

BILAG 1: RENOVERING AF LANDSKRONAGADE (VIBO AFDELING 115)

Helhedsplanen koster ca. 27,5 mio. kr. og omfatter:

- Renovering og energioptimering af klimaskærmen
- Forbedring af boligkvaliteten



Baggrund

Renoveringsprojektet for VIBO's afd. 115 Landskronagade indgik i Renoveringspakke 2012, hvor Borgerrepræsentationen godkendte 21 renoveringsprojekter for almene boligafdelinger i København. Imidlertid er renoveringsprojektet revideret, hvorfor sagen indstilles på ny.

Afdelingen

Afdeling 115 ligger på Ydre Østerbro. Bebyggelsen består af fem sammenhængende bygninger i én, fem og seks etager (inklusive den udnyttede tagetage), der ligger på nordsiden af et fælles gårdrum. Der er primært tre- og fireværelses lejligheder i afdelingen samt 11 såkaldte supplementsrum, hvor de fleste er uden køkken. Hovedparten af boligerne har enten altan eller egen have mod gården. Mod Landskronagade har boligerne små halvbueformede altaner. Afdelingen har egen parkeringskælder.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen er opført i slutningen af 1970'erne, og der er behov for bl.a. renovering og energioptimering af klimaskærmen og et generelt løft af boligernes kvalitet og komfort. Derudover er supplementsrummene i tagetagen meget små og utidssvarende.



FAKTA

Afdelingsnummer: **115**
Afdelingsnavn: **Landskronagade**
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**
Opførelsesår: **1979**
Antal boliger: **76**

Adresse: **Landskronagade 1-5D og Østerbrogade 143, 2100 Kbh. Ø**

LANDSKRONAGADE (VIBO AFDELING 115)

Ændringer i helhedsplanen

I forhold til den oprindeligt godkendte helhedsplan består ændringerne primært i to forhold, nemlig at skadesomfanget af betonrenoveringen er større end forventet, og at det ikke er byggeteknisk forsvarligt at omlægge og efterisolere taget i forbindelse med sammenlægning af ni af 11 enkeltværelser i tagetagen.

Betonrenoveringen vil fortsat blive udført, men taget vil ikke blive renoveret, da det vil medføre en for høj lejestigning for beboerne. Det betyder, at alle elleve enkeltværelser i stedet bevares, opgraderes med et lille køkken og mærkes som ungdomsboliger. De små boliger er på ca. 30 m² (inkl. andel af fællesarealer) og forventes efter renoveringen at koste ca. 2.400 kr. om måneden eksklusiv forbrugsudgifter.

Lejestigningen for alle boliger er fortsat 5 pct. som oprindeligt besluttet.

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet, og energiforbruget reduceres. Det sker bl.a. ved at:

- Døre, vinduer og vinduesoverlæggere udskiftes
- Tagterrassen og 39 altaner renoveres
- Der etableres altaner til de boliger, der ikke har i dag
- 81 små halvbueformede altaner udskiftes
- Parkeringskælder og gårdrum renoveres

Processen

Beboerne har godkendt den oprindelige helhedsplan på afdelingsmødet den 28.6.2011. Beboerne er orienteret om ændringerne i helhedsplanens omfang. Der har ikke været yderligere ændringer i husleje, som har krævet en ny vedtagelse.

Når Borgerrepræsentationen har godkendt det ændrede projekt omfatter processen:

- Projektering og udbud: primo 2014
- Udførelse: maj 2014 - februar 2015

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Der opnås størst mulig energigevinst
- De små boliger i tagetagen opgraderes med et køkken og ommærkes til ungdomsboliger
- Afdelingens henlæggelser øges med henblik på at foretage udskiftning af taget, når dette bliver nødvendigt



Der er udført en prøve af de nye vinduer og 'spanske altaner'.

BOLIGUDBUD I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	11	0	43	22	0	76

Samlet bruttoareal i dag: 5.819 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 76,6 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	11	0	0	0	0	11
Familieboliger	0	0	43	22	0	65

Samlet bruttoareal fremover: 5.819 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 76,6 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2013-niveau)	kr./md. i gns. (2013-niveau)
Husleje i dag	957	6.109
Anslået husleje fremover	ca. 1.005	ca. 6.415

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering ca. 27,5 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån ca. 27,5 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 100.000 kr.