

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2. halvår 2019

BILAG 2

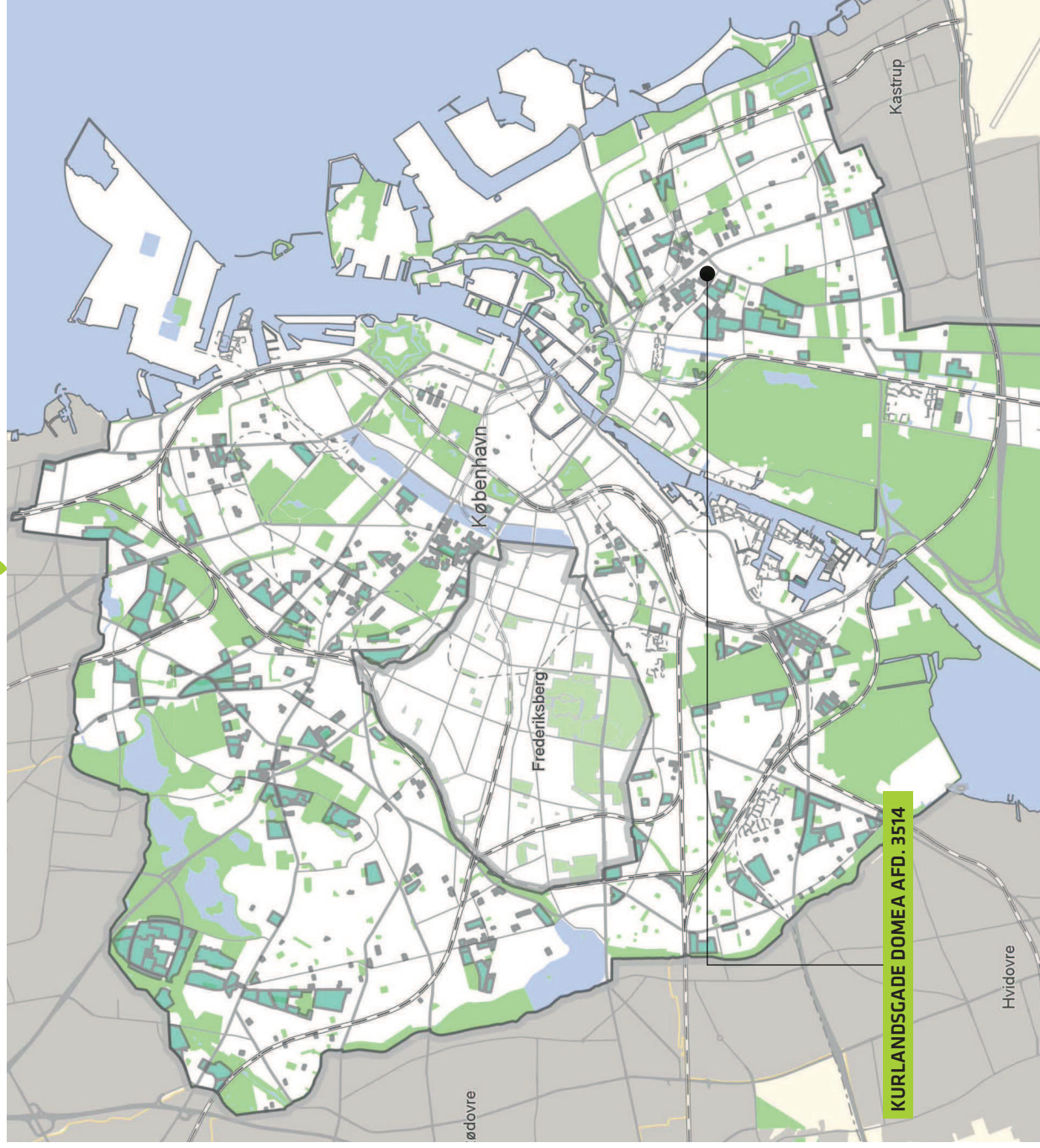
Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD
KURLANDSGADE AFD. 3514

S. 2
S. 3-5



PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



ANLÆGSSUM	15 mio. kr.	15 mio. kr.
TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)		
BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	●	
NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)		
FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)		
ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	●	
UDSAT BYOMRÅDE		
ANTAL BOLIGER	26	26
AFDELING Kurlandsgade Domea afd. 3514		I ALT

