



# EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

## Afstemning om helhedsplan for Tranumparken og Albjergparken

Renovering af Lavhusene i  
PAB afd. 8

22-04-2026





# Velkommen

Henrick Villemoes Poulsen  
Projektleder FA09



# Dagsorden

1. Baggrund for helhedsplanen - FA09
2. Gennemgang af helhedsplanen - Nordic Office of Architecture
3. Tidsplan og byggeplads - Nordic Office of Architecture
4. Genhusning - FA09
5. Økonomi og huslejestigning - FA09
6. Spørgsmål og svar - FA09
7. Afstemning til Helhedsplanen - FA09
8. Spørgsmål
9. Afstemning



# Baggrund for helhedsplanen

- Renovering af lavhusene – en del af HP4
- En helhedsplan er en samlet plan for renovering og modernisering
- Vores bygninger står overfor mange nødvendige renoveringsarbejder







# Hvad er Landsbyggefonden?

De almene boligers fælles opsparing

Pengene i fonden bruges blandt andet til renovering af ældre almene boliger

Når en helhedsplan får støtte fra Landsbyggefonden:

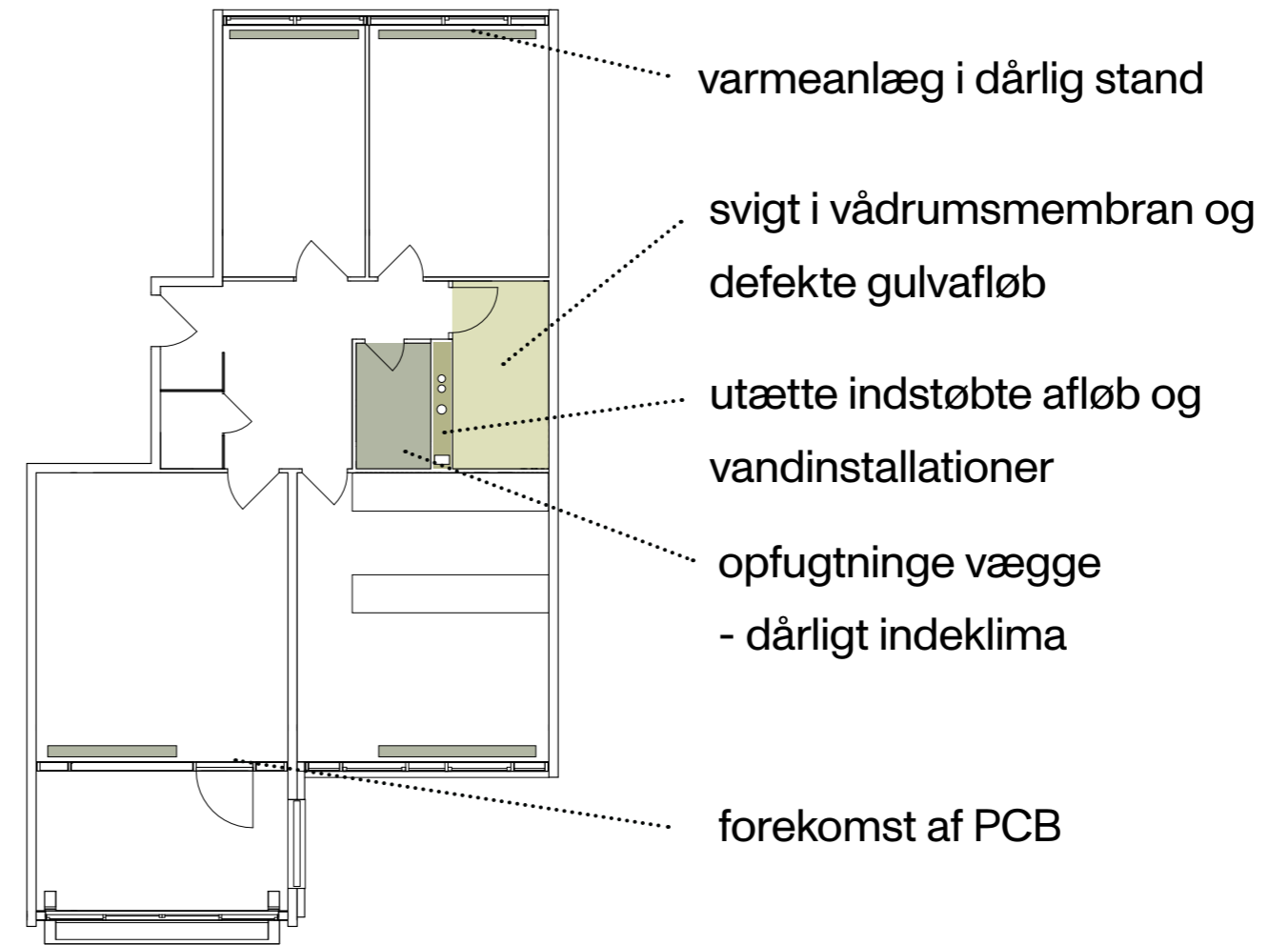
- Kan flere bygningsdele renoveres på samme tid
- Huslejen kan holdes på et lavere niveau, end hvis afdelingen selv skulle betale det hele
- Helhedsplanen består af dele, der er støttede og dele, der er ustøttede



# Udfordringer inde

## Boliger:

- Gamle installationer
- Utætte badeværelser
- Slidte gulve med PCB
- For dårlig ventilation og indeklima
- Ferringede dagslysforhold
- Fugt og vandindtrængning i nogle boliger





