

Kom
og få mere
at vide ...

RENOVERING
og FORTÆTNING
BODENHOFFS PLADS

INVITATION TIL INFORMATIONS-
MØDE I DIN BOLIGAFDELING

KÆRE BEBOER,

Du inviteres til informationsmøde vedrørende renovering af kloak, rør og faldstammer samt fortætning med nye tagboliger på Bodenhoffs Plads:

**ONSDAG DEN 21. JUNI 2023 FRA KL. 19.00 - 21.00
PÅ ADRESSEN BODENHOFFS PLADS 3, 1430 KØBENHAVN K**

Dagsorden for mødet:

- Velkomst
- Præsentation af planer for udskiftning af kloak, stigrør for vandinstallationer samt renovering af rør og faldstammer i køkken og bad.
- Præsentation af planer for tillægsrenovering af køkkener samtidig med udskiftning af faldstammer.
- Præsentation af skitseforslag fra arkitektfirmaet Mangor og Nagel omkring fortætning med nye tagboliger.
- Gruppearbejde: Opdeling i mindre grupper med efterfølgende spørgsmål og debat.
- Tak for i aften.

Her i folderen kan du læse mere om ...

Læs her i folderen om planen for renovering og skitseforslaget til fortætning med nye tagboliger, herunder hvordan, hvorfor, hvad koster, og hvornår?

Vi glæder os til at se dig.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen på Bodenhoffs Plads,
ejendomskontoret og Bo-Vita

HVAD OG HVORFOR skal der RENOVERES PÅ BODENHOFFS PLADS?

Formålet med denne folder er at give et klart overblik over renoveringsprojektet og forslaget om fortætning med nye private tagboliger på Bodenhoffs Plads.

Inden projekterne udføres, skal beboerne stemme om hvert delprojekt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 1. september 2023. Invitation hertil udsendes særskilt.

HVORFOR SKAL BODENHOFFS PLADS RENOVERES?

Kloak og rør på Bodenhoffs Plads er undersøgt af ingeniørfirmaet Thermwork i 2020 og ERFY i 2022, hvor det overordnet er konstateret, at:

- **Kloakrør** i terræn og kælder er defekte med for lidt fald.
- **Miljøkrav.** Kloakker skal omlægges for at få korrekt fald og sikre at de er tætte og derved lever op til miljøkrav.
- **Faldstammer** i bad og køkkener transporterer spildevand og snavset vand væk fra lejlighederne. Faldstammer og vandværker viser tegn på utæthed og er tilkalket med følgende risiko for vandskader, lugtgener og sundhedsrisiko. Stigrør skal udskiftes, og samtidig skal der installeres vandmålere i alle boliger, så vandforbrug kan måles individuelt.
- **Oprindelige badeværelser** i pakhuset er i så dårlig stand, at renovering er nødvendig for ikke at pådrage skade på bygningen.

Undersøgelserne viser, at vi ikke kan udsætte en renovering af kloakrør, stigstreng, faldstammer og vandværker.

Afdelingsbestyrelsen og driften har derfor samarbejdet med Bo-Vita og ingeniørfirmaet AFRY om en renoveringsplan for kloak og rør på Bodenhoffs Plads.

Samtidig med renovering af kloak og rør skal beboerne på afdelingsmødet i september stemme om:

- **Køkkener skal renoveres** når faldstammer og stigrør skal udskiftes i boligen, da det kræver en mindre tilpasning af køkkener. Køkkener kan renoveres med nye elementer efter behov og med genbrug af hårde hvidevarer.
- **Der skal fortættes med nye tagboliger** (undtagen pakhuset), som kan give økonomisk tilskud til renoveringen af Bodenhoffs Plads (se mere fra side 7).

Se tilstandsrapporter på bo-vita.dk under byggeri/Bodenhoffs Plads. Rapporter kan printes på ejendomskontoret, hvis det ønskes.

HVAD OG HVORFOR SKAL BODENHOFFS PLADS RENOVERES?

