

TEMAAVIS FOR BÆREDYGTIG RENOVERING AF

FRYDENSPARK

11.10.2018



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning.....	1
Grunden til at afdelingen skal renoveres.....	2
Byggeskader i badeværelser.....	3
Renoveringen i korte træk.....	4
Oversigtskort.....	5
Boliger - eksisterende og fremtidige.....	6
Køkken og bad.....	7-8
Karnapper.....	9-10
Facader.....	11
Blokke - fremtidige.....	12
Indeklima.....	13
Tekniske installationer.....	14
Beboerlokale og ejendomskontor.....	15
Fælles udearealer.....	15-16
Tidsplan.....	17
Genhusning.....	17
Anlægsøkonomi og husleje.....	18
Boligtyper.....	19-27
Passus om persondata.....	28

KÆRE BEBOERE I FRYDENSPARK

Igennem de sidste mange år har beboerne i Frydenspark, afdelingsbestyrelsen og driften passet godt på afdelingen og sikret gode boliger og en attraktiv husleje. Nu er vi kommet til det tidspunkt, hvor det ikke længere kan betale sig bare at foretage reparationer, men hvor de byggetekniske udfordringer er så omfattende, at vi er nødt til at se længere frem og gå mere grundigt til værks. Hvis Frydenspark skal fremtidssikres og indeholde gode og sunde boliger til alle beboere, er der ikke bare brug for en let renovering, men et omfattende renoveringsarbejde.

På den baggrund har vi i afdelingsbestyrelsen arbejdet hårdt for, at nå frem til en helhedsplan for renoveringen af Frydenspark. I samarbejde med beboere, HAB, DAB, rådgivere fra Domus og Dominia og Landsbyggefonden, har vi forsøgt at udarbejde en plan som sikrer, at der også i fremtiden vil stå en attraktiv og solid afdeling med gode boliger til alle og en husleje som fastholdes på et rimeligt niveau, til trods for de store renoveringer som skal udføres. Derudover har vi tilpasset helhedsplanen i henhold til urafstemningen i efteråret 2017 og ladet udvidelse af boliger til tagrum, ombygning af boliger til tilgængelighedsboliger og sammenlægning af boliger udgå fra helhedsplanen. Tilpasningerne er sket således, at der stadig opnås støtte fra Landsbyggefonden.

Det er derfor med glæde, at vi nu kan præsentere en færdig helhedsplan, som vi er godt tilfredse med, og som bakkes op af Landsbyggefonden med en solid økonomisk støtte på i alt 213 millioner kr. Med helhedsplanen fremtidssikrer vi afdelingen med nye badeværelser, køkkener, tage, yderdøre, vinduer, brugsvandsinstallationer, varmecentraler, elinstallationer og ventilationsanlæg. Derudover etableres nye karnapper, et nyt beboerhus og ejendomskontor og udearealerne forbedres alt

sammen til en samlet værdi på ca. 308 millioner kroner. Heraf støttes renoveringen som anført med 213 millioner kroner fra Landsbyggefonden, og vi kan derfor holde os indenfor en mindre huslejestigning på 9 % i gennemsnit pr. bolig. pr. måned.

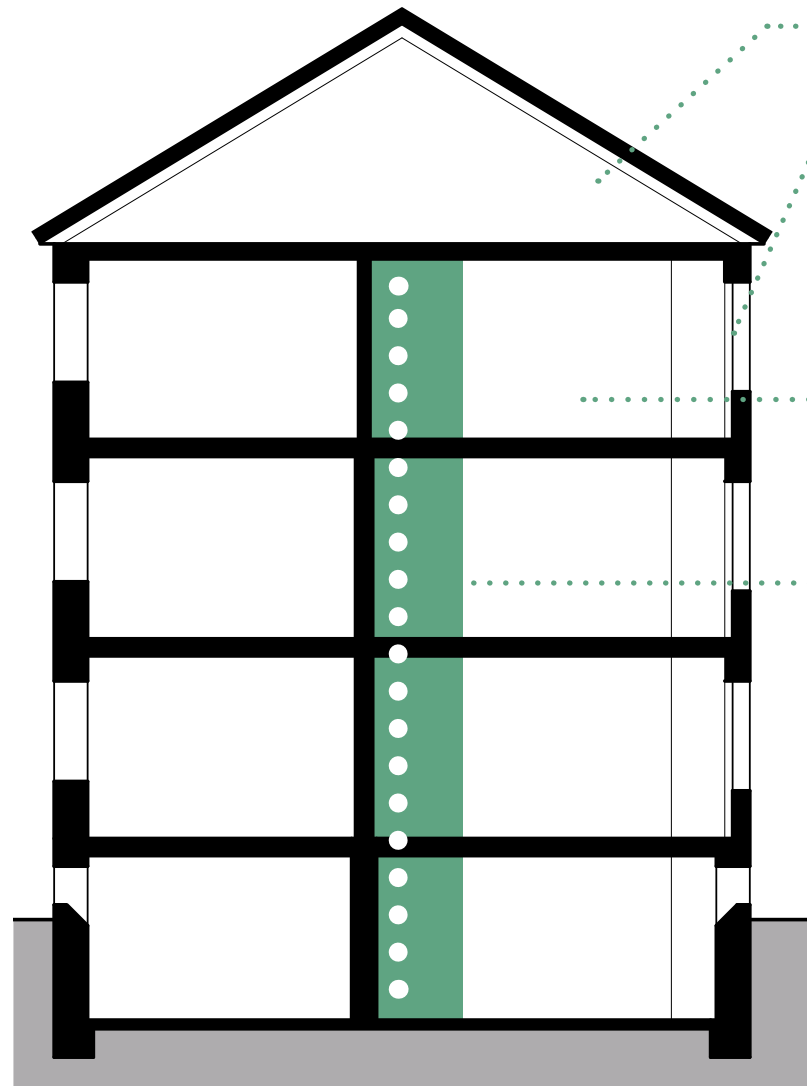
Vælger vi at sige 'nej' til helhedsplanen frafalder vores støtte fra Landsbyggefonden, men vi vil fortsat være forpligtet til at fremtidssikre og gennemføre en renovering af Frydenspark indenfor de næste 5 år. Dette vil betyde, at vi får en huslejeforhøjelse, der er over dobbelt så høj, og samtidig, at vi kun får udført under halvdelen af de nødvendige byggearbejder. De resterende arbejder skal vi selv spare sammen til, og det betyder yderligere huslejeforhøjelser.

Som afdelingsbestyrelse opfordrer vi derfor alle beboere til at stemme 'ja' til helhedsplanen, så vi sammen kan få fremtidssikret vores boliger på en solid, fornuftig og økonomisk rentabel måde - til en husleje vi kan betale!

Vi håber, at i vil tage vel imod denne temaavis som orienterer jer om baggrunden, indholdet og den tilhørende økonomi i helhedsplanen, så i er godt informeret inden afstemningen den 30. oktober 2018.

God læselyst!
Venlige hilsner
Afdelingsbestyrelsen

GRUNDEN TIL AT AFDELINGEN SKAL RENOVERES:



Tage

- Utætte tage

Facader

- Utætte og udtjente vinduer og døre

Køkkener / Bad

- Byggeskader i badeværelser
- Behov for totalrenovering
- Små utidssvarende badeværelser
- Utidssvarende køkkener med gamle installationer

Installationer

- Dårligt indeklima, manglende ventilation
- Nedslidte faldstammer og vandledninger
- Nedslidt varmecentral
- Utilstrækkelig EI-forsyning

Fællesfaciliteter

- Ikke tilfredsstillende arbejdsforhold i ejendomskontor
- Utidssvarende fælleslokale

UDFORDRINGER I FRYDENSPARK



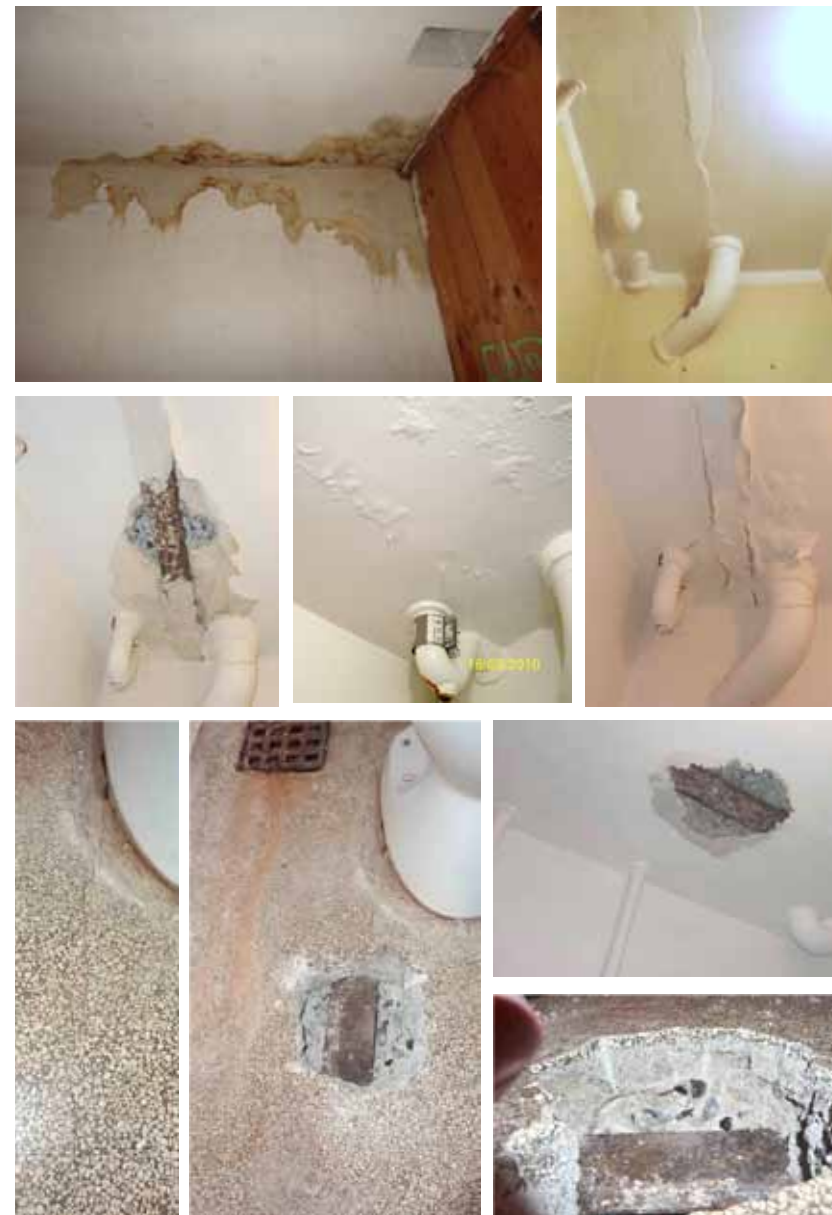
BYGGESKADER I BADEVÆRELSE

En af de største udfordringer i Frydenspark er omfattende byggeskader på badeværelsesgulvene, som i følge de tekniske undersøgelser er utætte og ustabile. Dette viser sig ved, at størstedelen af de gamle terrazzogulve revner og ved løstsiddende belægninger og klinker. Som følge af revnerne, er der registreret vandgennemtrængning i etagedækket på flere badeværelser særligt omkring faldstammer og vandrør.

Utætheder giver vandskader i boligerne og medfører opfugtning af gulve, vægge, bjælker m.v. Dette betyder at bygningerne får råd- og svampeangreb i bebyggelsens trækonstruktioner, som kan være med til at forurene indeklimaet i boligerne. I værste fald kan de bærende stålbjælker i etageadskillelsen nedsætte bjælkernes bæreevne, så gulvet risikere at kollapse.