# Udfordringer ude

## Facader og tag:

- Utæt tag
- Slidte betonfacader
- Dårlig isoleret facader
- Gamle vinduer og døre
- PCB-fuger i facader
- Asbest i facadeplader og pergolaer
- Fugt i kældre





# Hvis der ikke renoveres

## Hvis vi ikke gør noget:

- Blive værre med tiden
- Øger risiko for flere skader
- Koste mere at reparere senere
- Give flere gener for beboerne over mange år

## Det er vigtigt at understrege:

Renoveringsarbejder skal udføres uanset, om der stemmes ja eller nej



# Hvad vil helhedsplanen betyde?

Når helhedsplanen gennemføres - vil den:

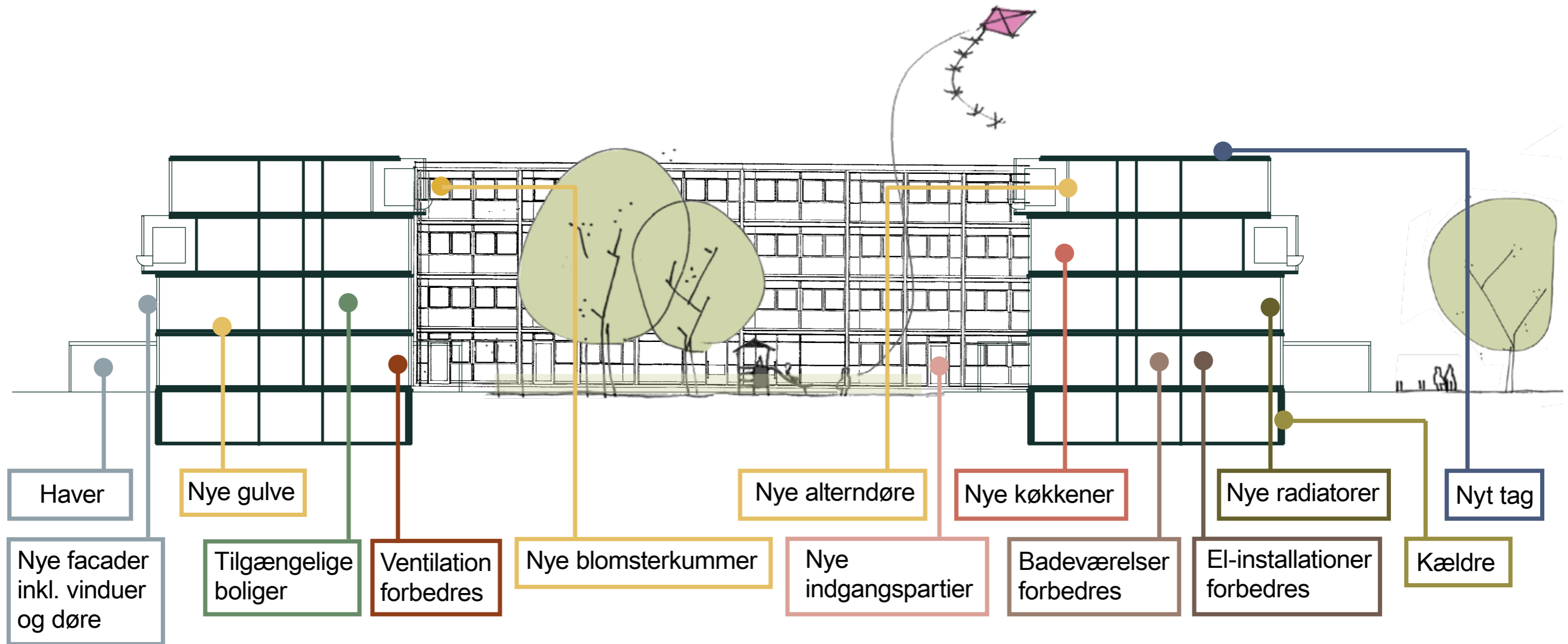
- Løse problemerne samlet
- Give sundere boliger
- Sikre bygningerne mange år frem

Det betyder blandt andet:

- Nye, tætte og isolerede facader
- Nye tætte installationer samt nyt tag
- Bedre indeklima og mere dagslys
- Fjernelse af asbest og PCB
- Fokus på sunde byggematerialer