KURLANDSGADE DOMEA AFD. 3514

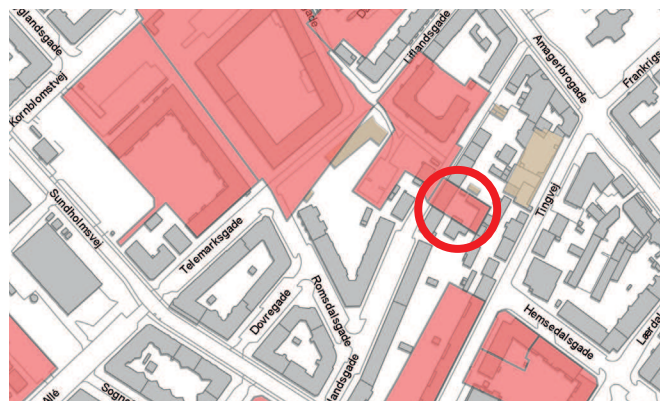
Helhedsplanen koster ca. 15 mio kr. og omfatter:

- efterfundering
- fugtisolering og dræn om kælder
- renovering af murværk og efterisolering af ydervægge
- skimmelsanering
- etablering af ventilationsanlæg med varmegenvinding
- gennemgang af tekniske installationer
- udskiftning af vinduer og opgangsdøre
- udskiftning af badeværelser
- nye gulve
- nye brandalarmer
- nyt porttelefonanlæg

Afdelingen

Afdelingens bygninger ligger i Kurlandsgade på Amager er opført i 1900 og rummer 26 boliger fordelt på et forhus i 4 etager og et baghus i 3 etager. Under forhuset er der kælder. Forhuset består af femten 2-værelses lejligheder med tekøkken, mens der i I baghuset er syv 1-værelses lejligheder med tekøkken, fire 2-værelses lejligheder med tekøkken samt et fælleslokale med adgang til toilet.

Bebyggelsen er klassificeret med middelhøj bevaringsværdi (SAVE 4)



FAKTA

Afdelingsnummer: **3514**

Afdelingsnavn: **Kurlandsagde**

Boligselskab/forretningsfører: **Domea**

Opførelsesår: **1900**

Antal boliger: **26**

Adresse: **Kurlandsgade 11A-D og Kurlandsgade 13,
2300 København S**

Udfordringer og løsninger

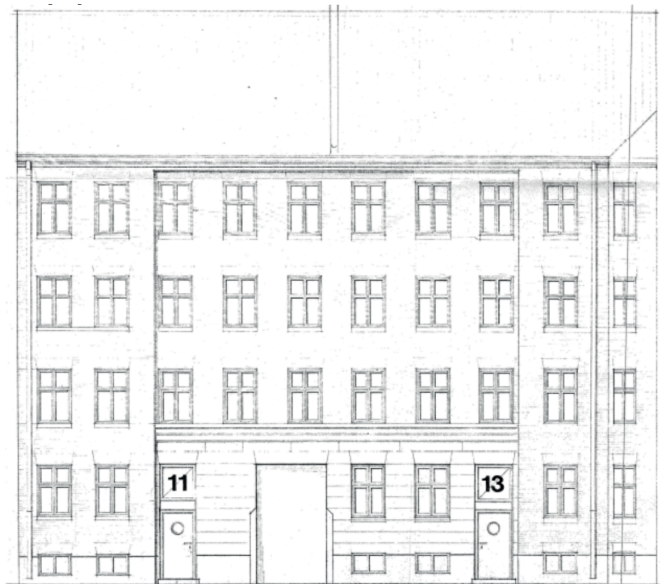
Bygningen fremstår ud fra alder, materialer og udførelsesmetode i normal stand, dog er boligerne og nogle bygningsdele plaget af fugt og skimmelsvamp. Med helhedsplanen forbedres og fremtidssikres bygningernes tilstand og komforten i boligerne løftes. De største udfordringer og helhedsplanens løsninger på dem er:

