



HELHEDSPLAN

Vildtbanegård Afd. 2

*Det sociale Boligselskab
af 29. januar 1946*

Oktober 2024



Indholdsfortegnelse

Processen	1	Boligtype 2F	19
Hvorfor en ny helhedsplan	2	Boligtype 1G	21
Arbejder indeholdt i helhedsplanen	3	Boligtype 2H	22
Hvorfor renoverer vi	4	Energibesparende tiltag	23
Badeværelser stueetage – 4. sal	4	Indeklima	23
Facader ved altaner	4	Beboerforhold	24
Facadeplader	4	Hvad får vi for pengene	25
Installationer	4	Økonomi og husleje	26
Brandkammerstatning i tage	5	Tidsplan	27
Udearealer	5		
Helhedsplanens fremtidige løsninger	6		
Ovenlys	6		
Badeværelser stueetage - 3.sal	6		
Badeværelser 4.sal	6		
Vaskesøjle	7		
Installationer	7		
Altanfacadepartier	7		
Boligtype 4B	9		
Boligtype 4C	11		
Boligtype 3D	13		
Boligtype 3ID	15		
Boligtype 2E	17		

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.

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 stigestreng og faldstammer. Da det ikke er muligt at udskifte installationerne på en ordentlig måde uden at fjerne glasfiberkabinen skal hele badeværelset reoveres til nye badeværelser. Altanfacadepartierne er udslidte og utætte og bør udskiftes. Andre af arbejderne i helhedsplanen 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
- Svarene på jeres spørgsmål, vil blive sendt ud den 25. oktober
- Ekstraordinært afdelingsmøde vil blive afholdt den 5. november 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. 2 som et attraktivt sted at bosætte sig - også i fremtiden - og for at undgå, at afdelingen indenfor få år skal igennem yderligere renoveringssager, har afdelingen arbejdet med at få udbedret vandinstallationer, faldstammer og baderum plus nogle øvrige arbejder, som også snart skal udbedres. Tilsammen er det blevet til en ny lille helhedsplan. Afdelingen har tidligere haft gennemført en helhedsplan, men her var der kun ganske få indvendige arbejder.

Når en boligafdeling som Vildtbanegård afd. 2 står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbygefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet midler op, rækker det ikke til de ekstraordinære renoveringsbehov, og vi kan med støtte fra Landsbygefonden populært sagt 'få mere for pengene'. Landsbygefonden 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 Landsbygefonden 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 via en højere husleje.

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 huslejestigning.

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 Landsbygefonden, og kommunen samt af jer beboere på et afdelingsmøde, skal den først projekteres (det vil sige detailplanlægges), og derefter skal projektet sendes i udbud.

De valgte løsninger

Det er vigtigt at understrege at de valgte løsninger og materialer afspejler Landsbygefondens og Byggeskedefondens 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 Landsbygefondens og boligselskabets 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 høje antal boliger og effekten af gentagelser, at der udføres ens løsninger for samtlige boliger for at sikre at økonomien og tiden overholdes.



Arbejder indeholdt i helhedsplanen

Tag

- Udskiftning af ovenlysvinduer
- Lovliggørelse af brandkamme i 8 blokke

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

Udearealer

- Forbedring af området omkring købmanden

Prøvebadeværelser

- Etablering af 2 prøvebadeværelser



Hvorfor renoverer vi

Badeværelser stueetage – 4. sal

De eksisterende badeværelser fra stueetage til 3.sal er lavet som præfabrikerede kabiner med indvendige overflader i glasfiber. Vægoverfladerne er slidte med en del skader, og det samme er tilfældet for gulvet hvor samling ved gulvafløb giver risiko for vandskader. Generelt er indretningen af badeværelserne utidssvarende og glasfiberbeklædningen i de præfabrikerede kabiner gør det svært, hvis ikke umuligt, at lave løbende renovering, udskiftninger eller forbedringer.

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

Facader ved altaner

”Omkring år 2010 blev facaderne renoveret og de indeliggende 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. Facadebrystningspladerne under vinduerne indeholder asbest og vil blive udskiftet ifm. renoveringen.

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.

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.

Mange boliger har udadgående terrassedøre uhensigtsmæssigt placeret så man skal gå rundt om døren for at komme ud på altanen. Der er ikke oplukkelige vinduer i facaden hvilket gør at man ikke kan lufte ordentlig ud uden at skulle åbne døren. Der er lukkede partier 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 også korrosionsskader med 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 bruseniche, derudover er der ikke stikkontakter og belysningen er dårlig og utidssvarende. Brugsvand, afløb og elinstallationer er helt eller delvist indstøbt i de præfabrikerede badekabiner, så installationerne kan ikke udskiftes uden at lave indgreb i glasfiberbeklædningen.

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 rimelig stand, men den hænger sammen med vandinstallationen til de øvrige etager og den er udført i galvaniserede stålrør. Når brugsvandsinstallationen til stueetage- 3.sal udskiftes til nye rørmaterialer, må der ikke være galvaniserede stålrør i installationen, da der hurtig vil opstå korrosionsskader. Det anbefales derfor at brugsvandsinstallationen til 4.sal udskiftes samtidig med renovering af de underliggende etager og badeværelserne.

Varmtvandsbeholder

I hver blok er der en varmtvandsbeholder til produktion af varmt brugsvand. Varmtvandsbeholder er de eksisterende fra bebyggelsen blev opført 1974-77. Disse beholdere er løbende 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

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.

Brandkamserstatning i tage

I 8 blokke som har en indbyrdes afstand på mindre end 5m, er der fejl i brandkamserstatningerne i loftrumene. De er ikke ført tæt til tagfod og ikke brandtætnet ved gennemføringer. I tilfælde af brand er der derfor risiko for at der kan opstå spredning imellem blokkene. Den manglende brandlukning udbedres ved at montere brandgips og tætnegennembrydninger. Det påregnes at arbejdet udføres indefra i loftrumene.

Udearealer

Vildtbanegård afd. 2 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. her i afd. 2 skiller sig dog 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 1 og 2.

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



Helhedsplanens fremtidige løsninger

Ovenlys

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

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.

Vi foreslår derfor at vaskesøjlen placeres udenfor badeværelserne således at badeværelserne kan indrettes mere rumligt og praktisk, samtidig med at man bibeholder placeringen af sanitet, installationer og afløb ved teknikskaktene.



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.

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 hvilket er en rengøringsvenlig og smuk løsning. Brusenichen er adskilt fra badeværelset med en transparent glasvæg i hvidt glas hvilket sikre at brusenichen fremstår lys og venlig. Badeværelsesdøren vendes så den går udad for at give bedre plads i badeværelset.

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 skal placeres så tæt ved badeværelset som muligt 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 badeværelsesgulvet. Skabet er fastgjort til væggen og ventileret således at varme og fugt kan fjernes.

Der må kun anvendes kondensørretumbler i skabet. Når vi placerer vaskesøjlen udenfor badeværelset, har vi haft fokus på ikke at reducere skabspladsen i boligerne. I visse boligtyper har det været nødvendigt at udføre mindre ombygninger ved at flytte vægge og dørhuller og i boligtype 4B er affaldsskakt inddraget. 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 installations-skaktene, som placeres i badeværelserne.

Brugsvandsinstallationerne udskiftes 1:1 til nye rør fra stuen til 3.sal. For 4. sal ændres installationerne så de bliver forsynet nede fra de underliggende lejligheder i stedet for oppe fra tagrummet. Det betyder at rørinstallationerne næsten halveres med en tilhørende varmebesparelse. Som en anden fordel kommer der en mindre skakt i 4. sal lejlighederne, men en placering af skakten er endnu ikke fastlagt.

Ifm. udskiftning af altanfacadepartierne vil radiatoren i stuen også blive udskiftet.

Tilstanden af den eksisterende afløbsinstallation er så dårlig at den skal udskiftes.

Der etableres nye elinstallationer til badeværelserne og vaskesøjleskabe. 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 på begge sider for 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 med udvendig fibercementpladebeklædning. Der etableres en vinduesplade over radiatoren. Vedr. udformning af facadepartierne henvises der til de enkelte boligtyper.

Boligen vil ikke blive for varm, idet den indeliggende altan skygger for det højtsiddende 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.





Visualisering af facadeparti, fremtidige forhold

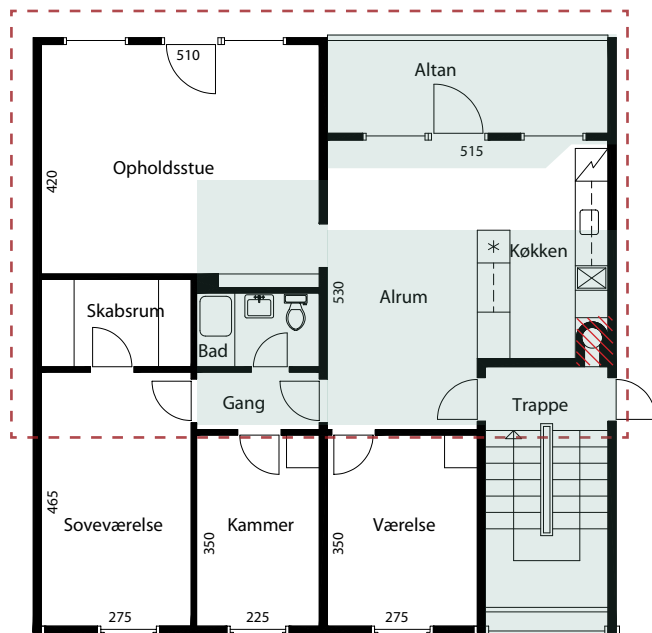
BOLIGTYPE 4B

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

I boligtype B, etableres nyt badeværelse, nyt vaskesøjleskab i køkkenet (skal nærmere afklares) og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. Eksisterende affaldsskakt nedlægges for at give plads for vaskesøjleskabet. Det nye facadeparti er blændet ved køkkenet for at give plads til køkkenskabene.

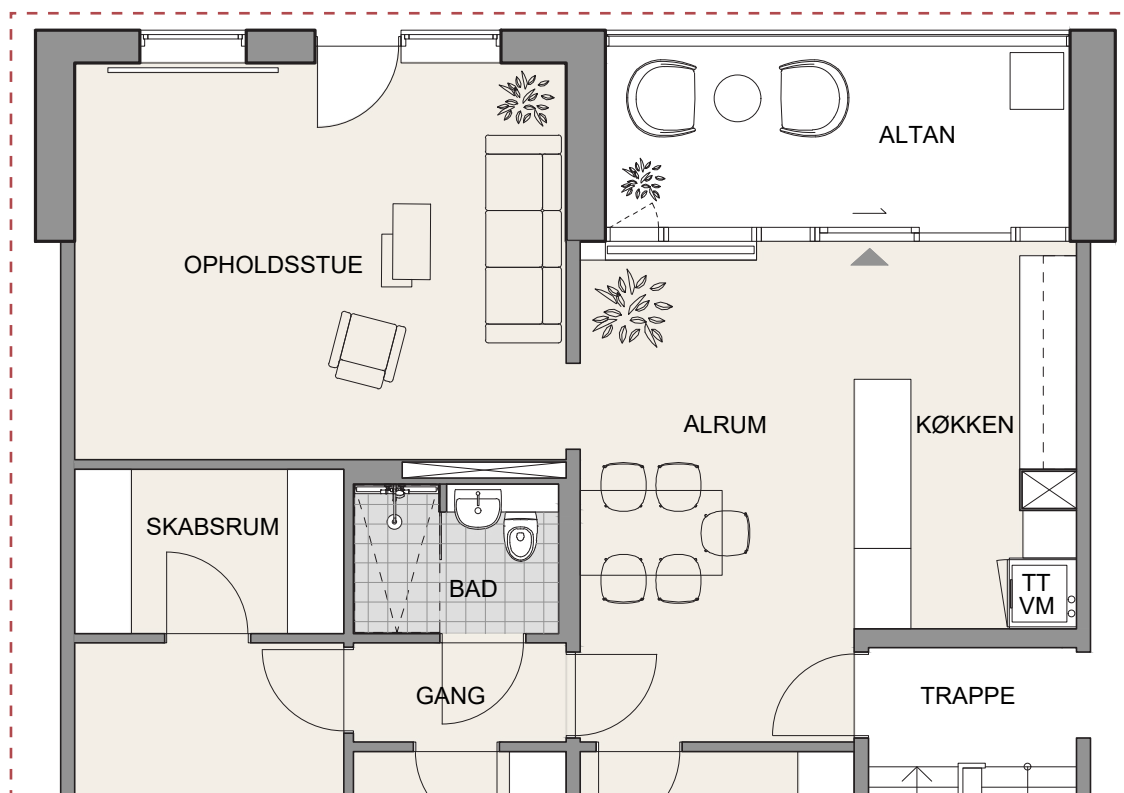
SIGNATURE:

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



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 4B



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidigt facadeparti

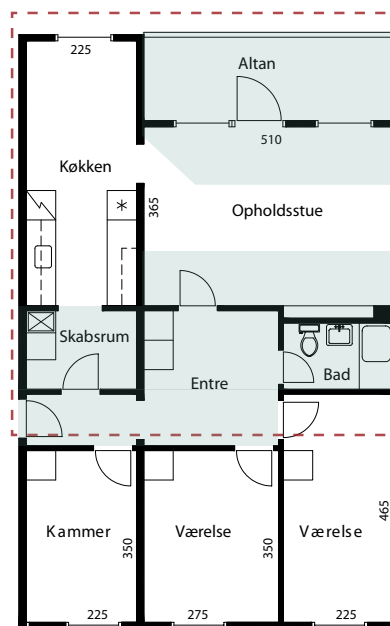
BOLIGTYPE 4C

Der er 168 lejligheder af typen 4C som forekommer i 1. sal – 3. sal.

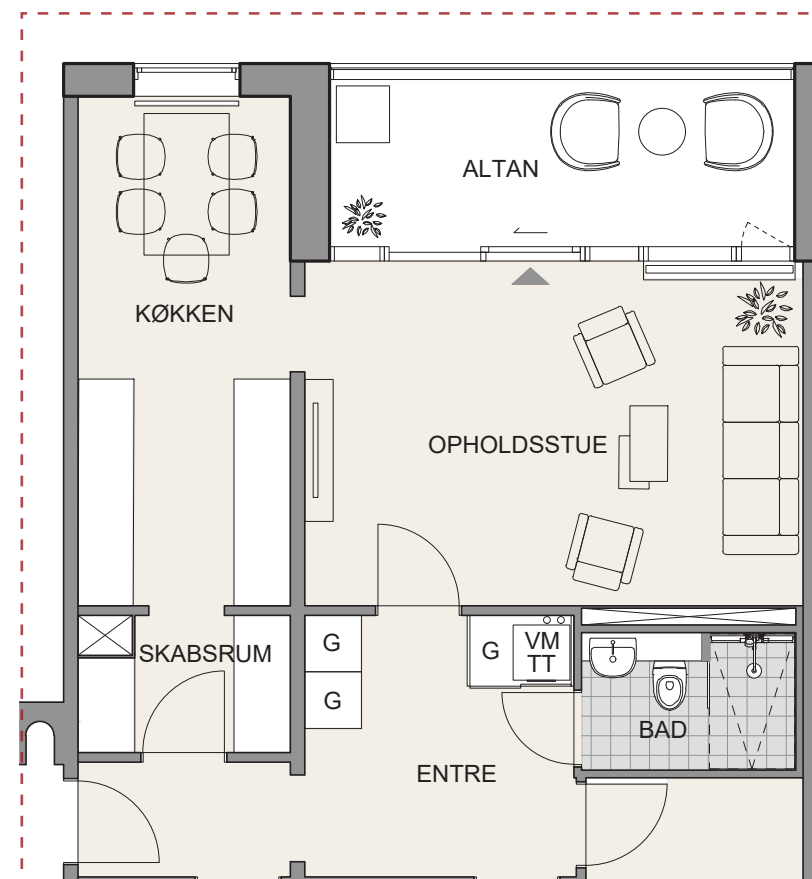
I boligtype C etableres nyt badeværelse, nyt vaskesøjleskab i entréen og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. Der er god plads til at etablere vaskemaskineskab og ekstra garderober i entréen tæt ved badeværelset.

SIGNATURE:

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



Plan, eksisterende forhold
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 4C



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualiseringer af fremtidigt facadeparti

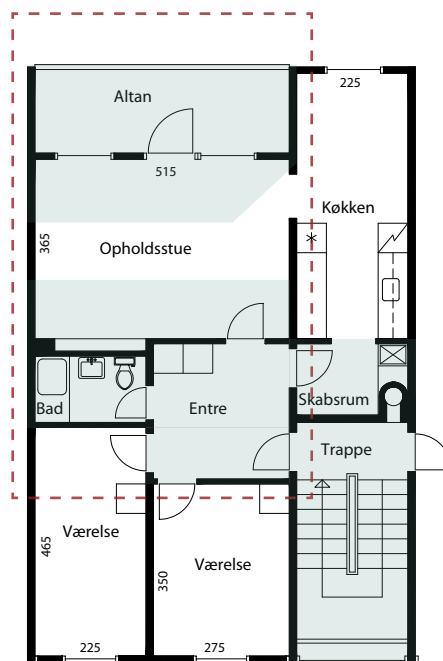
BOLIGTYPE 3D

Der er 212 lejligheder af boligtype 3D som forekommer i 1.-3. sal.

I boligtype 3D etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i entréen og nyt altanfacedparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. Nogle boliger har blændet døren imellem entré og skabsrummet ved køkkenet, hvilket giver mulighed for at opstille garderober i entréen. Der er god plads til at etablere vaskemaskineskab og ekstra garderober i entréen tæt ved badeværelset.

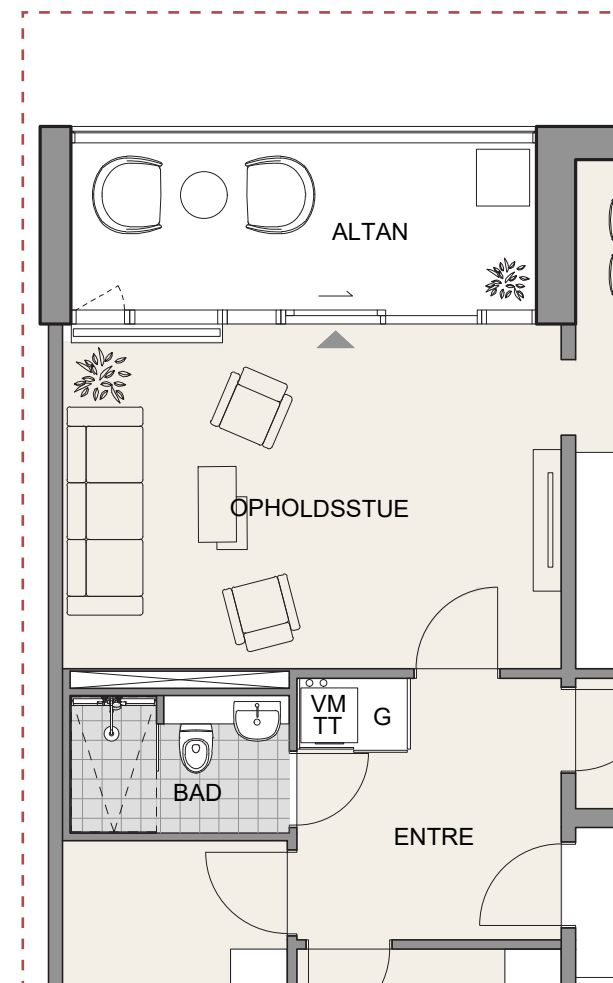
SIGNATURE:

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



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 3D



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidigt facadeparti

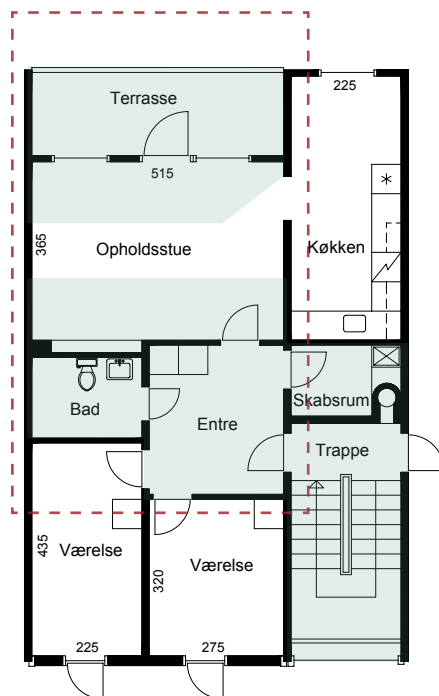
BOLIGTYPE 3ID

Der er 10 lejligheder af boligtypen 3ID, alle placeret i stueetagen.

I boligtype 3ID etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i entréen og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. Der er god plads til at etablere vaskemaskineskab i entréen tæt ved badeværelset.

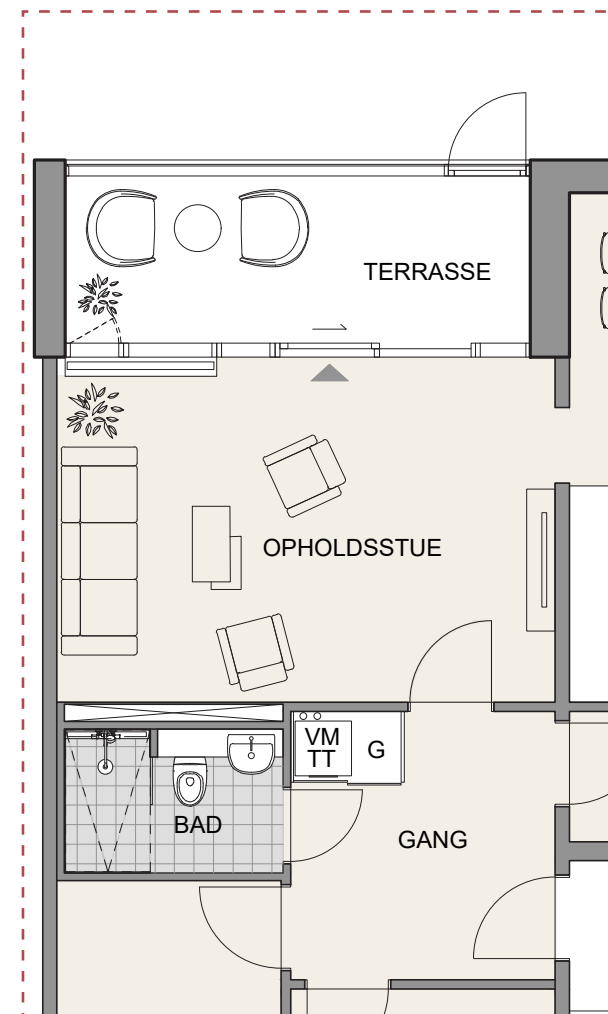
SIGNATURE:

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



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 3ID



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

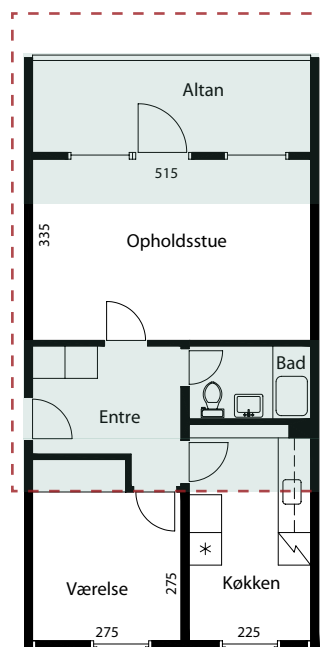
BOLIGTYPE 2E

Der er 96 lejligheder af boligtypen E som forekommer i stueetagen – 3. sal.

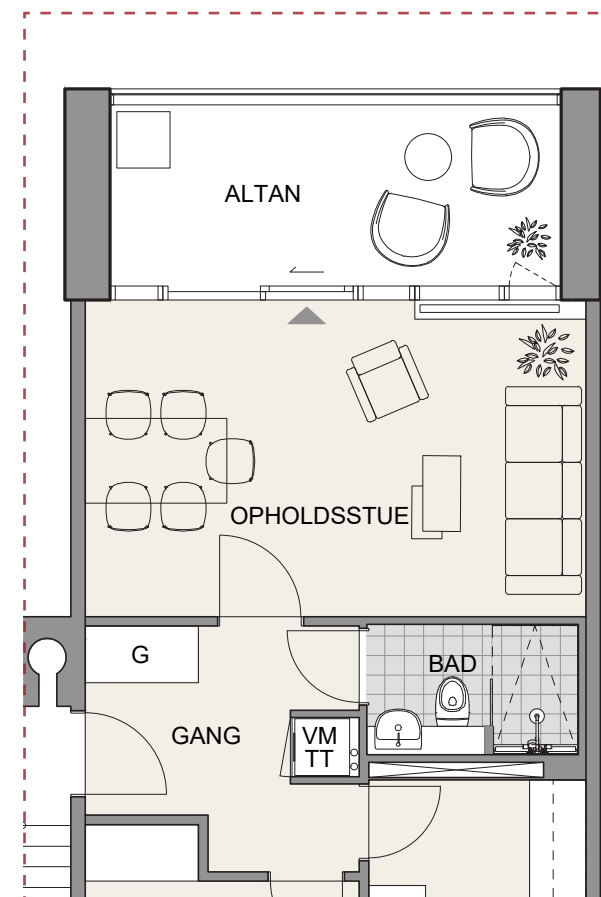
I boligtype E etableres nyt badeværelse og nyt vaskesøjleskab i entréen og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue. For at skabe plads til et vaskemaskineskab i entréen er det nødvendigt at ombygge skabsvæggen imellem entré og værelset. Det vil reducere skabspladsen i værelset, men der vil stadig være plads til to skabe i værelset efter ombygningen.

SIGNATURE:

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



Plan på etagerne, eksisterende forhold
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 2E



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidig entré med skab til VM/TT



Visualisering af fremtidigt facadeparti

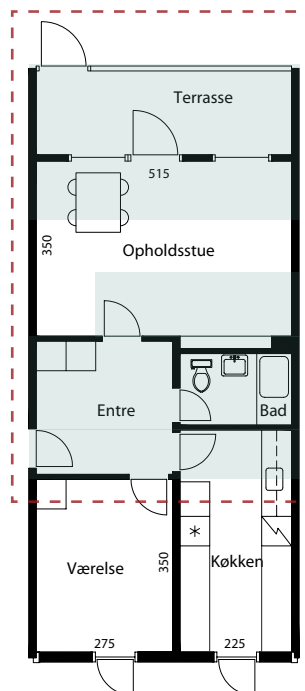
BOLIGTYPE 2F

Der er 54 lejligheder af boligtypen F, alle placeret i stueetagen.

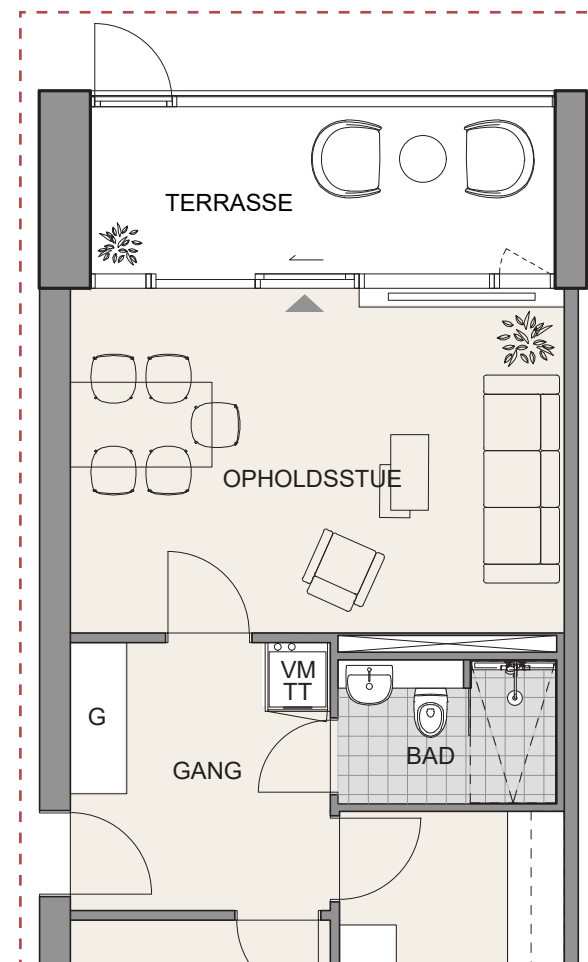
I boligtype F etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i entréen og nyt altanfacedparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. For at skabe plads til vaskemaskineskab i entréen op ad badeværelset, er det nødvendigt at flytte døren til stuen.

SIGNATURE:

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



Plan på etagerne, eksisterende forhold
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 2F



Visualisering af fremtidige badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidig entré med skab til VM/TT



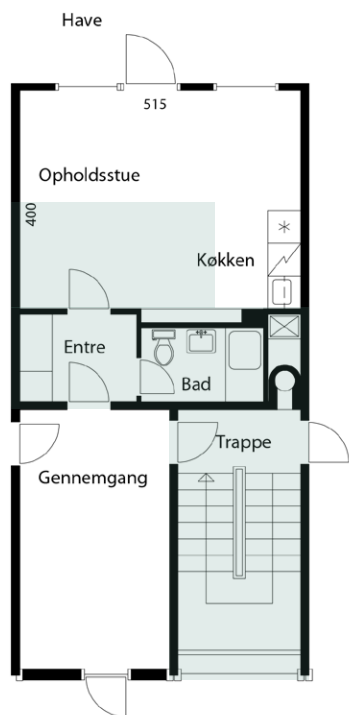
Visualisering af fremtidigt facadeparti

BOLIGTYPE 1G

Der er 24 lejligheder af boligtypen G, alle placeret i stueetagen.

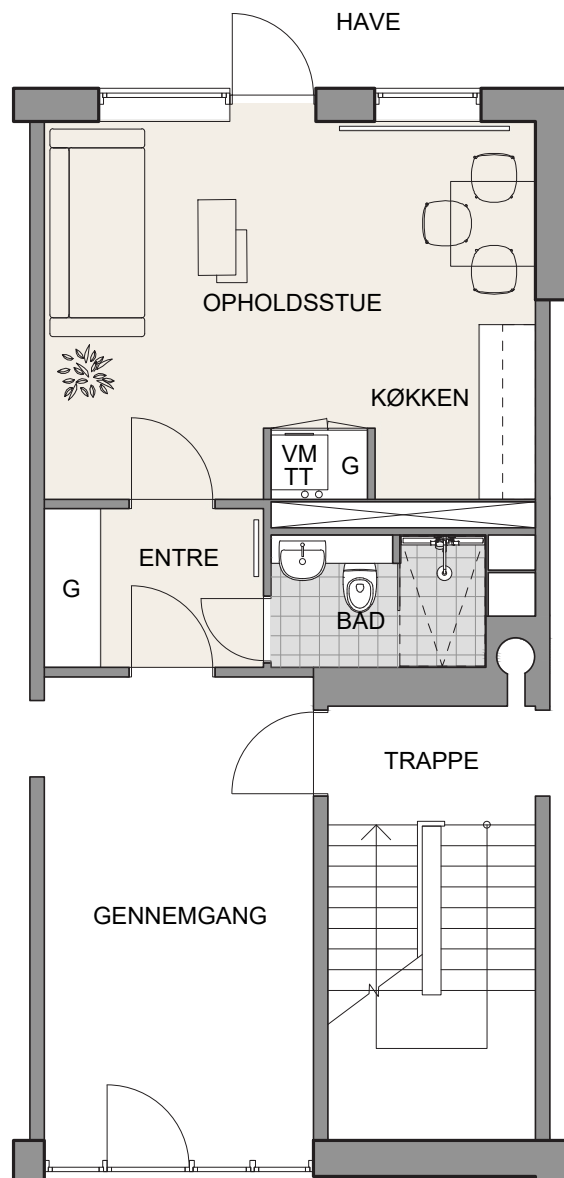
I boligtype G etableres nyt badeværelse og nyt vaskemaskineskab i stuen (skal nærmere afklares) samt nye VVS- og elinstallationer. Der er i denne boligtype ikke plads til at placere et vaskemaskineskab i entréen pga. radiatorplaceringen. Der er derfor valgt at placere et nyt vaskemaskineskab med tilhørende sideskab ved siden af køkkenet op ad badeværelsesskakten.

Der etableres ikke nyt facadeparti i denne boligtype.



Arbejdsområder under renovering
Plan, eksisterende forhold

SIGNATURE:
 VM Vaskemaskine
 TT Tørretumbler
 G Garderobe
 — Skydedør
 ▲ Udgang



Plan, fremtidige forhold



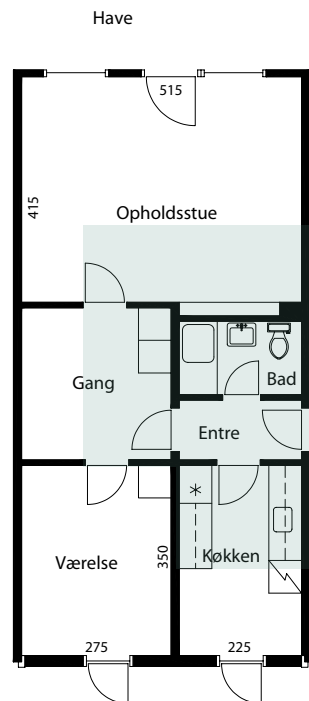
Visualiseringer af fremtidigt badeværelse

BOLIGTYPE 2H

Der er 8 lejligheder af boligtypen H, alle placeret i stueetagen.

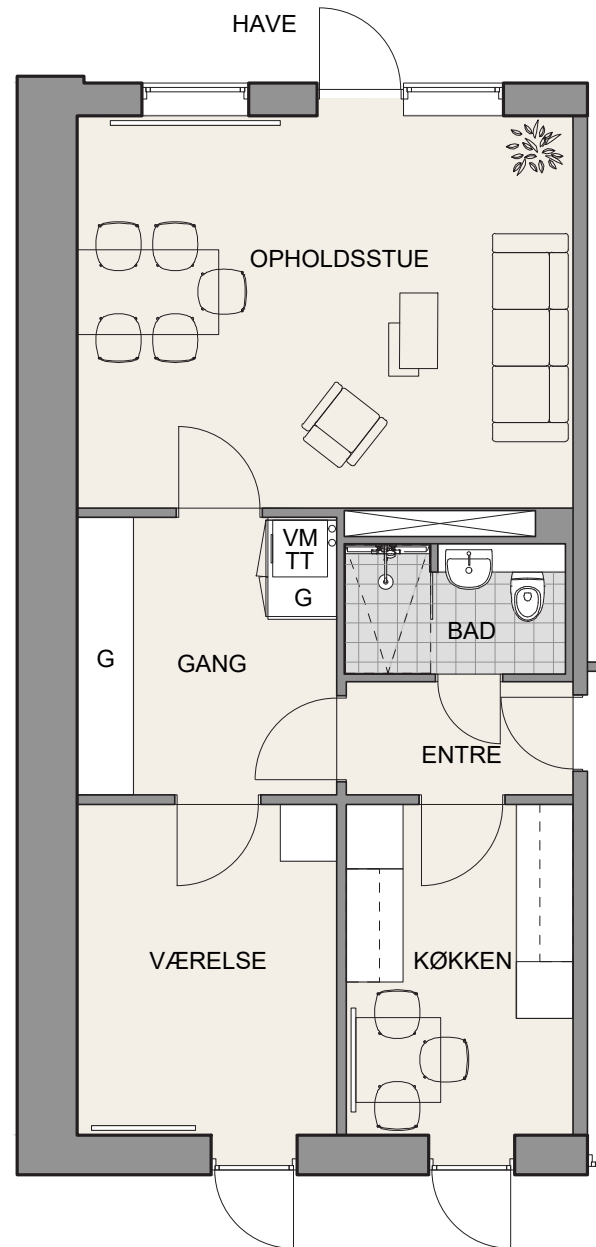
I boligtype H etableres nyt badeværelse og nyt vaskesøjleskab i entréen, samt nye VVS- og el-installationer. Der er god plads til at etablere vaskemaskineskab og ekstra garderober i entréen tæt ved badeværelset.

Der etableres ikke nyt facadeparti i denne boligtype.



Arbejdsområder under renovering
Plan, eksisterende forhold

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



Plan, fremtidige forhold



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse

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 kuldnefald fra stuevinduerne og altandøre vil forsvinde med udskiftningen til de nye vinduer og døre og nye radiatorer.

I forbindelse med udskiftningen af altanfacadepartierne vil de gamle facadeplader, 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.

Beboerforhold

Som udgangspunkt skal I ikke genhuses og jeres møbler kan blive i boligen. I skal dog stadig rydde arbejdsområdet i lejligheden for inventar og ejendele så håndværkerne kan komme til. Husk! - I skal have en indboforsikring.

Der vil blive opstillet midlertidige toilet-, - badevogne og vaskeri. Løsninger og proces for midlertidige faciliteter besluttet på et senere tidspunkt. Er der helt særlige omstændigheder for enkelte beboere vil vi vurdere muligheden for midlertidig genhusning, i tæt samarbejde med de respektive afdelinger i Ishøj kommune.

Selvom I ikke skal genhuses, deltager genhusningskonsulenten på beboerorienteringsmødet, og vi følger op med et nyhedsbrev, hvor spørgsmål og svar vil fremgå.

Arbejderne i din bolig

Arbejderne som skal gennemføres i din bolig, er ganske omfattende og der vil i perioder være en del støj og støv, og især i forbindelse med opbrydning af betongulvene i badeværelserne vil der være støj. Der vil selvfølgelig blive opsat støvvægge som adskillelse imellem arbejdsområderne og den øvrige bolig. Du skal selv rydde arbejdsområderne for inventar inden arbejderne igangsættes. Arbejderne med henholdsvis facader og badeværelser / installationer, vil blive udført at to omgange og ikke samtidigt hvilket vil minimere generne.

Facadepartierne

Der vil blive opsat støvvæg ca. 1,5 meter inde i din stue fra altanfacaden, imens de gamle facadepartier bliver nedtaget og de nye opsat. De nye facadepartier hejses op via altanen. I den periode hvor der arbejdes med facadepartierne kan I ikke anvende altanerne og altanerne skal ryddes for inventar, inden arbejdet igangsættes.

Badeværelserne og installationer

Der vil blive opsat støvvægge rundt om arbejdsområdet. I forbindelse med renovering af badeværelser, installationer og skakte, skal håndværkerne have adgang til din bolig via trappen så i den periode hvor badeværelset renoveres vil håndværkerne skulle gå igennem din entré. Vi vil undersøge om vi kan opstille en "transportabel kaffestue", således at man for en stund kan benytte dette tilbud.

Der afholdes beboermøder i god tid inden byggeopstart, hvor I orienteres om byggeprocessen i jeres opgang og bolig.



Hvad får vi for pengene

HVIS DU STEMMER JA

Gennemsnitlig
huslestigning:

Renovering:

15%

413 mio.

Støtte fra Landsbyggefonden på 107 mio.

Hvis du stemmer JA får vi:

- Støtte fra Landsbyggefonden på 107 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 5,3 mio.
- Besparelse på varmeregningen
- Forbedring af indeklimaet umiddelbart efter renoveringen
- Udskiftning af ovenlys
- Lovliggørelse af brandkammerstatninger
- 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 STEMMER NEJ

Gennemsnitlig
huslestigning:

Renovering:

38%

406 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 helhedsplan-2024

Hvis du stemmer JA:

-Landsbyggefonden støtter budgettet til helhedsplanen

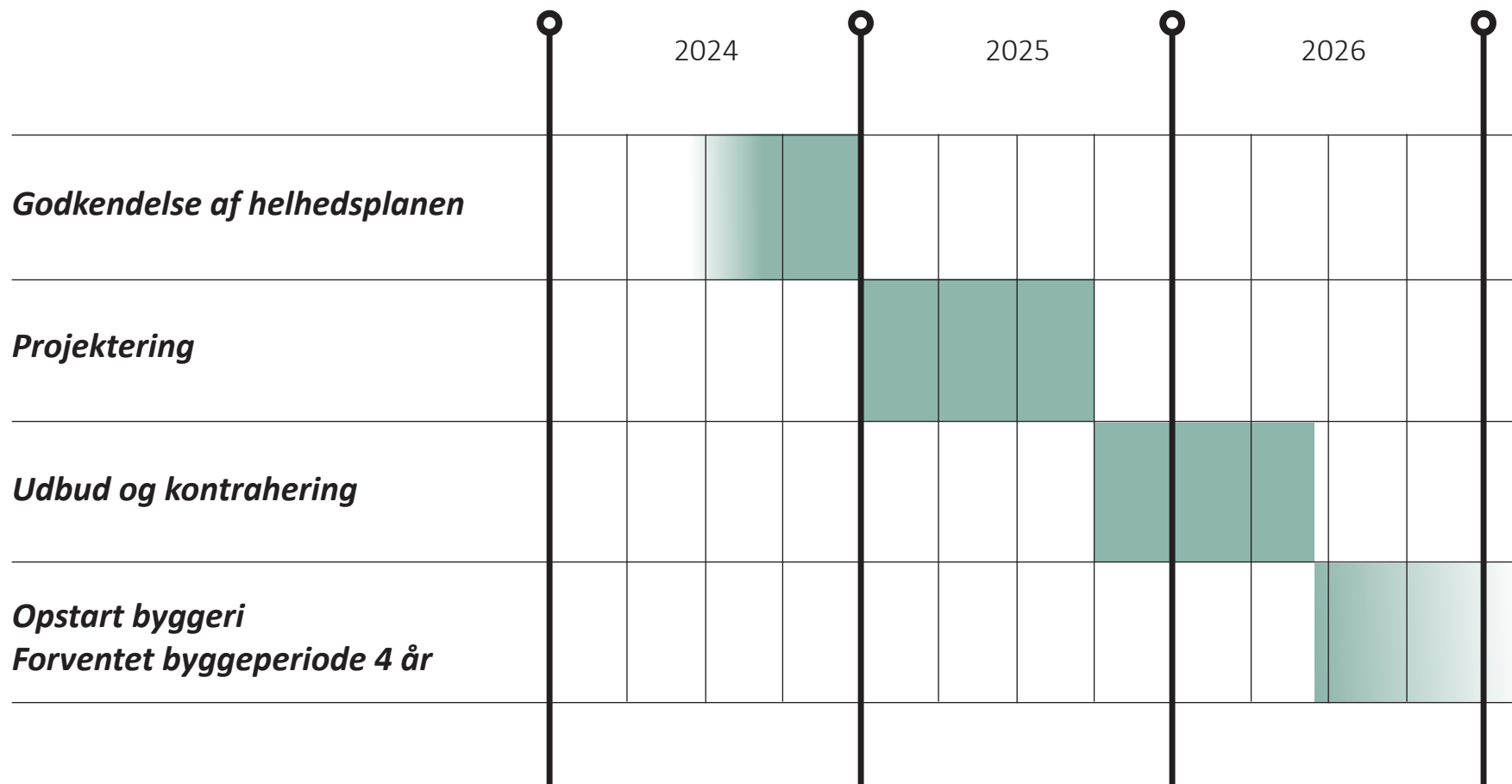
Hvis du stemmer NEJ:

-Landsbyggefonden støtter ikke budgettet til nødvendige arbejder.

		Hvis du stemmer 'JA' = Helhedsplan-2024			Hvis du stemmer 'NEJ' = Nødvendige arbejder		
Boligtype	Antal m ²	Nuværende husleje	Stigning	Ny husleje	Nuværende husleje	Stigning	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	34,0 m ²	2.798 kr.	420 kr.	3.218 kr.	2.798 kr.	1.063 kr.	3.861 kr.
Etagebolig 1 rum	38,0 m ²	3.086 kr.	463 kr.	3.549 kr.	3.086 kr.	1.173 kr.	4.259 kr.
Etagebolig 2 rum	55,0 m ²	4.338 kr.	651 kr.	4.989 kr.	4.338 kr.	1.648 kr.	5.986 kr.
Etagebolig 2 rum	62,0 m ²	4.934 kr.	740 kr.	5.674 kr.	4.934 kr.	1.875 kr.	6.809 kr.
Etagebolig 2 rum	65,0 m ²	5.088 kr.	763 kr.	5.851 kr.	5.088 kr.	1.933 kr.	7.021 kr.
Etagebolig 2 rum	68,0 m ²	5.290 kr.	794 kr.	6.084 kr.	5.290 kr.	2.010 kr.	7.300 kr.
Etagebolig 2 rum	78,0 m ²	5.941 kr.	891 kr.	6.832 kr.	5.941 kr.	2.258 kr.	8.199 kr.
Etagebolig 2 rum	89,0 m ²	6.443 kr.	966 kr.	7.409 kr.	6.443 kr.	2.448 kr.	8.891 kr.
Etagebolig 3 rum	82,0 m ²	5.970 kr.	896 kr.	6.866 kr.	5.970 kr.	2.269 kr.	8.239 kr.
Etagebolig 3 rum	100,0 m ²	7.073 kr.	1.061 kr.	8.134 kr.	7.073 kr.	2.688 kr.	9.761 kr.
Etagebolig 4 rum	94,0 m ²	6.718 kr.	1.008 kr.	7.726 kr.	6.718 kr.	2.553 kr.	9.271 kr.
Etagebolig 4 rum	106,0 m ²	7.486 kr.	1.123 kr.	8.609 kr.	7.486 kr.	2.845 kr.	10.331 kr.
Etagebolig 4 rum	111,0 m ²	7.787 kr.	1.168 kr.	8.955 kr.	7.787 kr.	2.959 kr.	10.746 kr.
Nuværende husleje		878 kr./m ² /pa.			878 kr./m ² /pa.		
Gennemsnitlig fremtidig husleje		1.007 kr./m ² /pa.			1.207 kr./m ² /pa.		
Gennemsnitlig huslejestigning		15% 129 kr./m²/pa.			38% 330 kr./m²/pa.		

Tidsplan

Jeres nye husleje træder først i kraft efter endt renovering



Der tages forbehold for ændringer og forskydninger i tidsplanen