# Helhedsplanen indeholder

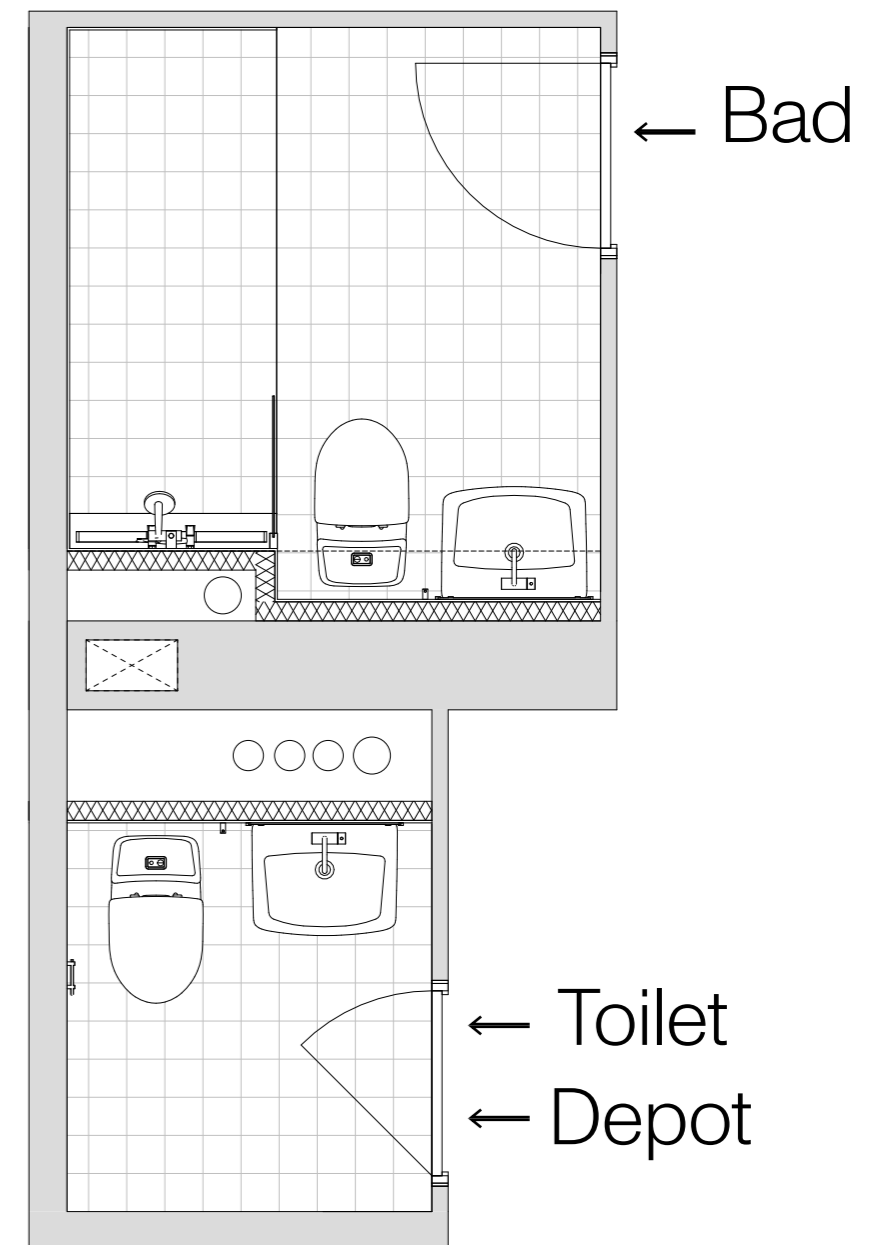




# Indretning af badeværelser

Hvordan det gøres, afhænger af boligtypen:

- I boliger med ét badeværelse vil dette blive nyrenoveret
- I boliger med 2-3 værelser vil det store badeværelse blive nyrenoveret og det lille omdannes til depot. \*
- I boliger med mere end 3 værelser vil det store badeværelse blive nyrenoveret og det lille opført med toilet og håndvask.





# Nye badeværelser og toiletter

- Fliser på gulve og vægge
- Resterende vægflader og lofter males
- Nyt toilet
- Ny håndvask og armatur
- Ny bruseniche med vægfliser i vådzone
- Ny brusearmatur
- Nyt spejl
- Plads til vaskemaskine (hvor det er muligt)
- Hvor der i dag er badekar, erstattes det af brusniche ved renoveringen





