

Udskiftning af vinduer

Eksisterende vinduespartier i østfacader er fra byggeriets opførelse og opfylder ikke krav til tæthed og funktion. Det er planen at hele det lette facadeparti i stue og 1.sal udskiftes.

Renoveringsarbejder

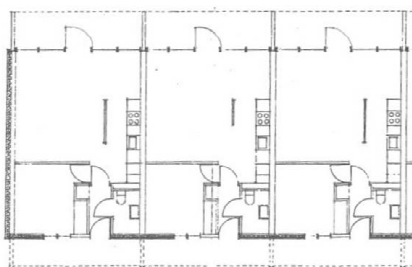
På baggrund af de tekniske rapporter foreslås det, at de 30 år gamle eternittagbelægninger udskiftes.

Enkelte hovedkloakledninger har for lille fald, som skal rettes, specielt når der installeres vandbesparende toiletter og vandarmaturer.

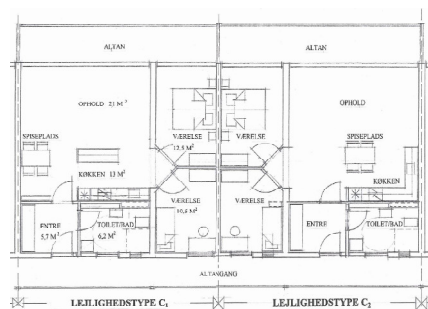
Herudover udføres isoleringsarbejder ved betonfacadeelementer i udhuse og krybekældre.

Lejlighedsombygninger og –sammenlægninger, altangangshuse, Type C.

For at imødekomme efterspørgsel af større mobilitet inden for boligområdet, og et bedre boligudbud vil det være ønskeligt at der tilvejebringes boliger i mellemstørrelsen ca. 70 – 80 m² i ét plan. Ved sammenlægning af bebyggelsens mindste lejligheder type C på 54 m² i én blok opnås de ønskede nye lejlighedsstørrelser. Det foreslås at 3 små lejligheder sammenlægges til 2 mellemstore lejligheder. Lejlighedstype D har en anvendelig størrelse på 63 m² og foreslås ikke sammenlagt. I forbindelse med sammenlægningsplaner vil beboere i de aktuelle boliger blive særskilt orienteret af Boligkontoret Danmark's konsulenter for genhusningsmuligheder samt om hvordan man skal forholde sig .



Eksisterende lejligheder



Forslag til sammenlægning af lejligheder

LAR projekt

Fredensborg Kommune har sammen med Real Daniafonden, lokale-og anlægsfonden, Boligselskabet 3B og AB Hørsholm Kokkedal gennemført en konkurrence om fremtidens Kokkedal, med indarbejdelse af klimatiltag i Å-dalen, aktivitetsmuligheder i landskabet, samt regnvandsforsinkende foranstaltninger i bebyggelserne. Gennemførelsen af dette vil sætte Kokkedal på verdenskortet, som et område der bl.a. tilgodeser løsning af problemerne ved fremtidens forøgede nedbørsmængder.



Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal, Afd. 09 Byengen – Nordengen

Orientering om helhedsplan

Aktuelt stade for gennemførelse af udarbejdet helhedsplan

december 2012



- Baderumsrenovering
- Udskiftning af tage
- Udskiftning af lette facadepartier mod øst
- Energibesparende foranstaltninger
- Øget tilgængelighed
- Kriminalpræventive tiltag
- Sammenlægning / ombygning af boliger
- Omlægning af visse kloakføringsveje.
- Klimatilpasningsprojekt

Tilbage i 1996-98 blev gennemført en større renovering af Byengen-Nordengen med bl.a. udførelse af dræn og rørisolering i krybekældre, totalrenovering af altangange og inddækning af altaner. Projektet blev gennemført med støtte fra Staten, Landsbyggefonden, og Karlebo Kommune, således at huslejestigning kunne undgås.



Til gengæld var projektet underlagt økonomiske begrænsninger, der bl.a. betød, at der ikke var mulighed for en gennemgribende renovering af afdelingens badeværelser.

Behovet for at få taget hånd om badeværelserne er ikke blevet mindre siden. I den mellemliggende periode er der desuden opstået nye renoverings- eller istandsættelsesbehov, som det vil være en god idé at få løst samtidigt.



