



# RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 1. halvår 2018

## BILAG 2

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

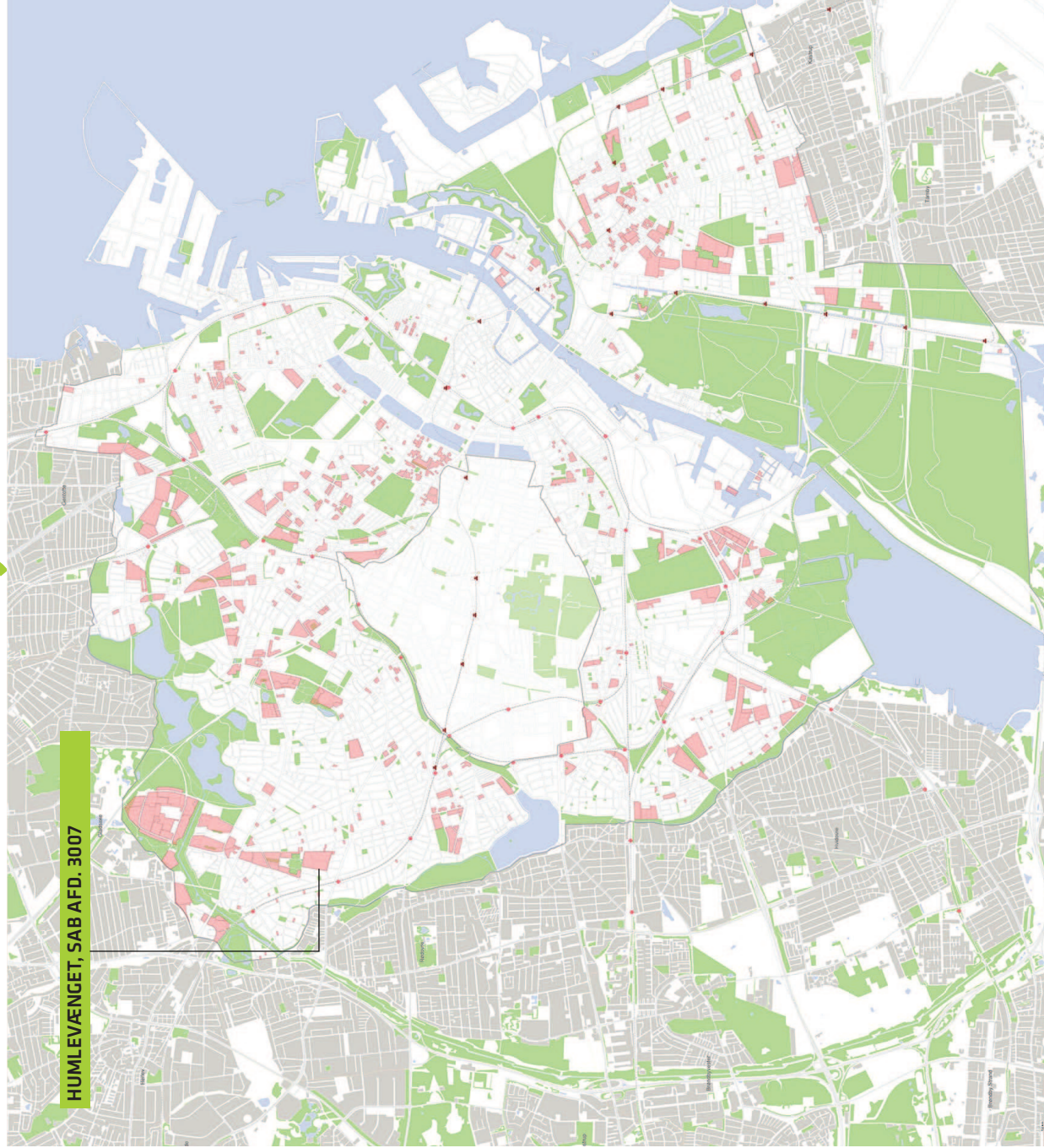
S. 2

HUMLEVÆNGET, SAB AFD. 3007

S. 3-4



# PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



HUMLEVÆNGET, SAB AFD. 3007

|  |              |                     |
|--|--------------|---------------------|
| <b>ANLÆGSSUM</b>   | 358 mio. kr. | <b>358 mio. kr.</b> |
| <b>TILGÆNGELIGHED</b><br>(fx elevatorer, niveaufri adgang, belægnings mv.)     |              |                     |
| <b>BOLIGKVALITET</b><br>(fx indeklime, badeværelser, køkkener, altaner mv.)    | ●            |                     |
| <b>NYE BOLIGTYPER</b><br>(fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)         | ●            |                     |
| <b>FÆLLESOMRÅDER</b><br>(fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.) | ●            |                     |
| <b>ENERGIOPTIMERING</b><br>(fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)  | ●            |                     |
| <b>UDSAT BYOMRÅDE</b>  |              |                     |
| <b>ANTAL BEBOERE</b>   | 906          |                     |
| <b>ANTAL BOLIGER</b>   | 392          | <b>392</b>          |
| <b>AFDELING</b><br>HUMLEVÆNGET<br>SAB v/ KAB afd. 3007                         |              | <b>I ALT</b>        |



