blomsterkummer

Tag

…hvorfor nyt tag?

Tagstenene smuldrer og revner, og undertaget er utæt.

Spørgsmål

Tag

Murværk – ***udover murpiller***

…hvorfor delvis omfugning?

Mange hjørner er medtagede af vind og vejr, hvor fugerne er udvaskede.

En del sten og fuger omkring de udskiftede plastvinduer er skadet.

Det samme er sten og fuger under og over baldakiner.

Spørgsmål

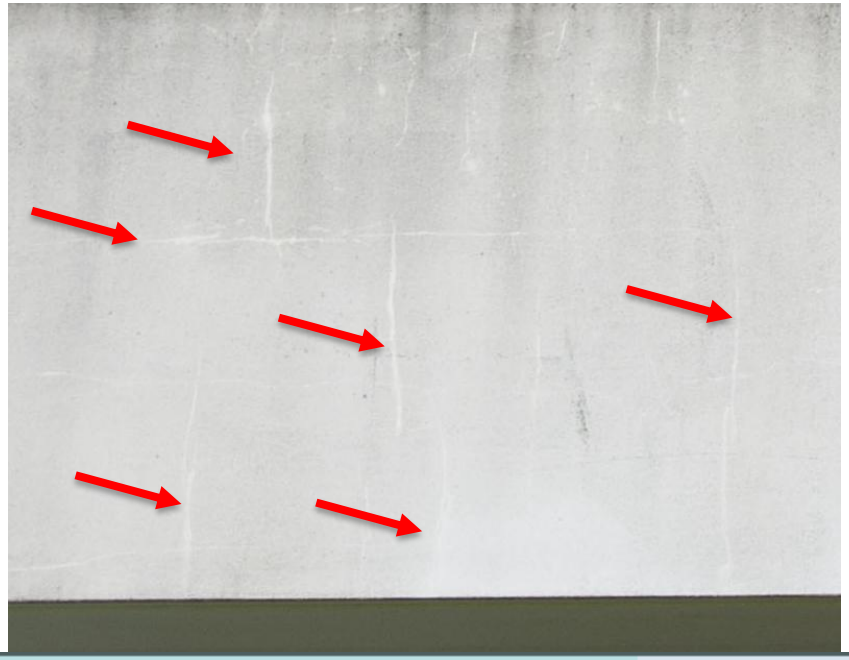
Murværk

Altaner

…hvorfor nye altaner?

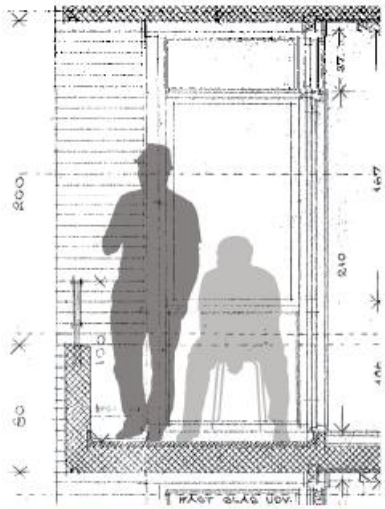
Revner i murpiller, skyldes sammenstøbning fra tidligere altanrenovering

Revner og saltudtræk i altanforkanterne, skyldes at de forskellige typer beton arbejder dårligt sammen og at der er fugt som nedbryder altanen indefra.

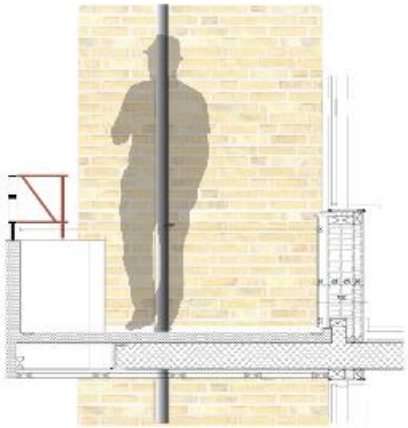


Altaner

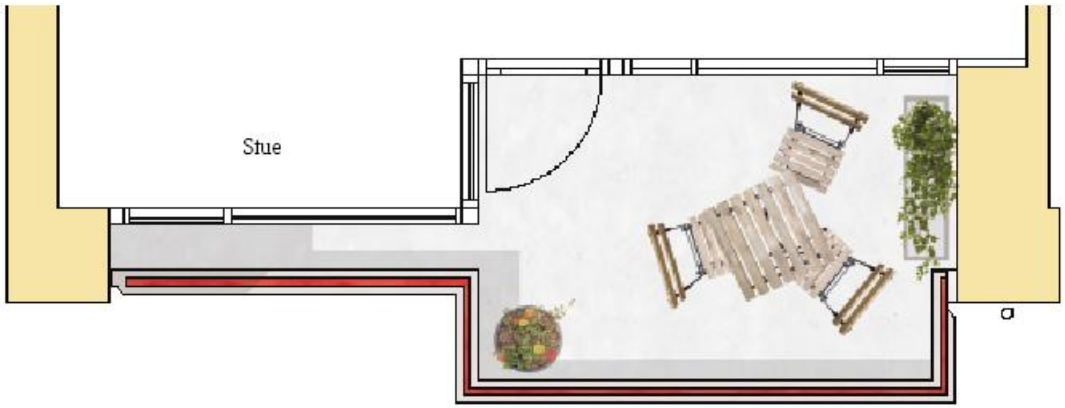
…hvordan kommer de nye altaner til at se ud?