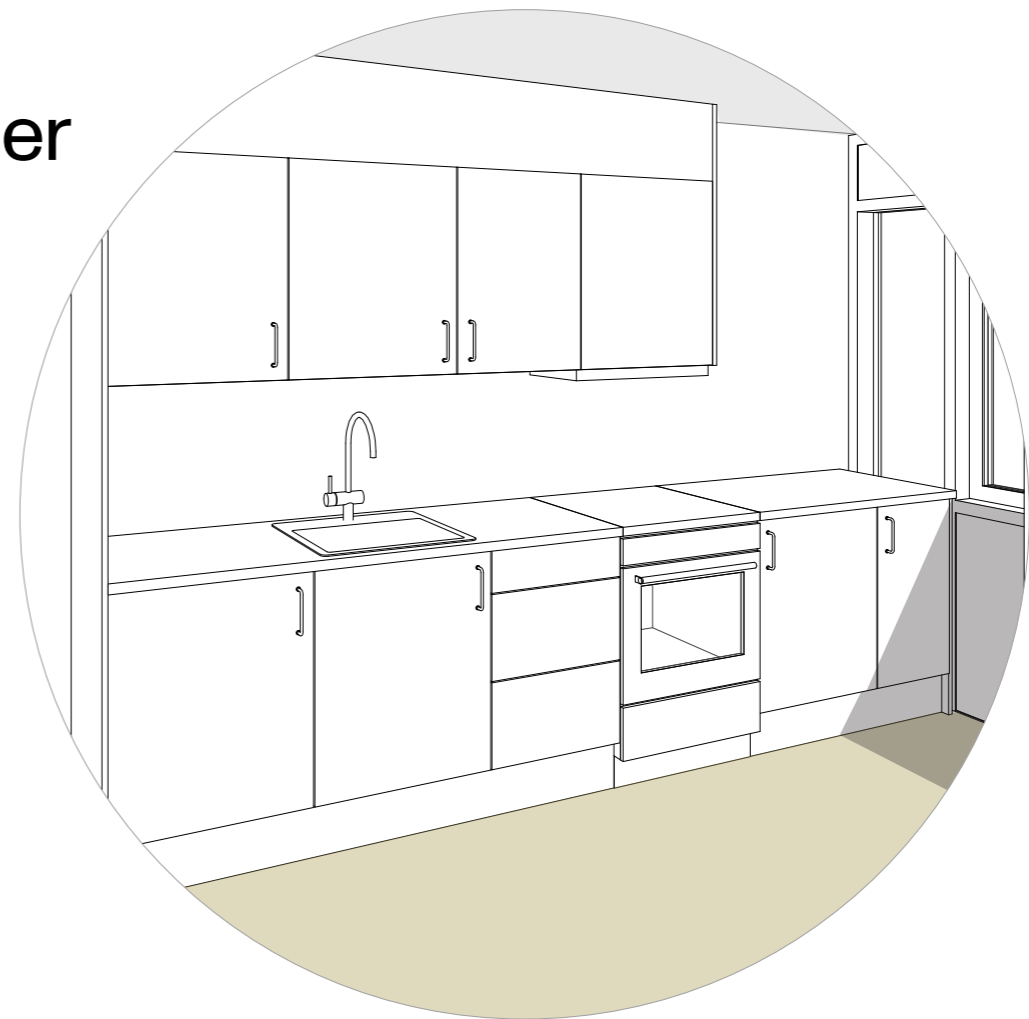
# Nye køkkener

## Det skyldes:

- Nye installationer
- Nye gulve i hele boligen
- Ændrede installationer, som kræver nye løsninger

Køkkenerne bliver indrettet ens inden for de forskellige boligtyper

- Nye skabe, over- og underskabe
- Nye bordplader
- Ny vask
- Ny armatur





# Boligen generelt

- Nye trægulve (i hele boligen)
- Nye fodpaneler og gerigter
- Udskiftning af radiatorer
- Forbedret indeklima, bedre lysindfald ved altaner og forbedret ventilation
- Alle vægge males hvide





# Tage

## Omfang af ombygning

- Udskiftning af tag
- Nyt afvandingssystem
- Forbedret isolering





# Facader

## Omfang af ombygning

- Tilbage til et mere oprindeligt arkitektonisk udtryk
- Facader i beton - beskyttelse og renovering
- Forbedret isolering
- Udskiftning af vinduer, altandøre og terrassedøre





# Altaner

## Omfang af ombygning

- Ny overdækning med glas
- Ny mobil glasinddækning - front
- Ny blomsterkumme og værn
- Nyt lamelfelt i gavl





# Indgangspartier

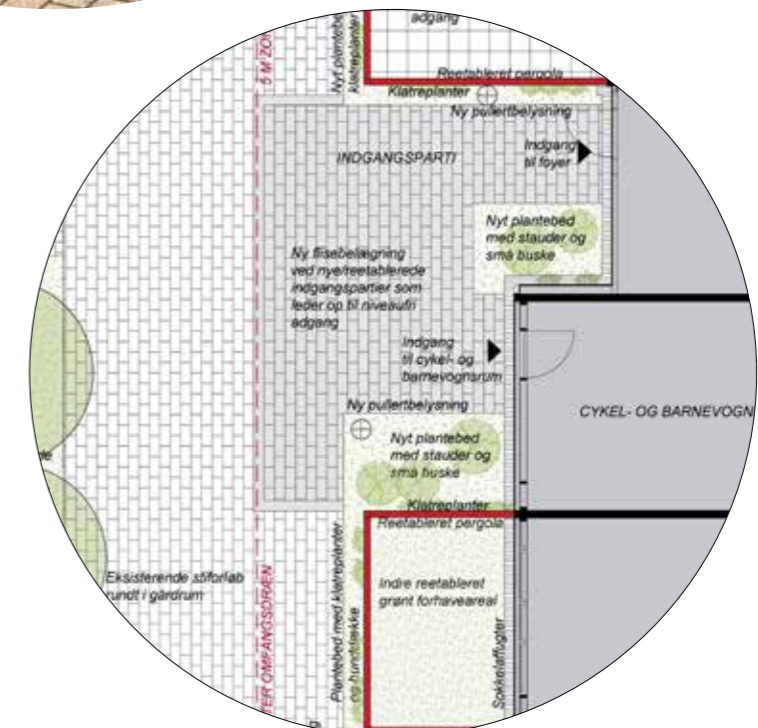
## Nye indgangspartier

- Nem og niveaufri adgang
- Ny dørtelefon
- Bedre og tryk belysning - inde og ude
- Grønne bede og ny flisebelægning



