

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2014

BILAG 1

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

S. 2

DOMEA: TINGVEJ (AFD. 3512)

S. 3-4

AAB: VOGNMANDSMARKEN (AFD. 103)

S. 5-6

LEJERBO: LÆRKEVEJ (AFD. 107-0)

S. 7-8



RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2014



AFDELING	ANLÆGSSUM	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 BEBOERE	ANTAL BOLIGER	I ALT
Tingvej (Domea afd. 3512)	34,9 mio. kr.	●	●	●	●	●	●	115	43	
Vognmandsmarken (AAB afd. 103)	110,7 mio. kr.	●	●	●	●	●	●	828	305	
Lærkevej (Lejerbo afd. 107-0)	39,8 mio. kr.			●	●	●	●	44	36	
I ALT	185,4 mio. kr.							936	384	

TINGVEJ (DOMEA AFDELING 3512)

Helhedsplanen koster ca. 34,9 mio kr. og omfatter:

- Skimmelsvampreovering
- Øget tilgængelighed
- Opretning af friarealer
- Ombygning af lejligheder

Afdelingen

Boligafdelingen er opført som en del af en karrébebyggelse i 4 etager.

Bygningernes facader består af en bagmur opbygget af letbetonelementer placeret mellem søjler og bjælker. Den yvendige del af facaden består af en halvstens skalmur, afvekslende med klinkebelagt eternitbeklædning. Taget har 30 graders hældning og er belagt med røde betontagsten. Bygningernes friarealer er lokaliseret i karréens gård.

Afdelingens boligudbud er fordelt på 11 1-2 værelses ungdomsboliger samt 32 familieboliger, der alle har 4 værelser. Bygningen har kælder, hvor bl.a. fællesvaskeriet er placeret. Der findes ingen elevatorer.

Udfordringer

Afdelingen har primært problemer med indeklimaet. Kraftige fugtskader i badeværelser har givet grobund for vækst af skimmelsvamp, og desuden bevirket kraftige nedbrudte væg- og gulvkonstruktioner. Desuden er der konstateret kuldebrosproblemer og mangelfulde ventileringsforhold, der begge medfører gode betingelser for skimmelvækst.



FAKTA

Afdelingsnummer: **3512**
Afdelingsnavn: **Tingvej**
Boligselskab/forretningsfører: **Domea**

Opførelsesår: **1991**
Antal boliger: **43**

Adresse: **Tingvej 20-28, 2300 København S**

TINGVEJ (DOMEA AFDELING 3512)

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet.

Det sker bl.a. ved:

- Vinduesudskiftning til lavenergivinduer
- Renovering af badeværelser
- Ombygning af 8 4-værelses lejligheder til 3-værelses lejligheder med elevatoradgang
- Mindre reparationer af kloakforhold
- Udskiftning af køkkener
- Omlægning af bygningens ventilationssystem til varmegenvindingssystem
- Udførelse af mindre facadereparationer
- Renovering af fælleshus
- Etablering af elevatorer

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmødet den 8. oktober 2014 og på organisationsbestyrelsesmødet den 30. september 2014.

Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet medio 2015, hvorefter udførelsen kan finde sted fra 2015 til 2017.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010" for de berørte bygningsdele samt overholder krav til lavenergibygning klasse 2015
- renoveringsarbejderne udføres i henhold til Københavns Kommunes retningslinier og beskrives mere specifikt
- risikobehæftede forhold ikke forekommer



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	0	32	0	32
Ungdomsboliger	8	3	0	0	0	11

Samlet bruttoareal i dag: 3125 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 72,5 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	8	24	0	32
Ungdomsboliger	8	3	0	0	0	11

Samlet bruttoareal fremover: 3085 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 71,75 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2014-niveau)	kr./md. i gns. (2014-niveau)
Husleje i dag	1.251	7.576
Anslået husleje fremover	1.190	7.115

BOLIGUDGIFT, INKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2014-niveau)	kr./md. i gns. (2014-niveau)
Eksisterende	1.350	8.213
Fremtidig (anslået)	1.273	7.638

Energibesparelsen forventes at udgøre 17 kr./m²/år

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering ca. 34,9 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån ca. 34,9 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 200.000 kr.

