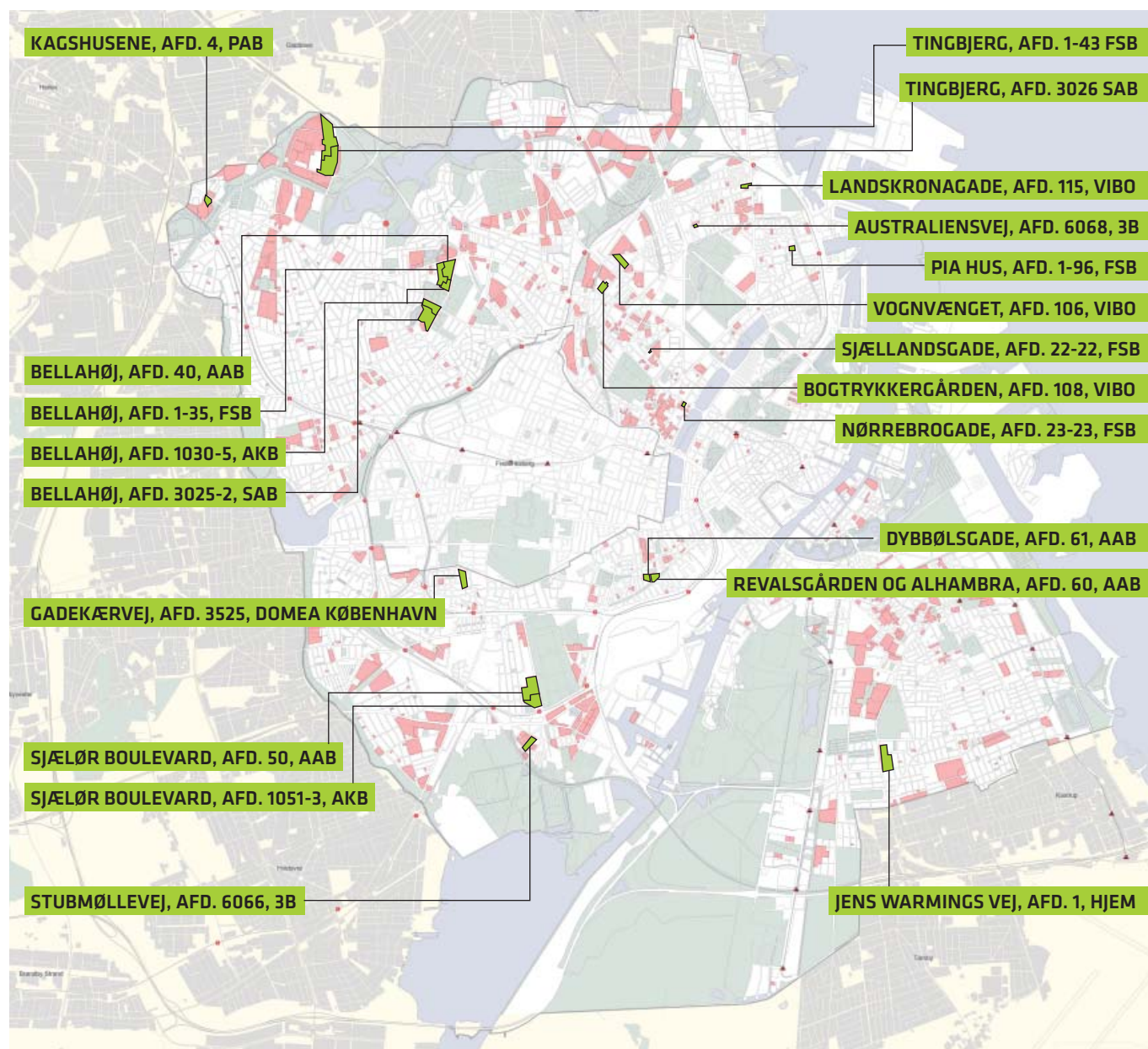


RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2012

BILAG 1



RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2012



AAB:	Bellahøj (afd. 40)	s. 4-5	HJEM:	Jens Warmings Vej (afd. 1)	s. 32-33
	Sjælør Boulevard (afd. 50)	s. 6-7			
	Revalsgården og Alhambra (afd. 60)	s. 8-9	PAB:	Kagshusene etape 3 (afd. 4)	s. 34-35
	Dybbølsgade (afd. 61)	s. 10-11			
AKB:	Bellahøj (afd. 1030-5)	s. 12-13	SAB:	Bellahøj (afd. 3025-2)	s. 36-37
	Sjælør Boulevard (afd. 1051-3)	s. 14-15		Tingbjerg (afd. 3026)	s. 38-39
3B:	Australiensvej (afd. 6068)	s. 16-17	Vibo:	Vognvænget (afd. 106)	s. 40-41
	Stubmøllevej (afd. 6066)	s. 18-19		Bogtryknergården (afd. 108)	s. 42-43
				Landskronagade (afd. 115)	s. 44-45
Domea:	Gadekærvej (afd. 3525)	s. 20-21			
fsb:	Bellahøj (afd. 1-35)	s. 22-23			
	Tingbjerg (afd. 1-43)	s. 24-25			
	Pia Hus (afd. 1-96)	s. 26-27			
	Sjællandsgade 22 (afd. 22-22)	s. 28-29			
	Nørrebrogade 9 (afd. 23-23)	s. 30-31			

