

SØNDERPARK

TEMAAVIS OM HELHEDSPLAN 2024



I denne temaavis kan du læse hvordan Sønderpark kan renoveres. Der vises to forskellige udgaver af helhedsplanen.

Januar 2024

DAB Dansk
almennyttigt
Boligselskab



INDHOLDSFORTEGNELSE

- s. 4 **HVORFOR HELHEDSPLAN?**
Hvad er en helhedsplan?
Afholdte Workshop
Sådan er helhedsplanen blevet til
- s. 6 **DERFOR SKAL VI RENOVERE**
- s.7 **HELHEDSPLANEN KORT FORTALT**
- s. 8 **FACADE**
- s. 10 **TAG**
- s. 11 **VINDUER OG DØRE**
- s. 12 **ALTANER**
- s. 16 **UDEAREALER OG TRYGHED**
- s. 18 **BADEVÆRELSE**
- s. 20 **SUNDE BOLIGER**
Vand, afløb og varme
Bæredygtighed
Miljøsanering
Ventilation og indeklima
Ventilationskanaler
- s. 24 **TO UDGAVER AF HELHEDSPLANEN**
Revideret helhedsplan med badeværelser
Revideret helhedsplan uden badeværelser
Hvad betyder det at badeværelserne ikke renoveres?
Ændring af altaner
Nej til helhedsplan
Huslejestigning ved nej
- s. 26 **ØKONOMI OG HUSLEJE**
Oversigt over de enkelte lejlighedstyper
Økonomi
- s. 29 **PROCES EFTER GODKENDT HELHEDSPLAN**
Byggeproces og tidsplan
Renovering udføres i etaper
Fundaments- og kloakarbejder ved den enkelte blok
Arbejder på loftsrum
Genhusning af beboere i blokken
- s. 30 **GENHUSNING**
Renovering kræver genhusning

TAK, FORDI I TAGER JER TID TIL AT LÆSE MED...

Kære beboere i Sønderpark
Helhedsplanen for renovering af Sønderpark blev godkendt på afdelingsmødet i November 2020.

Tiden derefter har vores rådgivere, fra Wissenberg og Arkitema, brugt på at tegne og beskrive projektet så detaljeret, at det kunne sendes i udbud til entreprenørerne. I sommeren 2023 er der afholdt licitation og resultatet lå noget over budgettet. Det skyldes primært stigende materialepriser og høje renteomkostninger. Derfor skal I til afstemning igen.

Der er gennemført forhandlinger med entreprenørerne for at optimere projektet så vidt muligt og disse er indarbejdet i helhedsplanen. Ligeledes har der været dialog med Landsbyggefonden omkring at hæve støtten til de i forvejen støttede arbejder. Det har medført at støtten er steget fra 229 mio. kr. til 338 mio. kr. Disse tiltag er med til at nedbringe prisen for helhedsplanen og dermed den fremtidige husleje, men det blev desværre klart at projektet ikke kan gennemføres inden for den godkendte økonomiske ramme.

Bestyrelsen har derfor besluttet at der her i temaavisen skal fremlægges to nye forslag for jer.

- Den reviderede helhedsplan med indarbejdede besparelser.
- En revideret helhedsplan hvor renovering af badeværelser udgår, men hvor vand- og afløbs installationer udskiftes.

De to modeller bliver gennemgået detaljeret på de følgende sider.

Med venlig hilsen,
Afdelingsbestyrelsen



Sabawon Ghazi
Formand



Walid Ahmed El-Issa
Næstformand



Ben-Amor Mohsen
Bestyrelsesmedlem



Lonni Olsen
Bestyrelsesmedlem



Kai Lohse Hansen
Kasserer



Zarghoona Ghazi
Bestyrelsesmedlem



Jytte Nielsen
Bestyrelsesmedlem



Veneranda
1. suppleant

Hvis du har spørgsmål..

God læselyst. Hvis I, efter at have læst denne temaavis, har yderligere spørgsmål kan I gøre følgende:

- Du kan frem til den 14. januar sende en mail til ejendomskontoret med dine spørgsmål. Spørgsmål vil ikke blive besvaret, men vil blive gennemgået på mødet d. 17. januar.
- Møde op i Bestyrelseslokalet Søndre Parkvej 25b, søndag d. 14 januar mellem kl. kl. 12 -14 hvor Sabawon og Kai fra Afdelingsbestyrelsen vil svare på spørgsmål.
- Møde op til ekstraordinært afdelingsmøde **d. 17. januar 2024.**

HVORFOR HELHEDSPLAN ?

HVAD ER EN HELHEDSPLAN - AFHOLDTE WORKSHOPS - SÅDAN ER HELHEDSPLANEN BLEVET TIL

I denne temaavis sætter vi fokus på renoveringen af Sønderpark. Vi håber, at temaavisen vil give dig et godt billede af den reviderede helhedsplan, som skal til afstemning den 17. januar 2024.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

Bygninger holder ikke evigt, og derfor skal de renoveres løbende og nogle gange er der også behov for modernisering. En helhedsplan er en samlet plan for renoveringsarbejder i en boligafdeling, som støttes af Landsbyggefonden.

En helhedsplan skal fremtidssikre afdelingen således at man sikrer gode, sunde og attraktive boliger, samt en stabil driftsøkonomi. Både for afdelingens nuværende beboere og for de fremtidige generationer.

Der har været afholdt workshop om:

- Badeværelser
- Udearealer og tryghed
- Altaner

SÅDAN ER HELHEDSPLANEN BLEVET TIL

2015 I 2015 fik afdelingsbestyrelsen udarbejdet en tilstandsvurdering af boligafdelingens badeværelser, vandrør og faldstammer, som allerede den gang trængte til en renovering. Tilstandsvurderingen konstaterede også en række byggetekniske fejl ved facaderne og tagene.

2017 Da vi i 2017 var færdige med at fastlægge det samlede omfang af de renoveringer, der er behov for, blev alle rapporter samlet i en helhedsplan. Sammen med en ansøgning om økonomisk støtte blev helhedsplanen herefter sendt til Landsbyggefonden.

2018 I august 2018 kom repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg for med egne øjne at se på forholdene i Sønderpark. Landsbyggefonden viste sig at være positivt indstillet overfor at yde økonomisk støtte til renoveringsprojektet, men en godkendelse af projektet kunne først forventes i år 2021 eller senere.

2019 I november 2019 blev der afholdt et informationsmøde for beboerne og byggeudvalget. Byggeudvalget tog på inspirationstur og så eksempler på hvordan man i andre boligafdelinger havde gennemført facaderenoveringer.

2020 I 2020 blev der ved beboermødet vedtaget at arbejde videre med helhedsplanen

2021 Helhedsplanen blev godkendt af Landsbyggefonden. Projekteringen af helhedsplanen opstartes og der afholdes løbende møder med byggeudvalget som er nedsat af Ringsted Almene Boligselskab. Der afholdes workshop i beboergrupper vedrørende indretning af badeværelser, altaner og udformning af udearealer. Det præcise omfang af helhedsplanen bliver afklaret, og der kan udarbejdes detail-projektering af byggearbejderne.

HVAD ER LANDSBYGGEFONDEN?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter.

Afstemning om den reviderede helhedsplanen d. **17.01. 2024**

2022 Byggeprojektet sendes til byggeteknisk sagsbehandling i kommunen, og der afholdes møder med Landsbyggefonden om arbejdernes omfang. Ringsted kommune udsender byggetilbud på gennemførelse af helhedsplanen i Sønderpark. Der udføres renovering af badeværelse og ventilationskanaler i en prøvebolig. Der udføres ligeledes prøve på udskiftning af vinduer til altan, og der opsættes foldeglas på altanen.

2023 I januar udsendes projektet til prækvalifikation af 5 hovedentreprenører til afgivelse af tilbud. 5 hovedentreprenører udvælges til at afgive tilbud på bygge-opgaven i marts måned. I juli afholdes endelig licitation på bygge-opgaven I august udvælges den entreprenør som afgiver det tilbud med bedst sammenhæng mellem pris og kvalitet. I august indledes forhandlingsmøder med den vindende entreprenør. I september afholdes indledende møde med Landsbyggefonden efter tilbudsfasen.

2024 Ekstraordinært afdelingsmøde hvor det endelige projekt forelægges for beboere afholdes i januar 2024. Det forventes at arbejdet opstartes sommer 2024, med forbehold for Ringsted Kommunes godkendelse. Der vil blive afholdt møder for den enkelte blok i god tid inden byggearbejderne i blokken begynder.

