

Temaavis for en bæredygtig renovering af Grønnehaven

September 2020



Helhedsplan

Kære beboere i Grønnehaven

Som det blev udmeldt i maj måned fra afdelingsbestyrelsen, har Boligministeriet givet afslag på vores ansøgning om at nedrive afdelingen, hvorfor opførelse af nybyggeri i Grønnehaven ikke er en mulighed.

På den baggrund har afdelingsbestyrelsen valgt at arbejde videre med en helhedsplan og således forsøge at rovere afdelingen med støtte fra Landsbyggefonden.

Konklusionen er, at det ikke længere kan betale sig bare at foretage små reparationer for at vedligeholde en billig husleje i Grønnehaven. Vi er nødt til at se længere frem og gå mere grundigt til værks og dette kræver støtte fra Landsbyggefonden.

Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget har derfor i de sidste to måneder sammen med rådgivere, DAB og Landsbyggefonden forsøgt at tilpasse helhedsplanen de udmeldinger, ønsker og behov, som er kommet fra beboergruppen. Ønsket har været at sætte rammerne for

en rovering, som skal sørge for at vi i fremtiden står med en attraktiv og solid afdeling med gode boliger til alle og en husleje som fastholdes på et rimeligt niveau.

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 46 mio. kr.

Med helhedsplanen fremtidssikrer vi afdelingen med etablering af 10 tilgængelighedsboliger (herunder totalrovering af 10 lejligheder med nye badeværelser og køkkener), nye badeværelser og installationer i de resterende 42 boliger, facaderovering, udskiftning af vinduer, terrassedøre og hoveddøre, nye tage og tagkonstruktioner på alle blokke, nye haver til stuelejligheder samt trappenedgange, legeområder, parkerings- og opholdspladser.

Derudover vil der blive udført anden opretning som ny el i alle lejligheder og fjernelse af indvendig efterisolering inklusiv skimmel i gavlboliger.

Vælger vi at sige 'nej' til helhedsplanen frafalder vores støtte fra Landsbyggefonden, men vi vil fortsat være forpligtet til at fremtidssikre og gennemføre en rovering af Grønnehaven indenfor de næste år.

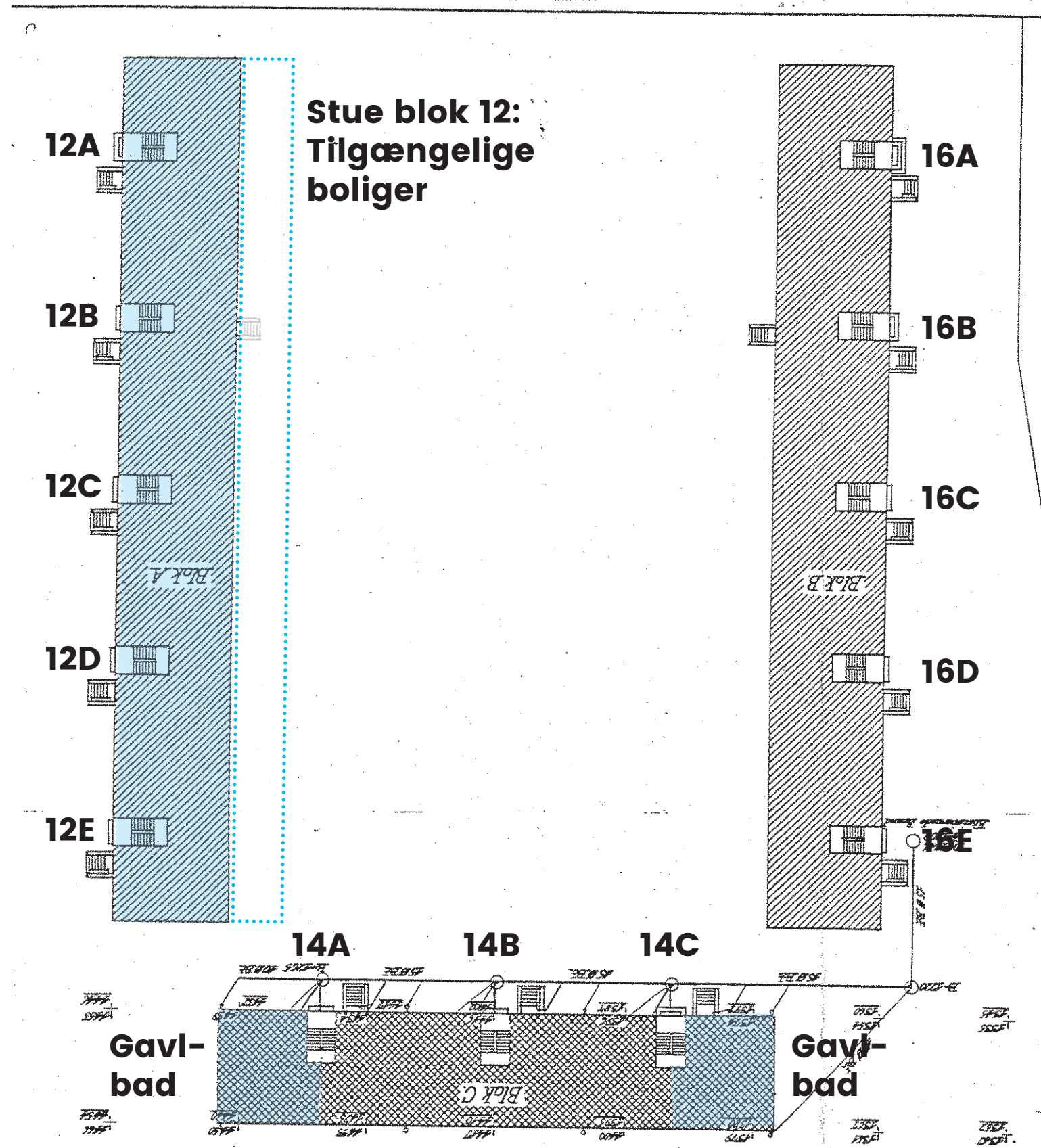
Som afdelingsbestyrelse opfordrer vi derfor alle beboere til at stemme 'ja' til helhedsplanen, så vi sammen kan få fremtidssikret vores boliger på en solid, fornuftig og økonomisk rentabel måde - til en husleje vi kan betale!

