

TINGBJERG (AFDELING 1-43, FSB)

Helhedsplanen koster ca. 188 mio. kr. og omfatter:

- Energioptimering og klimatilpasning
- Udbedring og forebyggelse af skimmelsvamp
- Opgradering af boliger
- Forbedring af tilgængelighed
- Opgradering af fælles friarealer



Afdelingen

fsb's afdeling 1-43 ligger i det nordøstlige hjørne af Tingbjerg og består af 14 boligblokke, der ligger i forbindelse med fem store, grønne friarealer. Bebyggelsen er kendetegnet ved treetages blokke bygget i gule mursten. Tingbjerg blev planlagt som en selvstændig 'by i byen' i 1950'erne af arkitekten Steen Eiler Rasmussen og havearkitekten C. Th. Sørensen. Området har fine arkitektoniske kvaliteter.

Fokus for helhedsplanen

Tingbjerg er ikke længere på statens liste over særligt udsatte boligområder, men bydelen er stadig præget af sociale udfordringer og et dårligt ry. Der foregår boligsociale indsatser, og der har været gennemført fysiske helhedsplaner i flere af Tingbjergs boligafdelinger for at gøre bydelen attraktiv at flytte til og blive boende i.

De største udfordringer i afdeling 1-43 er af byggeteknisk karakter, fx kolde gavle, skimmelvækst, energispild samt nedslidte installationer. Det resulterer i usunde boliger og høje driftsomkostninger. Derudover er der behov for at løfte kvaliteten af boligerne og friarealerne og samtidig sikre bedre tilgængelighed for gangbesværede og borgere med handicap.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1-43**
Afdelingsnavn: **Tingbjerg**
Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1955-58**
Antal boliger: **401**

Adresse: **Tingbjerg Ås, Stengavl, Vingegavl, Tårnhusstræde, Gavlhusvej mfl., 2700 Brønshøj**

TINGBJERG (AFDELING 1-43, FSB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver nedslidte bygningsdele genoprettet, og afdelingens boliger og fællesarealer får et løft og får bedre tilgængelighedsforhold, så det bliver lettere at tiltrække og fastholde beboere. Det sker bl.a. ved at:

- Klimaskærmen energioptimeres.
- I gavlboligerne udbedres og forebygges skimmelsvamp, bl.a. ved hjælp af et nyt ventilationsanlæg.
- Der skabes direkte adgang fra en del af stuelejlighederne til de grønne uderum.
- Udearealerne forskønnes og forbedres.
- Tilgængeligheden forbedres bl.a. med etablering af to elevatorer og bedre adgangsforhold i udeområderne.
- Der indrettes boliger med god tilgængelighed ved sammenlægning af 18 boliger til 15 og ved omlægning af otte andre boliger.
- 36 mindre boliger sammenlægges til 18 familieegnede boliger som led i et tidligere godkendt projekt.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet den 6. november 2012.

Organisationsbestyrelsen forelægges helhedsplanen til godkendelse den 20. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering: Januar - august 2013
- Udbud: Oktober - november 2013
- Udførelse: Juni 2014 - juni 2016

Betingelser for godkendelse

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

- Alle udvendige arbejder (fx gavlisolering, trapper til terræn og elevatortårne) videreudvikles i dialog med Center for Bydesign, da bebyggelsen er bevarelsesværdig.
- Boligplaner optimeres i forhold til tilgængelighed, funktionalitet og dagslys.
- Huslejen maksimalt stiger til 890 kr./m².



Illustration: Nedgang fra stuelejligheder til de grønne områder.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	12	83	216	90	0	401

Samlet bruttoareal i dag: 31.420 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 78 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	62	219	99	0	380

Samlet bruttoareal fremover: 31.420 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 83 m²

HUSLEJE, GENNEMSNIT, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2011-niveau)	kr./md. i gns. (2011-niveau)
Husleje i dag	747	4.856
Anslået husleje fremover	ca. 830	ca. 5.760
Anslået husleje fremover - tilgængelighedsboliger	ca. 1090	ca. 7.540

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 188 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 188 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 188 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

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

PIA HUS (AFDELING 1-96, FSB)

Helhedsplanen koster ca. 9 mio. kr. og omfatter:

- Opretning af byggeskader
- Renovering af badeværelser
- Forbedring af friarealer