Problemerne i badeværelserne er hovedårsagen til, at Landsbyggefonden ønsker at støtte en helhedsplan i Frydenspark.

EKSEMPLER FRA FRYDENSPARK



RENOVERINGEN I KORTE TRÆK

Renovering og fremtidssikring af boligerne

- Nye køkkener i alle boliger
- Nye større badeværelser i alle boliger
- Nye elinstallationer
- Entrédøre fra trapperum til boliger
- Balanceret ventilationsanlæg med varme genvinding i alle boliger inkl. nyt emfang
- Nye installationer i køkken og bad, herunder faldstammer
- Nye brugsvandsinstallationer
- Porttelefoner i alle opgange
- Udvidelse af 42 boliger med karnap i værelse
- Udvidelse af 51 boliger med karnap i køkken

Renovering og fremtidssikring af bygningerne

- Udskiftning og isolering af alle tage
- Udskiftning af alle vinduer og altandøre i boligerne
- Udskiftning af alle opgangsdøre og vinduer

Renovering og fremtidssikring af fællesinstallationerne

- Nye varmecentraler
- Nye varme- og vandrør mellem blokkene

Renovering og fremtidssikring af fællesarealerne

- Maling af trappeopgangene
- Nyt fælleshus og ejendomskontor
- Forbedring af udearealer

EKSEMPLER PÅ FREMTIDIGE TILTAG



Karnap i køkken



Karnap i værelse



Eksempel på ny boligplan



Skitse til fremtidigt fælleshus

OVERSIGTSKORT



BOLIGER - EKSISTERENDE OG FREMTIDIGE

Målet med helhedsplanen for Frydenspark er, at skabe en afdeling, der også i fremtiden er attraktiv for beboerne og som råder over sunde, funktionelle og indbydende boliger.

Alle boliger får nyt køkken og nyt større badeværelse.

Som det fremgår af tabellen til højre, er der i dag 6 forskellige boligtyper i Frydenspark, type A-F. Da der med helhedsplanen etableres karnapper i 93 boliger, vil der efter renoveringen være 9 boligtyper, som det fremgår af tabellen til højre. De 6 oprindelige typer (A-F) samt 3 nye typer, type B+, D+ og F+.

Hovedparten af boligerne, i alt 201 stk., bevarer altså samme størrelse, som de har i dag, imens 93 boliger får tilføjet en køkken- eller værelseskarnap, der øger arealet og anvendeligheden af boligen, og fremtidssikrer boligudbuddet i afdelingen.

Der bliver ikke nedlagt eller sammenlagt boliger i forbindelse med helhedsplanen.

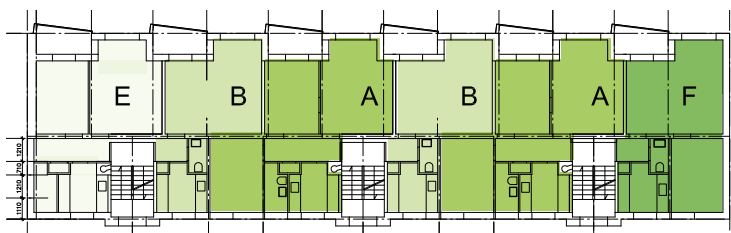
INDIVIDUELLE BOLIGPLANER FREMGÅR PÅ SIDE 19-27.

EKSISTERENDE FORHOLD

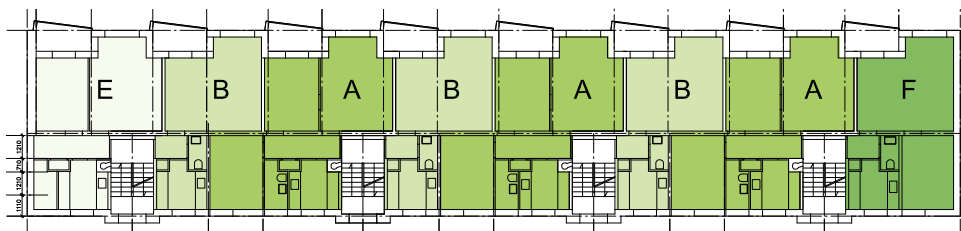
TYPE	RUM	M2	ANTAL
A	3	71,95-73,19	72
B	1	47,35-48,59	72
C	2,5	67,28-68,65	45
D	2,5	62,56-63,93	45
E	2	62,20-63,43	30
F	2	62,60-63,85	30
			294

FREMTIDIGE FORHOLD

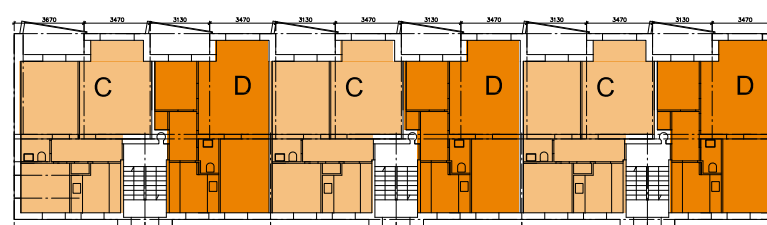
TYPE	RUM	M2	ANTAL
A	3	71,95-73,19	72
B	1	47,35-48,59	30
B+ (Karnap)	2	Ca. 51,85-53,09	42
C	2,5	67,28-68,65	45
D	2,5	62,56-63,93	12
D+ (Karnap)	2,5 + spisepl.	Ca. 67,06-68,43	33
E	2	62,20-63,43	30
F	2	62,60-63,85	12
F+ (Karnap)	2 + spisepl.	Ca. 67,10-68,35	18
			294