Vi håber, at i vil tage vel imod denne temaavis som orienterer jer nærmere om indholdet og den tilhørende økonomi i helhedsplanen, så i er godt informeret inden afstemningen den 7. oktober 2020.

God læselyst!
Venlige hilsner
Afdelingsbestyrelsen

Oversigtsplan

Skolevej



Fremtidssikring af Grønnehaven

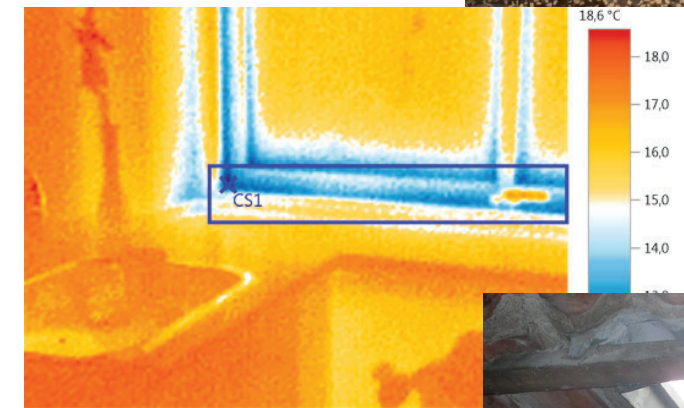
Grønnehaven er et godt sted at bo.

Bebyggelsen ligger i et godt og roligt boligområde, men samtidig tæt på Taastrups levende hovedgade. Der er gode boliger og plads til ophold i de fælles grønne arealer.

Men der er en række udfordringer og Grønnehaven trænger til en solid modernisering, så den i lang tid frem fortsat er en attraktiv bebyggelse med en god og varieret beboersammensætning.

Udfordringer:

- små og nedslidte badeværelser
- manglende ventilation
- nedslidte vinduer og døre
- nedslidte tage
- skader i murværk
- passive grønne arealer



Fremtidssikring af Grønnehaven

Med helhedsplanen for Grønnehaven får i:

Nye moderne badeværelser

Nye vinduer og døre

Aktivering af udearealer og beboerhaver

- *Trappe til haven i stuelejligheder*
- *Ny legeplads*
- *Nye fælles opholdssteder*
- *Beboerhaver*

Ny Ventilation i badeværelser

Tagrenovering

Reparation af murværk og gavle

10 nye tilgængelighedsboliger

På de næste sider kan du læse mere om de enkelte tiltag.

Nye moderne badeværelser

De nuværende badeværelser er meget små, hvilket betyder at brusepladserne ligger oven i toiletet.

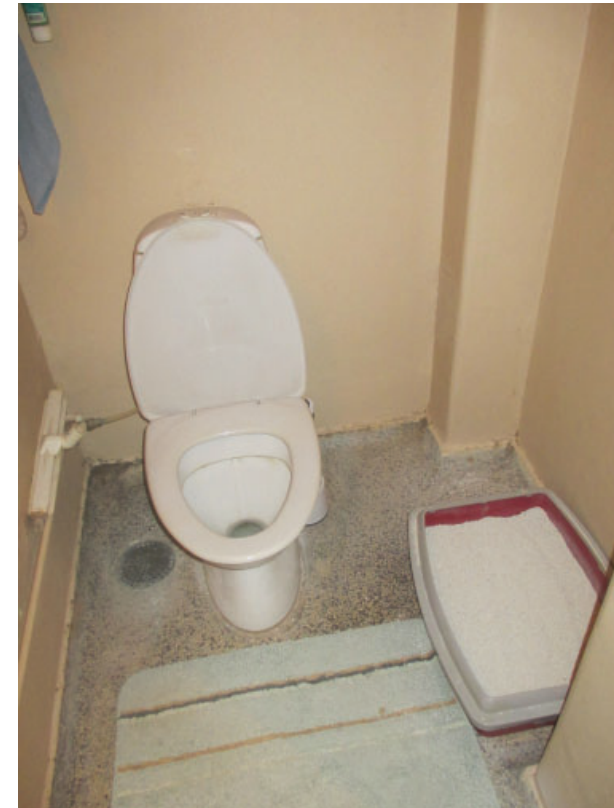
Synlige rør gør det svært at rengøre og terazzogulvene, som tidligere er blevet repareret indebærer en risiko for flere skader.

Løsninger i helhedsplanen:

Nye badeværelser med:

- Bedre plads
- Bruseniche (til brusegardin)
- Nye gulve og vægge med fliser til loft
- Vægghængt toilet og håndvask
- Vandbesparende vandhaner og bruser
- Skjulte installationer - let at rengøre
- Vandrør og faldstammer udskiftes

- Mulighed for beboers eget skab



Billeder fra eksisterende badeværelser



Eksempler på moderne badeværelser

Nye moderne badeværelser



De nye badeværelser giver bedre plads, forebyggelse mod fugt- og vandskaber og er mere rengøringsvenlige med fliser på gulv og vægge og moderne vådrumssikring.

Fliser bliver i et moderne tidløst design - og beboerne kan vælge mellem flere farver.

Alt i badeværelset bliver nyt: håndvask, vandbesparende toiletter, vandhaner og bruser. Alle rør bliver skjult i væggene, så der bliver færre kroge der kan samle støv. De gamle "vinduer" i badeværelser bliver muret til for at lave en tæt fugtsikring.

Indretningen har været drøftet grundigt med afdelingsbestyrelsen og vi har fundet en god løsning, som ikke tager så meget plads fra de værelser der støder op til badet. Det er således stadig muligt at have en 2 m lang seng, så det fortsat kan fungere som soveværelse.

Der etableres badevogne under byggeriet.

På de næste sider vises de forskellige badeværelsestyper som etableres i de forskellige lejlighedstyper.

