

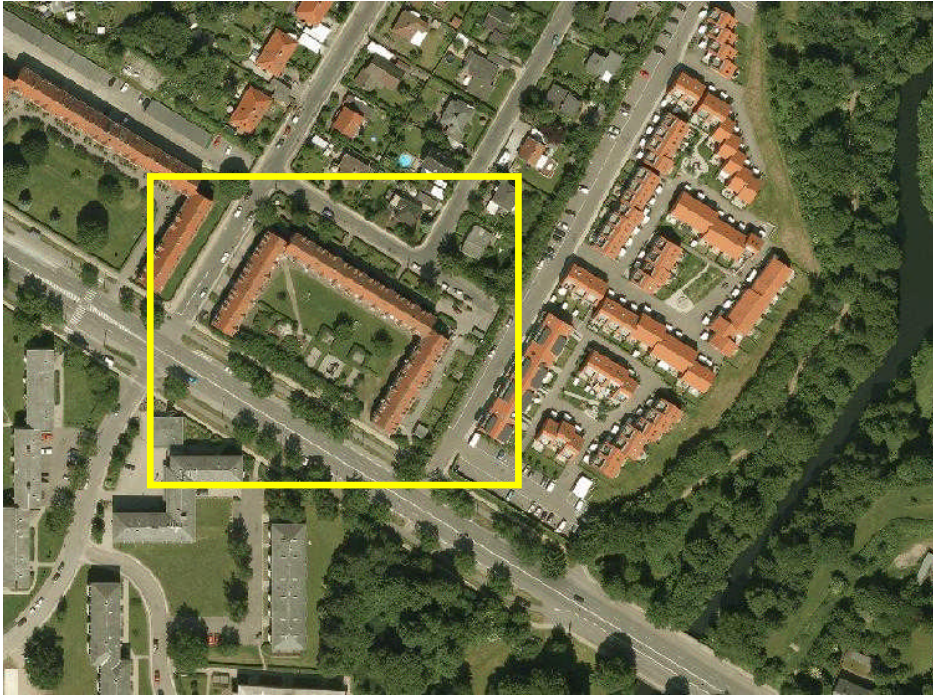


**Bilag 1 til indstillingen vedrørende helhedplan omfattende lejligheds-sammenlægning, tilgængelighed, energirenovering og miljøforbedring for HAB afdeling Husumvold beliggende Abildhøj m.fl. i Husum**

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>.



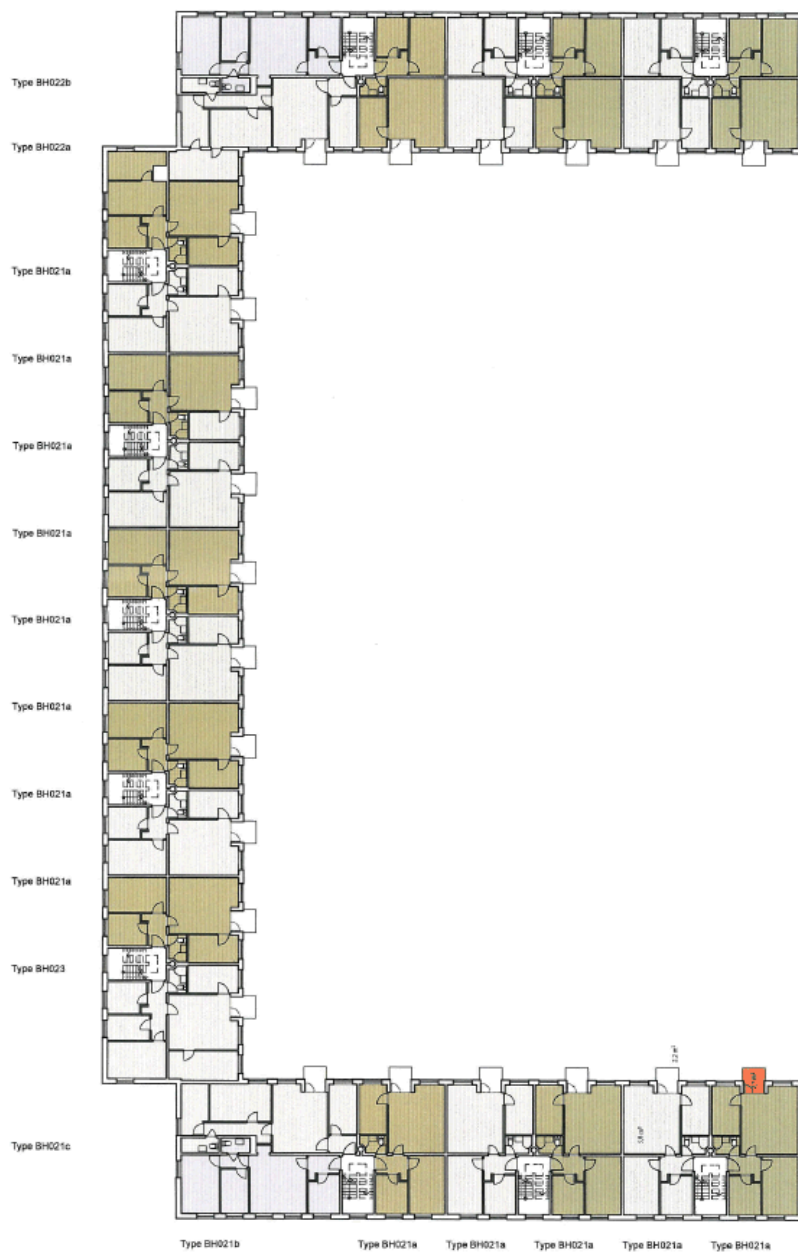
Husumvold, set fra gårdrum eksisterende forhold.