# HUMLEVÆNGET

## SAB AFD. 3007

Helhedsplanen koster ca. 358 mio kr. og omfatter:

- Sikring af murværk mod nedstyrtning
- Renovering af hoved- og kælder trapper
- Renovering af lyskasser og støttemure ved kældertrapper
- Udskiftning af kloak og dræn
- Udskifning af badeværelser
- etablering af ventilationsanlæg
- Boligsammenlægning uden bolignedlæggelse
- Etablering af lokal afledning af regnvand (LAR)



### Afdelingen

Afdelingen, der er opført i 1941-43, består af 392 familieboliger opført som rækkehuse. Humlevænget er disponeret med tre næsten lige store bebyggelsesgrupper. For at skabe byarkitektonisk sammenhæng mellem det nordlige og de sydlige områder, er bebyggelsen umiddelbart syd for Veksøvej udført med delvist buede bygningskroppe, således at retningskifte formidles. Alle bebyggelsegrupper er disponeret omkring fælles, indre friarealer, der er indrettet med opholds- og legearealer. De to-etages rækkehuse er formet i en nøgtern og funktionalistisk stil. Indgangspartiernes spinkle overdækninger og bebyggelsens markante skorstene er karakteristiske detaljer i bebyggelsen.

### Udfordringer og løsninger

Ejendommen har et stort renoveringsbehov, da der ved opførslen af ejendommen er anvendt byggeteknisk dårlige løsninger, som har resulteret i skader på murbindere, bærelag og terrændæk. Som følge heraf skal baldakiner, lyskasser, kældertrapper, facader og gavle renoveres. Derudover bliver alle afløbs- og vandinstallationer udskiftet, og der etableres mekanisk ventilation af alle boliger. Enkelte arbejder er akutte grundet risiko for nedstyrtning.



### FAKTA

Afdelingsnummer: **3007**

Afdelingsnavn: **Humlevænget**

Boligselskab/forretningsfører: **SAB**

Opførelsesår: **1941-43**

Antal boliger: **392**

Adresse: **Bjernedevej 46-110, Boeslundevej 17-83 og 22-120, Nordrupvej 1-83, Smørumvej 1-195, Vallekildevej 2-114, og Veksøvej 70-158 og 91-169, 2700 Brønshøj**

# HUMLEVÆNGET

## SAB AFD. 3007

### Tiltag i helhedsplanen

Med helhedsplanen forbedres bygningernes kvalitet og arkitektur, og boligerne gøres mere attraktive.

Det sker bl.a. ved, at:

- murværk sikres mod nedstyrtning
- renovere lyskasser og støttemure ved kældertrapper
- udskifte faldstammer og vandinstallationer
- udskifte kloak og dræn
- renovere badeværelser
- etablere ventillationsanlæg
- etablere 6 stk. større og 6 stk. mindre boliger ved boligsammenlægninger (ingen boliger nedlægges)
- etablere lokal afledning af regnvand (LAR)

### Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 20.08.2017 og på organisationsbestyrelsesmøde den 25.04.2018. Projektering og udbud forventes afsluttet, så der kan indsendes skema B i oktober 2019, hvorefter udførelsen kan finde sted efter myndigheds-godkendelse.

### Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af, at:

- boligtyper med vindue i badeværelset bibeholdes
- antal eksisterende værelser i boligerne fastholdes i videst muligt omfang
- nedlægges værelser i en boligtype, skal der redegøres for den samlede boligsammensætning
- ingen boliger nedlægges ved sammenlægningen
- indvendige skorstene bevares i videst muligt omfang
- alle udvendige skorstene bevares
- da afdelingen er registreret med en høj bevaringsværdi, skal der tages afsæt i Københavns kommunes retningslinjer om bevaringsværdig bebyggelse, se link <https://www.kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning>
- materialevalg af udvendige forhold afklares med Københavns kommune
- regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer genanvendes i det omfang det er teknisk, og miljø-mæssigt muligt
- helhedsplanen lever op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016

| BOLIGUDBUD, I DAG | 1v | 2v | 3v  | 4v  | 5v+ | I alt |
|-------------------|----|----|-----|-----|-----|-------|
| Familieboliger    | 0  | 0  | 133 | 233 | 26  | 392   |

Samlet bruttoareal i dag: 30.559 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 78 m<sup>2</sup>

| BOLIGUDBUD, FREMOVER | 1v | 2v | 3v  | 4v  | 5v+ | I alt |
|----------------------|----|----|-----|-----|-----|-------|
| Familieboliger       | 6  | 0  | 133 | 221 | 32  | 392   |

Samlet bruttoareal fremover: 30.559 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 78 m<sup>2</sup>

| HUSLEJE, FAMILIEBOLIGER | kr./m <sup>2</sup> /år (2018-niveau) | kr./md. i gns. (2018-niveau) |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| EKSKL. FORBRUG          |                                      |                              |
| Eksisterende            | 906                                  | 5.896                        |
| Fremtidig (anslået)     | 1.088                                | 7.072                        |

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 928 kr. pr. m<sup>2</sup>.



## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

Renovering **358 mio. kr.**

### KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån **139 mio. kr.**

### KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel **400.000 kr.**