Afdelingen

fsb's afdeling Pia Hus på Østerbro består af to sammenhængende bygninger på fire og fem etager (inklusive en udnyttet tagetage). Sammen danner de en 90 graders vinkel omkring et fælles grønt gårdanlæg. De to bygninger er opført i gule mursten og er forbundet med en smal mellembygning. Boligerne har altan eller en lille privat terrasse.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingens væsentligste udfordringer er utætte badeværelser, revner i murværket og utidssvarende udearealer. De eksisterende badeværelser er behæftet med skader, hvilket betyder, at vand trænger ind i de underliggende bygningsdele. Det er både risikabelt og omkostningstungt for driften i afdelingen.

Udearealerne har gode potentialer, men trænger til et kvalitetsløft, så de i højere grad kan fungere som samlingssted for beboerne. Desuden er der behov for at skabe bedre rammer for affaldshåndteringen i afdelingen.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1-96**
Afdelingsnavn: **Pia Hus**
Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1985-86**
Antal boliger: **38**

Adresse: **Silkeborggade 10A-B og 12A-B, 2100 København Ø**

PIA HUS (AFDELING 1-96, FSB)

Tiltag

Med helhedsplanen udbedres skader på bygningsdele, og de fælles friarealer får et løft.

Det sker bl.a. ved at:

- Alle badeværelserne renoveres gennemgribende.
- Revner i de tunge ydervægge udbedres.
- Gårdanlægget renoveres og fornyes, så det kan danne ramme om ophold og fællesaktiviteter for beboerne.
- Der etableres en fælles containerplads til affaldshåndtering.

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmøde den 18. maj 2010.

Organisationsbestyrelsen forelægges helhedsplanen til godkendelse den 20. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering: Januar - maj 2013
- Udbud: Maj - august 2013
- Udførelse: Oktober 2013 - marts 2014

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- fsb indgår i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om den endelige udformning af udearealerne med henblik på funktionalitet og indretning samt implementering af lokal håndtering af regnvand.



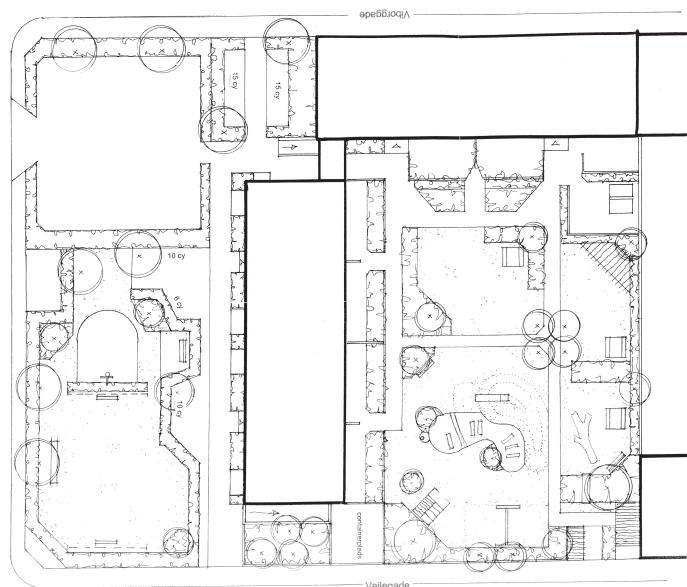
Gårdrummet har fine potentialer, men trænger til et løft.

BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	6	30	2	0	38

Samlet bruttoareal i dag: 3.051 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 80,3 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	1.080	7.230
Anslået husleje fremover	ca. 1.080	ca. 7.230



Planskitse af de nye udeområder i afdelingen.

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM	
Renovering	ca. 9 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 9 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån op til	0 kr.

KOMMUNALT BIDRAG	
Kapitaltilførsel	0 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	0 kr.

