



# Orienteringsmøde om byggesagen

18. september 2024



# Dagsorden

- 1) Præsentation af panel
- 2) Orientering om byggesagens stade
- 3) Orientering om byggesagens tidsplan
- 4) Orientering om byggesagens økonomi
- 5) Orientering om mangler i boliger og proces herfor
- 6) Orientering om terrasser i stueetagen
- 7) Orientering om forbrugsregnskab
- 8) Orientering om Solceller
- 9) Evt. spørgsmål



# Præsentation af panel



# Orientering om byggesagens stade



# Helhedsplanens visioner – udklip fra temaavisen



Vores ønske er, at Henriksgården også de næste 50 år kan danne rammen for familier, der har lyst til at bo i sunde boliger med gode naboer tæt på grønne områder. Derfor anbefaler vi, at I stemmer 'ja' til Helhedsplanen, så vi sammen kan få fremtidssikret vores boliger og Henriksgården – til en husleje vi kan betale!

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

## UDVENDIG RENOVERING

- Ny ydermur med yderligere isolering på alle facader
- Udskiftning af vinduer i lejligheder til lavenergiruder
- Nye døre til opgangen udskiftes til lavenergidøre
- Indgangsfacaden renoveres med nye overdækkede indgangspartier
- Indgangsfacaden renoveres med nye store vinduer i opgange
- Indgangsfacaden renoveres med nye karnapper
- Udskiftning af altaner til nye større altaner på havesiden
- Nye altaner til de boliger, der ikke har altan i dag
- Udskiftning af altandøre til lavenergi
- Nyt tag, nye tagrender, nye nedløb
- Solceller på taget

## UDEAREALER

- Renovering af degrønne udearealer mellem blokkene
- Nyt stisystem
- Yderligere beplantning
- Nye individuelle haver til stueboligerne
- Penge afsat til beboerudvalg til brug for borde, bænke og legeredskaber

## INDVENDIG RENOVERING

- Badeværelser renoveres med nye fliser på gulv og vægge, ny sanitet WC og vask, nye blandingsbatterier, nyt gulvfløb
- Der kommer nye dybe vindueskarme
- Nyt ventilationsanlæg
- Nedsænket loft i entré for ventilationsrør
- Nye ventilationsskakte placeres i facaden og i eksisterende skabe
- Istandsættelse af kælder



# Beboerinvolvering

## Workshop - Badeværelser

Hvordan skal de nyrenoverede badeværelser ser ud?

Vi vil fremlægge forskellige forslag til fx nye fliser, håndvaske og spejle. Kom og vær med til at beslutte de bedste løsninger.

