

# RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2013

## BILAG 1

### Indhold

#### PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

<b>AAB:</b>	<b>FØLFODVEJ (AFD. 111)</b>
<b>3B:</b>	<b>STUBMØLLEVEJ (AFD. 6066)</b>
<b>VIBO:</b>	<b>HJØRNEVÆNGET (AFD. 111)</b>
	<b>RØGERITOFTEEN (AFD. 112)</b>
	<b>LERFOSGADE (AFD. 114)</b>

S. 2

S. 3-4

S. 5-6

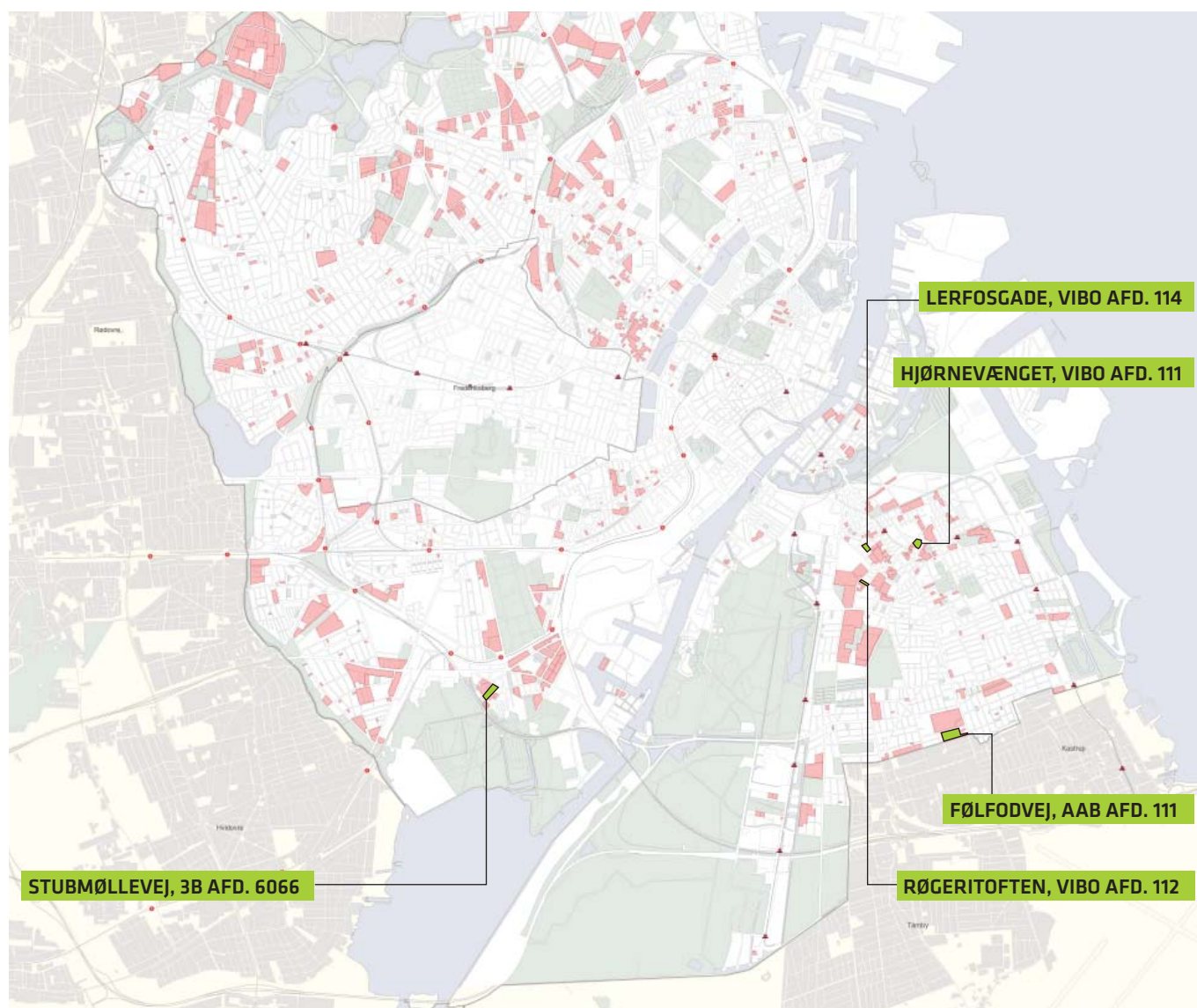
S. 7-8

S. 9-10

S. 11-12



# RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2013



AFDELING	ANTAL BOLIGER	ANTAL BEBOERE	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANLÆGSSUM
<b>Følfovej</b> (AAB afd. 111)	239	380		●	●	●	●	●	292,0 mio. kr.
<b>Stubmøllevej</b> (3B afd. 6066)	56	70	●	●	●	●	●		32,2 mio. kr.
<b>Hjørnevænget</b> (Vibo afd. 111)	111	243	●		●			●	6,4 mio. kr.
<b>Røgeritofte</b> (Vibo afd. 112)	51	105	●				●		8,9 mio. kr.
<b>Lerfosgade</b> (Vibo afd. 114)	72	182	●				●		13,7 mio. kr.
<b>I ALT</b>	<b>529</b>	<b>980</b>							<b>353,2 mio. kr.</b>

# FØLFODVEJ (AAB AFDELING 111)

Helhedsplanen koster ca. 292 mio kr. og omfatter:

- Skimmelsvamprenovering og energirenovering
- Nye boligtyper og etablering af elevatorer
- Oprettning af friarealer og etablering af LAR
- Opførelse af fælleshus

## Afdelingen

Boligafdelingen er opført som spredt parkbebyggelse med 20 punkthuse i tre etager. Bygningerne er opført med fuldmurede facader i gule tegl og lavthældende tagpapbeklædte saddeltage. Bygningernes friarealer gennembyrdes af 3 adgangsveje. Boligerne er alle små 2- og 3-værelses lejligheder. Alle lejligheder har glasinddækkede altaner fra 1990'erne. Alle bygninger har kælder, hvor bl.a. vaskerier er placeret. Der findes ingen elevatorer.

## Udfordringer

Boligblokkene er ramt af massive skimmelsvamp-problemer forårsaget af kuldebrosproblemer, mangelfulde ventileringsforhold og forkert udførte isoleringsarbejder. Lejlighederne er præget af mange små rum med utidssvarende installationer og "lånt dagslys" fra de glasinddækkede altaner.



## FAKTA

Afdelingsnummer: **111**  
Afdelingsnavn: **Følfovej**  