Tværsnit i altan - eksisterende forhold



Tværsnit i altan - fremtidige forhold



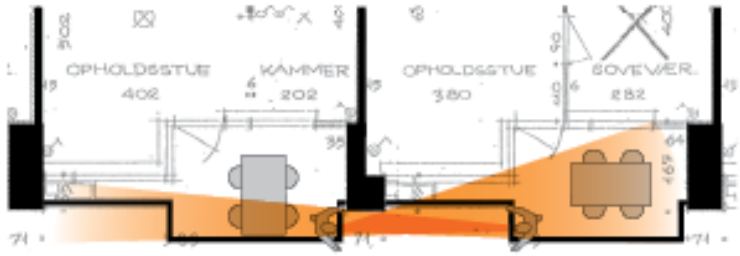
Plan af altan - fremtidige forhold, ikke i mål

Altaner

…hvordan og hvorfor udvider vi altanerne?

- Alle værn skal skiftes, det giver mulighed for at øge størrelsen på altanerne.
- En udvidelse vil give mulighed for **større brugsværdi.**
- En udvidelse med ca. 50 cm gør det er muligt at sidde 4 personer omkring et bord på altanen.
- Udvidelsen vil også muliggøre kontakt med naboer "udenfor murpillerne". Det giver **mulighed for at styrke naboskabet.**
- Pudsegangsfunktionen bliver lidt bredere, så der bliver **bedre plads til at pudse vinduer**.
- Forslaget om udvidelse fik stor opbakning på den åbne beboerworkshop i jan. 2020, hvor ca. 100 beboere deltog.

Naboer vil kunne tale sammen uden for murpillerne



Indblik i boligerne, som følge af altanudvidelsen, er begrænset.

Altaner

…hvordan vil det se ud?

Altaner

…hvordan vil det se ud?

Altaner

…hvordan vil det se ud?

Altaner

…hvad med gavlaltanerne?

- Gavlaltaner får nyt værn og udvides.
- Hvor det er muligt, etableres nedgang til privat have via trappe.

Eksempel på nedgang til have fra gavlaltaner mod syd

Spørgsmål

Altaner

Blomsterkummer

…hvorfor nye?

Mange af dem er revnet og alle udgør de en kuldebro.

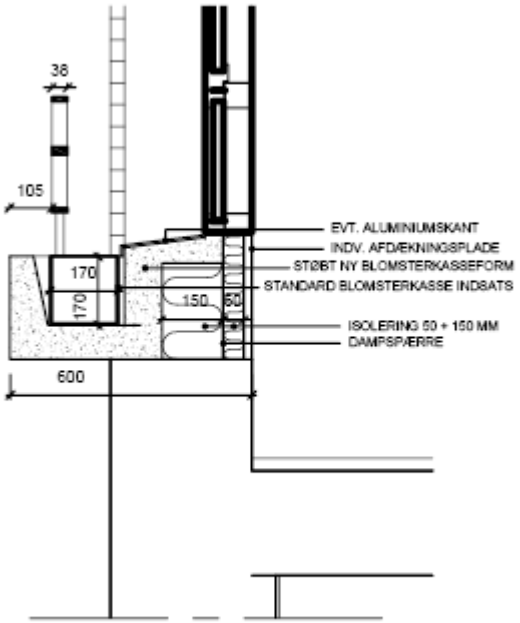
Det øger risikoen for skimmel inde i boligen.

Blomsterkummer

…hvordan ser de nye ud?

De kommer til at ligne de eksisterende udefra.

Vi fjerner kuldebroen, isolerer og forbedrer holdbarheden ved at skabe bedre afvanding og gøre plads til en indsats i dem, frem for at have jord direkte i betonkummen.