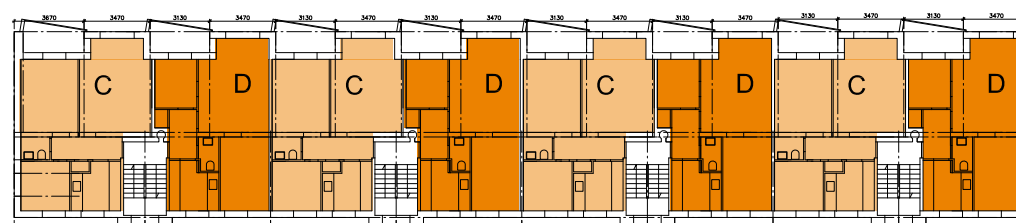
Eksisterende Blok 5, 6, 7, 8, 9 og 10



Eksisterende Blok 2, 4, 13 og 14



Eksisterende Blok 12

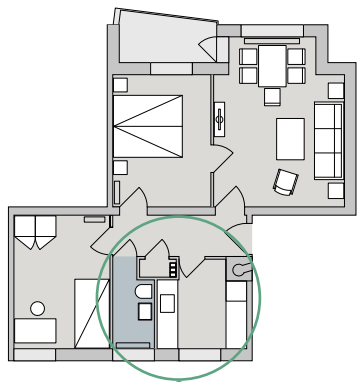


Eksisterende Blok 1, 3 og 11

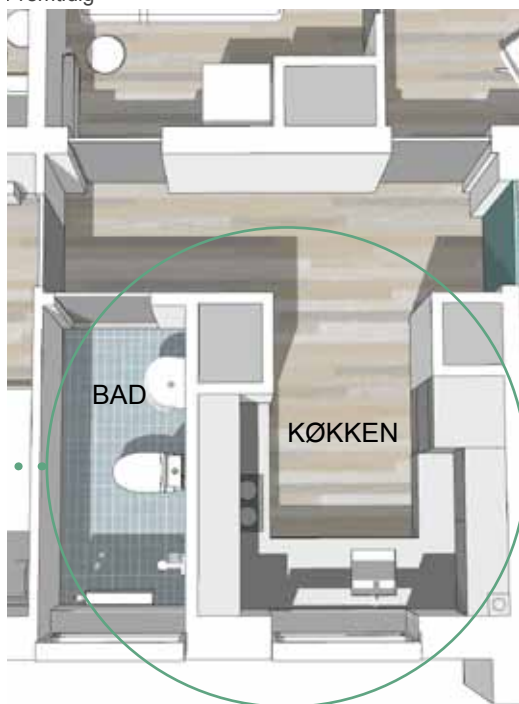
KØKKEN OG BAD

EKSEMPLER PÅ NYE KØKKENER OG BADEVÆRELSE

Eksisterende

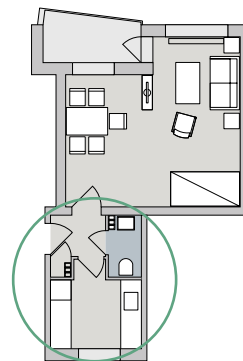


Fremtidig

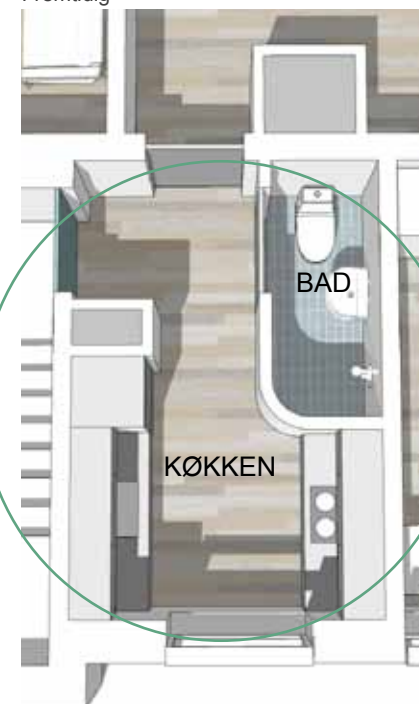


BOLIGTYPE A

Eksisterende



Fremtidig

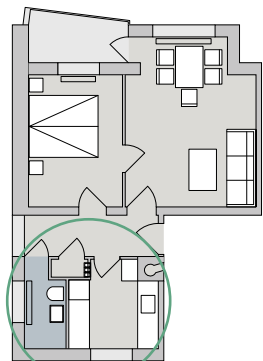


BOLIGTYPE B

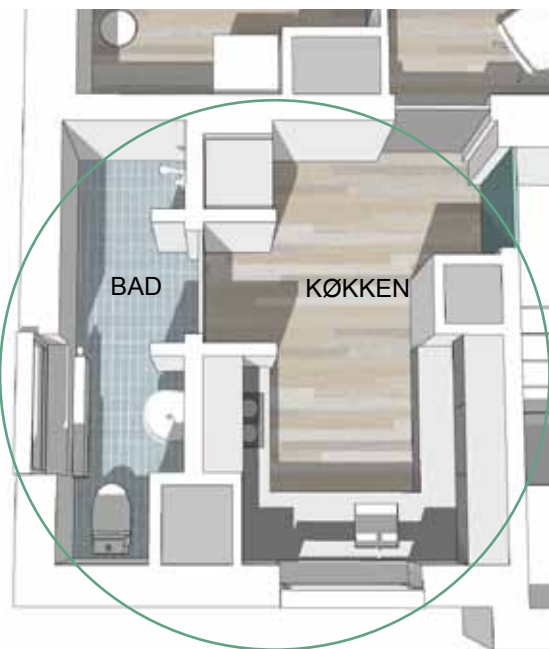
KØKKEN OG BAD

EKSEMPLER PÅ NYE KØKKENER OG BADEVÆRELSE

Eksisterende

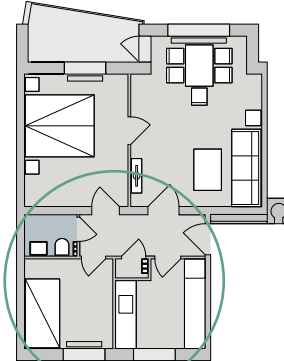


Fremtidig

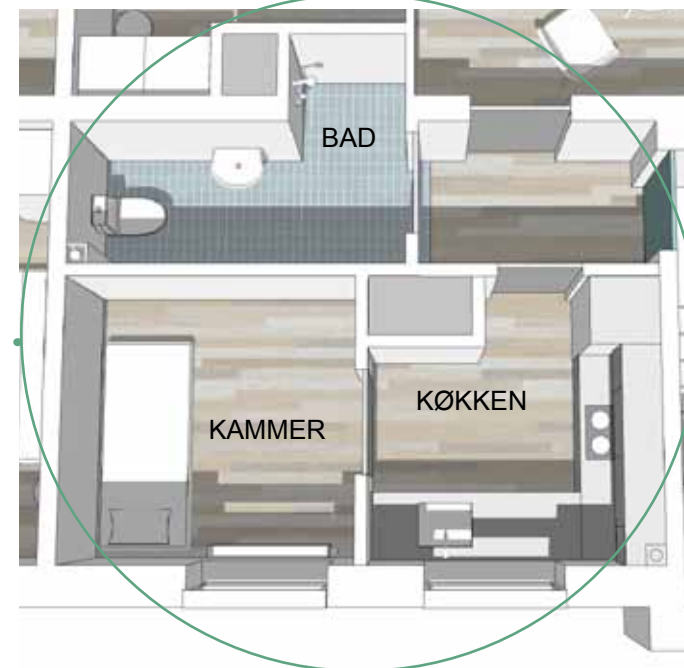


BOLIGTYPE E

Eksisterende



Fremtidig



BOLIGTYPE C

KARNAPPER

Som en del af helhedsplanen etableres der karnapper i 93 af afdelingens 294 boliger. Dette betyder, at hovedparten af boligerne i Frydenspark bevarer samme størrelse som de har i dag, imens udvalgte boliger vil få tilføjet en køkken- eller værelseskarnap der øger arealet og anvendeligheden af boligen med ca. 4,5 m².

Karnapperne vil give mere lys og luft i lejlighederne, samt en bedre udsigt, og vil være med til at fremtidssikre afdelingen med et større boligudbud, som er afgørende for Landsbyggefondens støtte til renoveringen.

Der etableres karnapper i 42 af de 1-værelses boliger, som ikke har et selvstændigt soveværelse og heller ikke plads til at spise i køkkenet. Ved tilføjelse af en karnap er der mulighed for at etablere et selvstændigt soveværelse, hvor køkkenet ligger i dag, og ændre stuen til et køkken-alrum. Dette ændrer principielt boligen til en 2-værelses bolig, men arealforøgelsen er kun ca. 4,5 m². Ved tilføjelse af en karnap i de resterende 51 boliger, boligtype F+ og D+, er der mulighed for at etablere spiseplads i køkkenet. Arealforøgelsen er også her ca. 4,5 m².



Fremtidigt soveværelse med karnap



Eksisterende køkken

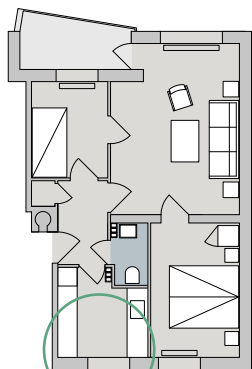


Fremtidigt køkken med karnap

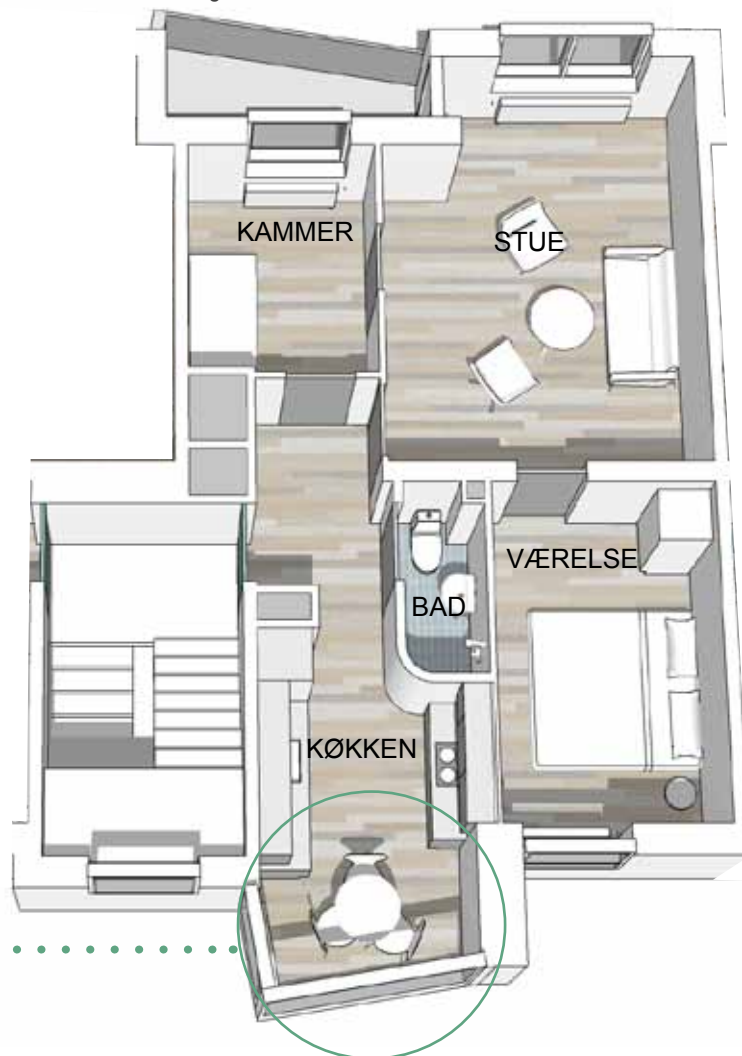
KARNAPPER

EKSEMPLER PÅ BOLIGER MED FREMTIDIG KARNAP

Eksisterende

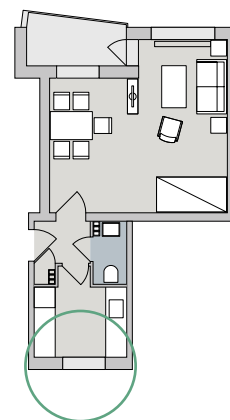


Fremtidig



Eksempel på fremtidigt køkken med karnap

Eksisterende



Fremtidig



Eksempel på fremtidigt soveværelse med karnap

FACADER

Frydenspark er tegnet af arkitekt Holger Bager i 1947 og afdelingen består af etagehuse i gule mursten med røde tegltage.

Karnapperne etableres på indgangsfacaderne og udformes med inspiration fra havefacadens takt med tunge murede felter og lette skrå altaner. De udføres med et udtryk der respekterer de oprindelige kvaliteter og vil bidrage til en mere åben og aktiv ankomstfacade.

Placeringen af karnapper fremgår af illustrationen nedenfor.

Bygningernes indretning og orientering er tidstypisk, med to forskellige sider / facader;

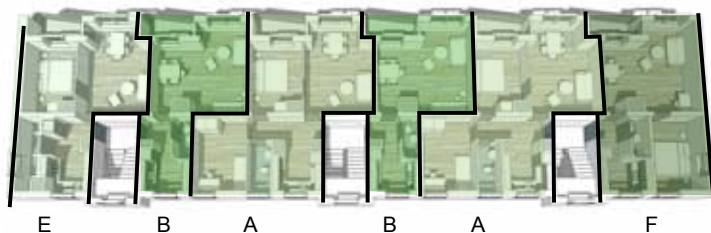
- Indgangsfacaden med små fremspring omkring indgangspartierne, men ellers en lidt anonym, samlet, muret flade med køkken-, bad-, og værelsesvinduer i lige rækker.
- Havefacaden med karakteristiske skrå altaner og nicher til opholdsrummene.



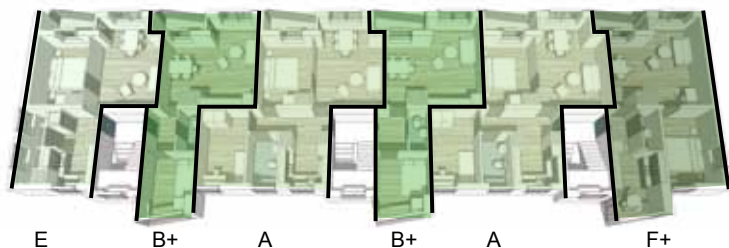
BLOKKE - FREMTIDIGE

VEDR. BOLIGPLANER - SE DE SIDSTE SIDER I TEMA AVISEN

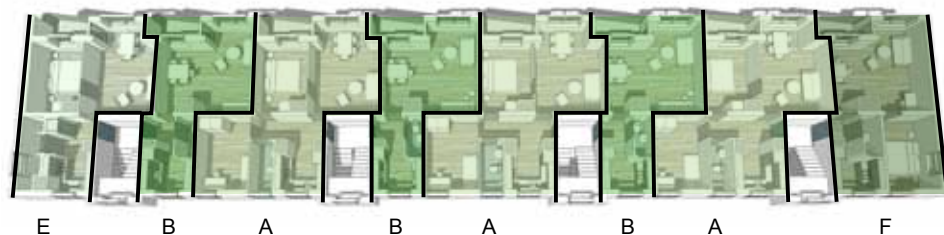
BLOK 6 OG 8



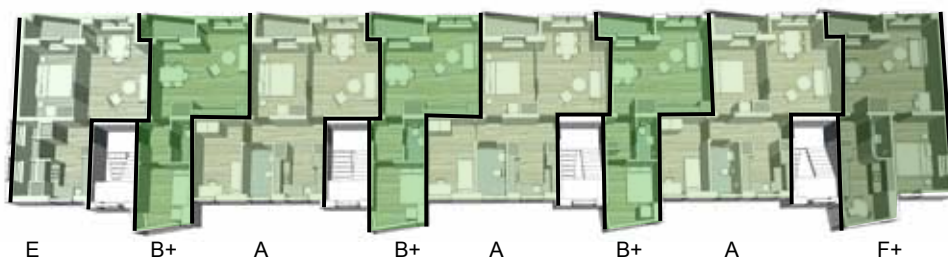
BLOK 5, 7, 9, OG 10



BLOK 13 OG 14



BLOK 2 OG 4



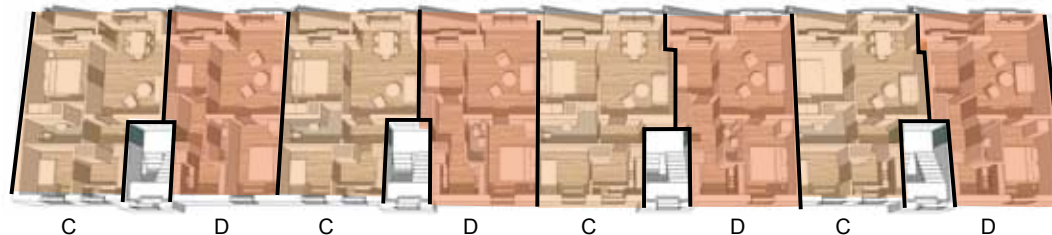
AREAL SKEMA - FREMTIDIGE FORHOLD

TYPE	RUM	M2	ANTAL
A	3	71,95-73,19	72
B	1	47,35-48,59	30
B+ (Karnap)	2	Ca. 51,85-53,09	42
C	2,5	67,28-68,65	45
D	2,5	62,56-63,93	12
D+ (Karnap)	2,5 + spisepl.	Ca. 67,06-68,43	33
E	2	62,20-63,43	30
F	2	62,60-63,85	12
F+ (Karnap)	2 + spisepl.	Ca. 67,10-68,35	18
			294

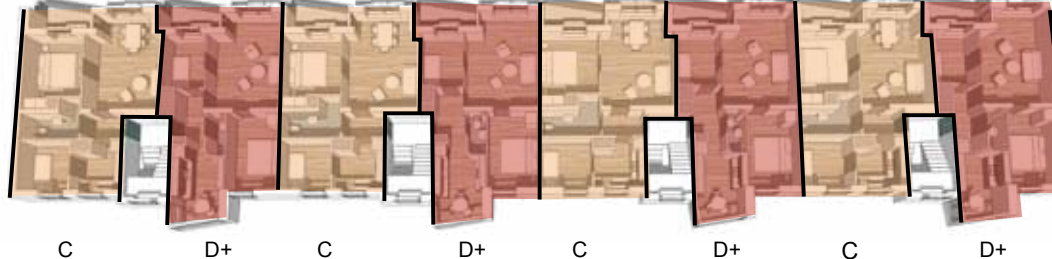
BLOK 12



BLOK 11



BLOK 1 OG 3



INDEKLIMA

NUVÆRENDE FORHOLD

Indeklimaet i Frydenspark lever ikke op til nutidens standard for et godt indeklima. Flere boliger har problemer med skimmelsvamp, høj fugtighed og kulde-gener, og de fleste boligers emhætter har ikke afkast til det fri, der betyder at luften i boligen forurenes af mados-partikler, som er dårlige for vores lunger.