SJÆLLANDSGADE (AFDELING 22-22, FSB)

Helhedsplanen koster ca. 31 mio. kr. og omfatter:

- Nye fysiske rammer om fællesskabet
- Renovering af klimaskærm og installationer
- Renovering af badeværelser
- Indretning af nye boliger



Afdelingen

fsb's afdeling 22-22 er en ungdomsboligafdeling med central beliggenhed på Sjællandsgade på Indre Nørrebro. Afdelingen er en fin, bevaringsværdig karrébebyggelse opført af røde tegl. Afdelingen var tidligere en del af Ungbo, men blev ved ungbo's konkurs overdraget til fsb og skiftede i 2000 status til en almen boligafdeling og huser primært studerende på videregående uddannelser.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen har en række fysiske udfordringer med badeværelser med uhensigtsmæssige konstruktioner og tærede brugsvandsinstallationer. Der er kritiske problemerne er med betonlysninger ved vinduer og gesims ved tagfod der har ført til påbud om udbedring.

Der er endvidere behov for at etablere nogle bedre fællesfaciliteter, som kan understøtte det sociale liv og studiemiljøet. Endelig er huslejen for den enkelte ungdomsbolig relativt høj, hvilket betyder, at der på sigt er risiko for udlejningsproblemer (i særlig grad med torumsboligerne). Derfor skal der tilstræbes en bedre udnyttelse af arealerne, og det skal sikres, at huslejen står mål med kvaliteten af boligerne.



FAKTA

Afdelingsnummer: **22-22**
Afdelingsnavn: **Sjællandsgade**
Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1929**
Antal boliger: **52**

Adresse: **Sjællandsgade 22, 2200 København N**

SJÆLLANDSGADE (AFDELING 22-22, FSB)

Tiltag

Med helhedsplanen udbedres skader på klimaskærm, installationer og badeværelser. Samtidig etableres der bedre fællesfaciliteter, og der indrettes nye boliger.

Det sker bl.a. ved at:

- Der opføres en ny tilbygning i gården med plads til nye fællesrum og fællesaltaner på hver etage.
- Der etableres nye fælleslokaler i tagetagen og i den nye tilbygning mod gårdrummet.
- Der indrettes fire nye etværelses ungdomsboliger i de tidligere fællesrum.
- Vinduer, gesimser, fundamenter og tag renoveres, og der etableres solceller.
- Badeværelser og ventilation renoveres til gældende standard.

Processen

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

Organisationsbestyrelsen har godkendt helhedsplanen den 28. august 2012.

Når Landsbygefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: Januar - juni 2013
- Udførelse: Forventet juni 2013 - juni 2014

Betingelser for godkendelse

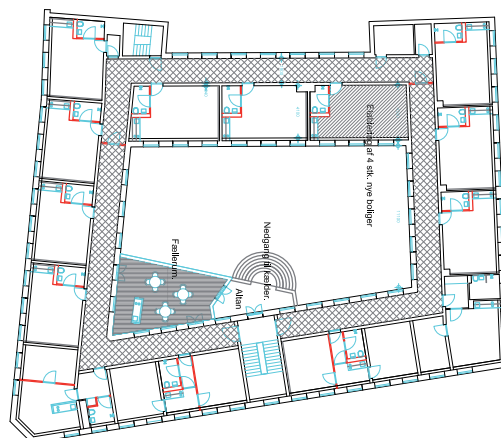
Københavns Kommune kan godkende skema A, under forudsætning af at:

- Der arbejdes på en opgradering af gårdrummet.

Det skal bemærkes, at ungdomsboligerne er etableret i tre etaper med stor tidsmæssig forskydning. Da finansieringen af renoveringer i ungdomsboliger bl.a. afhænger af opførelsetidspunkt betyder det, at syv boliger skal renoveres med støtte fra Landsbygefonden, mens 45 boliger skal renoveres med ydelsesstøtte fra kommunen.



Snit/facade, der viser den nye tilbygning mod gården.



Planskitse af de nye boliger og fællesområder i afdelingen.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	36	16	0	0	0	52

Samlet bruttoareal inkl. fællesarealer, gange mv.: 3.100 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 59,6 m².
Nettoboligarealet er i gennemsnit 30,9 m².

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	40	16	0	0	0	56

Samlet bruttoareal fremover: 3.260 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 58,2 m².
Nettoboligarealet bliver i gennemsnit 30,1 m².

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	676	3.357
Anslået husleje fremover	ca. 710	ca. 3.430

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 31 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 31 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

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

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	765.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	765.000 kr.

