

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2. halvår 2018

BILAG 1

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

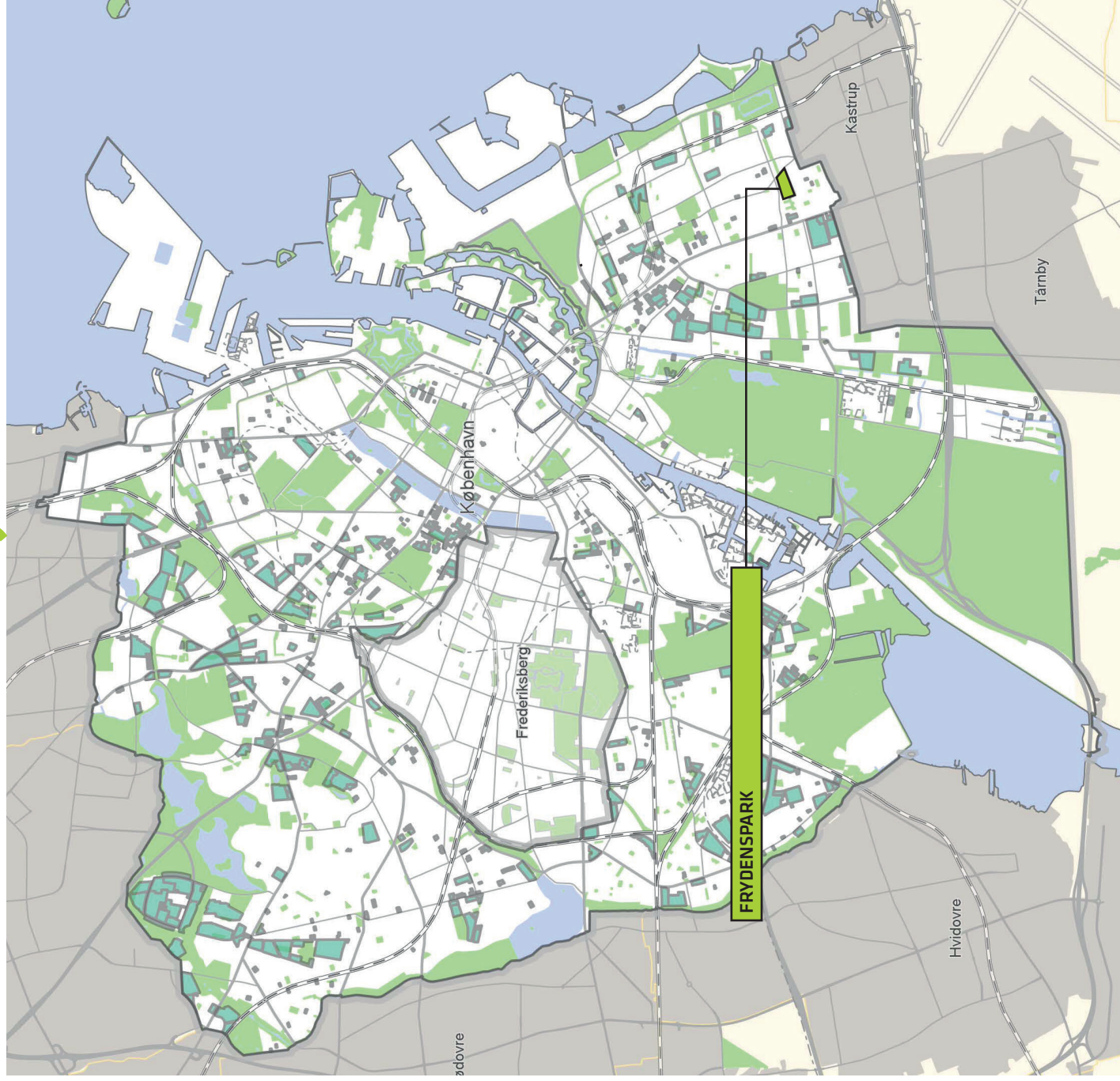
S. 2

FRYDENSPARK

S. 3-5



PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



ANLÆGSSUM	309 mio. kr.	309 mio. kr.
TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægnings 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	294	294
AFDELING FRYDENS PARK HAB I AFD. 1202		I ALT

FRYDENSPARK HAB I AFD. 1202

Helhedsplanen koster ca. 309 mio kr. og omfatter:

- udskiftning af tage
- udskiftning af vinduer og døre
- etablering af balanceret ventilation med varmegenvinding
- udskiftning af elinstallationer
- udskiftning og udvidelse af badeværelser
- udskiftning af køkkener
- udskiftning af kloak- og vandinstallationer
- udvidelse af boliger med karnapper
- etablering af dørtelefoner
- etablering af nyt fælleshus og ejendomskontor
- forbedre friarealer



Afdelingen

Frydenspark er en parkbebyggelse på Amager. Bygningerne ligger som stokke og åbne karréer på begge sider af Greisvej og er tegnet af arkitekt Holger Bager i 1947. De har gule murstensfacade med karakteristiske skrå altaner og små fremspring ved indgangspartierne, mens tage er udført som afvalmede sadeltage i rød tegl. Lejlighederne er veldisponerede med gode værelser og stuer.