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: **1942**  
Antal boliger: **239**

Adresse: **Ulvefodvej 1-7 og 2-8, Følfovej 20-26,  
Bjørneklovej 1-7 og 2-8, 2300 København S**

# FØLFODVEJ (AAB AFDELING 111)

## Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boliger-nes kvalitet og energiforbruget reduceres. Derudover udvides boligudbuddet, så man kan tiltrække nye beboere.

Det sker bl.a. ved at:

- Foretage en gennemgribende skimmelsvampsane- ring
- Etablere mekanisk ventilation med genvinding
- Isolere facaden samt udskifte tag, døre, vinduer og altaner
- Sammenlægge et antal boliger til nye boligtyper
- Etablere elevatorer, istandsætte opgange og etab- lere nyt nøglebriksystem
- Udskifte køkkener, renovere badeværelser samt vandinstallationer m.m.
- Etablere nye el-installationer samt solceller
- Oprette friarealerne og opføre nyt fælleshus
- Etablere nyt LAR-system samt nyt renovations- system

## Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmødet den 22.10.2013.

Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet medio 2014, hvorefter udførelsen kan finde sted frem til 2017.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Renoveringsarbejderne medvirker til løsning af skimmelsvampproblemer, der er nævnt i Køben- havns Kommunes påbud af den 20.9.2013



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	60	180	0	0	240

Samlet bruttoareal i dag: 14.351 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 59,8 m<sup>2</sup>

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	9	180	18	12	219

Samlet bruttoareal fremover: 14.351 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 65,5 m<sup>2</sup>

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Husleje i dag	714	3.558
Anslået husleje fremover	948	*5.177

\*Anslået fremtidig gennemsnitsleje inkluderer et forøget boligareal på 5,7 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Beboerne kan tilvælge glasaflukning af altaner mod en yderligere huslestigning på ca. 132 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år svarende til ca. 660 kr. pr. bolig månedligt.