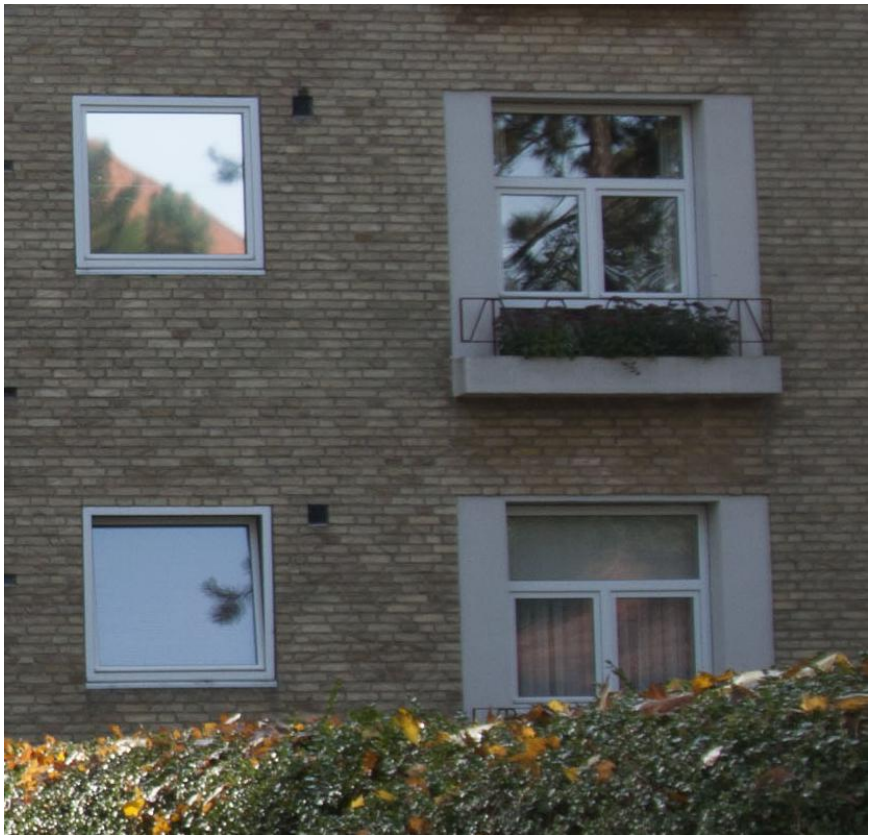
Udkast til ny blomsterkumme uden kuldebro og med optagelig indsats til blomster.

Spørgsmål

Blomsterkummer

Vinduer og vinduespartier

…hvorfor nye?



Vores plastikvinduer er utætte og det er svært at få reservedele.
Altanernes vinduer er de oprindelige, og de isolerer meget dårligt.

Vinduer og vinduespartier

…hvordan kommer de til at se ud?

Eksisterende vinduesopdeling ved blomsterkummer

Eksempel på fremtidig opdeling af vinduer ved blomsterkummer

Spørgsmål

Vinduer og vinduespartier

Indgangspartierne

…hvorfor skal de eftergås af en snedker?

Indgangspartierne er i høj kvalitet, trænger til småreparation af råd i karme efter behov.

- Opretning af hængsler og beslag
- Montering af hvidmalede tætningsprofiler
- Malerbehandling af karme
- Lakering af dørrammer
- Udskiftning af sparkepladerne til nye i messing.

Baldakinerne

…hvorfor skal de skiftes?

Baldakinerne har en del mosbegro-ninger samt betonskader.

Spørgsmål

Indgangspartier og baldakiner

Køkkener

hvorfor skal de skiftes?

De oprindelige køkkener er „bygget op" omkring **stigstrenge, faldstammer og afløb og skal fjernes** for at kunne foretage den nødvendige udskiftning af installationerne. De oprindelige køkkener vil ikke kunne skilles ad, uden at de går fra hinanden. Trods evt. hensigt om genbrug af de oprindelige køkkener, vil en genmontering med omfattende snedkerarbejde, være en meget dyr løsning.

Elementkøkkener er for de flestes vedkommende af ældre dato (omkring 20 år gamle), og selvom elementerne godt nok kan demonteres, vil flere af dem gå i stykker eller blive beskadiget i forsøget og vil ikke kunne suppleres med nye elementer, da modellerne er udgåede og/eller fabrikat er ukendt.

Udsugning gennem emhætten er en nødvendig del af ventilationen, og skal også kunne indbygges i køkkenerne.
Udskiftning af gulve, nedtagning af gamle fliser, maling af vægge og lofter betyder også at køkkener nødvendigvis skal fjernes.

Det vil derfor være mest rationelt og totaløkonomisk forsvarligt at skifte alle køkkener.

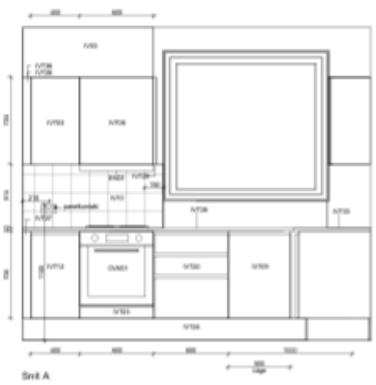
Hvis man har et nyt køkken, som betales via huslejen, stopper denne betaling fra første dag, man genhuses. Eventuel restgæld i køkkenet betales herefter af byggesagen.

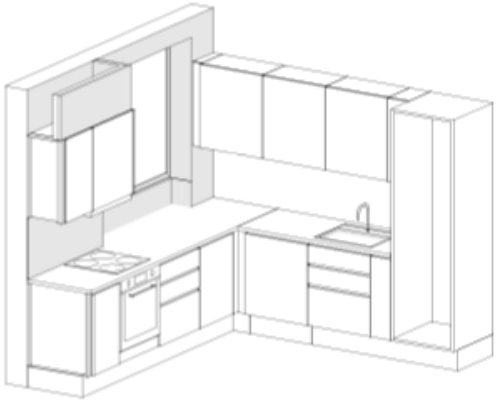
Køkkener

…hvordan kommer de nye til at se ud?

