



# HELHEDSPLAN

---

## Vildtbanegård Afd. 1

*Det sociale Boligselskab  
af 29. januar 1946*

*Oktober 2024*



# Indholdsfortegnelse

<b>Processen</b> .....	1	<b>Boligtype 1J</b> .....	17
<b>Hvorfor en ny helhedsplan</b> .....	2	<b>Boligtype 2K</b> .....	18
<b>Arbejder indeholdt i helhedsplanen</b> .....	3	<b>Boligtype 4L</b> .....	19
<b>Hvorfor renoverer vi</b> .....	4	<b>Energibesparende tiltag</b> .....	21
Kviste og ovenlys .....	4	<b>Indeklima</b> .....	21
Badeværelser stueetage – 4. sal .....	4	<b>Genhusning</b> .....	22
Facader ved altaner .....	4	<b>Hvad får vi for pengene</b> .....	23
Facadeplader .....	4	<b>Økonomi og husleje</b> .....	24
Installationer .....	5	<b>Tidsplan</b> .....	25
Udearealer .....	5		
<b>Helhedsplanens fremtidige løsninger</b> .....	6		
Kviste og ovenlys .....	6		
Badeværelser stueetage – 3. sal .....	6		
Badeværelser 4.sal .....	6		
Vaskesøjle .....	7		
Installationer .....	7		
Altanfacadepartier .....	7		
<b>Boligtype 4E</b> .....	9		
<b>Boligtype 3F</b> .....	11		
<b>Boligtype 5G</b> .....	13		
<b>Boligtype 5I</b> .....	15		

# Processen

## Kære Beboer

Her får I en temaavis, der beskriver rammerne for den kommende byggesag.

Byggesagen handler om den nødvendige reovering af faldstammer, vandføringer, og om nye badeværelser, og altanfacadepartier samt opretning af kviste.

Nogle af arbejderne skal udføres fordi det er for dyrt at reparere løbende. Bygningerne har nået en alder, hvor der skal udskiftning til. Dette gælder for stigestrenger og faldstammer. Da der er revner i badeværelserne, skal de renoveres til nye badeværelser. Altanfacadepartierne er udslidte og utætte og bør udskiftes. Andre arbejder handler om at rette op på "ulovlige" forhold, og nogle få ekstra arbejder prøver vi om sagen kan rumme, så de ikke skal udføres i en ny byggesag om bare få år.

### Hvad sker der i den kommende tid

- I kan stille spørgsmål indtil den 10. oktober og vi glæder os til at besvare dem  
Skriv til [Boligpost@Vildtbanegaard.dk](mailto:Boligpost@Vildtbanegaard.dk)
- Svarene på jeres spørgsmål, vil blive sendt ud den 25. oktober
- Ekstraordinært afdelingsmøde vil blive afholdt den 31. oktober hvor vi skal stemme om Helhedsplanen

Husk at dette er en ramme for en kommende sag. Det betyder, at detaljer skal fastlægges i næste fase. Hvis der sker væsentlige ændringer i indholdet eller økonomien holdes der nyt beboermøde.



# Hvorfor en ny helhedsplan

Selskabet og afdelingen ønsker at sikre, at man også i fremtiden vil være konkurrencedygtige i forhold til andre sammenlignelige boligområder i Ishøj. For at bevare Vildtbanegård afd. 1 som et attraktivt sted at bo - også i fremtiden - og for at undgå, at afdelingen indenfor få år skal igennem yderligere renoveringssager, har afdelingen arbejdet med, hvilke arbejder der med fordel kan udføres i forbindelse med helhedsplanen.

Når en boligafdeling som Vildtbanegård står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet op, rækker det ikke til de ekstraordinære renoveringsbehov, og vi kan med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få mere for pengene'. Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i form af attraktive lån, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan.

Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligområdet generelt. Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Her er det vigtigt at være opmærksom på, at Landsbyggefonden ikke støtter de renoveringsarbejder, som afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse.

Sagt med andre ord: Jo flere renoveringsarbejder, der reelt er almindeligt vedligeholdelse, des mere skal beboerne selv betale over huslejen.

Øvelsen går altså ud på at finde en balance så afdelingen bliver renoveret, men samtidig at huslejen ikke stiger uacceptabelt meget. Men vi undgår ikke en huslestigning.

Helhedsplanen er ikke det færdige projekt. Helhedsplanen sætter rammerne for de opgaver, der skal løses, samt hvor meget huslejen må stige. Når helhedsplanen er godkendt af Landsbyggefonden, og kommunen samt af jer beboere på et afdelingsmøde, skal den først projekteres (det vil sige detailplanlægges), og derefter skal projektet sendes i udbud.

I vildtbanegård har man allerede haft en helhedsplan, men desværre fik man ikke de tekniske installationer m.m. med dengang. Derfor søger vi nu Landsbyggefonden om et tillægsprojekt.

## De valgte løsninger

Det er vigtigt at understrege at de valgte løsninger og materialer afspejler Landsbyggefondens og Byggeskedefondens og ikke mindst selskabets krav til at renoveringen skal udføres med moderne, robuste løsninger som kan bestå mange år frem i tiden.

Der er derfor valgt standardløsninger i kendte gennemprøvede materialer som både tilgodeser boligselskabets og Landsbyggefondens krav til indretning af nutidige badeværelser, kvaliteten på løsningerne og samtidig sikre at projektet kan gennemføres indenfor den vedtagne husleje.

Det er desuden vigtigt pga. det store antal boliger og effekten af gentagelser, at der udføres ens løsninger for samtlige boliger, så økonomien og tiden overholdes.



# Arbejder indeholdt i helhedsplanen

---

## Tag

- Oprettning af kviste indvendigt og udskiftning af vinduer
- Udskiftning af ovenlysvinduer

## Ydervægge

- Udskiftning af facadebrystningsplader ved altan
- Udskiftning af facadeplader

## Døre og vinduer

- Udskiftning af altanfacade vinduer og døre
- Udskiftning af badeværelsesdøre

## Badeværelser

- Renovering af badeværelser stueetage - 4. sal
- Forberedelse for nye vaskesøjler

## Tekniske anlæg

- Udskiftning af afløb fra kælder til 4. sal
- Udskiftning af varmtvandsbeholder
- Udskiftning af vandinstallationer
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Udskiftning af elinstallationer i badeværelser
- Renovering af kanalsystem til ventilation
- Reducerer fremtidig drift af installationer i krybekældrene

## Udearealer

- Forbedring af området omkring ejendomskontoret

## Prøvebadeværelser

- Etablering af 1 prøvebadeværelse



# Hvorfor renoverer vi

## Kviste og ovenlys

Kvistene blev bygget i 1992-94 i forbindelse med etablering af 4.salen og generelt er kvistene i god stand og er relativt godt isoleret og med tæt dampspærre. Fronten (sålbænken) på kvisten er ikke designet hensigtsmæssigt så vinduet får øget vandpåvirkning når det regner og sne ophober sig op ad vinduet. Kvistvinduerne har derfor generelt store rådkader i bunden, og vindspærren i vægstykket under kvistvinduet er ikke tætnet korrekt. Ovenlysene er udtjente og bør udskiftes.

## Badeværelser stueetage – 4. sal

De eksisterende badeværelser fra stueetage til 3. sal er opbygget med vægge i porebetonelementer og betonelementer, støbte gulve og nedhængt pladeloft. Væg og gulvoverflader er slidte med en del skader, som revner i vægge og fliser, og løse fliser. Generelt er indretningen af badeværelserne utidssvarende, og idet der er asbest i fliseklæb og lofter er det svært at lave løbene renovering, udskiftninger eller forbedringer. En renovering af badeværelserne i stueetage - 3. sal er derfor medtaget i helhedsplanen.

På 4. sal er badeværelserne nyere og i bedre stand. Væg- loft- og gulvoverflader er dog lettere slidte, og bør udskiftes, ligesom sanitet, armaturer og belysning også bør udskiftes, hvorfor renoveringen af badeværelserne er medtaget i helhedsplanen.

## Facader ved altaner

I 2010 er facaderne renoveret og de indlæggende altaner blev lukket med en let 1-lag glasfacade (uisoleret). Men facaden ud til altanerne blev ikke renoveret. Klimaskærmen ud til altanerne er derfor stadig den oprindelige fra 1970'erne, som er udtjent og utidssvarende, levetidsmæssigt og energimæssigt. Vinduer og døre er lavet af træ, de er generelt meget utætte uden mulighed for at servicere og renovere dem pga. at reservedele er udgået af produktion. Ruderne i vinduer og døre er de originale fra 1970'erne, hvoraf en del løbende er blevet udskiftet.

Generelt er ruderne 2-lags glas uden lav-emissionsbelægning og med kold kant, med højt varmetab sammenlignet med nuværende standard. Facadepartierne omkring vinduer og døre er en let trækonstruktion isoleret med ca. 75 mm isolering. Der er kuldebroer ved samlinger mellem betondæk og søjler, og generelt er døre og vinduer utætte. Facadebrystningspladerne under vinduerne indeholder asbest og vil blive udskiftet ifm. renoveringen.

Samlet set vurderes det, at der kan opnås en stor energibesparelse ved at udskifte facadepartierne ud til altanen, og at det vil medføre en væsentlig forbedring af indeklimaet og komforten i lejlighederne.

De fleste boliger har sidehængte udadgående terrassedøre enten i højre eller venstre side af altanen hvilket er uhensigtsmæssigt, fordi dørene åbner ud i opholdsområdet på altanen. Der er i dag oplukket vindue i facaden hvilket gør at man kan lufte ud uden at skulle åbne døren. Der etableres også oplukket vindue i den nye facade. Der er idag flere lukkede felter i facaden som minimerer dagslyset i boligen. I den nye facade minimeres de lukkede felter så der kommer mere dagslys ind i boligen.

For at udskifte glaspartierne er det nødvendigt at de- og genmontere dele af facadepladebeklædningen inde på altanerne og gulvet i stuen. I forbindelse med dette arbejde vil vi efterisolere facaden, således at kuldebroer fjernes.

## Facadeplader

Underlaget til facadepladerne er mange steder rådnet, idet der mangler gummi imellem underlaget og pladerne. Der er enkelte steder hvor facadepladerne er faldet ned og forholdet bør oprettes. Arbejdet er derfor medtaget i helhedsplanen.



## Installationer

### *Brugsvand og afløb*

Brugsvand og afløbsinstallationer til badeværelser og køkkener er udtjente. Brugsvandrørene er fyldt med aflejringer, hvilket giver driftsproblemer med manglende tryk og varmt vand i lejlighederne. Driftsafdelingen har også et stigende antal vandskader pga. rørbrud som er forårsaget af korrosionsskader i brugsvandsinstallationen. I afløbsinstallation er der korrosionsskader, flækkede og revnede faldstammer, samt problemer med at de stopper til.

### *Elinstallationer*

Elinstallationerne i badeværelserne overholder ikke gældende lovkrav, da vaskesøjle er placeret ved siden af brus niche, derudover er der ikke stikkontakter og belysningen er dårlig og utidssvarende.

Brugsvand, afløb og elinstallationer er helt eller delvist indstøbt i vægge og etagedæk, så installationerne kan ikke udskiftes uden at lave indgreb i flisebeklædningen på vægge og gulve, samt lofter. Det anbefales derfor at en renovering af badeværelser og udskiftning af installationer udføres samtidig og ikke af flere omgange da installationer og bygningsdele griber ind i hinanden. Specifikt skal der ved udskiftning af overflader på badeværelser laves en vådrumsmembran på gulv og vægge, hvilket betyder, at vand- og afløbsinstallationer skal laves samtidig. Der skal også laves en ny indretning af badeværelserne, for at elinstallationerne kan overholde installationsbekendtgørelsen ifm. placering af vaskemaskine og tørretumbler.

### **4. sal**

Brugsvandsinstallationen til 4. sal er i også i dårlig stand, og den hænger sammen med vandinstallationen til de øvrige etager. Det anbefales derfor at brugsvandsinstallationen til 4.sal udskiftes samtidig med renoveringen af de underliggende etager og badeværelserne.

### *Varmtvandsbeholder*

I hver blok er der en varmtvandsbeholder til produktion af varmt brugsvand. Varmtvandsbeholderne er de eksisterende fra bebyggelsen blev opført 1974-77. Disse beholdere er løbene renoveret og vedligeholdt, men de er udtjent og der er problemer med at opnå tilstrækkelig afkøling af fjernvarmevandet, så Vildtbanegård bliver pålagt en strafafgift. Dette forhold vil blive forbedret ifm. en udskiftning.

### *Ventilation*

I alle lejligheder er der udsugning i badeværelser og køkken. Udsugningsventilatorer er placeret i tagrum og er blevet udskiftet for ca. 10 år siden og er i god stand. Det er derfor kun behov for en tilpasning af udsugningsanlæggene ifm. renoveringen af badeværelserne. Udsugningsanlægget vil blive serviceret og indreguleret i forbindelse med renoveringen af badeværelserne.

## Udearealer

Vildtbanegård afd. 1 har nogle skønne grønne udearealer med legepladser, opholdsområder, træer, blomstrende buske, nyere flisestier og p-pladser. Nogle områder blev omlagt i forbindelse med helhedsplanen i 2010, andre områder renoverer afdelingen hen ad vejen i en løbende proces.

Området ved ejendomskontoret i afd. 1 og købmanden m.m. som dog er i afd. 2 skiller sig væsentligt ud. Her møder man skurvogne, affaldscontainere, tilfældig parkering af håndværkerbiler, vareaflevering, arealer uden formål, bagsider af bygninger m.m. Der er mange beboere, som færdes på disse centrale områder, men på grund af områdets karakter i dag kan det føles utrygt, og det er stor kontrast til de øvrige velholdte områder.

Ejendomskontor betjener flere afdelinger og sammen med købmanden og de øvrige små funktioner er området central for sammenhængen mellem særligt, afdeling I og II.

Trygheden kan øges ved at skabe bedre overblik, at få områderne aktiveret og at give dem en tydelig karakter. Området er derfor valgt som et vigtigt nedslagspunkt i forbindelse med helhedsplanen, med den hensigt i samarbejde med afdeling 2 at forbedre og forskønne.





# Helhedsplanens fremtidige løsninger

## Kviste og ovenlys

Det anbefales at kvistvinduerne udskiftes, sålbænken tildannes og vindspærren tættes. Der er regnet med udskiftning af de udtjente Velux ovenlys i tagene. Arbejderne udføres både indefor og udenfor. Udskiftningen sker 1:1 og vil ikke give nogen ændringer i boligen.

## Badeværelserne stueetagen – 3. sal

### *Fremtidig indretning af badeværelserne*

Når badeværelserne renoveres, er det et krav at vi overholder de gældende regler for byggeri (vådum) og gældende krav for elinstallationer i badeværelser, hvor der skal være en afstand på min. 1,2 m fra bruser til vaskemaskinen. Det betyder, for at få plads til en vaskesøjle i badeværelserne, er man nødt til at rykke om på placeringerne af installationer og afløb ift. teknikskakten, hvilket er byggeteknisk uhensigtsmæssigt og dyrt. Badeværelserne er med andre ord for små til, at man kan placere en vaskesøjle inde i dem.

I de større boliger er der blevet plads til vaskesøjlen indeni badeværelset bla. ved at inddrage affaldsskakten (3F, 4L) eller omdisponere indretningen. I de mindre boliger er vaskesøjlen placeret udenfor badeværelset således, at badeværelserne kan indrettes mere rumligt og praktisk. Når vi placerer vaskesøjlen udenfor badeværelset, har vi haft fokus på ikke at reducere skabspladsen i boligerne. Placeringen af brus, toilet og håndvask vil i princippet være ens for samtlige boligtyper, hvor de er placeret op ad den eksisterende

installationsskaktvæg. Dette vil bidrage til at optimere bygbarheden, økonomien og æstetikken for de nye badeværelser.

I boligerne 4E, 5G og 5I har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

Badeværelserne vil blive totalt nyrenoveret, hvilket betyder at der etableres nye gulve med fliser og fald til afløb, nye vægoverflader med vægfliser i brusenichen og nye lofter med indbygget belysning i rummet og over spejlet. Al sanitet og tilbehør, vil være nyt. Toilettet er væghængt aht. rengøringen og brusenichen er adskilt fra badeværelset med en transparent glasvæg i hvidt glas hvilket sikre at brusenichen fremstår lys og venlig.

## Badeværelserne 4. sal

Badeværelserne på 4. sal vil blive renoveret. Alle overflader udskiftes på gulv, væg og loft. Toilet og håndvask udskiftes. Vandhane og brusearmatur udskiftes og separeres. Vandinstallationer og belysning udskiftes. Der lægges nyt vinylgulv med fald til afløb og opkanter langs væggene. Der opsættes nye vægfliser i brusenichen og de resterende vægge males. Der opsættes ny belysning i loft og over spejl og der opsættes ny bruseforhængsstang.



## Vaskesøjle

Vaskesøjlen placeres tæt ved eller indeni badeværelset, således at vand og afløb til vaskemaskinen kan tilsluttes installationen i badeværelset. Selve vaskemaskinen og tørretumbleren placeres i et skab beregnet til det. Det vil sige at skabet er sikret mod lækage med et stålkår i bunden og et overløb ud til badeværelset. Skabet er fastgjort til væggen og ventileret således at varme og fugt kan fjernes. Der må kun anvendes kondensørretumbler i skabet. Vaskemaskine og tørretumbler kommer beboeren selv med. Det er kun forberedelsen og skabet som er med i helhedsplanen.



## Installationer

I forbindelse med at der etableres nye badeværelser udskiftes brugsvandsinstallationerne. Når de udskiftes, skal de overholde gældende krav, hvilket betyder at der ikke må være skjulte samlinger i installationen. Der skal derfor etableres nye inspektionslemme til installationskaktene, som forsøges placeret i badeværelserne.

Brugsvandsinstallationerne udskiftes 1:1 til nye rør fra stuen til 4.sal. Placering af hovedrør ændres fra krybekælder til tagrummet, så alle etager fremover er forsynet oppe fra. Eksisterende brugsvandsrør i tagrum og trappeopgang udskiftes til nye. Derved undgås fremtidige arbejder i krybekælderen og rørinstallationen reduceres væsentligt, hvilket reducerer anlægsudgiften og reducerer varmetabet. Det betyder at der kommer en mindre skakt i nogle 4. salslejligheder, men placering af skakten er endnu ikke fastlagt.

Ifm. udskiftning af altanfacadepartierne vil radiatoren i stuen også blive udskiftet. For at skabe bedre plads til spisepladsen placeres den nye radiator på endevæggen istedet for under vinduet ud mod altanen.

Tilstanden af den eksisterende afløbsinstallation i stueetage - 4. sal, er så dårlig at den skal udskiftes.

Der etableres nye elinstallationer til badeværelserne og vaskesøjleskabe i stueetage - 3. sal. Der etableres ny belysning i badeværelserne i loftet, i brusenichen og over spejlet. Der etableres nye stikkontakter ved håndvasken og der vil blive etableret udendørs stikkontakter på altaner og udestuer i stueetagen.

Ventilationsanlæggene skal justeres / indreguleres og kanaler og ventiler skal besigtiges og renses eller udskiftes.

## Altanfacadepartier

De nye altanfacadepartier udføres med udenpå liggende skydedør centralt placeret på altanen, som sikrer at man kan bruge den forholdsvis lange altan til møblering på begge sider af døren. Der etableres et mindre oplukkeligt vindue til udluftning og der er glas til loft og gulv, for at sikre optimalt dagslys i boligen. De nye altanpartier udføres i aluminium udvendigt og træ indvendigt med termoenergiglas. Der etableres ny isoleret brystning under vindue med ny udvendig beklædning. Vedr. udformning af facadepartierne henvises der til de enkelte boligtyper.

Boligen vil ikke blive for varm, idet den indeliggende altan skygger for det højtstående glas det meste af tiden og det nye facadeparti er bedre isoleret med solafskærmende glas som afhjælper mod opvedning uden at gå på kompromis med fordelene ved dagslyset. Desuden bliver den nye facade mere tæt end den eksisterende hvilket sikrer et bedre indeklima og temperatur hele året.





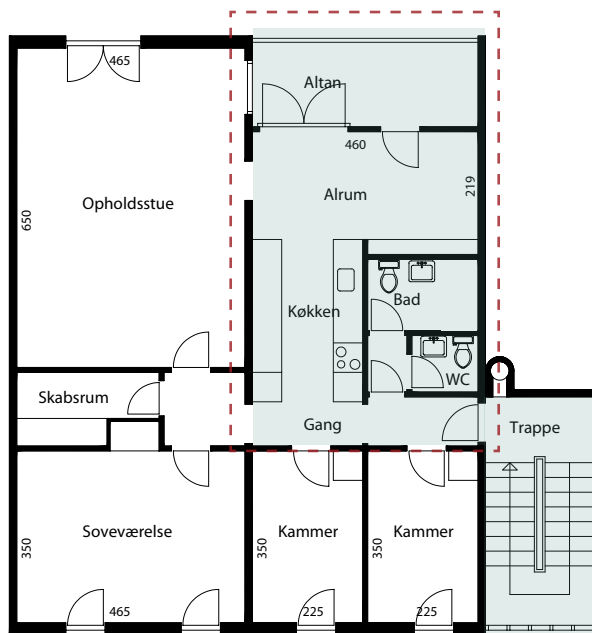
# BOLIGTYPE 4E

Der er 144 lejligheder af boligtypen E som forekommer i 1. sal – 3. sal.

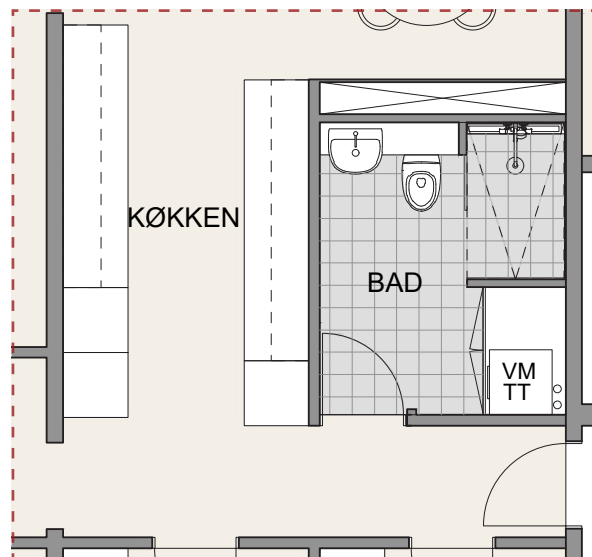
I boligtype E, etableres nye badeværelser, med plads for vaskesøjle, og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. Boligtype E, har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

1. Løsning med bibeholdelse af de to vådrum hvor der forberedes for placering af vaskesøjlen i det lille toiletrum, som gøres lidt større end det er i dag.

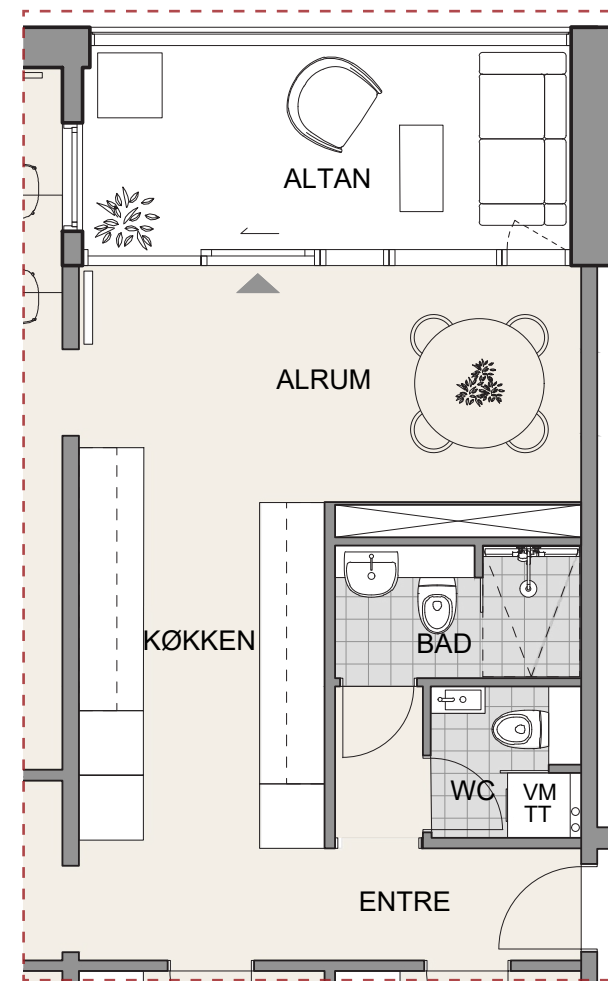
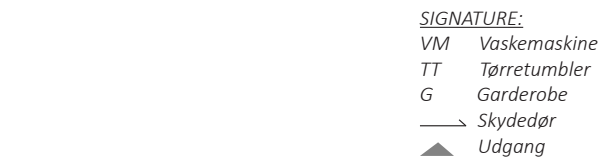
2. Løsning hvor de to vådrum slås sammen til et stort badeværelse med bruser og vaskesøjle.



Plan, eksisterende forhold  
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit af Løsning 2, fremtidige forhold



Plan-udsnit af Løsning 1, fremtidige forhold

# BOLIGTYPE 4E



Løsning 1: Visualisering af fremtidigt badeværelse og toilettrum



Visualisering af eksisterende facadeparti



Løsning 2: Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

# BOLIGTYPE 3F

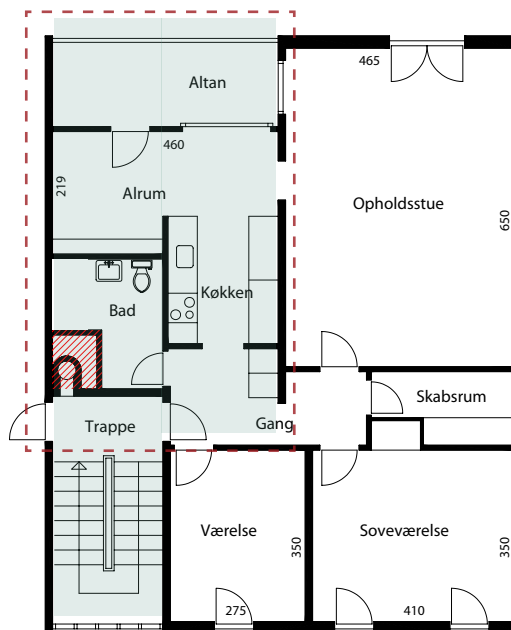
Der er 72 lejligheder af boligtypen F som forekommer i 1. sal – 3. sal.

I boligtype F, etableres nye badeværelser med plads for vaskesøjle og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

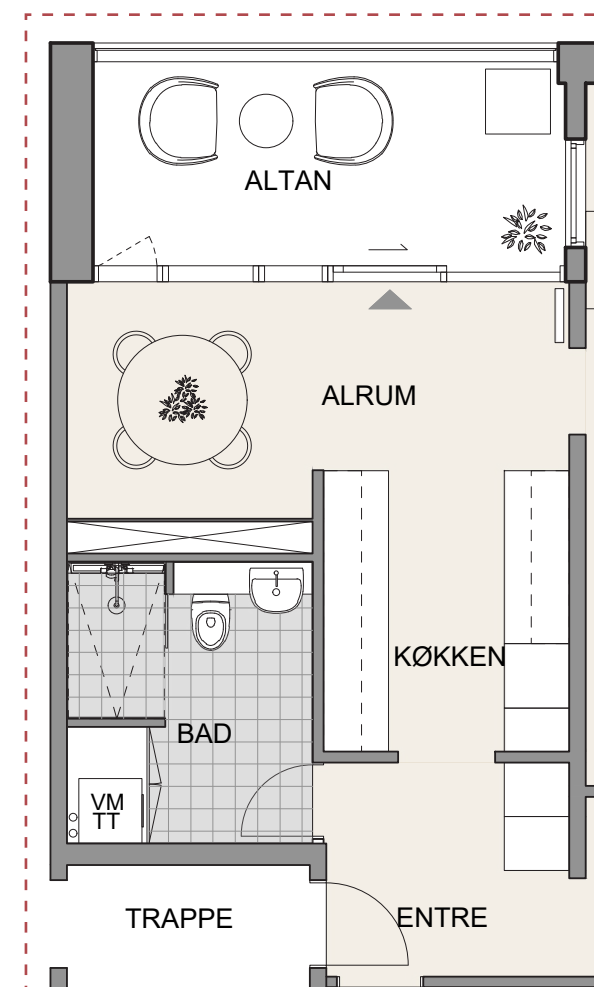
Den eksisterende affaldsskakt anvendes ikke i dag og kan derfor fjernes hvorved der bliver mere plads i badeværelset til placering af en vaskesøjle.

## SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold  
Arbejdsområder under reovering



Plan, eksisterende forhold

# BOLIGTYPE 3F



Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

# BOLIGTYPE 5G

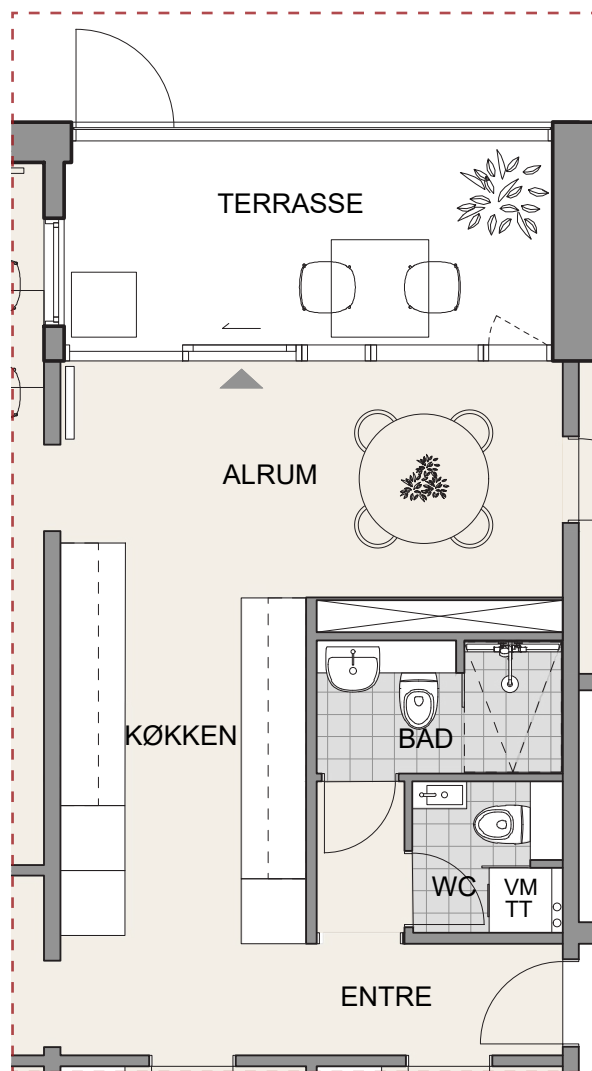
Der er 12 lejligheder af typen G som kun forekommer i stueetagen.

I boligtype G etableres nyt badeværelse, nyt vaskesøjleskab og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

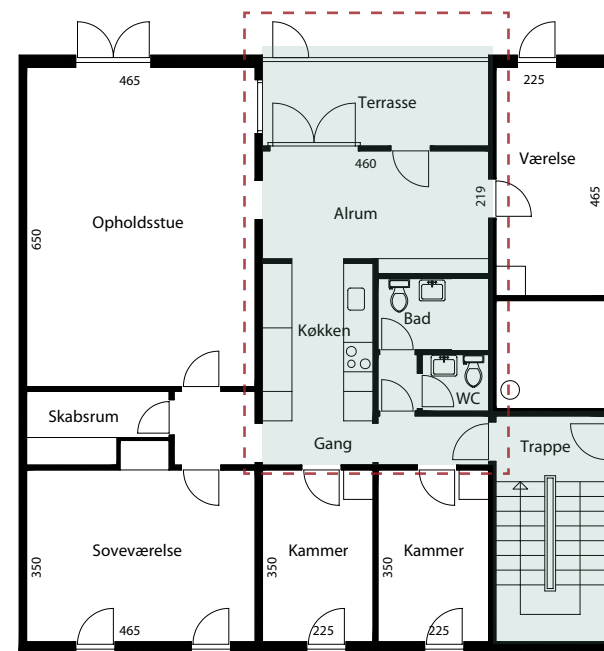
Boligtype G, har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

1. Løsning med bibeholdelse af de to vådrum hvor der forberedes for placering af vaskesøjlen i det lille toiletrum, som gøres lidt større end det er i dag.
2. Løsning hvor de to vådrum slås sammen til et stort badeværelse med bruser og vaskesøjle.

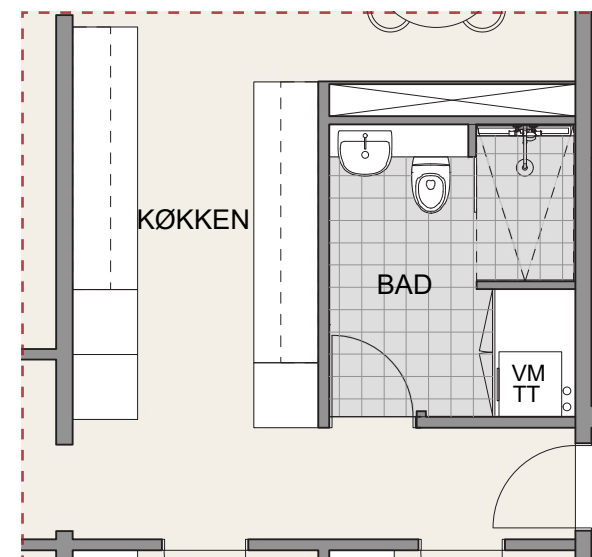
**SIGNATURE:**  
 VM Vaskemaskine  
 TT Tørretumbler  
 G Garderobe  
 → Skydedør  
 ▲ Udgang



Plan-udsnit af Løsning 1, fremtidige forhold



Plan, eksisterende forhold  
 Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit af Løsning 2, fremtidige forhold



# BOLIGTYPE 5G



**Løsning 1:** Visualisering af fremtidigt badeværelse og toiletrum



Visualisering af eksisterende facadeparti



**Løsning 2:** Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

# BOLIGTYPE 5I

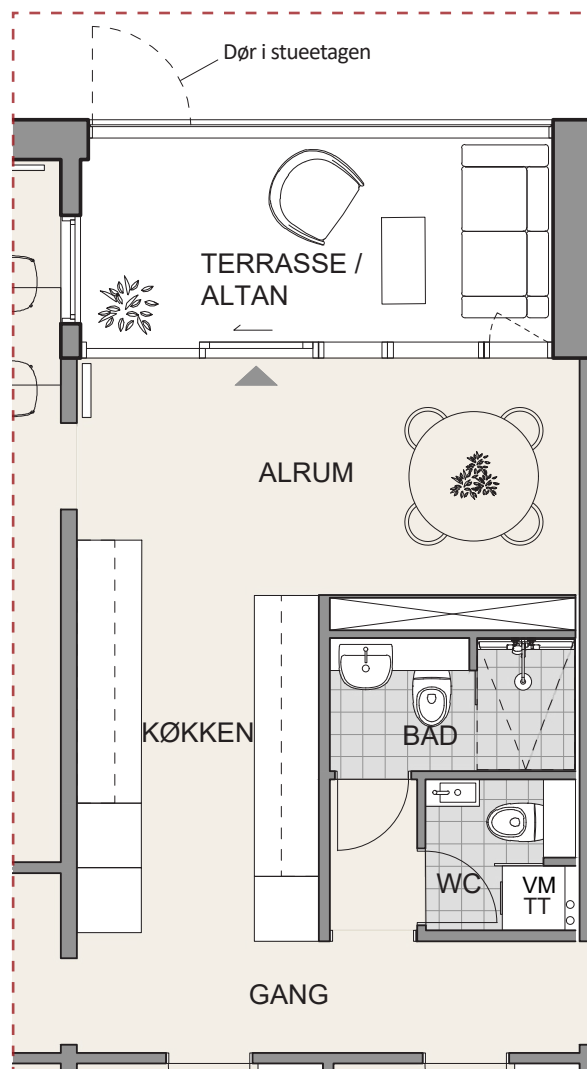
Der er 96 lejligheder af typen I, som forekommer i stueetagen – 3. sal.

I boligtype I etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

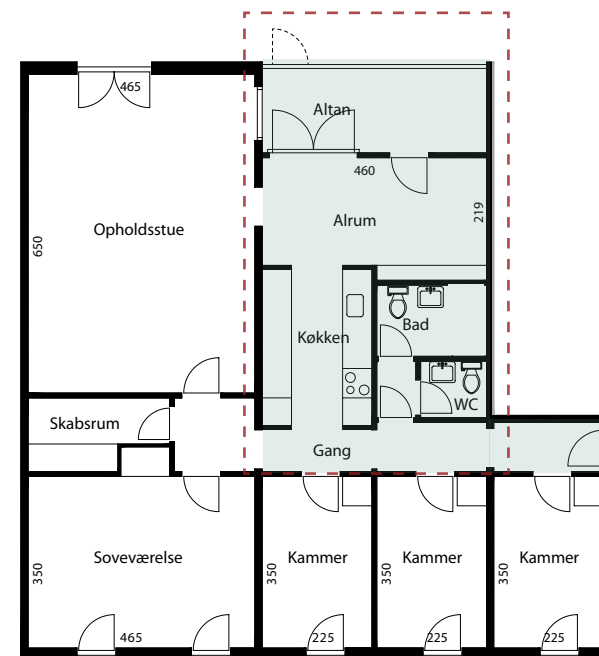
Boligtype I, har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

1. Løsning med bibeholdelse af de to vådrum hvor der forberedes for placering af vaskesøjlen i det lille toiletrum, som gøres lidt større end det er i dag.
2. Løsning hvor de to vådrum slås sammen til et stort badeværelse med bruser og vaskesøjle.

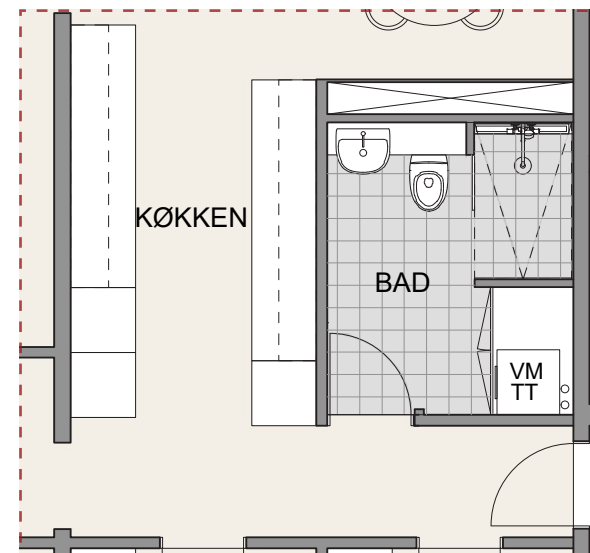
**SIGNATURE:**  
 VM Vaskemaskine  
 TT Tørretumbler  
 G Garderobe  
 → Skydedør  
 ▲ Udgang



Plan-udsnit af Løsning 1, fremtidige forhold



Plan, eksisterende forhold  
 Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit af Løsning 2, fremtidige forhold

# BOLIGTYPE 5I



Løsning 1: Visualisering af fremtidigt badeværelse og toiletrum



Visualisering af eksisterende facadeparti



Løsning 2: Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

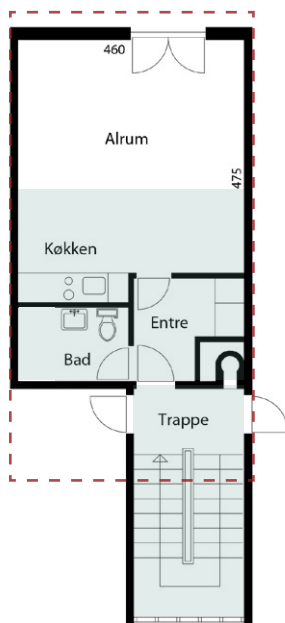
# BOLIGTYPE 1J

Der er 72 lejligheder af boligtypen J, som forekommer i 1. sal – 3. sal.

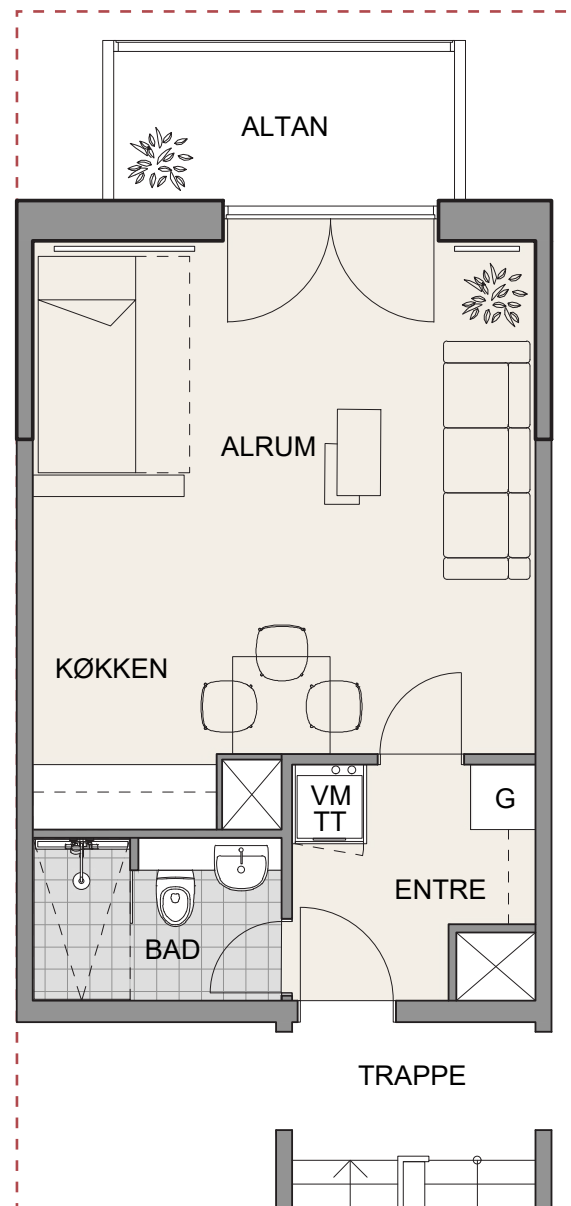
I boligtype J etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i entréen samt nye VVS- og elinstallationer. Der etableres ikke nyt facadeparti. Dør imellem entré og stue flyttes for at give plads for vaskesøjleskabet.

## SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold  
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse

# BOLIGTYPE 2K

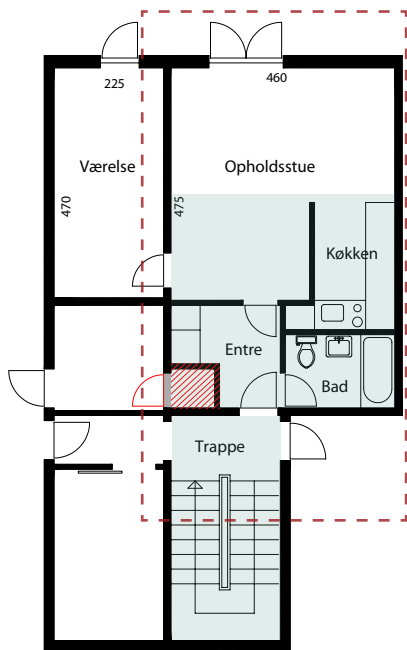
Der er 24 lejligheder af boligtypen K som kun forekommer i stueetagen.

I boligtype K etableres nyt badeværelse og nyt vaskesøjleskab i entréen samt nye VVS- og elinstallationer. Der etableres ikke nyt facadeparti.

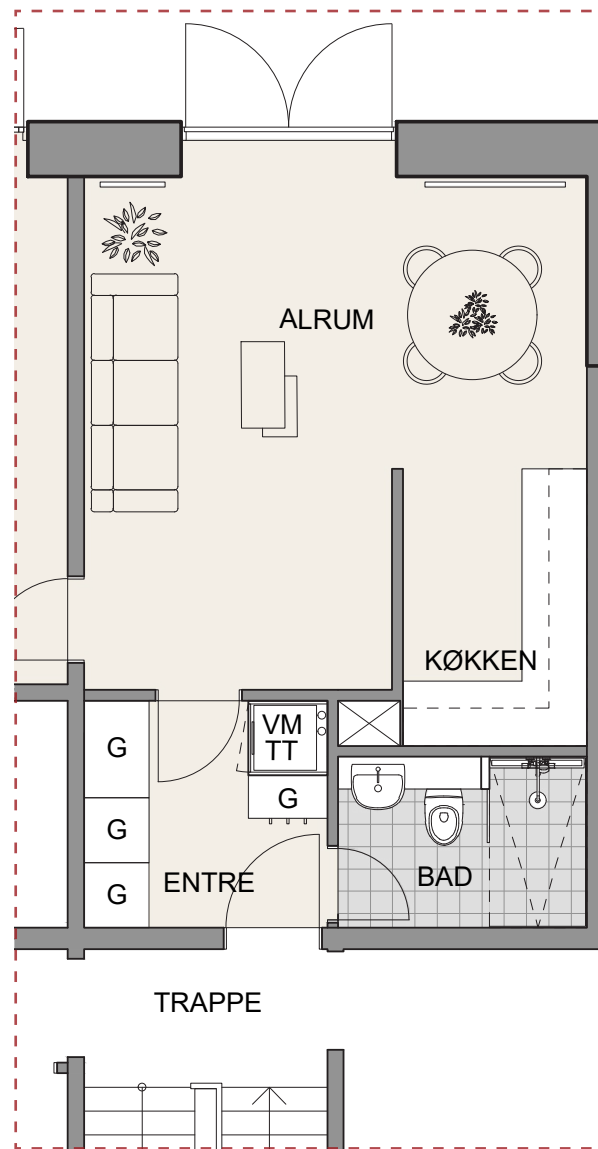
For at skabe plads til det nye vaskesøjleskab i entréen er det nødvendigt at flytte døren imellem entré og stue samt nedlægge affaldsrummet.

## SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold  
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse

# BOLIGTYPE 4L

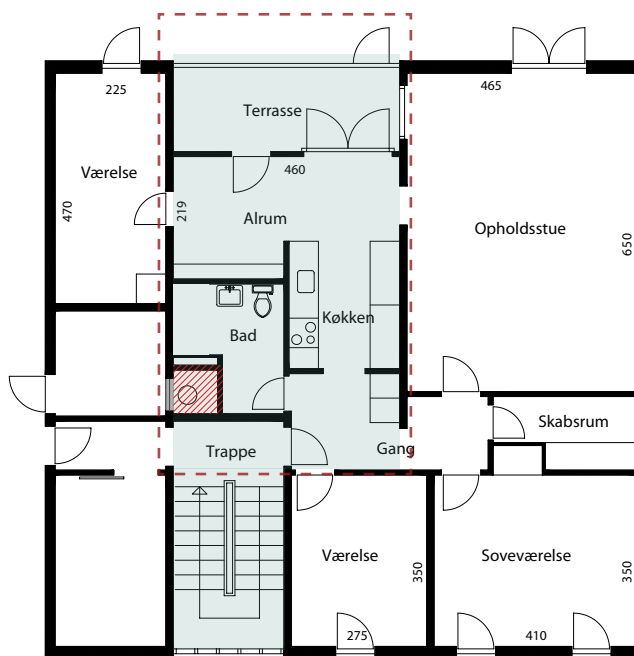
Der er 12 lejligheder af boligtypen L, alle placeret i stueetagen.

I boligtype L etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i badeværelset og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

Den eksisterende affaldsskakt anvendes ikke i dag og kan derfor fjernes hvorved der bliver mere plads i badeværelset til placering af en vaskesøjle.

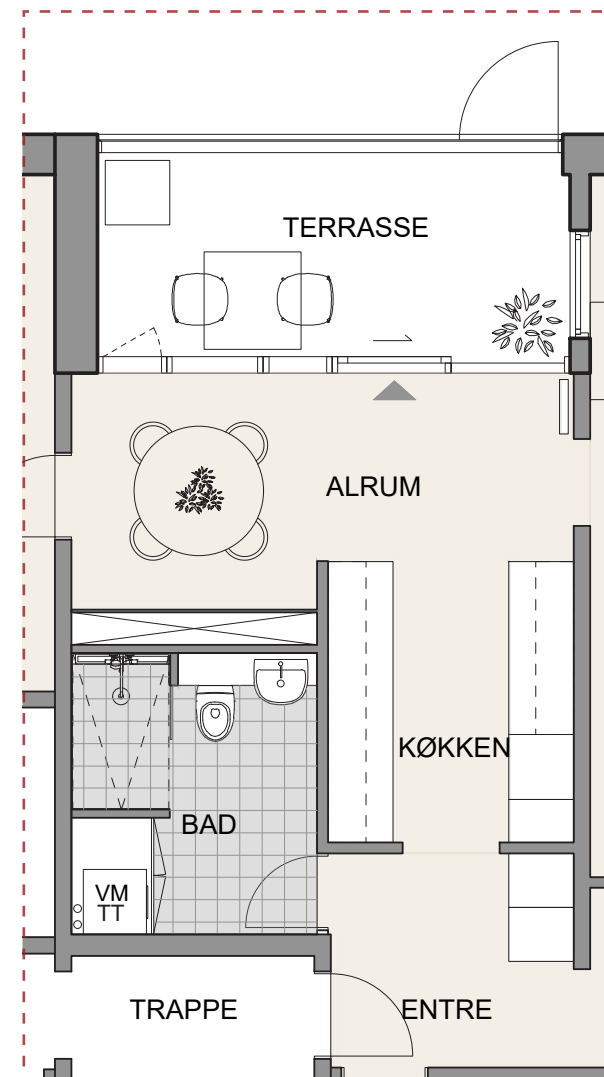
## SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

# BOLIGTYPE 4L



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse



Visualiseringer af fremtidigt facadeparti

---

## **Energibesparende tiltag**

Der vil i forbindelse med renoveringen, blive gennemført en række energioptimerende tiltag; nye vinduer og døre, mere og bedre isolering i facaderne, nye brugsvandsinstallationer og nye radiatorer i stuerne. Alle disse tiltag vil medføre en reduktion af energiforbruget og en besparelse på varmeregningen. Energiforbruget og dermed besparelsen vil variere for de enkelte lejligheder ift. størrelse, antal beboere og brugen.

## **Indeklima**

Indeklimaet i boligerne vil blive forbedret i forbindelse med renoveringen idet utætheder, trækgener og kuldnedfald fra kvistene, stuevinduerne og terrassedøre vil forsvinde med udskiftningen til de nye vinduer og døre og nye radiatorer.

I forbindelse med udskiftningen af altanfacadepartierne vil de gamle facadebrystningsplader, som indeholder asbest, blive fjernet.

De nye badeværelser vil få forbedret den mekaniske ventilation, hvilket vil hjælpe på fjernelse af fugt i boligen og dermed minimere betingelserne for skimmelvækst.



# Genhusning

Da der er miljøfarlige stoffer, blandt andet asbest i badeværelserne, er det ikke lovligt at gennemføre renoveringsarbejderne uden at etablere sikkerhedsforanstaltninger som gør, at der ikke kan færdes beboere i lejlighederne imens de renoveres. Hvorfor en genhusning af beboerne vil være nødvendigt.

Det forventes, at genhusningsperioden for den enkelte bolig, vil vare ca. 6-8 måneder. Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent i Vildtbanegård. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt ca. et år inden byggesagens opstart.

Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet.

## Genhusningssamtalen

Alle beboere vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen.

Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen. Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler ca. et år inden arbejderne begynder i afdelingen. Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Vildtbanegård afd. 1, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger i Ishøj. Alle beboere vil blive genhuset indenfor kommunegrænsen.

## Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytninger i forbindelse med genhusningen. Udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, bobleplast m.m. samt aftale dato

og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning.

Alle beboere skal selv pakke ned og klargøre indbo i boligen til selve flytningen. Hvis der er behov for ekstraordinær flyttehjælp på grund af fysiske eller psykiske årsager, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen.

Al inventar skal flyttes ud af lejligheden. Husk! - I skal have en indboforsikring som også skal dække i genhusningsperioden. Der afholdes beboermøder i god tid inden byggeopstart, hvor I orienteres om genhusningsprocessen og flytning.

Ovenstående er med forbehold for om selskabets bestyrelse beslutter, at genhusningsafdelingen i DAB skal varetage genhusningsopgaven af Vildtbanegård samt om genhusningsafdelingens anbefalede punkter omkring genhusning godkendes.

Alt vedr. forbrugsafregning, det praktisk vedrørende nedpakning, udflytning og tilbageflytning bliver der rig lejlighed til at få svar på.



# Hvad får vi for pengene

## HVIS DU STEMME JA

Gennemsnitlig  
huslejstigning:

Renovering:

**19%**

**340 mio.**

**Støtte fra Landsbyggefonden på 135 mio.**

### Hvis du stemmer JA får vi:

- Støtte fra Landsbyggefonden på 135 mio.
- Gennemførelse af helhedsplanen af en gang og ikke over de næste mange år
- Støtte til at opnå et fornuftigt huslejeniveau
- Stabil husleje efter renoveringen idet der ikke er behov for vedligeholdelse
- Tilskud til energiforbedrende tiltag på 6,6 mio.
- Besparelse på varmeregningen
- Forbedring af indeklimaet umiddelbart efter renoveringen
- Opretning af kviste og udskiftning af ovenlys
- Udskiftning af altanfacadepartier og radiatorer
- Renovering af badeværelser og installationer stueetage – 4. sal
- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af brugsvands ledninger
- Udskiftning af VVS-installationer i badeværelserne
- Udskiftning af elinstallationer i badeværelserne
- Udskiftning og rensning af ventilationsanlæg
- Udskiftning af varmtvandsbeholdere
- Fornyelse af udearealer

## HVIS DU STEMME NEJ

Gennemsnitlig  
huslejstigning:

Renovering:

**39%**

**319 mio.**

**Ingen støtte fra Landsbyggefonden**

### Hvis du stemmer NEJ får vi ingen støtte fra Landsbyggefonden og det betyder at:

- Den nødvendige renovering skal finansieres alene over huslejen
- Renoveringsarbejderne udføres over en længere årrække for at de kan finansieres løbende
- Ikke tilskud til energiforbedrende tiltag
- Mindre besparelse på varmeregning som opnås i takt med at arbejdet udføres
- Huslejen reguleres (stiger) i takt med vedligeholdelsesarbejderne udføres
- Indeklimaet forbedres i mindre grad i takt med vedligeholdelsesarbejderne udføres
- Fornyelse af udearealer udføres ikke

# Økonomi og husleje

Huslejekonsekvens hvis du stemmer **JA (helhedsplan)** eller **NEJ** til helhedsplanen

## Hvis du stemmer JA:

-Landsbyggefonden støtter budgettet til helhedsplanen

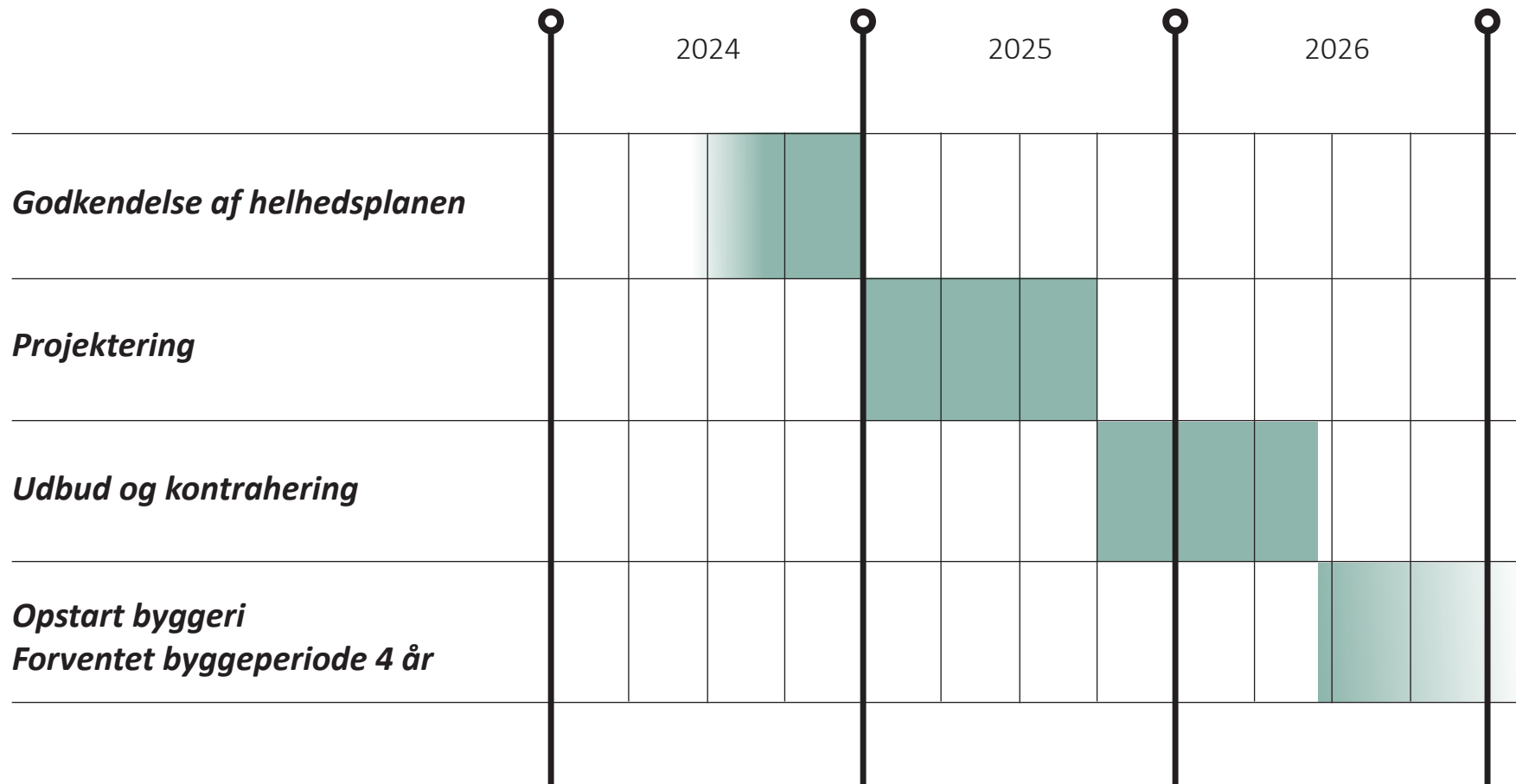
## Hvis du stemmer NEJ:

-Landsbyggefonden støtter ikke budgettet til nødvendige arbejder.

		Hvis du stemmer 'JA' = Helhedsplan-2024			Hvis du stemmer 'NEJ' = Nødvendige arbejder		
Boligtype	Antal m <sup>2</sup>	Nuværende husleje	Stigning	Ny husleje	Nuværende husleje	Stigning	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	40,0 m <sup>2</sup>	3.118 kr.	592 kr.	3.710 kr.	3.118 kr.	1.216 kr.	4.334 kr.
Etagebolig 1 rum	47,7 m <sup>2</sup>	3.664 kr.	696 kr.	4.360 kr.	3.664 kr.	1.429 kr.	5.093 kr.
Etagebolig 2 rum	54,0 m <sup>2</sup>	4.062 kr.	772 kr.	4.834 kr.	4.062 kr.	1.584 kr.	5.646 kr.
Etagebolig 2 rum	55,5 m <sup>2</sup>	4.245 kr.	807 kr.	5.052 kr.	4.245 kr.	1.656 kr.	5.901 kr.
Etagebolig 2 rum	60,5 m <sup>2</sup>	4.593 kr.	873 kr.	5.466 kr.	4.593 kr.	1.791 kr.	6.384 kr.
Etagebolig 3 rum	82,0 m <sup>2</sup>	6.025 kr.	1.145 kr.	7.170 kr.	6.025 kr.	2.350 kr.	8.375 kr.
Etagebolig 3 rum	84,4 m <sup>2</sup>	6.189 kr.	1.176 kr.	7.365 kr.	6.189 kr.	2.414 kr.	8.603 kr.
Etagebolig 3 rum	85,8 m <sup>2</sup>	6.292 kr.	1.195 kr.	7.487 kr.	6.292 kr.	2.454 kr.	8.746 kr.
Etagebolig 3 rum	87,4 m <sup>2</sup>	6.396 kr.	1.215 kr.	7.611 kr.	6.396 kr.	2.494 kr.	8.890 kr.
Etagebolig 3 rum	99,2 m <sup>2</sup>	7.300 kr.	1.387 kr.	8.687 kr.	7.300 kr.	2.847 kr.	10.147 kr.
Etagebolig 3 rum	103,0 m <sup>2</sup>	6.844 kr.	1.300 kr.	8.144 kr.	6.844 kr.	2.669 kr.	9.513 kr.
Etagebolig 4 rum	115,0 m <sup>2</sup>	7.456 kr.	1.417 kr.	8.873 kr.	7.456 kr.	2.908 kr.	10.364 kr.
Etagebolig 5 rum	126,0 m <sup>2</sup>	8.074 kr.	1.534 kr.	9.608 kr.	8.074 kr.	3.149 kr.	11.223 kr.
Etagebolig 5 rum	127,0 m <sup>2</sup>	8.119 kr.	1.543 kr.	9.662 kr.	8.119 kr.	3.166 kr.	11.285 kr.
Nuværende husleje		813 kr./m <sup>2</sup> /pa.			813 kr./m <sup>2</sup> /pa.		
Gennemsnitlig fremtidig husleje		966 kr./m <sup>2</sup> /pa.			1.133 kr./m <sup>2</sup> /pa.		
<b>Gennemsnitlig huslejestigning</b>		<b>19%   153 kr./m<sup>2</sup>/pa.</b>			<b>39%   320 kr./m<sup>2</sup>/pa.</b>		

# Tidsplan

*Jeres nye husleje træder først i kraft når I flytter tilbage efter endt renovering*



*Der tages forbehold for ændringer og forskydninger i tidsplanen*



