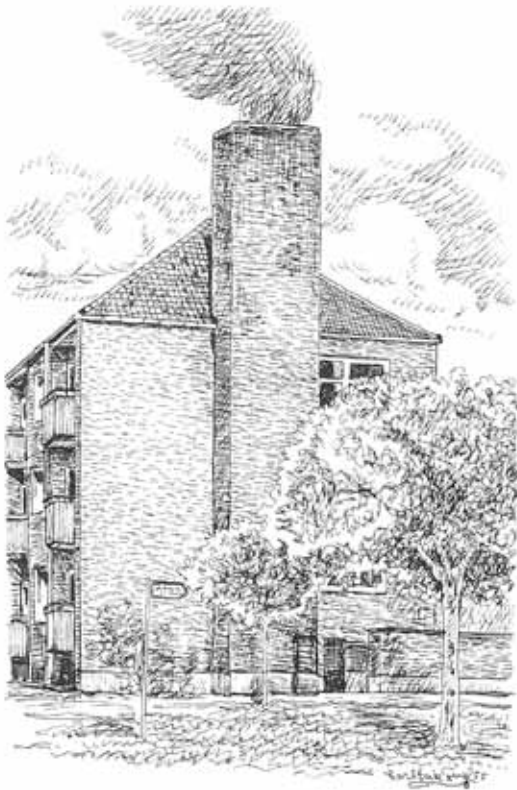


TEMAAVIS FOR BÆREDYGTIG RENOVERING AF
FRYDENSPARK

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
Karnapper.....	7-8
Facader.....	9
Blokke - fremtidige.....	10
Indeklima.....	11
Tekniske installationer.....	12
Beboerlokale og ejendomskontor.....	13
Fælles udearealer.....	13-14
Tidsplan.....	15
Genhusning.....	15
Anlægsøkonomi og husleje.....	16
Boligtyper.....	17-25
Passus om persondata.....	26

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 således, at der stadig opnås støtte fra Landsbyggefonden, og dermed ladet udvidelse af boliger til tagrum, ombygning af boliger til tilgængelighedsboliger og sammenlægning af boliger udgå fra helhedsplanen.

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, døre, 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.

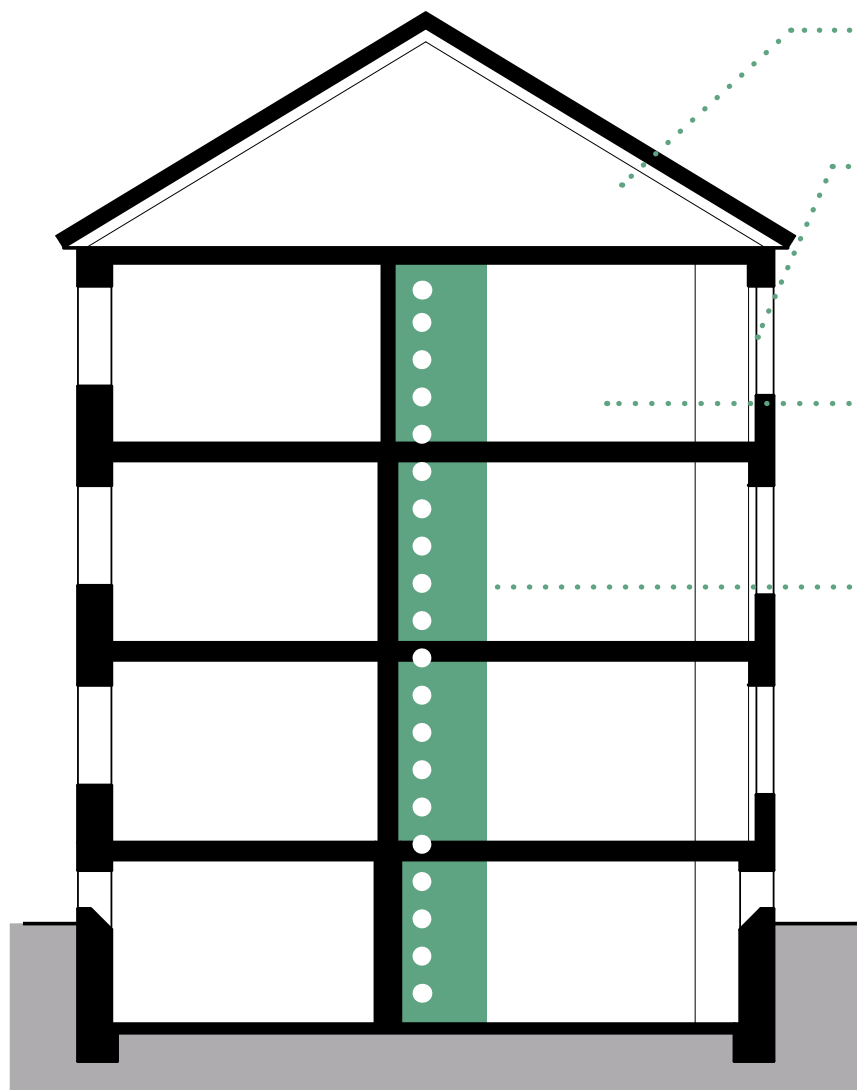
Vælger vi at sige 'nej' til helhedsplanen frafalder vores støtte fra Landsbyggefonden, men vi vil fortsat være forpligtet til at fremtidssikre og gennemføre en renovering af Frydenspark indenfor de næste 5 år. Dette vil betyde, at vi får en huslejeforhøjelse, der er over dobbelt så høj, og samtidig, 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
- Faldstammer og vandledninger nedslidte.
- Varmecentral nedslidt
- EI-forsyning utilstrækkelig

Fællesfaciliteter

- Ejendoms kontor har ikke tilfredsstillende arbejdsforhold
- Utidssvarende fælleslokale

UDFORDRINGER FRA FRYDENSPARK



BYGGESKADER I BADEVÆRELSE

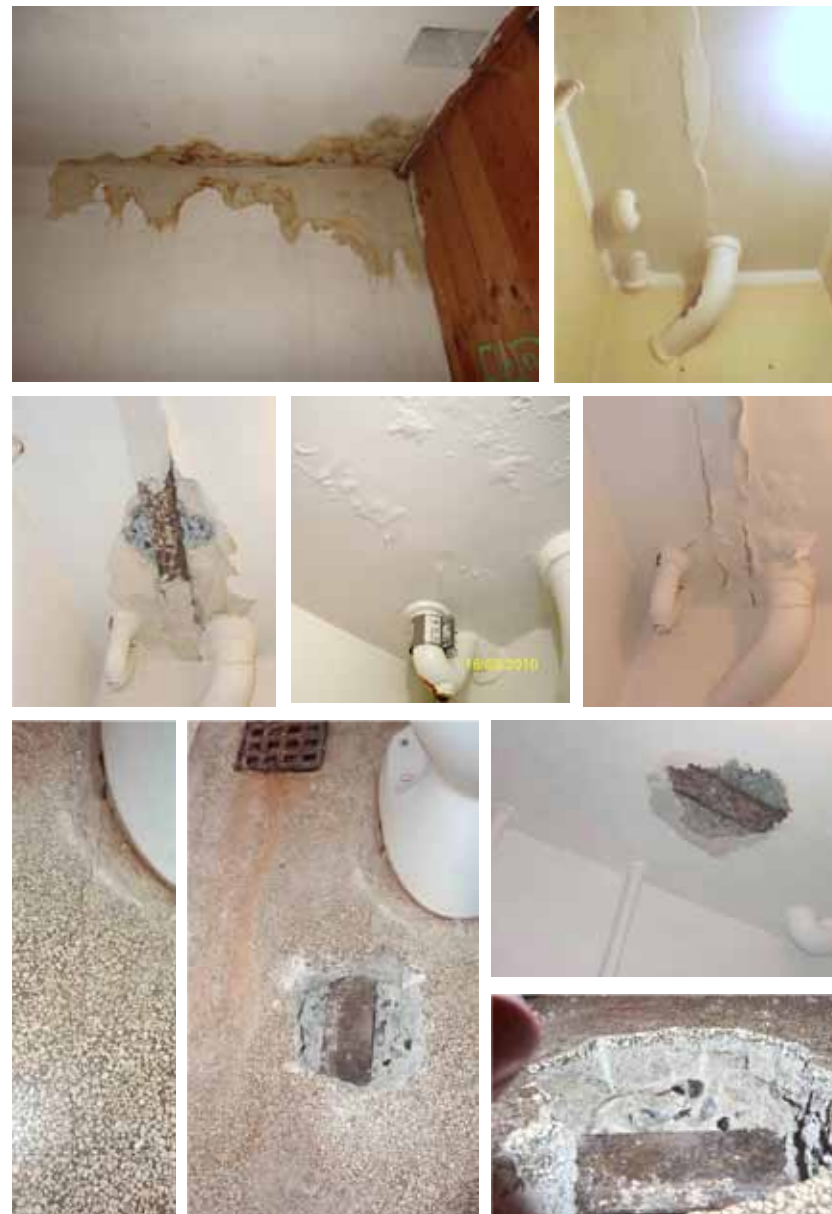
En af årsagerne til, at Landsbyggefonden vil give økonomisk støtte til en helhedsrenovering af Frydenspark er byggeskader på badeværelsesgulve. Landsbyggefonden har anerkendt at Frydenspark har et stort problem med utætte og ustabile badeværelsesgulve, hvorfor de støtter omkostningerne til udbedringen.