- generelle fugt- og kuldeproblemer, som afhjælpes delvist ved etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- mangelfuldt fundament under dele af bebyggelsen, hvilket medfører revner i murværket, pudsafskalling og optrængning af grundfugt, som forårsager skimmelvækst. Det er nødvendigt at støbe et nyt fundament for at undgå yderligere skade på bygningen. Derudover udbedres de allerede opståede skader.
- ombygning af gulvkonstruktion i stueetage samt etablering af nye gulve i nogle lejligheder
- fugtskader på ydervægge i kælderen. Der etableres fugtisolering og dræn for at bremse opfugtningen.
- kuldeindtrængning i boliger. Ydermere i baghuset, hvor problemerne er størst, efterisoleres udvendigt.
- begrænset levetid på vinduer og døre, som derfor skal udskiftes. Dette vil også bidrage til at afhjælpe kuldeproblemer i boligerne. Franske altandøre repareres
- skimmelvækst bag forsatsvægge i baghuset. Forsatsvæggene fjernes.
- skimmelvækst på vægge i opgangene afrenses.
- opfugtninger omkring gulvafløb i de fleste af badeværelserne, som derfor renoveres.
- der etableres nyt porttelefonanlæg
- der opsættes brandalarmer i alle køkkener.
- eksisterende elinstallationer og varmeanlæg gennemgås for fejl og mangler.

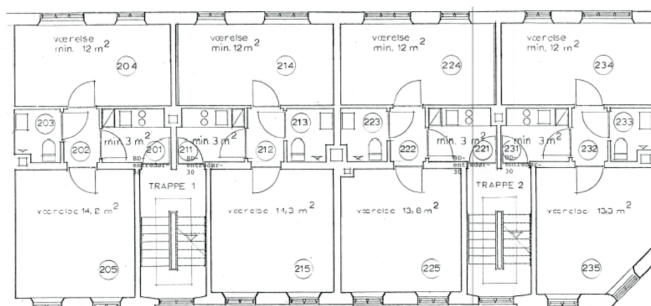
Genhusning

I baghuset medfører renoveringsarbejderne, at det er nødvendigt at genhuse beboerne, og boligorganisationen stiller derfor en tilsvarende bolig i nærområdet til rådighed. Den midlertidige genhusning forventes at vare 7-8 uger.

I forhuset er renoveringsarbejderne ikke lige så indgribende, og der vil derfor ikke være behov for genhusning af beboerne i disse boliger. I perioden, hvor der laves nye badeværelser, vil der blive stillet en skurvogn på gaden, hvor beboerne har adgang til eget aflåselige toilet og bad.



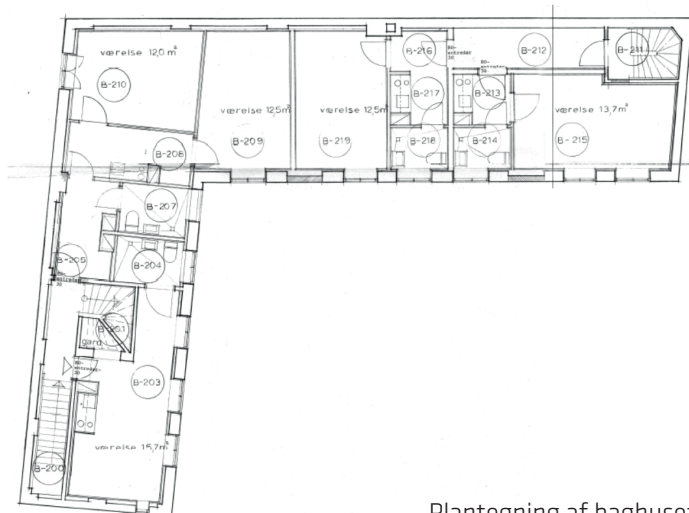
facadetegning af forhuset



plantegning af forhuset



Facadetegning af baghuset



Plantegning af baghuset

KURLANDSGADE

DOMEA AFD. 3514

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 29.10.2018 og på organisationsbestyrelsesmøde den 28.06.2018.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af, at:

- helhedsplanen lever op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at endeligt detaljering og materialevalg vedrørende udvendige forhold kan godkendes af Københavns kommune der tages afsæt i Københavns kommunes retningslinjer om bevaringsværdig bebyggelse, se link <https://www.kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning>

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	7	19	0	0	0	26

Samlet bruttoareal i dag: 1.204 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 46 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	7	19	0	0	0	26

Samlet bruttoareal fremover: 1.204 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 46 m²

HUSLEJE, UNGDOMSBOLIGER	kr./m ² /år (2018-niveau)	kr./md. i gns. (2018-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.175	4.504
Fremtidig (anslået)	1.175	4.504

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 928 kr. pr. m².

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering 15 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån 2 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 100.000 kr.