VOGNMANDSMARKEN (AAB AFDELING 103)

Helhedsplanen koster ca. 111 mio kr. og omfatter:

- Renovering af badeværelser
- Opretning af altaner
- Opretning af revner i kælderydervæg
- Etablering af forhaver og opgradering af friarealer samt LAR
- Åbning af nordfacade



Afdelingen

Afdeling 103 er beliggende på Østerbro, i Skt. Kjelds Kvarter. Boligafdelingen er opført som en sammenhængende 4½ etagers karré, der omspænder fire store gårdrum, hvoraf de to åbner sig mod Vognmandsmarken og mod syd, mens de to øvrige er omgivet af bygninger på alle sider. Bebyggelsen har en tydelig for- og bagside. Bebyggelsen er opført som elementbyggeri med ydervægselementer som sandwichelementer med røde teglskaller. Tagkonstruktionen er udført med en 45 graders spærkonstruktion, og taget er beklædt med røde betontagsten. Der er i taget indbygget altaner.

Udfordringer

I karréerne er der konstateret byggeskader i badeværelser og altaner samt revner i fundamenter. Friarealerne er nedslidte, og der er placeret store mængder jord i gårdrummene. Gårdrummene er utrygge at færdes i efter mørkets frembrud og er meget monotone i deres udformning og dårligt belyste.



FAKTA

Afdelingsnummer: **103**
Afdelingsnavn: **Vognmandsmarken**
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: **1979-81**
Antal boliger: **305**

Adresse: **Vognmandsmarken 1-65,
2100 København Ø**

VOGNMANDSMARKEN (AAB AFDELING103)

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes, boligernes og friarealernes kvalitet.

Det sker bl.a. ved at:

- badeværelser renoveres
- kvistaltaner renoveres og udvides
- revner i kælderydervægge udbedres
- der etableres forhaver med adgang fra stueplan samt opgradering af friarealer og kantzoner
- der etableres forbindelse mellem gårdmiljøer
- stigstrengene udskiftes
- der etableres trinetter i suppleringsrum
- nordfacade åbnes med franske altaner og vinduer
- der etableres LAR - lokal afledning af regnvand (re-kreative og praktiske formål samt nedsivning m.v.)

Processen

Helhedsplanen er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. juni 2014 og på organisationens bestyrelsesmøde den 4. juni 2014.

Projektet udbydes i hovedentreprise og forventes påbegyndt den 1. marts 2016 og afleveret 1. september 2017.

Betingelser for godkendelse

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

- renoveringsarbejderne, herunder kvistaltanerne, udføres i henhold til Københavns Kommunes retningslinier
- projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010", for de berørte bygningsdele
- lånet til køkkenerne (uden kommunegaranti) får prioritet foran lånet til helhedsplanen
- boligorganisationen vurderer, at boligerne kan udlejes til den højere leje som følge af nye køkkener
- risikobehæftede forhold ikke forekommer



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	8	1	200	96	0	305

Samlet bruttoareal i dag: 27.091 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 88,82 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	8	1	200	96	0	305

Samlet bruttoareal fremover: 27.091 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 88,82 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2014-niveau)	kr./md. i gns. (2014-niveau)
Husleje i dag	1.045	7.738
Anslået husleje fremover	1.066	7.893

Beboerne kan tilvælge nye køkkener mod yderligere huslejestigning på ca. 92 kr./m²/år svarende til ca. 681 kr. pr. bolig månedligt.

BOLIGUDGIFT, INKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2014-niveau)	kr./md. i gns. (2014-niveau)
Eksisterende	1.264	9.355
Fremtidig (anslået)	1.294	9.575

Huslejestigning som følge af nye køkkener er ikke indregnet - se ovenfor.