BOLIGUDGIFT, INKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Eksisterende	962	4.794
Fremtidig (anslået)	1099	5.999

Energibesparelsen forventes at udgøre 97 kr./m<sup>2</sup>/år

## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

Renovering ca. 292 mio. kr.

### KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån ca. 292 mio. kr.

### KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 500.000 kr.

# STUBMØLLEVEJ (3B AFDELING 6066)

Helhedsplanen koster ca. 32 mio. kr. og omfatter:

- Nye boligtyper
- Forbedring af boligernes kvalitet
- Renovering og energioptimering
- Opgradering af friarealer



## Afdelingen

3B's afdeling 6066 består af to sammenhængende bygninger i fire etager opført i gule mursten i begyndelsen af 1970'erne. Ejendommen er opført i slægtskab med en tilstødende ældre naboafdeling fra 1950. Afdelingen rummer 56 et- og to-værelses lejligheder fordelt på otte opgange med udnyttet tagetage. Ejendommen huser desuden et botilbud - bofællesskabet Fællesbo.

## Udfordringer

Stubmøllevej består af små boliger. Ejendommen trænger til energioptimering og til en generel opgradering af køkkener og badeværelser.



## FAKTA

Afdelingsnummer: **6066**  
Afdelingsnavn: **Stubmøllevej**  
Boligselskab/forretningsfører: **3B**

Opførelsesår: **1971**  
Antal boliger: **56**

Adresse: **Händelsvej 27-29B og Stubmøllevej 5-11,  
2450 København SV**

# STUBMØLLEVEJ (3B AFDELING 6066)

## Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet, og energiforbruget reduceres. Derudover udvides boligudbuddet, så man kan tiltrække nye beboere.

Det sker bl.a. ved at:

- Sammenlægge 20 boliger til 10 boliger
- Renovere tag
- Modernisere køkken og bad
- Etablere nye vinduer i gavl
- Etablere altaner eller kvistaltaner i alle boliger
- Etablere overdækninger ved indgangspartier
- Opgradere friarealer og etablere adgang til terræn fra altaner i stueetage

## Processen

Et tidligere renoveringsprojekt indgik i Renoveringspakke 2012, men blev nedstemt i beboerdemokratiet. Renoveringen i den nuværende form er godkendt af afdelingen den 19.9.2013 og af organisationsbestyrelsen den 22.10.2013.

Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet inden februar 2015, hvorefter udførelsen kan finde sted frem til december 2015.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Der skabes gennemlyste opholdsrum
- Der etableres direkte adgang fra stuelejlighederne til gårdrummet
- Der samarbejdes med naboejendommen om ankomstarealerne
- Problematikken vedrørende tilbagekøb afklares
- Eventuel huslejedifferentiering skal tage udgangspunkt i forbedringer



Eksempler på nye boligtyper i sammenlagte lejligheder

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	1	1	0	0	0	2
Familieboliger	23	31	0	0	0	54

Samlet bruttoareal i dag (eksklusiv botilbud): 2.568 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 45,9 m<sup>2</sup>

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	0	1	0	0	0	1
Familieboliger	15	20	9	1	0	45

Samlet bruttoareal fremover (eksklusiv botilbud): 2.568 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 55,8 m<sup>2</sup>

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Husleje i dag	829	3.153
Anslået husleje fremover	*ca. 850	**ca. 3.936

\*Forbedringer kan medføre huslejedifferentiering op til i alt 876 kr./m<sup>2</sup>/år.

\*\*Anslået fremtidig gennemsnitsleje inkluderer et forøget boligareal på 9,9 m<sup>2</sup> pr. bolig.