DERFOR SKAL VI RENOVERE

DERFOR SKAL VI RENOVERE

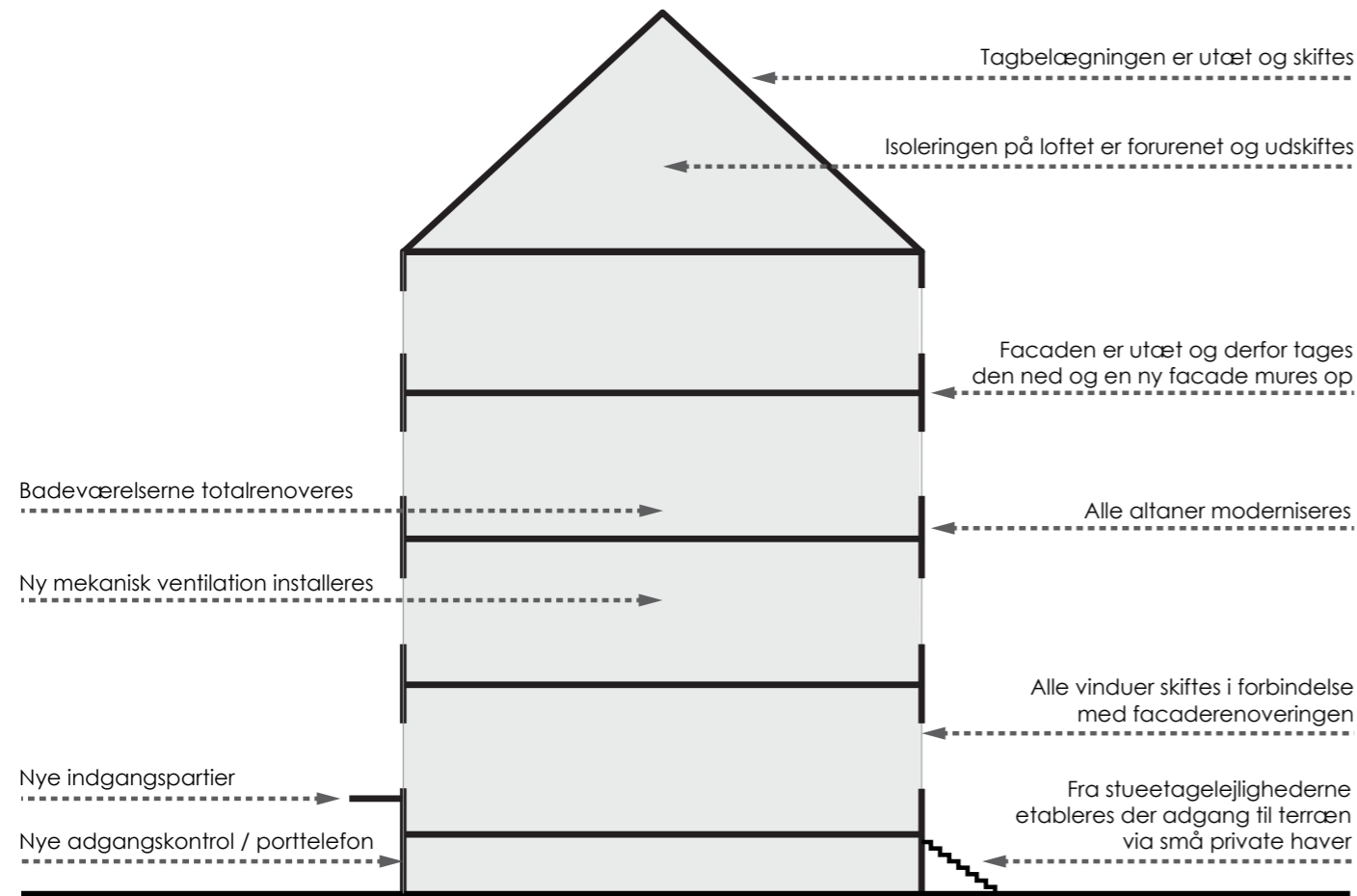
For at fremtidssikre Sønderpark mod yderligere fysisk nedslidning, byggeskader og dårligt indeklima, er en gennemgribende fysisk genopretning af afdelingens otte boligblokke nødvendig.

I de sidste 30-40 år er der udført en række udskiftninger, renovering og ombygninger. Selv om der er blevet passet godt på bygningerne i alle årene så er bl.a. badeværelser og VVS-installationerne nu så nedslidte at de skal udskiftes. Badeværelserne er de originale og fremstår mange steder nedslidte.

Specielt måden facaden blev renoveret på i 1991 – 1992 har vist sig at være problematisk. Flere steder ledes vand ind i bygningen og giver vandskader. Tagene er også præget af konstruktionsfejl, der skal rettes. Samtidig vil der ske en totaludskiftning af vinduer og døre, som flere steder er utætte. Boligernes indeklima forbedres ved at udføre ny boligventilation.

Helhedsplanen har også til formål, at sikre, at Sønderpark i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger, som I har lyst til at blive boende i og som nye beboere har lyst til at flytte til.

Der etableres trapper fra stuelejlighederne til terræn, så disse boliger får adgang til en mindre privat have/terrasse neden for boligen.



HELHEDSPANEN KORT FORTALT

FACADE

- Der trænger i dag vand ind i bygningen pga. en utæt facade.
- Eksisterende facade bliver taget ned.
- Der kommer nye murstensfacader på alle blokkene.

TAG

- Eksisterende tagbelægninger fjernes.
- Ny tagbelægning på alle blokke.
- Loftsrumsrens for asbest og der kommer ny isolering.

NYE VINDUER OG DØRE

- Nye vinduer i alle boliger.
- Ny dør til altanerne.
- Nyt indgangsparti til trappen.

ALTANER

- Der udføres modernisering af alle altaner.
 - Udeliggende altaner ændres til franske altaner.
 - Mellemliggende altaner vil blive reduceret i dybden.
 - Indeliggende altaner på 1-3. sal får foldeglas.
- (Workshop med beboerne om altaner er afholdt)*

UDEAREALER OG TRYGHED

- Ny adgangskontrol og porttelefon.
 - Mere udendørsbelysning.
 - Nye stier og opholdssteder.
 - Nye private haver til stueetageboligerne.
- (Workshop med beboerne om udearealerne er afholdt)*

BADEVÆRELSE

- Badeværelserne totalrenoveres.
 - Nyt toilet, ny håndvask, nyt spejl, ny belysning, nyt vandarmatur.
- (Workshop med beboerne om badeværelserne er afholdt)*

SUNDE BOLIGER

- Alle vandrør skiftes.
- Der opsættes vandmålere (lovkrav)
- Faldstammer og afløb udskiftes.
- Der opsættes nye radiatorer i badeværelset.
- Nyt mekanisk ventilationsanlæg med indblæsning i opholdsrum og udsugning i badeværelse og igennem ny emhætte i køkken.
- Badeværelser og taget miljøsaneres.

FACADE

Kort fortalt:

- Der trænger i dag vand ind i bygningen pga. en utæt facade.
- Eksisterende facade bliver taget ned.
- Der kommer nye murstensfacader på alle blokkene.

FACADE

Sønderpark er i dag kendetegnet ved de blå, gule og metalfarvede facader, som blev sat op omkring 1990. Foran de lejligheder der før 1990 ikke havde altan blev der opsat de nuværende blå altantårne. Lignende blå tårne blev monteret på facaderne foran trappeopgangene, som i samme omgang blev åbnet op med store glaspartier.

Vandskader og dårlig stand

De blå trappe- og altantårne har vist sig at være udført forkert. Det betyder, at der flere steder trænger vand ind i bygningerne. Vandet giver store skader på bygningerne. Den øvrige facadebeklædning er i dårlig stand og flere steder forkert udført, hvilket også betyder, at vand kan trænge ind. Samtidig har de nuværende facader en dårlig isoleringsevne, hvilket betyder, at man som beboer skal bruge mere energi til at varme boligen op.

