

Rødovre almennyttige Boligselskab ISLEVVÆNGE

Til beboerne i Islevvænge

DAB mrk. PRJ-2011-00053
2304
AAJ/tin
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 27. april 2020

Helhedsplan - Ekstra huslejestigning og urafstemning i Islevvænge

Som følge af Corona-situationen var vi, som bekendt, nødsaget til at aflyse det ekstraordinære afdelingsmøde, planlagt til afholdelse d. 30. marts 2020.

Vedlagte beboerinformationsmateriale af april 2020 indeholder oplysning om følgende emner:

- Hvad skal jeg stemme om og årsagen til fordyrelsen af helhedsplanen
- Huslejekonsekvens og budget
- Status på projektet og overordnet tidsplan
- Procedure for spørgsmål – indleveres senest 11. maj 2020 kl. 10
- Procedure for svar – omdeles senest 18. maj 2020
- Procedure for urafstemning – indlevering af stemmesedler senest 2. juni 2020

Vi imødeser jeres spørgsmål og vil besvare dem puljet i forhold emner.

Med venlig hilsen

RAB Selskabsbestyrelsen og Afdelingsbestyrelsen, samt DAB



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00
Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00



ISLEVVÆNGE – RØDOVRE ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB
BEBOERINFORMATION APRIL 2020

Til Beboerne i Islevvænge

Helhedsplan - Ekstra huslejestigning og urafstemning i Islevvænge

Som I tidligere har modtaget information om, så blev vi desværre nødt til at aflyse det ekstraordinære afdelingsmøde den 30. marts 2020, på grund af CO-VID19/Corona. Det tegner desværre ikke til, at vi kan indkalde til et nyt ekstraordinært afdelingsmøde i nærmeste fremtid.

Derfor sender vi denne skrivelse til jer, fordi vi vil bede jer om endnu engang at stemme. Denne gang skal I ikke stemme om helhedsplanen, den stemte I allerede for i oktober 2018. Men I skal stemme om, hvor vidt I kan acceptere, at projektet er blevet dyrere og at jeres husleje derfor vil stige, udover den huslejestigning I godkendte i oktober 2018. Afstemningen vil foregå som urafstemning, da I i Islevvænge i forvejen har en beslutning om, at huslejestigninger på over 1 % ved reoveringer, skal godkendes ved en urafstemning.

Du kan læse mere om afstemningen under afsnittet *"Procedure for spørgsmål og afstemning"* på side 12.

Hvad skal jeg stemme om og hvad er årsagen til, at jeg skal stemme igen?

Projektet er desværre blevet dyrere, fordi der under det fortsatte arbejde med den mere detaljerede projektering er dukket nogle forhold op, som rådgiverne ikke har kunnet forudse. Disse forhold er desværre nødvendige at medtage i projektet. Forhold og årsager er beskrevet nærmere under næste afsnit *"Hvad er baggrunden for, at projektet er blevet dyrere"*.

Fordi projektet er blevet dyrere, betyder det også, at huslejen stiger yderligere. I afsnittet *"Hvilken konsekvens har det for min husleje?"* kan du læse mere om, hvor meget din husleje kommer til at stige.

Hvad er baggrunden for, at projektet er blevet dyrere?

Nedenfor er oplistet de forhold, som har medført at projektet er blevet dyrere, samt en forklaring på, hvorfor det er nødvendigt at medtage disse forhold i projektet:

- Etablering af drænlag under de gule huse
Det har vist sig, ved nærmere geotekniske undersøgelser, at jorden under husene ikke er i stand til at lede vandet væk fra husene. Dermed er der risiko for alvorlige fugtproblemer under gulvene. Der skal derfor udføres et drænlag under gulvene, som kan lede vandet væk og dermed sikre husene mod fremtidige oversvømmelser.
- Etablering af ekstra fundaments forstærkninger under de gule huse.
Det har vist sig, ved nærmere geotekniske undersøgelser, at jorden under husene ikke har tilstrækkelig bæreevne. Det betyder, at det er nødvendigt at forstærke fundamenterne med pæle, for at undgå sætninger og revner i husene i fremtiden.
- Bortskaffelse af jord og slagter under de gule huse
I forlængelse af de supplerende geotekniske undersøgelser har rådgiver nu kunnet beregne, at der er større mængder af jord og slagter, som skal bortskaffes, end først antaget. Slagter og jord skal bortskaffes for at give plads til den nye gulvkonstruktion med bedre isolering og radon-sikring.

- Beskyttelse af mursten under terræn i de gule huse
De murede ydervægge er ført ca. 20 cm under terræn, hvilket er en dårlig byggeteknisk løsning, og som flere steder har givet fugtindtrængning i murværket. For at stoppe fugtindtrængningen, graves ydervæggen fri og murstenenes fugt forsegles, hvorefter der dækkes til igen.
- Integreret halvtag (baldakin) over indgangene til de gule huse
Der er mange huse, som i dag har et halvtag over indgangen og mange beboere har ønsket at beholde dette. Vi har derfor indarbejdet et halvtag i projektet, som en naturlig del af husets tag. Baldakinen fremgår af illustrationen på side 10.
- Gulvvarme i badeværelser og entré i de gule huse
Mange beboere har ønsket gulvvarme i badeværelserne. Vi har derfor indarbejdet gulvvarme i badeværelserne og entré i de gule huse i projektet. Det er desværre ikke byggeteknisk muligt at etablere gulvvarme i badeværelser i de røde huse.
- Nye tage på de røde huse
Grundet en forhøjet skimmelforekomst i tagkonstruktionen i de røde huse, er det nødvendigt at udskifte tagene fra yderst til inderst. Det vil betyde, at 1. salen på de røde huse skal renoveres i et større omfang. Desuden bliver der foretaget skimmeludbedrende foranstaltninger i de røde huse, før den egentlige renovering går i gang.
- Nedrivning af eksisterende tilbygninger og opførelse af nye
Ud fra en juridisk vurdering kan de lejere, som ulovligt har ombygget deres bolig, ikke pålægges udgiften til reetablering. Det skyldes, at afdelingen igennem årene formodes at have haft kendskab til de ulovlige ombygninger, uden at påtale det overfor de enkelte lejere. I helhedsplanens budget har der tidligere kun være afsat udgift til nedrivning og genopførelse af lovligt opførte og godkendte udestuer og overdækninger.
- Præcisering og beregning af mængder og materialer i forhold til det færdige projekt
I takt med det videre arbejde og yderligere detaljering af projektet, er beregning og præcisering af projektets mængder og materialer blevet justeret.

