



Helhedsplan Dommerparken

Det skal du vide om helhedsplanen

April 2021



Indhold

Hvad skal der ske?	4
Forbedring inde i boligerne	5
Det sker der på dit badeværelse	5
Det sker der i dit køkken	5
Forbedringer af bygningerne	6
Det sker der med vinduer og altaner	6
Det omfatter helhedsplanen også	7
Det sker der med varmen	7
Det sker der med el og ventilation	7
Det sker der i opgang og kælder	7
Det sker der med tag og facader	7
Fællesarealer og tårne	8
Livet mens vi bygger - genhusning	9
Du skal bo midlertidigt i en pavillon	9
Tidsplan - lang tid til start	11
Ja eller nej - se pris og indhold	12
Så meget stiger din husleje	13
Derfor er det billigere med en helhedsplan	14
Ordforklaring	15
Var der noget, du ikke fik svar på?	16

Kære beboer

Vi har talt om en helhedsplan i mange år. Normalt er der kø i Landsbyggefonden, og man venter længe på at få behandlet sin ansøgning. Men for at sikre arbejdspladser i corona-tider, har regeringen besluttet, at der nu skal sættes gang i flere helhedsplaner. Derfor skal I stemme om helhedsplanen mellem 15. og 29. april. Se hvordan du gør på bagsiden af folderen.

Helhedsplan - en plan for det hele

Helhedsplanen samler alle Dommerparkens behov for renoveringer. Noget af det arbejde ligger ud over, hvad I kan betale over det almindelige vedligehold, og derfor får I støtte til det både fra Landsbyggefonden og fra fsb.

Mere arbejde til en lavere huslejestigning

Med en helhedsplan får I renoveret mere til en lavere huslejestigning. Samtidig bliver alt arbejdet udført på en gang, så I undgår at have en serie af renoveringer i gang over en længere årrække. For renoveres det skal der. En helhedsplan er nødvendigt arbejde, der skal laves for at sikre gode, sunde boliger og bygninger nu og i mange år frem.

Husk at komme og stemme

Her i folderen får du et overblik over, hvad helhedsplanen indeholder.

Du kan finde flere informationer på
dommerparken.fsb.dk/helhedsplan

Med venlig hilsen

Anja Gabelgård
Projektleder fsb drift, byg og jura

Hvad skal der ske?



Helhedsplanen samler alle renoveringer i én plan. Det sikrer

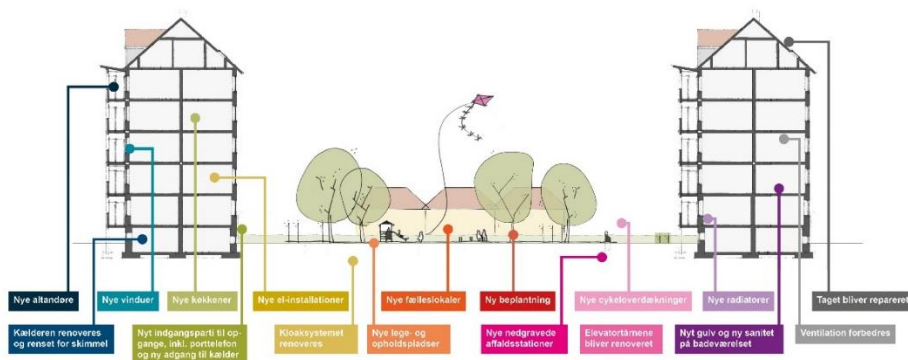
- bedre boliger
- bedre bygninger
- bedre fællesarealer

En helhedsplan samler de behov en boligafdeling har for renovering og fremtidssikring af boliger, bygninger, udearealer og det sociale liv. Helhedsplaner får støtte til dele af arbejdet fra Landsbyggefonden.

Du får nyt køkken, nyt gulv og sanitet på badeværelset. Elinstallationer bliver skiftet og du får nye vandrør, varmerør og radiatorer.

Vinduerne og altandørene i lejlighederne bliver skiftet. Der bliver repareret tag, kælderens vil blive gået efter for fugt og skimmel, og der vil blive lukket af for gamle toiletter i kælderen. Men der sker også meget andet, fx får trappeopgangen et løft, I får ny cykeloverdækning og det gamle ejendoms kontor ombygges til nye indbydende fælleslokaler.