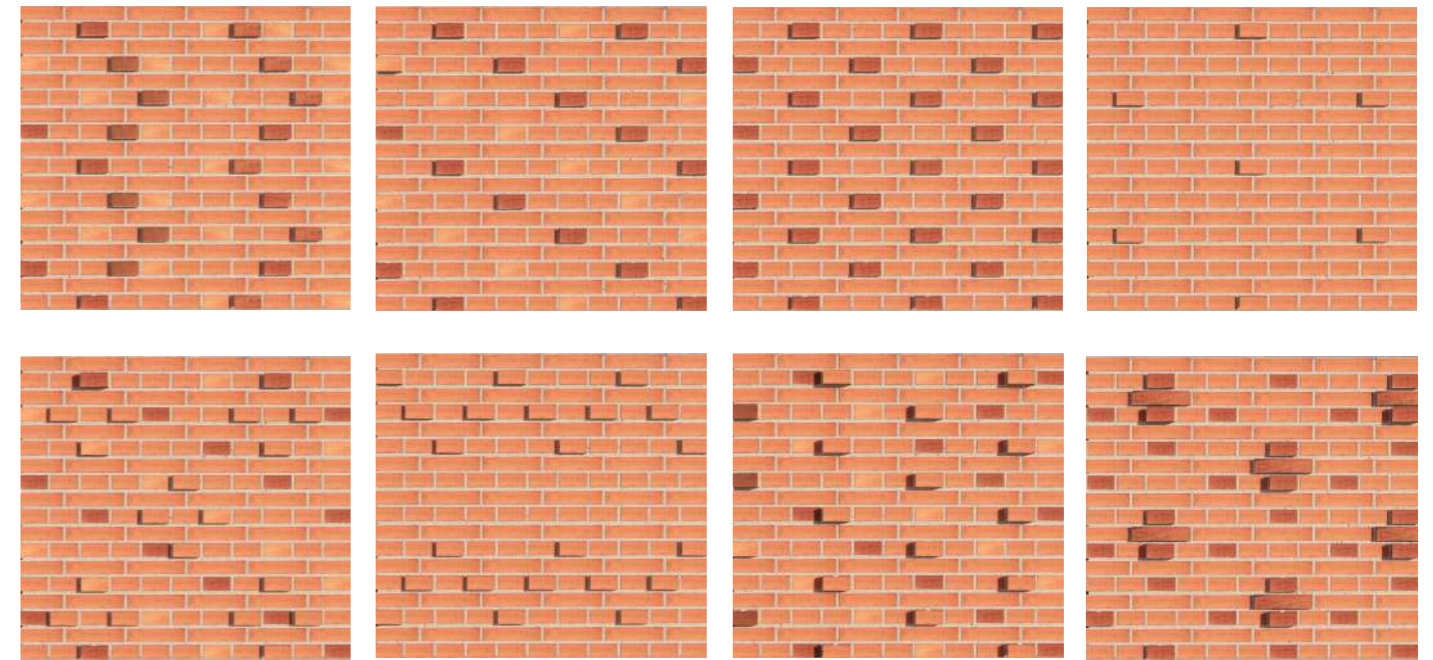
Nødvendigt at udskifte facaderne

Det er dyrt for Sønderpark at blive ved med at reparere på facaderne, og vandskaderne er et problem for flere beboere og dyrt at udbedre. Derfor skal facaderne skiftes. Det betyder, at den nuværende stålpladebeklædning (gul, blå, metalfarvet) på både facader og gavle bliver fjernet. De blå altan- og trappetårne bliver også fjernet, så der ikke længere kan trænge vand ind.

Nye murstensfacader

De nye facader bliver udført som holdbare og smukke murstensfacader. De nye facader kommer til at indeholde et tykt isoleringslag, der mindsker varmeforbruget i boligerne.

Eksempler på murværk omkring vinduer mod parkeringssiden + gavle



Visualisering af ankomstfacaden



TAG

Kort fortalt:

- Eksisterende tagbelægninger fjernes
- Ny tagbelægning på alle blokke
- Loftsrumsrensning for asbest og der kommer ny isolering

TAG

Som tidligere nævnt er der problemer med vandindtrængning i de blå trappe- og altantårne.

Asbestholdige materialer

De oprindelige eternittage er asbestholdige. Smuldrende og støvende tagplader forurener isoleringen i loftrummet med asbest, som er sundhedsskadeligt.

Den nye facade rykkes længere ud

Som tidligere nævnt er det nødvendigt at udskifte de fejlbehæftede facader. Når dette sker rykker facaden længere ud end i dag, fordi der kommer et tykkere isoleringslag.

Dårlig isoleringsevne

Den nuværende isolering i loftrummet er både forurenet og har en lav isoleringsværdi.

Nødvendigt at skifte tage

Ovenstående gør det nødvendigt at skifte tagene. Helhedsplanen omfatter; at de nuværende tagbelægninger (aluminium og eternit) fjernes, at nuværende isolering fjernes og at loftrummet saneres for asbest så der kan udlægges ny effektiv isolering samt at tagrender og nedløbsrør udskiftes. De nye tage udføres som eternit bølgeplade, som er den type tagbelægning bygningen i sin tid er født med.

Eksisterende tag



Tag



Indgangspartier



Gavl



NYE VINDUER OG DØRE

Kort fortalt:

- Nye vinduer i alle boliger
- Ny dør til altanerne
- Nyt indgangsparti til trappen

VINDUER OG DØRE

Sønderpark får nye flotte facader. Derfor skiftes alle vinduer i boligerne også på altanen.

Indgange til trapperum

Som en del af den nye facade udskiftes også de store glaspartier i trapperummene. Der kommer ligeledes en ny indgangsdør udefra til trapperummet.

ALTANER

- Der udføres modernisering af alle altaner.
- Udeliggende altaner ændres til franske altaner.
- Mellemliggende altaner vil blive reduceret i dybden.
- Indeliggende altaner på 1-3. sal får foldeglas.

(Workshop med beboerne om altaner er afholdt)



ALTANER

I forbindelse med at projektet er blevet dyrere end forventet, er vi på opfordring af Landsbyggefonden blevet nødt til at ændre på nogle af altanerne.

De udeliggende altaner bliver erstattet af franske altaner og de mellemliggende altaner vil blive reduceret i dybden. Alle boliger i stueetagen, får som planlagt, nedgang til have.

Årsagen til at renoveringen af de udeliggende altaner er udgået af helhedsplanen er, at Landsbyggefonden ikke kan støtte arbejdet grundet deres nu gældende forvaltning af støtteordningen.

Det vurderes ikke at være rentabelt at finansiere de nye udeliggende altaner uden støtte fra Landsbyggefonden, det vil være en alt for stor udgift i byggesagen som i sidste ende vil generere en yderligere huslejstigning.

Samtidig betyder det, at huslejen vil stige forskelligt. De boliger, der får en fransk altan vil få en mindre huslejstigning end de boliger, der beholder altanen. Se side 26-27.

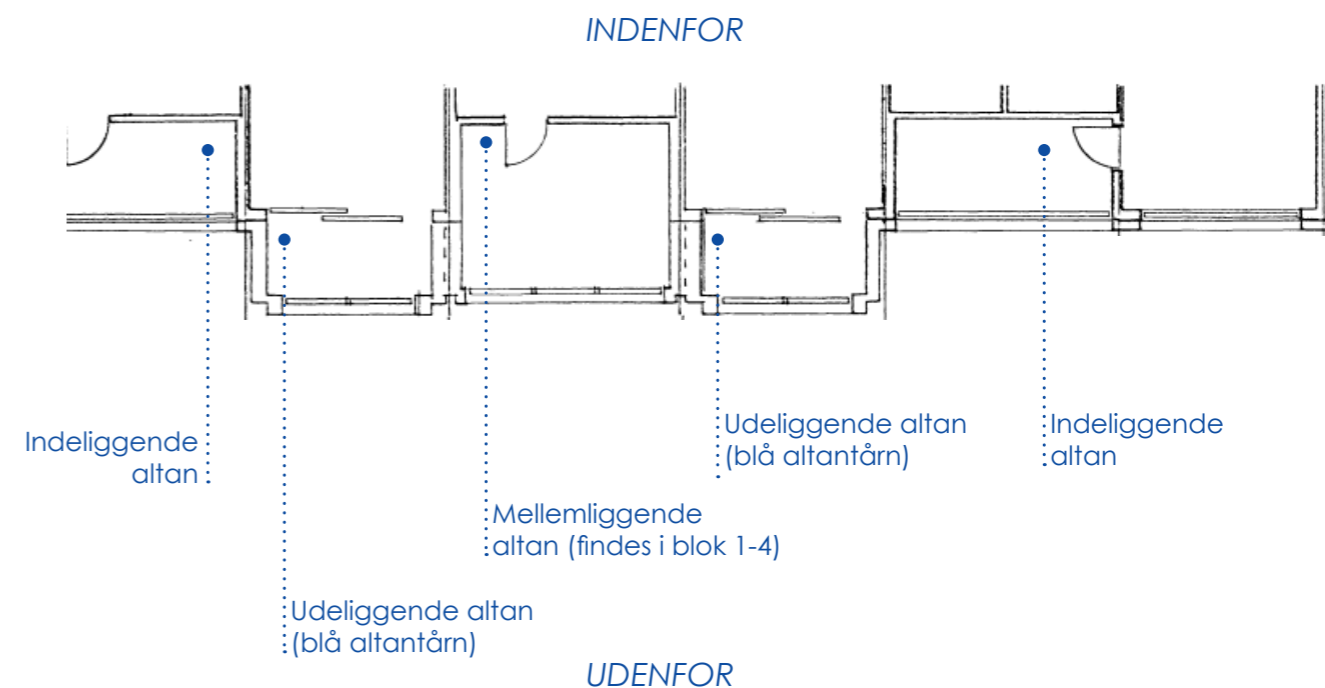
BOLIGER HVOR ALTANTÅRNE ÆNDRES TIL FRANSKE ALTANER

Blok 1	Søndre Parkvej 39 tv. fra stuen til 3.sal Søndre Parkvej 41 tv. fra stuen til 3.sal Søndre Parkvej 43 mf. fra stuen til 3.sal
Blok 2	Søndre Parkvej 29 tv. fra stuen til 3.sal Søndre Parkvej 31 tv. fra stuen til 3.sal Søndre Parkvej 33 mf. fra stuen til 3.sal
Blok 3	Søndre Parkvej 21 tv. fra stuen til 3.sal Søndre Parkvej 23 mf. fra stuen til 3.sal
Blok 4	Søndre Parkvej 11 tv. fra stuen til 3.sal Søndre Parkvej 13 mf. fra stuen til 3.sal
Blok 5	Ahorn Alle 12 mf. fra stuen til 3.sal Ahorn Alle 14 mf. fra stuen til 3.sal
Blok 6	Ahorn Alle 2 tv. fra stuen til 3.sal Ahorn Alle 4 tv. fra stuen til 3.sal
Blok 7	Ahorn Alle 30 mf. fra stuen til 3.sal Ahorn Alle 28 mf. fra stuen til 3.sal Ahorn Alle 26 mf. fra stuen til 3.sal
Blok 8	Ahorn Alle 40 tv. fra stuen til 3.sal Ahorn Alle 38 tv. fra stuen til 3.sal Ahorn Alle 36 tv. fra stuen til 3.sal

BOLIGER HVOR MELLEMLIGGENDE ÆNDRES TIL INDELIGGENDE ALTANER

Blok 1	Søndre Parkvej 43 th. fra stuen til 3.sal
Blok 2	Søndre Parkvej 33 th. fra stuen til 3.sal
Blok 3	Søndre Parkvej 23 th. fra stuen til 3.sal
Blok 4	Søndre Parkvej 13 th. fra stuen til 3.sal

NUVÆRENDE ALTANTYPER



FREMTIDIGE ALTANTYPER



Eksempel på nye facader og ændrede altaner

ALTANTYPER

Mellemliggende altaner

De mellemliggende altaner (blok 1-4) trækkes tilbage og bliver til en indeliggende altan. Der udføres nye brystninger (1-3.sal). På udv. Side udføres der en let facadekonstruktion med stålbeklædning i samme flugt som murværket. Ovenpå den nye brystning udføres der glasfolderuder til loft (uden mattering). I stueplan udføres der værn og trapper ned til de private haver, men der udføres ikke glasfolderuder.