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2012

AFDELING	ANTAL BOLIGER	ANTAL BEBOERE	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles-faciliter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANLÆGSSUM
Bellahøj (AAB afd. 40)	280	540	●	●	●		●		260 mio. kr.
Sjælør Boulevard (AAB afd. 50)	272	620	●	●	●	●	●		220 mio. kr.
Revalsgården og Alhambra (AAB afd. 60)	161	376	●	●		●	●	●	63 mio. kr.
Dybbølsgade (AAB afd. 61)	73	164	●	●	●		●		41 mio. kr.
Bellahøj (AKB afd. 1030-5)	261	532	●	●	●		●		235 mio. kr.
Sjælør Boulevard (AKB afd. 1051-3)	267	657	●	●	●	●	●		183 mio. kr.
Australiensvej (3B afd. 6068)	40	56		●		●	●		26 mio. kr.
Stubmøllevvej (3B afd. 6066)	56	70	●	●	●	●	●		34 mio. kr.
Gadekærvej (Domea afd. 3525)	203	403		●	●	●	●	●	126 mio. kr.
Bellahøj (fsb afd. 1-35)	266	593	●	●	●		●		170 mio. kr.
Tingbjerg (fsb afd. 1-43)	401	976	●	●	●	●	●	●	188 mio. kr.
Pia Hus (fsb afd. 1-96)	38	82			●		●		9 mio. kr.
Sjællandsgade 22 (fsb afd. 22-22)	52	67	●	●	●	●	●		31 mio. kr.
Nørrebrogade 9 (fsb afd. 23-23)	38	48	●	●	●		●		24 mio. kr.
Jens Warmings Vej (HJEM afd. 1)	62	145		●	●	●	●	●	145 mio. kr.
Kagshusene etape 3 (PAB afd. 4)	56	100		●	●	●	●	●	82 mio. kr.
Bellahøj (SAB afd. 3025-2)	487	954	●	●	●		●		468 mio. kr.
Tingbjerg (SAB afd. 3026)	318	709	●	●	●	●	●	●	170 mio. kr.
Vognvænget (Vibo afd. 106)	232	491	●	●	●	●	●		91 mio. kr.
Bogtrykkergården (Vibo afd. 108)	141	344	●	●	●		●		49 mio. kr.
Landskronagade (Vibo afd. 115)	76	135		●	●	●	●		26 mio. kr.
I ALT	3.780	8.062							2.641 mio. kr.

BELLAHØJ (AFDELING 40, AAB)

Helhedsplanen koster ca. 260 mio kr. og omfatter:

- Facaderenovering og energioptimering
- Modernisering af boliger
- Opgradering af de fælles udearealer



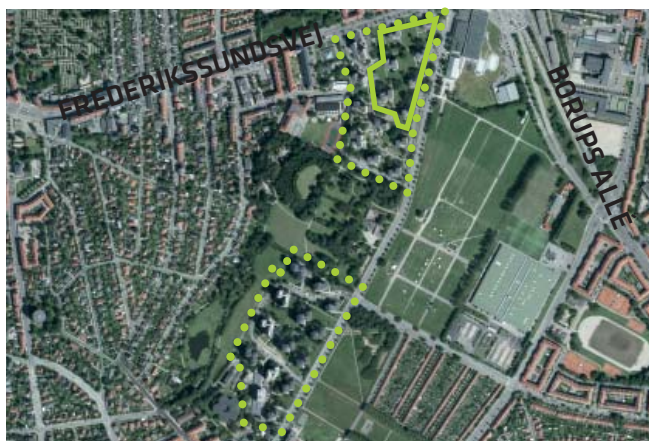
Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. AAB's afdeling 40 ligger i det nordøstlige del af bebyggelsen ud mod Frederikssundsvej og Bellahøjvej. Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence i 1944 og er opført i perioden fra 1951-1956. Parkbebyggelsen omfatter 28 højhuse på 8 til 12 etager med i alt ca. 1.300 lejligheder. Opførelsen af Bellahøj var et af de første større forsøg med at industrialisere boligbyggeriet i Danmark.

Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen Bellahøj har gennem et stykke tid været moden til en gennemgribende renovering. Mange facader har betonskader med nedfaldende facadeelementer, og bygningerne er dårligt isolerede. Dette resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning.

Størstedelen af lejlighederne har de oprindelige køkkener og badeværelser, der i stort omfang er nedslidte og utidssvarende. Friarealerne har fine gamle træer og varierende beplantning, men fungerer dårligt som opholdssteder for beboerne. Derfor er der behov for, at de grønne uderum indrettes, så de i højere grad kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.



FAKTA

Afdelingsnummer: **40**
Afdelingsnavn: **Bellahøj**
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: **1956**
Antal boliger: **280**

Adresse: **Frederikssundsvej 119A+B og 121 A+B,
m.fl., 2700 Brønshøj**

BELLAHØJ

(AFDELING 40, AAB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver bygningernes klimaskærm renoveret og energioptimeret, boligerne moderniseres, og afdelingen som helhed får et løft.

Det sker bl.a. ved at:

- Facader, tag og altankarnapper renoveres og efterisoleres.
- Opgangstårne renoveres.
- Vinduer og altandøre udskiftes.
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Badeværelser renoveres og vvs-installationer udskiftes.
- Køkkener renoveres individuelt.
- Garageanlæg renoveres.
- Der etableres beboerhus i fællesskab med de øvrige afdelinger.
- Udearealerne får et løft.
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering.

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmødet den 27. september 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Arkitektkonkurrence: Januar - april 2013
- Projektering: 2. halvår 2013
- Udbud: 1. halvår 2014
- Byggestart: 2. halvår 2014

Betingelser for godkendelse

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

- Der tages hensyn til bygningernes udtryk og proportioner, da bebyggelsen har høj bevaringsværdi.
- De fire boligselskaber på Bellahøj gennemfører en fælles idékonkurrence, hvor resultatet efterfølgende danner designbaggrund for endelig udformning af de enkelte helhedsplaner.



BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	72	115	89	4	280

Samlet bruttoareal i dag: 25.147 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 89,8 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	833	6.234
Anslået husleje fremover	ca. 960	ca. 7.170

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 260 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 260 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 200 mio. kr.
-----------------------	-------------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	0 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	0 kr.