Undersøgelser af Bodenhoffs Plads viser, at bebyggelsen kræver:

- En renovering af kloak og rør.
- En renovering af faldstammer i køkkener og bad.
- Mulighed for renovering af eksisterende køkkener samtidig med faldstammer.
- Mulighed for at fortætte med nye tagboliger (undtagen på pakhuset).

SÅDAN FORESLÅS BODENHOFFS PLADS RENOVERET- i overordnede træk

Kloak, rør og faldstammer

Kloakrør udskiftes og renoveres så de fungerer ordentligt og overholder eventuelle fremtidige miljøkrav fra Københavns Kommune.

Der installeres vandmålere i alle boliger, så vandforbrug kan måles individuelt.

Stigstreng, faldstammer og vandrør i køkken og bad udskiftes for at sikre mod vandskader og lugtgener.

Tagboliger

Mulighed for at fortætte med nye tagboliger

Køkkener

Mulighed for at renovere eksisterende køkken med nye elementer og genbrug af hårde hvidevarer.

HVAD KOSTER DET AT RENOVERE BODENHOFFS PLADS?

PROJEKTØKONOMI

	Pris u./renovering af køkkener	Pris med renovering af køkkener
Totalpris	62.900.000	86.781.000

• BUDGET KLOAK, RØR OG FALDSTAMMER

Rådgiverne budgetterer, at det koster 62,9 mio.kr. i 2023-priser at renovere kloak, rørledninger og faldstammer på Bodenhoffs Plads som beskrevet på side 2 og 3.

• BUDGET RENOVERING AF KØKKENER

Rådgiverne budgetterer, at det koster ca. 23,8 mio.kr. i 2023-priser at renovere køkkener.

• FINANSIERING: REALKREDITLÅN

Finansieringen sker ved at optage et realkreditlån med en anslået ydelse på 6 %, svarende til en årlig ydelse på 4.727.000 kr.

• SÅDAN KAN LÅN TILBAGEBETALES

Afdrag på lån sker over huslejen.

Hvis der træffes beslutning om fortætning, kan det overvejes at ansøge organisationsbestyrelsen om et rentefrit lån fra dispositionsfonden.

Hvis et lån fra dispositionsfonden bevilges er det første års huslejestigning på 5,3 % og efterfølgende stiger huslejen med 0,53 % om året de næste fem år. Herefter sker en revurdering af lånet.

Uden lån fra dispositionsfonden vil huslejestigningen udgøre 19,3 %. Huslejekonsekvensen efter renovering kan ses på side 5.

Se mere på side 10 omkring finansiering og overskud ved fortætning med nye tagboliger.

HVAD BLIVER HUSLEJEN EFTER EN RENOVERING?

HUSLEJEKONSEKVENNS (UDEN LÅN FRA DISPOSITIONSFONDEN)

	Pris uden renovering af køkkener	Pris med renovering af køkkener
Nuværende leje pr. m ² pr. år - gns.	1.183,00	
Lejeforhøjelse pr. m ² pr. år i gns.	182,22	228,24
Ny årsleje pr. m ² pr. år - i kr.	1.365,22	1.411,24
Lejeforhøjelse i %	15,4 %	19,3 %

HUSLEJEKSEMPEL, 2-RUMS-BOLIG, 67 M²

	Pris uden renovering af køkkener	Pris med renovering af køkkener
Månedlig leje/kr.	6.682	
Lejeforhøjelse/kr.	1.029,25	1.289,16
Ny månedlig leje/kr.	7.711,25	7.971,16

HUSLEJEKSEMPEL, 3-RUMS-BOLIG, 92 M²

	Pris uden renovering af køkkener	Pris med renovering af køkkener
Månedlig leje/kr.	8.943	
Lejeforhøjelse/kr.	1.377,52	1.725,37
Ny månedlig leje/kr.	10.320,52	10.668,37

Huslejen stiger først, når renoveringssagen er afsluttet.

NYE TAGBOLIGER: BEGRÆNSET HUSLEJESTIGNING

Det er muligt, at begrænse fremtidige huslejestigninger, hvis det besluttes at fortætte med nye tagboliger på alle bygningerne, undtagen pakhuset.

Se forslag på nye tagboliger fra side 7.