Hvilken konsekvens har forholdene for min husleje?

I oktober 2018 godkendte I helhedsplanen med et samlet budget på 302 mio., med en gennemsnitlig huslejestigning på 11,7%.

Nu er det samlede budget steget til 348 mio., hvilket betyder en yderligere gennemsnitlig huslejestigning på 5,8%. Det vil sige, at den samlede gennemsnitlige huslejestigning for helhedsplanen bliver på 17,5%.

Det gode er, at Landsbyggefonden har godkendt det nye budget og samtidigt forhøjet støtten til helhedsplanen med 20 mio. kr.

Helhedsplanens huslejestigning blev i oktober 2018 godkendt med følgende fordeling af kvadratmeter priserne:

De gule huse: 1.075 kr./m²/år

De røde huse: 1.035 kr./m²/år

Da de fleste ekstra omkostninger vedrører de gule huse og da de gule huse bliver totalrenoveret, vil stigningen blive fordelt således:

De gule huse stiger med 62 kr./ m²/år, til i alt 1.137 kr./ m²/år

De røde huse stiger med 42 kr./ m²/år, til i alt 1.077 kr./ m²/år

Samlet for afdelingen Islevvænge stiger den gennemsnitlige kvadratmeterpris dermed fra 952 kr./m² /år til 1.118 kr./m²/år, svarende til en gennemsnitlig stigning på 17,5 %.

Stigningerne er beregnet i forhold til huslejen pr. 1.10.2018.

Nedenfor er stigningerne beregnet for henholdsvis de gule og de røde huse:

Beliggenhed	Boligareal	Husleje 2017/2018	Ny husleje	Stigning	
				I hele kr.	Stigning i %
Gule huse Tårnvej/Fortvej	73,2	5.654	6.936	1.282	22,67
Gule huse Knudbøldsvej	73,2	5.873	6.936	1.063	18,09
Røde huse Fortvej	90,2	7.245	8.095	850	11,74
Røde huse Knudbølsvej	89	7.412	7.988	576	7,77
Gule huse	98		9.286		
Gule huse	122		11.560		

Nyt budget for de samlede udgifter i alt 348.593.000 kr.:

Finansering		
Tilskud LBF/RAB		66.240.000
30-årig realkreditlån støttet LBF		179.528.000
30-årig realkreditlån ustøttet		102.825.000
I alt		348.593.000
Årlige omkostninger til lån		12.451.000
Besparelser i drift/budget		-3.828.000
Huslejestøtte RAB/LBF		-6.152.000
Årlige udgift til Islevvænge, 1.år		2.471.000

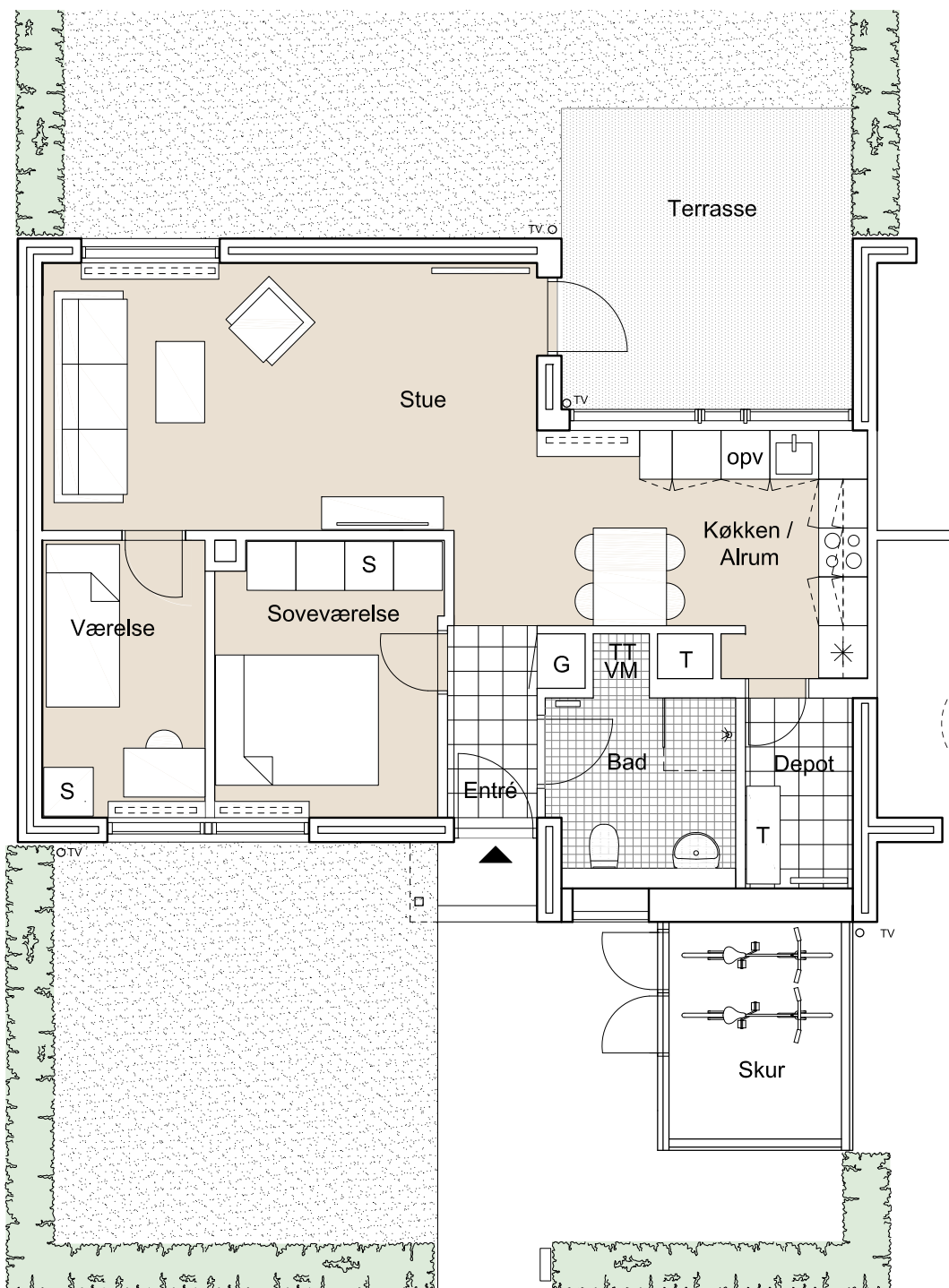
Hvad er status på det samlede projekt?