Fremtidige forhold.

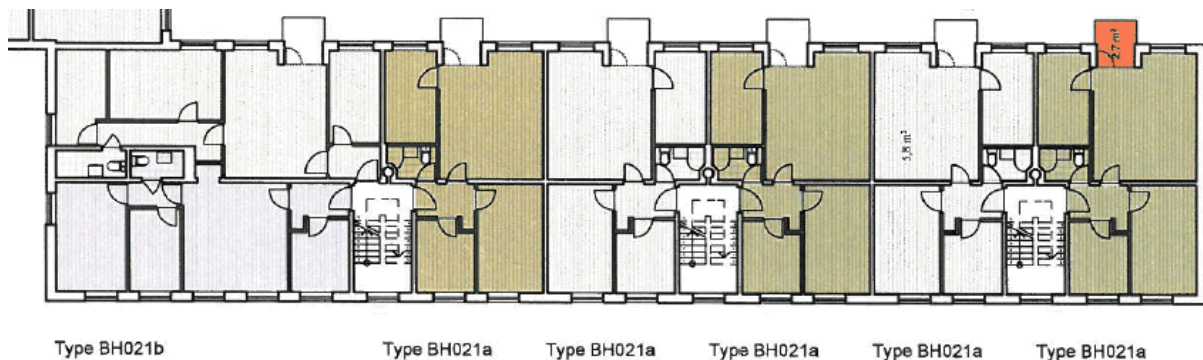
Eksisterende bolig antal og boligstørrelser (brutto):

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>

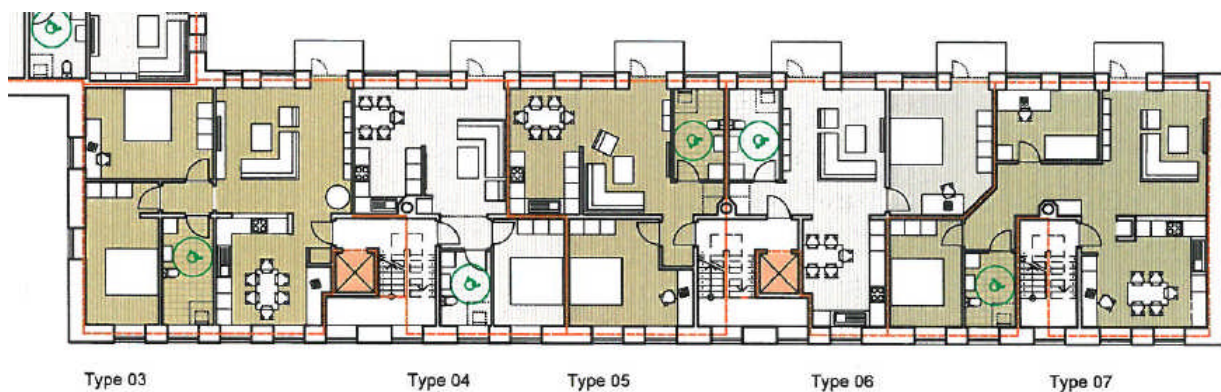


Etageplan st. etg., 1. Sal, 2 sal, eksisterende forhold - 2 og 3værelses lejligheder med kamre.





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.

