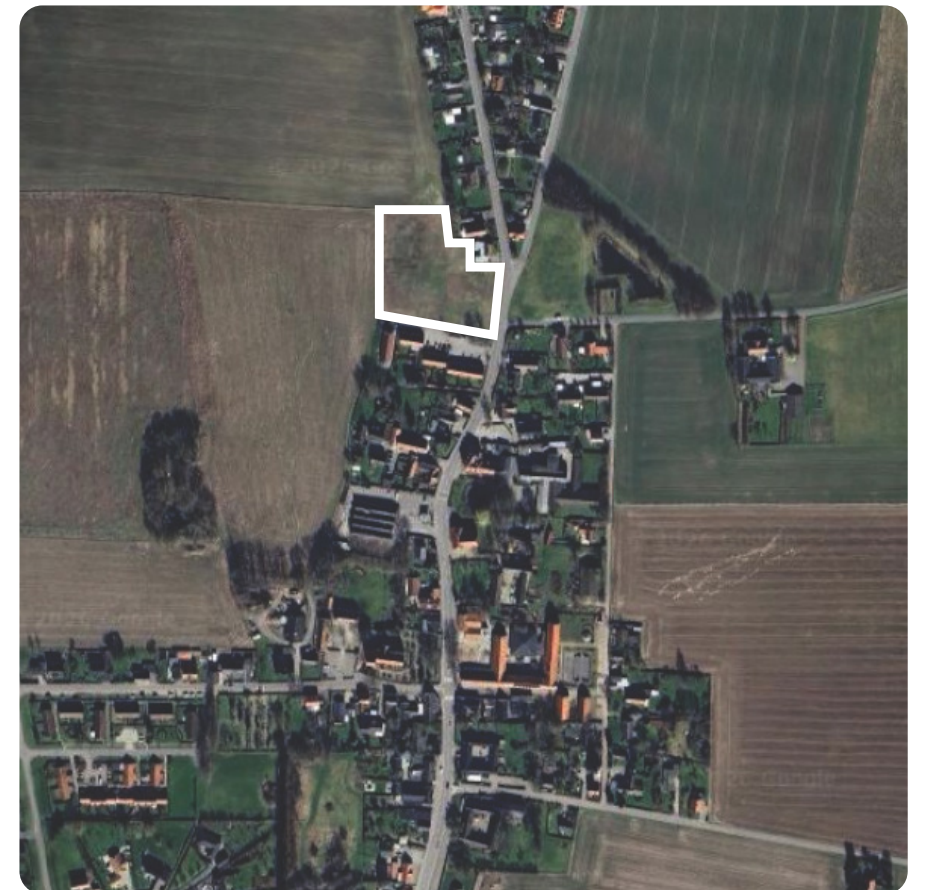




MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland



LILLEGÅRDEN

20 almene boliger i Udby

Indhold

s.3	Introduktion / Luftfoto
s.4	Situationsplan / Boligoversigt
s.6	Boligtype A
s.7	Boligtype B
s.8	Boligtype C
s.9	Boligtype D
s.10	Boligtype E
s.11	Boligtype F
s.12	Boligtype G
s.13	Boligtype H
s.14	Konstruktioner og installationer
s.15	Visualisering af opholdsrum
s.16	Materialebeskrivelse

Introduktion

MNV Bolig ønsker at opføre 20 almene familie boliger i Udby under den gældende lokalplan nr. 5.09

Bebyggelsen opføres som ældreboliger i ét plans rækkehuse og familieboliger i 1-2 plan, bestående af varierende størrelser med 2-, 3- og 4-rumsboliger.

Boligerne bliver en tæt-lav bebyggelse der tilpasser sig Udbys eksisterende skala og udtryk og giver plads til grønne lommer til ophold på grunden.

Arkitektonisk ligger vi os op af lokalplanens krav til skala, materialer, vindues- og facadeudtryk. Murene bliver i røde/brune mursten og tagene fremstår røde.

Den fuldt udbyggede grund vil bestå af i alt 22 boliger fordelt på 20 almene boliger blandede mellem ældreboliger og familieboliger og 2 private boliger.



Luftfoto med angivelse af entreprisegrænse

Situationsplan

De 20 boliger disponeres indenfor det markerede område på bebyggelsesplanen til højre. Se fordelingen af boligtyper samt arealoversigt nederst på siden

Bebyggelsen

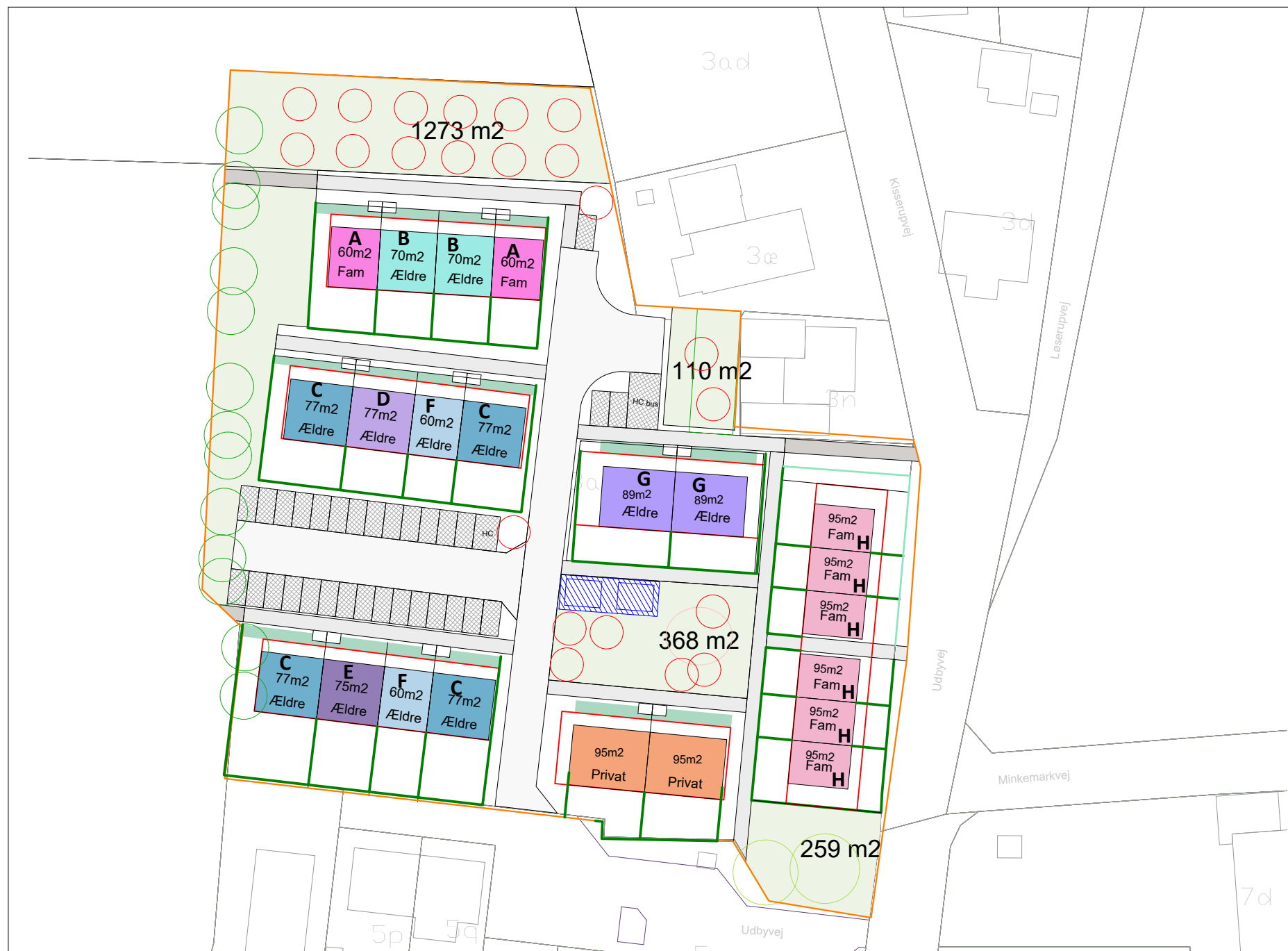
Adgangsvejen deler grunden og bebyggelsen op i to dele: højre og venstre. Bygningskroppene i venstre side er disponeret som stænger af 2-4 boliger i rækker, fra syd mod nord. Bebyggelsen i højre side af grunden disponeres så 3 boligstænger former en trelænget gård med opholdsareal i "gårdspladsen" i midten.