Projektet har ikke ændret sig i forhold til, hvad I tidligere har set, men vi har alligevel valgt at medtage indretningsplanerne af de gule og røde huse her. Vi syntes, at projektet er blevet rigtigt godt, og at vi har forsøgt at indarbejde så mange af jeres ønsker som muligt.

Det er vigtigt at understrege, at de forhold, som her oplystes og fordyrer projektet, også betyder, at I får bedre og mere fremtidssikrede boliger.

DE GULE RÆKKEHUSE

Boligrenovering



Signaturforklaring gælder samtlige planer:

G: Garderobeskab

T: Teknik skab

VM: Vaskemaskine

TT: Tørretumbler

opv: Opvaskemaskine

 Køleskab

 Komfur

 Vask

 Kørestol venderadius

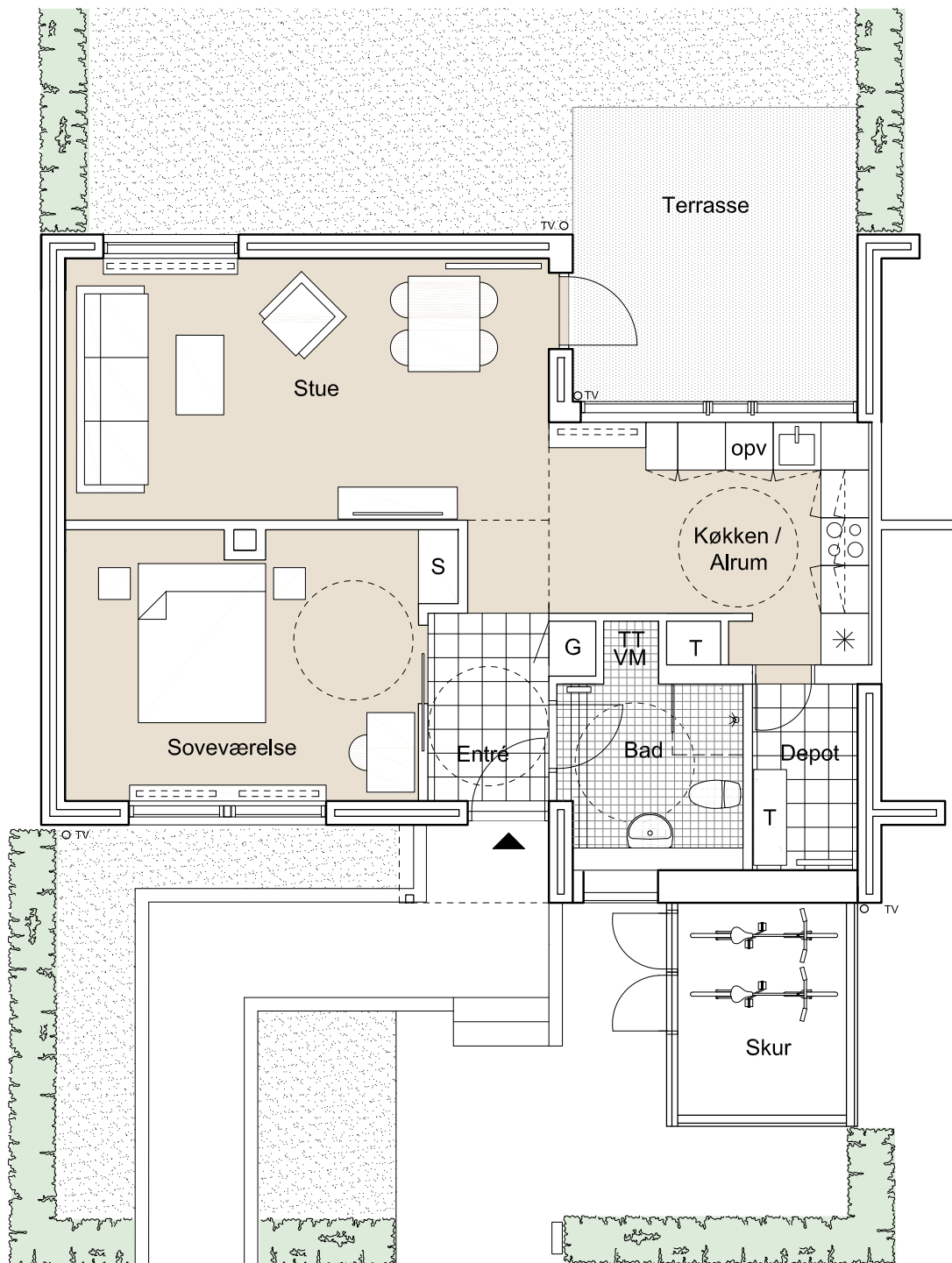
 Plads til garderobeskabe

 Teknik

 TV, tagedløb

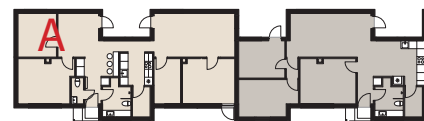
DE GULE RÆKKEHUSE

Tilgængelighedsboliger

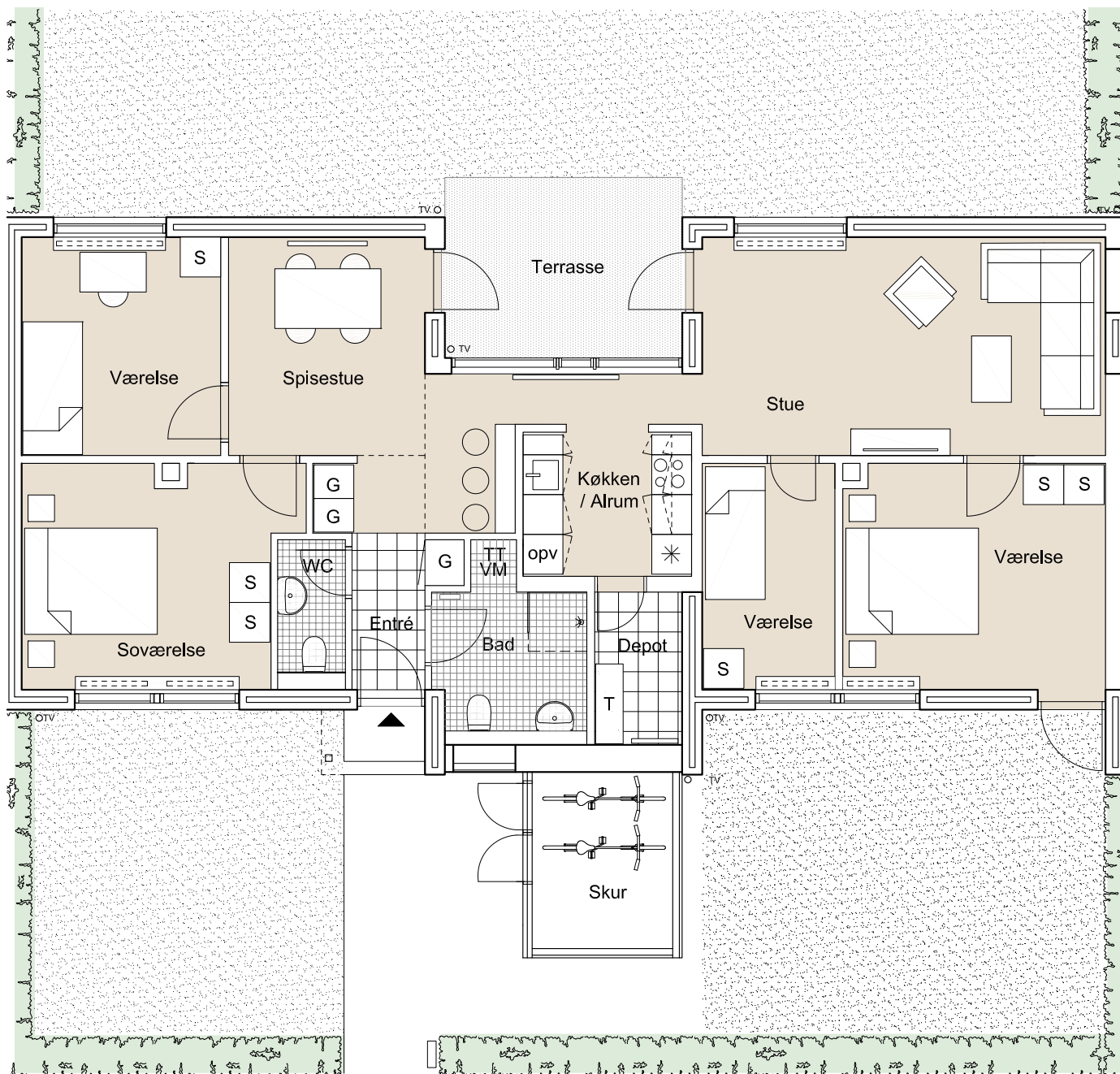


DE GULE RÆKKEHUSE

De sammenlagte boliger

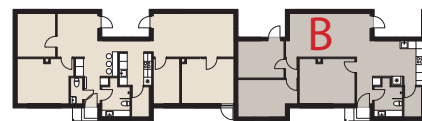


Bolig A

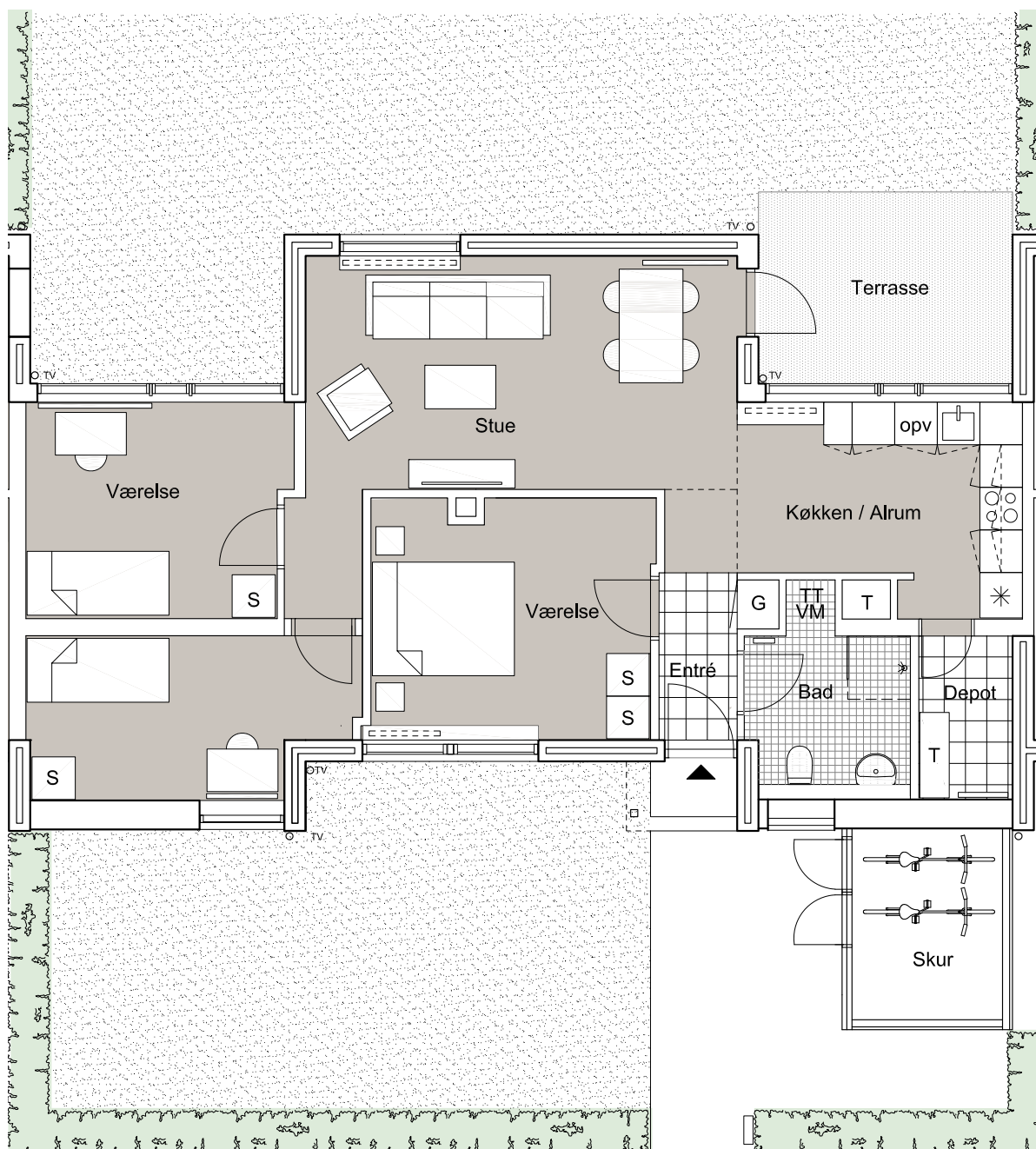


DE GULE RÆKKEHUSE

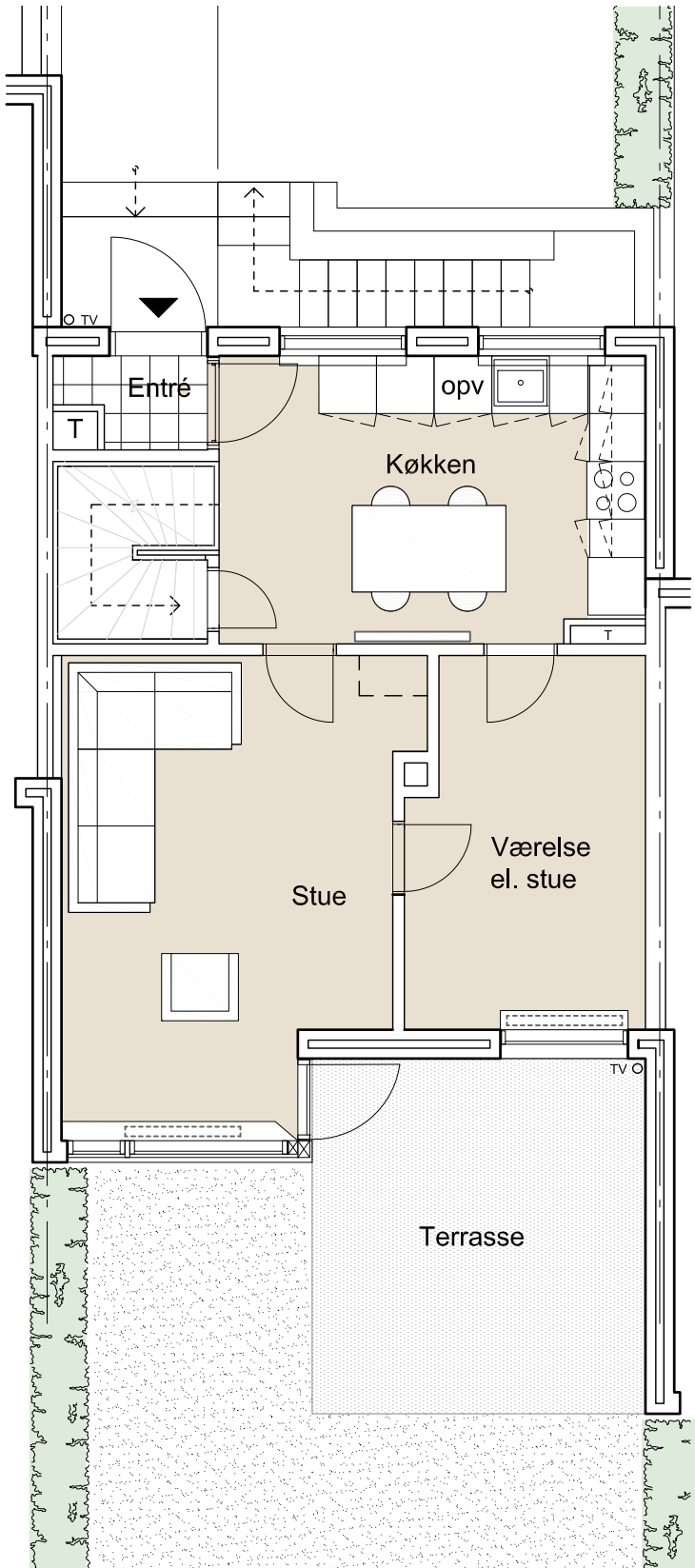
De sammenlagte boliger



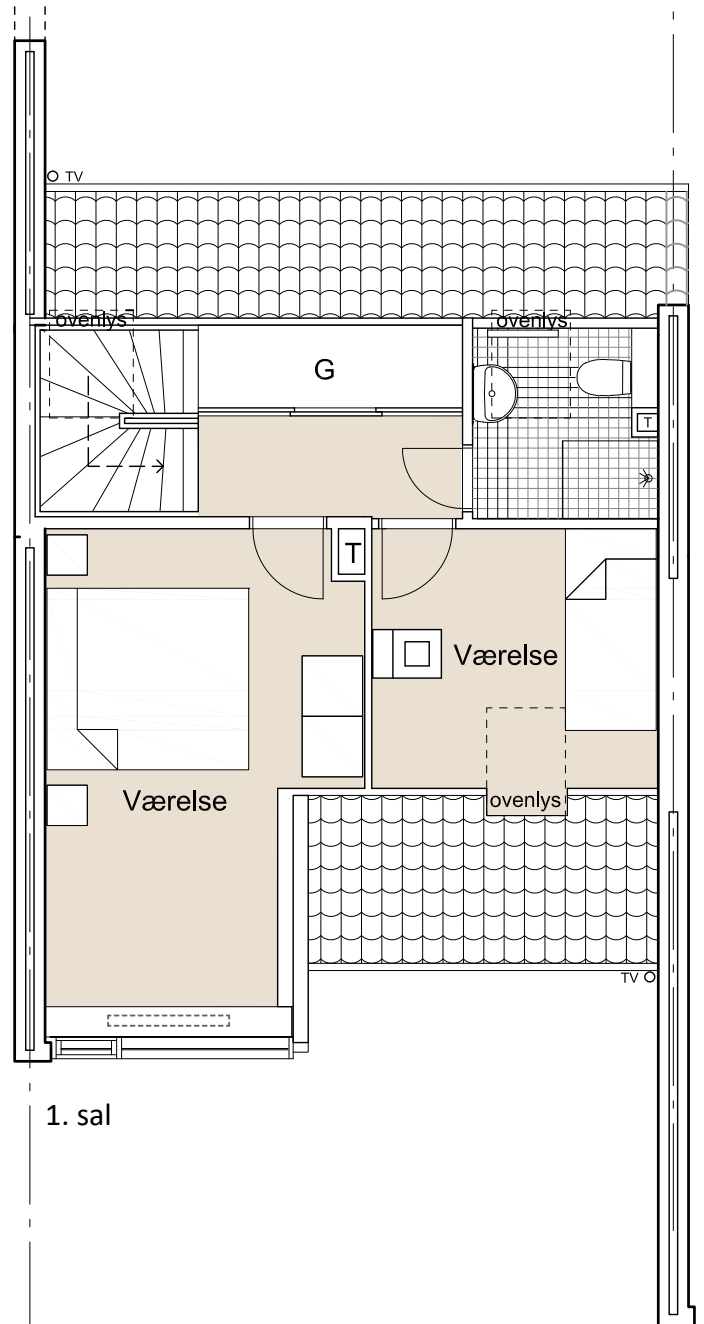
Bolig B



DE RØDE RÆKKEHUSE (Fortvej)

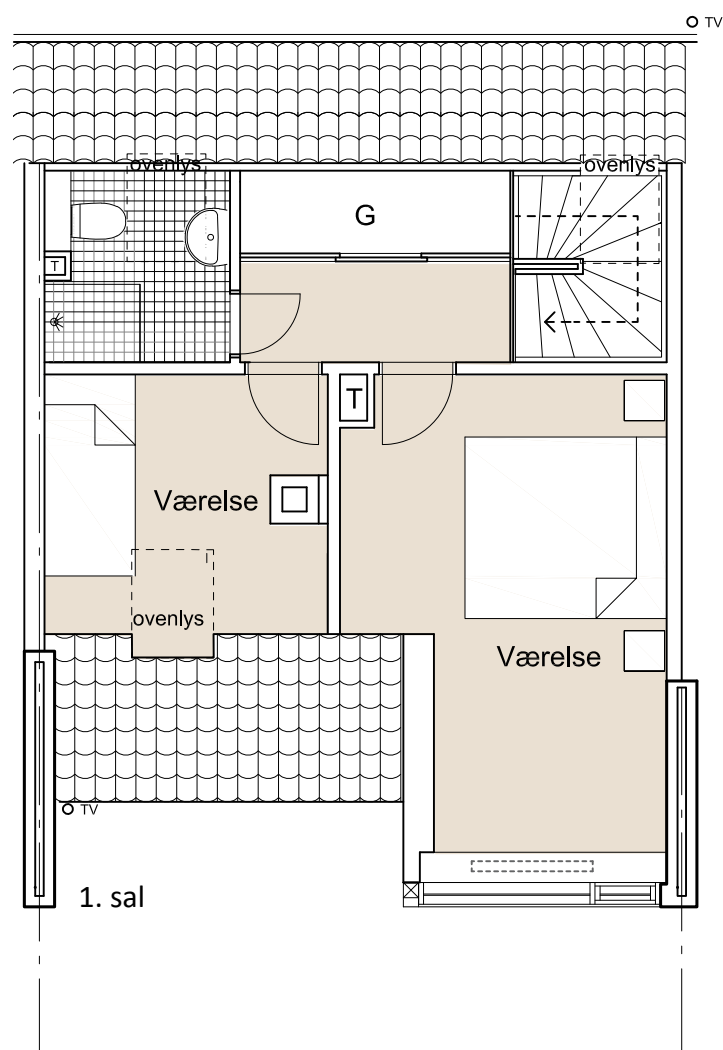
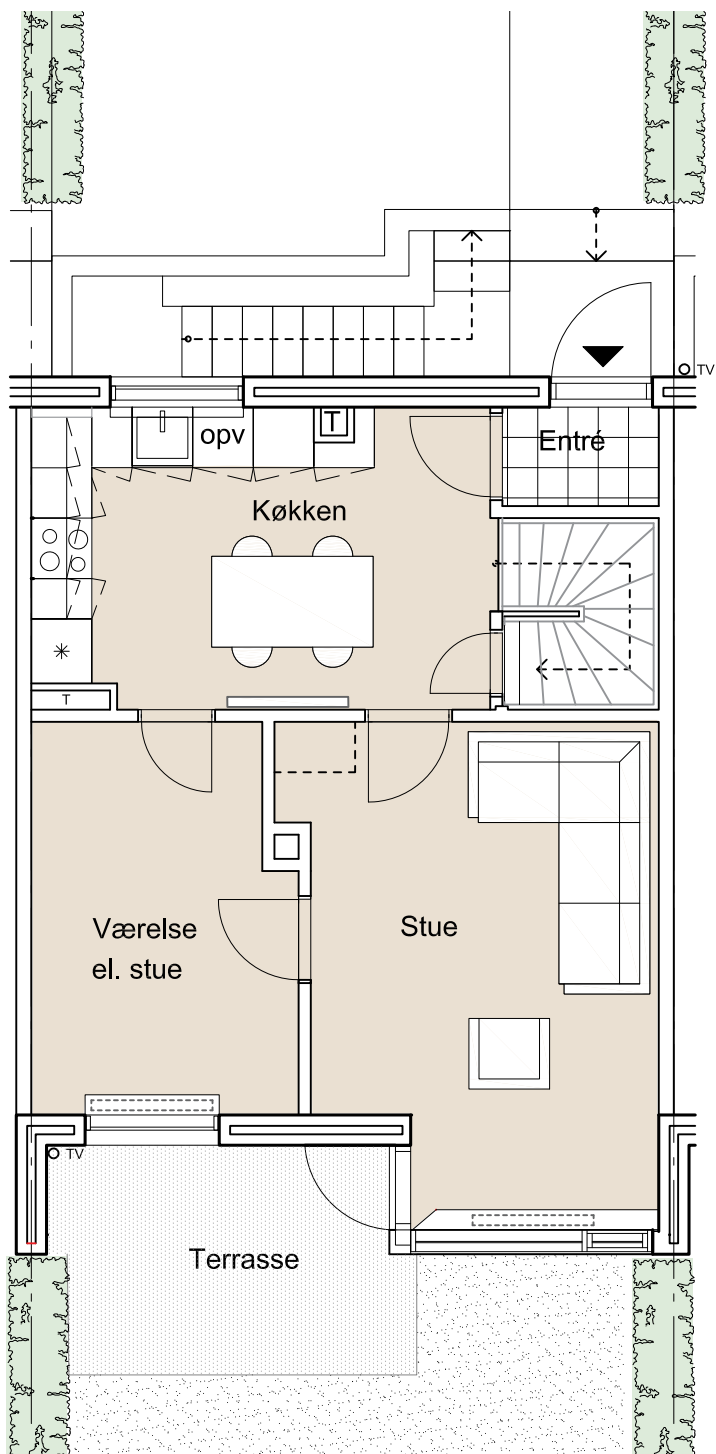


Stueetage



1. sal

DE RØDE RÆKKEHUSE (Knudsbølvej)



Stueetage

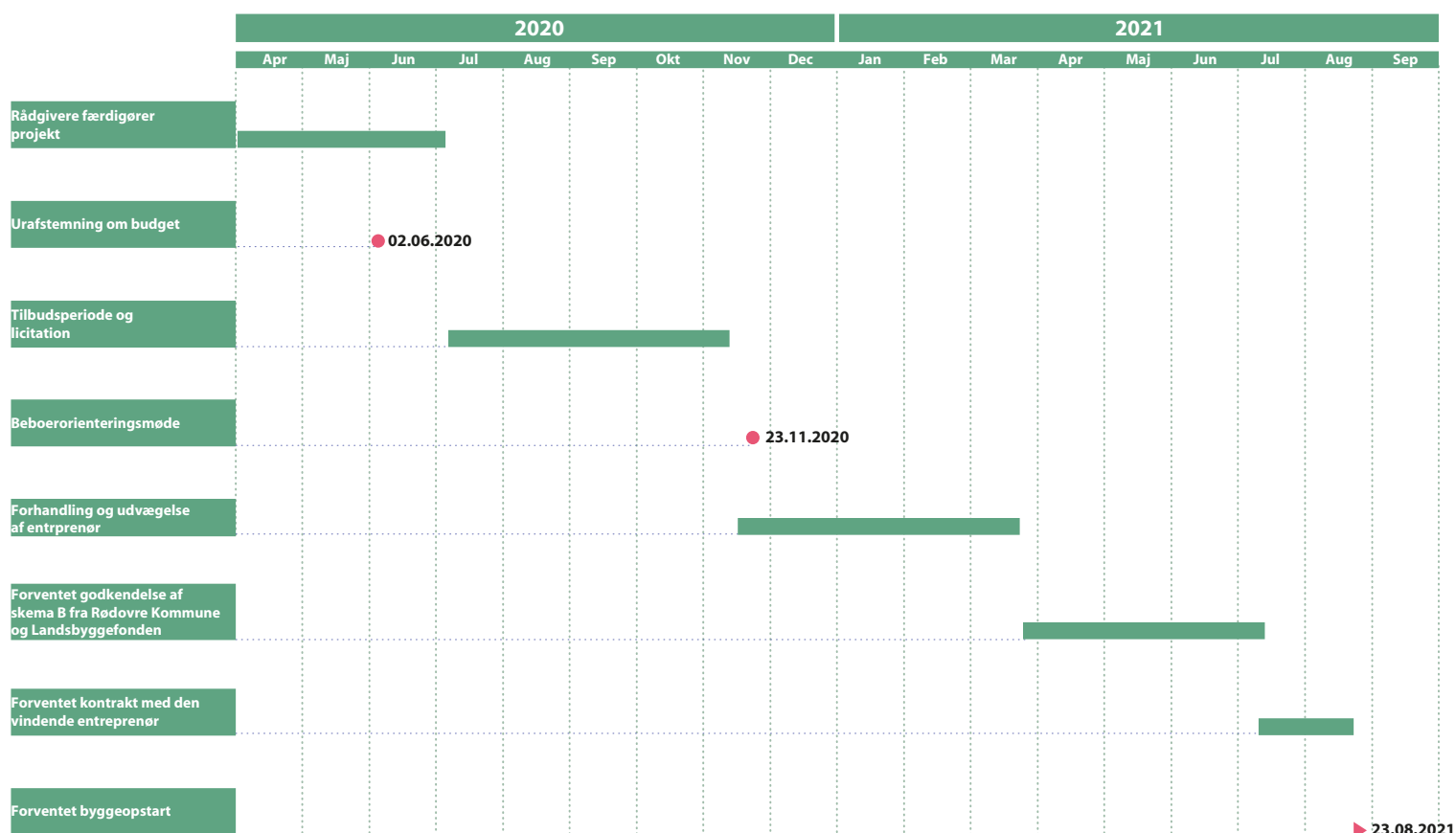
NYE SKURE OG INTEGRERET BALDAKINER TIL DE GULE RÆKKEHUSE



Overordnet tidsplan

Nedenfor ser I en overordnet tidsplan for projektet fra i dag og frem til byggeriet starter. Vi har forsøgt at tage højde for Corona-krisen, men vi kan jo ikke garantere, at der ikke kommer ændringer, såfremt udviklingen går anderledes end myndighederne pt. forventer.

Vi har planlagt at invitere til et beboerorienteringsmøde mandag den 23. november 2020, kl. 19.00. Der er forventet byggestart sommeren 2021.



Procedure for spørgsmål og afstemning

Som nævnt i indledningen har I tidligere i afdelingen besluttet, at huslejestigninger på mere end 1% skal godkendes ved urafstemning. Her er en kort guide til, hvordan afstemningen vil foregå i denne omgang.

Kom med dine spørgsmål

Da vi nu desværre ikke har mulighed for at afholde et fysisk møde, hvor I kan stille spørgsmål og vi kan svare, har vi i stedet valgt, at give jer alle denne grundige information på skrift, og samtidig give jer mulighed for at stille skriftlige spørgsmål. I denne omgang kan I kun stille opklarende spørgsmål til det, der skal stemmes om, nemlig budgetforøgelsen og de forhold, som har afstedkommet denne budgetforøgelse.

Sådan gør du

Spørgsmålene stilles **skriftligt** senest **mandag den 11. maj 2020 kl. 10.00** og

- mærkes i emnefeltet/overskriften: *"Islevvænge – budgetspørgsmål"*
- Husk at angive spørgsmålstillers *"navn"* og *"adresse"*
- afleveres på ejendomskontoret, Kærbyvej 59
- eller sendes på mail til 2314kontor@boligafdeling.dk.

Svarene på jeres spørgsmål

Mandag den 18. maj 2020 vil I få omdelt en samlet skrivelse med jeres spørgsmål og rådgivernes og vores svar. Spørgsmål og svar vil blive puljet i emner, så du vil ikke nødvendigvis kunne aflæse præcist din formulering på et spørgsmål i spørgsmål/svar skemaet.

Urafstemningen

Stemmesedlerne vil blive omdelt i jeres postkasse, sammen med spørgsmål/svar skemaet d. 18. maj 2020.

De udfyldte stemmesedler (hver husstand har to stemmer) skal afleveres på ejendomskontoret, Kærbyvej 59 senest **tirsdag den 2. juni 2020**.

Stemmesedlerne vil herefter blive optalt, og information om resultatet vil blive omdelt i jeres postkasser, hurtigst muligt herefter.

Vi håber på, at I fortsat vil bakke op om helhedsplanen og stemme for den nødvendige ekstra huslejestigning, så vi kan komme videre med projektet. På det planlagte beboerorienteringsmøde mandag den 23. november 2020, kl. 19.00, jf. side 11, får I alle mulighed for at stille spørgsmål til den samlede helhedsplan.

Med venlig hilsen

RAB Selskabsbestyrelsen, Afdelingsbestyrelsen og DAB