Udeliggende altaner

Udeliggende altaner (blå tårne) trækkes tilbage og udføres i stedet som franske altaner. I stueplan udføres der trapper ned til de private haver.

Indeliggende altaner

Ved alle de indeliggende altaner bevares de eks. betonbrystninger (1-3.sal). På udvendig side udføres der en let facadekonstruktion med stålbeklædning i samme flugt som murværket. Ovenpå den eks. brystning udføres der glasfolderuder til loft (uden mattering). (Se prøvebolig)

I stueplan fjernes betonbrystninger i alle stuelejligheder og der udføres værn og trapper ned til de private haver.

PRØVEBOLIG

I prøveboligen med indeliggende altan i blok 6 er der eksempler på glasfoldevægge på altanen på 3. sal. Desuden er udført prøve af vinduespartiet fra værelse til altan.



Indeliggende altan _ Foldeglas på altan



Indeliggende altan _ Foto af vinduesparti mod altan

UDEAREALER OG TRYGHED

Kort fortalt:

- Ny adgangskontrol og porttelefon.
- Mere udendørsbelysning
- Nye stier og opholdssteder
- Nye private haver til stueetageboligerne
(Workshop med beboerne om udearealer er afholdt)

VISIONEN FOR UDEAREALERNE

Visionen for Sønderpark er, at få skabt en bebyggelse hvor de grønne områder imellem bygningerne i højere grad kommer i spil.

ANKOMSTSIDEN

Planen er at gøre ankomstfacaden mere åben og grøn. Det gør vi ved at etablere bede med forskellige blomster, stauder og græsser langs facaden. Tiltag der vil tiltrække fugle, insekter og sommerfugle til og være med til at skabe et rekreativt område. Cykelparkeringen trækkes ud så det ligger ud til vejen i veldefinerede lommer.

HAVESIDEN

På havesiden bliver der etableret private haver for lejlighederne i stueetagen og de får adgang via en trappe direkte fra lejligheden. Trappen bliver gjort ekstra bred så den kan indbyde til at man sidder og opholder sig på den. Haverne vil variere i størrelserne ift. boligtyper og går fra ca. 15 - 45 m². Tilsvarende har lejlighederne på de øvrige etager opdaterede altaner eller fransk altan. En positiv ting ved at etablere private haver er ligeledes at der kommer mere liv og aktivitet i de grønne områder mellem blokkene. Initiativer der skal gøre det mere trygt at færdes der.

Det skal være trygt at bevæge sig rundt i området - også om aftenen og som en del af projektet vil der blive arbejdet med belysning omkring opgangene samt ved nye stier og opholdssteder i området.

Ydermere har Landsbygefonden bevilget midler til miljøarbejder i Sønderpark. Nogle af disse midler vil blive brugt til at udføre dørtelefoner i trappeopgangene.



BADEVÆRELSE

Kort fortalt:

- Badeværelserne totalrenoveres
 - Ny fliser og ny gulvklinter.
 - Glasvæg i bruseområde og ny installationsskakt i badeværelset.
- Prøvebadeværelse er udført i blok 6, der har været åbent hus.

(Workshop med beboerne om badeværelserne er afholdt)

BADEVÆRELSE

Det anbefales at badeværelserne totalrenoveres og moderniseres. Moderniseringen sker inden for de nuværende rammer. Alle overflader renoveres og der etableres nye klinkegulve og opsættes nye fliser på de vægge som vandpåvirkes.

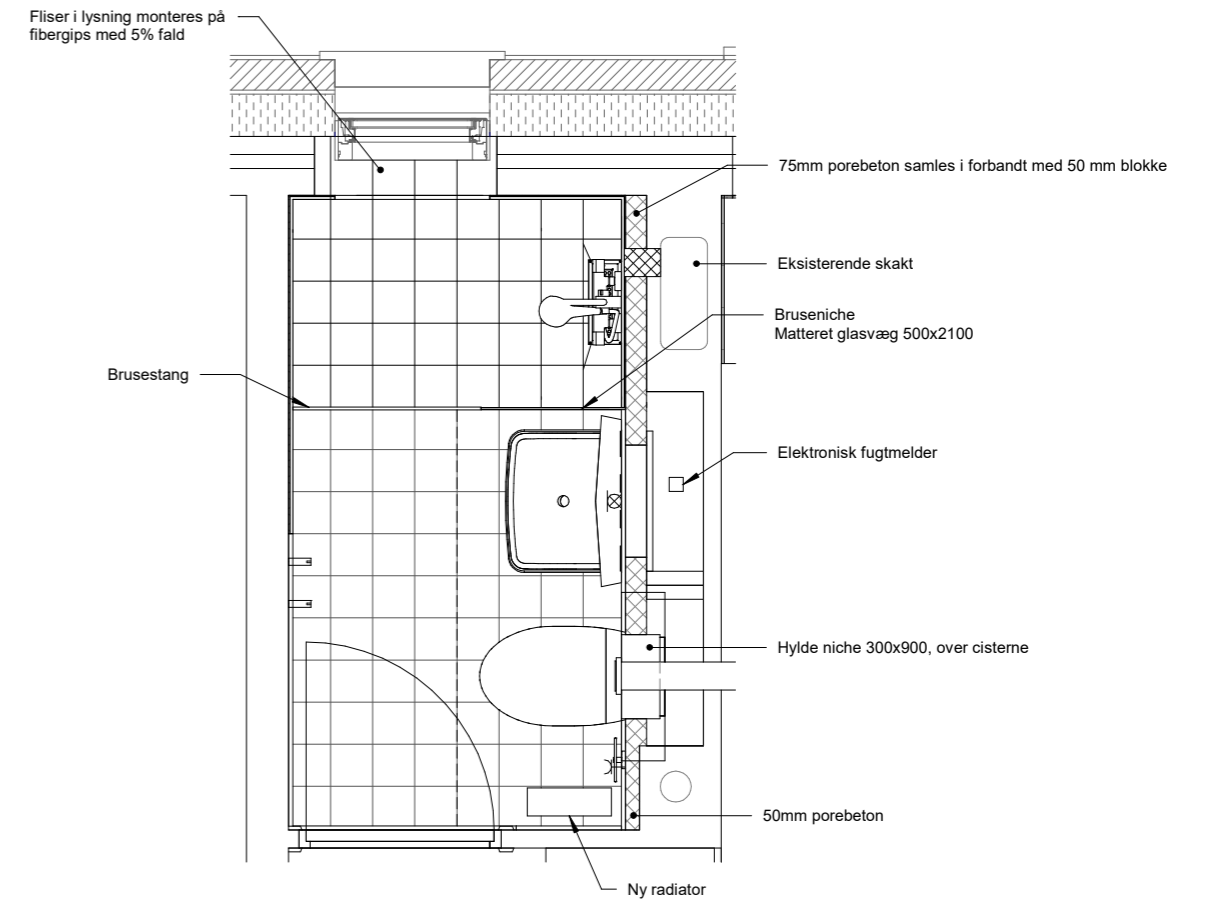
Der udføres installationsskakt bag ved håndvasken og desuden opsættes en ny glasvæg ved bruserområdet. Faldet på gulvet ændres og der udføres gulvafløb i bruserområdet. Obs. skabet under vasken udføres ikke, det er sparet væk.