Der er konstateret et stort omfang af svigt i baderumsgulvene i form af revner og løstsiddende belægninger/klinker. Størstedelen af de gamle terrazzogulve er ikke intakte, dvs. de revner.

Som følge af revnerne, er der registreret vandgennemtrængning i etagedækket på flere badeværelser - særligt omkring faldstammer og vandrør i dækket.

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

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 ejendoms kontor
- Forbedring af udearealer

EKSEMPLER PÅ FREMTIDIGE TILTAG



OVERSIGTSKORT



BOLIGER - EKSISTERENDE OG FREMTIDIGE

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

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

Der er i dag 6 forskellige boligtyper (type A-F). Efter helhedsplanen vil der være de 6 oprindelige typer samt 3 nye typer med karnap (type B+, D+ og F+) – i alt 9 typer.

Hovedparten af boligerne (201 stk.) bevarer samme størrelse som de har i dag. Udvalgte boliger (93 stk.) vil få tilføjet en køkken- eller værelseskarnap, der øger anvendeligheden af boligen, og fremtidssikrer boligudbuddet i afdelingen.

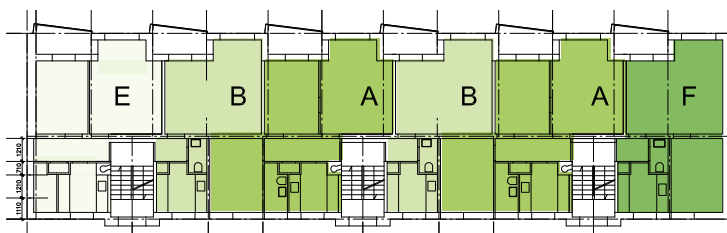
INDIVIDUELLE BOLIGPLANER FREMGÅR PÅ SIDE 17-25.

EKSISTERENDE FORHOLD

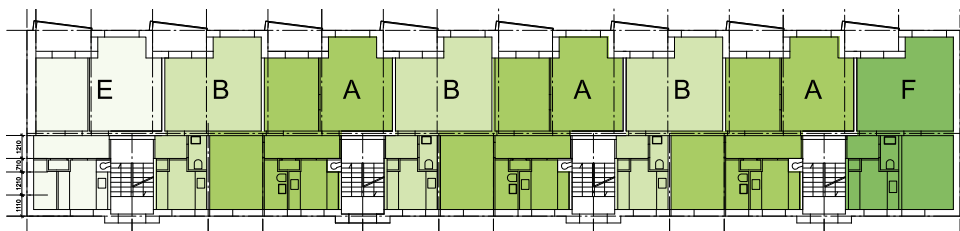
TYPE	RUM	M2	ANTAL
A	3	71,95-73,19	72
B	1	47,35-48,59	72
C	2,5	67,28-68,65	45
D	2,5	62,56-63,93	45
E	2	62,20-63,43	30
F	2	62,60-63,85	30
			294

FREMTIDIGE FORHOLD

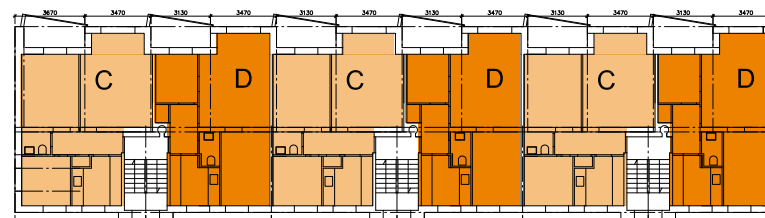
TYPE	RUM	M2	ANTAL
A	3	71,95-73,19	72
B	1	47,35-48,59	30
B+ (Karnap)	2	Ca. 51,85-53,09	42
C	2,5	67,28-68,65	45
D	2,5	62,56-63,93	12
D+ (Karnap)	2,5 + spisepl.	Ca. 67,06-68,43	33
E	2	62,20-63,43	30
F	2	62,60-63,85	12
F+ (Karnap)	2 + spisepl.	Ca. 67,10-68,35	18
			294



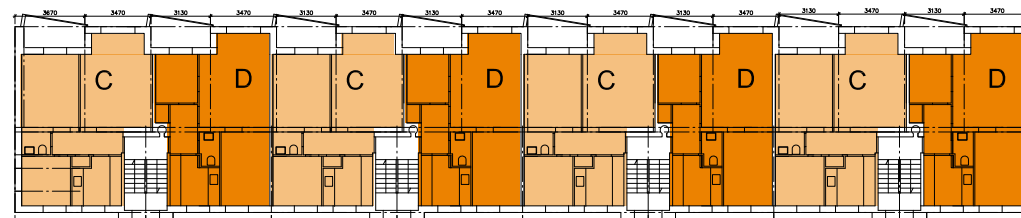
Eksisterende Blok 5, 6, 7, 8, 9 og 10



Eksisterende Blok 2, 4, 13 og 14



Eksisterende Blok 12



Eksisterende Blok 1, 3 og 11

KARNAPPER

Hovedparten af boligerne i Frydenspark (201 stk.) bevarer samme størrelse som de har i dag. Udvalgte boliger (93 stk.) vil få tilføjet en køkken- eller værelseskarnap, der øger anvendeligheden af boligen.

De nuværende 1-værelses boliger har ikke 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 køkken-alrum. Dette ændrer principielt boligen til en 2-værelses bolig, men arealforøgelsen er kun ca. 4,5 m²

Ved tilføjelse af karnap i boligtype F+ og D+ er der mulighed for at etablere spiseplads i køkkenet. Arealforøgelsen er også her ca. 4,5m²

Indefra giver karnappen flere anvendelige kvadratmeter og en mere funktionel og fremtidssikret bolig. Vinduerne i karnappen giver mere lys og luft, og bedre udsigt til de grønne omgivelser. Med den fremskudte placering giver karnappen mulighed for at kigge ud langs facaden og følge solens gang på himlen i flere af døgnet's lyse timer