Der er taget hul på en proces, der skal forberede Byengen-Nordengen på de krav, der stilles til en moderne almen bebyggelse, og som især handler om tilgængelige og fleksible boligtilbud til alle befolkningsgrupper. Udviklingsarbejdet har resulteret i en "Helhedsplan for boligsocial, fysisk og økonomisk opretning". Planen er

udarbejdet af Byengen Nordengens Byggeudvalg i samarbejde med Boligkontoret Danmark, Thora Arkitekter A/S og Kuben Management A/S.

Der er arbejdet med sammenlægninger af et mindre antal lejligheder, sikring af bedre tilgængelighed og kriminalpræventive hensyn, udskiftning af bebyggelsens nedslidte tage, istandsættelse af udhuse, gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, samt på det seneste deltagelse i klimatilpasningsprojekt igangsat af Fredensborg Kommune og Realdania.

Helhedsplanen med ansøgning om "økonomisk opretning", er godkendt af såvel Landsbyggefonden og Fredensborg Kommune d.v.s. støtte til gennemførelsen af projektet. Formålet er naturligvis at holde huslejestigninger på et rimeligt og bæredygtigt niveau. Det fremsendte Skema A budget for renoveringssagen er godkendt af Fredensborg Byråd i november 2012.

De samlede renoveringsudgifter er opgjort til ca. 226 mio. kr. Hvis alle disse arbejder skulle gennemføres *uden* økonomisk støtte, ville det betyde urealistiske huslejestigninger. Selv om støttemulighederne efter de nugældende ordninger er knapt så gunstige, som de var i 1996-98, vil det godkendte budget for helhedsplanen sikre, at renoveringsarbejderne kan gennemføres med kun ganske lille huslejestigning.

Indholdet af helhedsplanen skal nu bearbejdes i forbindelse med myndighedernes behandling. Såvel indholdet af den endelige Helhedsplan som det fremtidige huslejeniveau efter renovering skal dog godkendes af beboerne på et besluttende afdelingsmøde, for at projektet kan sættes i værk.

Fysisk opretning

De helt afgørende elementer i helhedsplanen er at få renoveret og opdateret bebyggelsens badeværelser, at få udbedret en række byggetekniske forhold, der bl.a. påvirker indemiljøet, at få forbedret bebyggelsens tilgængelighed, at opnå en fremtidssikring ved et passende antal lejlighedsombygninger, samt indarbejde lokale regnvandsforsinkende foranstaltninger, som følge af de ændrede klimatiske forhold.

I bestræbelserne på en fremtidssikring indgår tillige ønsket om at forebygge kriminalitet og hærværk ved at begrænse "blinde vinkler" i bebyggelsen og skabe større grad af udsyn til friarealer, veje og p-pladser, dels ved etablering af gavlvinduer, dels ved omlægning af hække og stier langs p-arealer.

Badeværelser



Toilet/bad i rækkehus

Badeværelsernes tilstand i bebyggelsen svarer, bortset fra 30 års brug, til niveauet ved opførelsen i 1976.

I bebyggelsen findes tre lejlighedstyper, B, C og D, men kun to typer badeværelser, ét for lejligheder type C og D i altangangshuse, og ét for rækkehuse type B.

Badeværelsernes indretning og tilstand må betegnes som utidssvarende af hensyn til kvalitetsniveau, komfort og ikke mindst tilgængelighed. En del badeværelser har fugtproblemer som følge af uhensigtsmæssige konstruktioner.

Som grundlag for det videre arbejde med helhedsplanen er der for alle badeværelser valgt en anden indretning end den eksisterende. Det forudsættes bl.a., at der installeres både gulvvarme og fugtstyret udsugning.

I skitseforslag for lejligheder i altangangshusene, type C og D, ændres skaktvæg, så rummet tilføres så stort volumen som muligt. Herved drejes retningen af toiletet for opnåelse af optimal plads foran toiletet og håndvask, uden at komme for tæt på brusepladsen, og uden at genere den enkelte funktion.



Toilet/bad i lejligheder

Badeværelser i rækkehuse er noget større end i altangangshuse. Bruseniche indrettes med to svingbare glasdøre som kan parkeres langs væg for tilvejebringelse af så meget gulvplads som muligt