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM	
Renovering	ca. 111 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån	ca. 111 mio. kr.
KOMMUNALT BIDRAG	
Kapitaltilførsel	400.000 kr.

LÆRKEVEJ 1 (LEJERBO AFD. 107)

Helhedsplanen koster ca. 39,8 mio kr. og omfatter:

- Etablering af nye energirigtige facader
- Sammenlægning af lejligheder
- Etablering af tagterrasse med solcelleanlæg
- Opretning af friarealer
- Øget tilgængelighed



Afdelingen

Afdelingen Lærkevej 1 er beliggende på Ydre Nørrebro Boligbebyggelsen er en seksetagers rød murstensbygning med svalegange til gadesiden. Bygningen er trukket 8-10 meter tilbage fra facadeflugten, så der er en plads ud til Frederikssundsvej.

Bag bygningen ligger der et vinkelformet, delvist grønt, og delvist flisebelagt område.

Selve huset består af 30 etværelses- og 6 tovværelses lejligheder, ligeligt fordelt på etagerne. Adgangen til alle boligerne foregår via en svalegang mod gadesiden med køkkener orienteret mod den nordvendte svalegang, mens opholdsstuen vender ud mod den sydvendte gård. Bygningen har kælder med vaskeri og pulterum.

Udfordringer

Lejlighederne er præget af nedslidning, er små med utidssvarende installationer og boligblokken er ramt af skimmelsvampproblemer i de øverste lejligheder, forårsaget af utætheder i taget. Svalegange og konsoller har mindre skader i form af afskalninger over armeringsjern.



FAKTA

Afdelingsnummer: **107**
Afdelingsnavn: **Lærkevej**
Boligselskab/forretningsfører: **Lejerbo**

Opførelsesår: **1971**
Antal boliger: **36**

Adresse: **Lærkevej 1, 2200 København N**

LÆRKEVEJ (LEJERBO AFD. 107)

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningen og boligernes kvalitet og energiforbruget reduceres. Derudover lægges de små utidssvarende lejligheder sammen til attraktive familieejligheder, så boligudbuddet i det udsatte byområde bliver mere varieret.

Det sker bl.a. ved at:

- eksisterende facader udskiftes med mere energirigtige facader
- de 36 lejligheder sammenlægges til 18 lejligheder med nye køkkener og wc/bad
- taget isoleres og der etableres fælles tagterrasse og solcelleanlæg
- der etableres mekanisk ventilation med genvindingsanlæg
- der etableres altaner til alle boliger samt nye svale-gange
- alle tekniske installationer udskiftes
- friarealet fornyes og der etableres LAR-system

Processen

Afdelingsmødet har godkendt den oprindelige helhedsplan den 25. september 2006. Beboerne godkendte ligeledes permanent genhusning af alle beboere.

Renoveringsprojektet er godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 11. april 2013. Projektet forventes påbegyndt marts 2015 og afleveret november 2015.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri 2010", herunder at byggeriet tilsluttes bygas og overholder krav til lavenergibygnings klasse 2015.
- renoveringsarbejderne, udføres i henhold til Københavns Kommunes retningslinier
- tegninger for tagterrassen revideres
- risikobehæftede forhold ikke forekommer

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	30	6	0	0	0	36

Samlet bruttoareal i dag: 1.634 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 45,4 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	12	6		18

Samlet bruttoareal fremover: 1.741 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 96,7 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Husleje i dag	996	4.014
Anslået husleje fremover	941	*7.585

*Anslået fremtidig gennemsnitsleje inkluderer et forøget boligareal på 51,3 m² pr. bolig.

Der forventes besparelse på 10-15 pct. på forbrugsudgifterne (el, vand og varme) efter renoveringen.

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 39,8 mio. kr.
------------	-------------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	ca. 39,8 mio. kr.
----------------	-------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	0 kr.
------------------	-------