NØRREBROGADE (AFDELING 23-23, FSB)

Helhedsplanen koster ca. 24 mio. kr. og omfatter:

- Etablering af individuelle badeværelser og køkkener
- Indretning af nye fællesfaciliteter
- Energoptimering



Afdelingen

fsb's afdeling 23-23 ligger på Nørrebrogade 9. De 38 ungdomsboliger huser primært studerende. Afdelingen var tidligere en del af Ungbo, men blev ved Ungbos konkurs overdraget til fsb og skiftede i 2000 status til en almen boligafdeling. Ejendommen er opført i 1800-tallet og består af et forhus i fire etager og to mindre tilbygninger i gårdrummet i to etager. Ejendommen er udstykket i to ejerlejligheder, den almene afdeling omfatter halvdelen af 1. sal, 2. og 3. sal samt tilbygning i gården.

Fokus for helhedsplanen

En renovering af afdelingens badeværelser er påkrævet. U hensigtsmæssige konstruktioner og tærede installationer giver meget stor risiko for vandskader. Kun ca. en tredjedel af boligerne har eget badeværelse – de øvrige deler badeværelse med en anden bolig. Boligerne har alle egne køkkener, som er nedslidte og meget små.

Afdelingen mangler desuden fællesfaciliteter, der giver muligheder for at samles til eksempelvis fælles-spisning, studiegrupper eller andre sociale aktiviteter.

Endelig ønskes det at reducere energiforbruget.



FAKTA

Afdelingsnummer: **23-23**
Afdelingsnavn: **Nørrebrogade 9**
Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1860'erne**
Antal boliger: **38**

Adresse: **Nørrebrogade 9, 2200 København N**

NØRREBROGADE (AFDELING 23-23, FSB)

Tiltag

Med helhedsplanen løftes kvaliteten af ungdomsboligerne, og der skabes nye attraktive fællesfaciliteter. Samtidig gøres afdelingen mere bæredygtig.

Det sker bl.a. ved at:

- Der etableres individuelle badeværelser og køkkenfaciliteter.
- Der indrettes fælleslokaler i tilbygningen, der tidligere har været anvendt til ejendomskontor.
- Der etableres et energivenligt fællesvaskeri.
- Energiforbruget reduceres bl.a. ved at efterisolere gavle og etablere varmegenindvindingsanlæg.

Processen

Organisationsbestyrelsen har godkendt finansieringen af helhedsplanen den 28. august 2012. Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på et afdelingsmøde den 27. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: Januar - juni 2013
- Udførelse: Juni 2013 - juni 2014

Betingelser for godkendelse

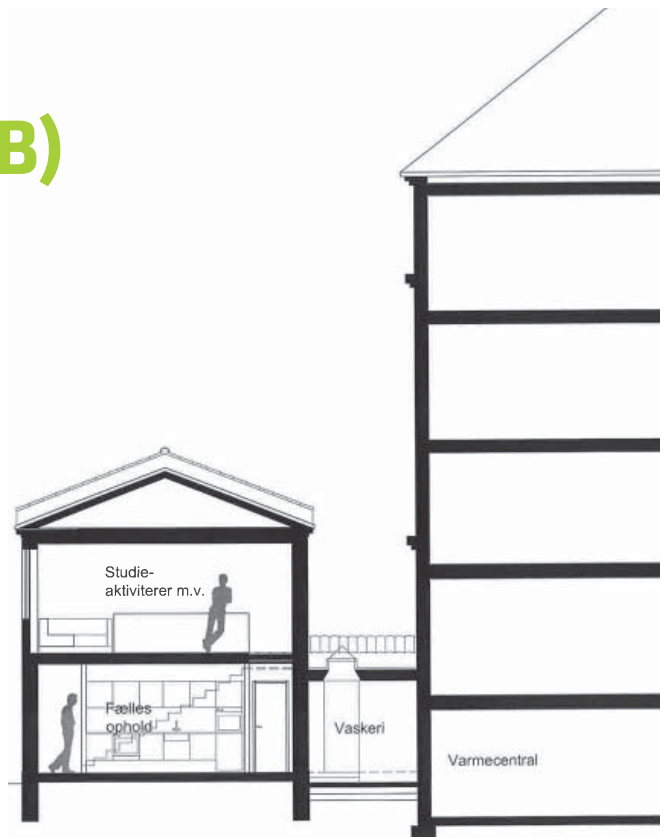
Københavns Kommune kan godkende skema A, under forudsætning af at:

- Der arbejdes på at gennemføre eller forberede yderligere energioptimerende foranstaltninger.