Måden boligerne ventileres sker i dag ukontrolleret, idet ventilationen sker ved naturlig ventilation via aftrækskanalerne. Det betyder bogstavelig talt at det sker som vinden blæser, og med den temperatur der er ude. Størrelsen på kanalerne samt højden af Frydenspark (3 etager) betyder at der på vindstille dage ikke kan skabes den nødvendige opdrift (skorstenseffekt) til at ventilationen bliver effektiv nok.

Den eneste måde man som beboer kan påvirke indeklimaet, er ved at åbne vinduerne, hvilket i den kolde sæson kan skabe trækgener.

FREMTIDIGE FORHOLD

Indeklimaet kan forbedres ved etablering af en traditionel mekanisk ventilationsløsning (se illustration til højre) hvor frisk luft forvarmes og blæses ind i boligens opholdsrum, og suges ud i bad og køkken. Der etableres desuden afkast til det fri fra boligernes emhætter.

Med et mekanisk ventilationsanlæg er frisklufttilførslen styret af ventiler, så boligerne får den rigtige luftmængde ind i opholdsrummene til at opretholde et godt indeklima. Som beboer vil man opleve at varmeregningen vil blive reduceret væsentligt, da den friske luft som blæses ind, er opvarmet til ca. 20 grader, hvilket samtidig betyder at oplevelsen af trækgener også vil mindskes markant.

Selve ventilationsanlæggene placeres i tagrummene. Ved hjælp af nye kanaler i skakte i boligen fordeles den friske luft (se boligplaner for placering).



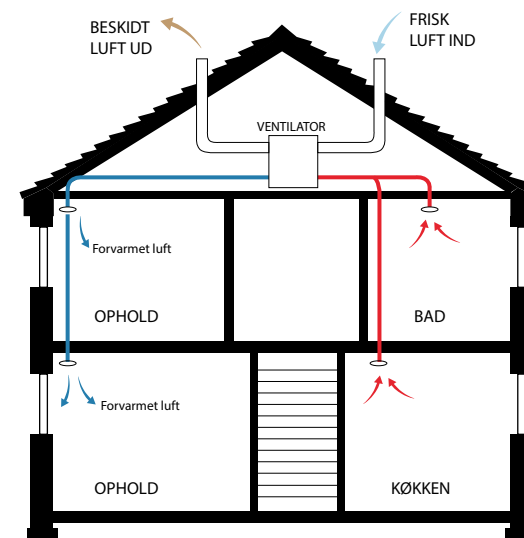
Vindue fra Frydenspark med kondens. Kondensen opstår fordi fugtigheden i boligen er for høj, som igen skyldes den dårlige ventilation og dårligt isolerende vinduer.



Aftrækskanal fra køkkenet. Flere af disse kanaler er lukket med aviser af beboere fordi det giver kulde-gener. Dette medfører et dårligt indeklima som er usundt og sygdomsfremkaldende.



Eksempel fra Frydenspark hvor der er skimmelsvamp, som er dårligt for lungerne. Årsagen er ringe ventilation og dermed høj fugtighed i boligen



Princip for fremtidig ventilation som giver den nødvendige frisklufttilførsel og samtidig suger den beskidte luft ud fra køkken og bad.

FAKTA OM INDEKLIMA OG VENTILATION

- Vi tilbringer op til 90 % af vores tid indendørs - 16 timer af døgnet i vores bolig.
- Dårligt indeklima kan give irriterede øjne, hovedpine og allergi - og i værste fald mere alvorlige sygdomme.
- De mest sårbare over for dårligt indeklima er de der opholder sig meget hjemme, ældre, astmatikere, allergikere og spædbørn.
- Det er i dag et lovkrav at nye boliger skal have udskiftet luften i boligen med frisk forvarmet luft hver 2. time vha. mekanisk ventilation.
- Støjniveau fra mekanisk ventilation er ca 25-30 dB - svarende til hvisken.

TEKNISKE INSTALLATIONER

FORDELING AF VAND OG VARME

Varmecentralerne der fordeler varme og brugsvand til boligerne er af ældre dato og lever ikke op til nugældende krav. De kan ikke varme vandet tilstrækkeligt op, hvilket sammen med dårligt isolerede rør mellem blokkene (stort varmetab), betyder at bebyggelsen har problemer med bakterien Legionella, som i dag er løst med lappeløsningen i form af små mængder ikke-skadeligt klor i vandet.

Helhedsplanen medtager 2 nye varmecentraler og nye velisolerede rør i terræn, så unødvendigt varmetab undgås og den rigtige temperatur i vandet kan opretholdes.

BRUGSVAND

Brugsvandsrørene i bebyggelsen er nedslidte og indeholder asbest, som skal bortskaffes efter gældende lovgivning. I helhedsplanen foreslås derfor udskiftning af vandvær. Der etableres samtidig individuel vandmåling (fjernaflæst) på alt brugsvand i alle boliger (lovkrav ved udskiftning). Det vil betyde at beboerne fremover afregnes for det faktuelle forbrug i boligen, med en forventet samlet besparelse på ca. 30 % for hele bebyggelsen.

EL I BOLIGER OG KÆLDER

Boligernes el-installationer er i dag med gamle, mørnede stofledninger, hvor isoleringen er brudt. Derfor udgør disse en sikkerhedsrisiko. Derudover har boligerne alt for få stikkontakter i forhold til gældende standarder. Helhedsplanen foreslår at alle el-ledninger udskiftes inkl. el-tavlen i opgangen, samt at der etableres flere stikkontakter i alle rum.

NYE DØR-TELEFONER

De fleste opgange er i dag uden dør-telefoner, hvilket kan skabe utryghed. Med helhedsplanen får samtlige opgange dørtelefon ved indgangsdøren. Fra boligen kan gæster så lukkes ind i opgangen. Der foreslås etableret et anlæg med indbygget adgangskontrol. Opgangsdørene låses så op med en elektronisk "nøglebrik" i stedet for en nøgle. Administrationsudgifterne med brikker er langt mindre, da bortkomne brikker nemt kan spærres uden at låsecylindre og alle fysiske nøgler skal udskiftes. Løsningen er derfor tryghedsskabende og anvendes i moderne boliger.



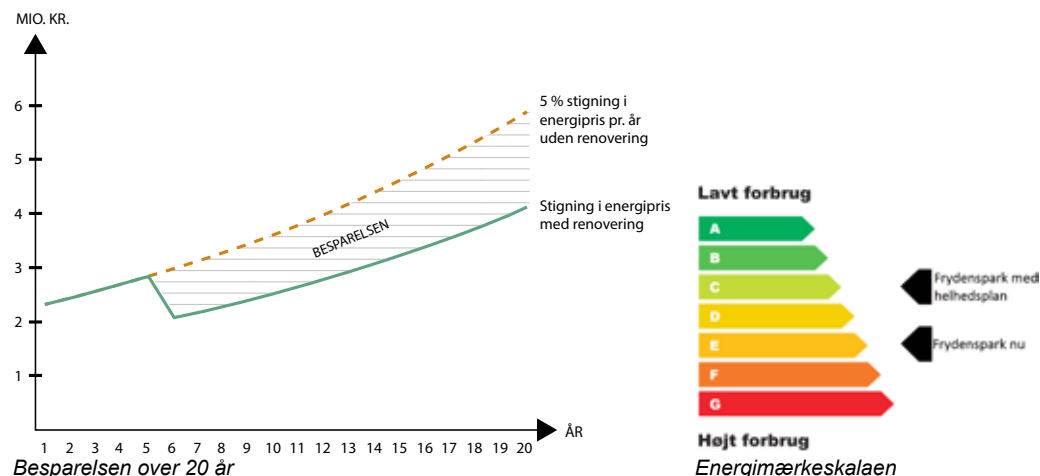
Eksempel på dør-telefon

ENERGIBESPARELSEN

Med udgangspunkt i helhedsplanens tiltag, viser beregninger, at der teoretisk kan spares ca. 30% af det nuværende årlige varmeforbrug. Dvs. at forbrug til rumopvarmning og varmt brugsvand kan reduceres med 30% i forhold til nuværende energiforbrug på 165 kWh/m² pr. år. Energireduktionen fremkommer hovedsageligt fra tiltag som nye vinduer, tag og det nye ventilationsanlæg.

FØLG MED I FORBRUG

Erfaring fra tilsvarende energirenoveringer viser dog at beboernes adfærd har betydning for om der kan opnås 30% reduktion. Helhedsplanen indeholder derfor også en samlet pakkedløsning, som giver beboerne mulighed for at overvåge deres eget forbrug via en hjemmeside eller smartphone. Her kan beboerne nemt se, om forbruget ligger højt eller lavt. Systemet fungerer trådløst, så der skal ikke aflæses i boligerne.



STIGNINGER I ENERGIPRISER

Størrelsen på energiprisernes fremtidige stigninger er usikker. Dog er det sikkert, at priserne vil stige. Hvis energipriserne stiger med bare 5 % pr. år (hvilket ikke er urealistisk), så vil Frydenspark med de foreslåede tiltag få en samlet besparelse på ca. 19 mio. kr. fordelt over 20 år.

MILJØET SKÅNES

Opgøres dette som en reduktion af giftige og skadelige drivhusgasser, vil det svare til, at afdelingen reducerer deres årlige udledning af CO₂ (99 tons), svovldioxid (SO₂) (15 tons) og af kvælstof (NO_x) (102 tons). Tallene er baseret på "Hofor's miljødeklaration 2011" for vandbaseret fjernvarme, som er afdelingens primære varmeforsyning.

BEBOERLOKALE OG EJENDOMSKONTOR

På billedet til højre præsenteres et forslag til nyt fælles beboerhus og ejendomskontor til Frydenspark. Beboerhuset skal erstatte de eksisterende faciliteter og udfylder hjørnet mellem de to blokke, hvor det ligger i dag. Der etableres kontor til ejendomsdrift samt møderum i stueetagen og beboerfaciliteter på 1. og 2. sal. 2. salen udgøres af en tagterrasse. Der bliver etableret port gennemgang fra gade til gårdrum for at skabe bedre forbindelse til gårdrummene for beboerne.

Efter helhedsplanens godkendelse vil der blive arbejdet videre med beboerlokalets endelige udformning.

Der bliver nedsat en arbejdsgruppe, hvor alle interesserede beboere har mulighed for at komme med gode idéer til beboerlokalets indretning samt drøfte fordele og ulemper ved tagterrasse, gennemgang osv.