Kort sagt, når vi er færdige, har vi været igennem stort set det hele, og du bor i en moderne bolig, der fungerer.

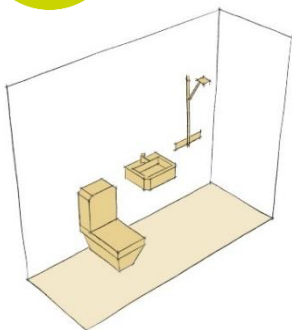


Forbedring inde i boligerne

Det sker der på dit badeværelse



Det gamle terrazzogulv skal renoveres, fordi det har mange små revner og er utæt. Der kommer nye fliser på gulvet.



Du vælger selv gulvfliser. Du kan vælge mellem tre slags.

Du får også ny sanitet. Det vil sige nyt toilet, ny håndvask og nye vandhaner og brusearmatur.

Faldstammen (afløbsrør) i badeværelset bliver skiftet. Og der kommer nye vandrør og vandmålere i hver bolig.

Det sker der i dit køkken



Du får helt nyt køkken.

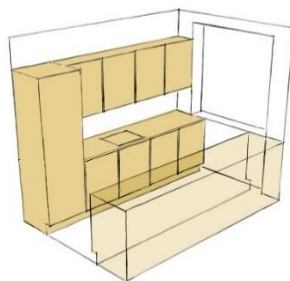
Det vil sige nye køkkenelementer, bordplade, vask og nye vandhaner.

Hele køkkenet bliver malet.

Du vælger selv mellem 3 forskellige farver til køkkenlåger og 3 forskellige farver bordplader.

Faldstammen (afløbsrør) i køkkenet bliver også skiftet.

Køkkenerne skal udskiftes, fordi de fleste er slidte og utidssvarende.



Forbedringer af bygningerne

Det sker der med vinduer og altaner



Du får nye vinduer og altandøre.

Kældervinduerne bliver også skiftet.

Nye vinduer holder støjen bedre ude, giver bedre isolering og dermed en varmebesparelse.

Samtidig bliver sålbænken skiftet. En sålbænk er den skrå plade, der sidder udvendigt under vinduet, og som får vandet til at løbe af.



Fuger omkring vinduer og altaner

Det bliver tætnet omkring vinduer og skiftet fuger omkring altanerne, fordi de er utætte, og der kan sive vand ind.



Det omfatter helhedsplanen også

Det sker der med varmen



Der kommer nyt varmeanlæg i kælderen samt nye varmerør og nye radiatorer i alle lejligheder. Du får også ny radiator på badeværelset og i køkkenet. Når varmen kan fordele sig i hele lejligheden, forebygges skimmelsvamp.

Det sker der med el og ventilation



Der bliver trukket ny el i hele lejligheden.

Ventilationssystemet bliver renoveret, så udsugningen i dit bad og dit køkken fungerer bedre. Det forbedrer indeklimaet og minimerer risikoen for skimmel.

Det sker der i opgang og kælder



I får nyt indgangsparti med lås og porttelefon.

Adgangen til kælderen flyttes, så du kan gå i kælderen fra opgangen - og altså ikke behøver gå ud.

Dørene til kælderen bliver skiftet ud eller rettet op.

De gamle toiletter i kælderen bliver lukket af, og der etableres ventilation for at fjerne fugt i kælder.

Det sker der med tag og facader



Tagpappet på de dele af taget, der trænger, bliver renoveret. Undertaget bliver tætnet.

Zink-inddækninger, skorstene og fuger bliver repareret. Murstensfacaderne bliver renoveret.

Fællesarealer og tårne



I får nyt fælleshus i ejendomskontorets lokaler. Her kommer nyt køkken og aktivitetslokale, og det bliver indrettet, så der også er plads til folk i kørestole og med gangstativer.

I får ny cykeloverdækning med halvtæg. Udearealerne bliver opgraderet med ny indretning og ny beplantning.

Der bliver nedsat et beboerudvalg, som skal komme med ideer til hvordan, fælleshus og udearealer skal anvendes.

Elevatortårnene, gangbroernes tage og hegnet om tårnene bliver renoveret, fordi det er slidte. De gamle affaldsskakte bliver lukket og erstattet af nye affaldsstationer.



Livet mens vi bygger - genhusning



Der skal laves så meget arbejde i din bolig, at du ikke kan bo der, mens vi arbejder. Men det er ikke kun mens du er genhuset, at du mærker helhedsplanen - det støver og støjer i lang tid.