Udfordringer og løsninger

Baggrunden for helhedsplanen er, at bebyggelsen har en række byggetekniske udfordringer, herunder utætte tage, byggeskader i badeværelser, nedslidte faldstammer og brugsvandinstallationer, utidssvarende og nedslidte elinstallationer og dårligt indeklima. Dertil kommer tryghedsudfordringer som manglende anvendelse af friarealer og den deraf følgende passive overvågning, utydelighed om private, semiprivate og halvoffentlige områder, adgang til opgange uden dørtelefon mm.

Udover udbedring af de byggetekniske mangler og afhjælpning af tryghedsudfordringer gennem indeholder helhedsplanen en række tiltag som skal forbedre bokvaliteten. De gamle køkkener udskiftes, og der



FAKTA

Afdelingsnummer: 1201
Afdelingsnavn: **Frydenspark**
Boligselskab/forretningsfører: **HAB I/DAB**

Opførelsesår: **1947**
Antal boliger: **294**

Adresse: **Grækenlandsvej 105-111, Kastrupvej 158A-D og 160A-D, Olympusvej 2-6, Parosvej 13-19 og 18-24, Greisvej 24-74, 2300 København S**

FRYDENSPARK HAB I AFD. 1202

etableres karnapper på 93 boliger, som medfører en mindre arealforøgelse. Karnapperne øger anvendelsen og bokvaliteten af de pågældende boliger betydeligt. Eksempelvis medfører en arealforøgelse på 4,5 m² i en 1-værelsesbolig, at boligen får selvstændigt soveværelse og en lys spiseplads i køkkenet og dermed principielt bliver til en 2-værelsesbolig. Karnapperne placeres på samme facader som indgangspartierne. Deres udformning henter inspiration fra havefacadens takt med murede felter og skrå altaner. Karnapperne bidrager til en mere åben og aktiv ankomstfacade med et udtryk, der respekterer de oprindelige kvaliteter.

Tiltag i helhedsplanen

Med helhedsplanen forbedres bygningernes kvalitet og arkitektur, og boliger og friarealer gøres mere attraktive. Det sker bl.a. ved at:

- udvide 42 boliger med karnap i værelse
- udvide 51 boliger med karnap i køkken
- udskifte og isolere tage
- udskifte af vinduer og døre
- etablere balanceret ventilation med varmegenvinding
- udskifte elinstallationer
- udskifte og udvide badeværelser
- udskifte køkkener
- udskifte kloak- og vandinstallationer
- etablering porttelefoner
- etablere nyt fælleshus og ejendomskontor
- forbedre friarealer

Genhusning

Grundet renoveringsarbejdernes omfang vil alle beboere blive genhuset, mens renoveringen står på.

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 30.10.2018 og på organisationsbestyrelsesmøde den 12.09.2018. Projektering og udbud forventes afsluttet, så der kan indsendes skema B i 2020, hvorefter udførelsen kan finde sted.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- helhedsplanen gennemføres i overensstemmelse med kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- videreudvikling af projektet sker i dialog med Københavns Kommune

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	72	60	162	0	0	294

Samlet bruttoareal i dag: 18.528 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 63 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	30	102	162	0	0	294

Samlet bruttoareal fremover: 19.154 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 65,4 m²

HUSLEJE, FAMILIEBOLIGER	kr./m ² /år (2018-niveau)	kr./md. (2018-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	874	4.587
Fremtidig (anslået)	963	5.248
INKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.038	5.451
Fremtidig (anslået)	1.078	5.875

Den gennemsnitlige husleje for almene boliger i kommunen er 947 kr. pr. m²



Typisk havefacadermed skrå altaner i murede nicher

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	309 mio. kr.
------------	--------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	213 mio. kr.
----------------	--------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	300.000 kr.
------------------	-------------

FRYDENSPARK HAB I AFD. 1202



Plantegning af 1-værelsesbolig før renoveringen



Eksisterende køkken i 1-værelses lejlighed udvides med karnap og omdannes til værelse, mens det eksisterende værelse omdannes til køkken-almrum



Plantegning af 1-værelsesbolig efter renoveringen



Eksempel på køkken der udvides med karnap og dermed spiseplads



Eksempel på fremtidig ankomstfacade