Eksempler på moderne badeværelser

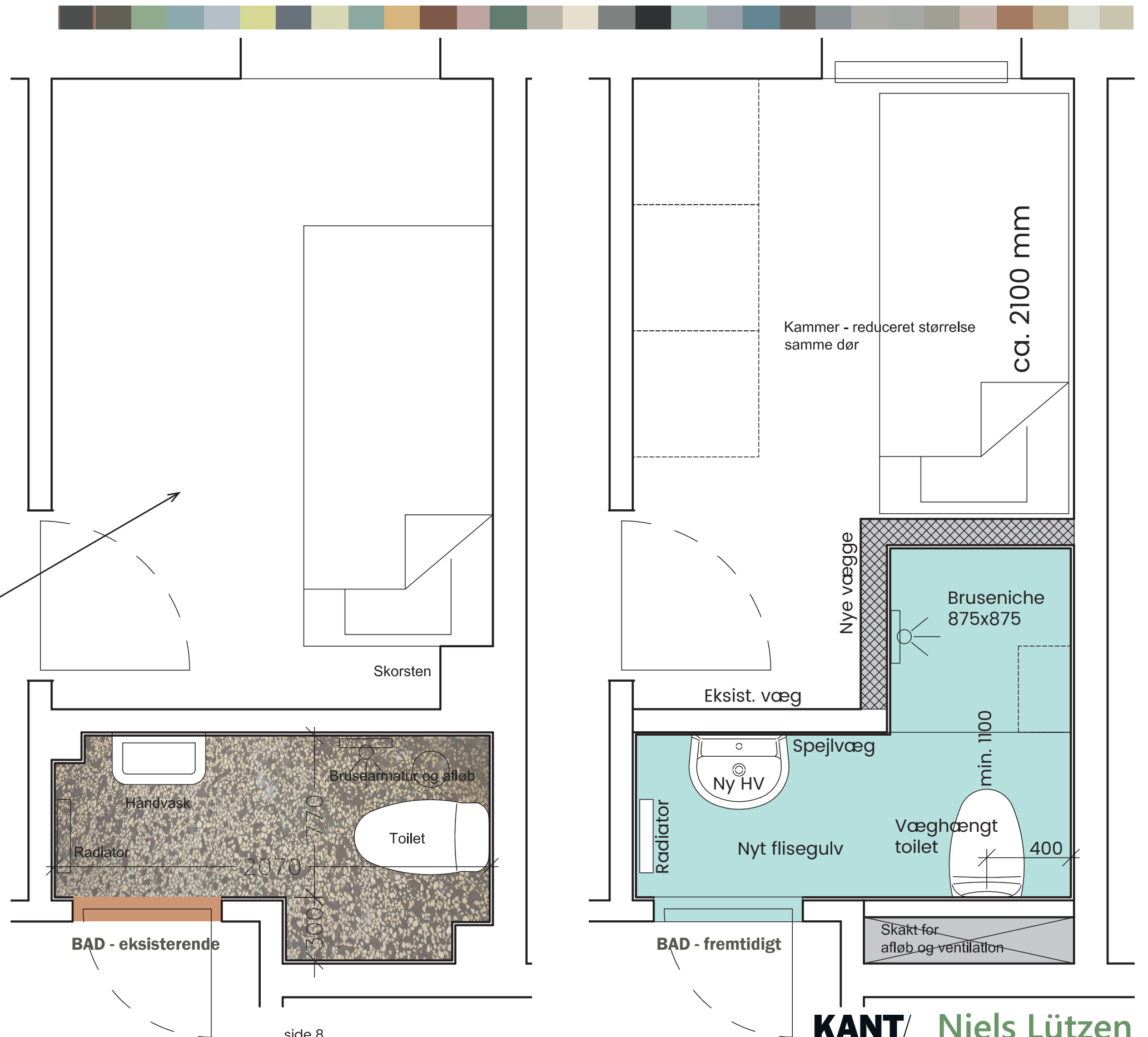
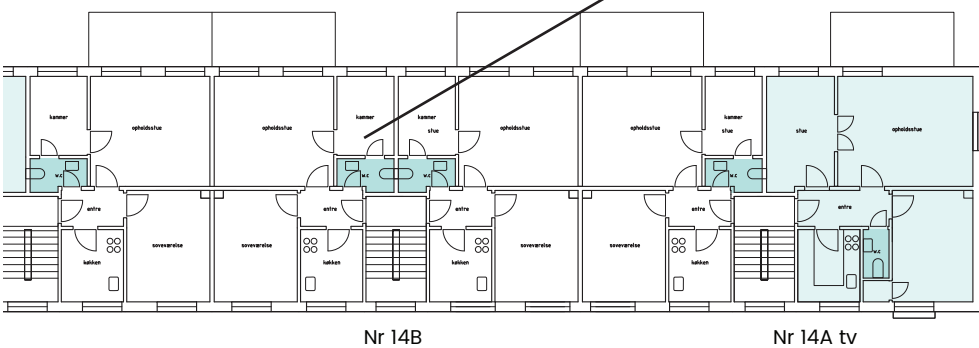
Eksempel på badeværelse

Nye moderne badeværelser

På denne side vises badeværelser i blok 12, 14 og 16 - undtaget gavlboliger i 14A og 14C:

Plantegningen til venstre viser den nuværende planløsning og tegningen til højre den fremtidig planløsning.

Der vil stadig være plads til seng og dør i værelset ved siden af, selvom pladsen til en ny bruseniche tages herfra.