Overskuddet fra salget af tagboligerne kan bruges til finansiering af renoveringen af Bodenhoffs Plads.

Se beregning på overskud ved salg af tagboliger på side 10.

HVAD ER TIDSPLANEN FOR RENOVERING?

HVORNÅR OG HVORDAN?

Byggeprojektet igangsættes, hvis beboerne stemmer 'ja' på det ekstraordinære afdelingsmøde i september 2023 til renovering af kloak, rør, faldstammer og samtidig eventuel renovering af køkkener. Byggeplads m.m. etableres efter godkendelse, projektering og udbud. Se den foreløbige og midlertidige proces for renovering og tidsplan i skemaet her:



JUNI OG SEPTEMBER 2023

- I juni afholdes informationsmøde med beboere.
- I september inviteres beboerne til afstemning om renoveringsplaner. Derudover stemmes om det videre arbejde med salg af byggeretter med henblik på at fortætte med tagboliger.



EFTERÅR/VINTER 2023

- Projekt udbydes blandt rådgivere efter godkendelse på afdelingsmøde.
- Projektering igangsættes.



FORÅR/SOMMER 2024

- Byggeprojektet godkendes hos Københavns Kommune.
- Byggeprojektet udbydes til 3-4 entreprenører.
- Entreprenør vælges ud fra det bedste og billigste tilbud.



EFTERÅR/VINTER 2024

- Renoveringsarbejdet igangsættes, herunder kloakrenovering, strømpeføring af faldstammer og udskiftning af installationer for brugsvandssystemer.



SOMMER/EFTERÅR 2025

- Mangelgennemgang og udbedring af mangler
- Afrigning af byggeplads.
- Reetablering af belægning/grønne arealer.

FORSLAG OM FORTÆTNING MED NYE TAGBOLIGER PÅ BODENHOFFS PLADS



NYE TAGBOLIGER SOM FORTÆTNING PÅ BODENHOFFS PLADS

NYE TAGBOLIGER OG SALG AF BYGGERETTER

Der er udarbejdet et skitseprojekt af arkitektfirmaet Mangor og Nagel, som beskriver muligheden for, at der bygges tagboliger på tre af bygningerne. Pakhuset er ikke en del af projektet.

Ved at sælge byggeretterne til at bygge tagboliger på Bodenholffs Plads til en entreprenør skabes der indtægt til at bygge tagboligerne og til at finansiere renoveringen, således at huslejen holdes så meget i ro som muligt.

BEBYGGELSESPROCENT

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 165 % på Bodenholffs Plads med et friareal på minimum 40 %.

Bygningshøjden må maksimalt være 24 meter. Skitseforslaget foreslår samme højde som bebyggelsen er i dag med omkring 21,5 m.

ELEVATORER

Der etableres elevatorer i forbindelse med fortætningsarbejderne.

NYE TAGBOLIGER: DE FIRE HENSYN I UDFORMNINGEN

1. Arkitektur - ny tagform

Forslaget i skitseprojektet lægger op til en ny tagform: En krone, der overordnet holder sig indenfor omfanget af det eksisterende tag.

"Kronen" giver en moderne og æstetisk fortolkning af tagprofilet, som stadig fastholdes i den røde farvenuance. Taget opdeles i mindre bygninger og terrasser.

2. Dagslys

Projektet har særlig fokus på at dagslyset i de nye tagboliger, som i de eksisterende boliger, bevares. De nye tagboliger udnytter sin gode placering på 5. og 6. sal med blandt andet store vinduespartier og dobbelthøje rum. I de eksisterende boliger ændres daglysforhold ikke væsentligt, da bygningshøjden er den samme som i dag, og den nye tagform skrånere tilbage.

3. og 4. Fri- og opholdsarealer

Skitseforslaget lægger op til at overdække parkeringsarealet med grønne, rekreative områder, beplantning og mulighed for ophold og leg. Det foreslås at etablere en pavillion/drivhus til fx nyttehaver og blomsterbede m.m. Parkeringsmuligheder bliver minimum de samme som i dag.