SJÆLØR BOULEVARD (AFDELING 50, AAB)

Helhedsplanen koster ca. 220 mio. kr. og omfatter:

- Facaderenovering og energioptimering
- Løft af boligkvalitet
- Nye boligtyper
- Opgradering af fællesområder



Afdelingen

AAB's afdeling 50 ligger nord for Sjælør S-togstation, direkte over for Vestre Kirkegård. Afdelingen udgør den nordlige del af en tvillingebebyggelse med AKB's afdeling, samlet omkring et stort gennemgående friareal. Afdelingen er en af AAB's større med 272 boliger fordelt i fire bygninger i henholdsvis fire og otte etager.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen er på statens liste over særligt udsatte boligområder og har siden 2008 samarbejdet med AKB og VIBO's naboafdelinger om en boligsocial helhedsplan. I forlængelse heraf er der taget initiativ til et infrastrukturprojekt, der skal skabe bedre forbindelse mellem bebyggelsen og de omkringliggende boligkvarterer og institutioner.

Ud over de sociale tiltag er det vigtigt, at de fysiske rammer forbedres, så afdelingen bliver mere attraktiv at besøge og bo i. Bygningernes facader og altaner har konstruktive skader og trænger til et løft. Friarealerne er delvist nedslidte og mangler opholds- og aktivitetsmuligheder. Endelig har afdelingen et antal små og utidssvarende boliger.



FAKTA

Afdelingsnummer: **50**
Afdelingsnavn: **Sjælør Boulevard**
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: **1970**
Antal boliger: **272**

Adresse: **Sjælør Boulevard 91-131, 2450 København SV**

SJÆLØR BOULEVARD (AFDELING 50, AAB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver nedslidte bygningsdele genoprettet, energiforbruget reduceres, og afdelingens boliger og fællesområder som helhed får et løft. Det sker bl.a. ved at:

- Facaderne renoveres og energioptimeres.
- Der etableres nye opholdsaltaner.
- Der skabes mulighed for at etablere trapper fra stuelejlighederne direkte til de grønne uderum.
- 24 små etrumsboliger sammenlægges til 12 toværelseslejligheder i to etager med nye køkkener og badeværelser.
- De fælles udearealer aktiveres og gøres smukkere og trygkere med ny indretning, belysning mm.
- Der etableres nyt mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding.
- Køkkener udskiftes (herunder el- og vvs-installationer).

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmødet den 25. september 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: 2013 - 2014
- Udførelse: 2014 - 2016

Betingelser for godkendelse

Kommunen kan godkende skema A uden særlige betingelser.



Visualisering af de nye facader og altaner mod syd og vest.



Nedgang fra stuelejlighederne kan skabe liv i udeområderne.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	26	38	132	62	14	272

Samlet bruttoareal i dag: 23.685 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 87,1 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	2	38	144	62	14	260

Samlet bruttoareal fremover: 23.685 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 91,1 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	716	5.196
Anslået husleje fremover	ca. 900	ca. 6.810

Huslejen vil blive differentieret på grund af forskellig brugsværdi. Kvadratmeterlejen ovenfor er et gennemsnit.

Afdelingen har netop vedtaget en huslestigning på 57 kr./m²/år i 2013. Denne stigning indgår ikke i beregningen.

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 220 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 220 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 193 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	400.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	400.000 kr.

REVALSGÅRDEN OG ALHAMBRA (AFDELING 60, AAB)

Helhedsplanen koster ca. 63 mio. kr. og omfatter:

- Renovering og energioptimering af klimaskærm
- Renovering af badeværelser og installationer
- Genopretning af friarealer
- Etablering af handicapegnede boliger



Afdelingen

Afdelingen 60 udgør sammen med nabokarréen, AAB's afdeling 61, en karakteristisk 'tvillingebebyggelse', der adskiller sig markant fra de øvrige bygninger i området.

Afdelingen består af tre betonelementblokke i tre etager. De er opført i 1970'erne med lav taghældning og røde teglskaller på facaderne. Derudover indgår der også en ældre muret bygning fra år 1900 i afdelingen. Den er opført i rød tegl med skifertag. Bygningerne omslutter et trekantet gårdrum, der i den ene spids åbner sig mod gaden.

Fokus for helhedsplanen

De væsentligste udfordringer i afdelingen er af byggeteknisk karakter. Klimaskærmen er utæt, afløbs- og vandinstallationer er nedslidte, og der er problemer med betonelementer og dæk i parkeringskælderen.

Boligkvaliteten trænger også til et løft: Badeværelserne er utidssvarende og nedslidte. Flere steder er der konstateret skimmel. Samtidig er det ønsket, at afdelingen skal kunne huse beboere, der er gangbesværede eller borgere med handicap.



FAKTA

Afdelingsnummer: **60**
Afdelingsnavn: **Revalsgården og Alhambra**
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: **1976 og 1900**
Antal boliger: **161**

Adresse: **Sønder Boulevard 46-54, Saxogade 105-111 og Letlandsgade 1-7, København V**

REVALSGÅRDEN OG ALHAMBRA (AFDELING 60, AAB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver nedslidte bygningsdele renoveret, og boligerne gøres mere tidssvarende og attraktive.

Det sker bl.a. ved at:

- 12 etværelses stuelejligheder ombygges til syv handicappede boliger med to værelser.
- Facaderne repareres og istandsættes.
- De nyere blokke får nyt tag, og taget på den gamle bygning i standsættes.
- Badeværelser renoveres og moderniseres.
- Installationerne renoveres i badeværelser og der etableres nyt mekanisk ventilationsanlæg.
- Terrændæk og dæk over parkeringskælder renoveres.
- Belægninger i gård oprettes, og der etableres nye energibesparende udendørsarmaturer og dørkontrol til gården.

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmødet den 24. september 2012.