Fremtidigt soveværelse med karnap



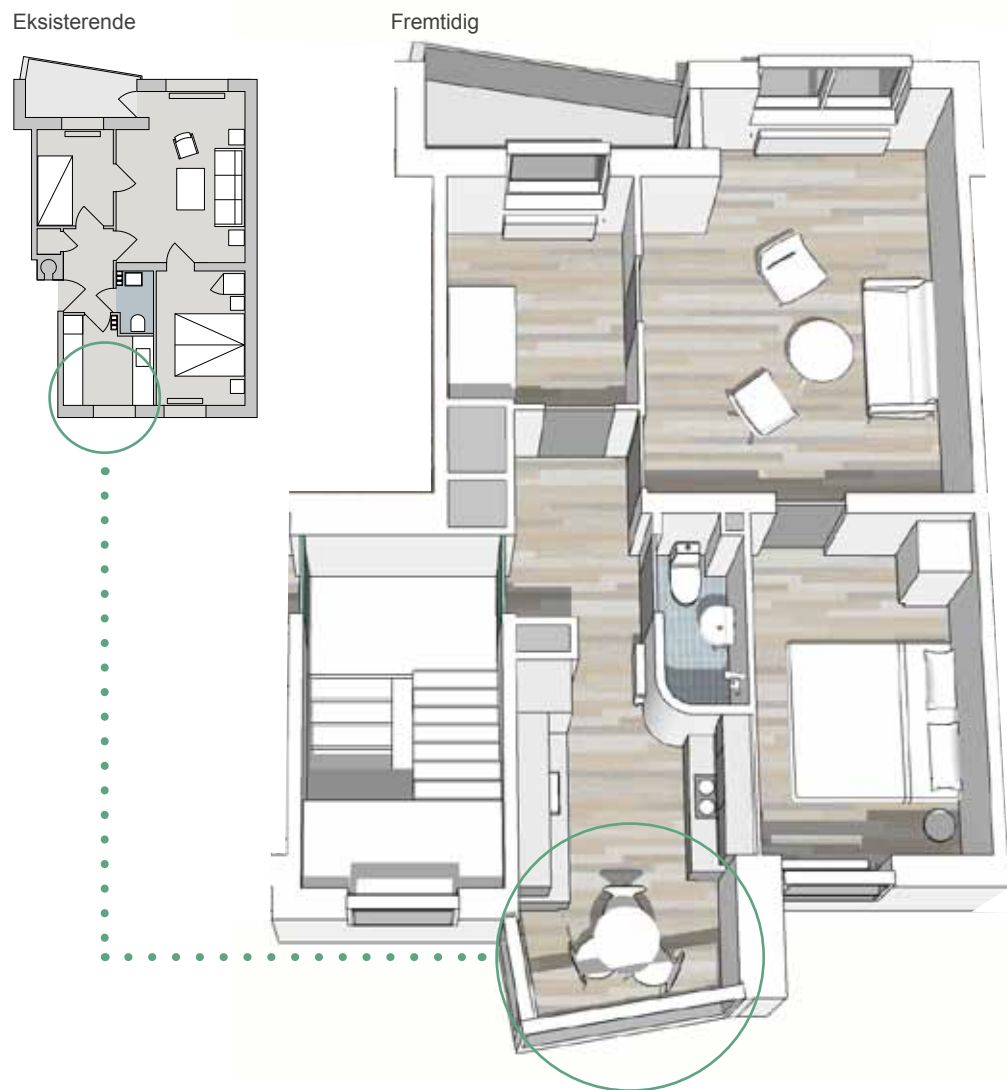
Eksisterende køkken



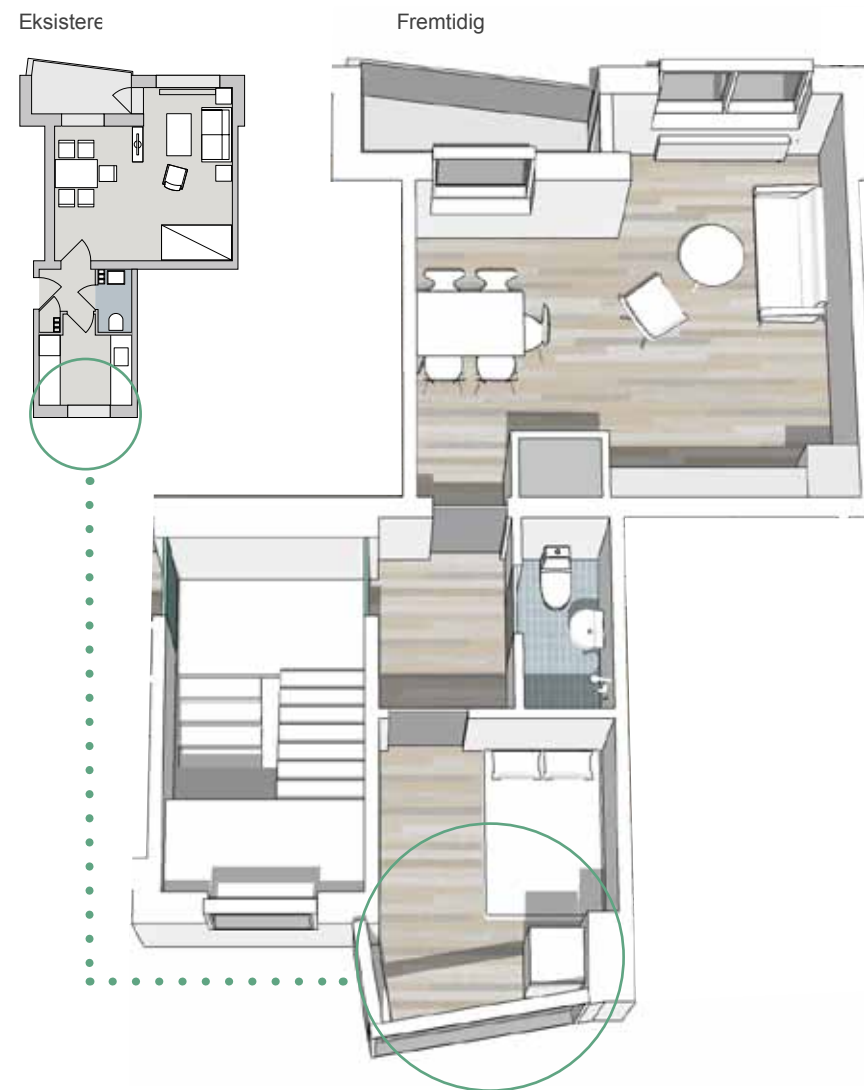
Fremtidigt køkken med karnap

KARNAPPER

EKSEMPEL PÅ BOLIGER MED FREMTIDIG KARNAP



Eksempel på fremtidig køkken med karnap



Eksempel på fremtidig soveværelse med karnap

FACADER

Frydenspark er tegnet af arkitekt Holger Bager i 1947 og er etagehuse i gule mursten og med røde tage. Til hver bolig er der altan.

Facaden ud mod haven og gårdrummene udgør bebyggelsens største kvaliteter. Lejlighederne er veldisponerede med gode værelser og stuer.

Karnappernes udformning henter inspiration fra havefacadens takt med de tunge murede felter og den lette, skrå altan. Karnapperne bidrager til en mere åben og aktiv ankomstfacade med et udtryk, der respekterer de oprindelige kvaliteter.

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

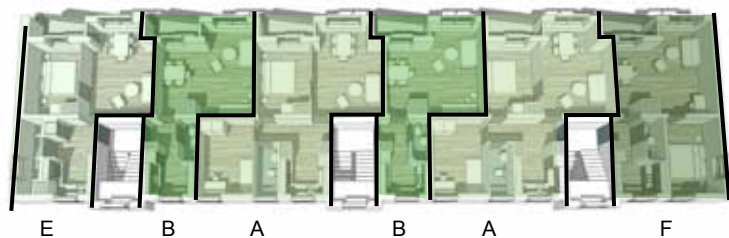
- Indgangsfacaden med små fremspring omkring indgangspartierne, men ellers en lidt anonym, samlet, muret flade med køkken-, bad-, og værelsesvinduer i lige rækker.
- Havefacaden med karakteristiske skrå altaner og nicher til opholdsrummene.



BLOKKE - FREMTIDIGE

VEDR. BOLIGPLANER - SE DE SIDSTE SIDER I TEMAAVISEN

BLOK 6 OG 8



E B A B A F

BLOK 5, 7, 9, OG 10



E B+ A B+ A F+

BLOK 13 OG 14



E B A B A B A F

BLOK 2 OG 4

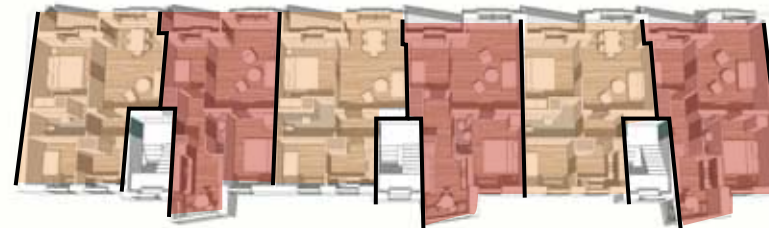


E B+ A B+ A B+ A F+

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



C D+ C D+ C D+

BLOK 11



C D C D C D C D

BLOK 1 OG 3



C D+ C D+ C D+ C D+

INDEKLIMA

Indeklimaet i Frydenspark lever ikke op til nutidens standard for et godt indeklima. Registreringer og målinger viser nemlig at flere boliger har skimmelsvamp, høj fugtighed og kulde-gener. De fleste boliger har ikke emhætte med afkast til det fri, hvilket medfører at luften i boligen bliver forurennet af mados-partikler som er dårlige for vores lunger.

Årsagen til at boligerne i Frydenspark ikke får nok friskluft, skyldes den ukontrollerede måde den nuværende naturlige ventilation via aftrækskanaler virker. Kort sagt ventileres boligerne som vinden blæser. Hvis vinduer åbnes for at få frisk luft, giver det trækgener i de kolde sæsoner. På vindstille dage har boligerne i Frydenspark også svært ved at få tilført frisk luft, da det nuværende ventilationssystem er naturlig ventilation via aftrækskanaler som er for lille i størrelsen og uden en stærk opdrift i kanalen da Frydenspark kun er i 3 etager. Opdriften, også kaldet skorstenseffekten, er mest optimal ved høje bygninger over 5 etager hvis altså vinduerne har en friskluftventil og varmeanlægget kan varme den kolde luft op.

SÅDAN OPNÅR FRYDENSPARK ET GODT INDEKLIMA

Helhedsplanen indeholder en ventilationsløsning med udsugning og indblæsning.

Med et ventilationsanlæg er frisklufttilførslen styret af ventiler og lejlighederne får den rigtige luftmængde ind i opholdsrummene. Den enkelte beboers varmeregning vil reduceres væsentligt, da den friske luft som blæses ind, er opvarmet til ca. 20 grader, og vil ikke opleves som trækgener.

Ventilationsanlæggene placeres i tagrummet. Vha. kanaler i skakte i boligen fordeles den friske luft. Disse skakte fremgår af boligplanerne.

FAKTABOKS OM INDEKLIMA:

- Et godt indeklima vigtigt for vores sundhed og helbred, da vi typisk tilbringer op til 90 % af vores tid indendørs, og 16 timer af døgnet i vores bolig.
- Et dårligt indeklima kan give irriterede øjne, hovedpine og allergi - og i værste fald mere alvorlige sygdomme.
- Flere undersøgelser bekræfter at et dårligt indeklima kan give luftvejssygdomme som fx hjerte-kar-sygdomme, astma, allergi, lungekræft. Bl.a. derfor er det i dag lovkrav at nye boliger skal have udskiftet luften i boligen med frisk forvarmet luft hver 2. time vha. mekanisk ventilation, således at boligen hele døgnet har et kontrolleret og sundt indeklima hele døgnet – uanset vind og vejr.
- Derudover skal køkkener have emhætte med afkast til det fri, så mados ikke forurener luften. Den beskidte luft skal suges ud fra køkkener og WC vha. en ventilator og den udsugede luft skal erstattes af frisk via ventiler i stuen og soveværelser.
- Alle nye boliger udføres i dag med mekanisk ventilation, og uden at støj-niveauet fra ventilationen generer. Et støj-niveau på max 25-30 db, hvilket svarer til den eksisterende baggrundsstøj i et hvert soveværelse. Så støjen vil ikke bemærkes eller være til gene.