*Januar 2020*

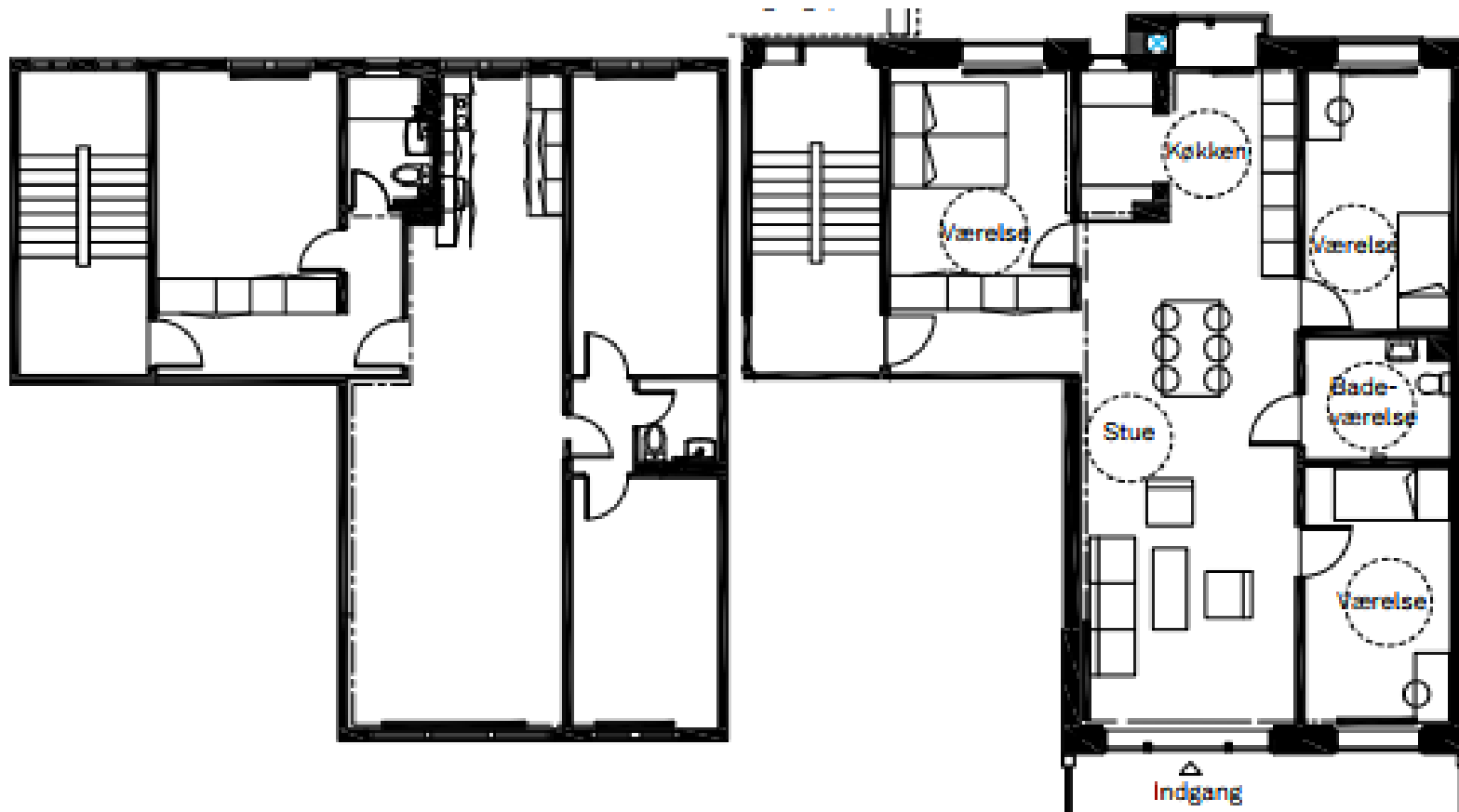
## NYE UDEREALER MED FOKUS PÅ FÆLLESSKABER

Beboernes indflydelse på udearealerne skal gerne være så stor som mulig, og den endelige planlægning af udearealerne vil ske på beboerworkshops, undervejs i projektet .