BOLIGUDGIFT, INKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Eksisterende	1.161	4.435
Fremtidig (anslået)	1.155	5.373

Energibesparelsen forventes at udgøre 27 kr./m<sup>2</sup>/år

## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

Renovering **32,2 mio. kr.**

### KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån **32,2 mio. kr.**

### KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel **200.000 kr.**

# HJØRNEVÆNGET (VIBO AFDELING 111)

Helhedsplanen koster 6,4 mio kr. og omfatter:

- Genopretning og forbedring af friarealer



## Afdelingen

Afdeling 111 ligger på hjørnet af Frankrigsgade og Wittenberggade på Amager. Afdelingen er opført i slutningen af 1970'erne og består af tre sammenhængende bygninger i fire etager, der omkranser et fælles gårdrum, der er åbent mod sydøst.

Bygningerne er opført af betonelementer, der er skalmuret med røde mursten. Afdelingen rummer i alt 111 boliger i varierende størrelser - fra ét til fire værelser.

## Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen ligger på forurenede grund, og der er behov for renovering af friarealet, der fremstår slidt og uindbydende.



## FAKTA

Afdelingsnummer: **111**  
Afdelingsnavn: **Hjørnevænget**  
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**

Opførelsesår: **1979**  
Antal boliger: **111**

Adresse: **Frankrigsgade 28-48B, 2300 København S**

# HJØRNEVÆNGET (VIBO AFDELING 111)

## Tiltag

Afdelingens friarealer renoveres og opgraderes, så de bliver mere indbydende og rare at opholde sig i. Det sker bl.a. ved at:

- Udskifte belægninger
- Etablere ny beplantning
- Etablere ny belysning
- Opstille nyt inventar, bl.a. bænke
- Renovere legeredskaber
- Anlægge et boldbur

## Processen

Renoveringen er godkendt af afdelingen den 21.6.2011. Organisationsbestyrelsen forventes at godkende renoveringen den 31.10.2013.

Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet inden juni 2014. Udførelsen forventes at ske fra august 2014 frem til november 2014.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Henlæggelserne i afdelingen øges
- Det som led i fremtidssikringen af afdelingen undersøges, om det er muligt at opgradere de otte et-værelses lejligheder, der i dag ikke har køkken, og mærke dem som ungdomsboliger



Planskitse af den nye indretning i gården.



Bebyggelsens gårdrum i dag.

<b>BOLIGUDBUD, I DAG</b>	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
<b>Familieboliger</b>	8	6	71	26	0	<b>111</b>

Samlet bruttoareal i dag: 8.539 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 76,9 m<sup>2</sup>

<b>BOLIGUDBUD, FREMVER</b>	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
<b>Familieboliger</b>	8	6	71	26	0	<b>111</b>

Samlet bruttoareal fremover: 8.539 m<sup>2</sup> (uændret)

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 76,9 m<sup>2</sup> (uændret)

<b>HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG</b>	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
<b>Husleje i dag</b>	843	5.404
<b>Anslået husleje fremover</b>	859	5.507

## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

**Renovering** 6,4 mio. kr.

### KOMMUNAL GARANTI

**Garanti på lån** 3,5 mio. kr.

### KOMMUNALT BIDRAG

**Kapitaltilførsel** 0 kr.



# RØGERITOFTEN (VIBO AFDELING 112)

Helhedsplanen koster ca. 8,9 mio. kr. og omfatter:

- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af vandinstallationer
- Udbedring af skader i murværk



## Afdelingen

VIBO's afdeling 112 ligger på Amager i Sundholmskvarteret, hvor der tidligere lå et gammelt røgeri. Bebyggelsen udgør den sydvestlige del af en delvist åben karré med aflangt fælles gårdrum. Afdelingen rummer 51 boliger fordelt i tre bygninger, der er fire til fem etager høje. Bygningerne er opført af betonelementer, der er skalmuret med røde mursten.

Boligerne har franske altaner med grønne skodder. En del af boligerne har egen altan. Afdelingen har for nyligt fået udskiftet vinduer, og der er planlagt etablering af altaner til de lejligheder, der ikke har i dag. Denne renovering er finansieret. Bygningen har opnået energimærke C.