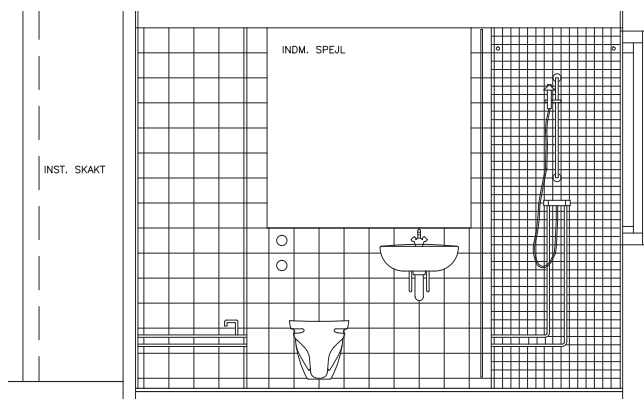
Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering: Februar - august 2013
- Udbud: Oktober 2013
- Udførelse: 2014 - 2016, Byggetid: 18 måneder.

Betingelser for godkendelse

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

- Det undersøges om det er muligt at etablere nye almene tagboliger ejendommen i forbindelse med at taget udskiftes.



Tegning af nyt badeværelse efter renovering.



Fotos fra gårdrummet.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	2	0	0	0	0	2
Familieboliger	29	33	85	12	0	159

Samlet bruttoareal i dag: 13.960 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 86,7 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	2	0	0	0	0	2
Familieboliger	17	40	85	12	0	154

Samlet bruttoareal fremover: 13.960 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 89,4 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	693	5.008
Anslået husleje fremover	ca. 800	ca. 5.960

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 63 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 63 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 47 mio. kr.
-----------------------	-----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	300.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	300.000 kr.

DYBBØLSGADE (AFDELING 61, AAB)

Helhedsplanen koster ca. 41 mio. kr. og omfatter:

- Renovering og energioptimering af klimaskærm
- Renovering af badeværelser og installationer
- Renovering af parkeringskælder
- Genopretning og forbedring af friarealer



Afdelingen

Afdelingen 61 udgør sammen med nabokarréen, AAB's afdeling 60, en karakteristisk 'tvillingebebyggelse', der adskiller sig markant fra de øvrige bygninger i området.

Afdeling 61 består af tre sammenhængende betonelementbygninger i tre etager opført i 1970'erne. Sammen omkranser de et fælles gårdrum. Bygningerne har lav taghældning, røde teglskaller på facaderne og grønne vinduesbånd. Der er parkeringskælder under gården.

Fokus for helhedsplanen

De væsentligste udfordringer i afdelingen er af byggeteknisk karakter. Trævinduer er nedbrudt, klimaskærmen er utæt, afløbs- og vandinstallationer er nedslidte, og der er problemer med betonelementer og dæk i parkeringskælder.

Boligkvaliteten trænger også til et løft: Badeværelserne er utidssvarende og nedslidte. Flere steder er der konstateret skimmel. Udearealerne mangler muligheder for leg og ophold.



FAKTA

Afdelingsnummer: **61**
Afdelingsnavn: **Dybbølsgade**
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: **1978**
Antal boliger: **73**

Adresse: **Dybbølsgade 46-50, Saxogade 106-108 og Oehlenschlägersgade 65-69, København V**

DYBBØLSGADE (AFDELING 61, AAB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver nedslidte bygningsdele renoveret, og boliger og friarealer gøres mere tidssvarende og attraktive.

Det sker bl.a. ved at:

- Facaderne repareres og trævinduer udskiftes.
- Taget udskiftes.
- Badeværelser renoveres og moderniseres.
- Installationer i badeværelser renoveres, og der etableres nyt mekanisk ventilationsanlæg.
- Istandsættelse af terrændæk og dæk over parkeringskælder mm.
- Udearealer retableres og forbedres med nye opholdszoner og legearealer.
- Der etableres nye energibesparende udendørsarmaturer og dørkontrol til gården.

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmødet den 27. september 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering: Februar - august 2013
- Udbud: Oktober 2013
- Udførelse: 2014 - 2016. Byggetid: 18 måneder.

Betingelser for godkendelse

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

- Det undersøges om det er muligt at etablere nye almene tagboliger ejendommen i forbindelse med at taget udskiftes.



Illustration af nye opholds- og legearealer i gård.



Foto fra gårdrum.

BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	25	41	3	0	73

Samlet bruttoareal i dag: 7.168 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 98,2 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	695	5.687
Anslået husleje fremover	ca. 820	ca. 6.710

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 41 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 41 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 31 mio. kr.
-----------------------	-----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	200.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	200.000 kr.

BELLAHØJ (AFDELING 1030-5, AKB)

Helhedsplanen koster ca. 235 mio kr. og omfatter:

- Facaderenovering og energioptimering
- Modernisering af boliger
- Opgradering af de fælles udearealer



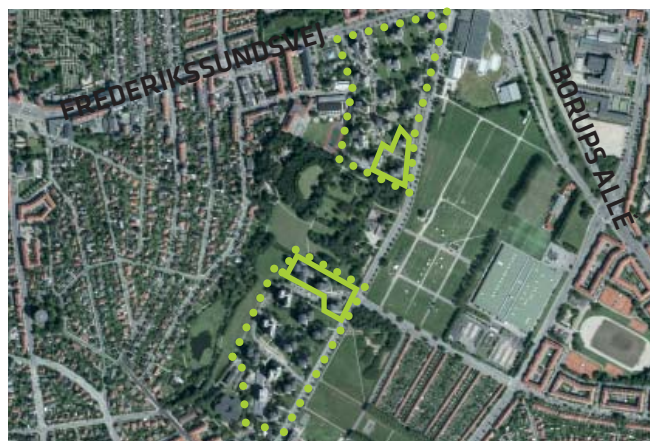
Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. AKB's afdeling 1030-5 ligger midt i bebyggelsen, nord og syd for et åbent parkområde. Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence i 1944 og er opført i perioden fra 1951-1956. Parkbebyggelsen omfatter 28 højhuse på 8 til 12 etager med i alt ca. 1.300 lejligheder. Opførelsen af Bellahøj var et af de første større forsøg med at industrialisere boligbyggeriet i Danmark.

Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen Bellahøj har gennem et stykke tid været moden til en gennemgribende renovering. Mange facader har betonskader, og bygningerne er dårligt isolerede. Det resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning.

Størstedelen af lejlighederne har de oprindelige køkener og badeværelser, der i stort omfang er nedslidte og utidssvarende. Friarealerne har fine gamle træer og varierende beplantning, men fungerer dårligt som opholdssteder for beboerne. Derfor er der behov for, at de grønne uderum indrettes, så de i højere grad kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1030-5**
Afdelingsnavn: **Bellahøj**
Boligselskab/forretningsfører: **AKB/KAB**

Opførelsesår: **1955**
Antal boliger: **261**

Adresse: **Ved Bellahøj Nord 7 og 14-16, 2700 Brønshøj**

BELLAHØJ (AFDELING 1030-5, AKB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver bygningernes klimaskærm renoveret og energioptimeret, boligerne moderniseres, og afdelingen som helhed får et løft.

Det sker bl.a. ved at:

- Facader, tag og altankarnapper renoveres og efterisoleres.
- Vinduer og altandøre udskiftes.
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Badeværelser renoveres.
- Køkkener renoveres individuelt.
- El-installationer lovliggøres i fællesarealer.
- Garageanlæg renoveres.
- Kloak genoprettes.
- Der etableres et beboerhus i fællesskab med de øvrige afdelinger.
- Udearealerne får et løft.
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet den 13. november 2012.

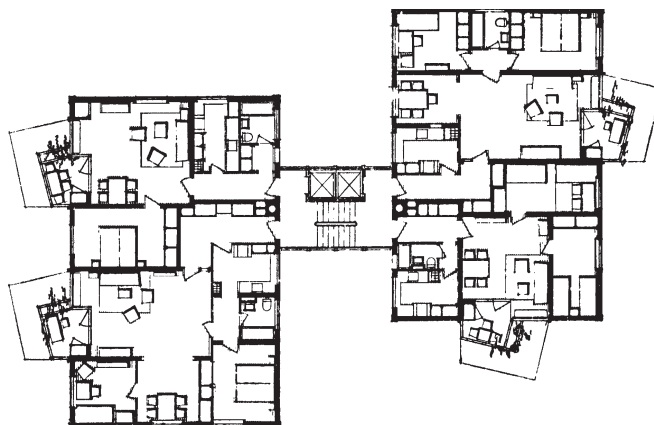
Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Arkitektkonkurrence: Januar - april 2013
- Projektering og udbud: Maj 2013 - november 2014
- Udførelse: Opstart marts 2015

Betingelser for godkendelse

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

- Der tages hensyn til bygningernes udtryk og proportioner, da bebyggelsen har høj bevaringsværdi.
- De fire boligselskaber på Bellahøj gennemfører en fælles idékonkurrence, hvor resultatet efterfølgende danner designbaggrund for den endelige udformning af de enkelte helhedsplaner.



Plantegning.

BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	2	81	170	7	1	261

Samlet bruttoareal i dag: 22.927 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 88 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	825	6.039
Anslået husleje fremover	ca. 960	ca. 7.030

I forbindelse med renoveringen vil de beboere, der ønsker det, få renoveret deres køkken mod et tillæg på lejen på op til 42 kr/m²/år.

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 235 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 235 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 208 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	0 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	0 kr.

SJÆLØR BOULEVARD (AFDELING 1051-3, AKB)

Helhedsplanen koster ca. 183 mio. kr. og omfatter:

- Energoptimering
- Renovering af facader
- Løft af boligkvalitet
- Nye boligtyper
- Opgradering af fællesområder



Afdelingen

AKB's afdeling 1051-3 ligger umiddelbart nord for Sjælør S-togstation og direkte over for Vestre Kirkegård. Afdelingen udgør den sydlige del af en tvillingebebyggelse sammen med AAB's afdeling samlet omkring et stort gennemgående friareal. De 267 boliger er fordelt i fire boligblokke i henholdsvis fire og otte etager.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen er på statens liste over særligt udsatte boligområder og har siden 2008 samarbejdet med AAB og VIBO's naboafdelinger om en boligsocial helhedsplan. I forlængelse heraf er der taget initiativ til et infrastrukturprojekt, der skal skabe bedre forbindelse mellem bebyggelsen og de omkringliggende boligkvarterer og institutioner.

Ud over de sociale tiltag er det vigtigt, at de fysiske rammer forbedres, så afdelingen bliver mere attraktiv at besøge og bo i. Bygningernes facader og altaner har konstruktive skader og trænger til et løft. Friarealerne er delvist nedslidte og mangler opholds- og aktivitetsmuligheder. Endelig har afdelingen et antal små og utidssvarende boliger.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1051-3**
Afdelingsnavn: **Sjælør Boulevard**
Boligselskab/forretningsfører: **AKB/KAB**

Opførelsesår: **1970**
Antal boliger: **267**

Adresse: **Sjælør Boulevard 71-89, Carl Jacobsensvej 2A-E og 4A-E, 2450 København SV**

SJÆLØR BOULEVARD (AFDELING 1051-3, AKB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver nedslidte bygningsdele genoprettet, energiforbruget reduceres, og afdelingens boliger og fællesområder som helhed får et løft. Det sker bl.a. ved at:

- Facaderne renoveres og energioptimeres.
- Der skabes mulighed for at etablere nye opholdsaltaner.
- Der skabes mulighed for at etablere trapper direkte fra stuelejlighederne til de grønne uderum.
- Sammensætningen af boligtyper ændres, fx ved at 24 små etværelses lejligheder sammenlægges til 12 treværelses lejligheder i to etager. Lejlighederne får nye køkkener og badeværelser.
- De fælles udearealer aktiveres og gøres smukkere og trygkere med ny indretning, belysning mm.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet den 3. december 2012.