Det skal bemærkes, at idet der er tale om ungdomsboliger, som er opført før 1. juli 1986, gennemføres renoveringen med ydelsesstøtte fra kommunen.



Tilbygningen i gården.



Snit, der viser den nye indretning af tilbygningen i gården.

BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	28	10	0	0	0	38

Samlet bruttoareal: 1.449 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 38 m²

Nettoboligarealet er i gennemsnit 23,5 m².

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	951	3.019
Anslået husleje fremover	ca. 900	ca. 2.850

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 24 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 24 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

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

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	765.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	765.000 kr.

JENS WARMINGS VEJ (AFDELING 1, HJEM)

Helhedsplanen koster ca. 145 mio. kr. og omfatter:

- Totalrenovering og modernisering af boliger
- Energioptimering
- Fortætning med nye boligtyper
- Løft af fælles friarealer



Afdelingen

Bebyggelsen består af 62 rækkehuse i en etage (gårdhavehuse) fordelt på 16 rækker med tre eller fem huse i hver række omkring en fællesvej. Husene er opført af gule teglsten med et tag med ensidigt fald belagt med tagpap. Hovedparten af boligerne har fire værelser.

Fokus for helhedsplanen

Bygningens klimaskærm (ydervægge og tag) er særdeles nedbrudte, bl.a. på grund af konstruktionsmæssige fejl. De øvrige bygningsdele og installationer er i varierende stand.

Indvendig er boligernes indretning utidssvarende, og især badeværelser og køkkener er nedslidte og trænger til udskiftning. Der er endvidere store problemer med skimmelvækst i boligerne.

Afdelingen er belastet af meget høje udgifter til ejendomsskatter, da bebyggelsesprocenten kun er udnyttet i begrænset omfang.



FAKTA

Afdelingsnummer: 1
Afdelingsnavn: **Jens Warmings Vej**
Boligselskab/forretningsfører: **HJEM/FA09**

Opførelsesår: **1962**
Antal boliger: **62**

Adresse: **Jens Warmings Vej 1-71 og 2-54, 2300 København S**

JENS WARMINGS VEJ (AFDELING 1, HJEM)

Tiltag

Med helhedsplanen får afdelingen et samlet kvalitetsløft, hvor eksisterende boliger renoveres gennemgribende, friarealerne opgraderes, og der opføres nye boligtyper.

Det sker bl.a. ved at:

- Primære bygningsdele (tag og ydervægge) fjernes og genopbygges.
- 62 boliger nyindrettes, så de bliver tidssvarende og tilgængeligheden forbedres.
- Bygningerne energioptimeres.
- Der opføres 40 nye boliger, dels som tagboliger og gavlboliger, dels som en ny række med toplansboliger. På den måde udvides boliguddudet med flere lejlighedstyper og -størrelser.
- Udearealer og adgangsforhold opgraderes, og tilgængelighedsforholdene forbedres.

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmødet den 30. april 2012.

Organisationsbestyrelsen har godkendt helhedsplanen den 25. september 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

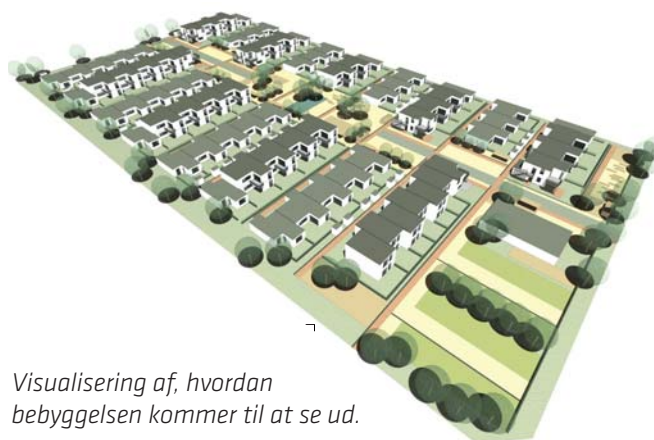
- Projektering: 1. – 2. kvartal 2013
- Udbud: 3. kvartal 2013
- Udførelse: 4. kvartal 2013 – 4. kvartal 2015

Betingelser for godkendelse

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

- De viste planløsninger bearbejdes, så boligerne får tilstrækkelig kvalitet og fleksibilitet til at imødekomme individuelle behov og ønsker.
- Dagslysindtag bearbejdes, så boligerne får optimale lysforhold, og indbliksgener minimeres.
- Det dokumenteres, hvordan de lette facader med puds på isolering sikres mod skader.
- Tagkonstruktionen, så vidt muligt, forberedes for etablering af solceller eller grønne tage.
- Friarealerne bearbejdes i forhold til tryk og aktivering af fællesområder og klimatilpasningstiltag som fx opsamling af regnvand.