Vi planlægger arbejdet, så det generer mindst muligt, men der vil være støv og støj. Det kan ikke undgås. På de fleste byggepladser arbejder håndværkerne fra klokken 7-17, så hvis du er hjemme i dagtimerne, er det mange timer med støj i din bolig eller uden for.

Du skal bo midlertidigt i en pavillon



Du kan ikke bo i din bolig i 2-3 måneder, mens den bliver sat i stand. Du skal derfor flytte midlertidigt ind i en pavillon, som bliver opstillet i gården i Dommerparken.



Her et eksempel på hvordan pavilloner kan se ud. Indeni er de indrettet med køkken-almrum, bad og værelser

Du får besked i god tid i forvejen, og byggesagen betaler for din flytning.

En pavillon er en opvarmet og møbleret midlertidig bolig. Den har køkken-alrum, badeværelse og soveværelser. Der er også TV- og internetstik. De ting du ikke skal have med i pavillonen, skal du pakke i flyttekasser, som du får udleveret. Sammen med dine møbler bliver tingene opmagasineret, så de ikke kommer til skade.

Samtaler og hjælp



Før du skal genhuses, får du besøg af en genhusningskonsulent fra fsb. Sammen taler I om, hvordan genhusningen foregår, og hvad du skal have hjælp til, hvis der er ting, du ikke selv kan klare.

Genhusning er meget dyrt, så du bliver først genhuset, når vi skal arbejde inde i din bolig. Du kan derfor opleve at bo hjemme, mens der fx bliver arbejdet på taget, på facader eller skiftet vinduer.



Se hvad andre synes om pavillonerne

Vi ved fra andre store helhedsplaner - fx i Lundevænget på Østerbro - at det hårde ved at være genhuset er at pakke sine ting. De fleste er glade for at bo i pavilloner, som er varme og godt indrettet.

Se filmen på dommerparken.fsb.dk/helhedsplan

Tidsplan - lang tid til start



Hvis I stemmer ja til helhedsplanen, går der ret lang tid før håndværkerne går i gang. Først skal vi planlægge projektet i detaljer og indhente priser og godkendelser.

Hvis I stemmer ja til helhedsplanen nu, vil håndværkerne tidligst gå i gang i 2022.

Indtil da skal vi planlægge projektet i detaljer. Det er vores samarbejdspartner fsb HJEM, som planlægger og bygger for os.

Når helhedsplanen er planlagt i detaljer, skal Københavns Kommune godkende den.

Når håndværkerne går i gang, arbejder de flere steder ad gangen og det tager i alt 2-3 år.

Afstemning
april 2021

Planlægning
2021-2022

Udførelse
2022-2025

Afslutning
2025

Ja eller nej - se pris og indhold

Meget af det, der er med i helhedsplanen, skal laves uanset om helhedsplanen bliver gennemført. Hvis I stemmer nej til den, skal I selv løbende finansiere det nødvendige arbejde.

Ja til helhedsplan	Nej til helhedsplan
Huslejen stiger 13,2 procent	Huslejen stiger 14 procent
• Renovering af tage og facader • Nye vinduer • Nye altandøre • Nye kældervinduer • Renovering af opgange og indgangspartier • Renovering af kælder • Renovering af altaner • Nye køkkener • Renovering af badeværelser • Nye faldstammer • Nyt brugsvandssystem, nye vandhaner mv. • Nyt varmeanlæg, nye radiatorer • Renovering af ventilationssystem • Ny el • Nye affaldsstationer • Renovering af elevatortårne • Løft af udearealer • Nye fælleslokaler • Kloaksystemet renoveres	• Renovering af tage og facader • Nye vinduer • Nye altandøre • Nye kældervinduer • Renovering af opgange og indgangspartier • Renovering af kælder • Renovering af altaner • - • Renovering af badeværelser • Nye faldstammer • Nyt brugsvandssystem, nye vandhaner mv. • Nyt varmeanlæg inklusiv nye radiatorer • Renovering af ventilationssystem • Ny el • Nye affaldsstationer • Renovering af elevatortårne • - • - • Kloaksystemet renoveres

Så meget stiger din husleje

Her kan du se, hvor meget din husleje stiger uden forbrug og bolignet, hvis I stemmer ja til helhedsplanen.