*August 2019*

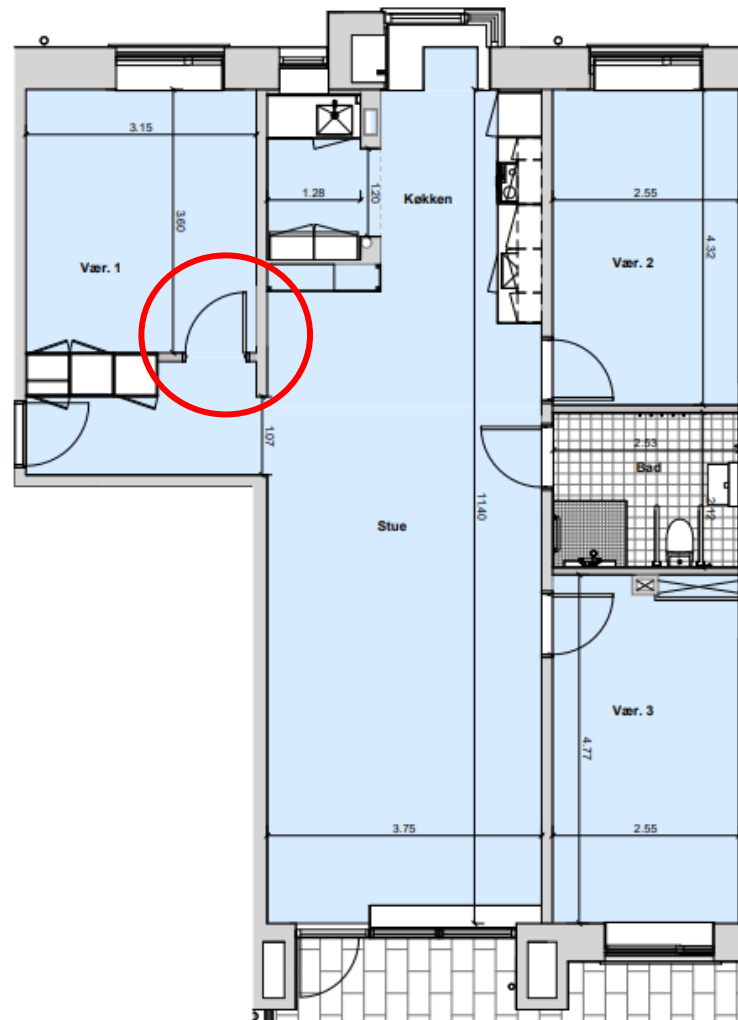


## Tilgængelighedsboliger temaavis

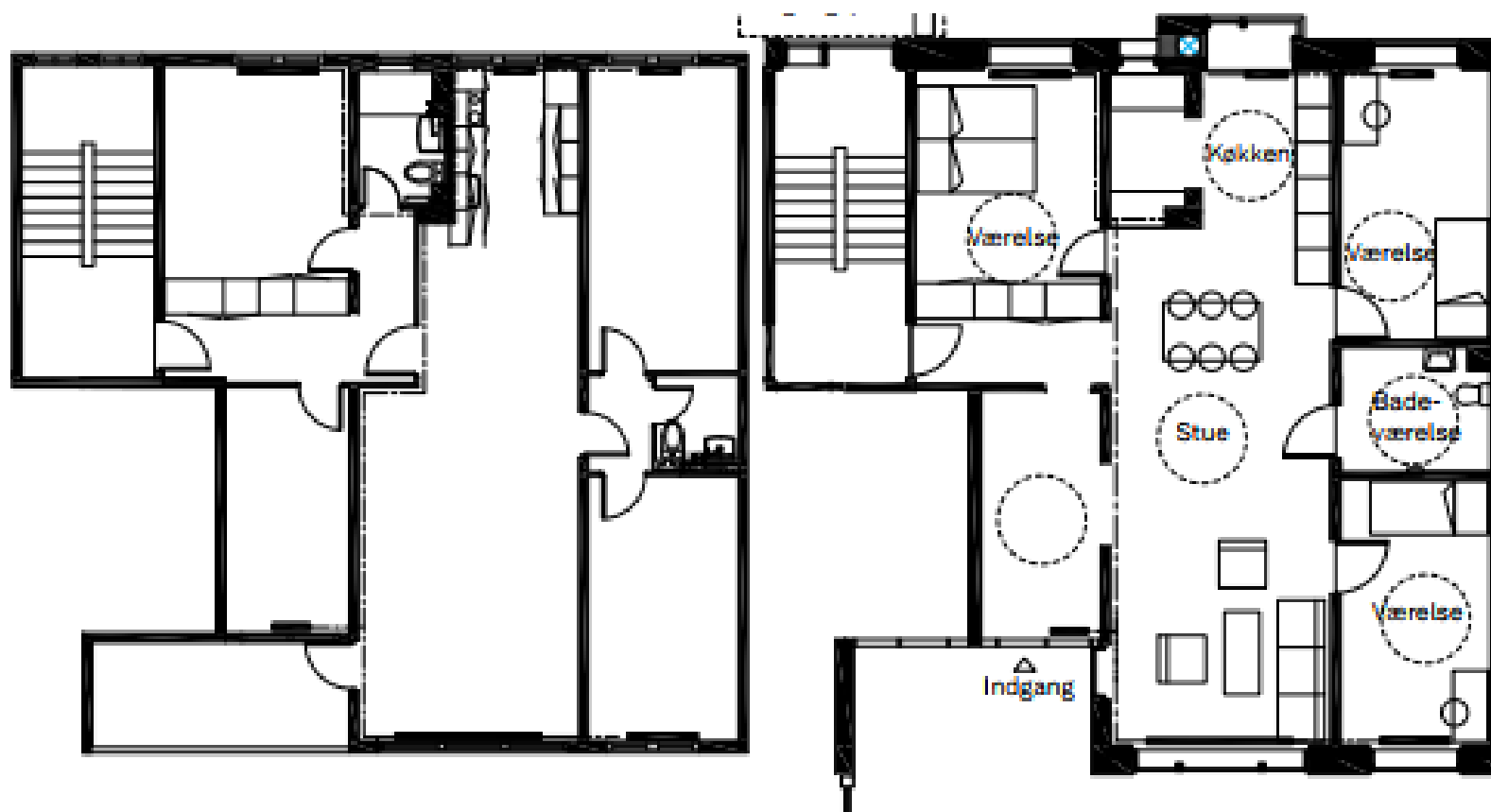




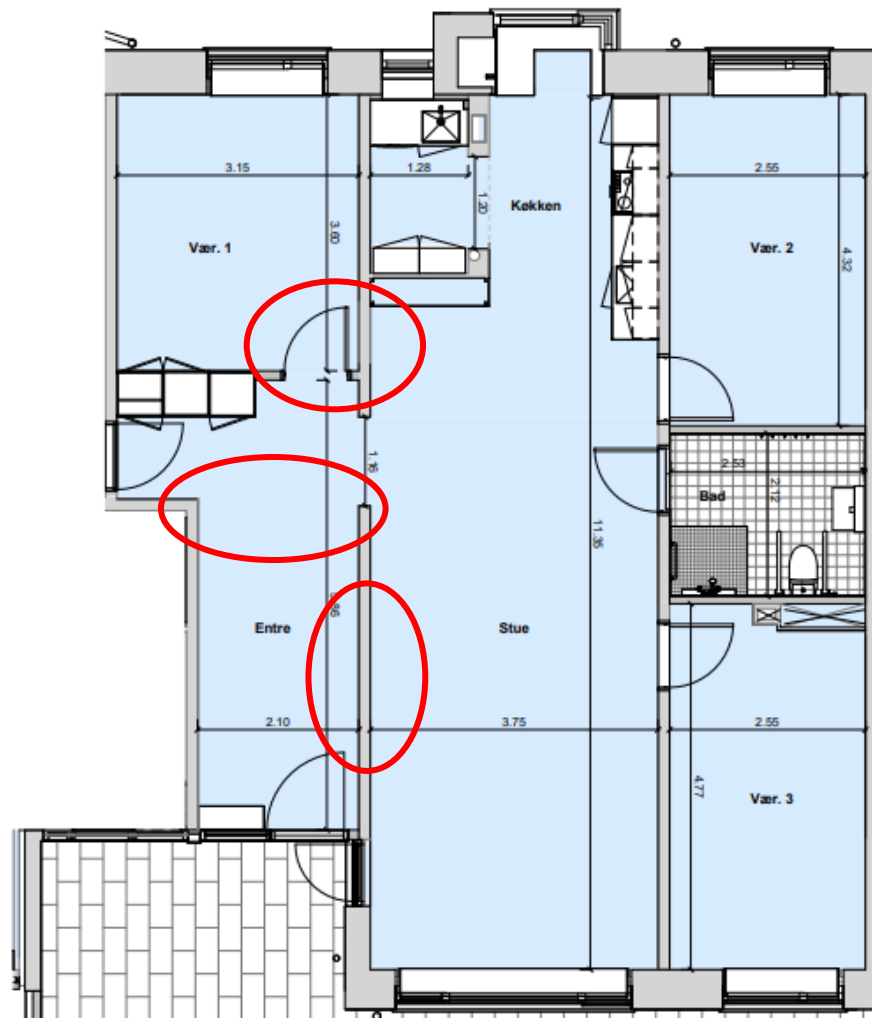
# Tilgængelighedsboliger - bygget



## Tilgængelighedsboliger temaavis



# Tilgængelighedsboliger - bygget



# Parkstien – varierede bevægelsesmuligheder

Sandkasse

Gynge

Legehus

Klatrestativ

Svævebane

Klatreboulder

Gynge

Gynge

Træningsplads

Legehus



Status – lige nu

### **Blok 1, 2 og 3**

100% kontrolgennemgang  
Udbedring mangler

### **Blok 4**

Slutspurt indvendig  
Gennemgange indvendig start oktober  
Istandsættelse  
Udvendige arbejder

### **Blok 5**

I gang over det hele  
Har ikke mødt uforudsete der har påvirket tidsplanen.