Arbejdet med helhedsplanen er godkendt af afdelingsbestyrelsen den 3. september 2012.

Organisationsbestyrelsen har givet tilsagn om støtte. Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: 2013
- Udførelse: 2014 - 2016

Betingelser for godkendelse

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

- AKB tilpasser projektet til de konkrete forhold i afdelingen og fx belyser alternativer til at sammenlægge de små boliger såsom at modernisere dem, ommærke dem til ungdomsboliger eller lignende.



Illustration af nye vestfacader.



De eksisterende facader mod øst.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	1	0	0	0	0	1
Familieboliger	25	37	129	61	14	266

Samlet bruttoareal i dag: 23.348 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 87,8 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	1	0	0	0	0	1
Familieboliger	1	37	141	61	14	254

Samlet bruttoareal fremover: 23.348 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 91,9 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	729	5.312
Anslået husleje fremover	ca. 900	ca. 6.870

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 183 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 183 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 176 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	400.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	400.000 kr.

AUSTRALIENSVEJ (AFDELING 6068, 3B)

Helhedsplanen koster ca. 26 mio. kr. og omfatter:

- Udvidelse af boliger
- Sammenlægning af boliger
- Renovering og efterisolering af taget

Afdelingen

3B's afdeling 6068 på Australiensvej på Østerbro rummer 40 mindre lejligheder fordelt i fire opgange. Ejendommen er en smuk, velbevaret og tidstypisk rødstenbygning. Ejendommen har et lille fælles forareal, trukket lidt tilbage fra Australiensvej. Dette areal er orienteret mod syd og er indrettet med plads til ophold.

Fokus for helhedsplanen

Bygningen er af ældre dato, og der er behov for en renovering og energioptimering af taget.

Afdelingen ønsker en mere varieret beboersammensætning, bl.a. ved at tiltrække og fastholde familier. Det kan ske ved at sammenlægge boliger og udvide boligarealet ved udnyttelse af tagetagen.

Baggården benyttes i dag ikke til ophold, da den er trang og mørk. Der er dog et potentiale for at ændre dette ved at sammenlægge arealet med de øvrige ejendommers friarealer. Det vil understøtte intentionen om at tiltrække børnefamilier. Landsbyggefonden er positiv over for et sådant projekt.



FAKTA

Afdelingsnummer: **6068**
Afdelingsnavn: **Australiensvej**
Boligselskab/forretningsfører: **3B**

Opførelsesår: **1929**
Antal boliger: **40**

Adresse: **Australiensvej 21, 23, 25 og 27,
2100 København Ø**

AUSTRALIENSVEJ (AFDELING 6068, 3B)

Tiltag

Med helhedsplanen får afdelingen et bredere udbud af boligtyper, så det bliver lettere at tiltrække og fastholde især børnefamilier. Samtidig reduceres energiforbruget.

Det sker bl.a. ved at:

- Seks toværelses lejligheder på 4. sal udvides med areal i tagetagen, så de bliver tre- og fireværelses familieboliger.
- Otte toværelses lejligheder i stuen og på 1., 2. og 3. sal sammenlægges lodret til fire treværelses familieboliger.
- Fire toværelses lejligheder i stueetagen sammenlægges vandret til to fireværelses familieboliger.
- To toværelses lejligheder på 3. sal sammenlægges til en fireværelses familiebolig.
- Taget renoveres og efterisoleres.
- Gården lægges eventuelt sammen med nabogårdene.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet ultimo november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

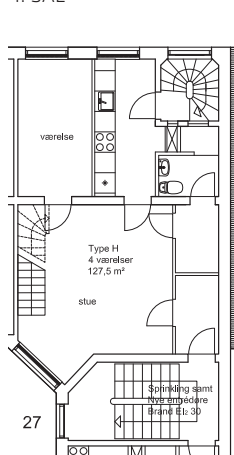
- Udbud: Maj 2013
- Udførelse: Opstart september 2013

Betingelser for godkendelse

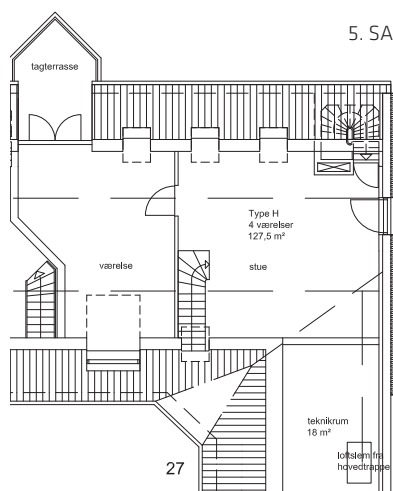
Københavns Kommune kan godkende skema A, under forudsætning af at:

- Der afholdes et møde med naboejendommene for at belyse mulighederne for en sammenlægning med de omkringliggende gårde, herunder samspil med løsninger til klimatilpasning i Skt. Kjelds Kvarter.

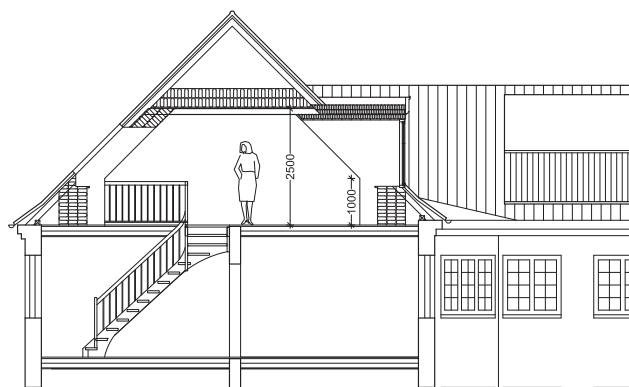
4. SAL



5. SAL



Planeksempler, der viser en 4. salsbolig, der er udvidet opad.



