

# RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2. halvår 2018

## BILAG 1

### Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

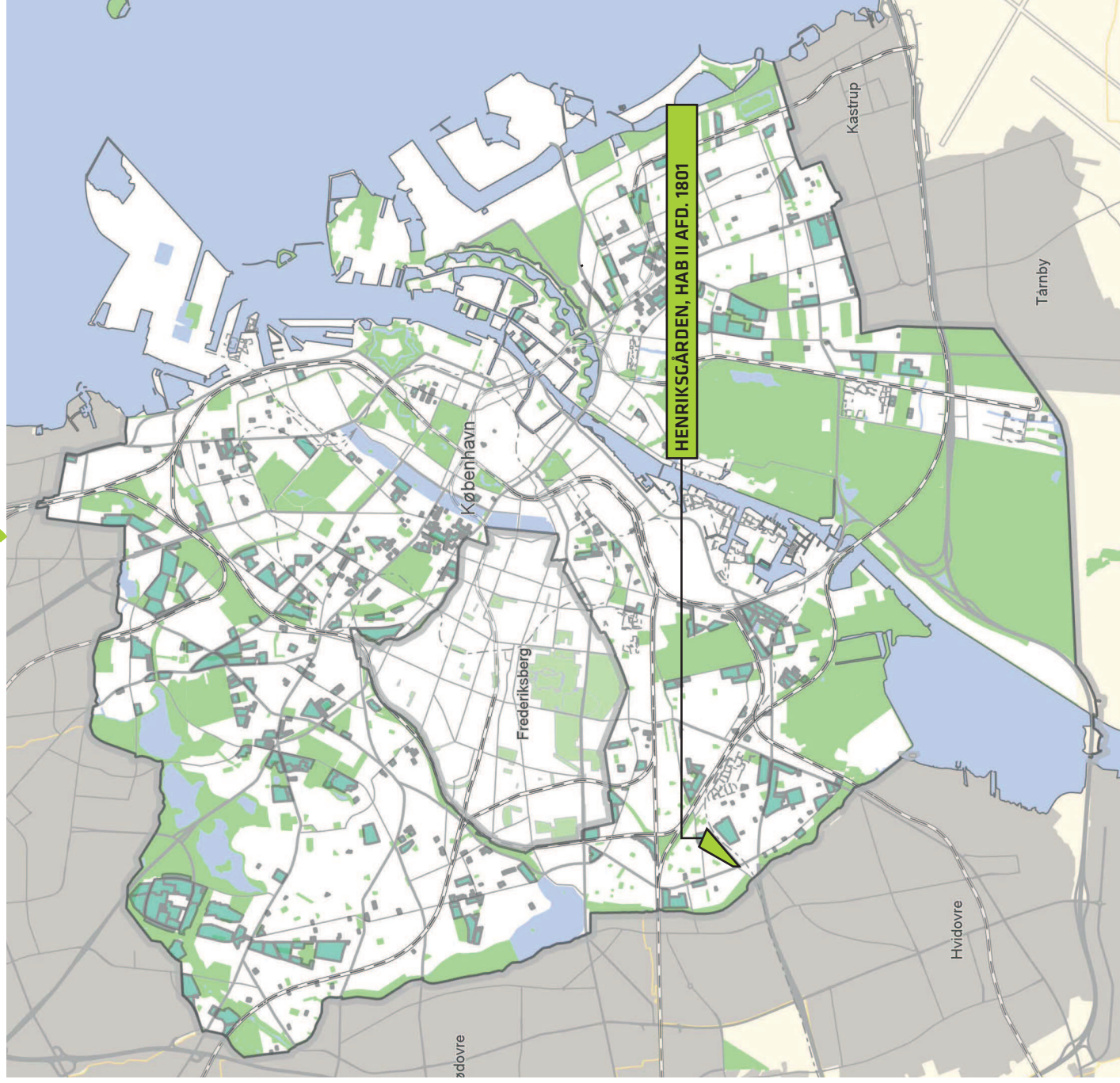
S. 2

HENRIKSGÅRDEN HAB II AFD. 1801

S. 3-5



# PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



| AFDELING                                  | ANLÆGSSUM                                                                      |                     |  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|
| <b>HENRIKSGÅRDEN<br/>HAB II AFD. 1801</b> |                                                                                | 519 mio. kr.        |  |
| <b>I ALT</b>                              | <b>332</b>                                                                     | <b>519 mio. kr.</b> |  |
|                                           | <b>TILGÆNGELIGHED</b><br>(fx elevatorer, niveaufri adgang, belægnings mv.)     | ●                   |  |
|                                           | <b>BOLIGKVALITET</b><br>(fx indeklima, 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 BOLIGER</b>                                                           | 332                 |  |