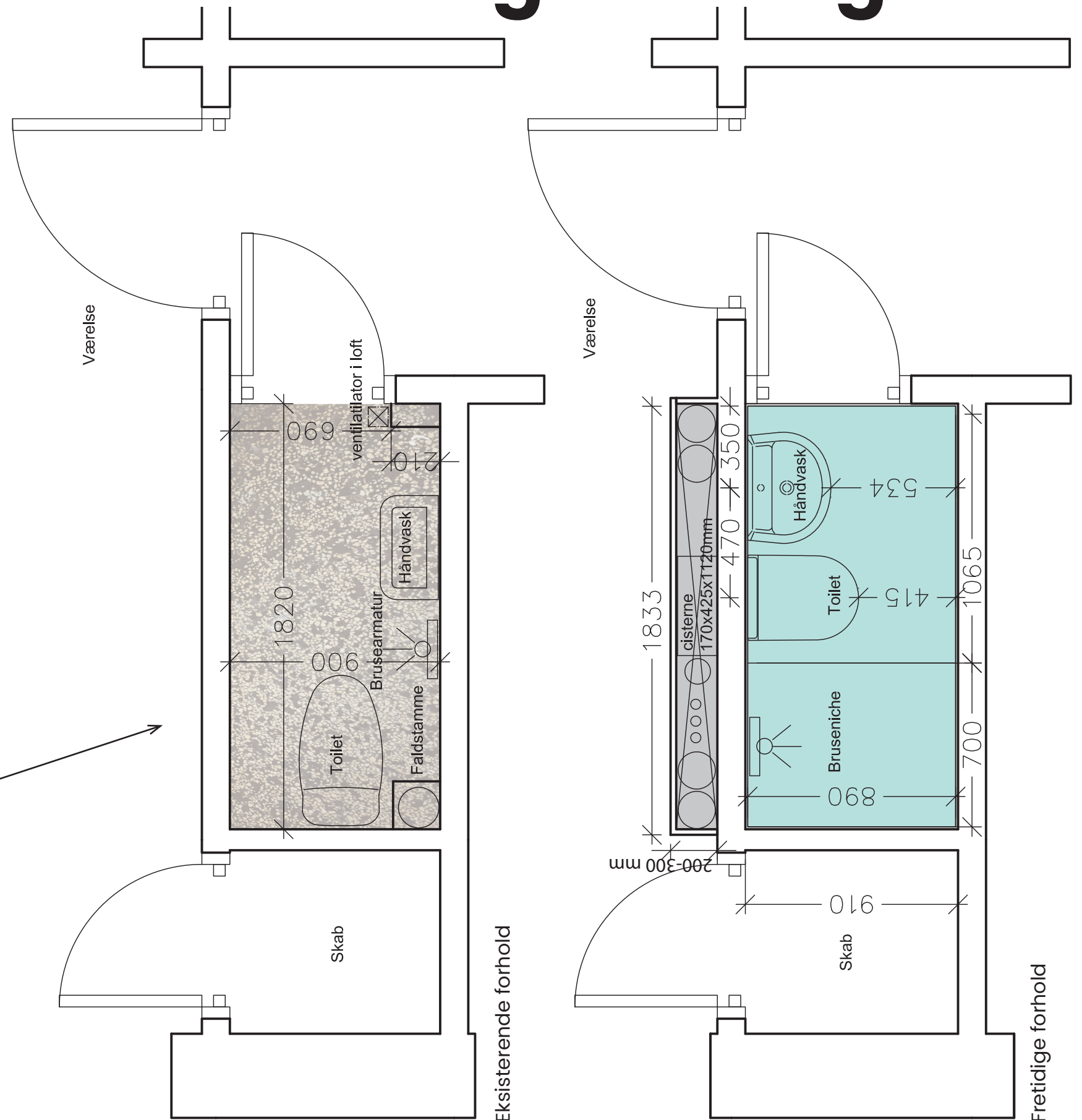
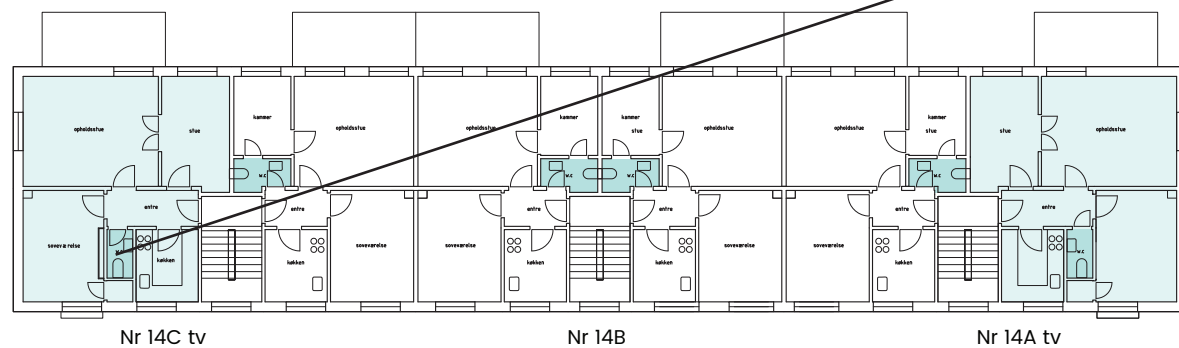


Nye moderne badeværelser i gavlboliger

På denne side vises badeværelse i gavlbolig, her 14 C th.

Plantegningen til venstre viser den nuværende planløsning og tegningen til højre den fremtidig planløsning.

Der vil stadig være plads til seng og dør i værelset ved siden af, selvom der etableres en ca. 30 cm dyb skakt i soveværelse for bedre plads i badeværelse.