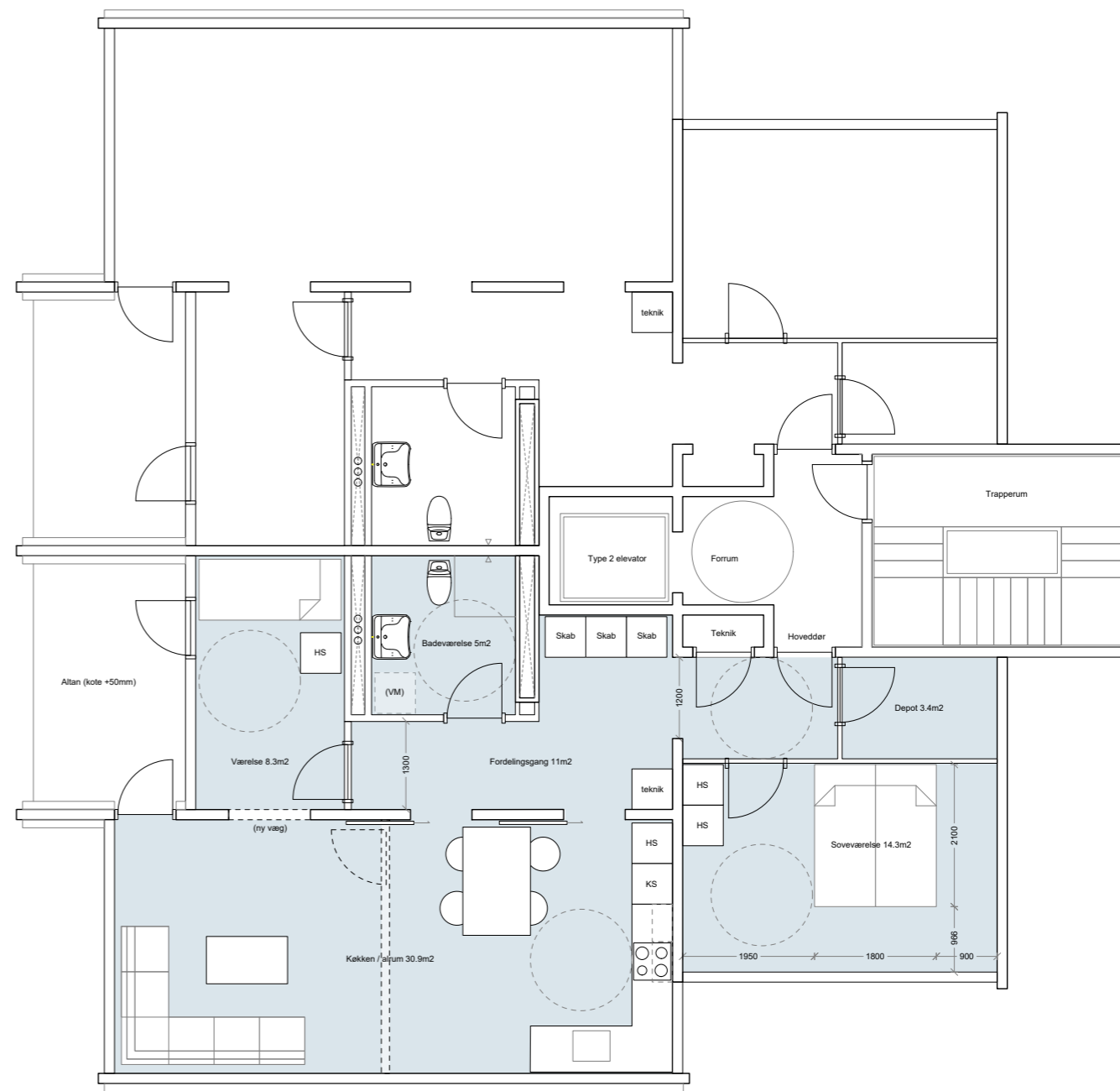
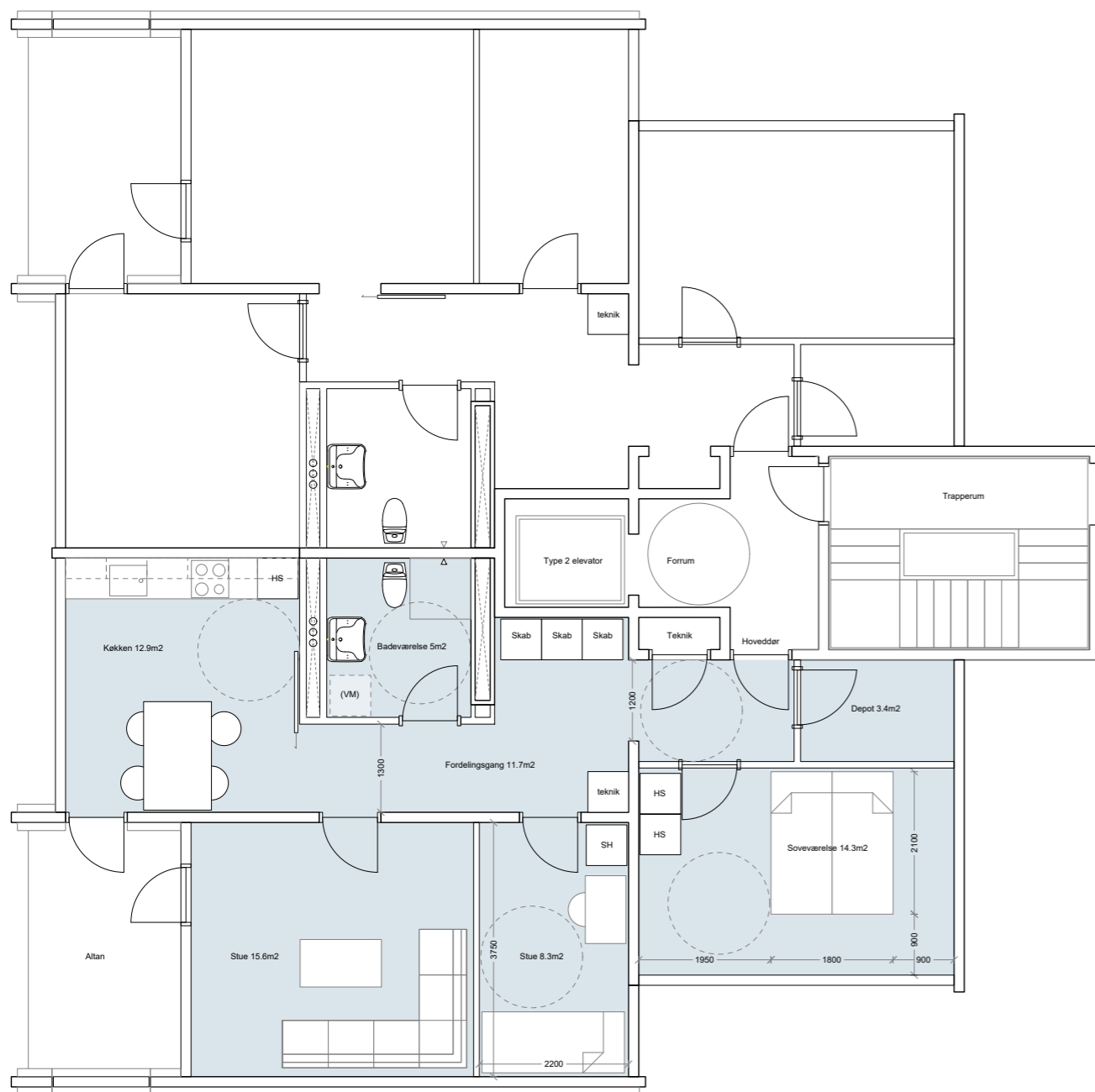
## Foyerområder opgraderes med:

- Ny gulvbelægning og opfriskning af vægflader
- Ny infoskærm og informationstavle
- Bedre akustik





# Tilgængelighedsboliger





# Tilgængelighedsboliger

## Omfang af ombygning

- Indbygning af elevator
- Ny hoveddør til bolig
- Nye trægulve - niveaufri adgang til og i boligen
- Nyt rummeligt badeværelse
- Nyt køkken / ny placering
- Ombygning af værelser ift. hjælpemidler
- Niveaufri adgang til altan eller have



# Forhaver og baghaver

## Forhaver

- En lille terrasse
- Nye bede og grøn beplantning
- Den eksisterende pergola bygges op igen, med mulighed for ekstra lameller for øget privatliv
- Et grønt bed mod stien, som skaber en bedre overgang til fællesområdet



## Baghaver

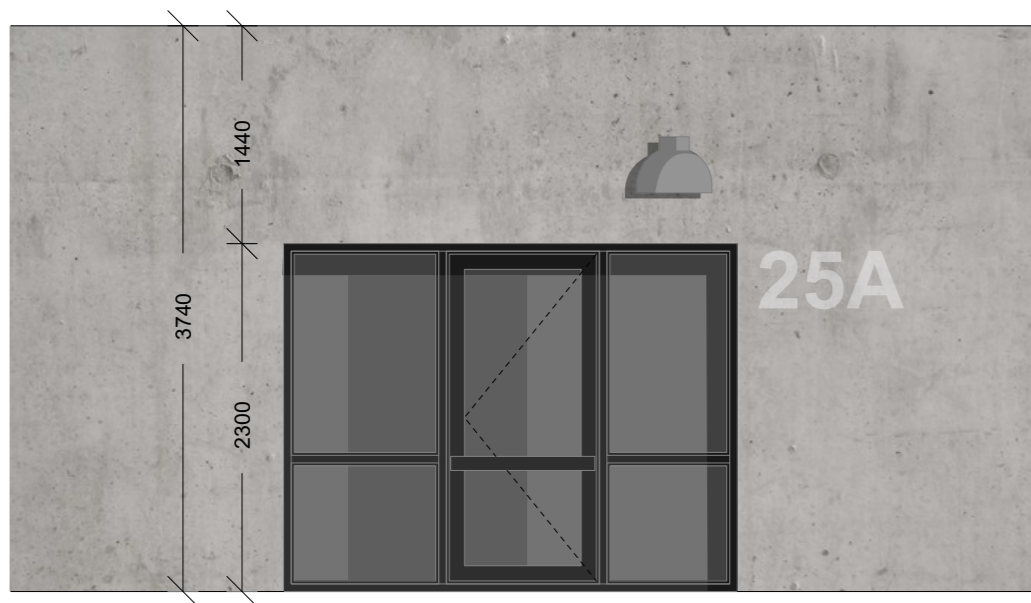
- Opretning efter renoveringsarbejder (3-5m zone)
- Niveaufri adgang til boligen fra haven





# Tryghedstiltag i kældrene

- Nye cykelstativer
- Bedre belysning
- Ny facade ved udvalgte kælderadgange
- Renovering af omfangsdræn for tørre og sunde kældre





# Fokusgrupper

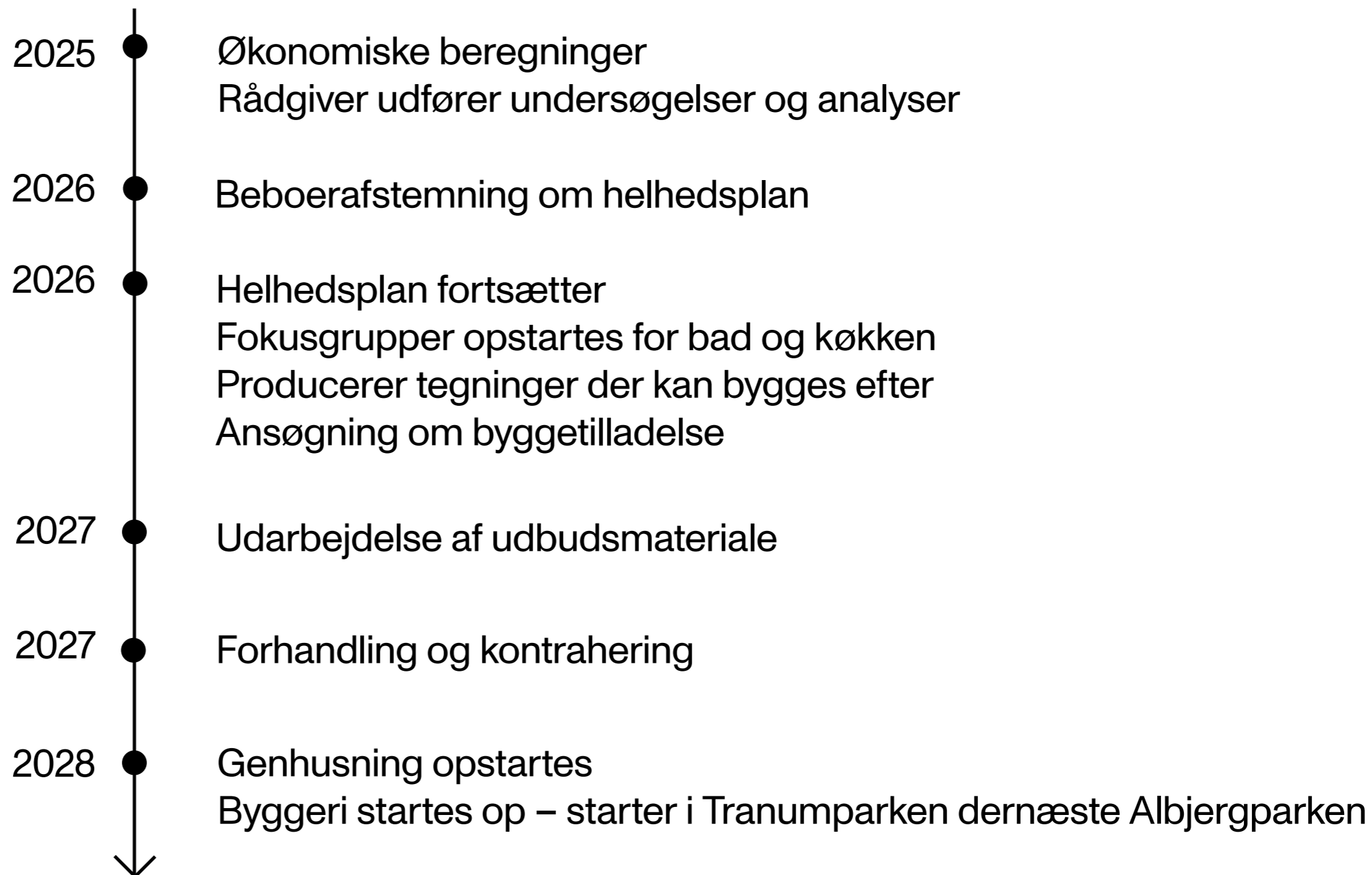
## Beboernes input i projektet

- Fokusgruppe om tryghed fortsætter
- Nye fokusgrupper oprettes ift. bad og køkkener





# Tidsplan





# Genhusning

Mette Hoffmann / FA09

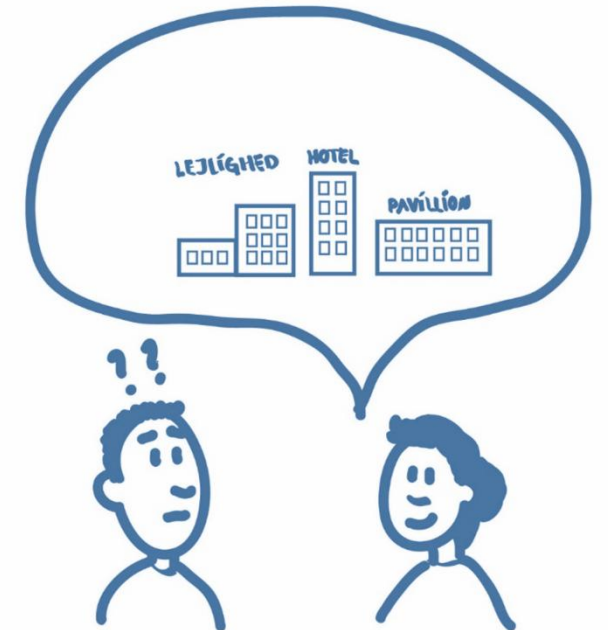


# GENHUSNING I PAB 8

# Genhusningsprocessen generelt

Genhusningen starter med en individuel samtale med genhusningskoordinatoren om:

- Ønsker til genhusning
- Midlertidig / Permanent genhusning
- Særlige forhold i boligen
- Personlige forhold
- Gennemgang af genhusningsprocessen



# Genhusningsmuligheder

---

- Der er mulighed for at blive genhuset i boliger i andre PAB-afdelinger.
- Der er indgået en samarbejdsaftale med BO-VEST, Brøndby Boligselskab og BAB om at vi stiller boliger til rådighed for hinanden til brug for midlertidig genhusning.
- Egen genhusning.

# Genhusningskriterier

---

Genhusningsboligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.

- "Passende størrelse" betyder minimum samme antal rum som din nuværende bolig, eller et rum mere end antallet af medlemmer i husstanden.
- "Passende beliggenhed", boligen skal ligge i kommunen, medmindre andet aftales.
- Hver husstand kan få op til 2 genhusningstilbud. Hvis I takker nej til begge genhusningstilbud, vil I modtage en opsigelse af lejemålet med 3 måneders varsel.

# Kontraktforhold generelt

---

- Der betales kun husleje på et lejemål ad gangen.
- Ny lejekontrakt er gældende pr. den 1. eller 15. i måneden.
- Man har ca. 14 dages overlap, når man flytter fra sin nuværende bolig til sin nye bolig.



# Kontraktforhold permanent genhusning

---

- Ved permanent genhusning udarbejdes en ny permanent lejekontrakt på genhusningsboligen.
- Ved permanent genhusning overføres indskud, hvis muligt. Hvis der er en difference i indskudsstørrelsen på genhusningsboligen, skal beboeren selvbetale denne.
- Ved indskudslån eller udlæg i indskuddet, kan indskuddet ikke overføres.

# Kontraktforhold - midlertidig genhusning

---

- Ved midlertidig genhusning udarbejdes en midlertidig aftale på genhusningsboligen.
- Ved midlertidig genhusning vil PAB dække en eventuel huslejedifference, således at man sidder med samme egenbetaling, som i kontraktboligen.