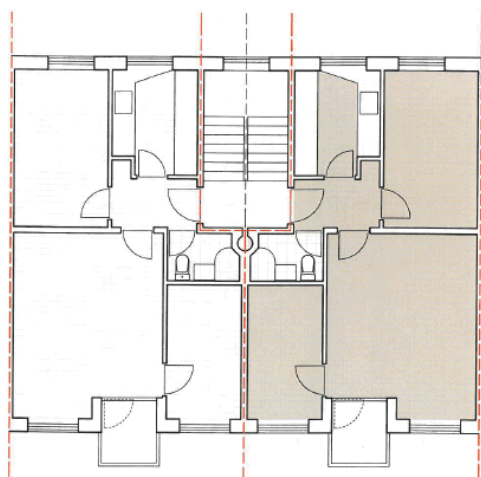
Renoveringsprojektet indeholder opretning af den samlede klimaskærm i form af nye tage og kviste, ny isoleret skalmuring af facader, nye kuldebrosolerede altaner, udskiftning og fremrykning af alle vinduer og døre mv. Kælder påregnes renoveret i mindre omfang.

Fremtidige bolig antal og boligstørrelser (brutto):

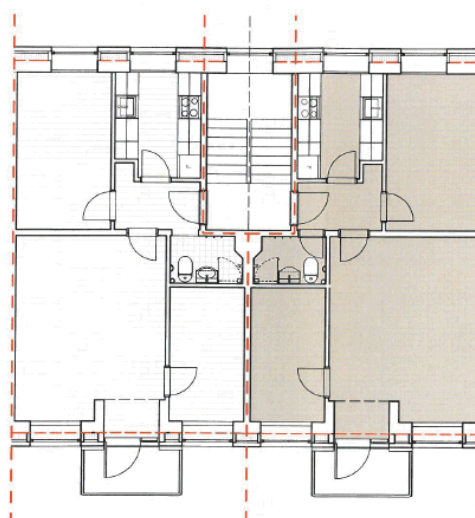
36	tp. BH021a	2-rums m. 1 kammer	64,0 m <sup>2</sup>	2304,0 m <sup>2</sup>
3	tp. BH021b	2-rums m. 1 kammer	62,7 m <sup>2</sup>	188,1 m <sup>2</sup>
3	tp. BH022a	3-rums m. 1 kammer	73,8 m <sup>2</sup>	221,4 m <sup>2</sup>
3	tp. BH022b	3-rums m. 1 kammer	79,5 m <sup>2</sup>	238,5 m <sup>2</sup>
3	tp. 01	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.etg., 1. Sal og 2. Sal , uden elevatoradgang hvor køkken og bad renoveres**

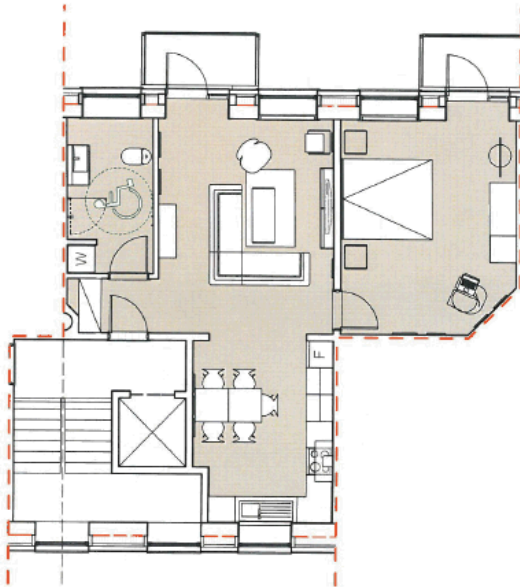


Eksisterende forhold tp. BH21a, 64 m<sup>2</sup>  
2 værelser med kammer

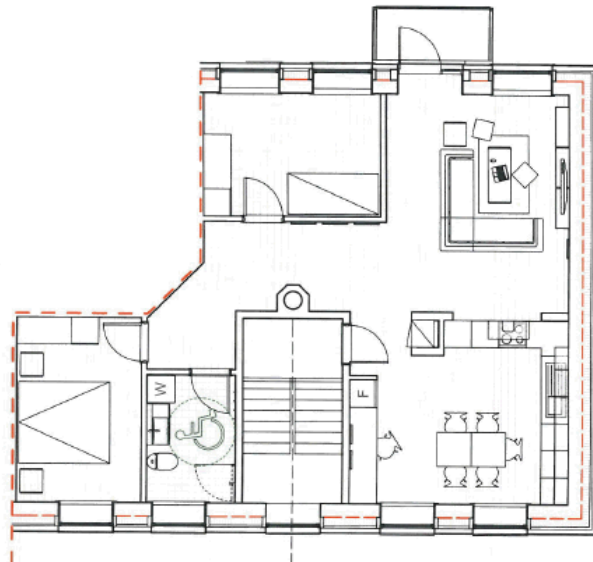


Fremtidige forhold tp. BH21a, 64 m<sup>2</sup>  
2 værelser med kammer

**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
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.