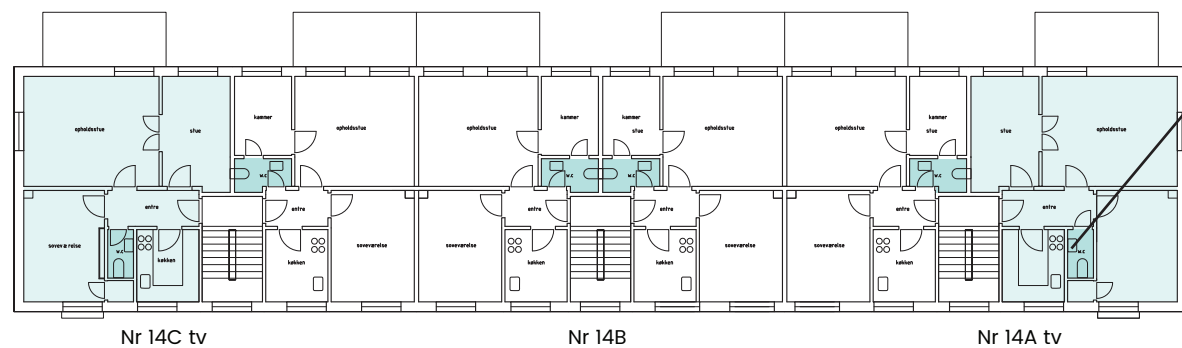


Nye moderne badeværelser i gavlboliger

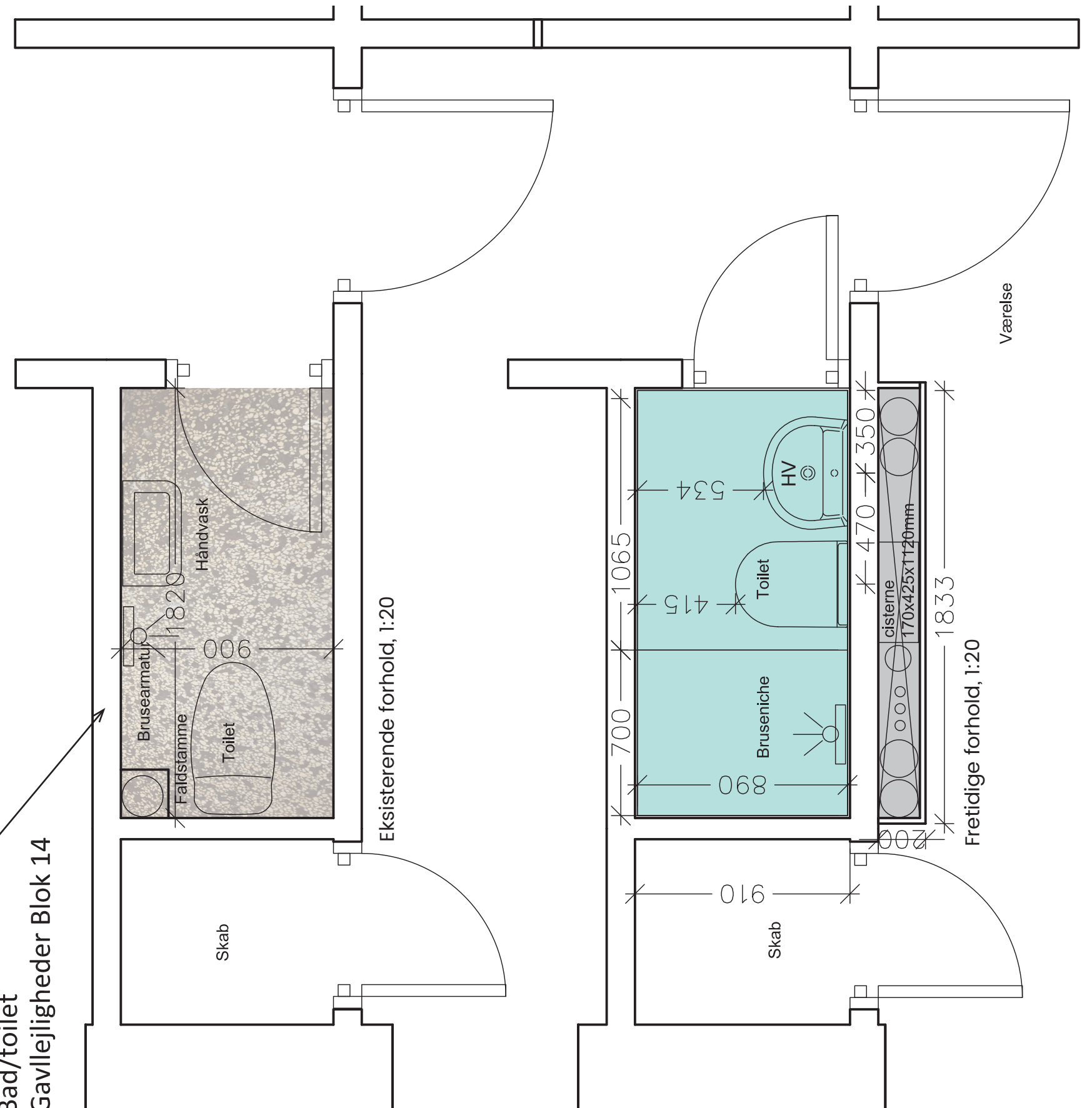
På denne side vises badeværelse i gavlbolig, her 14 A tv.

Plantegningen til venstre viser den nuværende planløsning og tegningen til højre den fremtidig planløsning.

Der vil stadig være plads til seng og dør i værelset ved siden af, selvom der etableres en ca. 30 cm dyb skakt i soveværelse for bedre plads i badeværelse.



Bad/toilet
Gavlejligheder Blok 14



Nye vinduer og døre

Velfungerende og tætte vinduer er vigtig for boligkvaliteten i det daglige. De bliver bedre isolerende, velfungerende og trækgener minimeres. Alle vinduer og altandøre bliver derfor udskiftet.

Entrédøren fra opgang til bolig bliver også skiftet.

Vinduer og døre vil have samme funktioner som de nuværende.

Løsninger i helhedsplanen:

- Nye tætte vinduer og altandøre
- Samme lukkefunktioner som nu
- Nye indbrudssikre, brandsikre og isolerede entrédøre til boliger



Eksempler på vinduesudskiftning



Ny ventilation i badeværelser

Manglende eller ringe ventilation i giver dårligt indeklima med risiko for skimmelsvamp og fugtskader i bygningen.

Ny effektiv ventilation er vigtigt for at sikre et godt indeklima og forebygge fugtskader og skimmel.

Der bliver lavet ny ventilation med udsugning i bad. De nye anlæg placeres i tagrum.

Den nuværende ventilation og emhætter i køkkener bibeholdes.

De nye vinduer vil have spalteventiler, der er en del af ventilation princippet. Her trækkes frisk luft ind og igennem boligen. Disse ventiler skal åbnes for at ventilationen fugerer optimalt.

Løsninger i helhedsplanen:

- Ny ventilation ved udsugning i bad
- Forebyggelse mod fugt og skimmelsvamp
- Nuværende ventilation og emhætter i køkkener bevares



Eksempel på ventilationsarmatur

Nye tage

Taget på blok 12 er nedslidt og tagene på blok 14 og 16 mangler korrekt ventilation. Dette giver risiko for vandskader, fugtskader og råd i tagkonstruktionen.

Vi laver derfor nye smukke røde tegltage på alle blokke, så vi kan forebygge mod vand-, fugt- og rådskeader i taget og boligerne.