## Udfordringer

Afdelingen er opført i slutningen af 1970'erne, og der er behov for at udskifte vandrør samt at renovere badeværelser og facader.



## FAKTA

Afdelingsnummer: **112**  
Afdelingsnavn: **Røgeritofte**  
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**

Opførelsesår: **1978**  
Antal boliger: **51**

Adresse: **Hørhusvej 10-20, 2300 København S**

# RØGERITOFTEN (VIBO AFDELING 112)

## Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet og vandforbruget forventes at blive reduceret. Det sker ved at:

- Renovere badeværelser
- Udskifte vandinstallationer
- Udbedre skader i murværk

## Processen

Renoveringen er godkendt af afdelingen den 8.2.2012 og af organisationsbestyrelsen den 17.11.2011. Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet inden juli 2014, hvorefter udførelsen kan finde sted frem til marts 2015.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Der sikres størst mulig vandbesparelse i de renoverede badeværelser
- Der opsættes individuelle vandmålere (jf. 'Miljø i Byggeri og Anlæg')
- Det som led i fremtidssikringen af afdelingen undersøges, om det er muligt at opgradere de fire et-værelses lejligheder, der i dag ikke har køkken, og mærke dem som ungdomsboliger



Bebyggelsen set fra gårdsiden



Bebyggelsen set fra gårdsiden

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	4	35	8	0	51

Samlet bruttoareal: 3.780 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse: 74,1 m<sup>2</sup>

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	4	35	8	0	51

Samlet bruttoareal: 3.780 m<sup>2</sup> (uændret)

Gennemsnitlig boligstørrelse: 74,1 m<sup>2</sup> (uændret)

HUSLEJE, INKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Husleje i dag	1.002	6.189
Anslået husleje fremover	1.048	6.473

## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

Renovering ca. 8,9 mio. kr.

### KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån ca. 8,9 mio. kr.

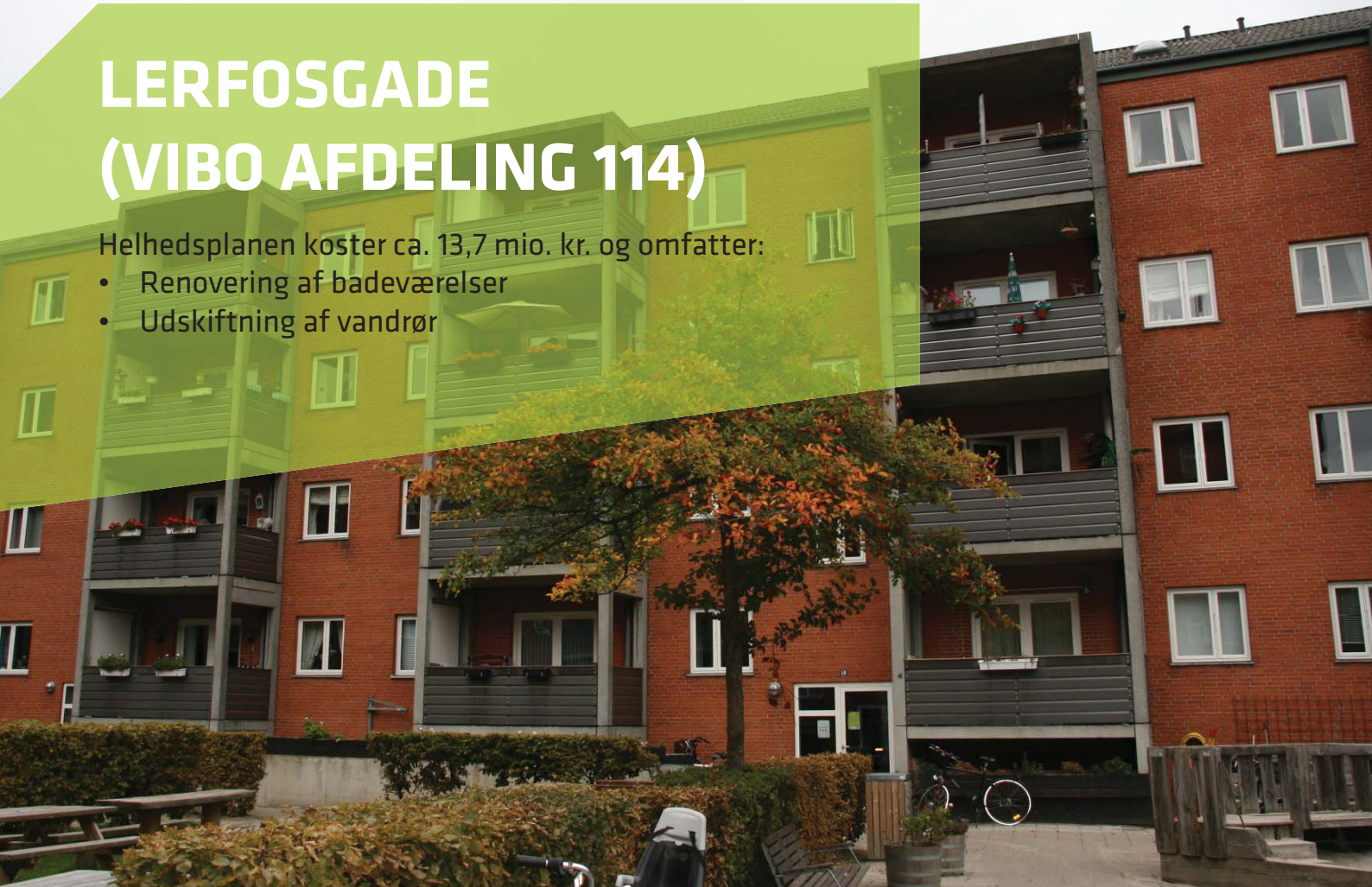
### KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 0 kr.