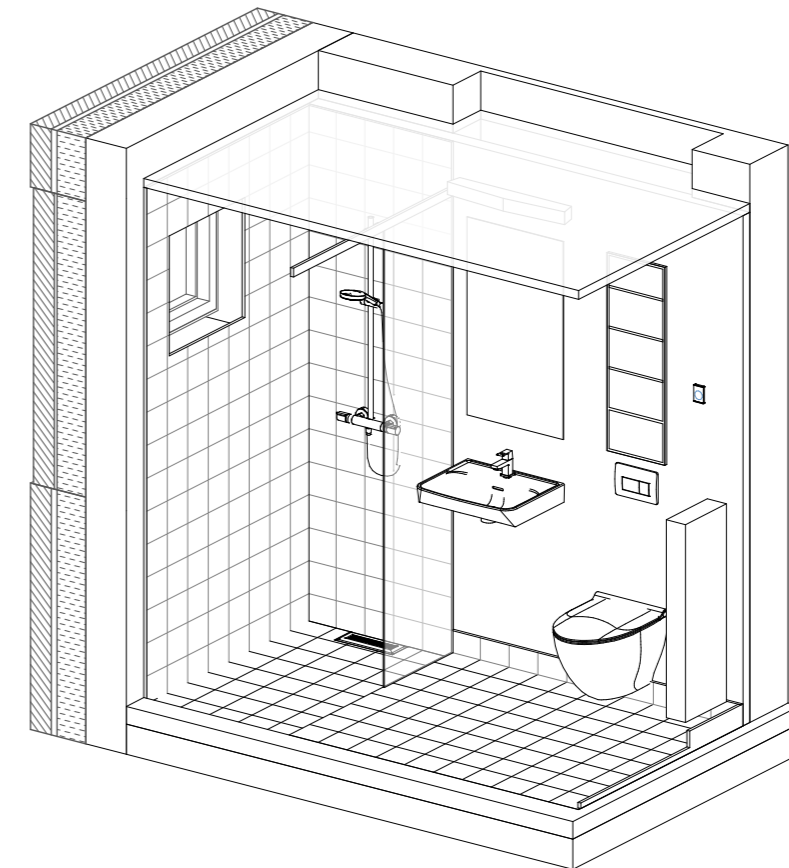
Badeværelse wc, håndvask og bruservæg.
Obs. der udføres ikke skab under vask.



Bruseområde med linjeafløb



Plan _ kommende badeværelse



Isometri _ kommende badeværelse

SUNDE BOLIGER

Kort fortalt:

- Alle vandrør skiftes
- Der opsættes vandmålere (lovkrav)
- Faldstammer og afløb udskiftes
- Der opsættes nye radiatorer i badeværelset
- Nye ventilationsanlæg
- Badeværelser og tag miljøsaneres

VAND, AFLØB OG VARME

Alle vandrør i blokkene udskiftes, og i den enkelte bolig opsættes der nye vandmålere med både koldt og varmt brugsvand. Opsætningen af vandmålere er et lovkrav når der renoveres. Hovedledningerne i kældrene vil også blive udskiftet. Faldstammer og afløb i alle boliger bliver udskiftet. Der opsættes ny radiator i badeværelset.

BÆREDYGTIGHED

De omfattende renoveringsarbejder af Sønderpark betyder at energiforbruget til opvarmning af din bolig bliver mindre.

Beregninger viser, at man i gennemsnit sparer 28 % af omkostningen til boligopvarmning.

MILJØSANERING

Miljøsanering vil sige at man "fjerner miljøfarlige stoffer fra noget", eksempelvis fra Sønderparks bygninger.

Det er ikke sundhedsfarligt at bo i boligerne i dag. Men de miljøfarlige stoffer, frigives til luften når der skal bores huller til nye rør eller når væggene skal slibes. Derfor skal der miljøsaneres de steder hvor håndværkerne efterfølgende skal bore huller i vægge eller skal slibe og male overfladerne.

Forundersøgelserne viser, at der er asbestfibre på loftrumene. Fibrene stammer fra det gamle tag som stadig ligger i konstruktionen. Asbestfibre er kun farlige, hvis man opholder sig på loftrumene. I forbindelse med tagudskiftningen skal de gamle tagplader fjernes og lofterne skal rengøres.

I flere boliger er der fundet asbest bag fliserne i badeværelserne. Asbest blev brugt i den klæbemasse, man tidligere satte fliserne op med. Asbest er kun farligt, hvis det kommer ud i luften, f.eks. når fliserne fjernes fra væggen.

Når badeværelserne skal renoveres skal både håndværkerne og beboerne beskyttes mod støv fra nedrivningsarbejderne. Når badeværelserne skal renoveres, skal der opsættes sluser omkring badeværelset.

Det er derfor hensigtsmæssigt at dette arbejde udføres når beboere er genhuset.

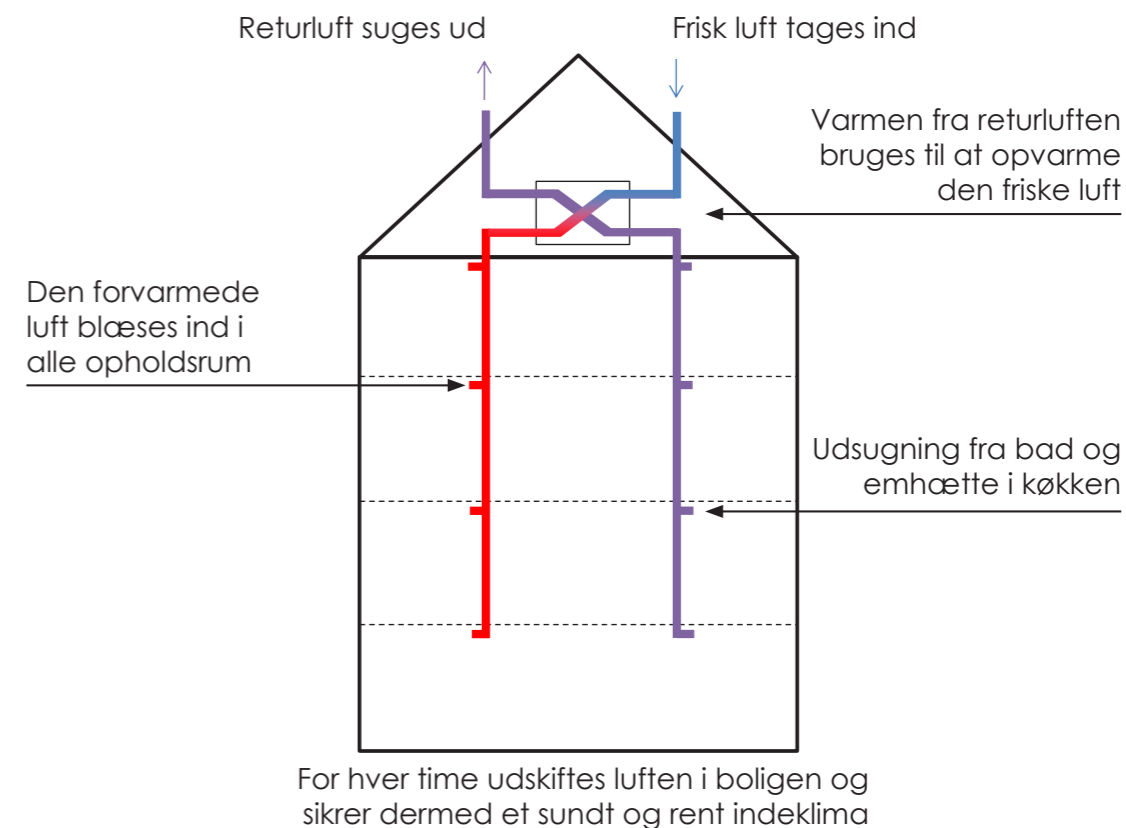


Diagram for mekaniskventilation

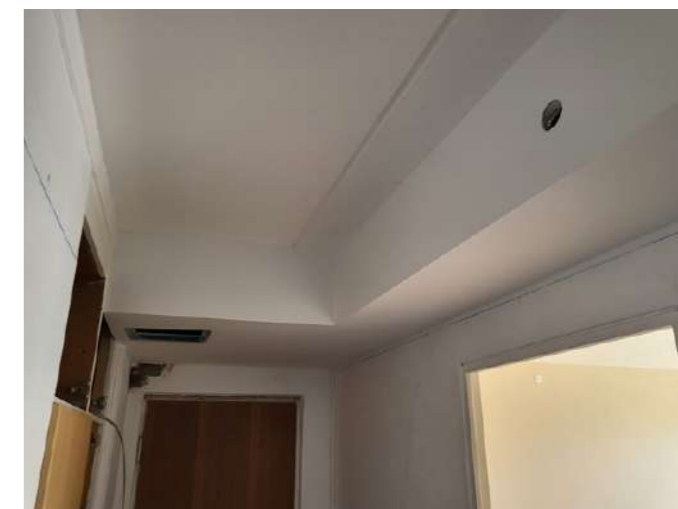
VENTILATION OG INDEKLIMA

De eksisterende ventilationsanlæg fjernes og udskiftes til nye ventilationsanlæg på loftet. Det nye ventilationsanlæg udnytter den varme, der er i den luft som bliver suget ud til at varme den luft op, der bliver blæst ind. Det gør at man skal bruge mindre energi til opvarmning af rummene. Fra de nye anlæg på loftsrummet føres nye kanaler ned i gangen i boligerne. Der er udført en prøve i blok 6 på hvordan ventilationskanaler føres rundt i boligen. Fotos fra prøveboligen er vist herunder.

I prøveboligen er udført kanaler i gangen og indblæsning i de enkelte rum. Kanaler er inddækket i gipskasse.

Indblæsningskanaler er udført i gangen for at blæse luft ind i hvert opholdsrum. På den måde sørger man for en behagelig, opvarmet og frisk luft til boligen. Luften vil blive tilført rummene støjsvagt og trækfrit.

