

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2015

BILAG 1

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

S. 2

TOFTEN

VIBO (AFD. 137)

S. 3-4

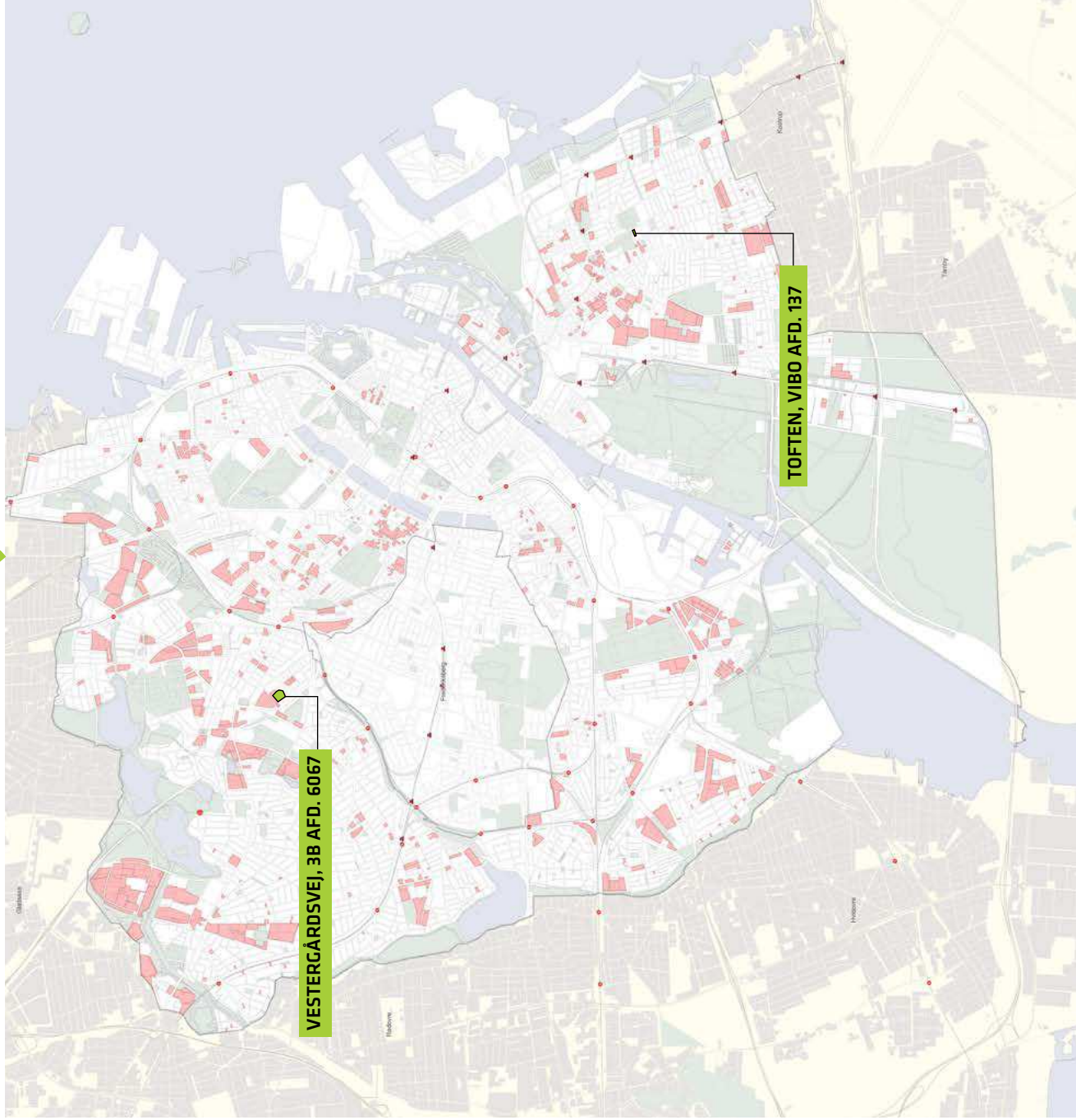
VESTERGÅRDSVEJ

3B (AFD. 6067)

S. 5-6



PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



AFDELING	ANTAL BEBOERE	ANTAL BOLIGER	I ALT
Toften (VIBO afd. 137)	69	24	154
Vestergårdsvej (3B afd. 6067)	202	130	271
	271	154	50,6 mio. kr.
ANLÆGSSUM	14,5 mio. kr.	36,1 mio. kr.	50,6 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	●	●	

TOFTEN (VIBO AFD. 137)

Helhedsplanen koster ca. 14,5 mio. kr. og omfatter:

- Øget tilgængelighed
- Lavenergivinduer
- Etablering af altaner
- Opgraderede udearealer
- Forbedrede vandinstallationer

Afdelingen

Boligafdelingen er opført som en vinkelbebyggelse i 3 1/2 etage.

Bygningens facade består af betonelementer med røde teglskaller, hvidmalede trævinduer og døre samt et skråt tag af cementtagsten med ovenlys og zinkbeklædte kviste. Udearealerne er udlagt som rekreative opholdsarealer for beboerne, private haver i stueetagen, legeplads for børn samt til parkeringsarealer.

Afdelingen består af familieboliger og boligudbuddet er fordelt på 15 3-værelseslejligheder og 9 4-værelseslejligheder.

Udfordringer

Afdelingen har haft adskillige byggeskader, der skyldes projekteringsfejl og dårlige materialevalg ved bebyggelsens opførelse. Der er konstateret vandindtrængning fra kviste, vinduer og døre, og samtidig er der problemer med vandrør og fuger i facaden. Der er et ønske om at fremtidssikre afdelingen gennem en opgradering af udearealer, etablering af altaner og øget tilgængelighed.