DE NYE TAGBOLIGER SITUATIONSPLAN

FRI- OG OPHOLDSAREAL

Fri-/opholdsarealet udgør i dag ca. 35 %. Skitseforslaget udvider med det hævede dæk ejendommens friareal med ca. 650 m² fra 7.248 m² til 7.898 m².

Friarealet begrønnes med diverse beplantninger og klatreplanter på lodrette flader samt en fælles opholdspavillion, hvor der er mulighed for at have nyttehaver mm.

PARKERING

Der er i dag 51 parkeringspladser på terræn tilknyttet den eksisterende bebyggelse.

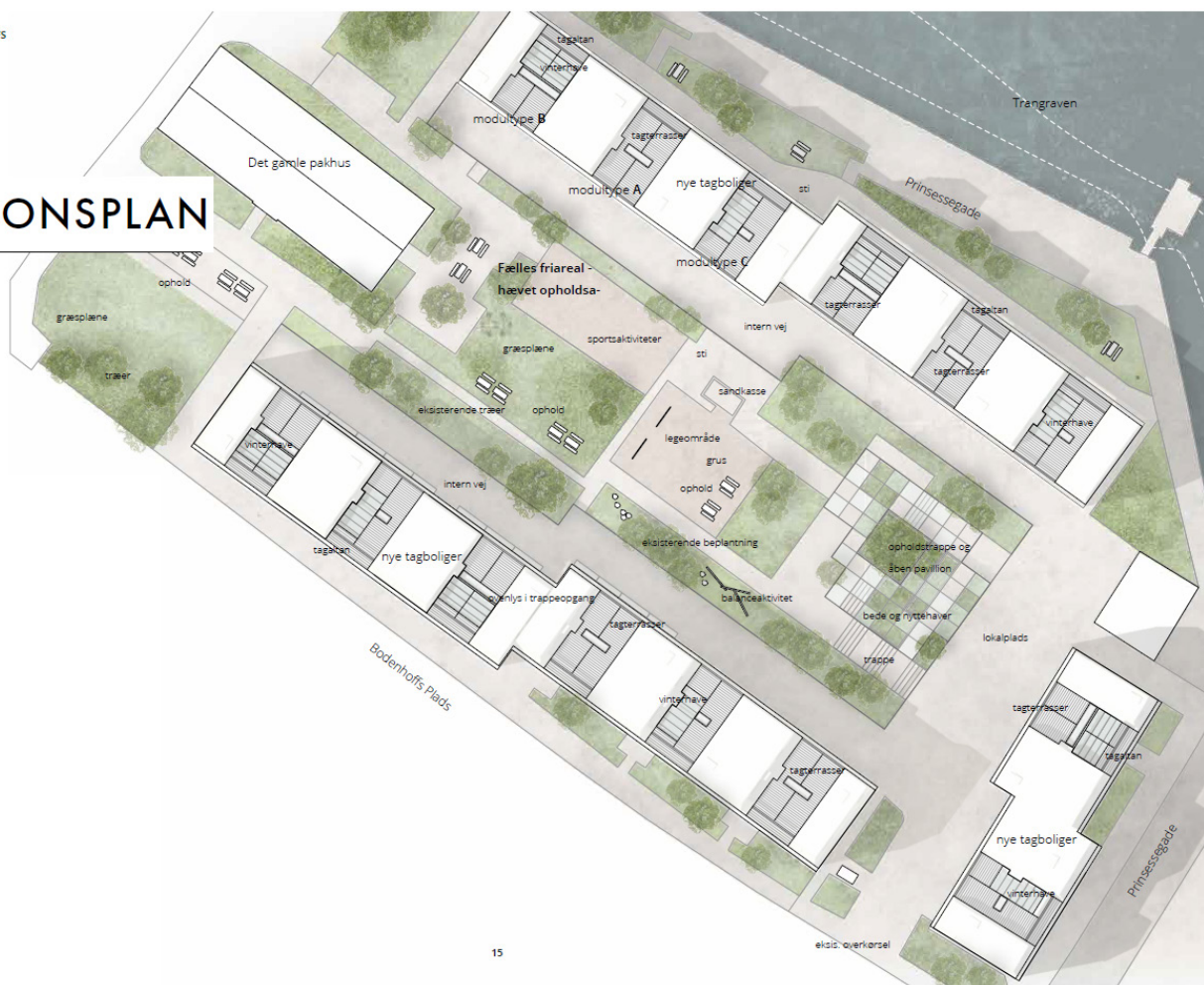
I de endelige planer bliver det prioriteret, at beboerne ikke bliver dårligere stillet, end man er i dag i forhold til antallet af parkeringspladser.