Mange forskellige boligtyper og dermed også forskellige køkkener:

- Mest mulig opbevaringsplads.
- Vi forsøger at bevare spisepladser, hvis de findes i dag
- Vi tager hensyn til funktionaliteten
- Der forberedes til mulighed for vaske- eller opvaskemaskine, hvor det er muligt.
- El opgraderes til nuværende krav
- Vægge og lofter renoveres og males
- Gulve skiftes.
- Kogeplade og indbygningsovn





Beboervalg i afsnit om beboerinddragelse

Spørgsmål

Køkkener

Badeværelser

…hvorfor skal de udskiftes?

Udskiftning af badeværelser
Størstedelen af badeværelserne er fortsat de oprindelige. Den aktuelle tilstand af badeværelserne er temmelig blandet med en kombination af følgende udfordringer:

Ca. 75 % af badeværelserne er med oprindeligt badekar og senere ilagt et plastkar. Plastikkarret er mange steder "skørt" og skadet med risiko for vandskader.

Ca. 10 % af plastkarrene er nedrevet inkl. de oprindelige badekar. Her er i dag bruseniche. Brusenichen er dog ikke vådrumssikret – det giver risiko for vandskader.

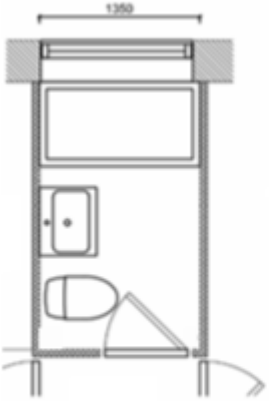
Der er i mange badeværelser registreret revnede fuger. Både blandt de bløde elastiske fuger og blandt flisefuger ligeledes med risiko for vandskader.

I terrazzogulvene er der konstateret fine revnedannelser - typisk mellem gulvafløb og badekar / bruseniche. Det kan tyde på, at afløbsinstallationen er begyndt at tære, hvormed den udvider sig og kan forårsage revnedannelser i terrazzogulvet.

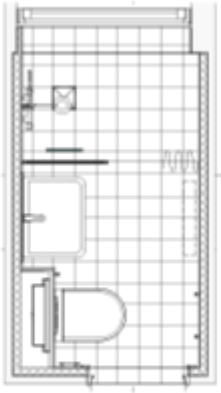
Vandrørene er fra byggeriets oprindelse, og der opleves jævnligt tæringer. Levetiden for vandrør er for længst overskredet.

Badeværelser

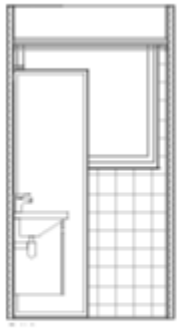
…hvordan kommer de nye til at se ud?



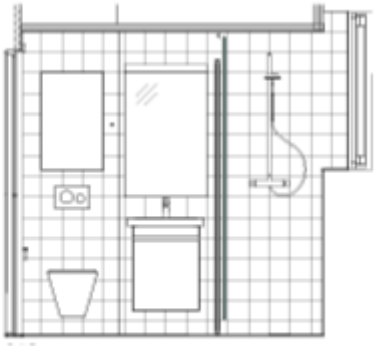
Plantegning, 1:100
Eksisterende indretning