# HENRIKSGÅRDEN

## HAB II AFD. 1801

Helhedsplanen koster ca. 519 mio kr. og omfatter:

- Facaderenovering med efterisolering og ny skalmur
- Udskiftning af vinduer og altandøre
- Udskiftning af tag og etablering af solceller på nyt tag
- Etablering af mekanisk ventilation
- Omdannelse af 56 eksisterende boliger til tilgængelighedsboliger
- Etablering af individuelle forhaver til stuelejligheder
- Opgradering af fælles friarealer
- Renovering af badeværelser

### Afdelingen

Henriksgården ligger i Kulbanekvarteret som en stokbebyggelse, der spænder på tværs mellem Vigerslev Allé og den kommende Kulbanepark. Bebyggelsen består af syv stokke på tre etager plus kælder samt tre daginstitutioner fordelt på fire lavere bygninger.

Bebyggelsen er et traditionelt Larsen og Nielsen byggeri opført i 1968 af præfabrikerede betonelementer. Tagkonstruktion er på alle bygninger udført med fladt tag. Imellem boligblokkene er der grønne arealer primært med græsbeplantning og ved nordvestvendte gavle er der udlagt legepladser. Herudover indgår der i bebyggelsen garager, servicelokaler, fælleshus og fællesvaskeri.

### Udfordringer og løsninger

Bebyggelsen fremstår i dag nedslidt og utidssvarende med betonskader på facaderne, utætte vinduer, utæt tag samt nedslidte badeværelser og kloak- og vandinstallationer. Dertil kommer tryghedsudfordringer i området, som forværres af mørke opgange, lav grad af tilgængelighed til og naturlig overvågning af afdelingens friarealerne, der heller ikke anvendes i særlig høj grad.



### FAKTA

Afdelingsnummer: **1801**

Afdelingsnavn: **Henriksgården**

Boligselskab/forretningsfører: **HAB II/DAB**

Opførelsesår: **1968**

Antal boliger: **332**

Adresse: **Vigerslev Vænge 2-66, Vigerslev Allé 171-179, 2500 Valby,**

# HENRIKSGÅRDEN

## HAB II AFD. 1801

### Tiltag i helhedsplanen

Med helhedsplanen forbedres bygningernes kvalitet og arkitektur, og boliger og friarealer gøres mere attraktive. Dermed understøttes også Områdefornyelses planer for den overordnede udvikling af Kulbane-kvarteret. Det sker bl.a. ved at:

- omdanne 56 boliger i stueetagen til tilgængelighedsboliger herunder etablere nyt køkken og nyt badeværelse
- efterisolere facader samt etablere af ny skalmur i tegl uden på eksisterende betonfacader
- etablere nyt sadeltag med efterisolering
- etablere nye altaner til alle boliger
- udskifte af vinduer og altandøre, herunder etablere af større vinduer i trappeopgange
- etablere mekanisk ventilation
- etablere solceller på sydvestvendte tagflader
- udskifte badeværelser
- udskifte kloak- og vandinstallationer
- istandsætte kælderen
- opgradere friarealer og etablere individuelle for haver til boliger i stueetagen

Derudover har Københavns Kommune i maj 2018 med Borgerrepræsentationens godkendelse givet tilsagn om støtte til et energidemonstrationsprojekt om grøn mobilitet i afdelingen. Projektet gennemføres i tilknytning til helhedsplanen dog med særskilt afrapportering af økonomi. Gennemførelse af energidemonstrationsprojektet forudsætter gennemførelse af helhedsplanen.

### Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 26.09.2018 og på organisationsbestyrelsesmøde den 20.09.2018. Projektering og udbud forventes afsluttet, så der kan indsendes skema B i 2020 hvorefter udførelsen kan finde sted.

### Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- helhedsplanen gennemføres i overensstemmelse med kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- videreudvikling af projektet sker med i dialog med Københavns Kommune med særligt fokus på dagslys i boligerne, kvalitet og variation i facadeudtrykket samt kobling af friarealerne til den kommende Kulbanepark og de øvrige omgivelser.

| BOLIGUDBUD,<br>I DAG | 1v | 2v | 3v  | 4v | 5v+ | I alt |
|----------------------|----|----|-----|----|-----|-------|
| Familieboliger       | 44 | 25 | 132 | 91 | 40  | 332   |