Status – lige nu

### **Blok 6**

Pæleramning er afsluttet

Klar til opstart efter beboerne er blevet genhuset

### **Blok 7 A/B**

Planlægning af arbejder ved gavlen - adgang til  
parkeringspladsen.

Planlægning gravearbejder beboer adgang til blokken  
Gravearbejder forventer start i efteråret 2024



## Status – genhusning og beboere

59 boliger er udlejet tidsbegrænset for at minimere tomgangsudgifter

39 beboere fra Henriksgården flytter til blok 4  
1 beboer fra Murergården flytter til blok 4

23 beboere ønsker at komme retur i 5, 6 og 7A/B  
De øvrige beboere ønsker ny bolig i Henriksgården

Tildeling fra venteliste ikke endnu



Status – driftens indtryk

Fejl og mangler

Processerne

Blok 4

Forventningsafstemning

Nye beboere

Service fra ejendomskontoret





# Orientering om byggesagens tidsplan

## **Blok 1, 2 og 3**

Forventet afsluttet mangelafhjælpning i efteråret

## **Blok 4**

Kælderydervæg i vaskeriet. Tilbage i november 2024.

## **Blok 5**

Forventet tilbage i marts 2025

## **Blok 6**

Ud i november 2024. Forventet tilbage i september 2025

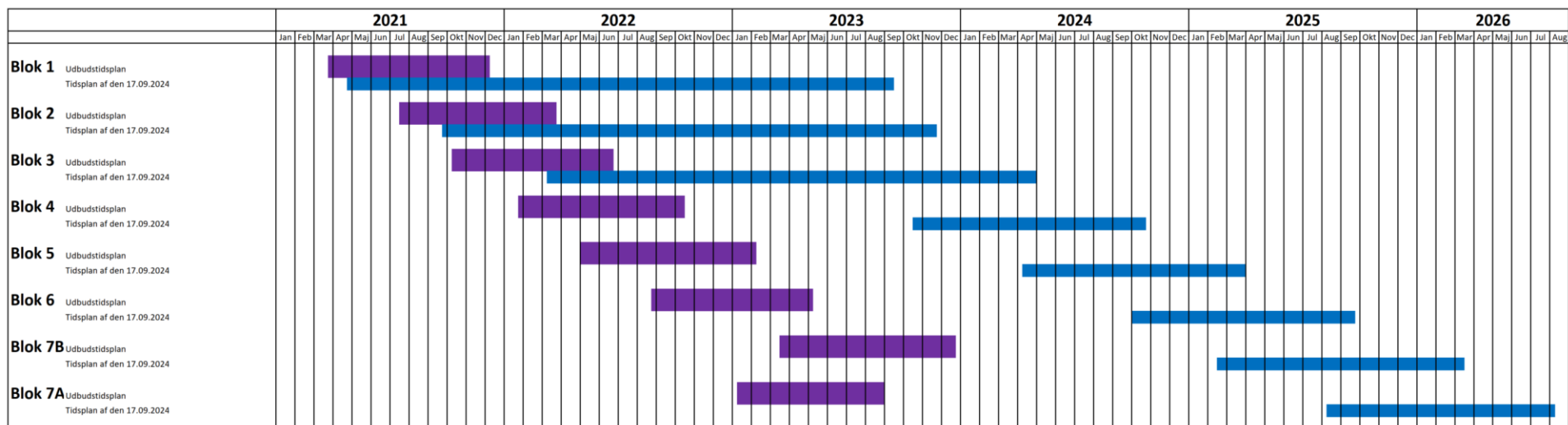
## **Blok 7 B**

Forventet ud i april 2025. Forventet tilbage i marts 2026

## **Blok 7 A**

Forventet ud i oktober 2025. Forventet tilbage i juli 2026





# **Udfordringer i blok 1, 2 og 3**

Gravetilladelse

Corona

Asbest i kældre

Nedtagning facadeforplader

Konkurser hos UE



# Orientering om helhedsplanens økonomi



# Husleje godkendt på afdelingsmdøe 23. april 2024

Godkendt  
husleje  
helhedsplan  
+38,69%

## Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år  
Ny gennemsnitlig husleje pr. år