Der etableres nye cykelparkeringspladser. Cykelparkering kan fx ske i relation til det hævede opholdsdæk samt i mindre parkeringslommer i nærheden af boligernes opgange.

NYE TAGBOLIGER - BODENHOFFS

SITUATIONSPLAN

skala 1:500



ØKONOMI VED FORTÆTNING MED NYE TAGBOLIGER

SALG AF BYGGERETTER

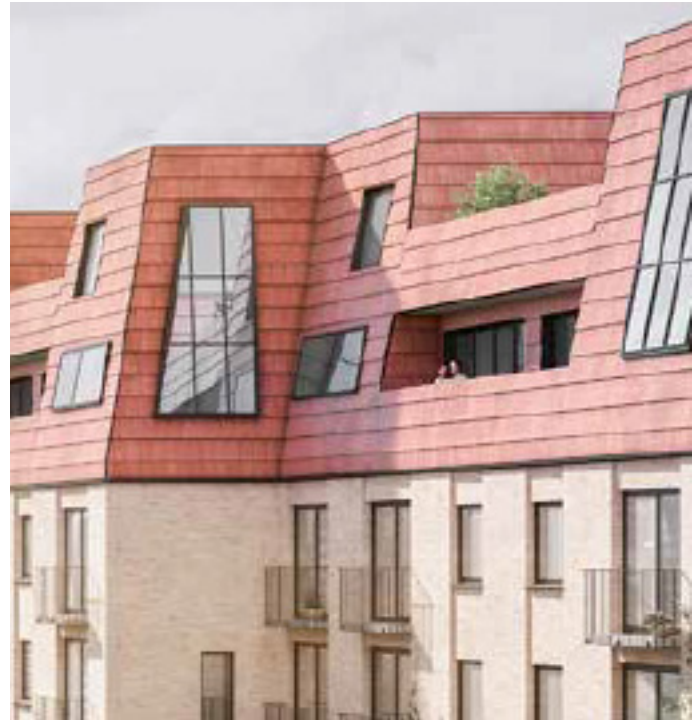
Hvis der på afdelingsmødet vælges at igangsætte fortætningsarbejderne i tagetagen, estimeres der et overskud på salg af byggeretter på 57. mio. kr. mio. kr.

Udgiften til opførelse af tagboligerne afholdes af den private projektudvikler, der køber byggeretterne. De nye tagboliger er beskrevet fra side 7.

FINANSIERING AF RENOVERINGEN

Overskuddet ved salg af byggeretterne kan benyttes til at betale for renoveringsarbejderne på Bodenhoffs Plads.

Renoveringsarbejderne inklusiv køkkener estimeres til ca. 87. mio. kr. Overskuddet ved salg af byggeretterne kan benyttes til at finansiere størstedelen af renoveringen. Den resterende finansiering kan ske gennem brug af boligafdelingens egne, opsparede midler og ved optagelse af et realkreditlån. Denne finansiering vil betyde en huslejestigning på ca. 5,3 %.



Huslejestigning efter renoveringen uden fortætning med tagbolig

Huslejestigning op til 19,3 % (uden BDO-model)

Huslejestigning efter renoveringen med salg af byggeretter til tagboliger

Huslejestigning ca. 5,3 %

HVAD ER TIDSPLANEN FOR DE NYE TAGBOLIGER?

HVORNÅR OG HVORDAN?

Hvis beboerne stemmer 'ja' til at fortætte med nye tagboliger på Bodenhoffs Plads, så vil salget af byggeretterne blive iværksat. Der kan ikke med sikkerhed siges noget om, hvor lang tid, det tager at sælge byggeretterne. Nedenstående tidsestimat forudsætter derfor, at salget af byggeretterne sker inden for et år efter at salget er godkendt på afdelingsmødet, og hvis salget efterfølgende opnår godkendelse hos myndighederne.