FAKTA

Afdelingsnummer: **137**
Afdelingsnavn: **Toften**
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**

Opførelsesår: **1981**
Antal boliger: **24**

Adresse: **Tycho Brahes Allé 50-54**
2300 København S

TOFTEN (VIBO AFD. 137)

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet.

Det sker bl.a. ved:

- Vinduesudskiftning til lavenergivinduer
- Etablering af nye kviste og ovenlysvinduer
- Opsætning af altaner
- Ombygning af 4 boliger til tilgængelighedsboliger
- Udskiftning af køkken og badeværelse i tilgængelighedsboliger
- Opgradering af udearealer inkl. LAR
- Udskiftning af vandinstallationer
- Udførsel af mindre facadereparationer

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmødet den 16. september 2015 og på organisationsbestyrelsesmødet den 27. august 2015.

Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet medio 2016, hvorefter udførelsen kan finde sted fra 2016-2017.

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.
- Det sikres, at henlæggelsesniveauet fremover afspejler vedligeholdelsesbehovet
- Plantegningerne til tilgængelighedsboligerne revideres i samarbejde med Center for Byplanlægning, Almene Boliger med henblik på at få gennemlyste og fremtidssikrede boliger.



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	15	9	0	24
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0

Samlet bruttoareal i dag: 1960,8 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 81,7 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER*	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	15	9	0	24
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0

Samlet bruttoareal fremover: 1960,8 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 81,7 m²

*I de fire boliger, der omdannes til tilgængelighedsboliger er det endnu uafklaret om boligerne forbliver 3-værelsesboliger eller omdannes til 2-værelsesboliger.

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Husleje i dag	999	6.802
Anslået husleje fremover	1.026	6.985

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 842 kr. pr. m².

BOLIGUDGIFT, INKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Eksisterende	1.210	8.239
Fremtidig (anslået)	1.224	8.333

Energibesparelsen forventes at udgøre 14 kr./m²/år

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering **14,5 mio. kr.**

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån **14,5 mio. kr.**

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel **100.000 kr.**

VESTERGÅRDSVEJ (3B AFD. 6067)

Helhedsplanen koster ca. 36,1 mio kr. og omfatter:

- Oprettning af kloak og dræn
- Belægninger omlægges med fald bort fra bygningen
- Renovering af hovedtrapper og døre
- Renovering af el-installationer
- Opgradering af friarealer, beplantning, cykelparkering mv.



Afdelingen

Afd. 6067 er beliggende i Bispebjerg i Lygten-kvarteret. Boligafdelingen er fra 1917, og indeholder 130 boliger. Bygningen er opført som semiåben karreebygelse i 3 etager. Ejendommen er oppudset i gule facader med rødt tegltag. Bebyggelsens friarealer er opdelt i et åbent gårdrum mod Vestergårdsvej og en række mindre nyttehaver i det indre gårdrum mod Rørsangervej. Boligerne er hovedsagelig mindre 2-rumsboliger.

Udfordringer

Ejendommen har et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Afdelingen har derfor behov for at gennemføre en række større almindelige vedligeholdelsesopgaver, herunder isolering og dræning af bygningernes kældervægge. Der udføres dertil en forskønnelse og opgradering af friarealer.

Afdelingen har en høj husleje også i forhold til andre almene afdelinger i området.



FAKTA

Afdelingsnummer: **6067**
Afdelingsnavn: **Vestergårdsvej**
Boligselskab/forretningsfører: **3B**

Opførelsesår: **1917**
Antal boliger: **130**

Adresse: **Vestergårdsvej 16-34**
2400 København NV

VESTERGÅRDSVEJ (3B AFD. 6067)

Tiltag

Der foretages en fysisk genopretning og nødvendige vedligeholdelsesarbejder. I sammenhæng med at belægninger omlægges langs bygningerne, udføres en generel omdisponering af friarealerne. Der foreligger endnu ikke en færdig plan for friarealer.

- Opretning af kloak og dræn
- Belægninger omlægges med fald bort fra bygningen
- Renovering af hovedtrapper og hoveddøre
- Renovering af el-installationer
- Opgradering af friarealer, beplantning, cykelparkering mv.

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 22.9.2015 og på organisationsbestyrelsesmøde den 3.9.2015. Projektering og udbud forventes afsluttet så der kan indsendes skema B ultimo august 2016, hvorefter udførelsen kan finde sted frem til november 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.
- Der etableres LAR, gerne i samarbejde med HOF-OR, medmindre særlige vilkår danner grundlag for fritagelse
- Friarealer disponeres under hensyn til at skabe et levende attraktivt gårdrum for alle brugergrupper
- Der udføres skybrudssikring, hvor det er relevant, bl.a. ved kældertrapper
- Det sikres, at henlæggelsesniveauet fremover afspejler vedligeholdelsesbehovet



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	99	29	1	1	130

Samlet bruttoareal i dag: 7.267 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 55,9 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	99	29	1	1	130

Samlet bruttoareal fremover: 7.267 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 55,9 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Husleje i dag	1.048	4.882
Anslået husleje fremover	1.048	4.882

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 842 kr. pr. m².

Som følge af Landsbyggefondens støtte bliver der ingen huslejestigning de første fire år. Når støtten aftrappes, vil der blive en mindre huslejestigning.

BOLIGUDGIFT, INKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Eksisterende	1164	5.422
Fremtidig (anslået)	1164	5.422

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering **36,1 mio. kr.**

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån **36,1 mio. kr.**

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel **200.000 kr.**