Det skal bemærkes, at der er tinglyst en deklaration på matriklen, hvorefter ændringer i bebyggelsesplanen skal godkendes af Center for Byggeri.



Visualisering af, hvordan bebyggelsen kommer til at se ud.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	7	55	0	62

Samlet bruttoareal i dag: 4.944 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 80 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	12	7	77	6	102

Samlet bruttoareal fremover: 8.867 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 87 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	998	6.653
Anslået husleje fremover	ca. 1.010	ca. 7.320
Anslået husleje, nybyggeri	ca. 1.150	ca. 8.340

ØKONOM

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 65 mio. kr.
Nybyggeri	ca. 80 mio. kr.
I alt	ca. 145 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 123 mio. kr.
------------------------------	-------------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	700.000 kr.
Grundkapital	7.981.000 kr.
I alt	8.681.000 kr.

KAGSHUSENE ETAPE 3 (AFDELING 4, PAB)

Helhedsplanen koster ca. 82 mio. kr. og omfatter:

- Genopretning af nedslidte bygningsdele
- Energoptimering af klimaskærmen
- Nye tagboliger
- Handicapegnede boliger
- Forbedring af boliger og friarealer



Afdelingen

Hele bebyggelsen består af ni tre-etages bygninger opført af gule mursten og med eternittage. Blokkene, der er en blanding af vinkel- og stokbebyggelse, er organiseret på en let skrånende grund henholdsvis langs med og vinkelret ud fra Åfløjen, og danner en serie af have- eller parkrum.

Helhedsplanen omfatter tredje og sidste etape af renoveringsarbejderne i Kagshusene, nemlig renoveringen af blok H og I. Når den samlede renovering er færdiggjort, er syv blokke renoveret, og der er etableret 60 nye tagboliger.

Fokus for helhedsplanen

Blok H og I er på flere områder nedslidte og kræver større genopretningsarbejder. Det drejer sig om: Eternittaget, facader med mange løse fuger og revnede letbetonelementer, skader i trapperum, afløb, kloak, vandinstallationer og friarealer. Hertil kommer utidsvarende bygningsdele som dårligt isolerede vinduer, køkkener, ventilation og el-installationer.



FAKTA

Afdelingsnummer: 4
Afdelingsnavn: **Kagshusene (blok H og I)**
Boligselskab/forretningsfører: **PAB/FA09**

Opførelsesår: **1955-59**
Antal boliger: **56 (i blok H og I)**

Adresse: **Åfløjen, Banefløjen og Voldfløjen, 2800 Brønshøj**

KAGSHUSENE ETAPE 3 (AFDELING 4, PAB)

Tiltag

Med helhedsplanen afsluttes den store fremtids-sikring af Kagshusene. I denne sidste tredje etape renoveres blok H og I. Det omfatter forbedring af bygninger og boliger, nye tagboliger og færdiggørelse af de fælles friarealer i hele bebyggelsen, herunder støjreducerende tiltag ud mod Frederikssundsvej.

Det sker bl.a. ved at:

- Udearealer opgraderes, og der etableres nye parkeringspladser til biler og cykler.
- Facader istandsættes.
- Klimaskærmen energioptimeres.
- Alle tekniske installationer opgraderes til moderne standard, og i blok H udføres varmegenvinding på ventilationsanlægget.
- I blok H gennemføres omfattende tilgængelighedsforbedringer. 36 etrums boliger ombygges til 21 handicapvenlige to- og trerums boliger. Der etableres syv helt nye handicapvenlige tagboliger med altaner samt tre nye elevatorer.

Processen

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet den 31. oktober 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering: 1. kvartal 2013
- Udbud: 2. kvartal 2013
- Udførelse: 4. kvartal 2013 - 4. kvartal 2014

Betingelser for godkendelse

Kommunen kan godkende skema A uden særlige betingelser.



