

## TEMAAVIS FOR BÆREDYGTIG RENOVERING AF ISLEVVÆNGE



ISLEVVÆNGE - RØDOVRE ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB  
SEPTEMBER 2018





INDHOLD

Indledning .....1

Oversigtsplan .....2

Økonomi og husleje .....3-4

Genhusning .....5

Tidsplan .....6

DE GULE RÆKKEHUSE

Eksisterende forhold .....7

Boligrenovering .....8

Tilgængelighedsboliger .....9

Illustration af moderniseret gult hus .....10

De sammenlagte boliger .....11

Illustration af sammenlagt bolig A. ....12

Facader og tværsnit .....13

Fotografier af oprindelige gule huse .....14

DE RØDE RÆKKEHUSE

Eksisterende forhold .....15

Boligrenovering (Fortvej) .....16

Boligrenovering (Knudsbølvej) .....17

Facade og tværsnit .....18

Tilbygninger .....19

Skur .....20





# INDLEDNING

## Kære beboere i Islevvænge

I afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget har vi igennem de senere år arbejdet intenst sammen med Landsbyggefonden, Rødovre Kommune, DAB, Dominia ingeniører og Domus arkitekter på at udarbejde en Helhedsplan for Islevvænge.

En Helhedsplan er en plan for renovering og istandsættelse af Islevvænge, så bebyggelsen kan fortsætte med at være et attraktivt sted at bo i mange år fremover. Med Helhedsplanen vil vi modernisere boligerne og føre bebyggelsen tilbage til dens oprindelige udtryk.

Islevvænge er 66 år gammel. Det betyder, at bebyggelsen efterhånden har en del alderdomstegn. Husene er kolde og det trækker ind lokalt og gulvene har sat sig i de gule huse og meget mere. Vi har fået vores rådgivere til at lave tekniske undersøgelser af bebyggelsen. Undersøgelserne bekræftede, at bebyggelsen kræver en omfattende istandsættelse både udvendigt og indvendigt, og det er det Helhedsplanen skal rette op på.

Med Helhedsplanen bliver samtlige boliger renoveret, så de bliver moderne og sunde at bo i.

I alle boliger bliver køkkener, badeværelser, vinduer og døre udskiftet til nye. Alle facaderne gennemgås og renoveres og tagene på de gule huse udskiftes til skifertage, og tagene på de røde huse renoveres. Alle varme-, ventilations- og vandinstallationer udskiftes. El- installationerne skiftes helt i de gule huse og delvis i de røde huse.

Med Helhedsplanen får vi et Islevvænge, som vi fortsat kan være glade for og stolte af.

Mange venlige hilsener

Afdelingsbestyrelsen og Byggeudvalget

Islevvænge består af 191 rækkehuse. 137 rækkehuse som bliver kaldt for "de gule huse" og 54 rækkehuse som bliver kaldt for "de røde huse". Alle boliger renoveres.

55 af de gule huse bliver indrettet for gangbesværede og kørestolsbrugere. Vi kalder dem for tilgængelighedsboliger og 27 af de gule huse bliver sammenlagt til 18 større boliger. Det betyder at der for fremtiden vil være 182 boliger i alt.

Islevvænge er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen og stod færdig opført i 1952 som en af datidens største rækkehusbebyggelser.

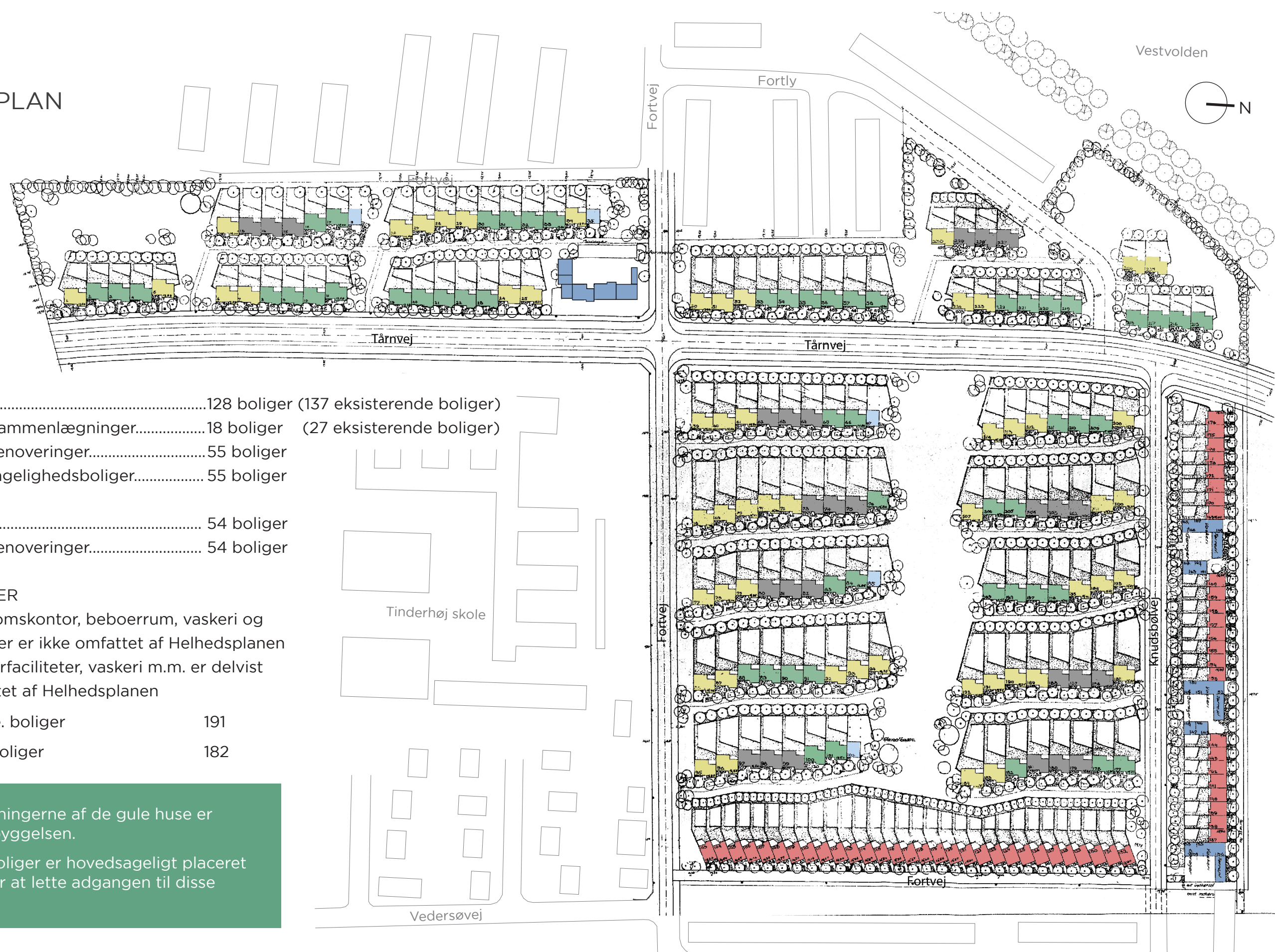
Islevvænge er en bevaringsværdig bebyggelse.

Der er et samlet boligareal på ca. 15.000 m<sup>2</sup>.





OVERSIGTSPLAN



- DE GULE HUSE.....128 boliger (137 eksisterende boliger)
- Boligsammenlægninger.....18 boliger (27 eksisterende boliger)
  - Boligrenoveringer.....55 boliger
  - Tilgængelighedsboliger.....55 boliger

- DE RØDE HUSE.....54 boliger
- Boligrenoveringer.....54 boliger

- DE BLÅ BYGNINGER
- Ejendoms kontor, beboerrum, vaskeri og butikker er ikke omfattet af Helhedsplanen
  - Beboerfaciliteter, vaskeri m.m. er delvist omfattet af Helhedsplanen

Antal eksisterende boliger 191

Antal fremtidige boliger 182

Bolig sammenlægningerne af de gule huse er jævnt fordelt i bebyggelsen.

De tilgængelige boliger er hovedsageligt placeret ud mod Tårnvej for at lette adgangen til disse boliger.



# ØKONOMI OG HUSLEJE

## Hvis du stemmer ”Ja” til Helhedsplanen

Denne Helhedsplan fremtidssikrer Islevvænge med en smuk arkitektur med nye moderne og energirigtige boliger.

Helhedsplanen kommer til at koste ca. 302 mio. kr. Landsbyggefonden støtter Helhedsplanen med 160 mio. kr. og Rødovre Almennyttige Boligselskab bidrager med 66 mio. Rødovre kommune giver også støtte til Helhedsplanen.

Det betyder, at afdelingen selv skal betale 76 mio. kr. Det gør vi ved at optage et 30 - årigt realkreditlån. Helhedsplanen vil derfor betyde, at vi kommer til at stige i husleje. Nogle boliger bliver mere gennemgribende renoveret end andre, og derfor vil der være forskel i huslejestigningen. I gennemsnit vil huslejen stige 11,7%.

Huslejen vil herudover også blive reguleret med den almindelige prisudvikling.

Landsbyggefondens støtte gives som et årligt tilskud der gradvis vil blive nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil stige hvert år efter Helhedsplanens afslutning med ca. 0,75% pr. år.

Lejetillæg for køkken og bad bortfalder, når Helhedsplanen er afsluttet.

Efter Helhedsplanen skal hver beboer betale for eget vandforbrug.

Med Helhedsplanen bliver der isoleret og der kommer nye vinduer og døre. I vil derfor spare penge på jeres varmeregning.

## Huslejberegning Islevvænge Helhedsplan, 2018 prisindeks

| Beliggenhed                 | boligareal m <sup>2</sup> | Nuværende månedlig husleje inkl. gennemsnitligt vandforbrug | Nuværende husleje pr. kvadratmeter årligt | NY månedlig husleje inklusiv gennemsnitligt vandforbrug | Stigning i husleje pr. måned | Stigning i husleje pr. måned i % |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Gule huse Tårnvej/Fortvej   | 73,2                      | kr. 5.654                                                   | kr. 927                                   | kr. 6.558                                               | kr. 904                      | 15,98 %                          |
| Gule huse Knudsbølvej       | 73,2                      | kr. 5.873                                                   | kr. 963                                   | kr. 6.558                                               | kr. 685                      | 11,66 %                          |
| Røde huse Fortvej           | 90,2                      | kr. 7.245                                                   | kr. 964                                   | kr. 7.780                                               | kr. 535                      | 7,38%                            |
| Røde huse Knudsbølvej       | 89,0                      | kr. 7.412                                                   | kr. 999                                   | kr. 7676                                                | kr. 264                      | 3,57 %                           |
| Gule huse, sammenlagt bolig | 98                        | -                                                           | -                                         | kr. 8.780                                               | -                            | -                                |
| Gule huse, sammenlagt bolig | 122                       | -                                                           | -                                         | kr. 10.929                                              | -                            | -                                |

| Husleje pr. kvadratmeter med Helhedsplanen |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Gule huse                                  | kr. 1.075 |
| Røde huse                                  | kr. 1.035 |



### Hvis du stemmer ”Nej” til Helhedsplanen

Hvis vi stemmer ”Nej” til Helhedsplanen, siger vi også nej til 160 mio. kr. i økonomisk støtte til Helhedsplanen fra Landsbyggefonden samt 66 mio. kr. i tilskud fra Rødovre Almennyttige Boligselskab.

Behovet for renovering forsvinder ikke med et ”Nej”.

De mest nødvendige renoveringer koster ca. 170 mio. kr.

Et ”Nej” vil medføre:

- Ingen sammenlagte boliger
- Ingen tilgængelighedsboliger
- Ingen nye køkkener i de røde huse
- Ingen nye badeværelser i de røde og gule huse
- Ingen nye træfacader i de gule huse
- Ingen nye yderdøre i de gule og røde huse

Et 30 - årigt realkreditlån på 170 mio. kr. medfører en årlig låneydelse på 9 mio. kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på op til 64%. Det skal sammenlignes med, at et ”Ja” til Helhedsplanen vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 11,7 %.

Der er altså ingen vej uden om en huslejestigning, uanset om vi stemmer ”Ja” eller ”Nej” til Helhedsplanen.

### Anbefaling fra bestyrelsen

Vores ønske er, at Islevænge også de næste 50 år kan danne rammen for beboere, der har lyst til at bo i sunde boliger med gode naboer tæt på grønne områder.

At sige ”Nej” til Helhedsplanen og 226 mio. kr. i støtte og tilskud er efter vores opfattelse ikke klogt, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme ”Ja” og godkende Helhedsplanen og dens økonomi – til en husleje vi kan betale!

### Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med renovering i din boligafdeling

Som beboer i en boligafdeling der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt:

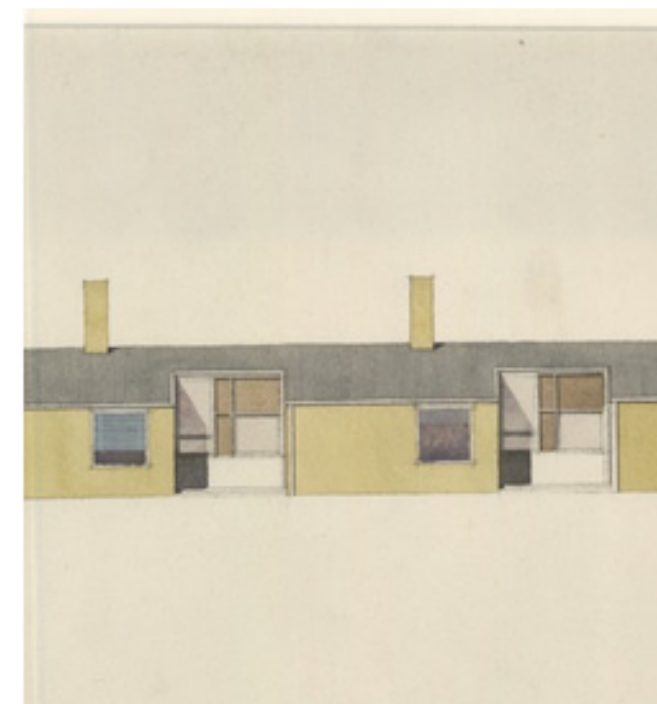
Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

#### Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

#### Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.



## GENHUSNING

Renoveringen af den enkelte bolig er så omfattende, at man ikke kan bo i boligen, mens renoveringen står på. Det betyder, at alle beboerne skal genhuses i den periode, hvor håndværkerne arbejder i boligen. Vi planlægger renoveringen sådan, at perioden, hvor man skal genhuses, bliver så kort som mulig. Både fraflytning og tilbageflytning vil blive varslet 3 måneder før.

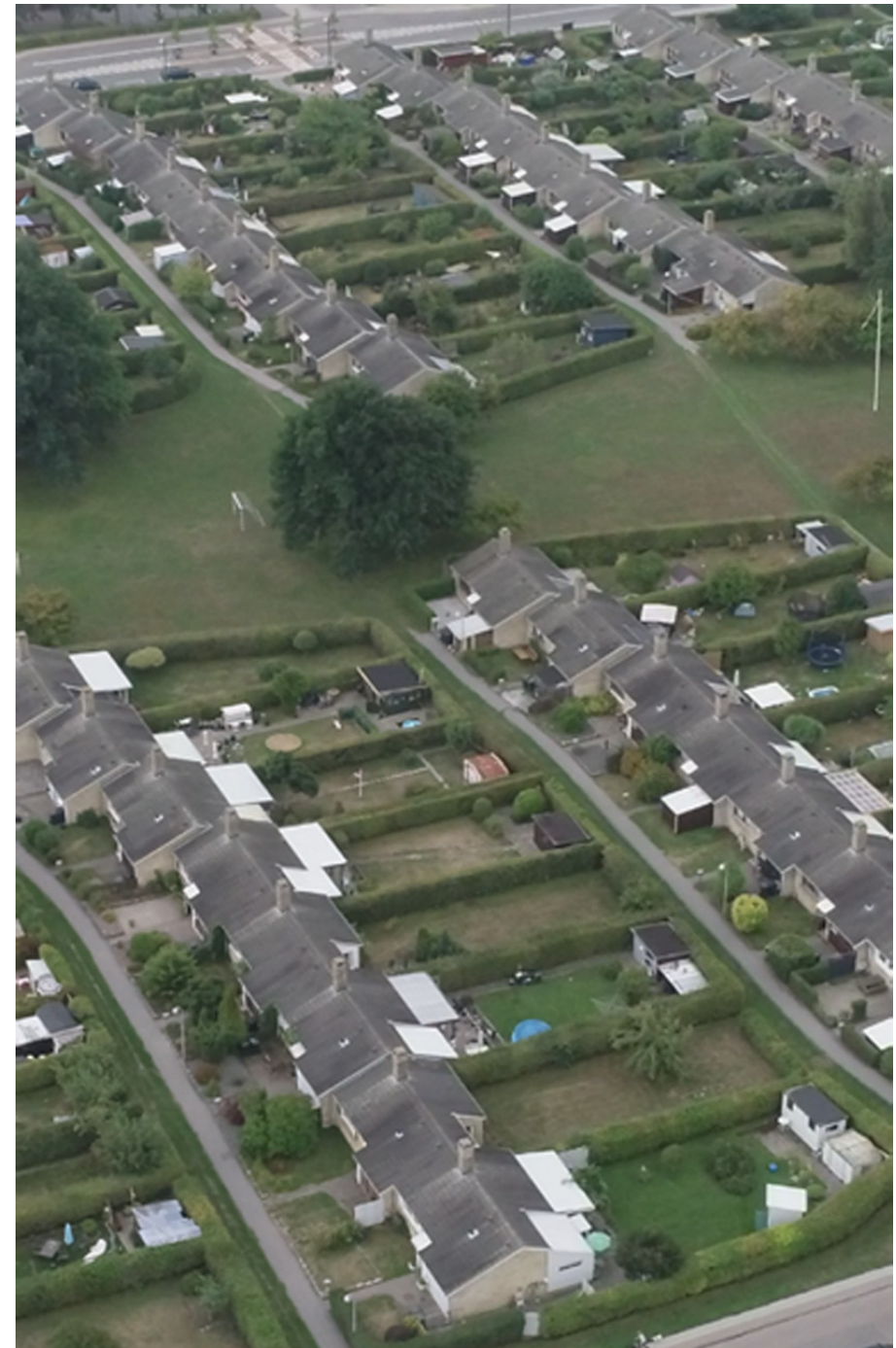
Det er planlagt, at afdelingen får sin egen genhusningskonsulent der får kontortid på ejendomskontoret, så det er muligt personligt at henvende sig med spørgsmål.

I god tid inden håndværkerne starter i de enkelte boliger, holder vi et beboermøde om genhusning. Vi sender et spørgeskema og en genhusningspjece til alle beboere. Efter beboermødet holder vi samtaler med de enkelte beboere.

Beboerne skal regne med at være genhuset i 5-7 måneder. Beboerne vil få tilbudt en midlertidig genhusningsbolig enten i afdelingen eller i lokalområdet, eller hvis det bliver nødvendigt i møblerede beboelsespavilloner, som bliver sat op på de grønne områder.

Som udgangspunkt vil man komme tilbage til sin egen bolig, når renoveringen af ens bolig er afsluttet. De beboere, hvis bolig bliver sammenlagt eller gjort til tilgængelighedsbolig, får tilbudt et personligt møde med udlejningen i DAB for at finde en ny passende bolig i Islevvænge.

Landsbyggefonden er en fond, som alle almene boligafdelinger betaler ind til. Landsbyggefonden fungerer som en slags bank for de almene boligafdelinger, hvor de enten kan få økonomisk støtte eller lov til at låne penge til en billig rente.

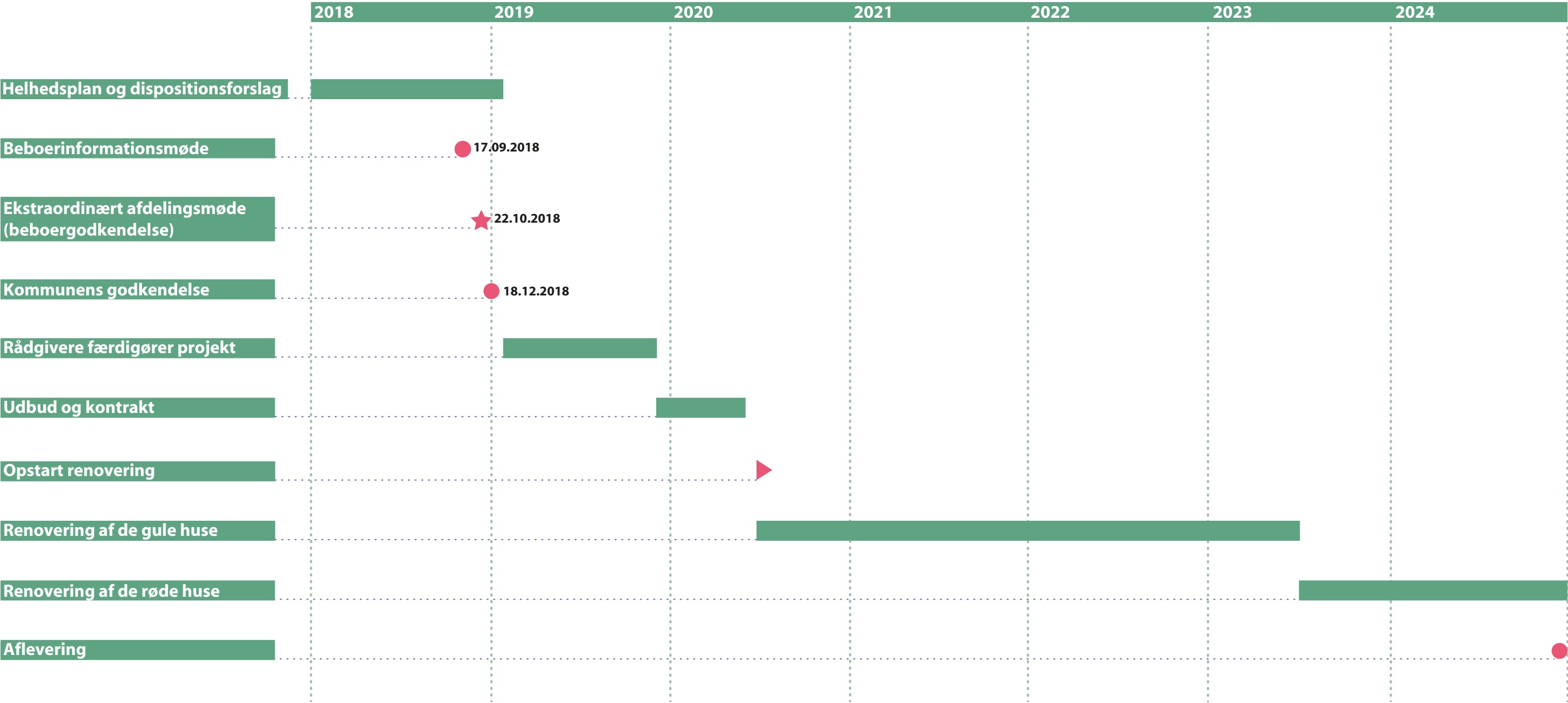




# TIDSPLAN

Her kan du se, hvordan vi regner med , at renoveringen kommer til at forløbe. De gule huse bliver renoveret først, og når renoveringen af de gule huse er færdig, går renoveringen af de røde huse i gang. Der er planen, at renoveringen går i gang i slutningen af 2020.

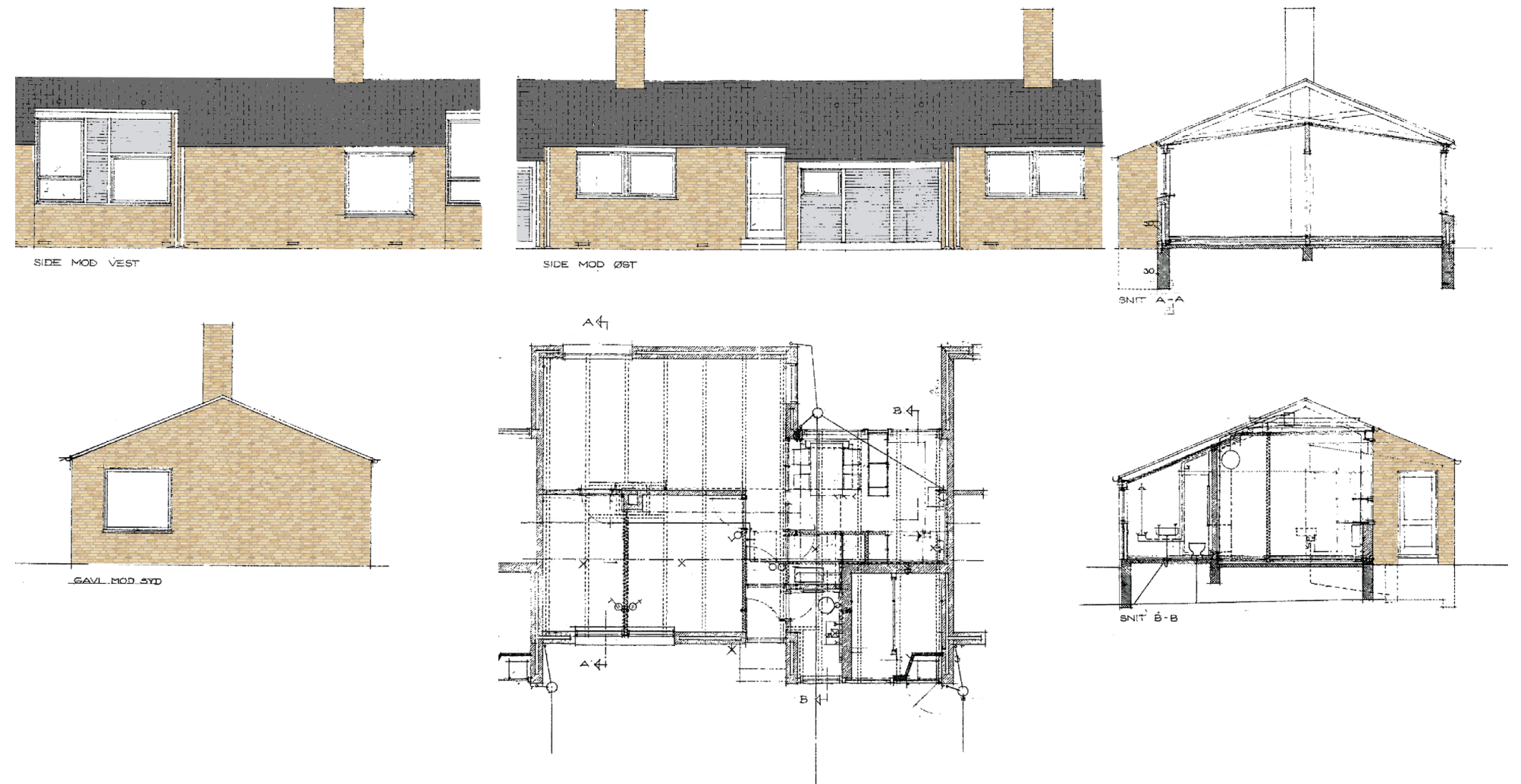
Grunden til, at vi ikke kan gå i gang i morgen er, at vi først skal have en masse undersøgelser og godkendelser på plads. Samlet kommer byggetiden til at tage ca. 4,5 år. Bemærk at tidsplanen er vejledende.



## DE GULE RÆKKEHUSE

Alle 137 gule huse renoveres. Udover renovering af husene bliver 27 af de gule huse sammenlagt til 18 større boliger og 55 af de gule huse bliver indrettet for gangbesværede og kørestolsbrugere.

De gule huse har et boligareal på 73,2 m<sup>2</sup>. Der ændres ikke på boligarealet i forbindelse med renoveringen.



Gamle tegninger af de gule huse lavet af arkitekt Arne Jacobsen.



# DE GULE RÆKKEHUSE

Bolig 73,2 m<sup>2</sup> / 3v

## Hvad sker der i de gule huse?

Arbejder som foretages i forbindelse med renoveringen af de gule huse er:

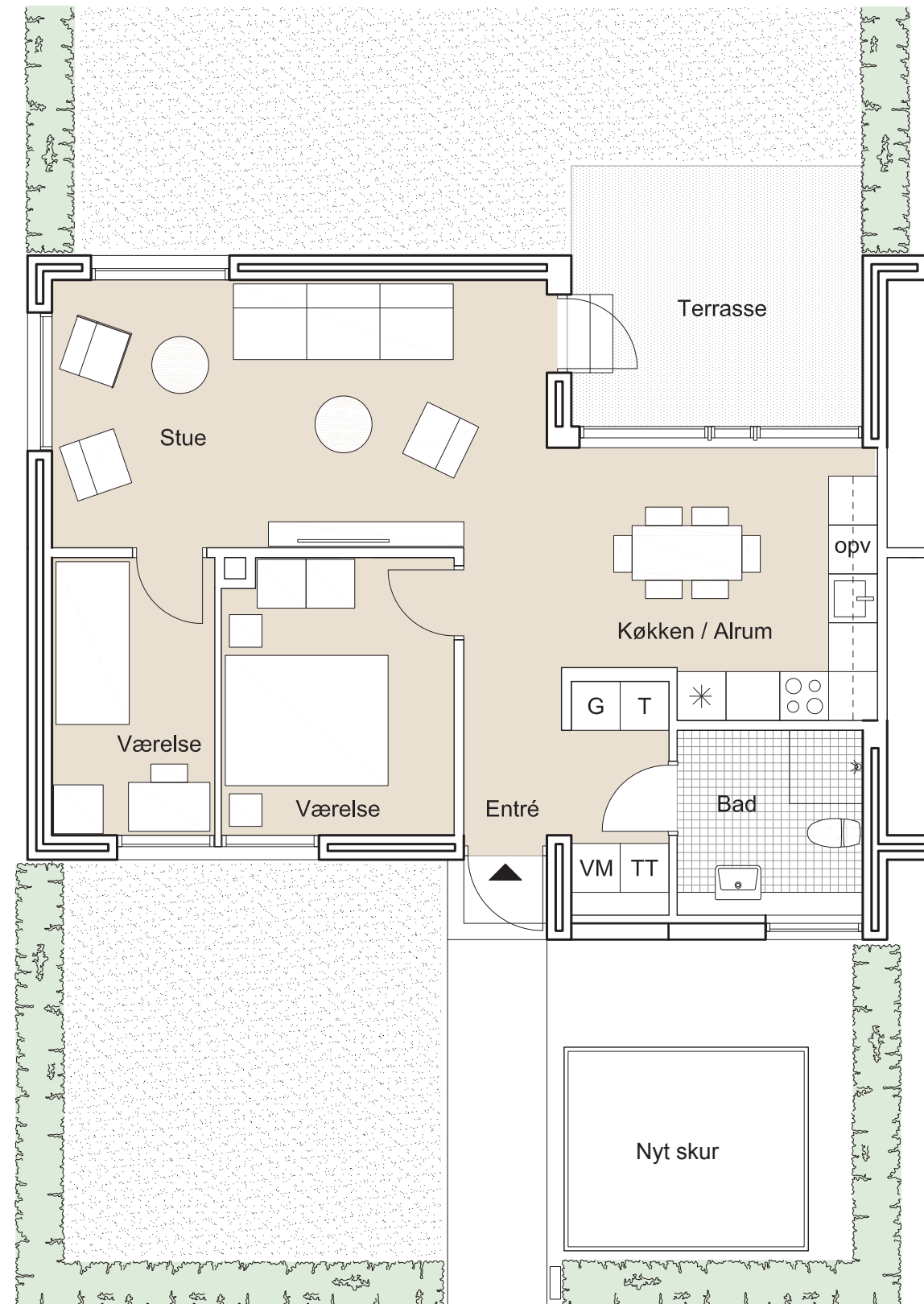
- Nyt badeværelse og køkken
- Nye gulve med isolering
- Nye indvendige vægge
- Nye vinduer og døre
- Nyt skifertag med isolering
- Nye træfacader med isolering
- Renovering af murede facader, skorsten og sokkel
- Nye vand-, varme-, el-, og ventilationsinstallationer
- Nyt skur

Skorstenenes funktion nedlægges i forbindelse med renoveringen. Brændeovnene kan ikke bruges i fremtiden.

Emhætten er med i Helhedsplanen. Komfur, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler er ikke en del af Helhedsplanen.

Hvis I ikke har opvaskemaskine vil der i stedet blive opsat et skab med hylder.

Niche imellem entré og badeværelse er forberedt til montering af egen vaskemaskine og tørretumbler.



Signaturforklaring:

G: Garderobe højskab

T: Teknik højskab

VM: Vaskemaskine

TT: Tørretumbler

opv: Opvaskemaskine

\* Køleskab

Komfur

Vask

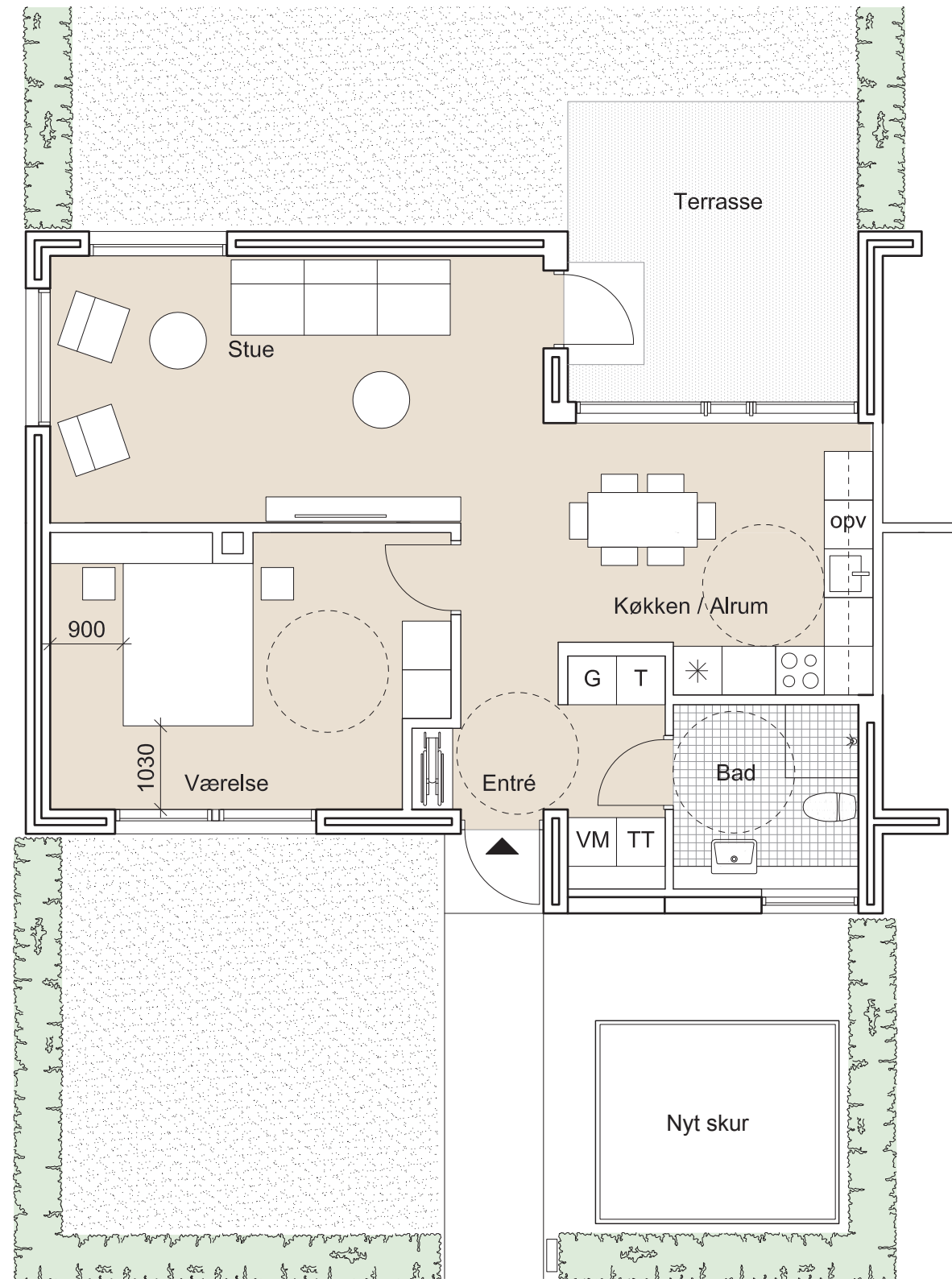
# DE GULE RÆKKEHUSE

Tilgængelighedsboliger

Bolig 73,2 m<sup>2</sup> / 2v

Udover renovering af de tilgængelige boliger ændres rummene så de vil være egnet til kørestolsbrug. Derfor bliver de to eksisterende værelser til et værelse.

Der bliver niveaufri adgang til boligen og ingen dørtrin inde i boligen.



Signaturforklaring:

G: Garderobe højskab

T: Teknik højskab

VM: Vaskemaskine

TT: Tørretumbler

opv: Opvaskemaskine

\* Køleskab

☼ Komfur

☐ Vask

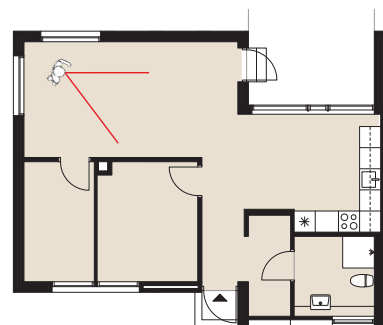
○ Kørestol venderadius



## DE GULE RÆKKEHUSE



Illustration af et moderniseret gult hus set fra stuen



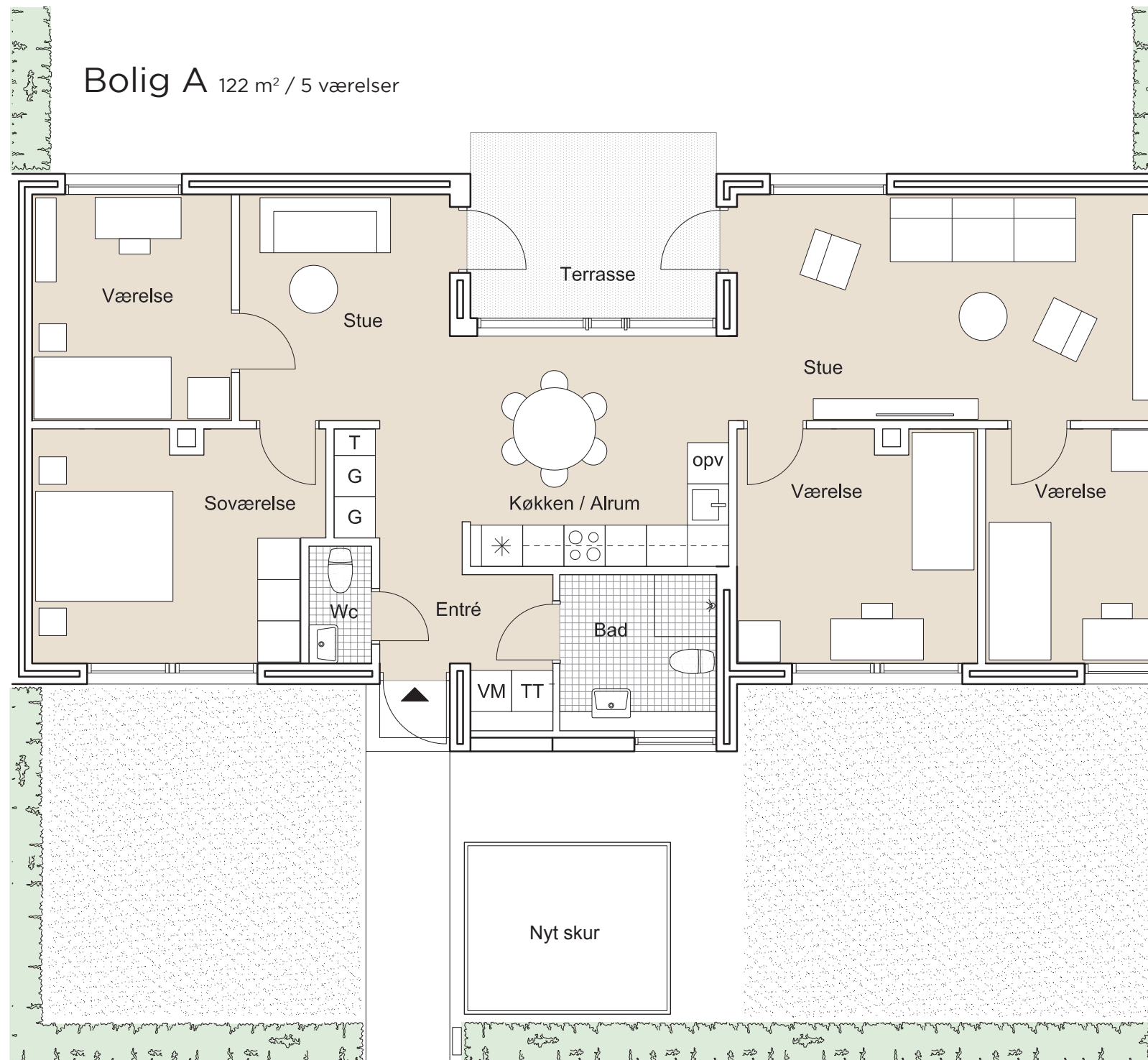


## DE GULE RÆKKEHUSE

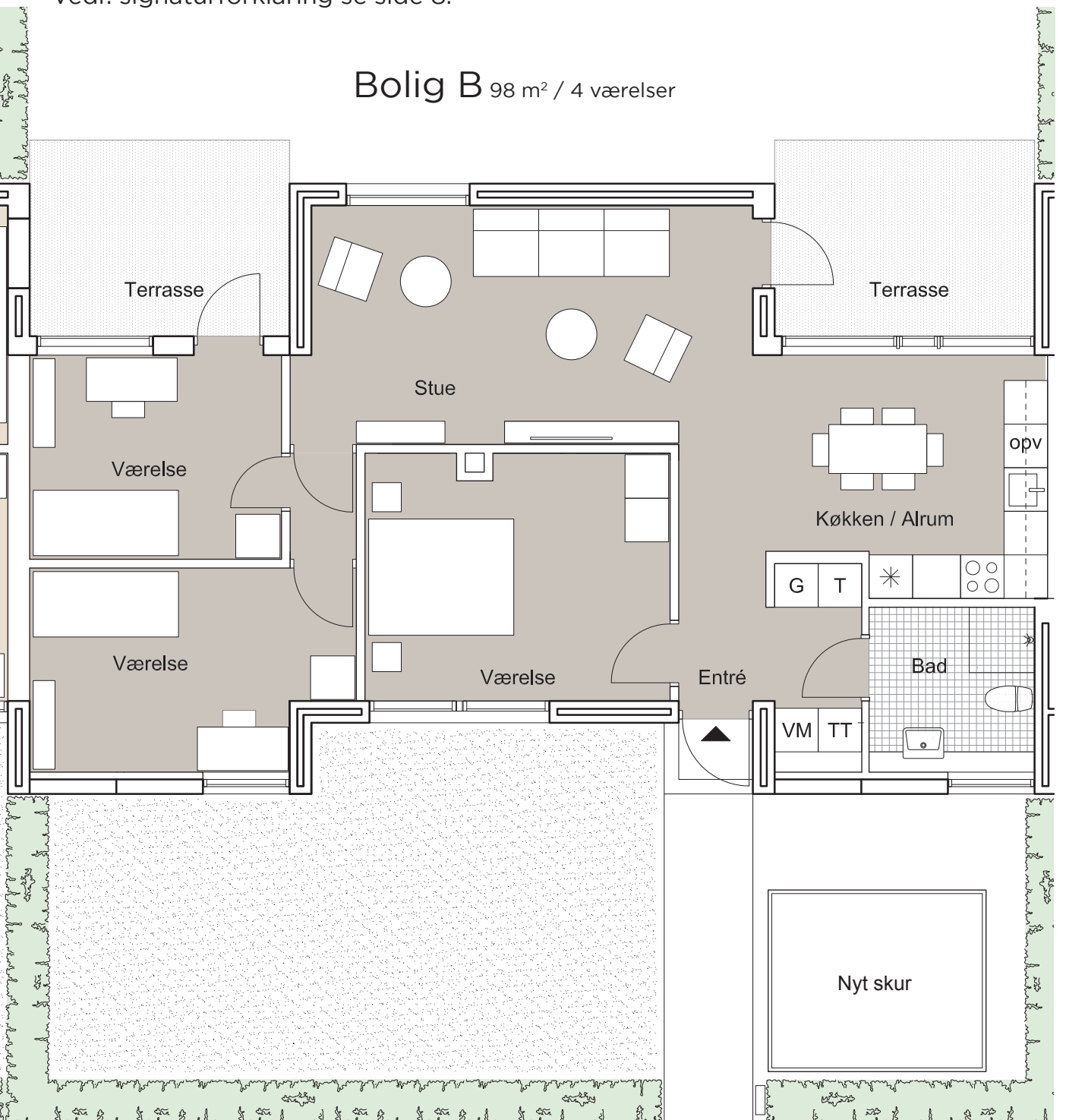
De sammenlagte boliger



Bolig A 122 m<sup>2</sup> / 5 værelser



Bolig B 98 m<sup>2</sup> / 4 værelser



Udover renovering af de sammenlagte boliger, sammenlægges 3 af de eksisterende boliger til 2 nye større boliger - bolig A og bolig B.

Den største af de to nye boliger - bolig A, bliver en 5 - værelses bolig på 122 m<sup>2</sup>. Udover badeværelset etableres der også et mindre toilet med håndvask.

Den anden nye bolig - bolig B bliver en 4 - værelses bolig på 98 m<sup>2</sup>. I forbindelse med sammenlægningen ændres haven og forhaven så de passer til boligen.

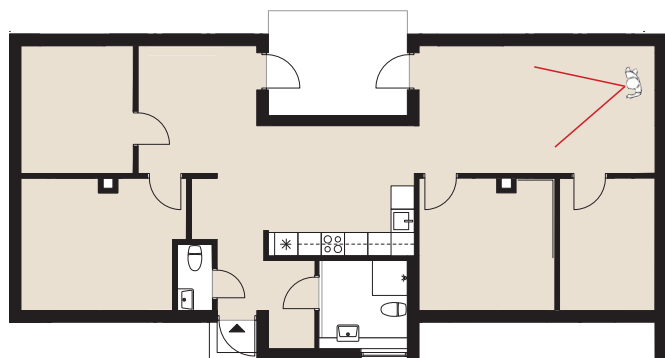
Vedr. signaturforklaring se side 8.



## DE GULE RÆKKEHUSE



Illustration af den sammenlagte bolig A set fra stuen



## DE GULE RÆKKEHUSE

### Facader og tværsnit

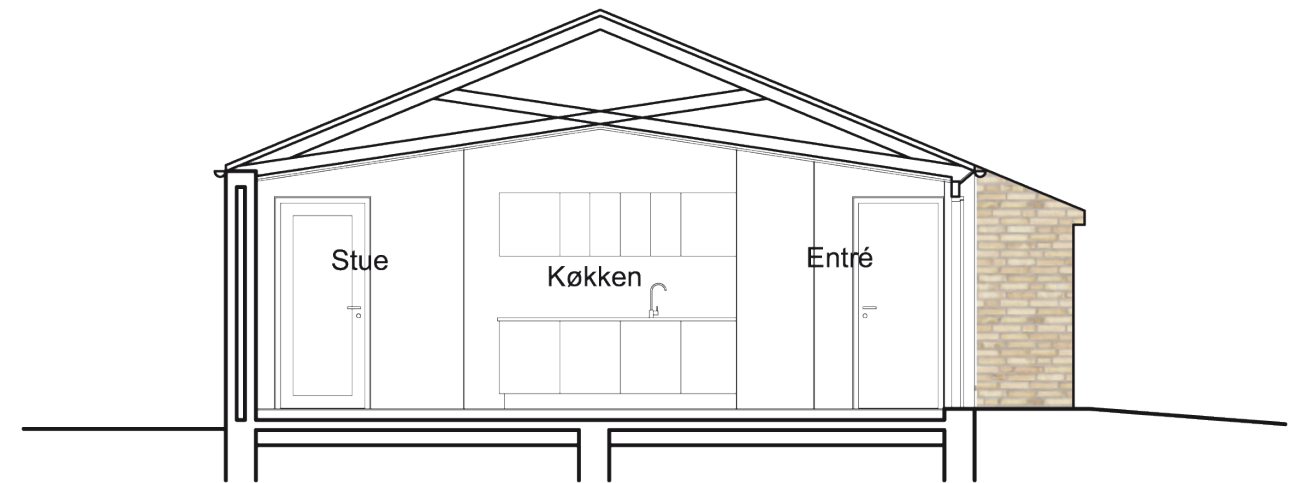
Vinduer og døre udskiftes og der isættes nyt materet vindue til badeværelset. De murede facader, skorstenen og soklen renoveres. Alle træpartier i facaderne udskiftes til nye så de ligner dem fra gamle dage med samme farver og inddelinger.



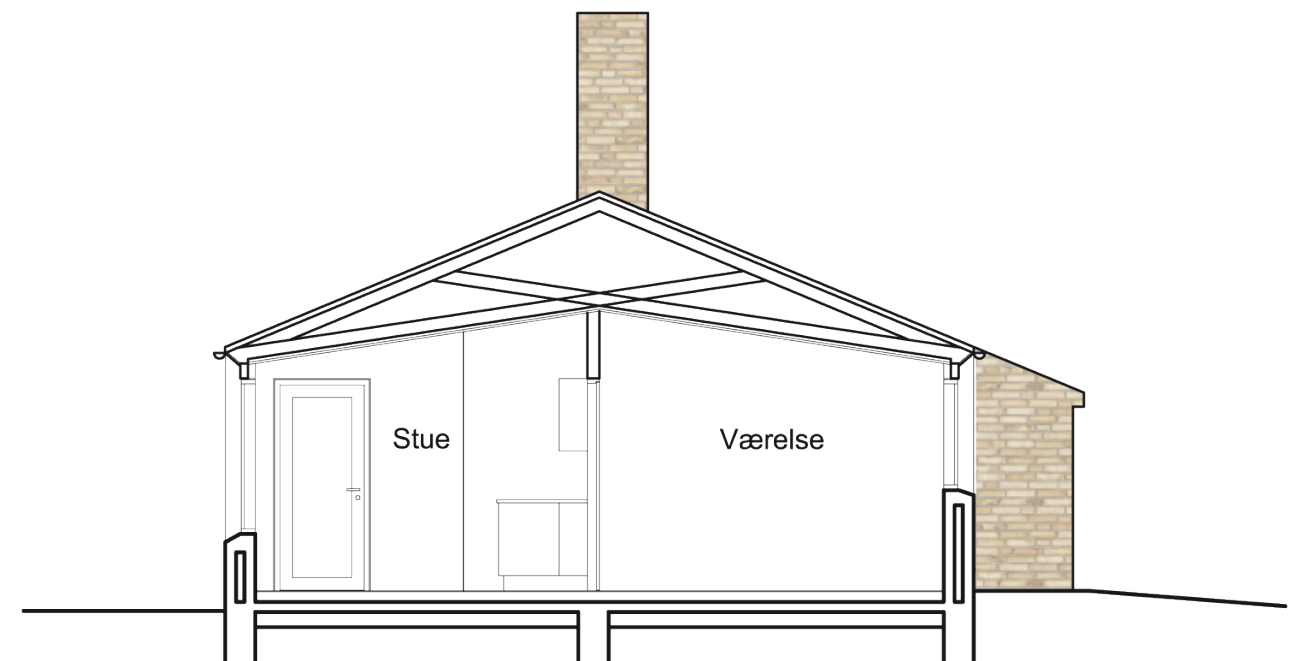
Havefacade



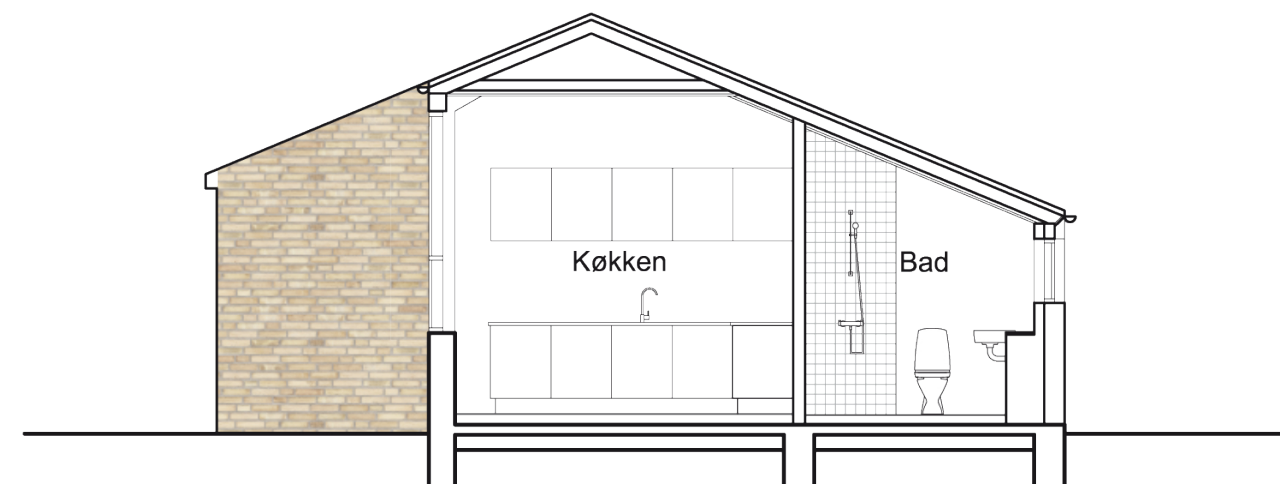
Indgangsfacade



Tværsnit gennem indgang og stue



Tværsnit gennem stue og værelse



Tværsnit gennem badeværelse og køkken/alrum



## DE GULE RÆKKEHUSE



Islevvænge er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen og opførelsen af husene startede i 1952.

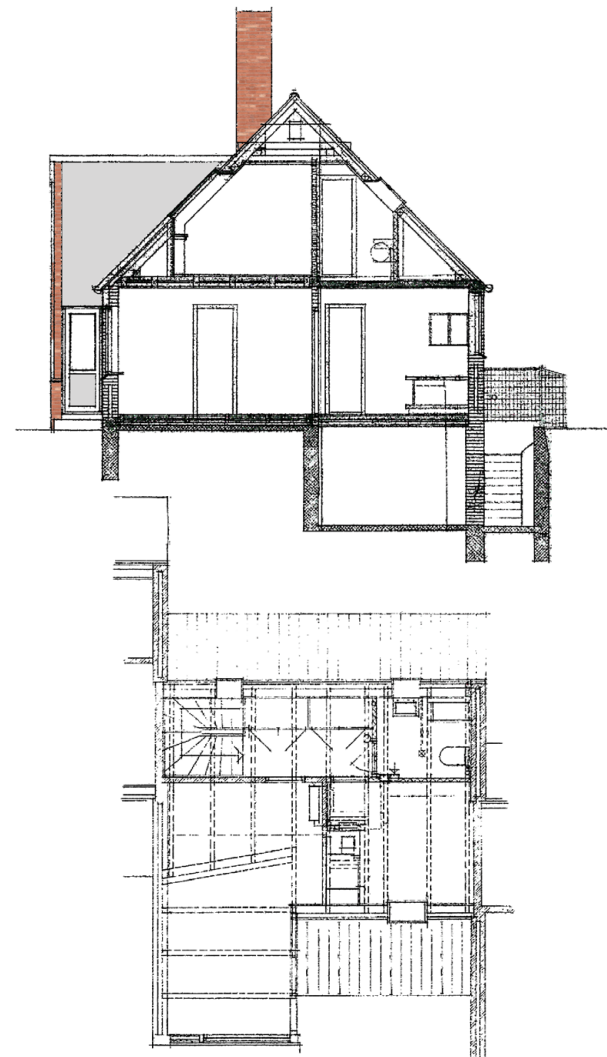
På billederne kan man se de oprindelige materialer og farver som videreføres ved denne renovering.



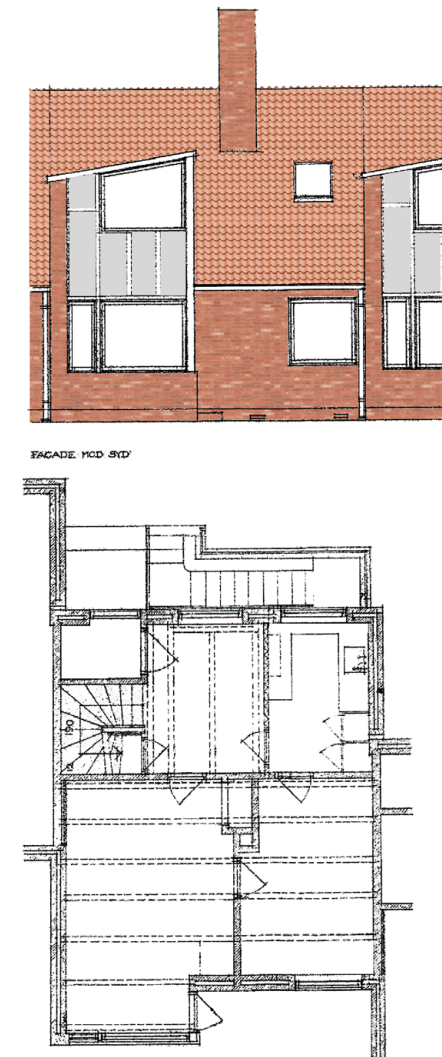


## DE RØDE RÆKKEHUSE

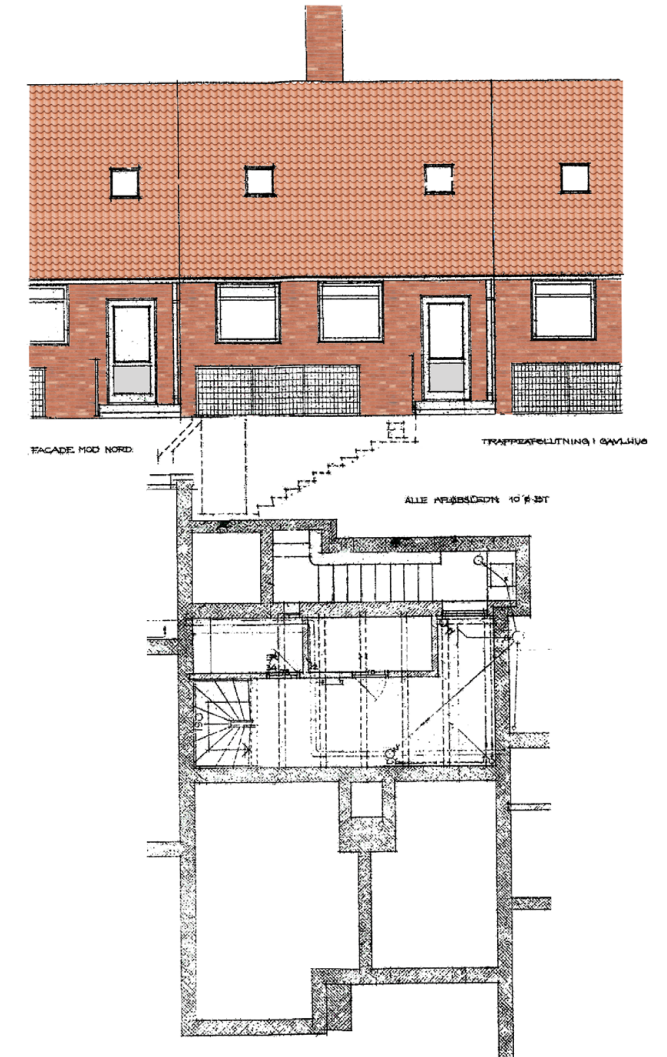
Alle 54 røde huse renoveres. De røde huse på Fortvej har et boligareal på 90,2 m<sup>2</sup> og på Knudsbølvej et boligareal på 89 m<sup>2</sup>. Der ændres ikke på boligarealerne i forbindelse med renoveringen.



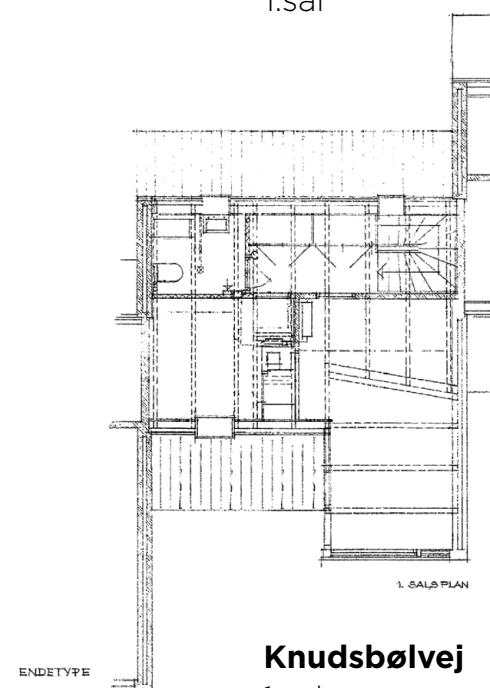
**Fortvej**  
1.sal



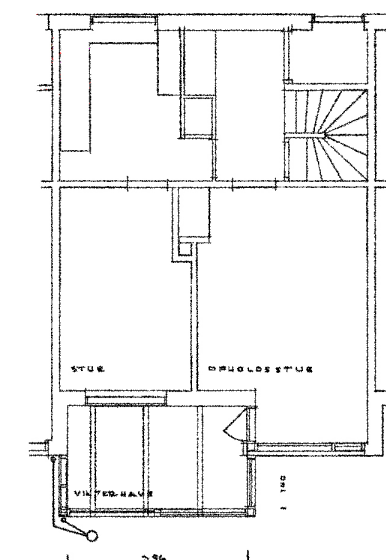
**Fortvej**  
Stueplan



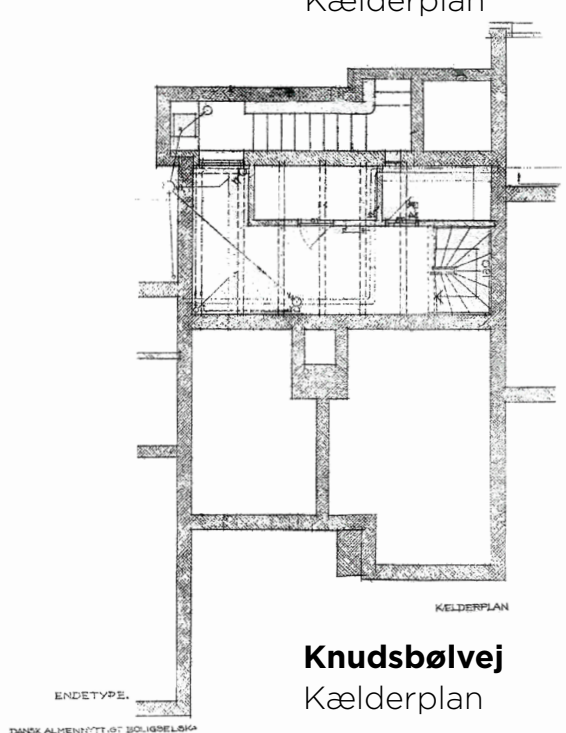
**Fortvej**  
Kælderplan



**Knudsbølvej**  
1.sal



**Knudsbølvej**  
Stueplan



**Knudsbølvej**  
Kælderplan

Skorstenenes funktion nedlægges i forbindelse med renoveringen. Brændeovnene kan ikke bruges i fremtiden

Emhætten er med i Helhedsplanen. Komfur, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler er ikke en del af helhedsplanen.

Gamle tegninger af de røde rækkehuse lavet af arkitekt Arne Jacobsen.



# DE RØDE RÆKKEHUSE (Fortvej)

Bolig 90,2 m²

Alle røde rækkehuse bliver renoveret og får nyt større badeværelse på 1. sal og nyt køkken med direkte forbindelse til spisestuen i stueetagen.

## Hvad sker der i de røde huse?

Arbejder som foretages i forbindelse med renoveringen af de røde huse er:

- Nyt badeværelse og køkken
- Nye gulve og indvendige vægge ifm. badeværelse og køkken
- Nye vinduer og døre
- Nye træfacader og karnap
- Renovering af murede facader, tag og skorsten
- Nye vand-, varme-, el-, og ventilationsinstallationer
- Reparation af udvendige kældertrapper

Signaturforklaring:

G: Garderobe højskab

T: Teknik højskab

VM: Vaskemaskine

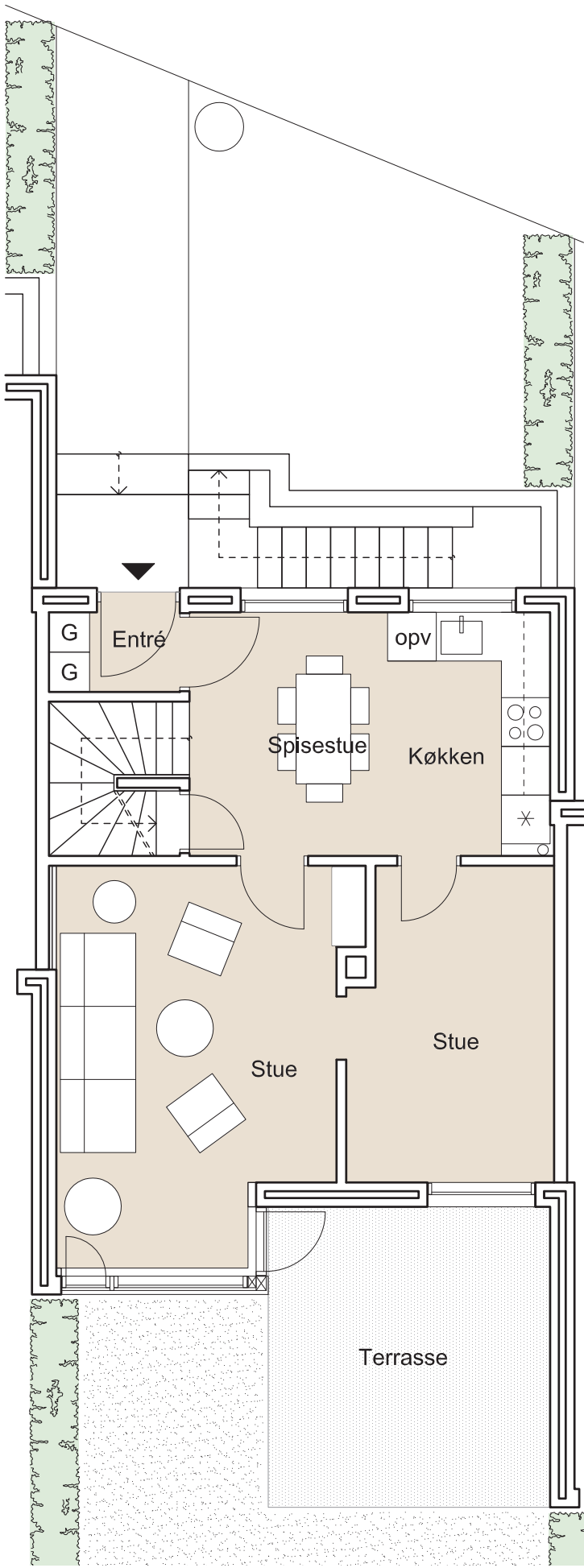
TT: Tørretumbler

opv: Opvaskemaskine

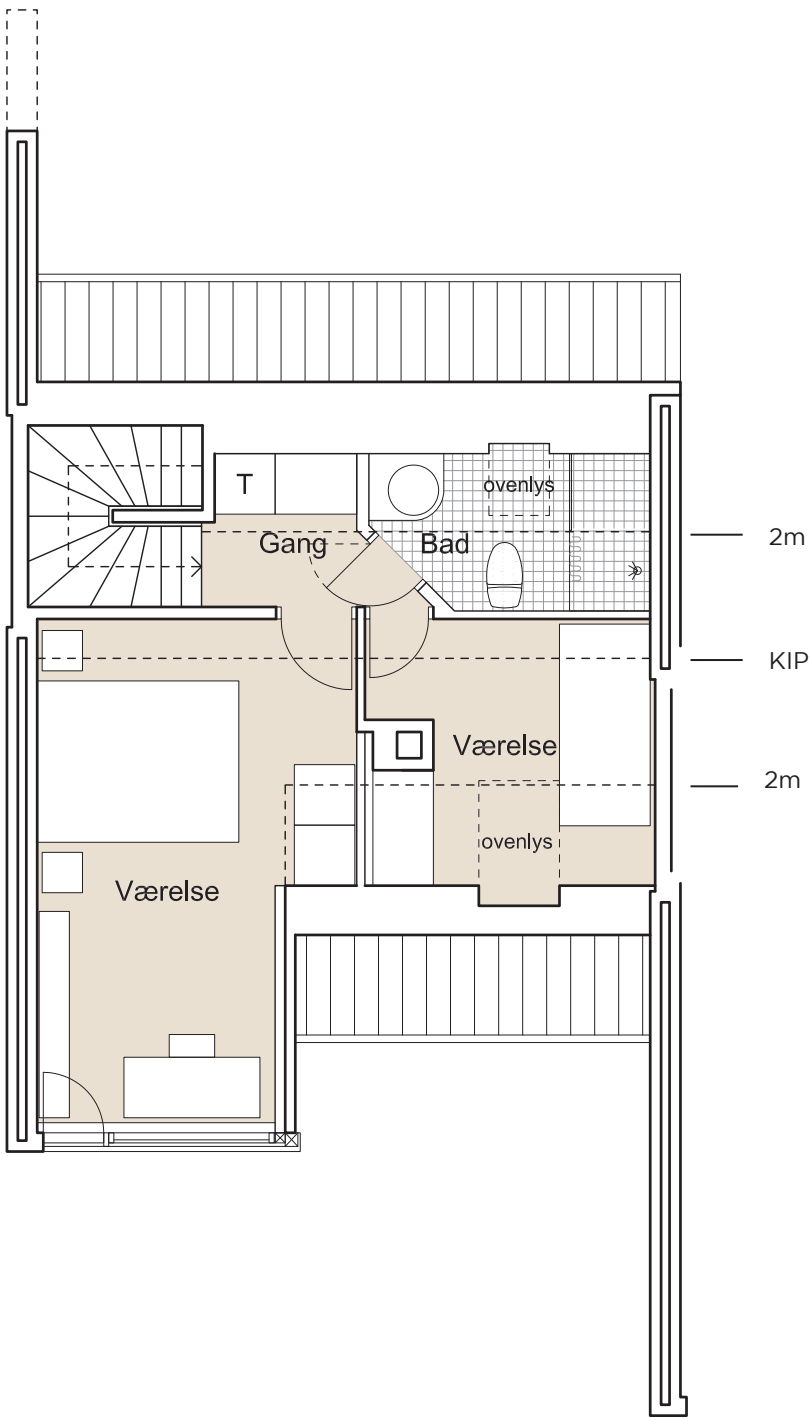
 Køleskab

 Komfur

 Vask



Stueetage



1. sal

# DE RØDE RÆKKEHUSE (Knudsbølvej)

Bolig 89 m²

Alle røde rækkehuse bliver renoveret og får nyt større badeværelse på 1. sal og nyt køkken med direkte forbindelse til spisestuen i stueetagen.

## Signaturforklaring:

G: Garderobe højskab

T: Teknik højskab

VM: Vaskemaskine

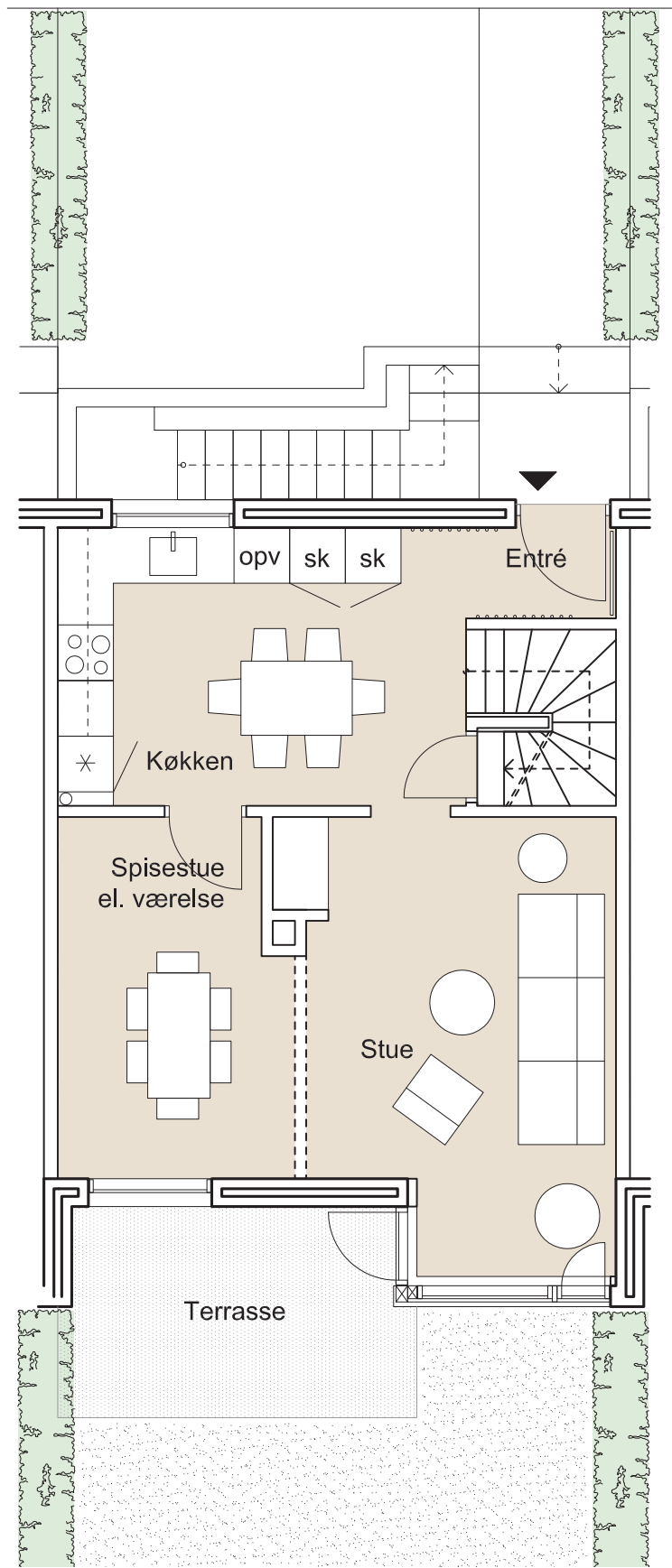
TT: Tørretumbler

opv: Opvaskemaskine

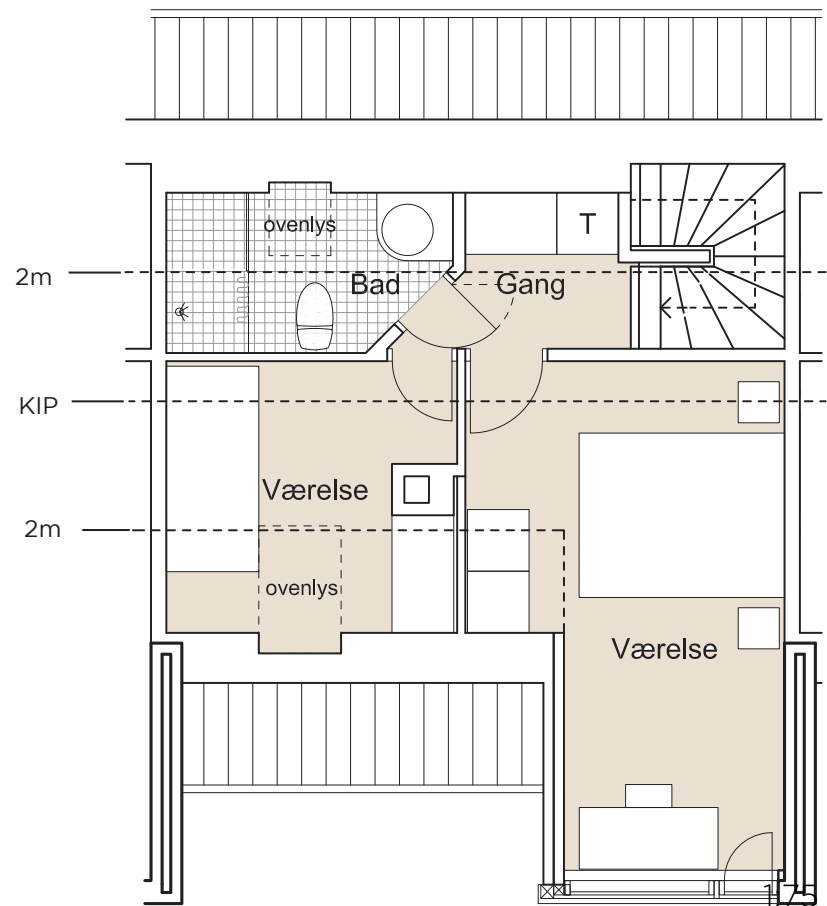
\* Køleskab

Komfur

Vask



Stueetage



1. sal

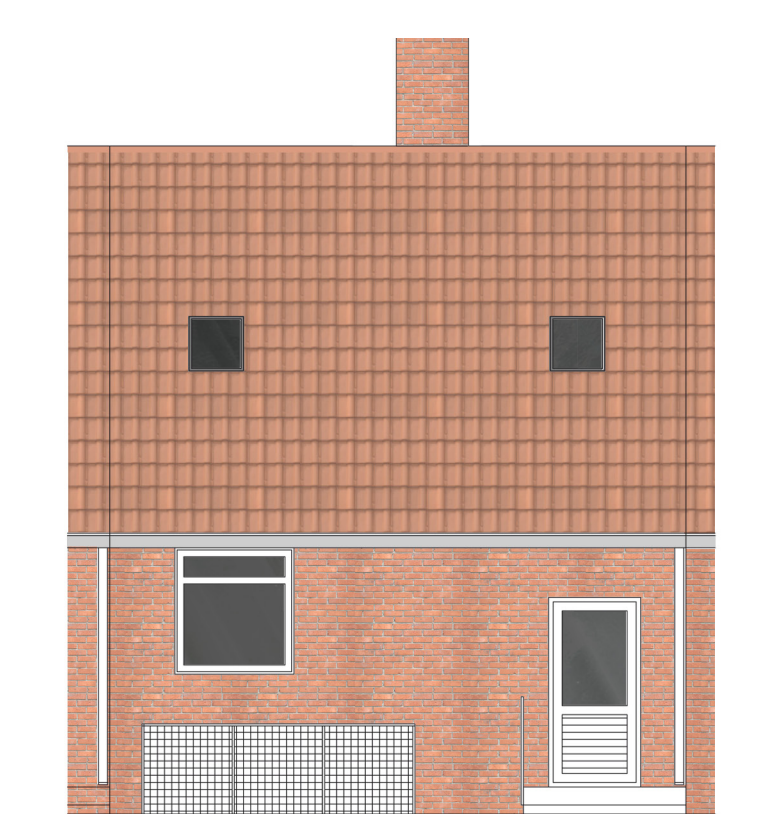


## DE RØDE RÆKKEHUSE (Fortvej og Knudsbølvej)

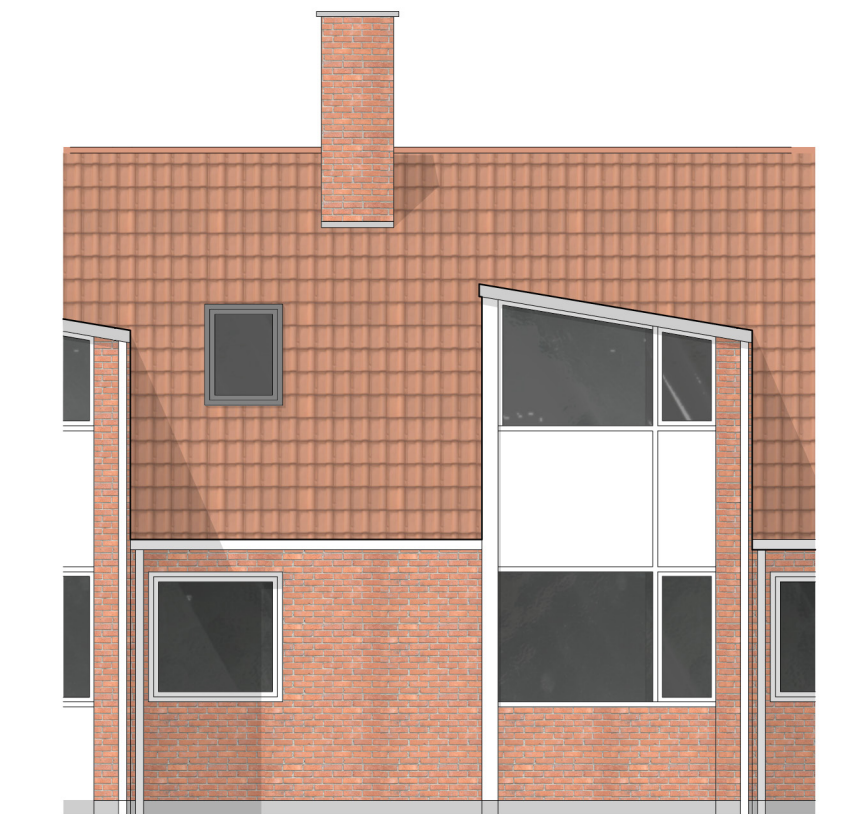
### Facade og tværsnit

Vinduer og døre udskiftes og de murede facader, skorstenen og soklen renoveres. De små vinduer i karnapperne bliver oplukkelige og de store vinduer bliver faste.

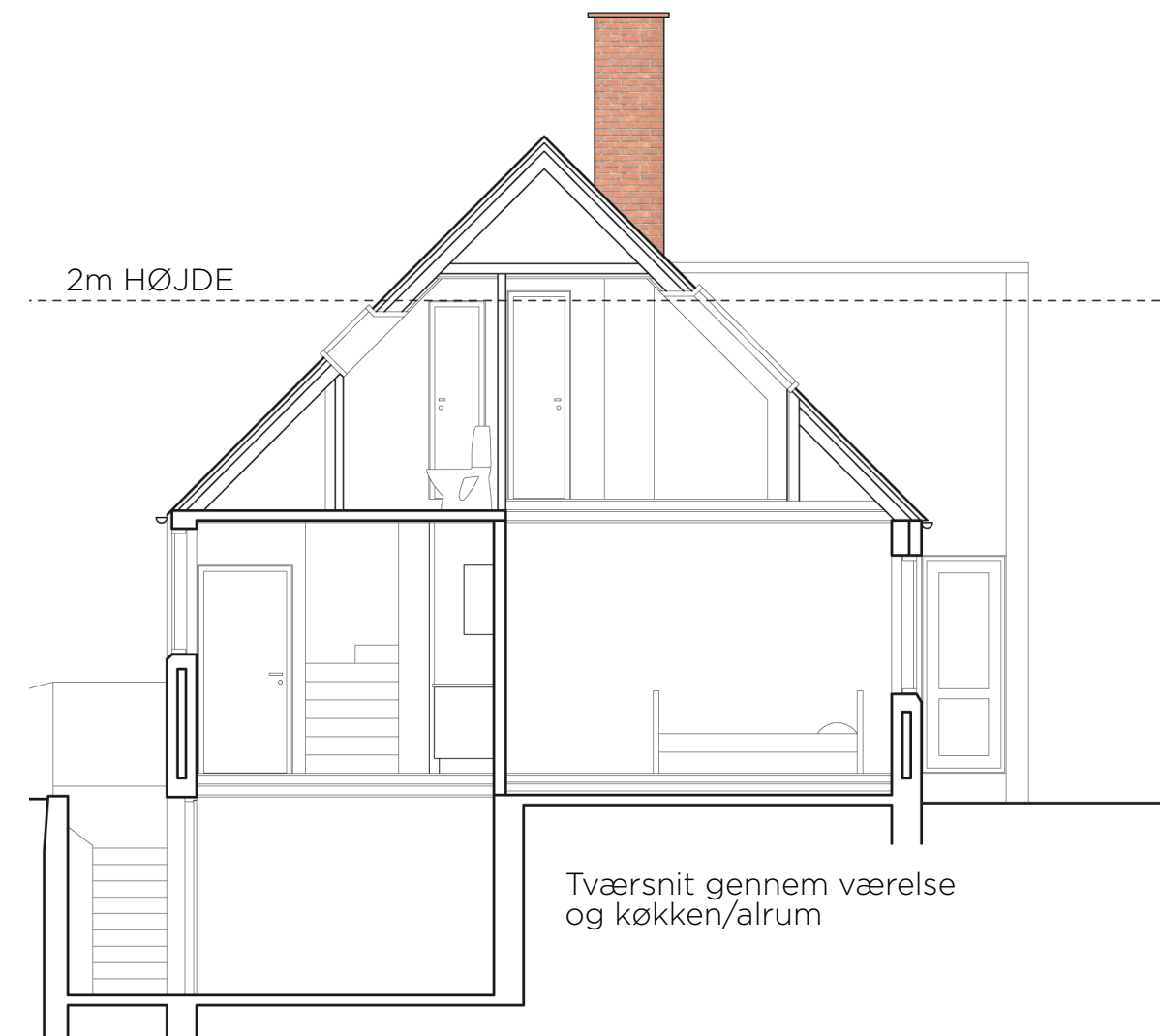
Alle træpartier i facaderne udskiftes til nye så de ligner dem fra gamle dage med samme farver og materialer.



Indgangsfacade Knudsbølvej



Havefacade Knudsbølvej





## TILBYGNINGER

Der er i årenes løb opført mange forskellige havestuer, overdækninger og træterrasser i bebyggelsen, på havesiden af husene.

Da der skal skabes plads til renoveringsarbejderne omkring huset, vil det desværre blive nødvendigt at nedtage alle disse tilbygninger. Vi har i forbindelse med Helhedsplanen tegnet nogle nye havestuer og overdækninger som I kan få opført.

Hvis jeres nuværende havestue eller overdækning er godkendt i Rødovre Kommune eller af afdelingen er I berettiget til at få en ny, som Helhedsplanen betaler for.

Hvis jeres havestue eller overdækning ikke er godkendt af Rødovre Kommune eller afdelingen, kan I stadig få en ny havestue eller overdækning, men I skal selv betale for den igennem jeres husleje.

Alle belægninger, fliser, træterrasser og bede som tages op i forbindelse med renoveringen vil blive lagt igen når arbejdet er færdigt. Helhedsplanen betaler for dette arbejde.



Eksempel på havestue til de røde huse



Eksempel på overdækning til de røde huse





Eksempel på overdækning til de gule huse



Eksempel på havestue til de gule huse

## SKURE TIL DE GULE RÆKKEHUSE

Skure som er bygget direkte på huset eller som ligger tættere end 2 meter op ad huset, vil blive nedtaget fordi der skal være plads til at arbejde på husene. Alle andre skure og småbygninger vil ikke blive berørt.

Der bliver bygget nye skure til alle de gule rækkehuse. Det nye skur opbygges som et uisoleret træskur med fladt tag og betonflisegulv. Skuret kan være opbevaring for cykler, el - scootere, haveredskaber og affaldscontainere. Der vil være lys og stikkontakt i skuret.



Eksempel på nyt skur til de gule rækkehuse