# LERFOSGADE (VIBO AFDELING 114)

Helhedsplanen koster ca. 13,7 mio. kr. og omfatter:

- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af vandrør



## Afdelingen

VIBO's afdeling 114 ligger på Amager i Sundholmskvarteret. Ejendommen er opført i slutningen af 1970'erne som betonelementbyggeri, der er skalmuret med røde mursten.

Bebyggelsen består af tre sammenhængende firetages bygninger, der udgør den nordlige del af en delvist åben karré. Afdelingen rummer i alt 72 lejligheder på tre til fem værelser. Boligerne har altaner, der er orienteret ud mod det fælles gårdrum.

## Fokus for helhedsplanen

Afdeling 114 er opført i slutningen af 1970'erne, og der er behov for renovering af badeværelser og udskiftning af vandrør.



## FAKTA

Afdelingsnummer: **114**  
Afdelingsnavn: **Lerfosgade**  
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**  
Opførelsesår: **1979**  
Antal boliger: **72**

Adresse: **Byglandsgade 1A-5D, 2300 Kbh. S**

# LERFOSGADE (VIBO AFDELING 114)

## Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet, og vandforbruget forventes at blive reduceret. Det sker ved at:

- Renovere badeværelser
- Udskifte vandrør

## Processen

Renoveringen er godkendt af afdelingen den 27.10.2009. Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet den 17.11.2011. Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet inden juli 2014, hvorefter udførelsen kan finde sted frem til marts 2015.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Der sikres størst mulig vandbesparelse i de renoverede badeværelser
- Der opsættes individuelle vandmålere (jf. 'Miljø i Byggeri og Anlæg')



Bebyggelsen set fra gårdsiden.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	40	28	4	72

Samlet bruttoareal i dag: 5.905 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 82,0 m<sup>2</sup>

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	40	28	4	72

Samlet bruttoareal i dag: 5.905 m<sup>2</sup> (uændret)

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 82,0 m<sup>2</sup> (uændret)

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m <sup>2</sup> /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Husleje i dag	972	6.643
Anslået husleje fremover	995	6.800

## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

Renovering 13,7 mio. kr.

### KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån 13,7 mio. kr.

### KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 0 kr.