

Bilag 2

Renovering af almene boliger

2. halvår 2022

Projektbeskrivelse



Oversigt



AFDELING AAB afdeling 23 Østerbrogade	ANSKAFFELSESSUM	248,3 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	388

Afd. 23 Østerbrogade

Renovering af 380 familieboliger og 8 ungdomsboliger ved AAB

Afdelingen

Afdelingen er opført i 1925 og består af fire karréer beliggende på ydre Østerbro. Ejendommen har høj bevaringsværdi SAVE 3. Karréerne fremstår klassiske med facader i rødt murværk, tage som sadeltage med røde betontagsten på to bygninger og mansardtage med røde betontagsten på to bygninger. Boligtyperne er varierende fra 1 rums boliger på 38 m² til 6 rums boliger på 219 m². Størstedelen af boligerne er dog 2 og 3 rums boliger på mellem 51 og 102 m². Gårdrum er aflukkede/aflåste og fremstår grønne med mulighed for ophold for både børn og voksne.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen fremstår i dag vel vedligeholdt på både bygninger og udearealer, men udfordres af mange små og utidssvarende badeværelser. Helhedsplanens fokus er renovering af badeværelser. Badeværelserne varierer i størrelse, og ca. 280 af boligerne har badeværelser indrettet i det oprindelige lille toiletrum. Det er primært disse badeværelser, der ønskes ombygget ved at inddrage køkkentrappearealet i boligerne. De større badeværelser, der er beliggende i karreernes hjørner, istandsættes uden flytning af vægge og tillagt areal.

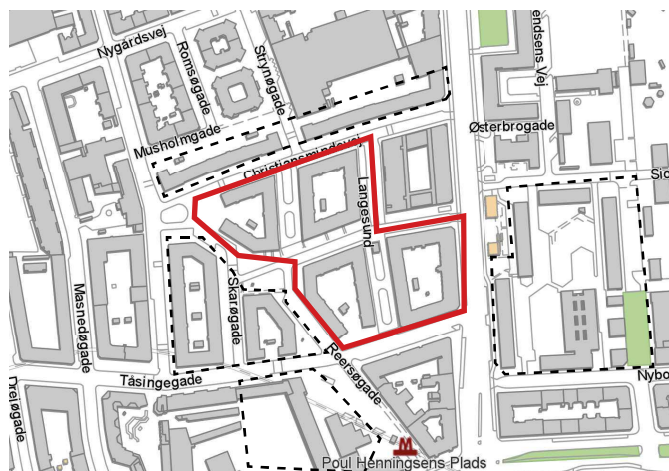
Badeværelserne i den ene karre (karre F) er istandsat, og vand- og afløbsinstallationerne er skiftet i 2013. Der indgår derfor ikke arbejder på disse badeværelser.

I forbindelse med ombygning og renovering af baderum skiftes eksisterende stigstreng og faldstammer og der udføres ny ventilation.

Hovedtrapper, døre og loftrum brandsikres, og der etableres adgang til gårdarealet via ny adgang fra hovedtrapper til kælderen. Gårdarealet opgraderes med forbedret belysning, kantzoner og opholdsmuligheder langs facaderne.

Tiltag

- Indretning af 280 badeværelser i køkkentraperum
- Istandsættelse på overflader og ny sanitet på 40 større badeværelser
- Nye faldstammer og stigstreng til vand, varme og afløb i 320 boliger
- Nedrivning af eksisterende badeværelser, der



Kortudsnit, hvor Afd. 23 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiptet linje.

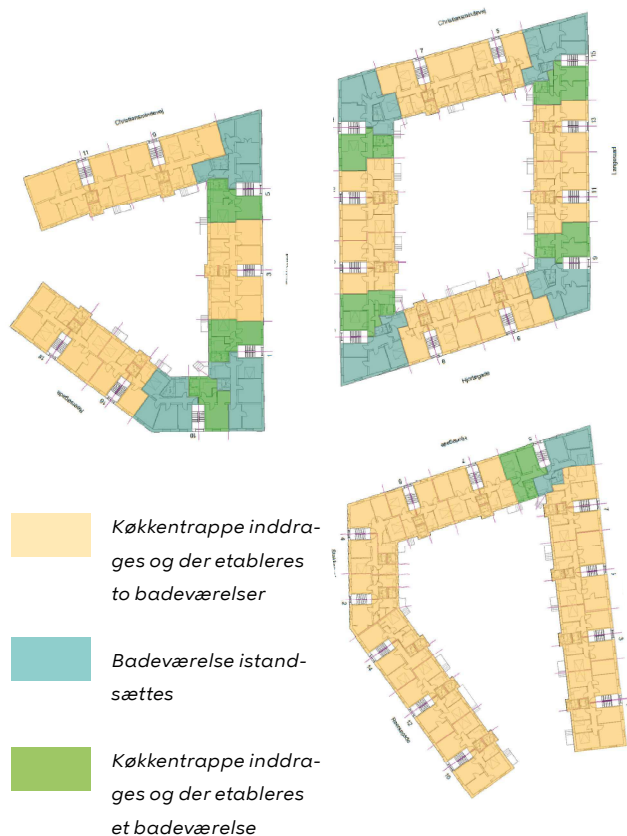


Luftfoto af Afd. 23. Bygninger omfattet af helhedsplan er markeret med hvid stiptet linje.

Fakta

Afdelingsnummer	23
Afdelingsnavn	Afdeling 23
Boligselskab / Forretningsfører	AAB
Opførelsesår	1925
Antal boliger	388
Adresse	Christiansmindevej 5-11, Hjortegade 1-9, 6-10, Langesund 1-15, 2-6, Reersøgade 10-18, Stakkesund 1-5, 2-12, Tåsinge-gade 2-4, Østerbrogade 109

- støder op til køkkentrapper
- Demontering af sanitet mm. på små indeliggende badeværelser
- Ny elinstallation i alle badeværelser
- Nedtagning af køkkentrapper
- Balanceret ventilation i alle boliger
- Ny adgang fra hovedtrappe til kælder og loft i alle trapperum
- 22 nye kældertrapper til gård
- Etablering af sprinkling på alle hovedtrapper
- Brandsikring af alle hoveddøre og loftrum
- Opgradering af udearealer

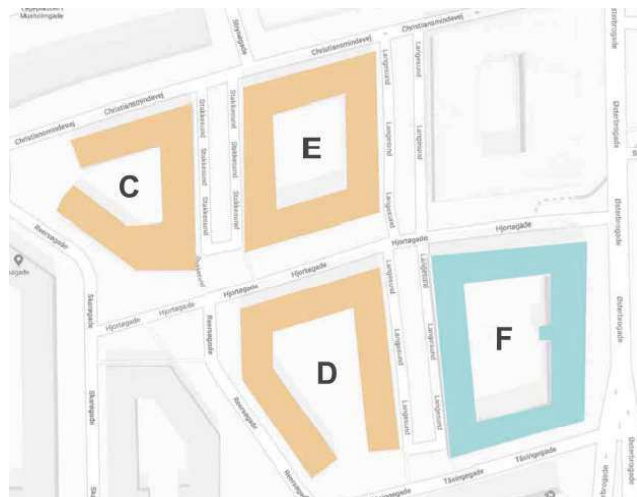


Projektet

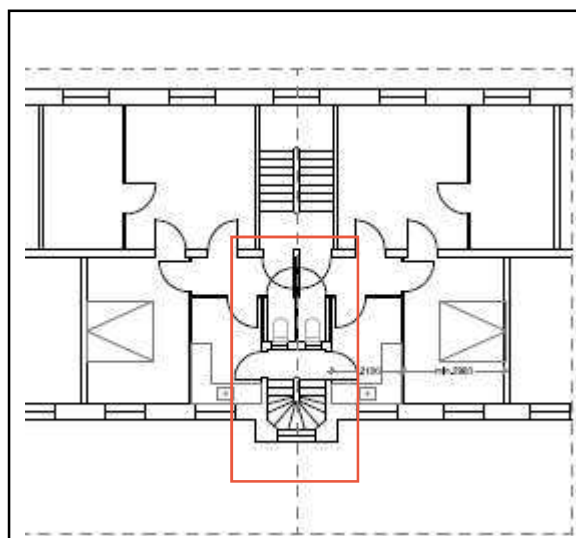
Med inddragelsen af køkkentrapperne fjernes eksisterende opgangsdøre og trappevinduer. Efterfølgende tilmures partierne med sten tilpasset facaderne.

Om muligt etableres nye vinduer ud for de nye badeværelser – dette er de eneste ændringer på facaderne.

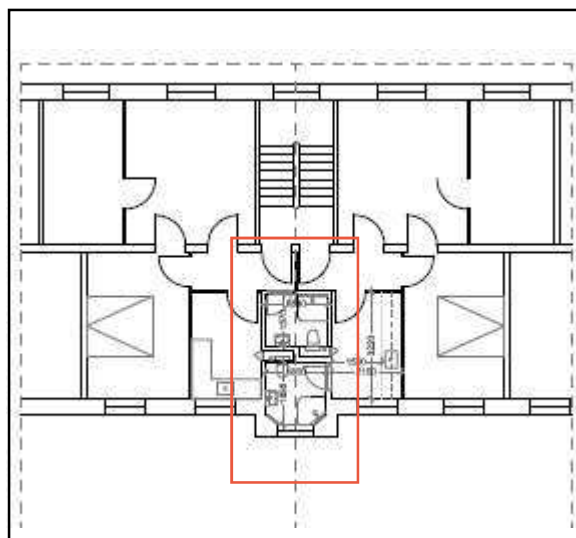
Afledt af inddragelsen af køkkentrapperne føres hovedtrapperne til loft og kælder for at give adgang til loftrum og til gården via kælderen. Hovedtrapperummene vil blive sprinklet og hoveddørene brandsikres eller skiftes.



- Nye badeværelser
- Har renoverede badeværelser



Eksisterende badeværelse i standardboliger



Fremtidige badeværelse i standardboliger

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt af AAB's organisationsbestyrelse den 6. oktober 2021 og af afdelingsmødet d. 25. april 2022.

Byggearbejderne forventes udført januar 2024 - efteråret 2026.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder.

- at den videre udvikling af projektet, herunder udearealer og kantzoner, sker under hensyn til de bevarende bestemmelser i lokalplanen for området
- at adgangsforhold til badeværelser bearbejdes yderligere
- at projektet skal leve op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016, idet projektet ikke opfylder betingelserne for DGNB-certificering
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	666	4.407
Fremtidig husleje* (anslået)	733	4.850

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	673	2.333
Fremtidig husleje* (anslået)	740	2.565

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 942 kr. /m²/år (2021 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	35	125	105	98	17	380
Ungdomsboliger	8	-	-	-	-	8
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 30.507 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 78,6 m²
Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	248,3 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	248,3 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	300.000 kr.