Plantegning, 1:100
Eksempel på fremtidig indretning



Snit, 1:100
Eksempel på fremtidig indretning



Snit, 1:100
Eksempel på fremtidig indretning

Beboervalg i afsnit om beboerinddragelse

DAB Lejerbo

Spørgsmål

Badeværelser

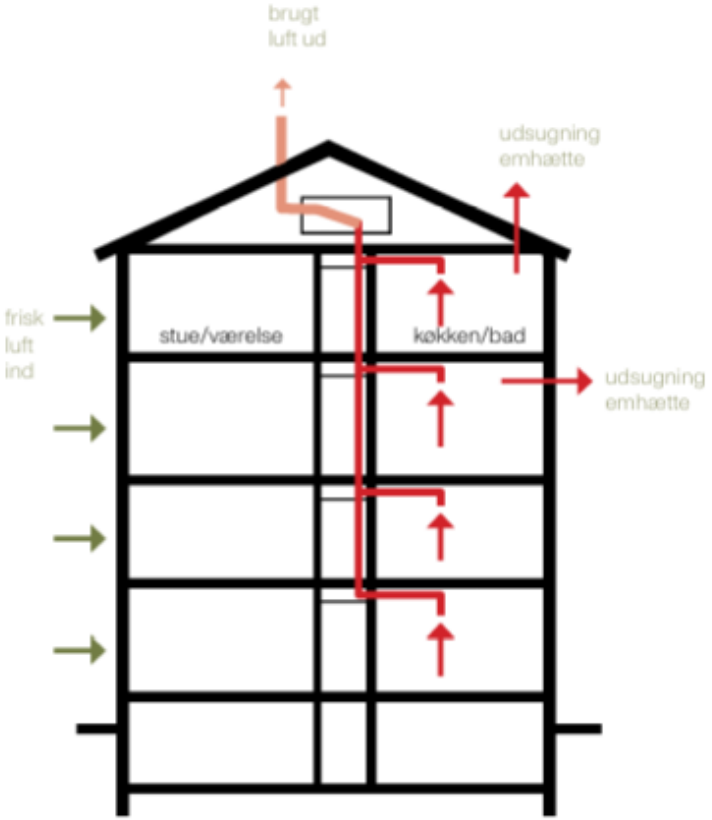
Tekniske installationer

Sundheden i hjemmet

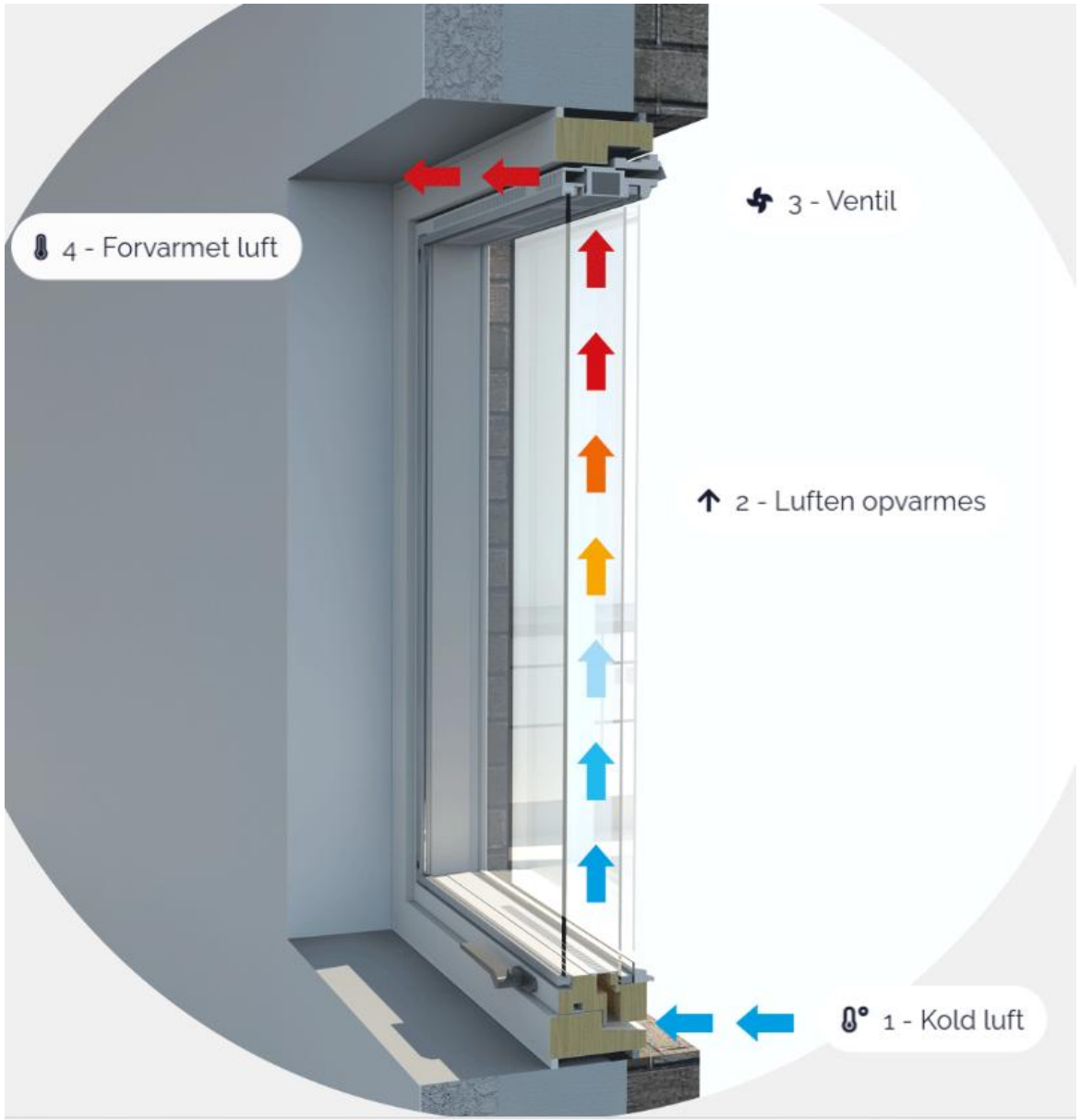
- Sikring af et bedre indeklima
  - Varmefordeling med nyt 2-strenget varmesystem.
  - Ventilation og friskluft
- Sikring af sunde boliger med høj komfort.
- Udskiftning af nedslidte installationer

Ventilationsvinduer og udsugning…hvilke fordele giver det?

- Bedre indeklima
- Udsugning fra køkkener
- Udsugning fra badeværelser
- Frisk forvarmet luft, trækkes ind via ventilationsvinduer
- Forhindrer trækgener og kuldenedfald



Principdiagram for mekanisk ventilation via udsugning over tag og frisk luft via ventilationsvinduer. Emhætters afkast er forbundet direkte til det fri.