Udsugningen sker i badeværelset og i køkkenet, hvor der opsættes en emhætte over komfuret. Emhætten vil virke meget mere effektiv end den udsugning som er i dag.

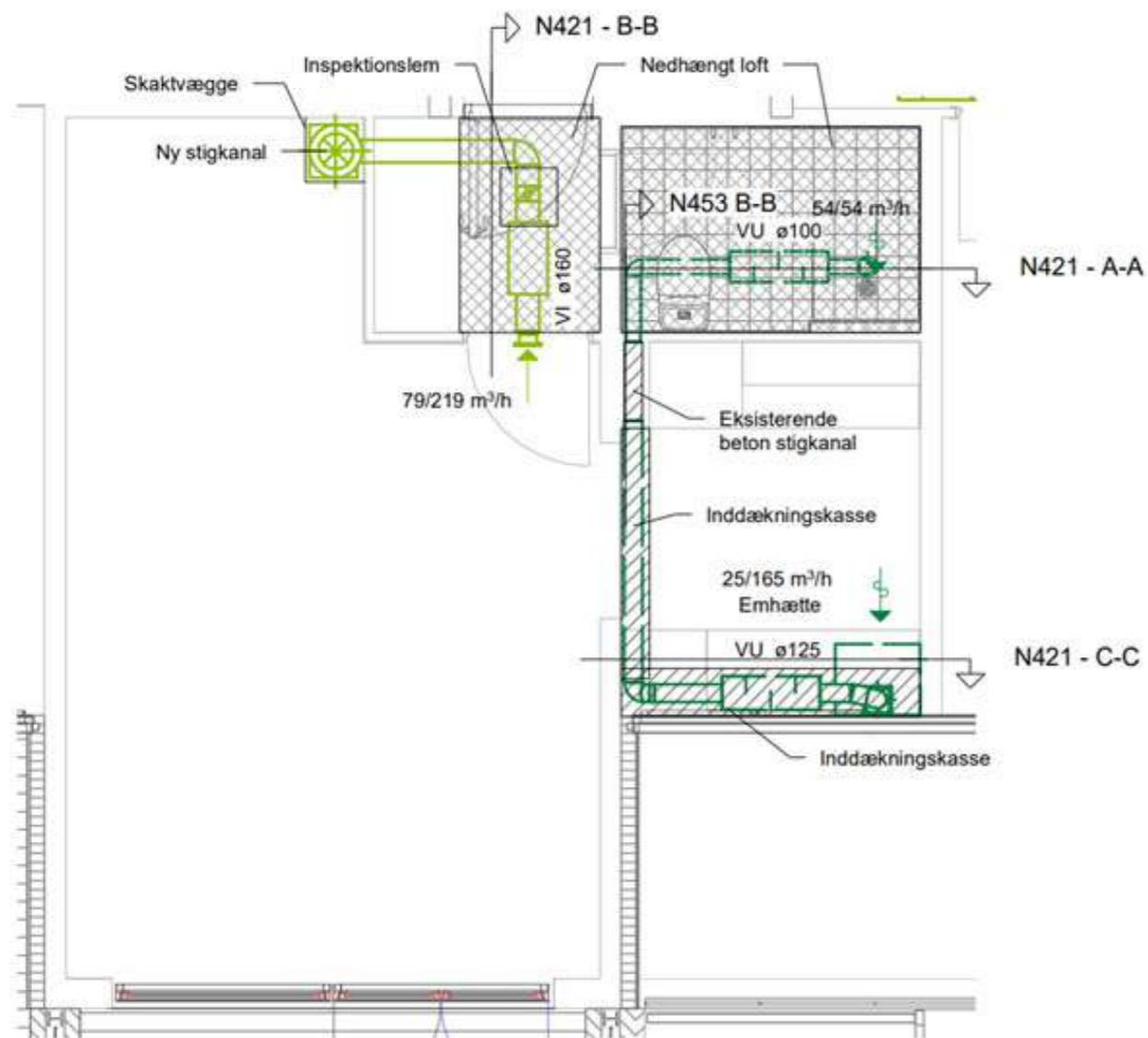


Indblæsningskanaler i gangen
SØNDERPARK - HELHEDSPÅN - RAB - DAB 21

VENTILATIONSKANALER I 1-VÆRELSES BOLIG

Ventilationskanaler i 1- værelsesbolig med indblæsning i stuen og udsugning fra emhætte i køkkenet og udsugningsventil i badeværelset.

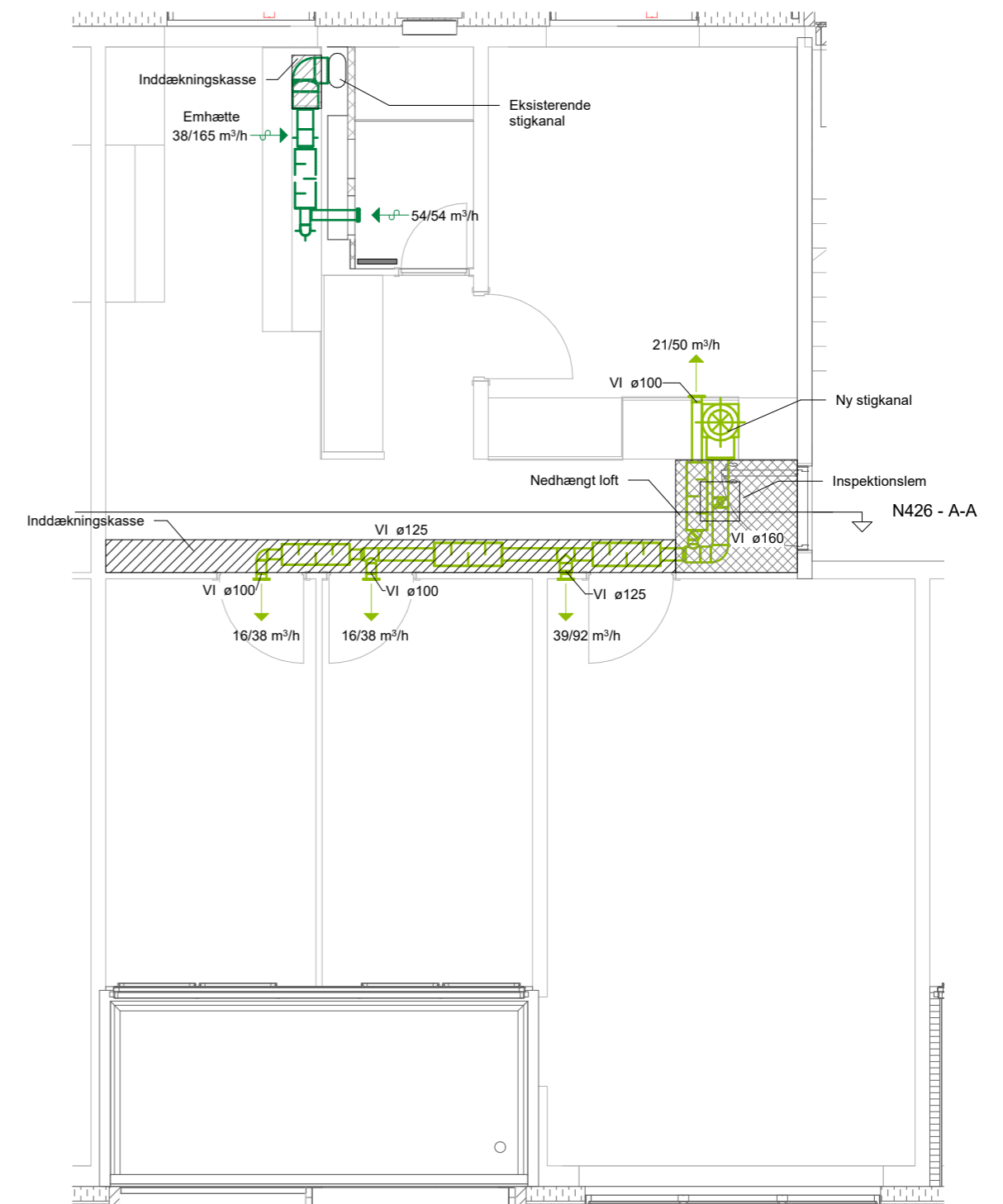
Der udføres nedhængt loft i entre og i badeværelse for at skjule kanaler. Der udføres inddækningskasse ved kanaler i køkkenet.



VENTILATIONSKANALER I 4-VÆRELSES BOLIG

Ventilationskanaler i 4 værelses bolig med indblæsning i værelser og stuen og udsugning fra emhætte i køkkenet og udsugningsventil i badeværelset.

Der udføres inddækningskasse for at skjule kanaler i gangen, som vist på foto på side 21.



TO UDGAVER AF HELHEDSPANEN

REVIDERET HELHEDSPAN MED BADEVÆRELSE

Den samlede udgift til den reviderede helhedsplan med badeværelser udgør 548 millioner kroner og det medfører en gennemsnitlig husleje på 999 kr./m²/år, svarende til en stigning på 24 %.

Sønderpark fremtidssikres med en smuk arkitektur, bedre isolering af facader, nye vinduer og døre, renovering af altaner, nye badeværelser og nyt ventilationsanlæg, samt nyt tag og meget mere. Renoveringsarbejder fremgår i skemaet på side 26 og 27.