Snit, der viser udvidelsen af en 4. salsbolig op i tagetagen.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	30	10	0	0	40

Samlet bruttoareal i dag: 2.425 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 60,6 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	10	16	7	0	33

Samlet bruttoareal fremover: 2.806 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 85 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	750	3.789
Anslået husleje fremover	ca. 850	*ca. 6.020

* Skal ses i sammenhæng med et forøget boligareal på 24,4 m² per bolig

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 26 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 26 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 24 mio. kr.
-----------------------	-----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	200.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	200.000 kr.

STUBMØLLEVEJ (AFDELING 6066, 3B)

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

- Nye boligtyper
- Forbedring af boligernes kvalitet
- Renovering og energioptimering
- Opgradering af friarealer



Afdelingen

3B's afdeling 6066 består af to sammenhængende bygninger i fire etager opført i gule mursten i begyndelsen af 1970'erne. Ejendommen er opført i slægtskab med en tilstødende ældre naboafdeling fra 1950. Afdelingen rummer 56 et- og toværelses lejligheder fordelt på otte opgange med udnyttet tagetage. Ejendommen huser desuden to bofællesskaber, henholdsvis Fællesbo og Nibo.

Fokus for helhedsplanen

Boligafdelingens eksisterende boligtilbud på et- og toværelses lejligheder (på henholdsvis 39 og 51 m²) ønskes udvidet med tre- og fireværelses lejligheder, så afdelingen kan tiltrække en mere varieret beboersammensætning og flere familier.

Friarealerne får et løft, så de kan danne en attraktiv ramme om naboskabet i afdelingen. Derudover er installationer og badeværelser i afdelingen nedslidte og utidssvarende, og der behov for renovering af tag og kviste.



FAKTA

Afdelingsnummer: **6066**
Afdelingsnavn: **Stubmøllevej**
Boligselskab/forretningsfører: **3B**

Opførelsesår: **1971**
Antal boliger: **56**

Adresse: **Händelsvej 27-29B og Stubmøllevej 5-11,
2450 København SV**

STUBMØLLEVEJ (AFDELING 6066, 3B)

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. Samtidig skabes der nye boligtyper, og kvaliteten af de eksisterende små boliger øges. De fælles friarealer opgraderes, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved at:

- 26 boliger sammenlægges til 13 større familieboliger.
- Der etableres nye balkoner og altaner.
- Taget renoveres og efterisoleres, og der påbygges større kviste.
- Installationer og badeværelser moderniseres.
- Det fælles gårdrum opgraderes med nye grønne opholdsarealer.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet den 27. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: Maj 2013.
- Udførelse: Opstart august 2013.

Betingelser for godkendelse

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

- Der skabes gennemlyste opholdsrum.
- Der etableres direkte adgang fra stuelejlighederne til gårdrummet.
- Der samarbejdes med naboejendommen om ankomstarealerne.
- Problematikken vedrørende tilbagekøb afklares.
- Sammensætningen af kapitaltilførslen afklares endeligt.



Sort/hvid-illustration af gårdrummet efter renovering.



Fotos af gårdrummet, som det ser ud i dag.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	24	32	0	0	0	56

Samlet bruttoareal i dag (eksklusiv institution): 2.568 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 45,9 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	12	18	12	1	0	43

Samlet bruttoareal fremover (eksklusiv institution): 2.568 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 59,7 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	830	3.175
Anslået husleje fremover	ca. 850	*ca. 4.230

Vandforbruget forventes reduceret med ca. 25 pct.

Varmeforbrug forventes reduceret med ca. 5 pct.

* Skal ses i sammenhæng med et forøget boligareal på 13,8 m² per bolig

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 34 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 34 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 31 mio. kr.
-----------------------	-----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	200.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	200.000 kr.

GADEKÆRVEJ (AFDELING 3525, DOMEA)

Helhedsplanen koster ca. 126 mio. kr. og omfatter:

- Renovering og energioptimering af klimaskærm
- Forbedring og forskønnelse af friarealer og bygning
- Tilgængelighedsforbedringer
- Nye handicapegnede boliger
- Løft af boligkvaliteten



Afdelingen

Boligselskabet Domea Københavns afdeling på Gadekærvej er opført i to etaper i 1979-1981 (afsnit 1 og 2). Bebyggelsen ligger centralt placeret i Valby tæt på Valby Langgade og Tingstedet. Bebyggelsen rummer 203 elevatorbetjente boliger (alle på to eller tre værelser) fordelt på seks etager i én sammenhængende blok. De to afsnit er opført af betonelementer med facadeplader med indlagte søsten. Bygningen ligger delvist hævet på et betonplateau, der indeholder parkeringskælder.

Fokus for helhedsplanen

Der bor i dag mange borgere med handicap og gangbesværede i bebyggelsen. Derfor bør tilgængeligheden forbedres.

Hverken indretningen af boligerne og friarealerne er tidssvarende, og vitale bygningsdele såsom tag, facader, døre, vinduer og vvs-installationer er nedslidte.

Bebyggelsens fremtræden kan forbedres og et kvalitetsmæssigt løft af boliger, bygninger og friarealer kan både forbedre afdelingens konkurrenceevne og bidrage til at løfte lokalområdet.



FAKTA

Afdelingsnummer: **3525**
Afdelingsnavn: **Gadekærvej**
Boligselskab/forretningsfører: **Domea**
Opførelsesår: **1979 og 1981**
Antal boliger: **203**

Adresse: **Gadekærvej 12A-E og 14-32, 2500 Valby**

GADEKÆRVEJ (AFDELING 3525, DOMEA)

Tiltag

Med helhedsplanen får afdelingen som helhed et identitets- og kvalitetsløft.

Det sker bl.a. ved at:

- Taget renoveres.
- Gavlene efterisoleres, og vinduer og døre udskiftes.
- Friarealerne opgraderes, så der kommer bedre opholds- og aktivitetsmuligheder.
- Tilgængelighed i friarealerne forbedres.
- Altanerne forbedres ved ombyggede boliger.
- Badeværelser moderniseres.
- Elevatorerne renoveres.
- Syv stuelejligheder ombygges til fem handicapboliger.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på et afdelingsmøde den 29. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: Primo 2013.
- Udførelse: Fra august 2013 – primo 2015.

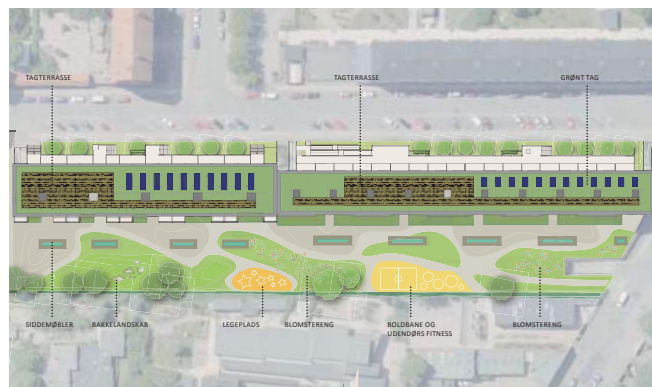
Betingelser for godkendelse

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

- Der indgås dialog med Center for Bydesign om udformning og farvesætning af de udvendige arbejder.



Forslag til den fremtidige facade mod Gadekærvej.



Planskitse, der viser forslag til opgradering af friarealerne.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	32	171	0	0	203

Samlet bruttoareal i dag: 17.174 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 84,6 m²

BOLIGUDBUD, FREMØVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	29	171	1	0	201

Samlet bruttoareal fremover: 17.574 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 87,4 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	918	6.472
Anslået husleje fremover	ca. 930	ca. 6.770

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 126 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 126 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 126 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	300.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	300.000 kr.

BELLAHØJ (AFDELING 1-35, FSB)

Helhedsplanen koster ca. 170 mio kr. og omfatter:

- Facaderenovering og energioptimering
- Modernisering af boliger
- Opgradering af de fælles udearealer



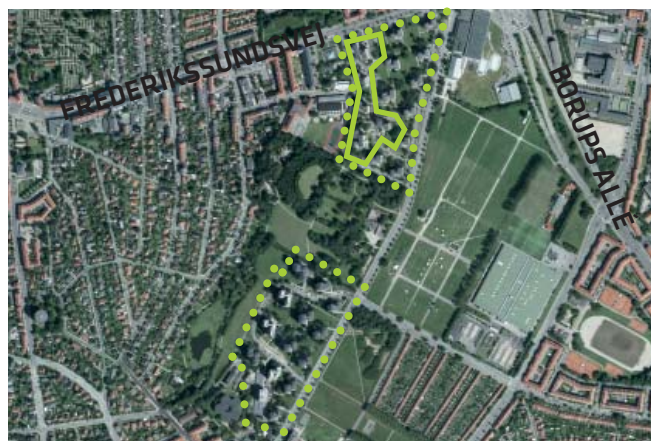
Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. fsb's afdeling 1-35 ligger i den nordlige del af bebyggelsen, tæt ved Frederikssundsvej og Bellahøj Skole. Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence i 1944 og er opført i perioden fra 1951-1956. Parkbebyggelsen omfatter 28 højhuse på 8 til 12 etager med i alt ca. 1.300 lejligheder. Opførelsen af Bellahøj var et af de første større forsøg med at industrialisere boligbyggeriet i Danmark.

Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen Bellahøj har gennem et stykke tid været moden til en gennemgribende renovering. Mange facader har betonskader, og bygningerne er dårligt isolerede. Dette resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning.

Friarealerne har fine gamle træer og varierende beplantning, men fungerer dårligt som opholdssteder for beboerne. Derfor er der behov for, at de grønne uderum indrettes, så de i højere grad kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1-35**
Afdelingsnavn: **Bellahøj**
Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1950-54, tagboliger 2003**
Antal boliger: **266**

Adresse: **Frederikssundsvej 123A-D, Ved Bellahøj 2-6, 5, 10 og 12, 2700 Brønshøj**

BELLAHØJ

(AFDELING 1-35, FSB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver bygningernes klimaskærm renoveret og energioptimeret, boligerne moderniseres, og afdelingen som helhed får et løft.

Det sker bl.a. ved at:

- Klimaskærmen renoveres og efterisoleres.
- Vinduer og altandøre udskiftes.
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Køkkener renoveres individuelt.
- Kloak genoprettes.
- Der etableres et beboerhus i fællesskab med de øvrige afdelinger.
- Udearealerne får et løft.
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet 29. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Arkitektkonkurrence: Januar - april 2013
- Projektering og udbud: Frem til udgangen af 2014
- Udførelse: Opstart marts 2015

Betingelser for godkendelse

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

- Afdelingen henlægger tilstrækkelige midler til at gennemføre lovpligtige arbejder.
- Det klarlægges, om institutionerne skal indgå i renoveringen.
- Der tages hensyn til bygningernes udtryk og proportioner, da bebyggelsen har høj bevaringsværdi.
- De fire boligselskaber på Bellahøj gennemfører en fælles idékonkurrence, hvor resultatet efterfølgende danner designbaggrund for endelig udformning af de enkelte helhedsplaner.



BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	0	100	98	68	0	266

Samlet bruttoareal i dag: 22.203 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 83 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	895	6.225
Anslået husleje fremover	ca. 960	ca. 6.650

I forbindelse med renoveringen vil de beboere, der ønsker det, få renoveret deres køkken mod et tillæg til lejen på op til 82 kr./m²/år

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 170 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 170 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 170 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	0 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	0 kr.