Løsninger i helhedsplanen:

- Nye tage i rød tegl
- Forebyggelse mod vandskader, råd og fugt i tagkonstruktion



Eksempler på tagreovering

Reparation af murværk

Murværket i Grønnehaven er flot og klassisk dansk byggestil. Der er dog mange skader og utætheder i murværket.

Vi udskifter fuger og beskadigede sten, så vi sikrer mod vandindtrængning og fugt i boligerne. Vi fuger omkring altanerne

Løsninger i helhedsplanen:

- Reparationer af fuger og beskadigede mursten
- Forebyggelse mod vandindtrængning og frostskaader
- Forebyggelse mod kulde, fugt og skimmel i boliger



Eksempler på skadet murværk

Efterisolering af gavle

I boliger ved gavlene er der kolde vægge, hvilket giver risiko for fugtproblemer og skimmelsvamp

Derfor laver vi en grundig efterisolering. Uden på dette laves en ny skalmur, der passer til den gamle bygning.

Løsninger i helhedsplanen:

- 200 mm ekstra isolering på gavle
- Skalmur i rød tegl tilpasset Grønnehaven
- Forebyggelse mod kulde, fugt og skimmel i boliger



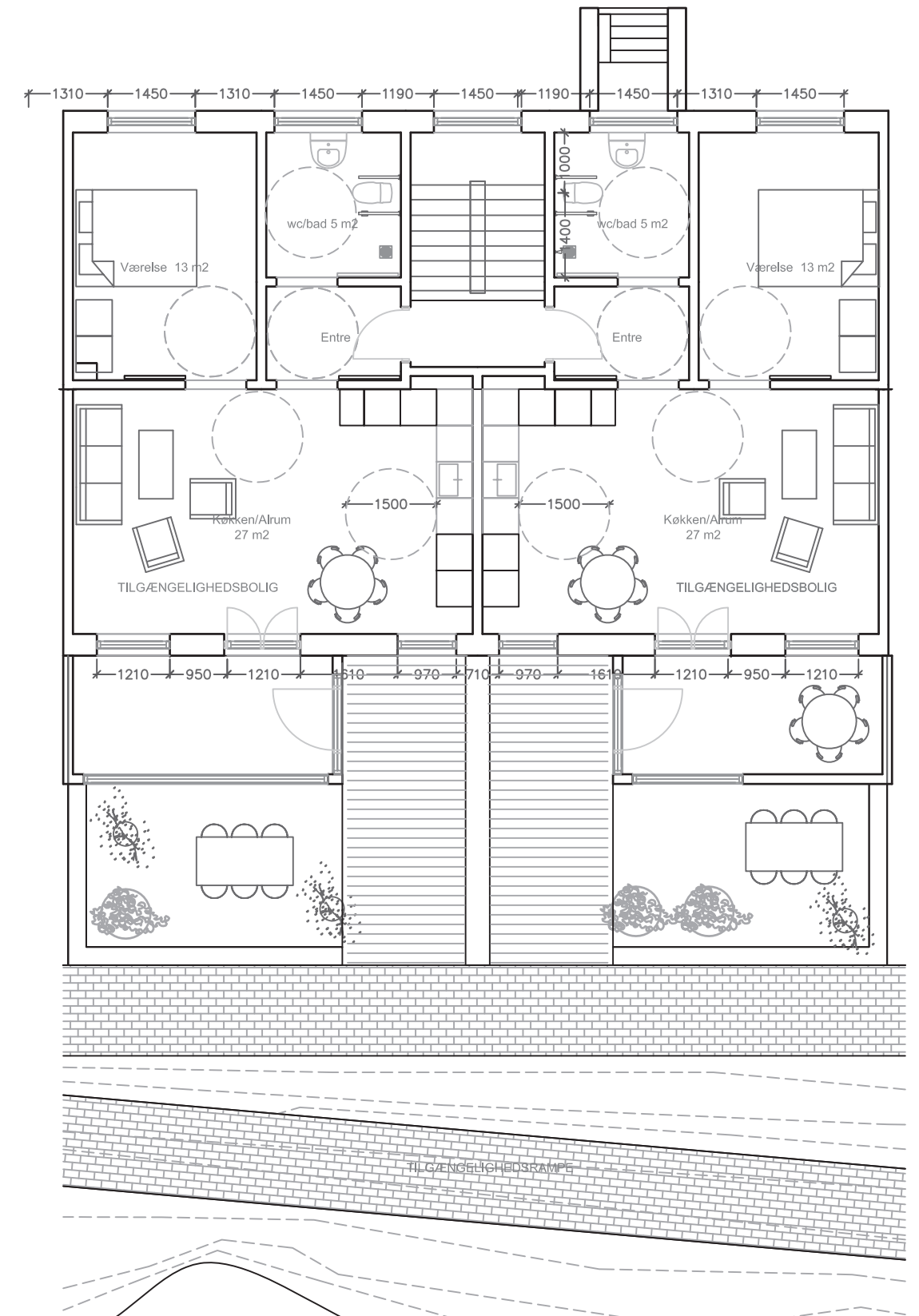
Eksempler på udvendig efterisolering

Nye tilgængelige boliger

Der etableres 10 moderne tilgængelige boliger i stueetagen på blok 12. Tilgængelige boliger kan bruges af alle – som en almindelig familiebolig – og er ikke reserveret til handicapboliger.

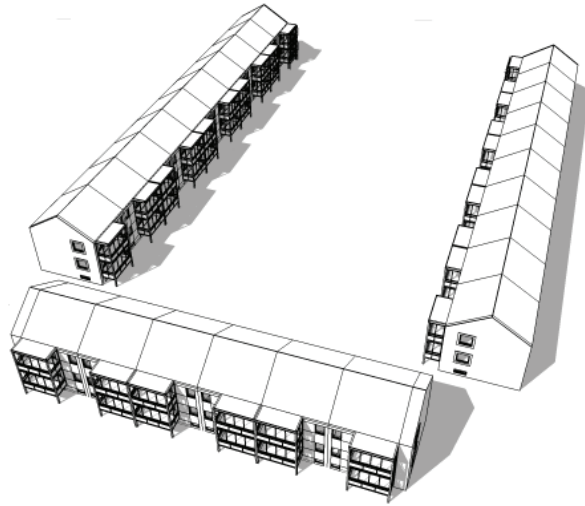
Boligerne er samtidig indrettet så der er plads til gangbesværede, herunder med kørestol. Derfor er der et åbent køkken-alrum og et større badeværelse, der minder om en nybygget bolig.

Der er fortsat adgang fra opgangen, men også mulighed for adgang med kørestol fra havesiden, hvor der etableres en landskabelig rampe.



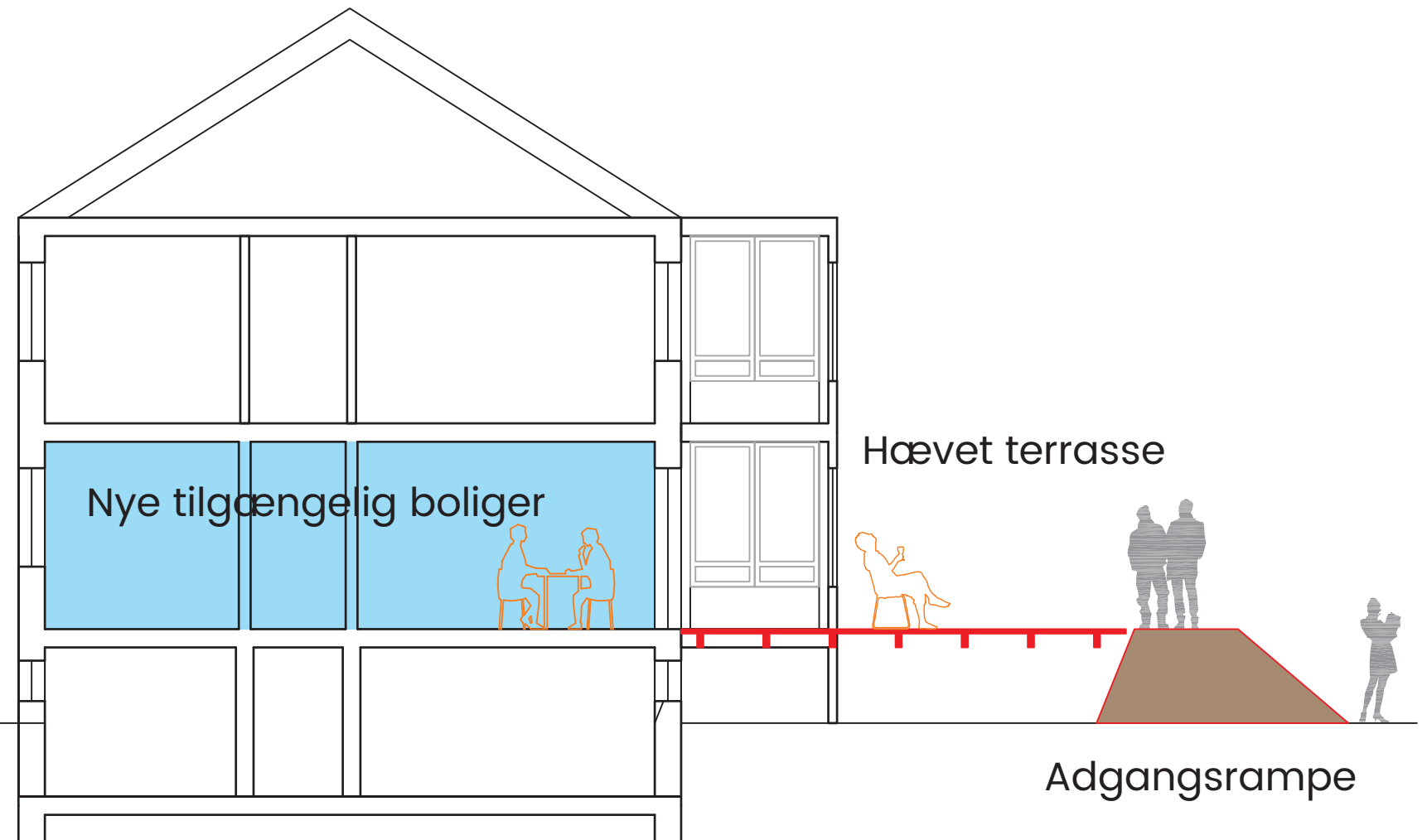
Eksempler på indretning

Nye tilgængelige boliger



Familieboliger med moderne indretning:

- Nyt køkken-alrum
- Nyt stort badeværelse
- Nye gulve, lofter og vægge med lyddæmpning
- Terrasse med plantekasser
- Både for familier og gangbesværede



Tværsnit i blok 12

Fornyelse af udearealer

Grønnehaven har god plads i de grønne arealer, men især den store grønning ligger noget passivt hen.

Med helhedsplanen kan vi skabe mere levende udearealer med opholdspladser, legeplads, beplantning og nye belægninger.

Dette vil skabe bedre rammer om det hyggelige og uformelle naboskab – og styrke fællesskabet i Grønnehaven.

Helhedsplanens tiltag vil i en fælles plan blive tænkt sammen med afdelingens egne planer om nye parkeringspladser og ny affaldsløsning.

Eksempler på ny fælles have/gårdrum

Løsninger i helhedsplanen:
Bedre rammer for naboskab og fællesskab

- Attraktive opholdspladser
- Legeplads
- beboerhaver

Beboere inddrages i udformningen af grønne arealer

Projekter i afdelingen samtidig med helhedsplanen:

- Flere parkeringspladser
- Affaldssortering



Etablering af beboerhaver

Der etableres små beboerhaver til alle boliger med mulighed for ophold eller dyrkning af blomster eller grøntsager efter eget valg.

I stuelejlighederne etableres døre i altanerne og en lille trappe ned til haven.

Der plantes en lav hæk og etableres en lille fliseterrasse til hver beboerhave.

Til 1. sals-boligerne etableres der tilsvarende beboerhaver som øer rundt omkring i bebyggelsen. Du skal som beboer selv vedligeholde din beboerhave – men du kan også lade den stå som græs eller eng.



Eksempler på beboerhaver

Øvrige tiltag

- Udskiftning af stikkontakter og el-installationer i boliger
- Nye gulvafløb med højt vandslukke i kældre = sikring mod vand i kældre ved skybrud
- Ny energibesparende belysning i kældre
- Tyverisikring af altaner (ved beboerhaver)
- 10 kældernedgange nedlægges, så der bliver mindre kuldegener og bedre plads til parkering. Den midterste kældernedgang i hver blok bevares og reparerer.



Eksempel på ny stikkontakt

Anlægssum og husleje

Den samlede udgift til Helhedsplanen for Grønnehaven udgør cirka 70 mio. millioner kroner og omfatter de renoveringsarbejder som er beskrevet her i temaavisen.

Heraf støtter Landsbyggefonden helhedsplanen med cirka 46 millioner kroner. Den gennemsnitlige husleje inkl. lejetillæg til altan i Grønnehaven udgør i 2020 ca. 880 kr./kvm pr. år.

Når helhedsplanen er gennemført vil den gennemsnitlige husleje stige med 133 kr./kvm pr. år til 1.013 kr./kvm pr. år, hvilket svarer til en stigning på cirka 15 procent.

I tabellen fremgår huslejestigningen for de forskellige lejlighedstyper i Grønnehaven.

Derudover vil huslejen frem til afslutningen af renoveringen i Grønnehaven blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til cirka 2 procent pr. år.

Boligareal i M ²	Månedlig husleje inkl. tillæg til altan	Huslejestigning 15%	Månedlig husleje efter renovering
63 m ²	4.536	680	5.216
61 m ²	4.511	677	5.188
73 m ²	5.343	801	6.144
Tilgængelig bolig 61 m ²			6100

Nye tilgængelige boliger:

Da tilgængelighedsboligerne renoveres til en helt moderne indretning, vil huslejen her blive højere end for de resterende boliger og således stige til en husleje på 1200 kr./kvm pr. år. Dette betyder at huslejen her efter renoveringen vil ligge på en pris fra 6100 til 6300 kr. pr. måned.

Genhusning

Når helhedsplanen skal udføres i Grønnehaven, vil renoveringen af de 10 boliger som skal omdannes til tilgængelighedsboliger i stueetagen i blok 12 være så omfattende, at man ikke kan bo i boligerne, imens renoveringen står på. Det betyder at beboerne i disse lejligheder skal genhuses i renoveringsperioden, som varer ca. et halvt år. DABS genhusningskonsulenter vil varetage genhusningen. Konsulenterne vil i god tid forinden genhusningen afholde en genhusningssamtale med de pågældende husstande.

Nå 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 en 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.

- Er huslejen højere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du stadig skulle betale din nuværende husleje

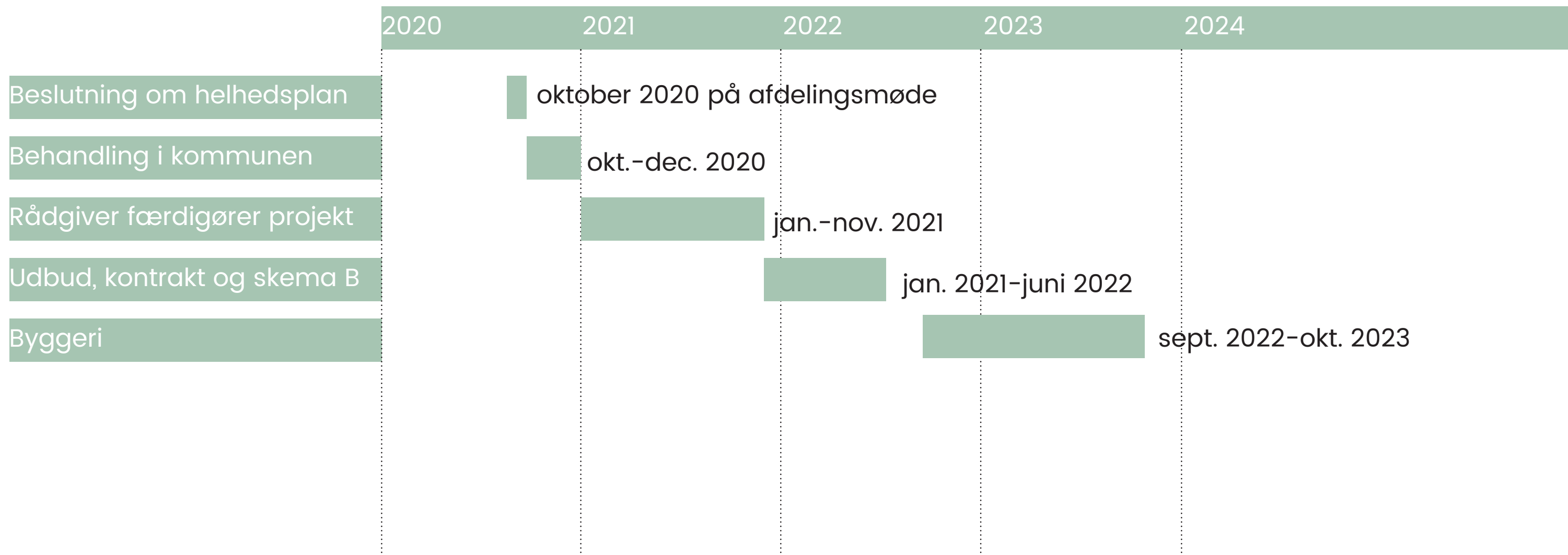
- Er huslejen lavere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du betale den lave husleje i genhusningsperioden

- Du skal betale for dit forbrug, herunder el, vand, varme med mere i genhusningsboligen, men du skal ikke betale for forbruget i din oprindelige bolig

Tidsplan

Her kan du se, hvordan vi regner med, at renoveringen kommer til at forløbe. Det er planen, at renoveringen går i gang i slutningen af 2022.

Grunden til, at vi ikke kan gå i gang i morgen er, at vi først skal have en masse undersøgelser og dokumenter på plads. Samlet byggetid vil tage ca. et år. Bemærk at tidsplanen er vejledende.



Persondata

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.