REVIDERET HELHEDSPAN UDEN BADEVÆRELSE

Den samlede udgift til den reviderede helhedsplan uden renovering af badeværelser udgør 498 millioner kroner og det medfører en gennemsnitlig husleje på 943 kr./m²/år, svarende til en stigning på 18 %.

Denne udgave omfatter de samme renoveringsarbejder som nævnt ovenfor og som fremgår af skemaet på side 28, men der udføres ikke renovering af badeværelser, kun udskiftning af vand- og afløbsinstallationer. De nye stigestrange (vand- og afløbsrør), vil blive trukket synligt på væggen, de kan ikke føres skjult da væggen ikke ændres.

De lodrette stigstange som er placeret i skab i gangen udskiftes og der monteres vandmåler i den enkelte bolig. De eksisterende vandinstallationer, som er indstøbt i vægge, bliver ikke udskiftet. De lodrette faldstammer for afløb bliver ikke udskiftet, men faldstammer bliver strømpeforet, de vandrette afløbsinstallationer som ligger under gulvet skiftes ikke. Håndvask, toilet og vandarmaturer, samt fliser og bruseniche bevares som de er i dag.



Det oprindelige gulv afløb i badeværelser er placeret i hjørne under håndvask.

HVAD BETYDER DET HVIS BADEVÆRELSE IKKE RENOVERES?

Hvis badeværelserne ikke renoveres nu og der kun udskiftes installationer, betyder det at det skal gøres på et senere tidspunkt.

I tilstandsrapporten udarbejdet i 2015, er det beskrevet at badeværelser overalt er meget nedslidte, og flere badeværelser har problemer med indtrængende fugt, samt hulrum bag fliserne.

Gulv afløbene er placeret meget tæt på væggen, og der kan derfor ikke udføres en korrekt vådrumsbehandling.

Der er behov for at få lavet en korrekt vådrums sikring, inklusiv ny flisebeklædning og ny placering af afløb i brusenichen. Dette skal sikre at der ikke opstår vandskader i badeværelsernes tilstødende rum, hvilket der har været flere eksempler på de senere år. Yderlige skal toiletter og håndvaske udskiftes.

At bo med renovering er ikke uden gener. I fliseklæben på badeværelserne er der asbest og det betyder at når fliserne skal nedtages skal det sikres at der ikke spredes asbestfibre rundt i lejligheden. Derfor vil adgangen til badeværelser blive blive afdækket med en luftsluse, imens arbejdet med nedrivning af fliser foregår. Det kan derfor være vanskeligt at komme rundt i boligen. Der vil være meget støj i perioden mens der pågår ophugning af gulve, samt nedrivning af fliser.

Det skønnes at renoveringen af badeværelserne vil vare ca. 8 uger pr. bolig. Badeværelser skal udføres opgangsvis, og da gulvene skal brydes op og afløbet flyttes.

Der blive opsat bade/toiletvogne på p-pladser som kan benyttes af beboerne mens renovering pågår.

Det vurderes at være 25 – 30 % dyrere at renovere badeværelser efter helhedsplanen. Det skyldes det er billige at renovere 400 badeværelser på en gang end at skulle tage det i etaper, hvor der skal etableres byggeplads mm. og flere omgange, udgiften til byggeplads er allerede indeholdt i den samlede helhedsplan.

ÆNDRING AF ALTANER

I forbindelse med at projektet er blevet dyrere end forventet, er vi på opfordring af Landsbyggefonden blevet nødt til at ændre på nogle af altanerne.

De udeliggende altaner bliver erstattet af franske altaner og de mellemliggende altaner vil blive reduceret i dybden. Alle boliger i stueetagen, får som planlagt, nedgang til have.

Årsagen til at renoveringen af de udeliggende altaner er udgået af helhedsplanen er, at Landsbyggefonden ikke kan støtte arbejdet grundet deres nu gældende forvaltning af støtteordningen.

Det vurderes ikke at være rentabelt at finansiere de nye udeliggende altaner uden støtte fra Landsbyggefonden, det vil være en alt for stor udgift i byggesagen som i sidste ende vil generere en yderligere huslejstigning.

I begge udgaver af helhedsplanen ændres de udeliggende altaner til franske altaner. Altanerne vurderes at have en stor herlighedsværdi og derfor vil de boliger som får erstattet deres altan med en fransk altan, få en huslejereduktion, i form af et fradrag. Fradraget vil være på 300 kr. Se huslejeeksempler på næste side 26 og 27.

NEJ TIL HELHEDSPAN

Hvis der stemmes "nej" til både den reviderede helhedsplan med badeværelser og den reviderede helhedsplan uden badeværelser, vil bygningerne alligevel skulle renoveres, men uden støtte fra Landsbyggefonden. Der er foretaget en lang række tekniske undersøgelser der viser at der er problemer ved især tag og facade, som det vil være nødvendigt at rette op på. På samme måde er installationerne i boligernes badeværelser i en stand hvor det er nødvendigt at udskifte dem.

Der er altså flere af de bygningsdele som er beskrevet i helhedsplanen som afdelingen selv ved et "nej" er nød til at få renoveret. Hvis beboerne stemmer "nej" til helhedsplanen, skal hele finansieringen af en renovering findes i afdelingens egne midler. Det vil sige at 338 millioner kr. i støtte fra Landsbyggefonden frafalder.

Selv om projektet kun udføres med de absolut nødvendige renoveringer, hvor udgifterne til bl.a. udearealerne og porttelefoner spares væk, så vil renoveringen stadig koste omkring 336 mio. kr. som afdelingen skal låne og tilbagebetale over en årrække på ca. 30 år. De nødvendige renoveringsarbejder ved "Nej" fremgår i skemaet på side 28.

HUSLEJESTIGNING VED NEJ

Der har allerede været mange udgifter i forbindelse med helhedsplanen. Der er udført en lang række tekniske undersøgelser, og DAB og vores tekniske rådgivere har brugt lang tid på at nå frem til der hvor vi er i dag. Derfor vil der være store omkostninger, der skal dækkes udover de førnævnte udgifter til renovering af bygningsdele.

Det vil betyde en huslejstigning til ca. 1516 kr./m² pr. år, hvilket svarer til en stigning på ca. 88 %. For en lejlighed på 70 m² vil det betyde at huslejen stiger til 8.843 pr. måned ekskl. forbrug.

ØKONOMI OG HUSLEJE

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDSTYPER - ØKONOMI OG FINANSIERING - ANBEFALING

DEN REVIDEREDE HELHEDSPLAN OVERSIGT OVER DE ENKELTE LEJLIGHEDSTYPER

ØKONOMI OG HUSLEJE – REDUCERET HELHEDSPLAN MED BADEVÆRELSE

OVERSIGT OVER LEJLIGHEDSTYPER

Lejlighedstype	Før renovering	Efter renovering	Stigning i kr.
1 rums bolig 39 m²			
Husleje	2.556	3.180	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	422		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		359 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	188		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		135 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	3.166	3.674	508
Fradrag for udgået altan		-300	
Husleje i alt inkl. vand, varme og fradrag for udgået altan	3.166	3.374	208
2 rums bolig 53 m²			
Husleje	3.416	4.250	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	574		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		487 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	256		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		184 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	4.246	4.921	676
2 rums bolig 70 m²			
Husleje	4.046	5.032	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	757		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		644 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	338		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		243 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	5.141	5.919	779
Fradrag for udgået altan		-300	
Husleje i alt inkl. vand, varme og fradrag for udgået altan	5.141	5.619	479
3 rums bolig 84 m²			
Husleje	4.745	5.903	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	909		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		773 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	405		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		292 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	6.059	6.967	908
4 rums bolig 96 m²			
Husleje	5.060	6.295	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	1.039		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		883 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	463		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		333 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	6.562	7.511	949

* Beløbet er baseret på erfaringstal for individuelt afregnet vandforbrug eller beregnet gennemsnitligt varmekonsum ved efterisolering.

Huslejen er beregnet på 2023-niveau og tager ikke højde for eventuelle huslejestigninger i forbindelse med almindelige budgetlægning. Der er en forventning fra Landsbyggefonden om at huslejen stiger med min. 2% om året frem til byggesagens afslutning.

DEN REVIDEREDE HELHEDSPLAN UDEN BADEVÆRELSE OVERSIGT OVER DE ENKELTE LEJLIGHEDSTYPER

ØKONOMI OG HUSLEJE – REDUCERET HELHEDSPLAN UDEN BADEVÆRELSE

OVERSIGT OVER DE ENKELTE LEJLIGHEDSTYPER

Lejlighedstype	Før renovering	Efter renovering	Stigning i kr.
1 rums bolig 39 m²			
Husleje	2.556	3.000	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	422		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		359 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	188		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		135 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	3.166	3.494	328
Fradrag for udgået altan		-300	
Husleje i alt inkl. vand, varme og fradrag for udgået altan	3.166	3.194	28
2 rums bolig 53 m²			
Husleje	3.416	4.010	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	574		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		487 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	256		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		184 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	4.246	4.681	436
2 rums bolig 70 m²			
Husleje	4.046	4.748	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	757		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		644 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	338		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		243 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	5.141	5.635	494
Fradrag for udgået altan		-300	
Husleje i alt inkl. vand, varme og fradrag for udgået altan	5.141	5.335	194
3 rums bolig 84 m²			
Husleje	4.745	5.569	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	909		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		773 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	405		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		292 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	6.059	6.633	574
4 rums bolig 96 m²			
Husleje	5.060	5.939	
Vandforbrug (andel indregnet i husleje)	1.039		
Forventet fremtidigt vandforbrug (afregnet separat)		883 *	
Nuværende gennemsnitligt varmekonsum	463		
Fremtidig gennemsnitligt varmekonsum		333 *	
Husleje i alt inkl. vand og varme	6.562	7.155	593

* Beløbet er baseret på erfaringstal for individuelt afregnet vandforbrug eller beregnet gennemsnitligt varmekonsum ved efterisolering.