Billedet viser en 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.



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



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

DE MEST SÅRBARE OVER FOR DÅRLIGT INDEKLIMA:
• Mennesker, der opholder sig meget hjemme • Ældre mennesker (aldrende krop) • Mennesker, der allerede er disponeret for astma og allergi • Spædbørn og små børn, hvis lunger ikke er færdigudviklede



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

TEKNISKE INSTALLATIONER

VARMECENTRALER

Varmecentralerne i Frydenspark som fordeler varme og brugsvand til boligerne lever ikke op til gældende krav. Rørene mellem blokkene er dårligt isoleret og giver et stort varmetab året rundt. Afdelingen har desuden svært ved at varme vandet godt nok op, så det giver nogle problemer med vandkvaliteten på de fjerneste blokke.

Helhedsplanen løser problemet med 2 nye varmecentraler og nye velisolerede rør i terræn, som sparer afdelingen for en masse unødvendigt varmetab og samtidig giver den rigtige temperatur i vandet.

BRUGSVAND

Der er konstateret en farlig bakterie ved navn Legionella i visse områder. Årsagen er det nedslidte brugsvandssystem.

Nuværende rør er gamle (nogle over 40 år gamle) og indeholder asbest og skal afskaffes efter gældende lovgivning. Derudover har Frydenspark ikke individuel vandmåling så nogle beboere bruger meget vand, mens andre bruger lidt, men alle betaler samme beløb.

Helhedsplanen løser dette ved at foreslå nye vandrør samt individuel elektronisk fjernaflest vandmåling på både koldt og varmt brugsvand til hver lejlighed. Det vil betyde ca. 30 % vandbesparelse for beboerne.

EL I BOLIGER OG KÆLDER

Boligerne indeholder gamle installationer som kan medføre brand i boligen. Derudover er der ikke mange stikkontakter i boligen så mange beboere selv etablere nye stikkontakter eller sætter en forlængerledning. Dette udgør også en sikkerhedsrisiko.

Helhedsplanen foreslår at alle el-ledninger udskiftes inkl. el-tavlen i opgangen, samt flere stikkontakter i alle rum.

NYE DØR-TELEFONER

I dag giver det utryghed at opgangene er uden dør-telefoner.

Med helhedsplanen får samtlige opgange dørtelefon ved indgangsdøren, hvorfra de enkelte boliger kan kalde. Der opsættes svarapparater indvendigt i alle boligerne ved hoveddøren. Herfra kan kaldene besvares og gæsten trykkes ind. Derudover foreslås et anlæg, der har adgangskontrol indbygget således, at man kan

få adgang til opgange med en elektronisk "brik" i stedet for en nøgle. Administrationsudgifterne med brikker frem for nøgler er langt mindre, da bortkomne brikker nemt kan spærres uden at låsecylindre og alle fysiske nøgler skal udskiftes. Løsningen er tryghedsskabende og anvendes i moderne boliger.

ENERGIBESPARELSEN

30% BESPARELSER

Med udgangspunkt i helhedsplanens tiltag, viser beregninger, at der kan spares ca. 30% af det nuværende årlige varmeforbrug, dvs. rumopvarmning og varmt brugsvand kan reduceres med 30% i forhold til nuværende energiforbrug på 165 kWh/m² pr. år.

Den teoretiske energireduktion på 30% fremkommer hovedsageligt fra tiltag som nye vinduer, tag og ikke mindst det nye ventilationsanlæg.

BEBOERADFÆRD

Erfaringer fra andre større energirenoveringer viser dog, at beboeradfærd sommetider kan ødelægge billedet af en 30% reduktion.

Helhedsplanen indeholder også en samlet pakkedløsning så beboerne kan overvåge deres vandforbrug på én hjemmeside eller på en smartphone. På den måde vil beboerne nemt kunne se, om forbruget ligger i den gode eller dårlige ende. Hele systemet fungerer trådløst, så der skal ikke aflæses i lejlighederne.

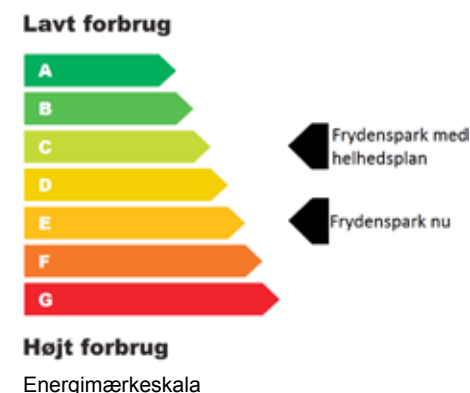
STIGNINGER I ENERGIPRISER

Størrelsen af de fremtidige stigninger i energipriserne er usikker. Dog er det sikkert, at priserne stiger. Hvis energipriserne stiger med 5 % pr. år, hvilket ikke er urealistisk, så vil Frydenspark have sparet ca. 19 mio. kr. over 20 år.

Opgøres besparelsen i en besparelse af giftige og skadelige drivhusgasser, vil det svare til, at afdelingen reducerer deres årlige CO₂-udledning med 99 tons, udledningen af svovldioxid (SO₂) med 15 tons og af kvælstofilter (NOX) med 102 tons. Tallene er baseret på "Hofor's miljødeklaration 2011" for vandbaseret fjernvarme, som er afdelingens primære varmeforsyning.



Eksempel på port-telefon



BEBOERLOKALE OG EJENDOMSKONTOR

Her på siden ses et forslag til placering af et nyt fælles beboerhus til Frydenspark. Beboerhuset erstatter de eksisterende beboerlokaler og udfylder hjørnet mellem de to blokke. Der etableres kontor til ejendomsdrift samt møderum i stueetagen og beboerfaciliteter på 1. sal. På 2. sal etableres en tagterrasse. Der bliver etableret portgennemgang fra gade- og gårdrummet i forbindelse med beboerhuset, for at skabe bedre forbindelse til gårdrummet for beboerne i de omkringliggende blokke.

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 og drøfte fordele og ulemper ved tagterrasse, gennemgang osv.

FÆLLES UDEAREALER

GÅRDRUM

Gårdrummene har en passende størrelse og en god afgrænsning, men der skal skabes mere attraktive gårde.

Hver gård får sit eget særpræg og identitet. Særpræget kan fremkomme med forskellige træarter, legeredskaber, farvevalg eller formgivning. Trods forskellighed skal der være en rød tråd i de fremtidige grønne områder, som bliver kendetegnende for Frydenspark.

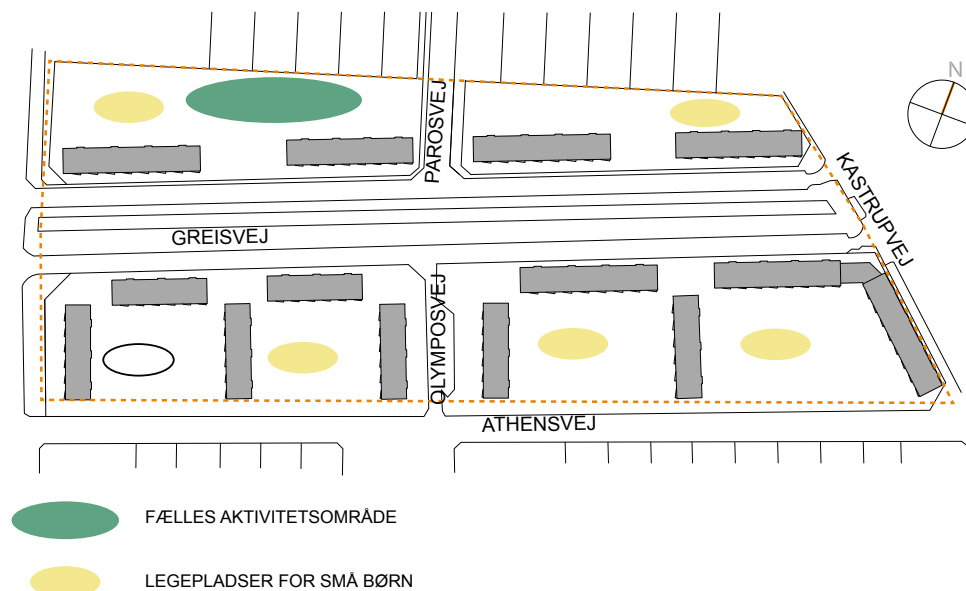
LEGEPLADSER TIL ALLE

I hvert gårdrum skal der være legeområder for de mindste børn, som er mest trygge ved at lege i nærheden af deres bolig. Forældrene kan holde øje med disse områder fra lejlighederne.

Nord for Greisvej er der et område som kan benyttes til fællesaktiviteter for større børn og voksne. F.eks. legebakker, motionsredskaber eller udfordrende legeredskaber.



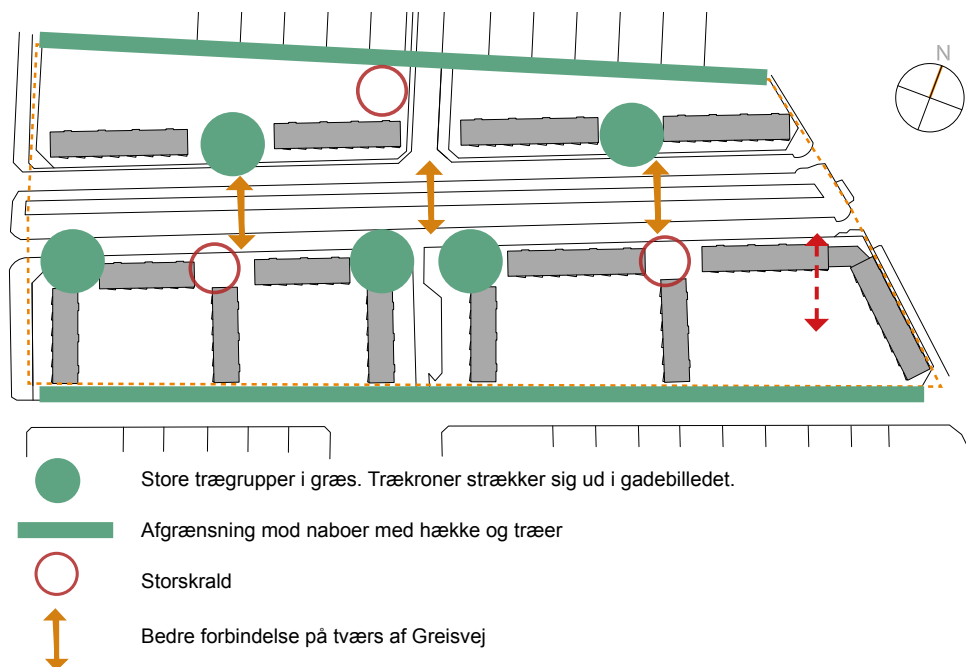
Skitseforslag til fælleshus



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 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.



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.



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 hygge-kroge. 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.

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 i området, og kommer tilbage til en totalrenoveret lejlighed efter nogle måneder, når håndværkerne er færdige med blokken.

Håndværkerne arbejder fra 7-15 på hverdage. Vi regner ikke med at håndværkerne arbejder i weekender eller helligdage.

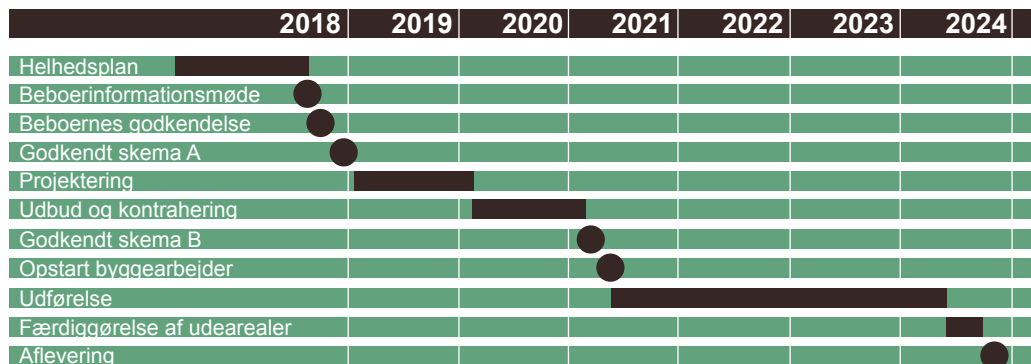
Håndværkerne har behov skure og containere, så vi etablerer en byggeplads som følger byggetakten. Byggepladsen forventes at blive placeret på Greisvej.

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.

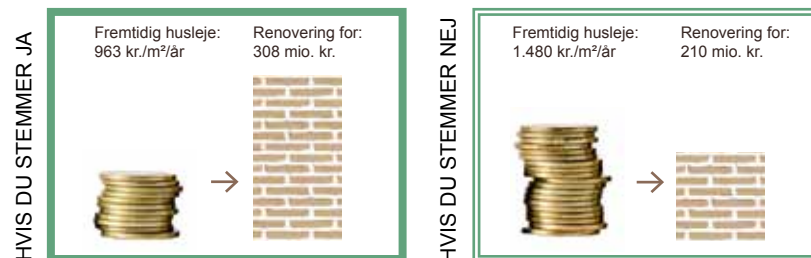
Antal rum	1	1 med karnap	2	2 med karnap	2,5	2,5 med karnap	3
Antal m ²	47,4-48,6	51,9-53,1	59,2-63,9	63,7-68,4	62,6-68,7	67,1-73,2	72,0-73,3
Leje kr. pr. måned 2019	3.512 - 3.674	-	4.377 - 4.734	-	4.626 - 5.074	-	5.312 - 5.392
Leje kr. pr. måned efter renovering i 2024	3.800 - 3.900	4.161 - 4.262	4.751 - 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 gennemsnitlige 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.

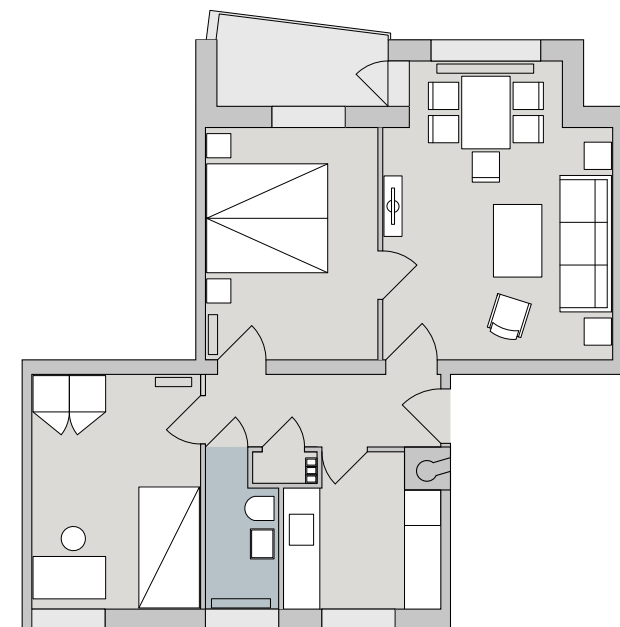


	Indhold i Helhedsplan for Frydenspark med støtte fra LBF til en gennemsnitlig husleje på 963 kr./kvm/år	Indhold i nødvendig renovering af Frydenspark uden støtte fra LBF til en gennemsnitlig husleje på 1.480 kr./kvm/år
Udskiftning og isolering af alle tage	x	x
Udskiftning af vinduer	x	x
Udskiftning af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

BOLIGTYPE A

3 VÆRELSE LEJLIGHED - CA. 73M2

(72 LEJLIGHEDFR)



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

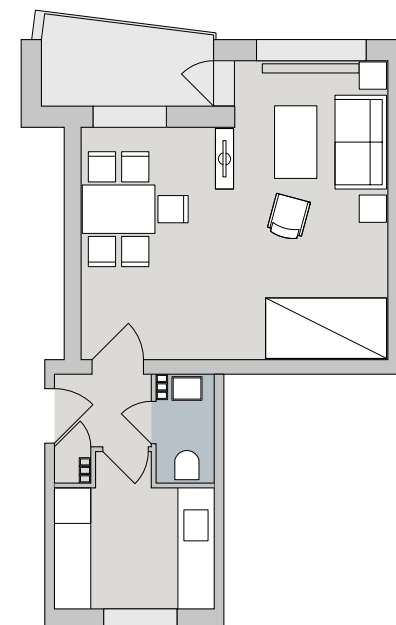
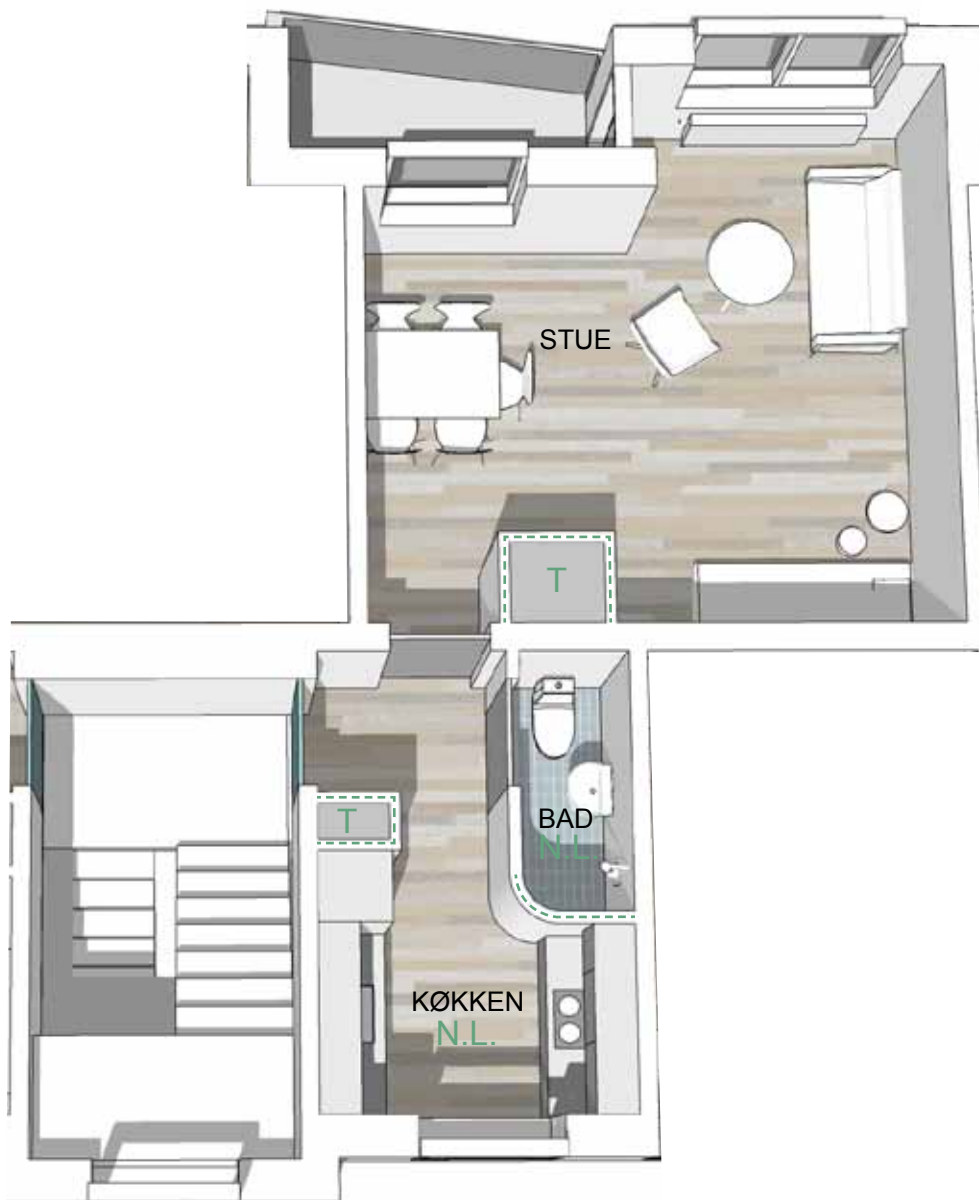
T Tekniske installationer

--- 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 indeklime
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

T Tekniske installationer

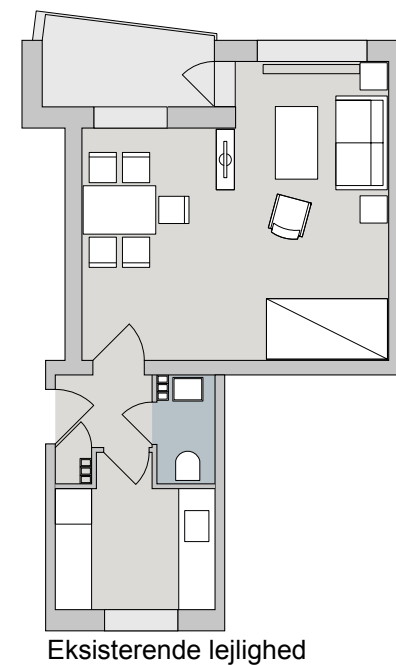
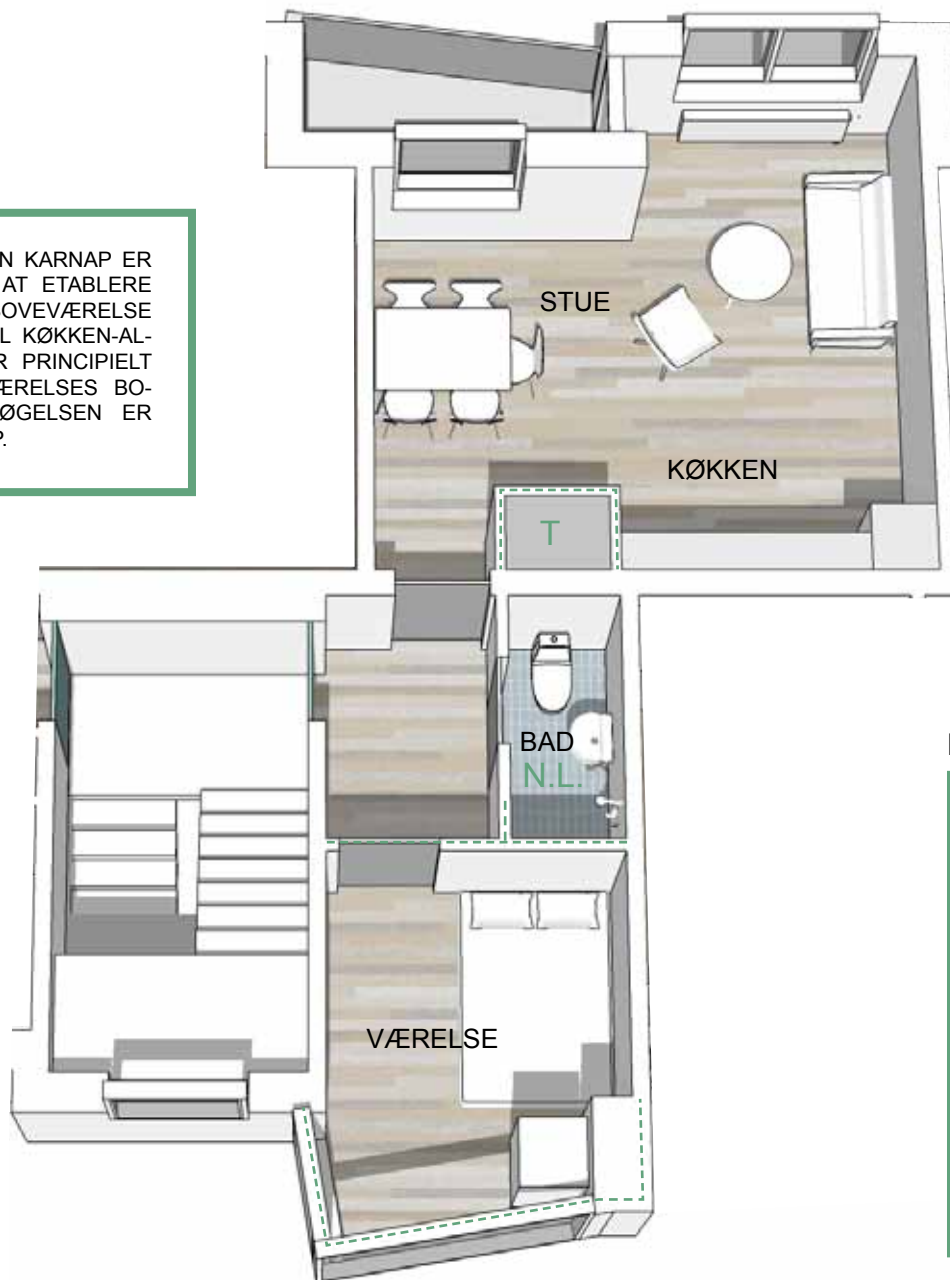
--- Nye vægge

N.L. Nedhængt loft

BOLIGTYPE B+ MED KARNAP

2 VÆRELSE LEJLIGHED - CA. 52M
(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 AREALFORØGELSE ER KUN CA. 4,5 M² KARNAP.