676 kr. pr. m<sup>2</sup>  
700 kr. pr. m<sup>2</sup>

938 kr. pr. m<sup>2</sup>  
971 kr. pr. m<sup>2</sup>

### Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m <sup>2</sup>	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje	Ny husleje efter hhp
Etagebolig 1 rum	39,50	2.400	87	2.487	3449
Etagebolig 2 rum	53,85	3.169	115	3.284	4555
Etagebolig 2 rum	69,05	4.223	153	4.376	6069
Etagebolig 3 rum	84,25	4.756	172	4.928	6835
Etagebolig 3 rum	95,85	5.349	194	5.543	7688
Etagebolig 3 rum	96,15	5.375	195	5.570	7725
Etagebolig 4 rum	101,15	5.628	204	5.832	8088
Etagebolig 4 rum	102,10	5.685	206	5.891	8170
Etagebolig 5 rum	113,95	6.288	228	6.516	9037



# Overskridelser i byggesagen

Asbest i kældre

Genhusning

Istandsættelse af boliger

Jordarbejder

Nedtagning facadeplader

Kælderydervæg blok 4

Twist med entreprenøren, bl.a. tid



# **Twist med entreprenøren**

Forhandlinger i oktober og november

Kan fordyre sagen og medføre yderligere huslejestigning

Dele af tvisten kan risikere at gå rettens vej

Forventer at have en afklaring i starten af 2025





# Orientering om mangler i boliger og proces herfor



## **Kontrolgennemgang blok 1, 2 og 3**

Tidligere 100% kontrol af mangelfhjælpning

Byggeudvalget besluttet igen 100% kontrol af mangelfhjælpning

Kontrolgennemgang udføres nu

Samlet tilbagemelding til beboerne

Samlet afhjælpning i blok 1, 2 og 3



Tidligere 100% kontrol af mangelfhjælpning

Byggeudvalget besluttet igen 100% kontrol af  
mangelfhjælpning

Kontrolgennemgang udføres nu



# Orientering om terrasser i stueetagen

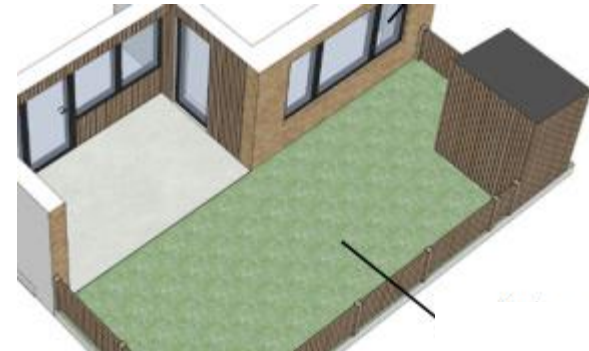


## Temaavis 2018

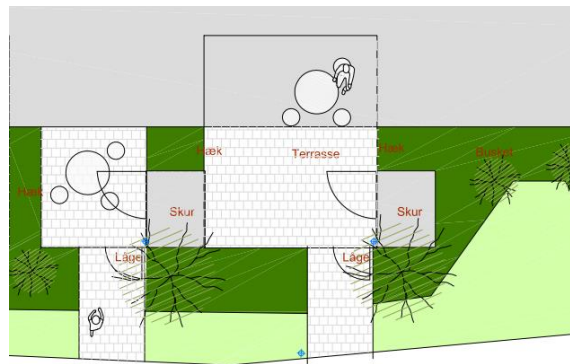
Terrasse samme størrelse som altan

Resten græs

Sti langs blokkene uden variation



Beboernes indflydelse på udearealerne skal gerne være så stor som mulig, og den endelige planlægning af udearealerne vil ske på beboerworkshops, undervejs i projektet .



## Beboerworkshops i august 2019

Større terrasse og belagt adgangsti

Buskads mellem terrasser.

Ingen græs

## Tilbage melding på workshop 1

Terrasser i hele boligens bredde

Ingen have da det kræver mange redskaber og ikke alle beboere kan overkomme at holde en have



# Orientering om forbrugsregnskaber



# Orientering om solceller



# Spørgsmål?



Tak for i aften