Skitseforslag til fælleshus

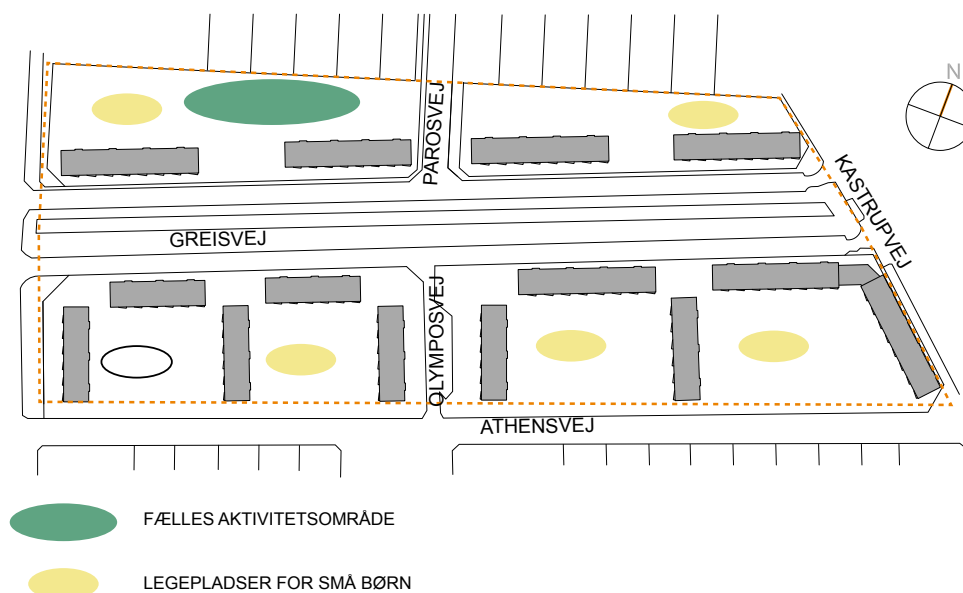
FÆLLES UDEAREALER

GÅRDRUM

Gårdrummene i Frydenspark har i dag en passende størrelse og en god afgrænsning, men de kan gøres mere attraktive. Med helhedsplanen er forslaget, at hvert gårdrum får sit eget særpræg og egen identitet. Særpræget kan fremkomme med forskellige træarter, beplantning, legeredskaber, farvevalg eller formgivning. Trods forskellighed skal der stadig være en rød tråd i gårdrummenes udformning som kendetegner netop Frydenspark.

LEGEPLADSER TIL ALLE

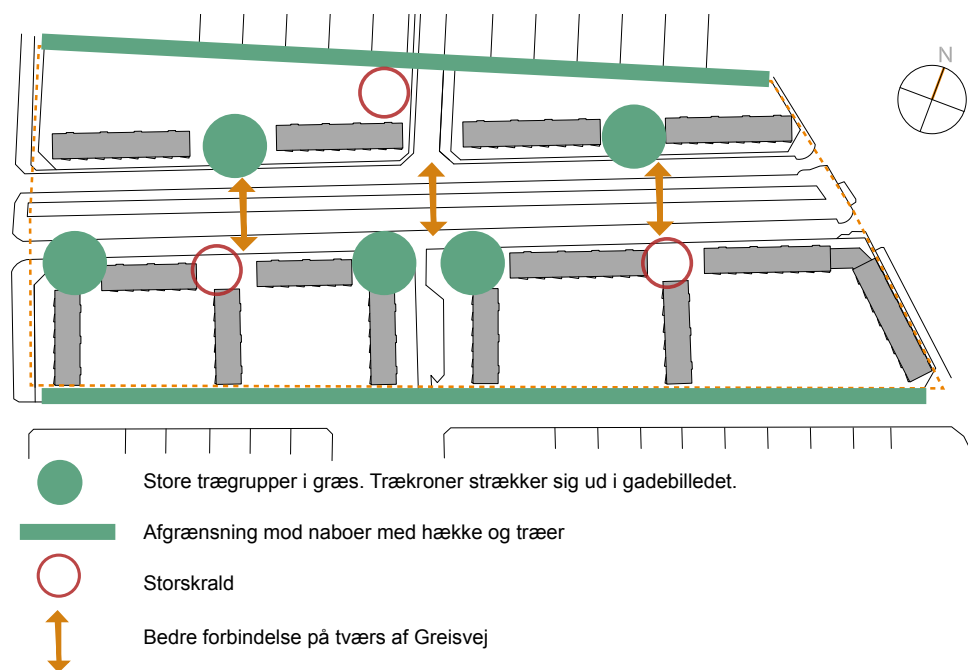
I gårdrummene skal der etableres legeområder for de mindste børn, som er mest trygge ved at lege i nærheden af deres bolig. Men der skal også skabes fællesaktiviteter for større børn og voksne. Disse foreslås placeret nord for Greisvej i form af for eksempel legebakker, motionsredskaber eller udfordrende legeredskaber.



FÆLLES UDEAREALER

Det nuværende parkpræg med græsplæner og store træer skal bevares. I de nye gårdrum skal der dog tilføjes et strejf af havepræg, med flere blomstrende bede og busketter, frugttræer, buske og nyttehaver.

Mellem Greisvej og gårdrummene skabes små grønne parker med store træer i en bund af græs og forårsløg. De små parker vil bringe mere grønt ud i gadebilledet og vil samtidig give beboerne nogle skønne steder at passere til og fra bebyggelsen.



De store træer bevares for at give historie og karakter til bebyggelsen. De store træer, der strækker sig ud i gadebilledet vil give karakter til området og virker samtidig som grønne porte til afdelingen.



Blomstrende busketter giver årstidsvariation og danner hyggelokke. Busketterne skal ikke blive for høje, så de danner skjulesteder.

I valg af legeredskaber lægges vægt på at give et særpræg til de enkelte gårde med nye utraditionelle materialer og legemuligheder.

Stille rum og sociale rum - bedre grillpladser og grønne oaser til alle.

Efter helhedsplanens godkendelse vil der blive arbejdet videre med udearealernes endelige udformning.

Der bliver nedsat en arbejdsgruppe, hvor alle interesserede beboere har mulighed for at komme med gode idéer til udearealerne og drøfte fordele og ulemper ved placering af legepladser og andre aktiviteter.

TIDSPLAN

Vi forventer at byggestart er slutningen af 2021. Den samlede byggetid er ca. 3 år. Det forventes at den samlede renovering er afsluttet omkring slutningen af år 2024.

Vi forventer at håndværkerne arbejder på én blok ad gangen. Dvs. beboerne i én blok skal genhuses, og kommer tilbage til en totalrenoveret lejlighed, når håndværkerne er færdige med blokken.

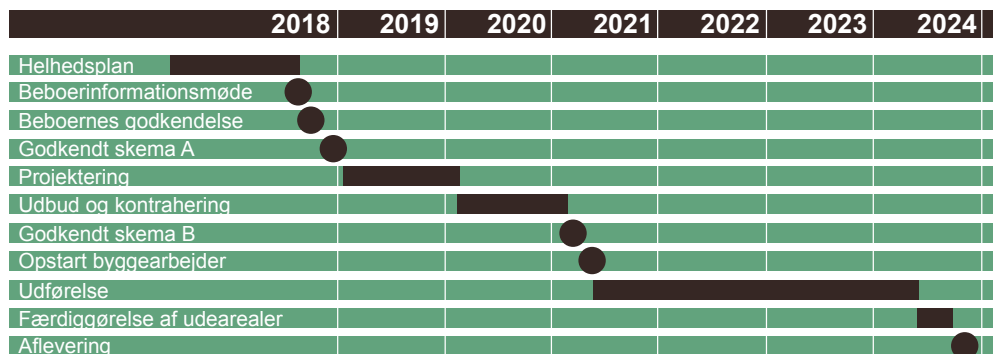
Håndværkerne arbejder fra 7-15 på hverdage. Som udgangspunkt arbejder håndværkerne ikke i weekender eller helligdage. Håndværkerne har behov for skure og containere, så vi etablerer en byggeplads som følger byggetakten. Byggepladsen forventes at blive placeret på Greisvej.

GENHUSNING

Når helhedsplanen skal udføres i Frydenspark, vil renoveringen af den enkelte bolig være så omfattende, at man ikke kan bo i boligen, mens renoveringen står på. Det betyder, at alle beboere i afdelingen skal genhuses i renoveringsperioden. DABs genhusningskonsulenter vil varetage genhusningen og konsulenterne vil i god tid forinden genhusningen afholde en genhusningssamtale med alle husstande i afdelingen. Som udgangspunkt vil man komme tilbage til sin egen bolig, når renoveringen af boligen er afsluttet. Ønsker man dog en ny permanent bolig i forbindelse med renoveringen, vil det være muligt at ønske dette til samtalen.

Når man skal genhuses vil der være tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere alle flytninger i forbindelse med genhusningen. Beboerne vil blive varslet senest 3 måneder inden fraflytning og én måned inden tilbageflytning. Uanset om man skal midlertidigt eller permanent genhuses, vil man få hjælp til flytningen som vil blive dækket af byggesagen. Bliver du midlertidigt genhuset har du ret til hjælp til 2 flytninger. Ved midlertidig genhusning må du ikke have ekstra omkostninger ved huslejen i genhusningsperioden.

Der vil blive omdelt en genhusningspjece til alle, hvori der findes nærmere oplysninger omkring genhusningen, herunder flytningen, flyttefirma, orienteringsmøder og kontaktoplysninger.



Bemærk at tidsplanen er vejledende og med forbehold for bl.a. Kommunens og Landsbyggefondens sagsbehandlingstid.

I genhusningsperioden gælder følgende:

- Er huslejen højere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du stadig skulle betale din nuværende husleje
- Er huslejen lavere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du betale den lave husleje i genhusningsperioden
- Du skal betale for dit forbrug el, vand, varme med mere i genhusningsboligen, men du skal ikke betale for forbruget i din oprindelige bolig

ANLÆGSØKONOMI OG HUSLEJE

DEN FREMTIDIGE HUSLEJE

Den samlede udgift til Helhedsplanen for Frydenspark udgør cirka 308 millioner kroner og omfatter de renoveringsarbejder som er beskrevet her i temaavisen. Heraf støtter Landsbyggefonden helhedsplanen med cirka 213 millioner kroner og et årligt driftstilskud på 5,4 millioner kroner. Den gennemsnitlige husleje i Frydenspark udgør i 2018 888 kr./kvm pr. år. Når helhedsplanen er gennemført vil den gennemsnitlige husleje stige med 75 kr./kvm pr. år til 963 kr./kvm pr. år, hvilket svarer til en stigning på cirka 9 procent.

Antal rum	1	1 med karnap	2	2 med karnap	2,5	2,5 med karnap	3
Antal m²	47,4-48,6	51,9-53,1	59,2-63,9	63,7-68,4	62,6-68,7	67,1-73,2	72,0-73,3
Leje kr. pr. måned 2019	3.512 - 3.674	-	4.377 - 4.734	-	4.626 - 5.074	-	5.312 - 5.392
Leje kr. pr. måned efter renovering i 2024	3.800 - 3.900	4.161 - 4.262	4.751 - 5.125	5.112 - 5.486	5.021 - 5.510	5.382 - 5.871	5.775 - 5.883
Gennemsnitlig besparelse i kr. pr. måned på vand og varme	151-155	166-169	189-204	203-218	200-219	214-234	230-234

Derudover vil huslejen frem til afslutningen af renoveringen i Frydenspark blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til cirka 1,5 procent pr. år.

HVAD FOR DU FOR PENGENE?

Med Landsbyggefondens støtte til renoveringen af Frydenspark sikres en gennemgribende fremtidssikring af hele afdelingen sammen med et huslejeniveau der ligger på linje med gennemsnittet for almene boliger i København. Hvis der stemmes 'nej' til helhedsplanen i Frydenspark, er det vigtigt at understrege, at der fortsat er behov for at gennemføre en række nødvendige og kritiske renoveringsarbejder for cirka 210 millioner kroner. Uden Landsbyggefondens støtte skal afdelingen dog selv finansiere gennemførelsen, hvilket vil betyde en gennemsnitlig huslejestigning på 599 kr./kvm pr. år til 1480 kr. /kvm pr. år. Dette svarer til en gennemsnitlig stigning pr. bolig på cirka 69 % pr. måned.

I oversigten nedenfor fremgår det, hvilken betydning det har om du stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen.

	Indhold i Helhedsplan for Frydenspark med støtte fra LBF til en gennemsnitlig husleje på 963 kr./kvm/år	Indhold i nødvendig renovering af Frydenspark uden støtte fra LBF til en gennemsnitlig husleje på 1.480 kr./kvm/år
Udskiftning og isolering af alle tage	x	x
Udskiftning af vinduer	x	x
Udskiftning af indgangs- og kælderporte	x	(Kun indgangsporte)
Udskiftning af entréporte	x	
Port telefoni	x	
Nye køkkener, herunder nye installationer	x	
Nye badeværelser, herunder nye installationer	x	x
Ventilationsanlæg	x	x
Nyt beboerhus og ejendomskontor	x	
Udvidelse af 93 boliger med karnapper	x	
Forbedring af udearealer	x	
Renovering af varmecentral og nye brugsvandsinstallationer	x	x
Maling af trappeopgange	x	

HVIS DU STEMME JA

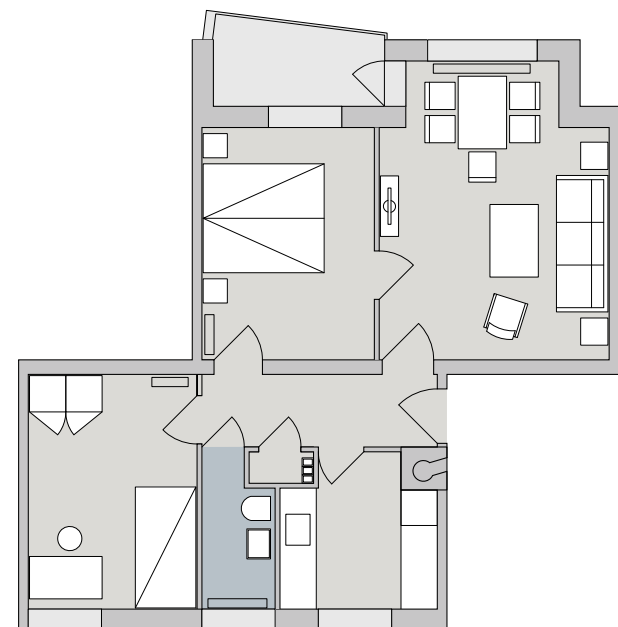


HVIS DU STEMME NEJ



BOLIGTYPE A

3 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 73M²
(72 LEJLIGHEDER)



Eksisterende lejlighed

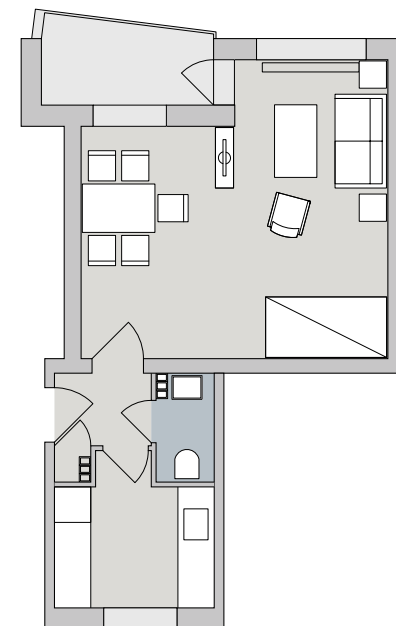
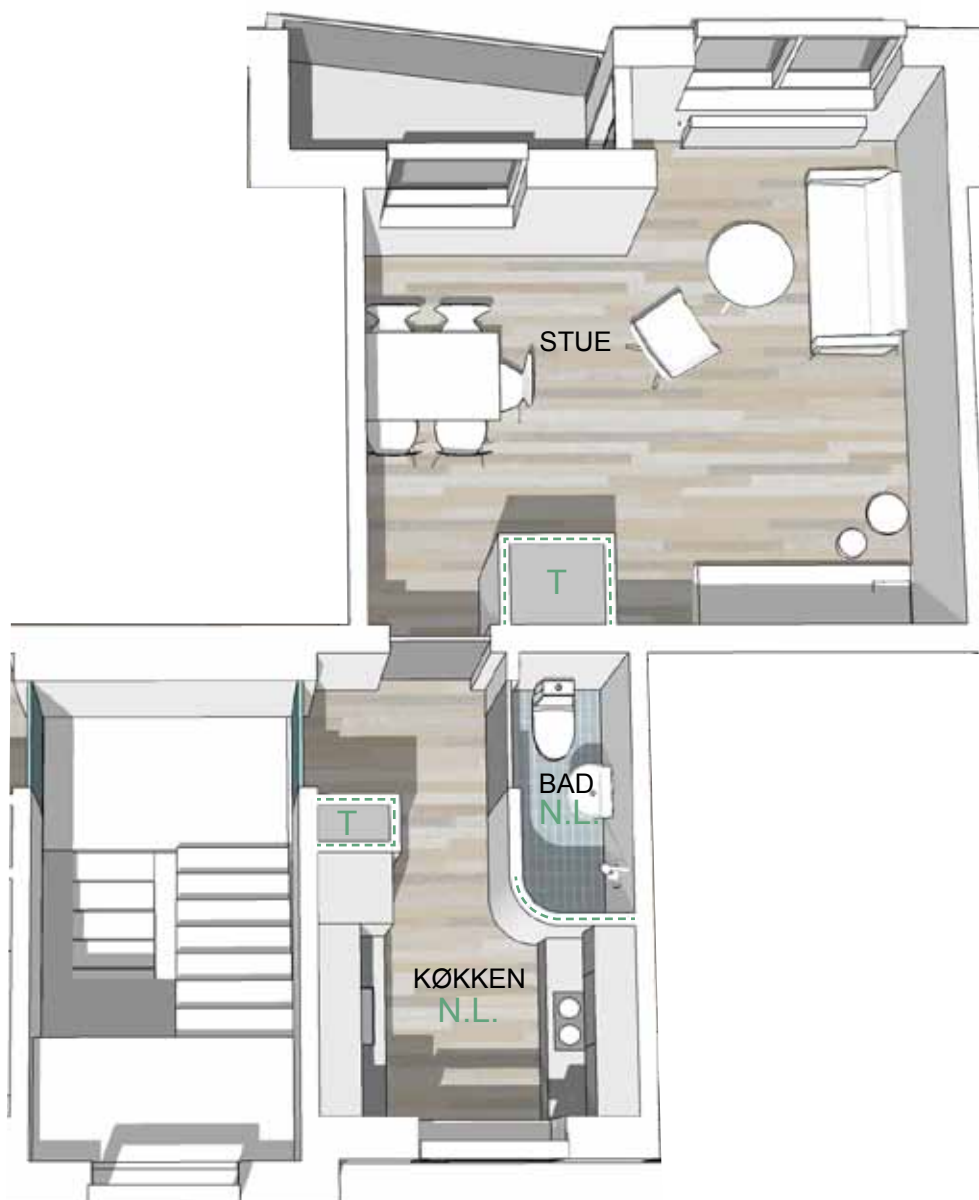
FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer
 --- Nye vægge
 N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE B

1 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 48 M²
(30 LEJLIGHEDER)



Eksisterende lejlighed

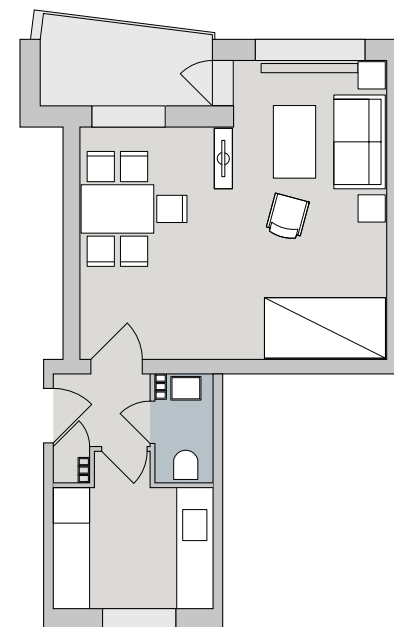
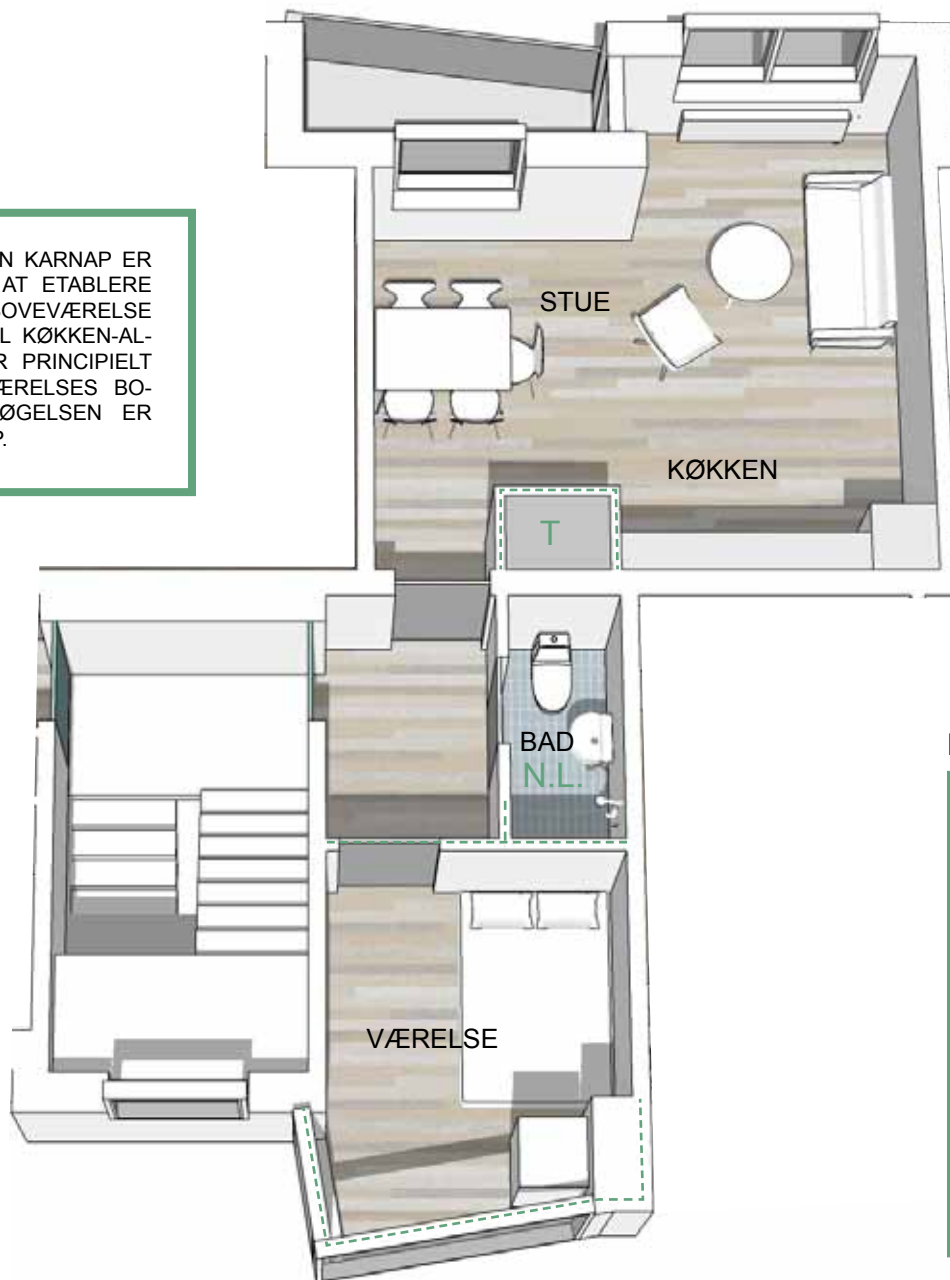
FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer
--- Nye vægge
N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE B+ MED KARNAP
2 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 52M²
(42 LEJLIGHEDER)

VED TILFØJELSE AF EN KARNAP ER DER MULIGHED FOR AT ETABLERE ET SELVSTÆNDIGT SOVEVÆRELSE OG ÆNDRE STUEN TIL KØKKEN-ALRUM. DETTE ÆNDRER PRINCIPIELT BOLIGEN TIL EN 2-VÆRELSES BOLIG, MEN AREALFORØGELSEN ER KUN CA. 4,5 M² KARNAP.



Eksisterende lejlighed

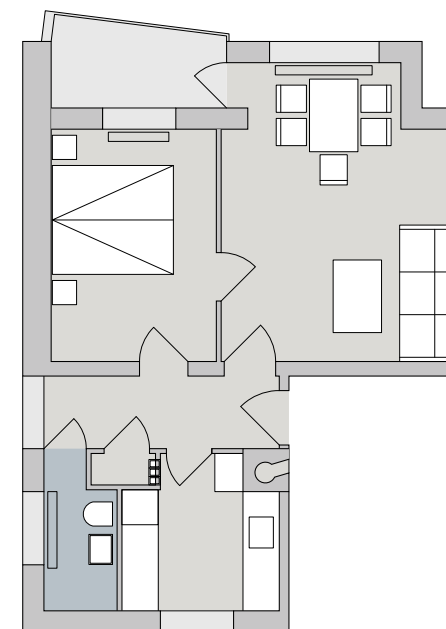
FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer flyttes til stue
- Nyt soveværelse med karnap
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer
--- Nye vægge
N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE E

2 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 63 M²
(30 LEJLIGHEDER)



Eksisterende lejlighed

FREMTIDIG LEJLIGHED

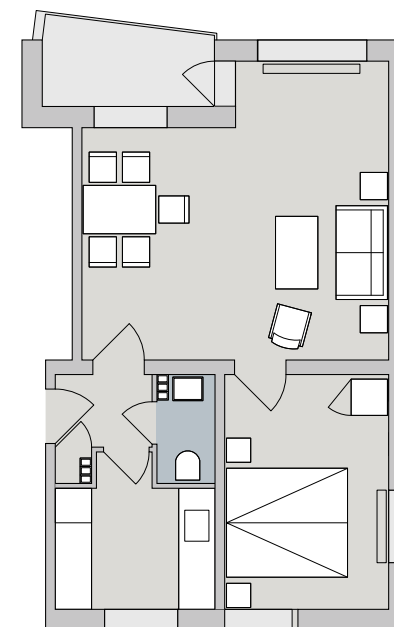
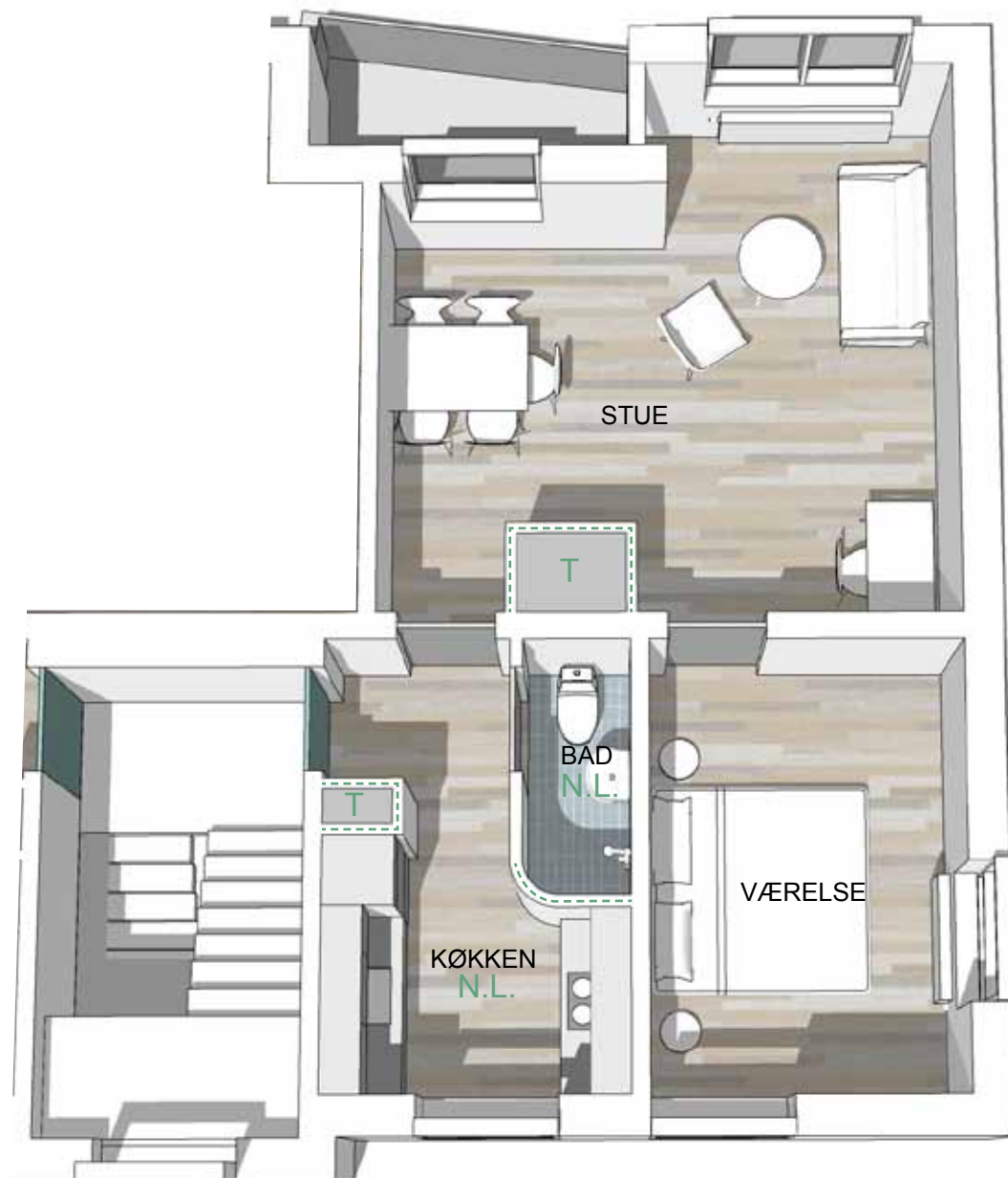
- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer
--- Nye vægge
N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE F

2 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 63M²

(12 LEJLIGHEDER)



Eksisterende lejlighed

FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

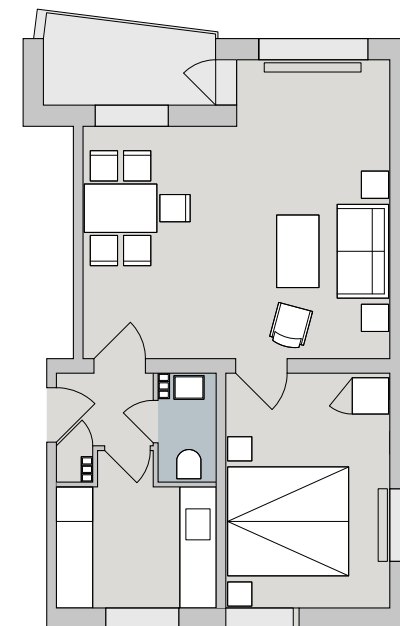
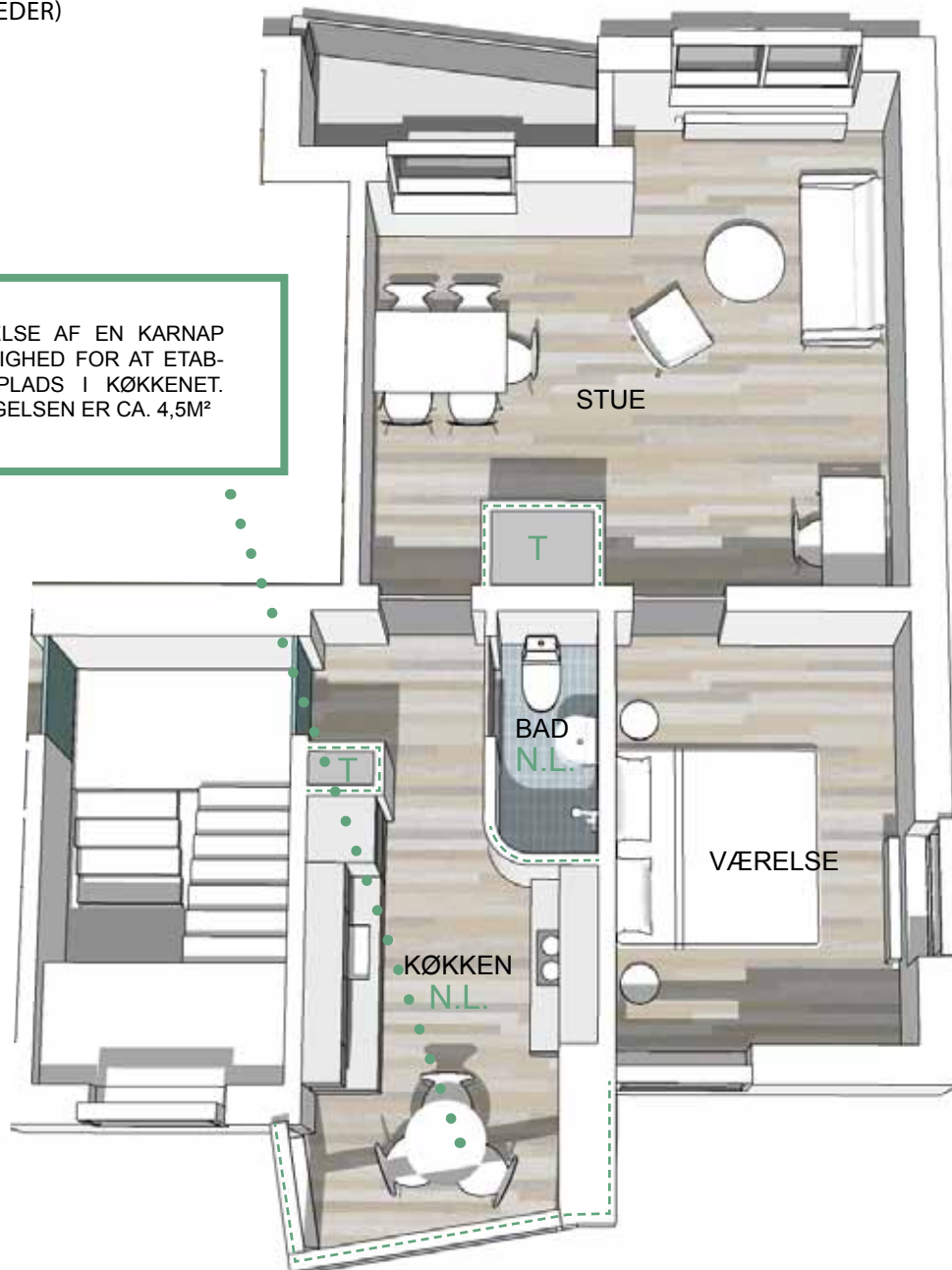
T Tekniske installationer