Vejene

Vejene orienteres og disponeres jf. lokalplanen, og suppleres med parkeringspladser og vendeplads for enden af Adgangsvejen. Vejen skal udlægges i en bredde af 5,5 m.

Stier udlægges i 1,5m bredde med belægning af slotsgrus eller fliser.

Der skal anlægges en offentlig stiforbindelse på minimum 1,5m bredde i den nordlige del af grunden.



Situationsplan 1:750



Færdsel i området

Stier til boliger skal understøtte konceptet om en social forankret bebyggelse. Ved hver bolig etableres fliser mod adgangsvejen med plads til ophold og rig mulighed for at hilse på naboerne. Mod haven etableres også et område med fliser med mulighed for at nyde solen henover dagen.

Depoter og affald

Alle 1-plans boligerne vil have sit eget depot. Depoterne er udformet som små lette selvstændige bygninger der tilføje en variation til bygningsmassen og skaber læ og små lommer til ophold for at understøtte uformelle møder mellem bebyggelsens beboere. De seks 2-plans boliger vil have depot integreret i boligen.

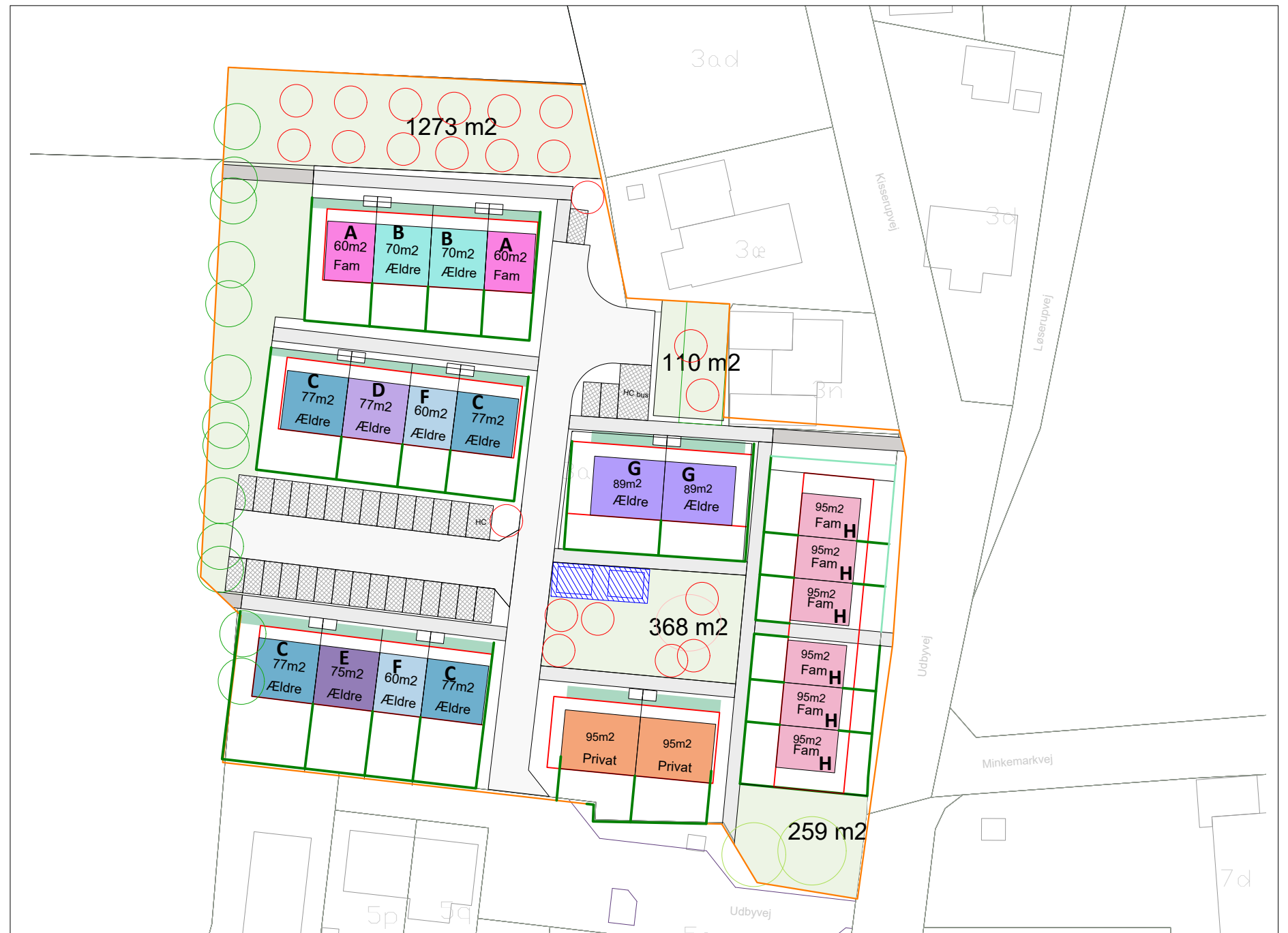
Fælles affaldsflukke ligger ved parkeringspladserne centralt på grunden, ved det grønne friareal, i tilpas afstand til boligerne, men samtidig placeret centralt med let adgang for renovationsbiler.

Beplantning

Det store friareal midt på grunden og "den 3-længede gård" fungerer som områdets primære fælles rekreative areal med legeredskaber og plads til udfoldelse og leg.

Nordligst på grunden bliver der etableret en æblehave, langs den offentlige sti. Æblehaven skal bestå af spiselige sorter. Mod vest bliver der etableret rækker af træer jf. lokalplanen.

Forhaver skal etableres som grønne arealer med varieret stedtypisk beplantning.



Situationsplan 1:750



Boligtype A - 59,9m² Familiebolig

Planløsning:

Boligtype A er en 2-vær. bolig bestående af entré / bryggers, badeværelse, køkken-alrum og rummeligt soveværelse.

Boligens entre er disponeret med god plads til både boligens tekniske installationer samt opbevaringsplads til overtøj, sko og rengøringsudstyr.

Badeværelset består af et væghængt toilet, en bruseniche, et vaskemøbel med plads til opbevaring, samt plads til en vaskesøjle. Badeværelset har venderadius til en kørestol.

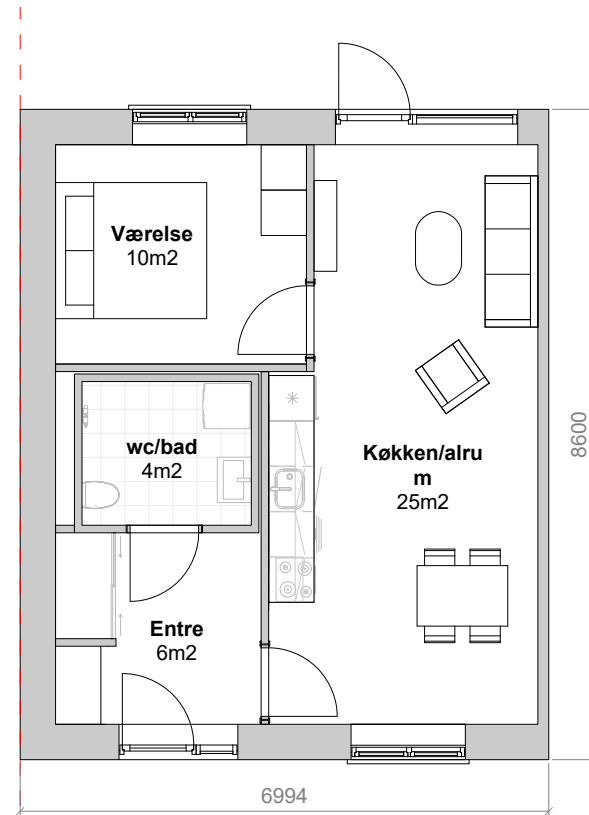
Mod adgangsvejen ligger boligens køkkenafsnit med spiseplads og køkken disponeret med 7 køkkenelementer.