Princip for ventilationsvinduer:

Udsugning fra køkken og bad sørger for undertryk i boligen, så frisk luft trækkes ind gennem sprække i bunden af vinduet.

Udsugning er styret, så luft der trækkes ind og luft der suges ud er balanceret. Det forhindrer træk.

Brugsvands-, varme- og elinstallationer

- Faldstammer
- Brugsvandsanlæg
  - Bygning og terræn
  - Individuel måling
- Radiatoranlæg
  - Bygning og terræn
  - Individuel måling
- Elinstallationer

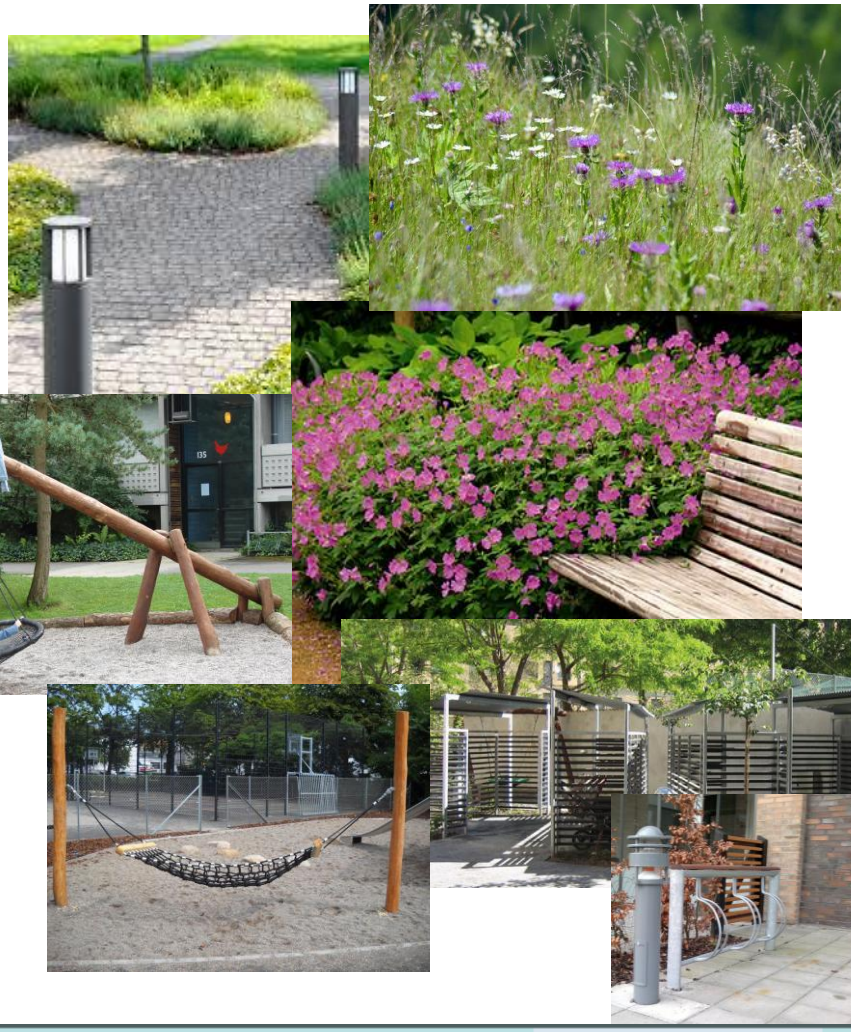
Spørgsmål

Tekniske installationer og ventilationsvinduer

Udearealer

…vi får støtte til at forbedre vores udearealer

Læs meget mere om udearealer i temaavisen



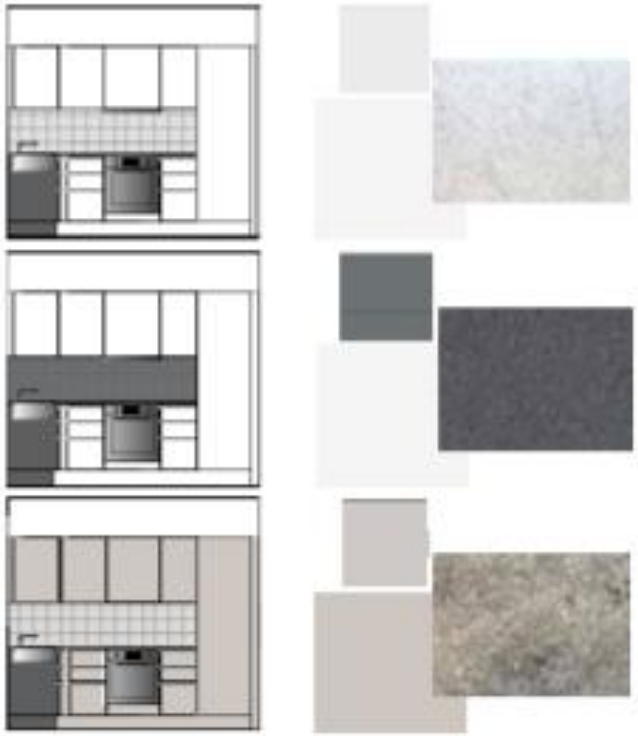
Spørgsmål

Udearealer

Beboerinddragelse

...hvordan kan jeg få indflydelse på fliser i køkkener og badeværelser?