Eksisterende lejlighed

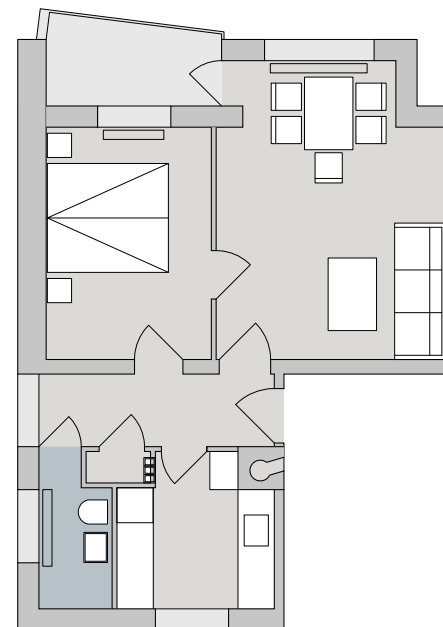
FREMTIDIG LEJLIGHED

- 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

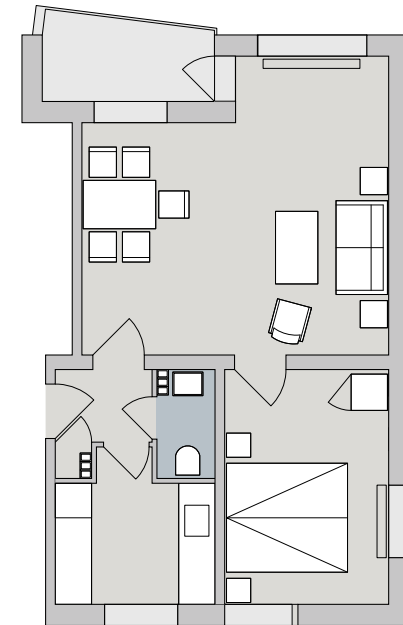
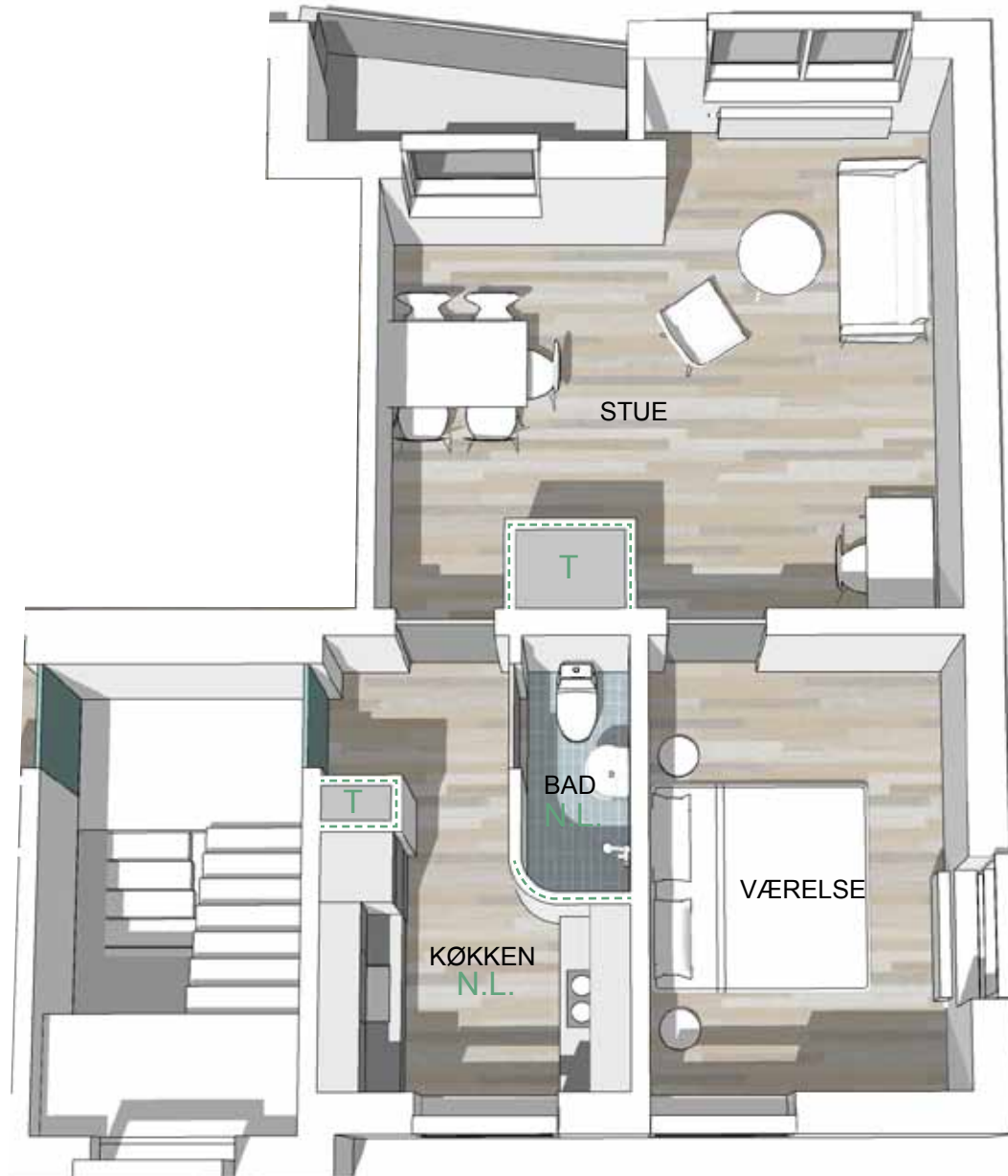
- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

- 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

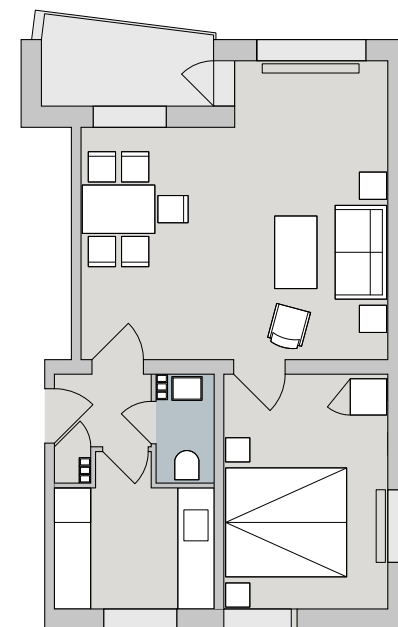
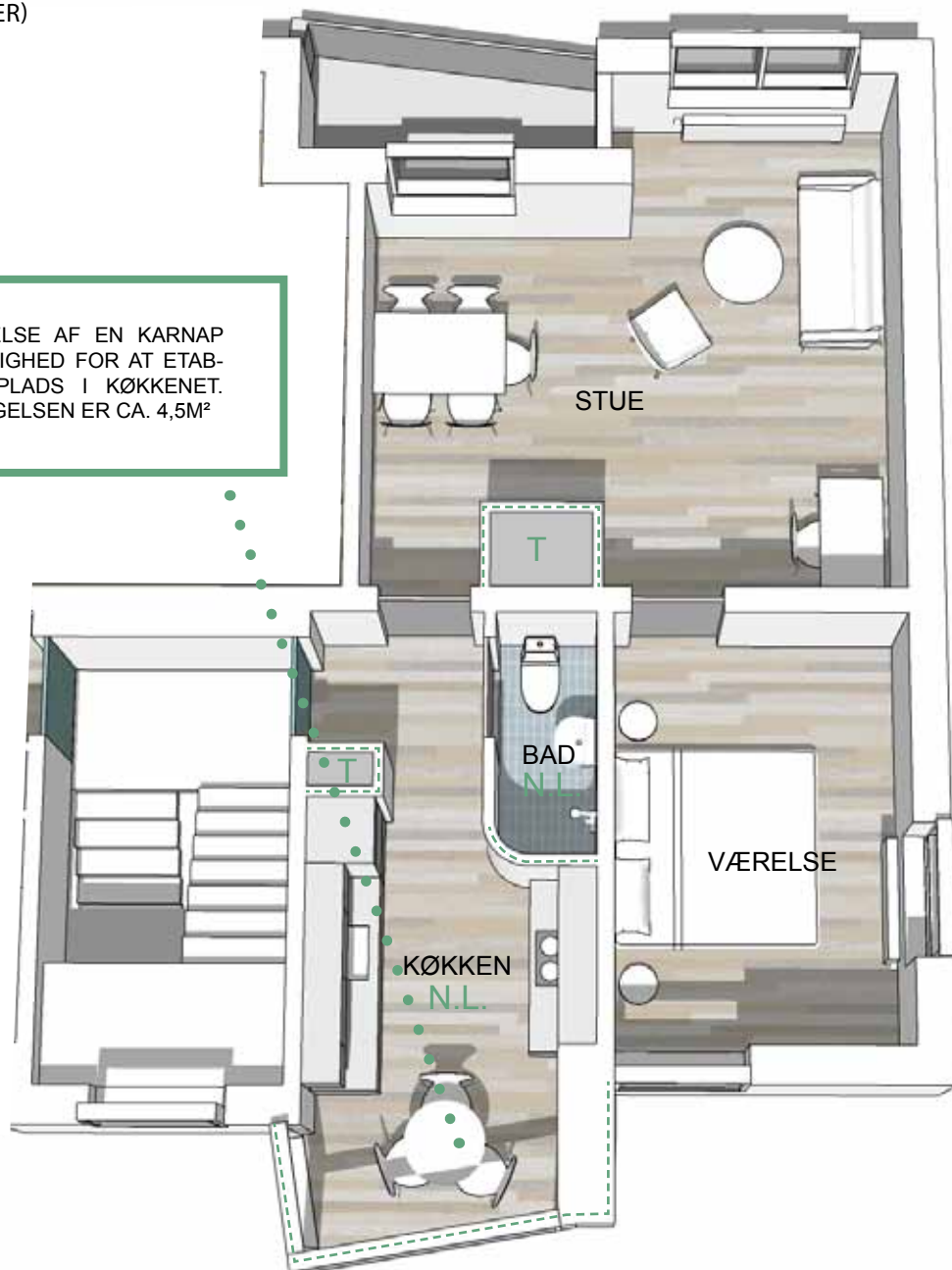
T Tekniske installationer

--- 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

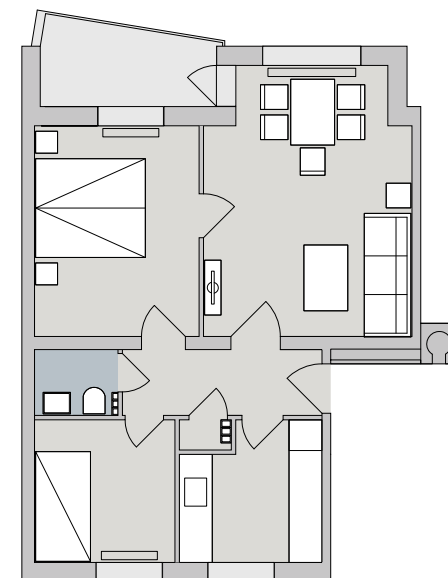
- Nyt badeværelse med bruseplads
- Nyt køkken med karnap og nye installationer
- Nye elinstallationer
- Ny entredør fra trapperum til bolig
- Nye lavenergi vinduer og altandør
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding og bedre indeklima
- Reduceret skabsplads i entre
- Nymalede overflader

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

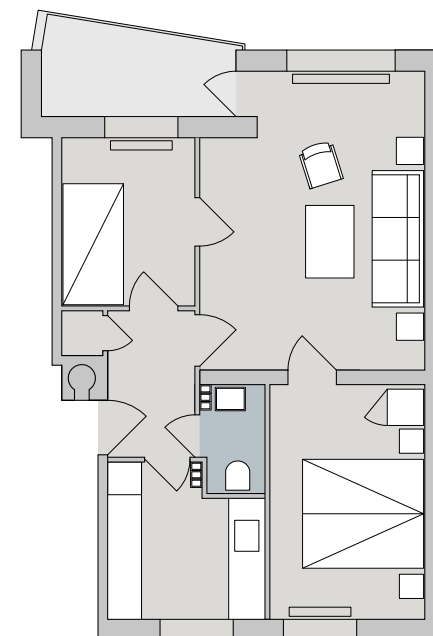
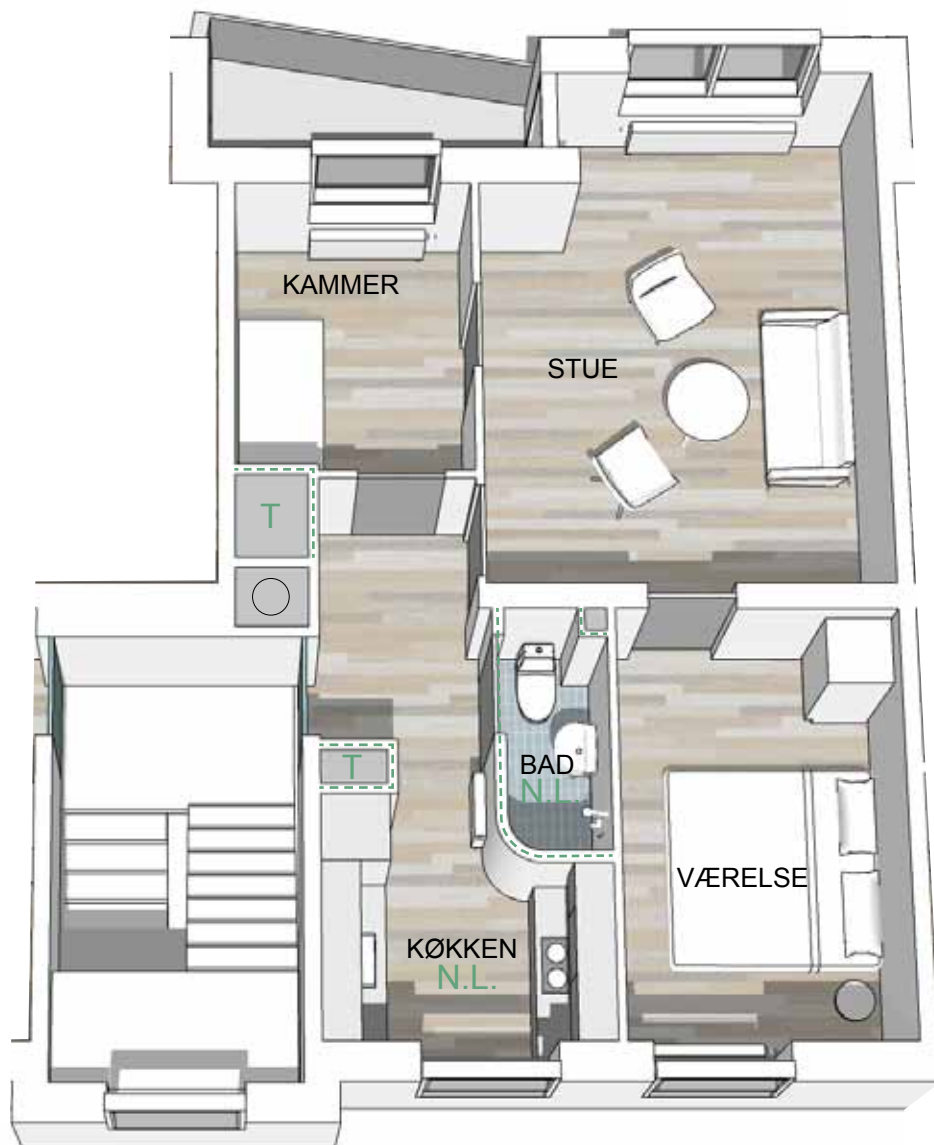
--- Nye vægge

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

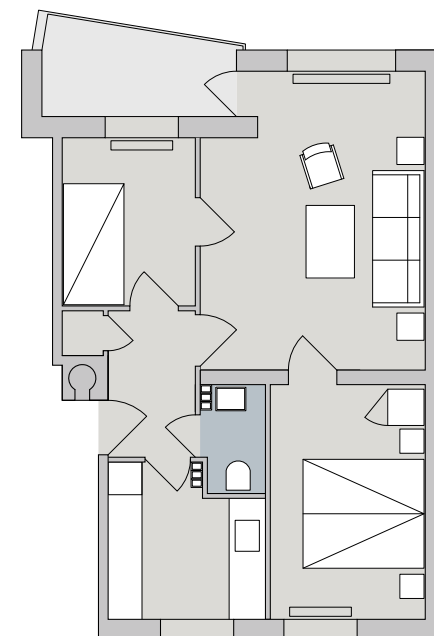
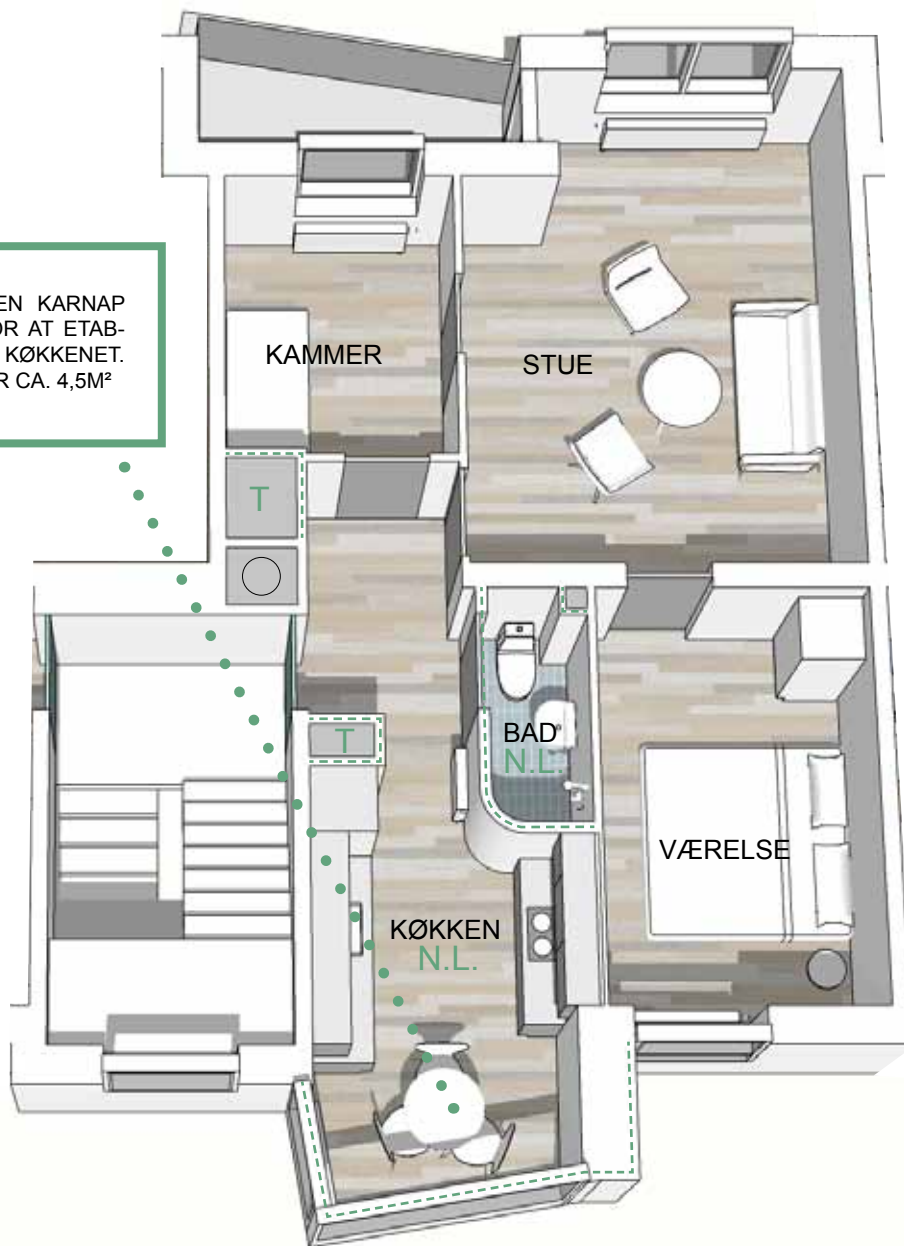
--- Nye vægge

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.
AREALFORØGELSE 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.