# Flytning

---

I kan vælge mellem at flytte selv og få udbetalt en økonomisk kompensation, eller få et flyttefirma til at flytte for jer.

- Flytning ved brug af flyttefirma, der er tilknyttet genhusningen. Flytningen starter med et møde imellem beboeren og flyttefirmaet. Her besigtiges beboerens lejlighed og flytningens omfang vurderes. Herefter planlægges selve flytningen mellem parterne.
- Egen flytning - Udbetaling af den økonomiske kompensation sker efter fraflytningen, når der er afholdt fraflytningssyn.

# Fraflytningssyn

---

- Fraflytningen bliver foretaget med et normalt fraflytningssyn, med indkaldelse, synsrapport og fraflytningsopgørelse.
- Der tages hensyn til at boligen ikke skal genudlejes og derfor vil der blive lavet et lempeligt syn, hvor kun misligholdelse vil blive opkrævet.



SPØRGSMÅL?



# Økonomi og huslejestigning

## Finansiering til

- Håndværkerudgifter - selve renoveringen, andre nødvendige udgifter
- Administration og projektstyring
- Information til beboerne
- Byggesagsgebyrer
- Honorarer til rådgivere og teknikere
- Forsikring
- Finansiering



# Økonomioversigt

PAB Afdeling 8				
Helhedsplan - renovering lavhusene				
Samlede håndværkerudgifter	620.647.000			
Omkostninger	137.467.000			
Finansieringsomkostninger	34.882.000			
Anlægsudgifter i alt	792.996.000			
Finansierings- og driftsbudget				
	Beløb	Ydelses procent	Løbetid	Driftsudgift
Trækningsret	15.000.000			
Henlæggelser b-ordning	9.000.000			
Egne midler	43.000.000			
Realkredit, støttet	373.496.000	3,60%	30	13.446.000
Realkredit, ustøttet	352.500.000	6,00%	30	21.150.000
Støtte via driftslån LBF/PAB				-19.196.000
Nedsættelse af henlæggelse, konto 401				-1.700.000
Nettoudgift, som skal dækkes ved boligafgiftsforhøjelse				13.700.000
Nødvendig boligafgiftsforhøjelse gennemsnit				47,88%
Ny gennemsnitlig årlig boligafgift efter (byggesag), kr./m <sup>2</sup> /år				1.347



# Afstemning til Helhedsplanen

- Huslejekonsekvensen
- Hvorfor skal beboer i rækkehusene have en huslejestigning?
- Hvor hurtigt sker stigningen på huslejen? Er det med det samme man skal betale den procentdel det er steget med eller bliver det over tid?
- B-ordningen - vedligeholdelseskontoen



# Afstemning til Helhedsplanen

## Hvad sker der hvis jeg stemmer JA?

- Hvis vi beslutter at sige ja til helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden, vil det koste ca. 792.996.000 kr. (samlet anlægsudgifter). Huslejen vil stige med gennemsnitligt 48%. (Huslejen skal differentieres). Det svarer til, at grundhuslejen for et lejemål på ca. 97 m<sup>2</sup> vil stige fra 7.434 kr. pr. måned til 10.986 kr. pr. måned



# Afstemning til Helhedsplanen

## Hvad sker der hvis jeg stemmer NEJ?

- Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen, og kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder over en periode på ca. 10 år, vil det koste ca. 268 mio. kr. Det svarer til, at huslejen i gennemsnit stiger til ca. 1500 kr./m<sup>2</sup>/år inden for perioden. 8-9 år svarende til ca. 60%
- Landsbyggefonden har støttet med ca. 25 mio. fra puljen for bystrategiske fællesarealsmidler
- Der er ansøgt om særlige LBF-fondsmidler om bæredygtige tiltag i projektet



# Spørgsmål

## til fremlagte Helhedsplan



# Afstemning

**JA** *eller* **NEJ**

til fremlagte Helhedsplan



# Det videre forløb

## Hvad sker der nu?

- Resultatet af afstemningen
- Dialog med Landsbyggefonden fortsætter
- Projekteringen hos rådgiverne
- Udbud
- Licitation – og skema B
- Igangsætning af byggeriet



# Information om Helhedsplanen

The screenshot shows the PAB website interface. At the top left is the PAB logo. The navigation bar includes 'Om PAB', 'Information', 'Find min afdeling', 'Søg bolig', and 'Log på'. The breadcrumb trail reads 'PAB > Find min afdeling > Afd. 8 - Brøndby Strand > Renovering af lavhusene'. Below the breadcrumb is a search bar containing 'Renovering af lavhusene'. The main heading is 'Renovering af lavhusene'. To the left is a photograph of a modern apartment building. To the right, under the heading 'Hvad skal renoveres?', the text states: 'Alle lavhusene i hhv. Albjergparken og Tranumparken skal gennemrenoveres både indeni og udenpå. Hvad og hvordan der præcis skal renoveres, er endnu for tidligt at sige. Men i øjeblikket arbejdes der på følgende renoveringer og forbedringer: I lejlighederne: Udsiftning af alle tekniske installationer, nye gulve, renovering af badeværelser og muligvis også nye køkkener. På bygningerne: Renovering af tag, facader, vinduer og døre.' Under the heading 'Spørgsmål?', the text says: 'Hvis du har spørgsmål til renoveringen, kan du kontakte projektleder Henrick Villemoes Poulsen på 21 89 98 92 eller [hpo@fa09.dk](mailto:hpo@fa09.dk)'.

link til hjemmeside