Valg til køkken og bad i din bolig, skal besluttes inden renoveringen går i gang.
Der bliver fremlagt muligheder du kan vælge imellem i beboerhuset, så du får den kombination af farver, som du helst vil have.
Der vil blive indkaldt til gennemgang og valg, i god tid inden renoveringen kommer til din blok.



Foreløbige farvepakker. Endelige farvepakker til både køkken og bad besluttes endeligt af byggeudvalget på baggrund af materialeprøver fra entreprenørens leverandører.

Spørgsmål

Beboerindragelse, beboerkoordination og genhusning

Hvordan er økonomien skruet sammen?

Sådan finansieres Helhedsplanen
Afstemning på afdelingsmødet den 15. juni 2026

Beløb i mio. kr.	I tilfælde af et JA	I tilfælde af et NEJ
Samlet pris efter licitation	695,5	695,5
Støtte fra Landsbyggefonden og boligorganisationen	251,5	-
Til finansiering	444,0	695,5
Tilskud fra opsparede henlæggelser (konto 401)	80,0	80,0
Fællespuljetilskud fra Landsbyggefonden	6,1	-
Egen trækningsret LAB	2,1	2,1
Kapitaltilførsel	1,5	-
Realkreditlån - ustøttet	354,3	613,4
Årlig ydelse	20,5	36,5
Årlig besparelse på henlæggelser (konto 120)	6,0	6,0
Årlig udgift til afdrag på lån	14,5	29,5
Forventet huslejestigning i %	**60%**	**119%**

VIGTIGT:

Der kommer IKKE en automatisk huslejestigning på 119%, hvis der stemmes nej.
Eksemplet viser hvor meget det betyder at få gennemført Helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefond, kommune, realkredit og boligorganisationen – i forhold til hvis de samme arbejder skulle gennemføres uden støtte.

Huslejekonsekvens?

Rum	Areal m2	Husleje budget 25/26 kr./md.	Stigning 60% kr. / md.	Husleje efter renovering kr. / md.
1	45,75	3.713 kr.	2.228 kr.	5.941 kr.
	55,50	4.505 kr.	2.703 kr.	7.208 kr.
	61,60	5.000 kr.	3.000 kr.	8.000 kr.
2	57,30	4.651 kr.	2.791 kr.	7.442 kr.
	65,60	5.325 kr.	3.195 kr.	8.520 kr.
	73,61	5.975 kr.	3.585 kr.	9.560 kr.
	77,90	6.323 kr.	3.794 kr.	10.117 kr.
	78,63	6.382 kr.	3.829 kr.	10.211 kr.
3	67,10	5.446 kr.	3.268 kr.	8.714 kr.
	81,90	6.652 kr.	3.991 kr.	10.643 kr.
	82,93	6.731 kr.	4.039 kr.	10.770 kr.
	84,70	6.875 kr.	4.125 kr.	11.000 kr.
	86,93	7.056 kr.	4.234 kr.	11.290 kr.
	89,70	7.281 kr.	4.369 kr.	11.650 kr.
	90,86	7.375 kr.	4.425 kr.	11.800 kr.
	92,55	7.512 kr.	4.507 kr.	12.019 kr.

Rum	Areal m2	Husleje budget 25/26 kr./md.	Stigning 60% kr. / md.	Husleje efter renovering kr. / md.
4	95,90	7.784 kr.	4.670 kr.	12.454 kr.
	96,60	7.841 kr.	4.705 kr.	12.546 kr.
	99,00	8.036 kr.	4.822 kr.	12.858 kr.
	100,65	8.169 kr.	4.901 kr.	13.070 kr.
	101,60	8.247 kr.	4.948 kr.	13.195 kr.
	103,70	8.417 kr.	5.050 kr.	13.467 kr.
	104,70	8.498 kr.	5.099 kr.	13.597 kr.
	117,70	9.553 kr.	5.732 kr.	15.285 kr.
5	127,00	10.308 kr.	6.185 kr.	16.493 kr.

Spørgsmål

Finansiering og husleje

Hvem har indflydelse ?