Der etableres ved salg af byggeretterne et tæt samarbejde med projektudvikleren, så det sikres, at evt. krav fra beboerne udføres.



JUNI OG SEPTEMBER 2023

- I juni afholdes informationsmøde med beboerne.
- I september inviteres beboerne til afstemning om renoveringsplaner. Derudover stemmes om det videre arbejde med salg af byggeretter med henblik på at fortætte med tagboliger.



EFTERÅR 2024

- Salg af byggeretterne principgodkendes godkendes på afdelingsmøde i september.
- Der indledes dialog med myndigheder om godkendelse af fortætning.
- Afklaring af lokalplankrav.



EFTERÅR 2025

- Afsøgning af markedet for privat investor.



FORÅR 2026

- Lokalplan godkendes.
- Der ansøges om byggetilladelse.



EFTERÅR 2026

- Projekt godkendes af Bo-Vita og myndigheder.
- Projekt påbegyndes.



FORÅR 2028

- Projekt afsluttes.

ER DER GENER VED RENOVERING OG NYBYGGERI?

GENER VED AT BO PÅ EN BYGGEPLADS

Renoveringsarbejdet vil medføre gener for alle beboere i anslået 18 måneder.

Hvis der udover renoveringsarbejderne vælges at fortætte med nye tagboliger, vil det betyde byggearbejder i yderligere 1-1½ år.

Udførslen bliver planlagt med fokus på beboerne, så entreprenører og håndværkere viser størst mulige hensyn.

Byggeriet sker i etaper, så ikke alle beboere/boliger bliver påvirket samtidig.

Inden byggearbejderne går i gang, vil man som beboer modtage information via møder, nyhedsbreve og varslinger, så man ved, hvornår der arbejdes i og omkring ens bolig.

Derudover kan man til enhver tid gå ind på bo-vita.dk/byggeri under Bodenhoffs Plads og se sidste nyt om byggesagen eller kontakte en af byggesagens parter.

KØKKEN- OG BADVOGNE

Det er svært at undvære køkken. Derfor er det en mulighed, at der kan blive opsat fælleskøkken i kælder/gård samt toilet-/badvogne i gården, som man som beboer kan bruge i de måneder, hvor ens eget køkken og bad renoveres.

ER DER SPØRGSMÅL TIL BYGGESAGEN?

Ejendomskontoret vil i det daglige stå til rådighed med hjælp til beboerne før, under og efter byggesagen.

Derudover kan man kontakte afdelingsbestyrelsen og byggesagens projektleder.



PARTER I ET BYGGEPROJEKT

Her har du et overblik over, hvilken funktion parterne har i en byggesag.

BYGGEUDVALGET: BYGGESAGENS AMBASSADØRER

Byggeudvalget på Bodenhoffs Plads består af:

- Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, som varetager beboernes interesser.
- Driften, der hjælper beboerne i det daglige med spørgsmål i forbindelse med byggesagen.
- Projektleder, der har det daglige ansvar for byggesagens økonomi, planlægning og gennemførelse.
- Repræsentanter fra rådgiverfirmaet.

Formålet med byggeudvalget er at samle alle parter i byggesagen for at sikre et godt samarbejde.

Byggeudvalget er ikke direkte involveret i sagsbehandlingen. Det er projektlederen, der igangsætter byggesagen, indhenter tilbud og har dialogen med alle sagens parter.

ENTREPRENØREN: UDFØRER BYGNINGSARBEJDET/RÅDGIVEREN ER DEN TEKNISKE EKSPERT

Projektlederen varetager opgavestyringen i samarbejde med byggeudvalget. Det er rådgiveren, der har kontakten til entreprenøren. Rådgiveren er typisk et arkitekt- eller ingeniørfirma.



Se mere under
[Bo-Vita.dk/
byggeri/
Bodenhoffs Plads](https://bo-vita.dk/byggeri/Bodenhoffs%20Plads)