Boligtype	Størrelse	Husleje i dag	Husleje med helhedsplan
2 værelser	68 kvm	5.799 kr.	6.569 kr.
3 værelser	77 kvm	6.604 kr.	7.482 kr.
4 værelser	88 kvm	7.485 kr.	8.479 kr.
Ungdomsbolig 1 værelse	34 kvm	2.913 kr.	3.300 kr.
Ungdomsbolig 2 værelser	53 kvm	4.529 kr.	5.131 kr.
Ældrebolig 2 værelser	66 kvm	5.623 kr.	6.370 kr.



Derfor er det billigere med en helhedsplan



Normalt betaler I selv alle renoveringer i Dommerparken. Men med en helhedsplan får I tilskud og billige lån fra blandt andre Landsbyggefonden og fsb.

Med en helhedsplan får I adgang til pengekanter i fx Landsbyggefonden og i fsb, som ellers er lukkede. Det er fordi afdelingen enten er nedslidt, utidssvarende eller at der er byggefejl. Nogle af de penge, I bruger på helhedsplanen, er der altså andre beboere i hele landet og i fsb, som også har været med til at spare op.

Beboernes andel En del af helhedsplanen betaler I selv. De penge, I har afsat til at reparere fx tag og vinduer, indgår som delbetaling i helhedsplanen. Resten af det, I selv betaler, låner I hos et realkreditinstitut til normal rente.

Landsbyggefonden Fonden støtter ikke det, som I selv er forpligtet til at vedligeholde. De støtter fx ventilationsanlæg, udearealer, badeværelsesgulve og skimmelrenovering. Støtten bliver givet i form af lån med en lav rente, som I betaler af over 30 år.

Københavns Kommune og Realkreditinstitut Realkreditinstituttet og Københavns Kommune støtter med engangsbeløb. Derudover giver Københavns Kommune garanti for realkreditlånet. Det sikrer, at I kan låne penge af realkreditinstituttet.

fsb's dispositionsfond og trækingsret fsb har to kollektive pengekanter, som alle i fsb betaler til: dispositionsfonden og egen trækingsret. Det er organisationsbestyrelsen, der beslutter, at helhedsplaner skal have støtte fra de to pengekanter. Hvis I stemmer nej til helhedsplanen, opnår I ikke denne helhedsplansstøtte fra fsb.

Ordforklaring



Helhedsplan

En helhedsplan indeholder alle de behov for renoveringer, der er i en boligafdeling. Både de arbejder, I selv skal betale, som en del af pligten til at vedligeholde, og de arbejder, som I kan få støtte til.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er de almene boligorganisationers fælles opsparing. Landsbyggefonden støtter blandt andet helhedsplaner, men Almenboligloven regulerer, hvad pengene kan bruges til og hvornår.

Fremtidssikret

Når vi fremtidssikrer, renoverer vi boliger og boligområder på en måde, så de er gode nu og i mange år frem. Det er forbedringer og ikke kun nødvendige renoveringer.

Henlæggelser

Henlæggelse betyder opsparing. Alle boligafdelinger skal spare op til almindeligt vedligehold, fordi de er selvstændige økonomiske enheder. Hvis man ikke sparer nok op, skal man låne penge til vedligehold på markedsvilkår, og så stiger huslejen mere.

Støttet og ustøttet arbejde

Der er nødvendige renoveringer, som I selv skal betale - helhedsplan eller ej. Det hedder ustøttet arbejde. Landsbyggefonden støtter fx renovering af fejl i byggeriet og fremtidssikring. Det er altså de støttede arbejder.

Var der noget, du ikke fik svar på?



Hvis du har spørgsmål eller kommentarer kan du ringe til beboertelefonen på **71 81 79 53**.

Der er telefontid

- mandag 19. april kl. 14-17
- fredag 23. april kl. 9-12
- tirsdag 27. april kl. 17-19

Du er også velkommen til at stille dine spørgsmål på mail til dommerparken-byg@fsb.dk

Alle spørgsmål og svar bliver løbende lagt på dommerparken.fsb.dk/helhedsplan

Husk at stemme



Stemmeboksen er åben fra **torsdag 15. april til torsdag 29. april kl. 12.00.**

Sådan gør du

- Tjek din postkasse for stemmesedler fra 15. april
- Sæt dit kryds
- Læg dine stemmesedler i stemmeboksen ved det gamle ejendomskontor på Hovmestervej 9