Lyngby almennyttige Boligselskab

Realkredit

Alle der lejer en bolig i Sorgenfrivang 1

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

LANDSBYGGEFONDEN

DAB Lejerbo

Spørgsmål - opsamling

Opsummering

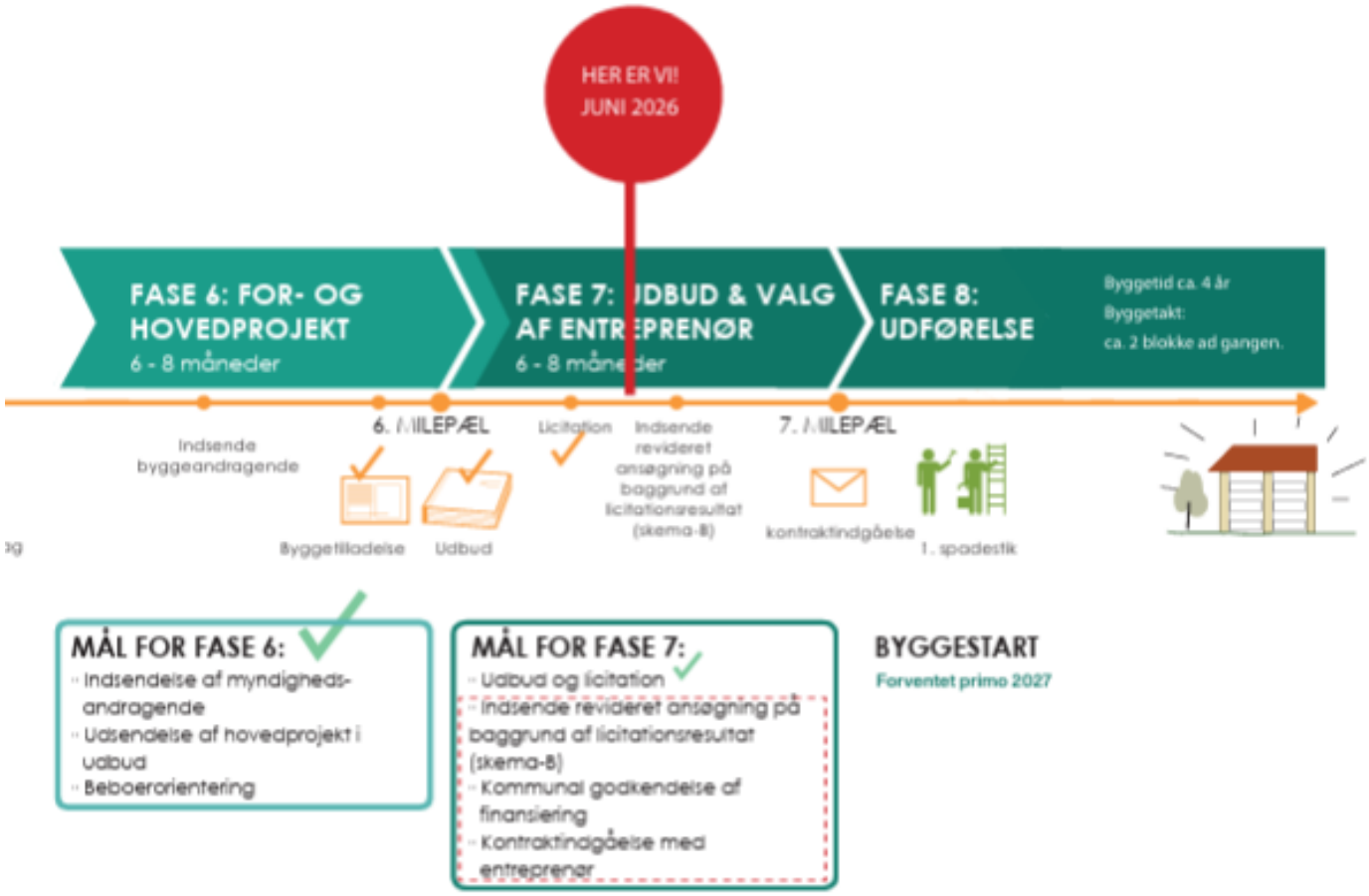
- Helhedsplanens hovedpunkter:
  - Tag, vinduer, altaner, murværk
  - Køkkener og badeværelser
  - Gulve, maling
  - Brugsvandsrør, varmeinstallation, ventilation,
  - Udearealer, affaldshåndtering, genhusning

- Huslejekonsekvens:
  - 974 kr./m^2/år ⇨ 1.558 kr./m^2/år (60% stigning)

Afstemning

Hvad sker der nu

Procesplan


HER ER VI!
JUNI 2026
FASE 6: FOR- OG HOVEDPROJEKT
6 - 8 måneder
FASE 7: UDBUD & VALG AF ENTREPRENØR
6 - 8 måneder
FASE 8: UDFØRELSE
Byggetid ca. 4 år
Byggetakt:
ca. 2 blokke ad gangen.
Indsende byggeandragende
6. MILEPÆL
Byggetilladelse
Udbud
Licitation
Indsende revideret ansøgning på baggrund af licitationsresultat (skema-B)
7. MILEPÆL
kontraktindgåelse
1. spadestik
MÅL FOR FASE 6:
Indsendelse af myndigheds-andragende
Udsendelse af hovedprojekt i udbud
Beboerorientering
MÅL FOR FASE 7:
Udbud og licitation
Indsende revideret ansøgning på baggrund af licitationsresultat (skema-B)
Kommunal godkendelse af finansiering
Kontraktindgåelse med entreprenør
BYGGESTART
Forventet primo 2027