Køkken-alrummet er gennemlyst med store vinduespartier i køkken og stue. Brystning under vindue i køkken er ca. 60cm for siddemulighed i lysningen, gode dagslysforhold og for bedre afskærmning da denne er placeret mod ankomst facaden

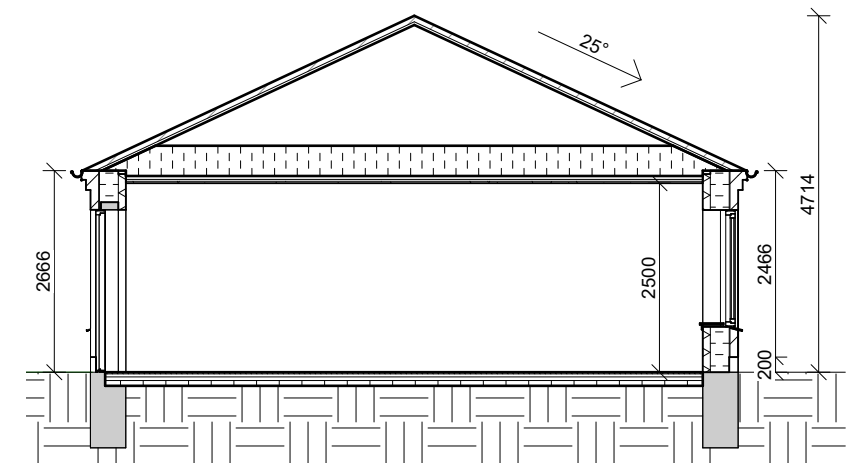
Opholdszonen er disponeret mod rækkehusenes haveside mod syd med god mulighed for møblering samt vægflade til ophæng af TV.

Boligens soveværelse ligger med facade mod havesiden, hvor der er mest ro. Værelset er rummeligt med plads til både en dobbeltseng og højskabe. Vinduet i facaden udføres med lav brystning på ca. 60 cm, så lysningen kan bruges som siddeplads med udikig til haven.

Øvrige forhold vedr. materialer mv. i boligerne fremgår af materialelisten.



Plan - 1:100



Tværsnit - 1:100



Facade mod adgangsvej - 1:100



Facade mod have - 1:100

Boligtype B - 69,8m² Ældrebolig

Planløsning:

Boligtype B er en 3-vær. bolig bestående af entré / bryggers, badeværelse, køkken-alrum og rummeligt soveværelse, samt et ekstra værelse.

Boligens entre er disponeret med god plads til både boligens tekniske installationer samt opbevaringsplads til overtøj, sko og rengøringsudstyr.

Badeværelset består af et væghængt toilet, en bruseniche, et vaskemøbel med plads til opbevaring, samt plads til en vaskesøjle. Badeværelset har venderadius til en kørestol.

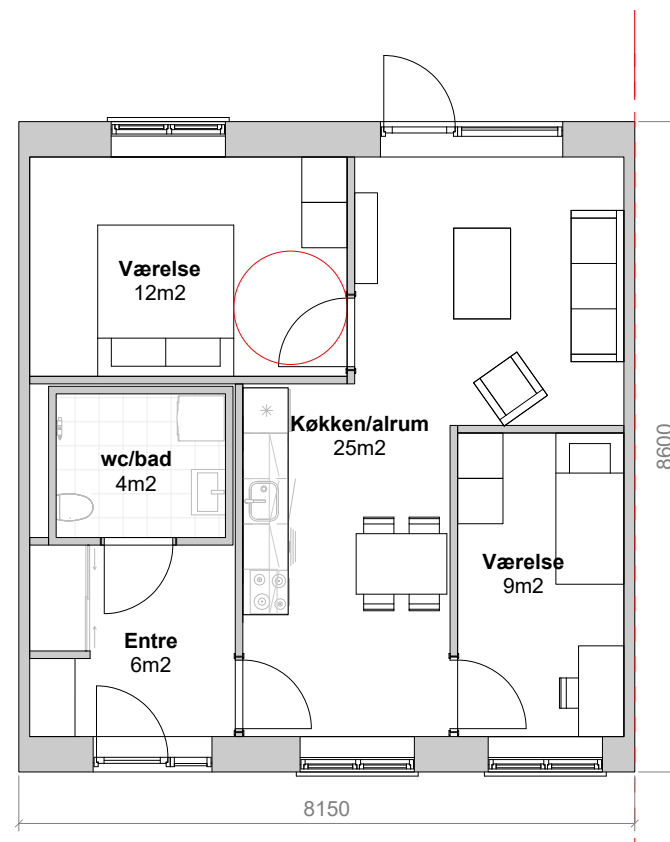
Mod adgangsvejen ligger boligens køkkenafsnit med spiseplads og køkken disponeret med 7 køkkenelementer.

Køkken-alrummet er gennemlyst med store vinduespartier i køkken og stue. Brystning under vindue i køkken er ca. 60cm for siddemulighed i lysningen og gode dagslysforhold.

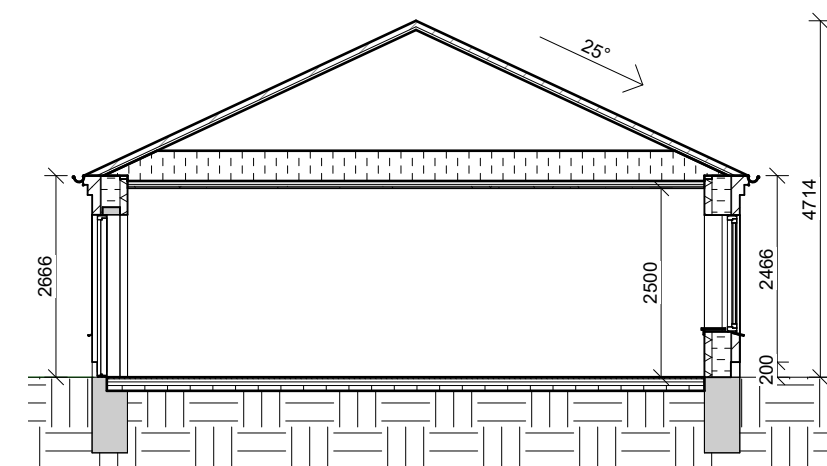
Opholdszonen er disponeret mod rækkehusenes haveside mod syd med god mulighed for møblering samt vægflade til ophæng af TV.

Boligens soveværelse ligger med facade mod havesiden, hvor der er mest ro. Værelset er rummeligt med plads til både en dobbeltseng og højskabe. Vinduet i facaden udføres med lav brystning på ca. 60 cm, så lysningen kan bruges som siddeplads med udkig til haven. Det andet værelse ligger mod ankomstfacaden og har plads til enkeltseng, skabe og skrivebord.

Øvrige forhold vedr. materialer mv. i boligerne fremgår af materialelisten.



Plan - 1:100



Tværsnit - 1:100



Facade mod adgangsvej - 1:100

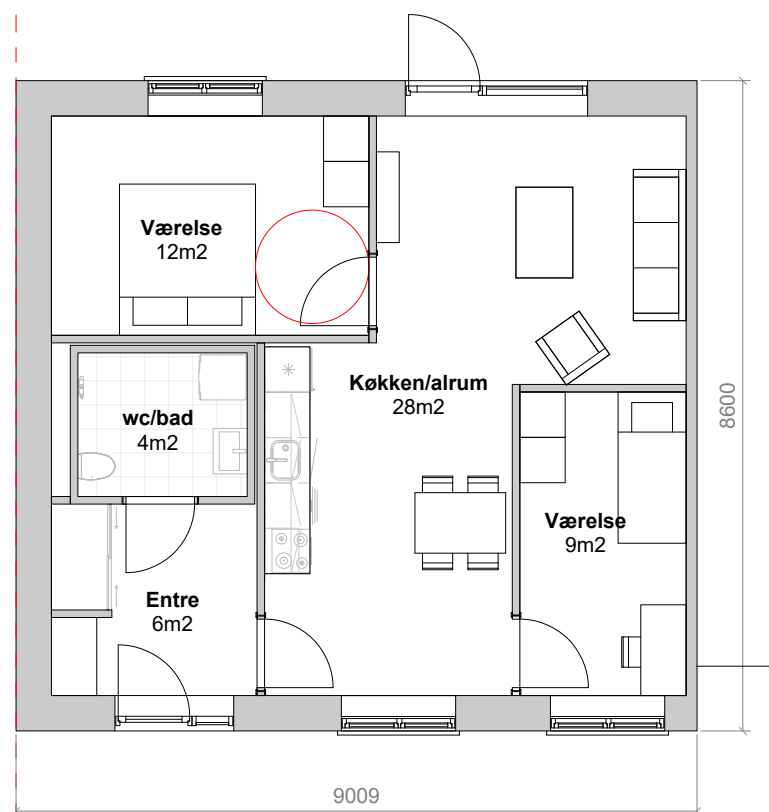


Facade mod have - 1:100

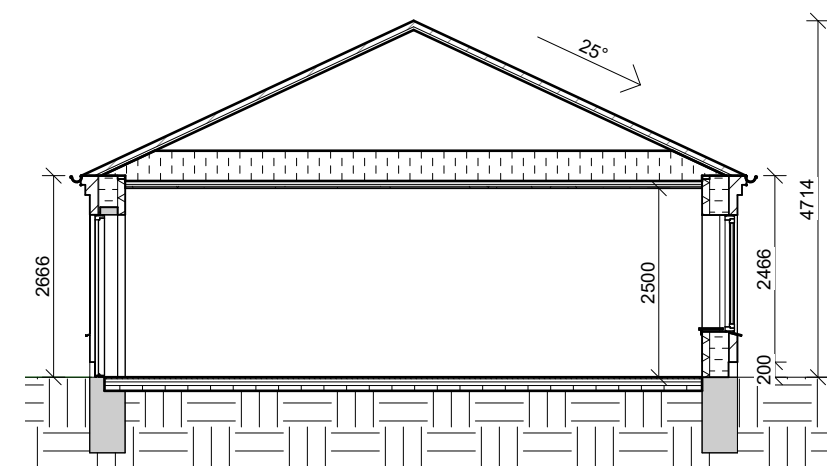
Boligtype C - 77,2m²
Ældrebolig

Note:

Boligtype C er samme indretning som type B. Forskellen er at type C er en gavlbolig og 7m² større end type B.
Se type B for beskrivelse af boligen.



Plan - 1:100



Tværsnit - 1:100



Facade mod adgangsvej - 1:100

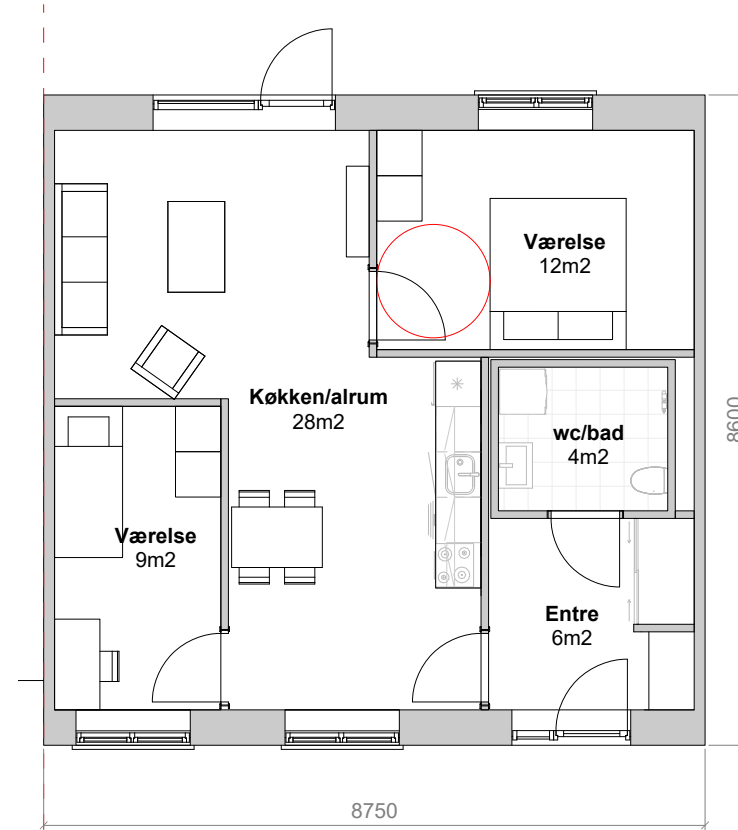


Facade mod have - 1:100

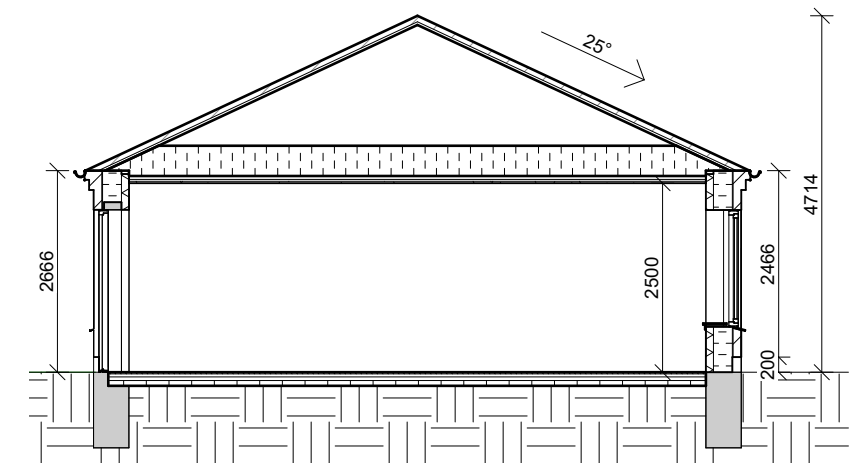
Boligtype D - 77m²
Ældrebolig

Note:

Boligtype D er samme indretning som type B - men 7m² større end type B. Se type B for beskrivelse af boligen.



Plan - 1:100



Tværsnit - 1:100



Facade mod adgangsvej - 1:100

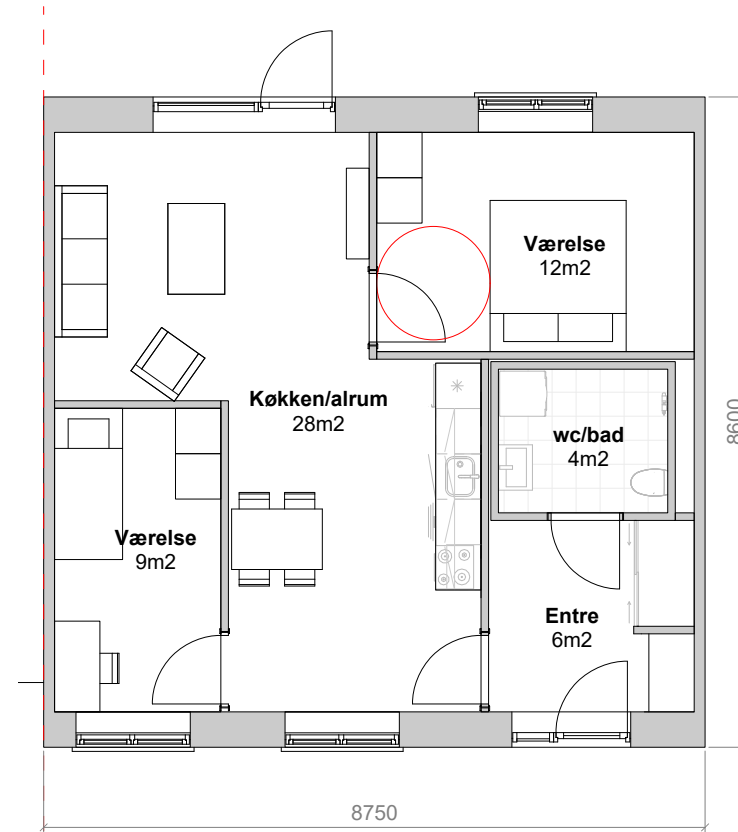


Facade mod have - 1:100

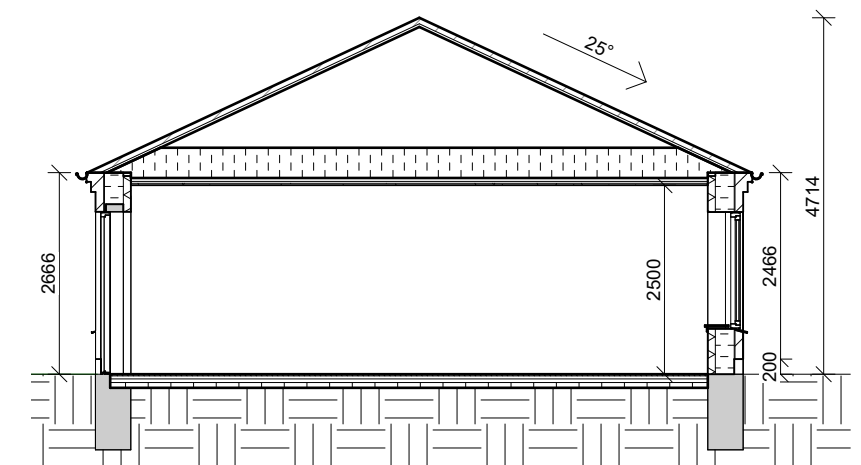
Boligtype E - 74,9m²
Ældrebolig

Note:

Boligtype E er samme indretning som type B, men 5m² større end type B.
Se type B for beskrivelse af boligen.



Plan - 1:100



Tværsnit - 1:100



Facade mod adgangsvej - 1:100



Facade mod have - 1:100

Boligtype F - 59,9m² Ældrebolig

Planløsning:

Boligtype F er en 2-vær. bolig bestående af entré / bryggers, badeværelse, køkken-alrum og rummeligt soveværelse.

Boligens entre er disponeret med god plads til både boligens tekniske installationer samt opbevaringsplads til overtøj, sko og rengøringsudstyr.

Badeværelset består af et væghængt toilet, en bruseniche, et vaskemøbel med plads til opbevaring, samt plads til en vaskesøjle. Badeværelset har venderadius til en kørestol.

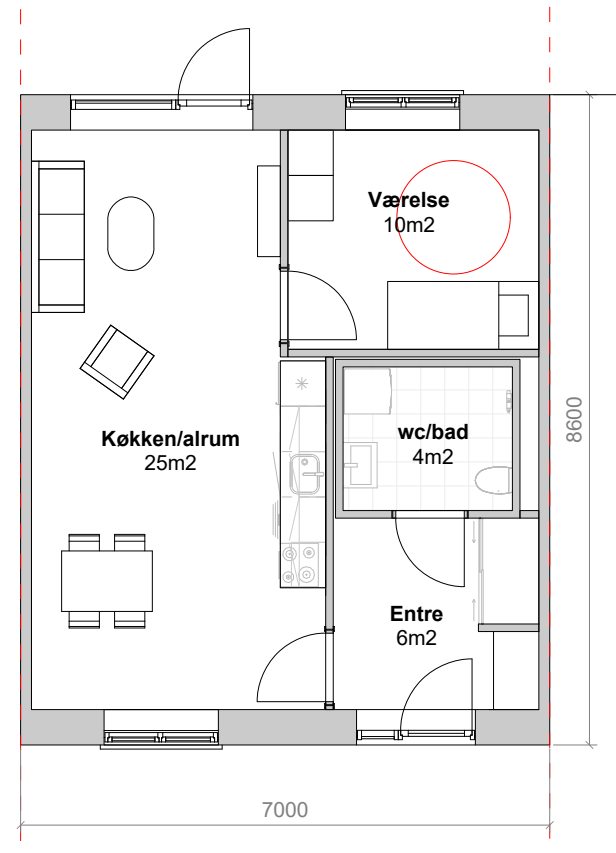
Mod adgangsvejen ligger boligens køkkenafsnit med spiseplads og køkken disponeret med 7 køkkenelementer.

Køkken-alrummet er gennemlyst med store vinduespartier i køkken og stue. Brystning under vindue i køkken er ca. 60cm for siddemulighed i lysningen og for gode dagslysforhold.

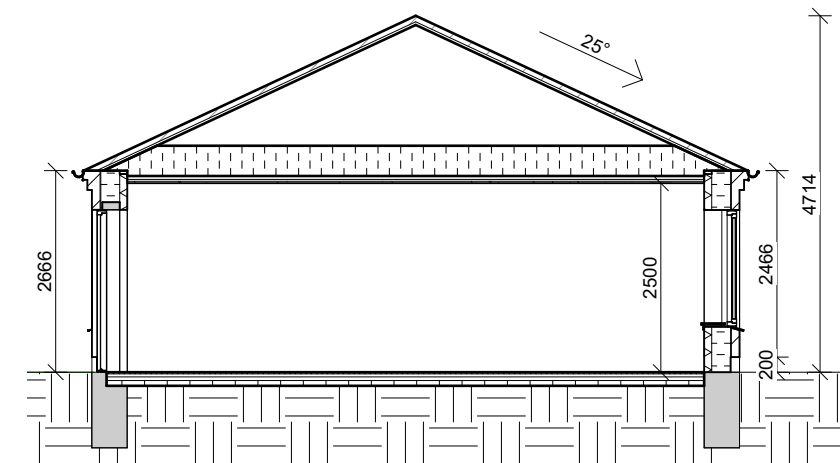
Opholdszonen er disponeret mod rækkehusenes haveside mod syd med god mulighed for møblering samt vægflade til ophæng af TV.

Boligens soveværelse ligger med facade mod havesiden, hvor der er mest ro. Værelset er rummeligt med plads til både en seng og venderadius til kørestol og højskabe. Vinduet i facaden udføres med lav brystning på ca. 60 cm, så lysningen kan bruges som siddeplads med udikig til haven.

Øvrige forhold vedr. materialer mv. i boligerne fremgår af materialelisten.



Plan - 1:100



Tværsnit - 1:100



Adgangsfacade - 1:100



Facade mod have - 1:100

Boligtype G - 88,6m² Ældrebolig

Planløsning:

Boligtype G er en 4-vær. bolig bestående af entré/bryggers, badeværelse, køkken-alrum, to værelser samt rummeligt soveværelse.

Boligens entre er disponeret med god plads til både boligens tekniske installationer samt opbevaringsplads til overtøj, sko og rengøringsudstyr.

Badeværelset består af et væghængt toilet, en bruseniche, et vaskemøbel med plads til opbevaring, samt plads til en vaskesøjle. Badeværelset har venderadius til en kørestol.

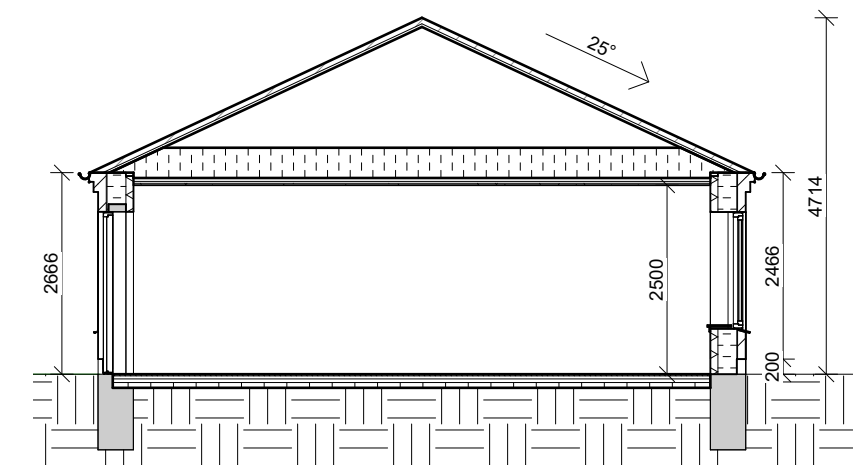
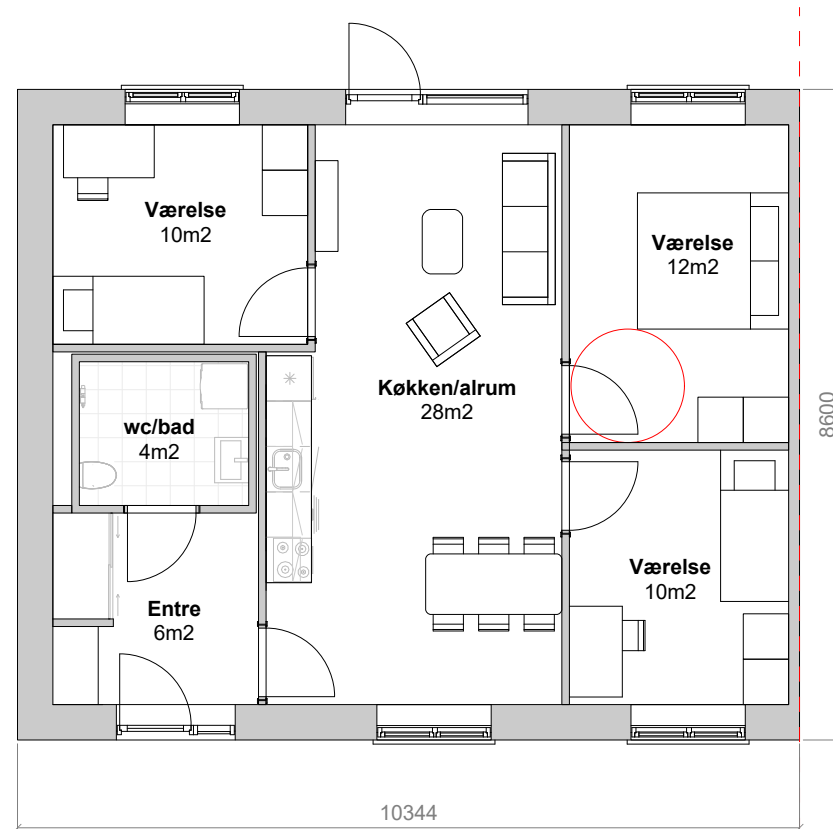
Mod adgangsvejen ligger boligens køkkenafsnit med spiseplads og køkken disponeret med 7 køkkenelementer.

Køkken-alrummet er gennemlyst med store vinduespartier i køkken og stue. Brystning under vindue i køkken er ca. 60cm for siddemulighed i lysningen, gode dagslysforhold og for bedre afskærmning da denne er placeret mod ankomst facaden

Opholdszonen er disponeret mod rækkehusenes haveside mod syd med god mulighed for møblering samt vægflade til ophæng af TV.

Boligens storesoveværelse ligger med facade mod havesiden, hvor der er mest ro. Værelset er rummeligt med plads til både en dobbeltseng og højskabe. Vinduerne i værelserne udføres med lav brystning på ca. 60 cm, så lysningen kan bruges som siddeplads med udkig til haven.

Øvrige forhold vedr. materialer mv. i boligerne fremgår af materialelisten.



Boligtype H - 94,9m² Familiebolig

Planløsning:

Boligtype H er en 3-vær. bolig i 2 plan. Stue-etagen består af entré, badeværelse, køkken-alrum, teknikrum og depot under trappen.

1. salen har 2 rummelige værelser og et repos med plads til fx skrivebord.

Boligens entre er disponeret med god plads til overtøj

Badeværelset består af et væghængt toilet, en bruseniche, et vaskemøbel med plads til opbevaring, samt plads til en vaskesøjle. Badeværelset har venderadius til en kørestol.

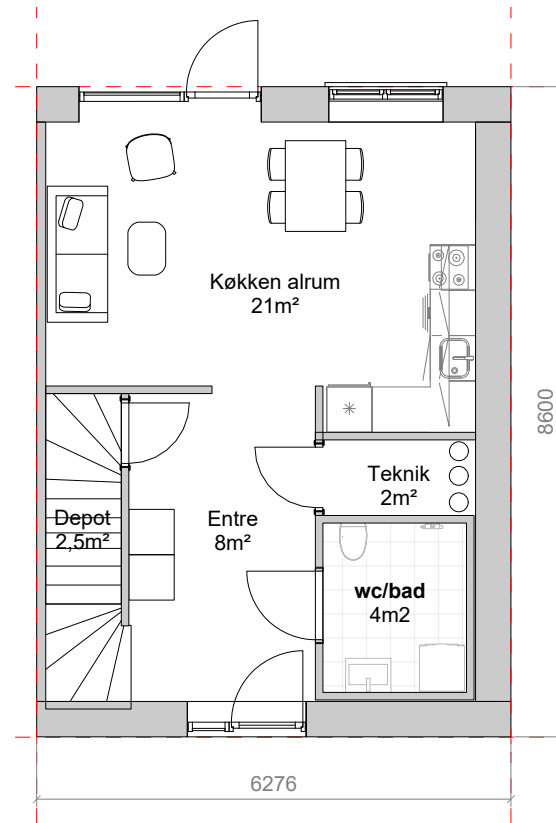
Mod adgangsvejen ligger boligens køkkenafsnit med spiseplads og køkken disponeret med 7 køkkenelementer.

Køkken-alrummet er gennemlyst med store vinduespartier i køkken og stue. Brystning under vindue i køkken er ca. 60cm for siddemulighed i lysningen og gode dagslysforhold.

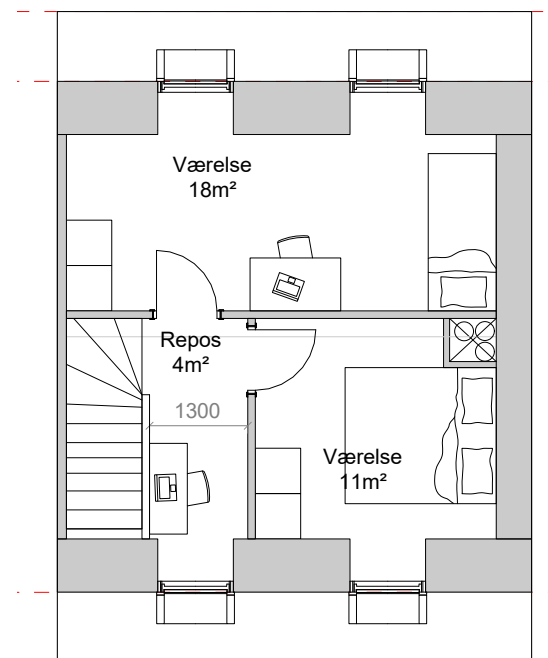
Opholdszonen er disponeret mod rækkehusenes haveside mod syd med god mulighed for møblering samt vægflade til ophæng af TV.

Boligens værelser ligger på 1. salen hvor der er mest ro. Værelserne er rummelige med plads til både en dobbeltseng og højskabe.

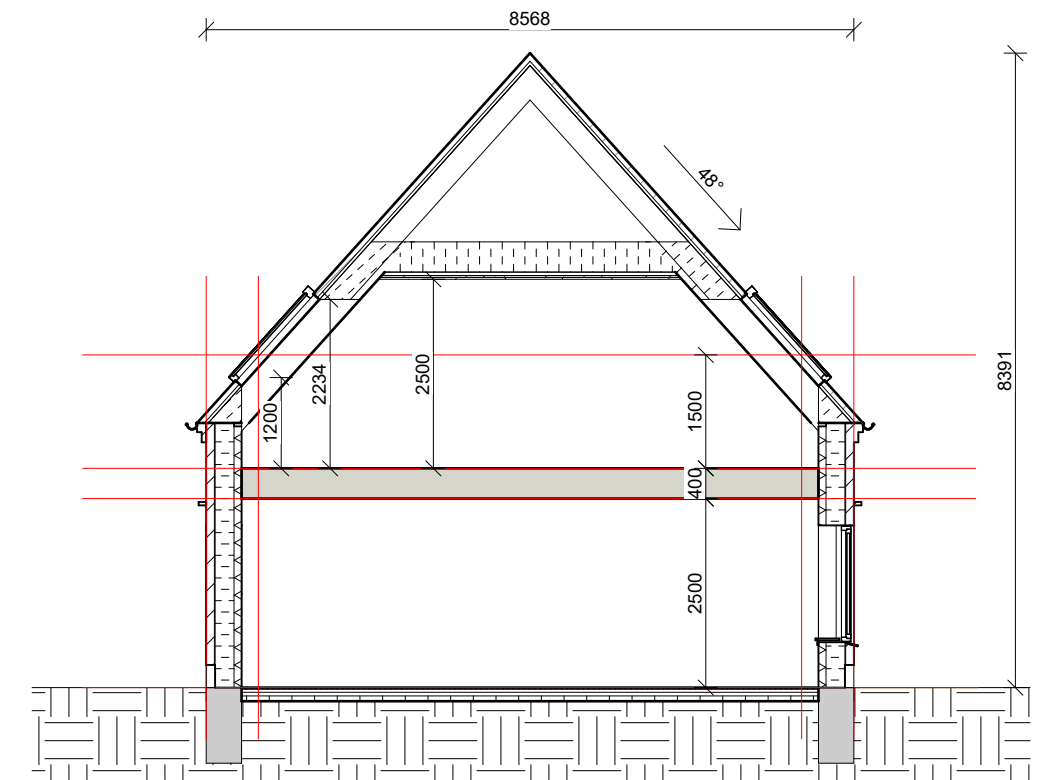
Øvrige forhold vedr. materialer mv. i boligerne fremgår af materialelisten.



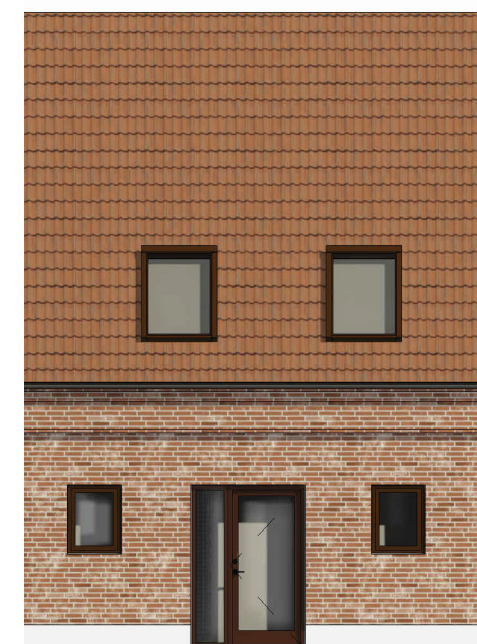
Plan stuen - 1:100



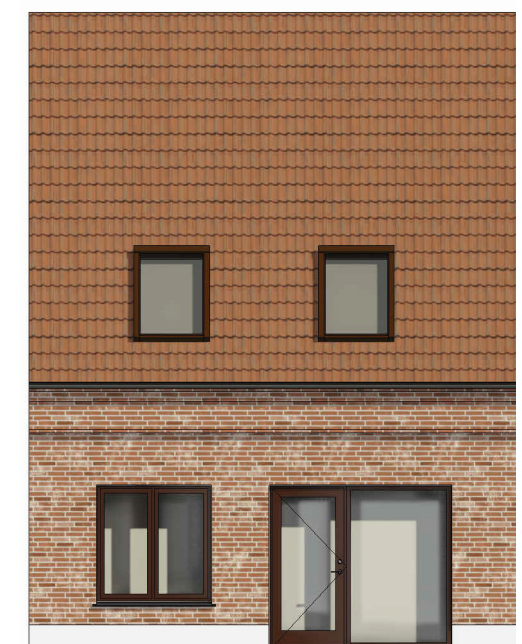
Plan 1. sal - 1:100



Tværsnit - 1:100



Adgangsfacade - 1:100



Facade mod have - 1:100

Konstruktioner og installationer

Konstruktioner

Husene opføres som traditionelle huse med bagmure i letbeton, isolering og facader i tegl.

Tagkonstruktionen er traditionelle gitterspær med sadeltage udført i røde betontagsten. Den traditionelle taggeometri giver en enkel og genkendelig bygningsstruktur, som giver den samlede bebyggelse et fælles præg.

Fundamenter og terrændæk udføres ligeledes traditionelt i hhv. jordstøbt beton og lecablokke, og polystyren og pladsstøbt beton.

Indevægge og lejlighedsskel udføres som porebeton, aht. lydkrav og stabilitet.

Ventilation og VVS

Opvarmning af boligerne sker via luft-til-vand varmepumper, som er en energivenlig opvarmningsform med lave driftsomkostninger. De indvendige units placeres i teknikskab/rum placeret i enten entré eller under trapper.

God ventilation sikres via et indeklima-læg med høj varmegenvinding. Også her er der fokus på en energivenlig løsningen med stabil og omkostningseffektiv drift.



Rødbrune, blødstrøgne mursten med gesims



Rødlige træ/alu vinduer



Tage i mørke betontegl



Miljøstationer og skure i sortmalet træ



MNV BOLIG

Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Lillegården
20 almene boliger i Udby



Visualisering af opholdsrummet

Kullegaard

Materialebeskrivelse

Beskrivelser, tegninger, opmålinger, myndighedskrav og øvrige:

Følgende beskrivelse er gældende forud for enhver tegning, beskrivelse og eller dokument i forhold til materialer og byggestil.

Arealer opmåles efter Bekendtgørelse nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Byggeriet opføres iht. Bygningsreglementet 2018.

Depotrum placeres i fælles skure og eller i boliger.

Medmindre andet er beskrevet nedenfor, er ikke-nagelfast inventar ikke medregnet i tilbuddet.

Jord og kloak:

Der etableres samtlige forsyninger og tilslutning af samme. Dette udføres i samarbejde med forsyningsselskaberne.

Der udføres regn og spildvandsledninger inkl. rense- og inspektionsbrønde i nødvendigt omfang.

Omfangsdræn omkring bygninger føres sammen med regnvandsledninger såfremt dette påkræves byggemetoden og forholdene i jorden.

Friarealer reguleres og afsluttes med 200-300 mm harpet muld.

Beton:

Fundamenter & terrændæk : Udføres som støbte konstruktioner med nødvendig isolering for overholdelse af energiramme.

Terrændæk udføres på komprimeret sandpude, isoleret med polystyren og udstøbes med 100 mm betonslidlag.

Sokler udføres med nødvendig isolering, berappes og slutpudses grå.

Konstruktive system / bagmure, lejlighedsskel & lette indervægge:

Bagmure og lejlighedsskel: Udføres som enten gasbeton, træ eller CLT elementer. Den konstruktive byggemetode undersøges med baggrund i ønske om et mere bæredygtigt byggeri (heri træ/CLT) dog vil det være på baggrund af den økonomiske ramme det konstruktive system vælges. Lette indvendige vægge tilbydes udført som gipsvægge, gasbeton og eller træ. MNV ønsker eventuel mulighed for at enkelte vægge kan ændres / skabe større fleksibilitet i boligerne. Undersøges i forbindelse med projekteringen.

Tilføjelse: Såfremt CLT eller anden væg med træoverflade vælges, skal malerbehandling af samme være indeholdt for at imødegå MNV's driftmuligheder.

Gulve:

Der tilbydes et planke / laminatgulv som 8 mm Eg Trend lys 3126 V4 Advanced og eller et 14 mm 3-stavs lamelparket på et 3 mm trinlydsdæmpende underlag i opholdsrum og værelser. (For reference, se materialeliste)

Entré, badeværelser og gangareal, udføres der gulvklinter. Der fremlægges 3 forskellige gulvklinter til MNV's godkendelse. Der skal ved valg af gulvklinter sikres god skridsikkerhed og høj styrke i klinterne.

Facader:

Udføres som skalmur med en rød eller gul sten til en pris af maks. 5-8 kr. pr sten. Fugefarve tilbydes som alm. Grå mørtelfuge. Der udføres enkle fremspring og eller tilbagetrækninger i facaden i form af eksempelvis gesims eller ¼-stens fremspring i felter.

Tag & tagdækning:

Tage udføres med gitterspær og minimum 20 graders taghældning. Tagbelægning som enten betontegl.

Der monteres nødvendige taglemme for adgang til tagrum.

Døre- og vinduer:

Udvendige døre- og vinduer udføres som træ/alu med 3-lags glas. Indvendig farve i RAL9010 og udvendig farve RAL farve iht. standardkatalog fra vinduesleverandør. Der fuges med standard fuge i grå og hvid.

Der udføres terrassedøre med udgang til alle havesider.

Hvis der udføres brystninger under vinduer, udføres disse 30-50 cm høje med mulighed for ekstra "sidde" plads i vinduesrammen.

Stål/smed, blik & alu:

Tagrender og nedløb udføres i aluzink.

Tømrer- og snedker:

Der monteres overluk over badekabiner samt sidelukninger. Udføres som 12 mm mdf med faset kanter. Overluk og sideluk spartles og males hvide. (Hvis badekabiner vælges)

Indvendige døre, udføres som celledøre inkl. indfatninger. Døre til badeværelser forsegles i bunden. Der leveres og monteres besætning i stål inkl. Dørstop ved alle døre.

Fodlister og indfatninger leveres og monteres som formalet hvide.

Løfter udføres som træbetonløfter med hvid fin struktur.

Der udføres affaldsstationer på terræn. Affaldsstationer udføres som kolde stationer uden tag. Der udføres vandret klinkbeklædning som sortmalet TGV eller lodretstående forskudt beklædning iht. MNV's standard. Højde på affaldsstationer udføres minimum 150 cm høje. Adgang til skur udføres som åbning uden dør.

Der udføres depotrum i samme udtryk som affaldsstationer. Depotrum udføres som kolde depoter med tagpaptag og aflåselig døre som indgang.

Låse, postkasser og besætning:

Dørgreb leveres i rustfrit stål

Postkasser beslås med cylindre der passer til hoveddør. Postkasser monteres på facader ved indgange eller samles på depotrumsskure.

Der leveres 3 stk. nøgler pr bolig som passer til fællesdøre og egne døre.

Inventar

Køkken:

Der leveres og monteres min. 7 køkkenelementer pr. bolig. Minimumskriterie som følgende: 1 stk. højskab, 1 stk. skuffeskab, 1 stk. hyldeskab, 1 stk. emhætteskab.

Fronter leveres som malet hvide med Korpus i 16 mm melamin. Alle fronter som 16-19 mm malet hvide.

Bordplader som 30 mm laminatbordplade.

Greb som bøjlegreb i stållook.

Skuffer leveres med bestikbakke i øverste skuffe.

Der leveres og monteres stativ for skraldespand.

Bad:

Der leveres og monteres et 50-80 cm underskab med en bordplade med istøbt håndvask.

Bordplade leveres og monteres som 10 mm kompaktlaminat med sort kerne og hvid top eller som marmor i mat hvid.

Teknik:

Teknik placeres i rum under trappe. Alternativt i min. 120 cm teknikskab placeret ved indgang/entré.

Hårde hvidevarer:

Der leveres og monteres et stk. komfur.

Der leveres og monteres 1 stk. emhætte eller emfang.

Malerarbejde

Skunkvægge på 1,5 plans boliger spartles til jævn overflade, slibes, og males dækkende med glans 7.

Værelse, entré, stue og køkkenvægge, plet og fuldspartles, slibes og males med en glans 7. Der males med glans 20-25 over køkkenbordplader.

Træværk: Som færdigmalede gerigter og fodlister. Huller fra søm etc. pletspartles og males. Der fuges med acrylfuge mellem væg/træ og mellem træ/træ. Males i glans 40.

Overluk ved badekabiner pletspartles og males med glans 7 til jævn og pæn overflade.

Materialer

Badeværelser:

Badeværelser udføres som badekabiner i beton eller stål og eller som in-situ badeværelser.
Der udføres klinker på hele gulvet og fliser på vægge i bruseniche.
Øvrige vægoverflader udføres med filt og males med hvid glans 25.
Gulvklinker i hvid eller grå inkl. sokkelklinker
Vægfliser fra gulv til loft i brusenichen udføres som hvide eller grå fliser
Der udføres afskærmning som glasvæg på den ene side med brusestang i front. Ekskl. Badeforhæng.
Gulvafløb som linjedræn.
Spejl med synlig montering. Højde på 100 cm og i bredde som badeværelsesmøbel
Væghængt toilet som ifö
Armaturer som Hans Grohe.
4 stk. Knager og 2 stk. toiletrulleholder i rustfrit stål.

El-arbejdet:

Stikledninger til boligerne og fællesinstallation inkl. tilslutning til kabelskab iht. aftale med elforsyningen. Elforsyningen placerer gravstene efter nærmere aftale. Alle tilslutningsafgifter er indeholdt. Installationer efter gældende regler for elinstallationer i lejligheder og stærkstrømsbekendtgørelsen.
Målere placeres enten i facade eller i fællestavler på terræn. Målerne leveres af forsyningen.
Gruppetavler placeres på pladeunderlag i teknikskabe.
Hovedtavler placeres på terræn.
Ringeklokke ved hoveddøre som ledningsfrie ringeklokker.
Røgalarmer i hver bolig efter gældende regler.
Der udføres et telefon/pds stik i hver bolig som placeres i teknikskabet, og der udføres et pds stik i hvert opholdsrum. Installationer til henholdsvis telefon og antenne udføres som tomrørsinstallationer ekskl. Ledninger.
Telefon og antenne ledninger samt abonnement er MNV's leverance.
På badeværelset monteres lampeudtag over spejlet og 4 stk. spot i loftet, der placeres i alt to stik, 1 stk. ved spejlet og 1 stk. ved døren.
Udvendig belysning som pullerter, master eller på væg som styres af skumringsrelæ og ur. Der er nødvendig belysning af fælles adgangsveje

VVS:

Vand:

Forsyningsselskabet leverer hovedmålere og stophaner.
Tilslutningsafgifter er indeholdt.
Ledninger fra teknikrum til boligerne samt vandinstallation i alle boliger.
Bi-målere leveres af boligselskabet.
Armaturer i køkken og bad som Hans Grohe.

Varme

Boligerne opvarmes med individuelle varmepumper. Det undersøges nærmere om der udføres fællesanlæg pr. klynge. Der skal sikres korrekt regulering af varmen i hver enkelt bolig.

Ventilation:

Der monteres et anlæg pr. bolig, inkl. kanaler, fittings, kontrolventiler, lyddæmpere samt emhætter. Indsugning fremføres fra facaden eller tag og udkast føres op over taget.
Emhætte/emfang med spjældmotor tilsluttes ventilationsanlæg og monteres i emhætteskab i køkken.
Decentrale anlæg idriftsættes efter endt montage for hjælp til udtørring. Det gøres opmærksom på, at garanti vedr. ventilationsanlæg starter fra leveringsdatoen.

Belægninger, gartner & øvrigt anlægsarbejde:

30 x 30 cm betonfliser på gangarealerne og terrasser.
Der leveres og monteres sokkel udlufter efter gældende forskrifter.
Der leveres og monteres legeplads ved krav om dette.
Der leveres og monteres cykelparkering
Beplantning iht. nærmere aftale.
Græs sås på alle friarealer hvor andet ikke er angivet.
Hække, buske og træer iht. Situationsplanen.

Affaldsstationer

Der er medregnet affaldsstationer som vist på situationsplanen.
Affaldsstation udføres som koldt rum. Beskrevet under tømrer og snedker.

Energiramme

Byggeriet opføres iht. gældende reglement.