--- Nye vægge

N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE F+ MED KARNAP
 2 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 68 M²
 (18 LEJLIGHEDER)

VED TILFØJELSE AF EN KARNAP
 ER DER MULIGHED FOR AT ETAB-
 LERE SPISEPLADS I KØKKENET.
 AREALFORØGELSEN ER CA. 4,5M²



Eksisterende lejlighed

FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med karnap og nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer

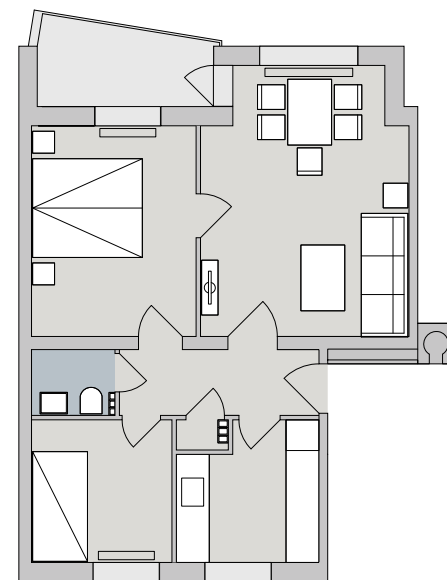
--- Nye vægge

N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE C

2,5 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 68M²

(45 LEJLIGHEDER)



Eksisterende lejlighed

FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

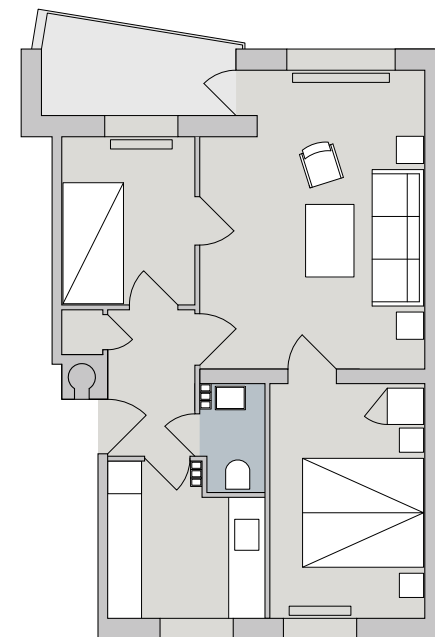
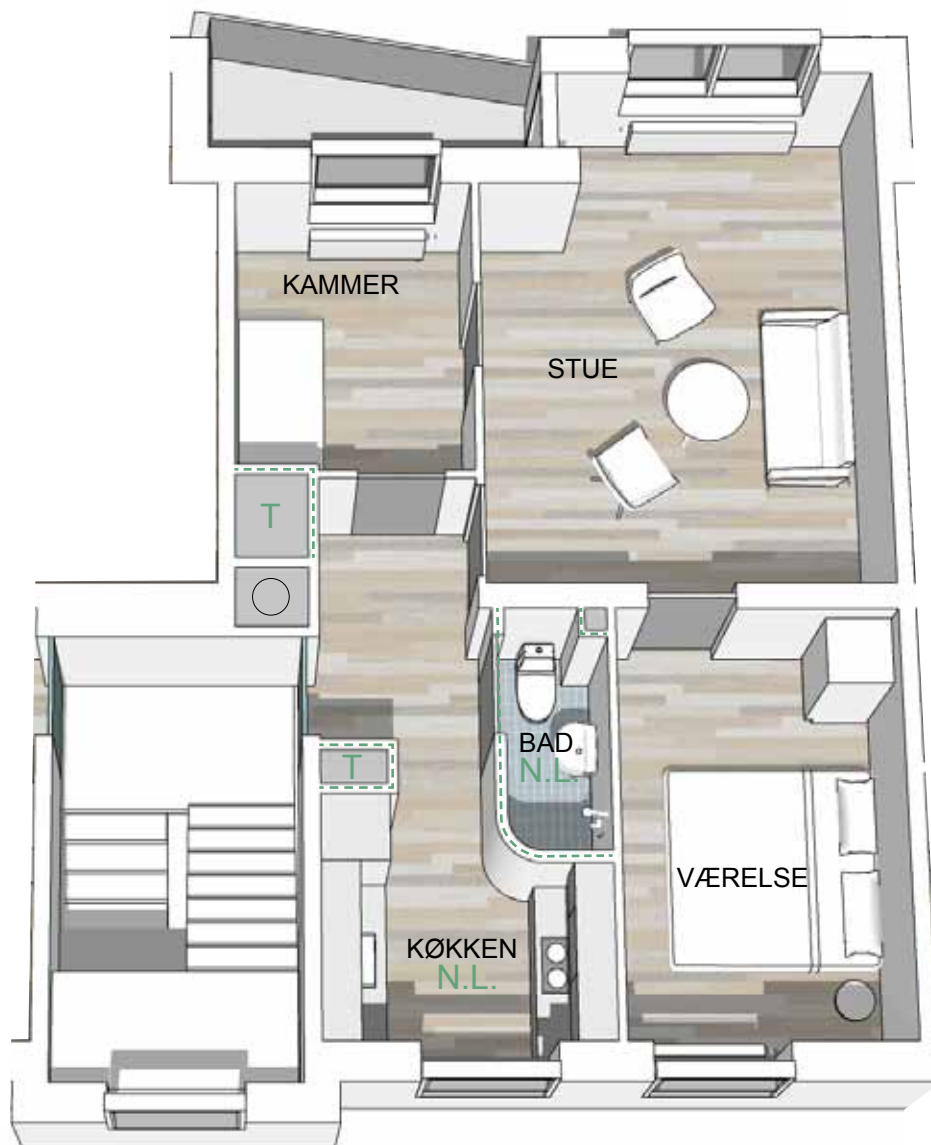
T Tekniske installationer

--- Nye vægge

N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE D

2,5 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 63M²
(12 LEJLIGHEDER)



Eksisterende lejlighed

FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

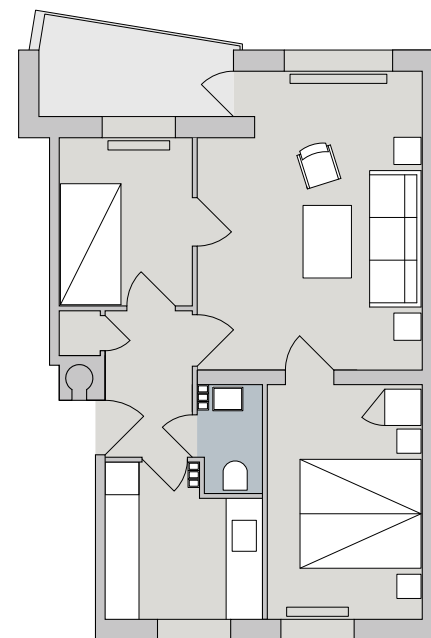
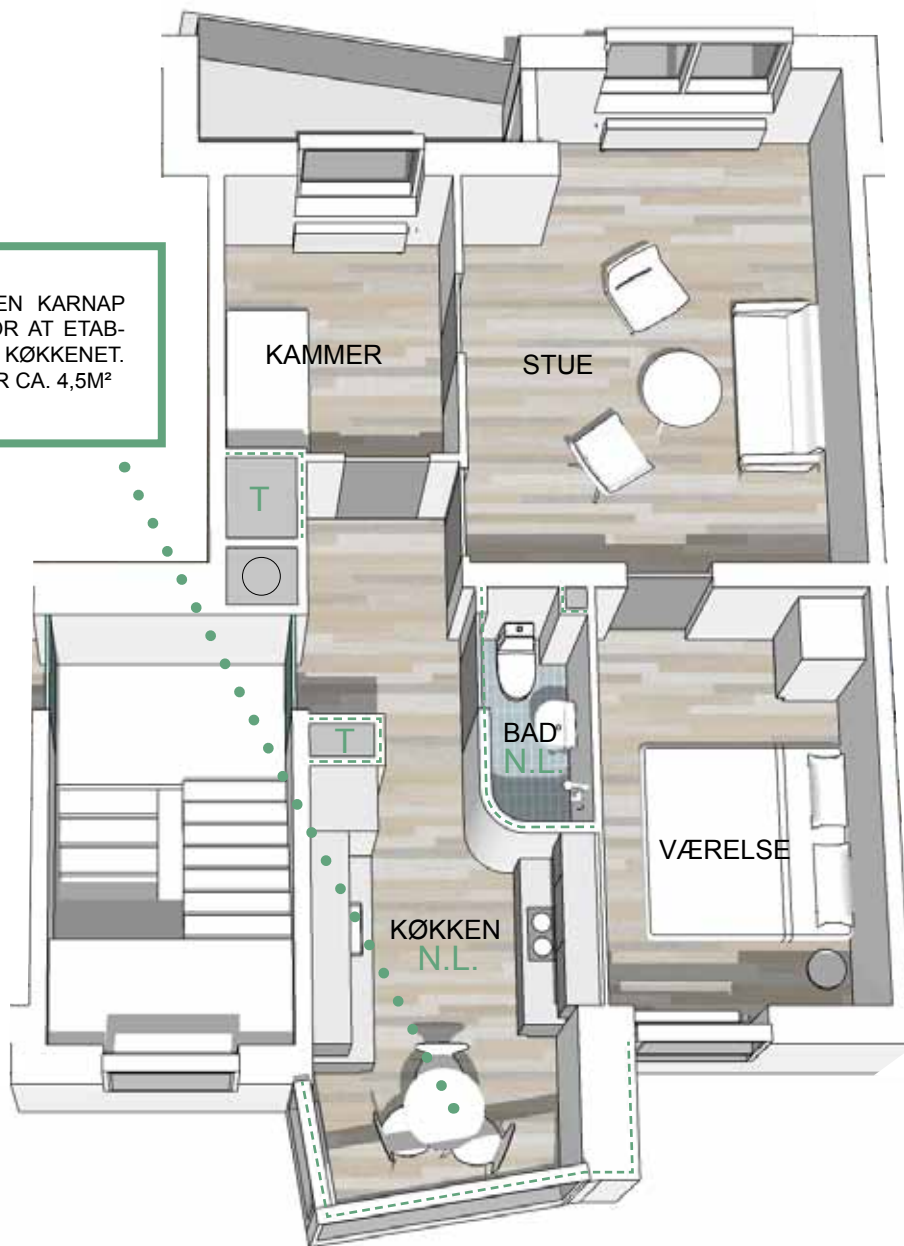
T Tekniske installationer

--- Nye vægge

N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE D+ MED KARNAP
 2,5 VÆRELSES LEJLIGHED - CA. 68M²
 (33 LEJLIGHEDER)

VED TILFØJELSE AF EN KARNAP
 ER DER MULIGHED FOR AT ETAB-
 LERE SPISEPLADS I KØKKENET.
 AREALFORØGELSEN ER CA. 4,5M²



Eksisterende lejlighed

FREMTIDIG LEJLIGHED

- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med karnap og nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer
 --- Nye vægge
 N.L. Nedhængt loft

DAB Byg & Renovering – Passus om persondata:

Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med renovering i din boligafdeling

Som beboer i en boligafdeling der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt: Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.