Huslejen er beregnet på 2023-niveau og tager ikke højde for eventuelle huslejestigninger i forbindelse med almindelige budgetlægning. Der er en forventning fra Landsbyggefonden om at huslejen stiger med min. 2% om året frem til byggesagens afslutning.

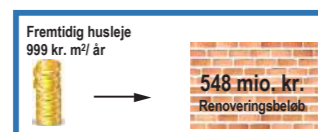
ØKONOMI

I skemaet nedenfor vises Landsbyggefonden (LBF) støtte til renoveringen og afdelingens egen andel som skal finansieres ved et realkredit lån.

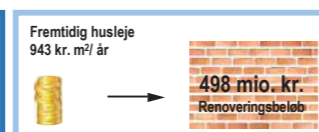
Landsbyggefondens støtte gives som et årligt tilskud, der gradvist bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til en stigning hvert år på ca. 2% efter helhedsplanens udførelse.

En gennemsnitlig 2-rums bolig vil spare ca. 28 % i forbrug til opvarmning, hvilket svarer til ca. 90 kr. om måneden.

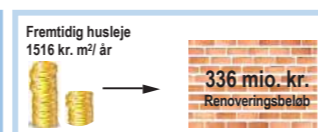
Den reviderede helhedsplan med badeværelser



Den reviderede helhedsplan uden badeværelser



Nej til helhedsplan



ARBEJDER DER SKAL UDFØRES	Støtte fra LBF 338 mio. kr.		Støtte fra LBF 337 mio. kr.		Støtte fra LBF 0 kr.	
	Afdelingens andel	210 mio. kr.	Afdelingens andel	161 mio. kr.	Afdelingens andel	336 mio. kr.
Udskiftning af tage	X		X		X	
Efterisolering af loft og miljøsanering tagrum	X		X		X	
Nye murede facader	X		X		X	
Nye vinduer og opgangsdøre	X		X		X	
Modernisering af altaner	X		X		X	
Altantårne nedrives og udeliggende altaner erstattes af franske altaner	X		X		X	
Nye badeværelser, overflader og sanitet	X		-		-	
Udskiftning af VVS-installationer	X		X		X	
Ny mekanisk ventilation	X		X		-	
Ny indgangspartier	X		X		-	
Porttelefoner	X		X		-	
Udearealer og haver til stuelejligheder	X		X		-	
Div. øvrige driftsarbejder	X		X		-	

PROCES EFTER GODKENDT HELHEDSPLAN

BYGGEPROCES OG TIDSPLAN - RENOVERINGEN UDFØRES I ETAPER

BYGGEPROCES OG TIDSPLAN

Efter skema B er godkendt hos Landsbyggefonden og i kommunen vil der blive indgået aftale med hovedentreprenøren som skal udføre arbejdet. Den vindende entreprenør er allerede nu gået i gang med at udføre mere præcise jordbundsundersøgelser så prisen på jordarbejde kan blive mere præcis, prisen er i tilbuddet afsat efter nogle forventede mængder.

RENOVERINGEN UDFØRES I ETAPER

Renoveringen udføres i etaper, så der arbejdes i en blok ad gangen. Den første blok der udføres er blok 4, den nordligste blok imod Søndre Parkvej.

Inden arbejdet udføres i den første blok bliver der afholdt et blokmøde, hvor beboerne i blok 4 inviteres til at høre mere detaljeret om projektet. Her vil rådgivere og entreprenører gennemgå projektet og der bliver mulighed for at stille spørgsmål til projektet og også specifikt for deres bolig. Arbejdet starter med at der udføres byggeplads.

FUNDAMENTS- OG KLOAKARBEJDER VED DEN ENKELTE BLOK

Derefter starter al gravearbejde ved den første blok for at ramme pæle ned så den nye murede facade kan bygges her. Pælene presses ned og det kan give lidt støj, der vil blive udsendt varslinger til beboerne når pæleramningen sker.

Derefter skal der udføres drænarbejder, da de gamle dræn som er 50 år gamle bliver ødelagt i forbindelse med pæleramningen. Det betyder at der udføres nye velfungerende dræn, så kældrene sikres imod fugt.

Mens gravearbejdet udføres vil der blive etableret gangbroer til den enkelte opgang så beboere kan komme til deres opgang. Når gravearbejdet og kloakarbejdet er færdigt vil terrænet blive reguleret så der kan opstilles stilladser omkring facaden.

ARBEJDER PÅ LOFTSRUM

Herefter starter arbejdet på loftsrømmen hvor hele loftsrømmen skal saneres for asbest. Der vil blive udført totaloverdækning mens dette arbejde udføres og der vil blive lagt nye spær og ny tagbeklædning. De nye ventilationsanlæg vil blive monteret og loftet vil blive isoleret.

GENHUSNING AF BEBOERE I BLOKKEN

Når arbejder på loftsrøm er ved at være færdig skal de indvendige arbejder starte. Her vil beboerne blive genhuset og genhusningen vil vare fra 7 – 8 måneder. Imens udføres indvendige arbejder med renovering af badeværelser og udførelse af ventilationskanaler i de enkelte boliger. Samtidig vil de udvendige arbejder blive udført med nedtagning af den gamle facade og opbygning af ny facade. Facaden udføres i murværk og der vil samtidig blive udført nye vinduer og altaner vil blive inddækket og udført med foldeglas. Når alle indvendige arbejder er udført kan beboerne igen flytte tilbage.

BEBOERMØDE



Tidsplan

GENHUSNING

RENOVERINGEN KRÆVER GENHUSNING
- HJÆLP TIL FLYTNING - GENHUSNINGSKONSULENT

RENOVERINGEN KRÆVER GENHUSNING

De nødvendige renoveringsarbejder i Sønderpark vil medføre at beboerne skal genhuses, uanset om der vælges 'den reducerede helhedsplan med eller uden badeværelser' eller hvis der stemmes nej.

Renoveringsarbejderne er så omfattende at det ikke vil være muligt at bo i boligerne imens renoveringen foregår. Ud over en stor facaderenovering af alle blokkene i Sønderpark der medfører store støjgener, skal alle boligerne have deres badeværelser renoveret helt eller delvist og der skal etableres ventilation i boligerne. Når vand- og afløbsinstallationerne udskiftes bliver der lukket for vandet i en længere periode.

I flere boliger er der fundet asbest bag fliserne i badeværelserne. Asbest blev brugt i den klæbemasse, man tidligere satte fliserne op med. Asbest er kun farligt, hvis det kommer ud i luften, f.eks. når fliserne fjernes fra væggen. Når badeværelserne skal renoveres skal både håndværkerne og beboerne beskyttes mod støv fra nedrivningsarbejderne. Vinduerne udskiftes og altaner renoveres, det betyder at håndværkerne skal have plads til at arbejde og der skal ryddes foran disse områder og der vil være støj og støv i forbindelse med arbejdet. Samlet set betyder det, at ombygning er så omfattende at I som beboere skal genhuses i renoveringsperioden.

Boligselskabet vil ansætte en beboerkoordinator som vil hjælpe beboerne med alle de forhold som omhandler genhusning m.m.

Renoveringsarbejdet opdeles i etaper bestående af én boligblok. Vi starter så at sige i den ene ende af bebyggelsen og slutter i den anden. Det betyder, at ikke alle beboere skal genhuses på én gang, og at det kun er en mindre del af området der bliver forstyrret af renoveringsarbejdet ad gangen.

Alle arbejder afsluttes på en blok af gangen mens beboerne er genhuset. Når renoveringen er afsluttet kan man komme tilbage til sin egen bolig.

Ved spørgsmål til genhusning kan genhusningskonsulenterne kontaktes på telefon 7732 0045 alle hverdage mellem 9.30 og 15.00 eller på mail genhusning@dabbolig.dk



HVEM HAR LAVET DENNE AVIS?

Tema-avisen om helhedsplanen i Sønderpark er udarbejdet af DAB med bistand fra Wissenberg, rådgivende ingeniører og arkitektfirmaet Arkitema.

Både DAB og de tekniske rådgivere har stor erfaring i gennemførelse af renoveringsprojekter/helhedsplaner. Beboerne i Sønderpark får derfor den nødvendige rådgivning, så der er tryghed i forløbet, samtidig med at afdelingen rettidigt får truffet de beslutninger som skal sikre, at Sønderpark forstat kan tilbyde attraktive boliger.

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab



WISSENBERG

Arkitema ..



DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab