

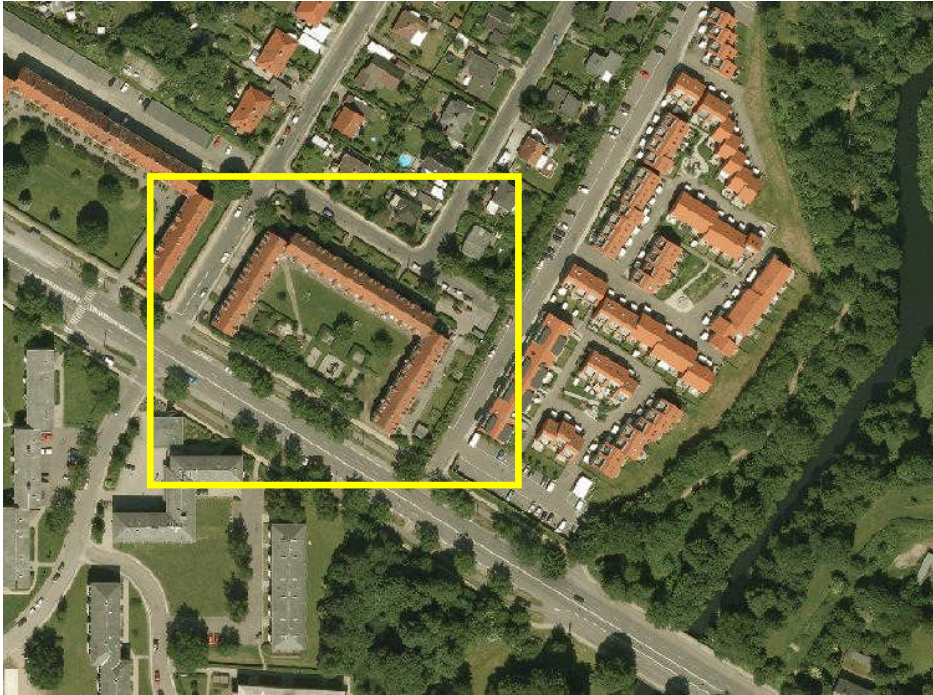


**Bilag 1 til indstillingen vedrørende helhedplan omfattende lejligheds-sammenlægning, tilgængelighed, energirenovering og miljøforbedring for HAB afdeling Husumvold beliggende Abildhøj m.fl. i Husum**

8. august 2011

Sagsnr.  
2011-89402

Dokumentnr.  
2011- 422032



Luftfoto af Frederikssundsvej med HAB afdeling Husumvold markeret.

**Eksisterende forhold**

Ejendommen er opført i 1942-1944 som fuldmuret byggeri i 3 etager med et tidstypisk præg. Bygningerne er opført på fundamenter / kælder støbt i beton. Bygningerne er samlet i en 3-sidet karre omkring et fælles gårdrum, med stueetagen hævet ½ etage over terræn. Der findes ingen elevatorer. Alle boliger har bad og altan.

Boligafdelingen indeholder 72 lejeboliger. Lejlighederne fordeler sig på 63 stk. 2 værelses med 1 kammer og 9 stk. 3 værelses med 1 til 2 kamre (ved kamre forstås i denne sammenhæng rum under 7 m<sup>2</sup>). Lejlighederne varierer i størrelser fra 60 m<sup>2</sup> til 82,3 m<sup>2</sup>.



Husumvold, set fra gårdrum eksisterende forhold.



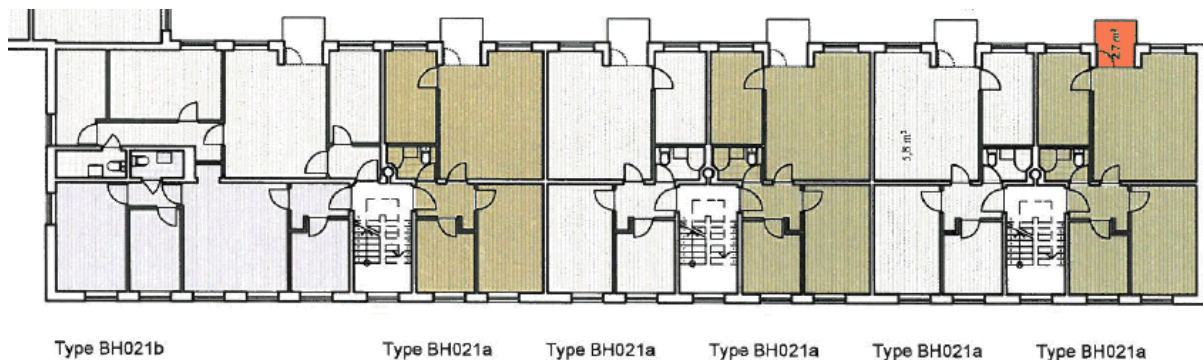
Fremtidige forhold.

Eksisterende bolig antal og boligstørrelser (brutto):

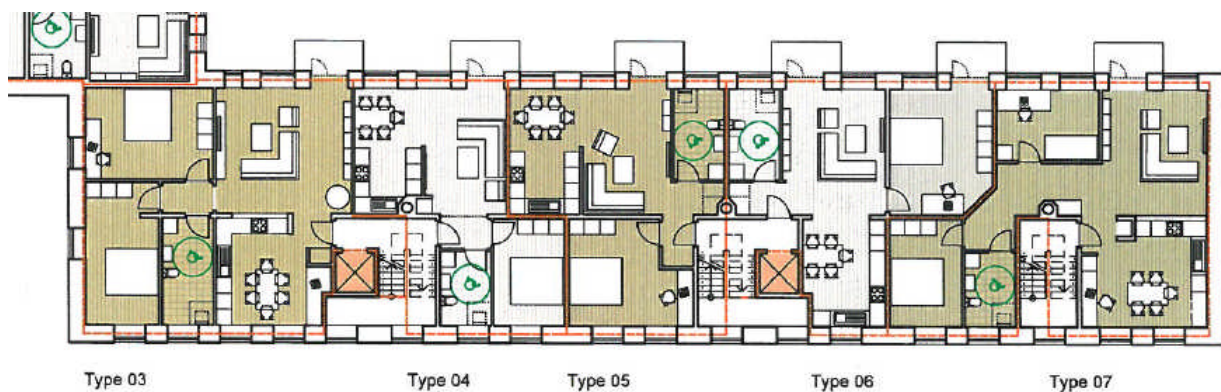
|    |           |                    |                     |                       |
|----|-----------|--------------------|---------------------|-----------------------|
| 54 | boliger á | 2-rums m. 1 kammer | 60,0 m <sup>2</sup> | 3240,0 m <sup>2</sup> |
| 6  | boliger á | 2-rums m. 1 kammer | 62,4 m <sup>2</sup> | 374,4 m <sup>2</sup>  |
| 3  | boliger á | 2-rums m. 1 kammer | 64,5 m <sup>2</sup> | 193,5 m <sup>2</sup>  |
| 3  | boliger á | 3-rums m. 1 kammer | 68,1 m <sup>2</sup> | 204,3 m <sup>2</sup>  |
| 3  | boliger á | 3-rums m. 1 kammer | 76,3 m <sup>2</sup> | 228,9 m <sup>2</sup>  |
| 3  | boliger á | 3-rums m. 2 kammer | 82,3 m <sup>2</sup> | 246,9 m <sup>2</sup>  |
| 72 | i alt     | med gennemsnitligt | 62,3 m <sup>2</sup> | 4488 m <sup>2</sup>   |



Etageplan st. etg., 1. Sal, 2 sal, eksisterende forhold - 2 og 3værelses lejligheder med kamre.



Eksisterende forhold. Lejlighedsplaner i vestlig bygningslængde. 2 og 3 værelses lejligheder med kamre. Altaner ligger indtrukket som nicher i facaden.



Fremtidige forhold. Lejlighedsplaner i vestlig bygningslængde (boligdel A). Lejligheder på stueetage og 1. sal med adgang fra nye elevatorer.

### Fremtidige forhold

I bebyggelsens vestlige fløj sammenlægges 27 eksisterende lejligheder til 21 nye større lejligheder. I de resterende 45 lejligheder renoveres køkkener og bad indenfor eksisterende rumafgrænsninger. Efter sammenlægning fordeler lejlighederne sig på 54 stk. store rummelige 2 værelses og 12 stk. 3 værelses boliger. I helhedsplanen indgår etablering af tilgængelighed til 12 lejligheder ved etablering af i alt 3 nye elevatorer.

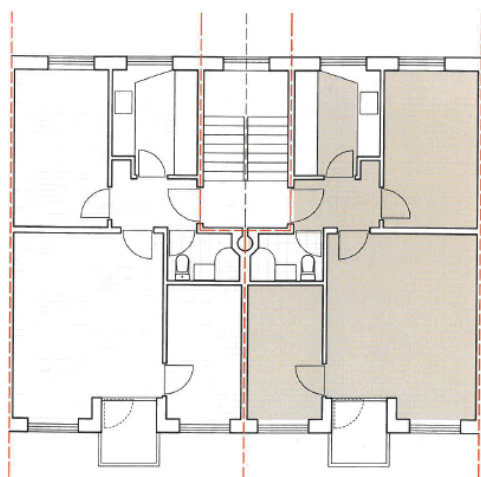
Renoveringsprojektet indeholder opretning af den samlede klimaskærm i form af nye tage og kviste, ny isoleret skalmuring af facader, nye kuldebrosolerede altaner, udskiftning og fremrykning af alle vinduer og døre mv. Kælder påregnes renoveret i mindre omfang.

Fremtidige bolig antal og boligstørrelser (brutto):

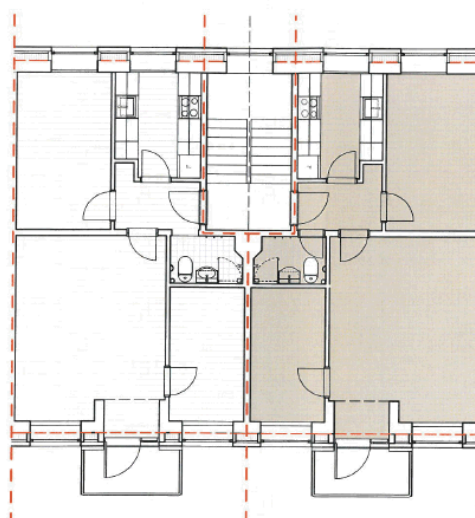
|    |            |                        |                      |                       |
|----|------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| 36 | tp. BH021a | 2-rums m. 1 kammer     | 64,0 m <sup>2</sup>  | 2304,0 m <sup>2</sup> |
| 3  | tp. BH021b | 2-rums m. 1 kammer     | 62,7 m <sup>2</sup>  | 188,1 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. BH022a | 3-rums m. 1 kammer     | 73,8 m <sup>2</sup>  | 221,4 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. BH022b | 3-rums m. 1 kammer     | 79,5 m <sup>2</sup>  | 238,5 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 01     | 2-rums m. åbent køkken | 64,0 m <sup>2</sup>  | 192,0 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 02     | 2-rums m. køkken-alrum | 76,0 m <sup>2</sup>  | 228,0 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 03     | 3-rums m. køkken-alrum | 107,0 m <sup>2</sup> | 321,0 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 04     | 2-rums m. køkken-alrum | 63,0 m <sup>2</sup>  | 189,0 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 05     | 2-rums m. køkken-alrum | 76,0 m <sup>2</sup>  | 228,0 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 06     | 2-rums m. køkken-alrum | 77,0 m <sup>2</sup>  | 231,0 m <sup>2</sup>  |
| 3  | tp. 07     | 2-rums m. køkken-alrum | 100,0 m <sup>2</sup> | 200,0 m <sup>2</sup>  |
| 66 | i alt      | med gennemsnitligt     | 70,3 m <sup>2</sup>  | 4641,0 m <sup>2</sup> |

NB: bruttoareal udvides som følge af skalmuring af facade og inddragelse af altannicher.

**Lejligheder (36 stk.) på St.etc., 1. Sal og 2. Sal , uden elevatoradgang hvor køkken og bad renoveres**

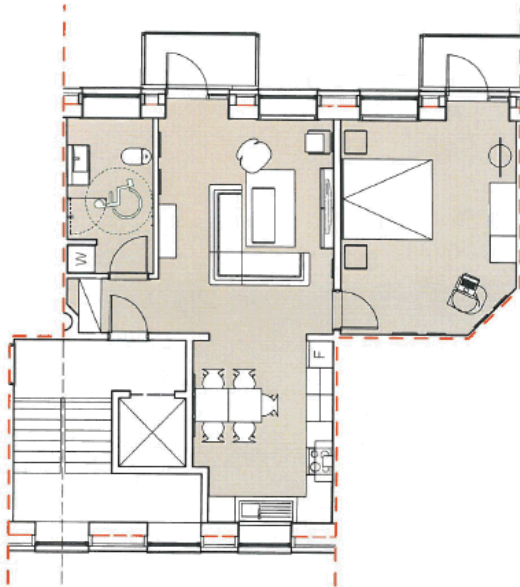


Eksisterende forhold tp. BH21a, 64 m<sup>2</sup>  
2 værelser med kammer

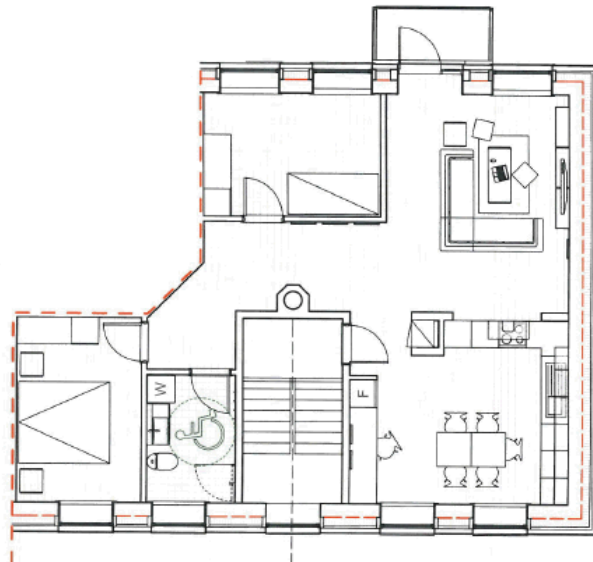


Fremtidige forhold tp. BH21a, 64 m<sup>2</sup>  
2 værelser med kammer

**Eksempel på lejligheder, nye sammenlagte, på St.etg., 1. Sal, og gennemlyste køkken-  
alrum (tp.06 med nyetableret elevatoradgang).**



Eksisterende forhold tp. 06, 77 m<sup>2</sup>  
2 værelser og køkken-alrum

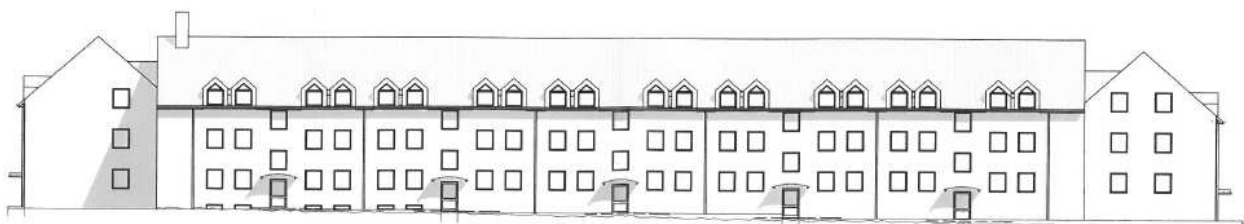


Fremtidige forhold tp. 07, 100 m<sup>2</sup>  
3 værelser og køkken-alrum

**Facader**



Fremtidig facade mod syd (Frederikssundsvej), nye altaner viderefører eksisterende vertikal facaderytme.  
Adgang til terræn fra stuelejlighederne skal indarbejdes i projekt.



Fremtidig facade mod nord (Abildhøj), skalmuring i røde tegl, rødt tegltag nye kviste i zink underordner  
sig og viderefører bygningernes oprindelige udtryk. Taghuse for elevatorer skal indarbejdes i projekt.

## Økonomi

|   |                   |
|---|-------------------|
| Grundudgifter                             | 2.334.000         |
| Håndværkerudgifter                        | 57.663.000        |
| Andre håndværkerudgifter (vinterforanst.) | 1.783.000         |
| Teknikerhonorar 8,0 %                     | 4.764.000         |
| Anden rådgivning                          | 295.000           |
| Omkostninger forretningsfører             | 1.508.000         |
| Garantiprovision                          | 1.286.000         |
| Forsikringer, attester, gebyrer           | 104.000           |
| Byggelånsrenter                           | 2.887.000         |
| Udtørring                                 | 369.000           |
| Gebyr                                     | 737.000           |
| <br>                                      |                   |
| Samlet anskaffelsessum iht. skema A       | <u>73.730.000</u> |

## Teknikerhonorar

Det samlede teknikerhonorar for byggeriet kan opgøres til 8,0 %, hvilket ikke giver anledning til bemærkninger.

## Videre bearbejdning og tilpasning af projekt

I forbindelse med tilsagn til skema A vil forvaltningen så vidt muligt, formuleret følgende krav om tilpasning af det foreliggende projekt:

- De 3 nye elevatorer skal føres op til 2. Sal, således at 18 lejligheder opfylder tidssvarende tilgængelighedskrav. Så vidt muligt skal mindst 1 elevator gå til kælder med fællesfunktioner. Evt. taghuse for elevatorer skal indpasses i harmoni med tag og kviste.
- Fra nye altaner mod gårdside skal der etableres adgang til have/gårdside, og således medvirke til at gårdrummet vitaliseres.
- Der skal ved medvirken af landskabsarkitekt udføres et projekt for renovering af gårdmiljøet / de grønne områder.
- Hvor nye altaner udføres i flugt af facade, skal den oprindelige vertikale facade-markering i form af altannicher, videreføres i det nye projekt ved detaljering af indrykning / reces i det nye facadeparti.
- Lejlighedsplaner skal så vidt muligt viderebearbejdes med henblik på etablering af gennemlyste køkken-alrum.
- Renovering af kælder skal omfatte sanering af alle rum med fugtfølsomme indretninger.