Samlet bruttoareal i dag: 29.509 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 88,9m<sup>2</sup>

| BOLIGUDBUD,<br>FREMOVER | 1v | 2v | 3v  | 4v | 5v+ | I alt |
|-------------------------|----|----|-----|----|-----|-------|
| Familieboliger          | 44 | 25 | 132 | 91 | 40  | 332   |

Samlet bruttoareal fremover: 29.509 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 88,9 m<sup>2</sup>

| HUSLEJE,<br>FAMILIEBOLIGER | kr./m <sup>2</sup> /år<br>(2018-niveau) | kr./md.<br>(2018-niveau) |
|----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>EKSBL. FORBRUG</b>      |                                         |                          |
| Eksisterende               | 650                                     | 4.884                    |
| Fremtidig (anslået)        | 891                                     | 6.696                    |
| <b>INKL. FORBRUG</b>       |                                         |                          |
| Eksisterende               | 812                                     | 6.496                    |
| Fremtidig (anslået)        | 1008                                    | 8.064                    |

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 947 kr. pr. m<sup>2</sup>



Nye facader med skalmur i tegl samt nye for haver og nye altaner

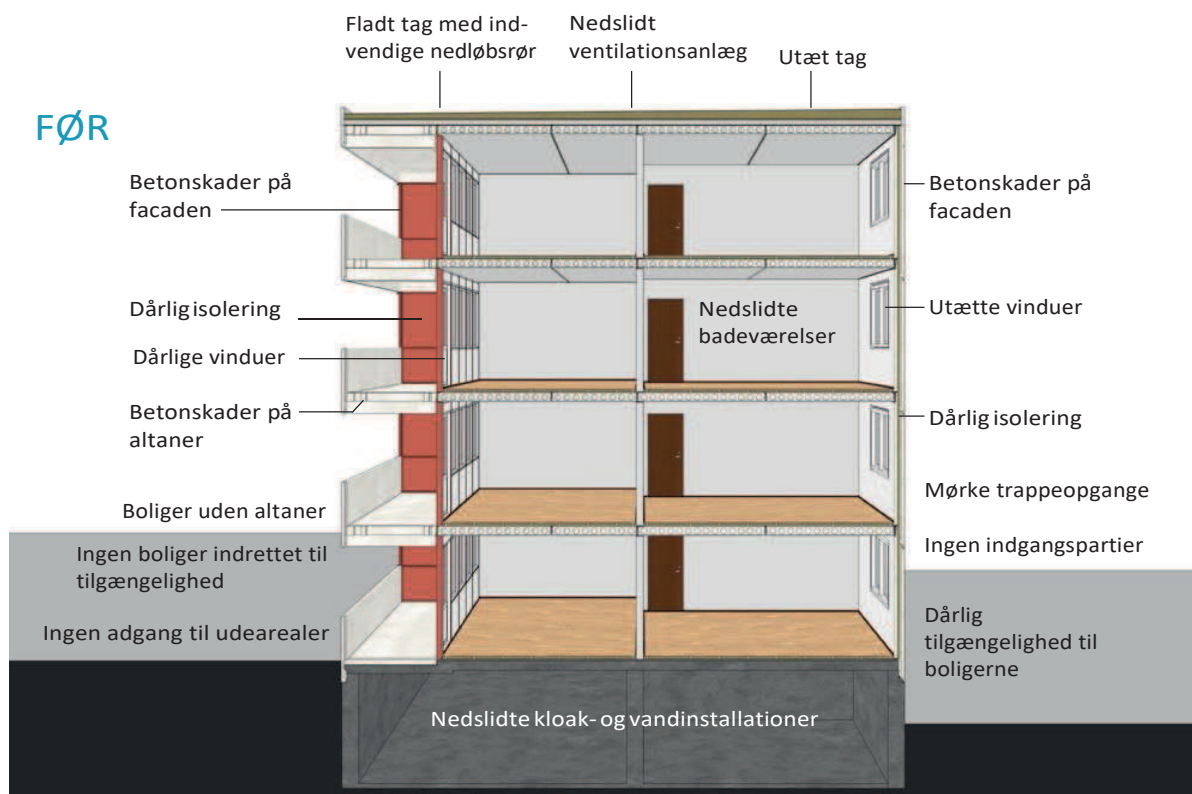
## ØKONOMI

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>ANSKAFFELSESSUM</b>  |                |
| Renovering              | 519 mio. kr.   |
| <b>KOMMUNAL GARANTI</b> |                |
| Garanti på lån          | 349.9 mio. kr. |
| <b>KOMMUNALT BIDRAG</b> |                |
| Kapitaltilførsel        | 300.000kr.     |

# HENRIKSGÅRDEN

## HAB II AFD. 1801

FØR



EFTER