Foto af indgangsfacade.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	36	2	16	2	0	56

Samlet bruttoareal i dag: Blok H :1.838 m², Blok I :1.574 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: Blok H :151 m², Blok I: 79 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	22	24	2	0	48

Samlet bruttoareal fremover: Blok H: 2.408 m², Blok I: 1.574 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: Blok H: 86 m², Blok I: 79 m²

HUSLEJE, BLOK H EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år	kr./md. i gns.
Husleje i dag	847	3.600
Husleje fremover	ca. 1.010	ca. 7.230
Husleje, nybyggeri	ca. 990	ca. 7.100

HUSLEJE, BLOK I EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	847	5.576
Husleje fremover	ca. 950	ca. 6.250

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM	
Renovering	ca. 69 mio. kr.
Nybyggeri	ca. 13 mio. kr.
I alt	ca. 82 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån op til	ca. 82 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG	
Kapitaltilførsel	0 kr.
Grundkapital	1.294.100 kr.
I alt	1.294.100 kr.

BELLAHØJ (AFDELING 3025-2, SAB)

Helhedsplanen koster ca. 468 mio. kr. og omfatter:

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

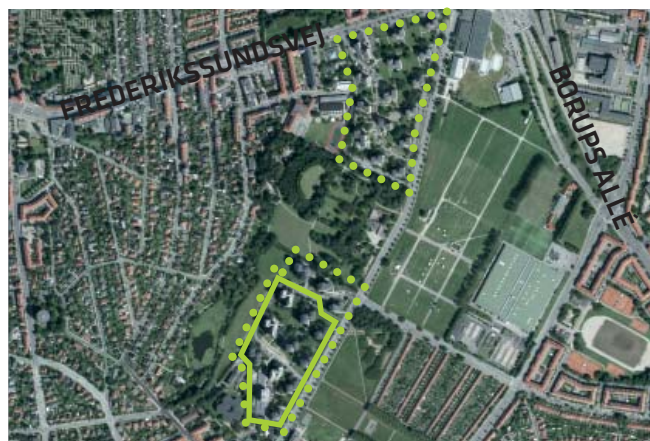
Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. SAB's afdeling 3025-2 ligger i den sydlige del af bebyggelsen. 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.

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: **3025-2**
Afdelingsnavn: **Bellahøj**
Boligselskab/forretningsfører: **SAB/KAB**

Opførelsesår: **1953**
Antal boliger: **487**

Adresse: **Ved Bellahøj Syd 13-25 og 24-30, 2700 Brønshøj**

BELLAHØJ (AFDELING 3025-2, SAB)

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.
- Køkkener renoveres.
- El-installationer lovliggøres i fællesarealer.
- Kloak genoprettes.
- Der etableres et 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 30. oktober 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

- 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.



BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	24	101	224	136	2	487

Samlet bruttoareal: 42.609 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 87,5 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	753	5.490
Anslået husleje fremover	ca. 930	ca. 6.790

Ved at foretage energioptimering, opnår beboerne en energibesparelse på ca. 44 kr/m²/år, som ikke er indregnet i ovenstående husleje.

I forbindelse med renovering vil de beboere, der ønsker det, få renoveret deres køkken mod et tillæg til lejen på på til 47 kr./m²/år

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 468 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 468 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 426 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

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

TINGBJERG (AFDELING 3026, SAB)

Helhedsplanen koster ca. 170 mio. kr. og omfatter:

- Energioptimering og klimatilpasning
- Udbedring og forebyggelse af skimmelsvamp
- Opgradering af boliger
- Forbedring af tilgængelighed
- Opgradering af fælles friarealer



Afdelingen

SAB's afdeling 3026, Tingbjerg I, består af et højhus i 11 boligetager og ti treetagers boligblokke. Udover boligerne er der et mindre butikscenter og selskabslokaler. Bygningerne er opført i gule mursten. Tingbjerg blev planlagt som en selvstændig 'by i byen' i 1950'erne af arkitekten Steen Eiler Rasmussen og havearkitekten C. Th. Sørensen. Området har fine arkitektoniske kvaliteter.

Fokus for helhedsplanen

Tingbjerg er ikke længere på statens liste over særligt udsatte boligområder, men bydelen er stadig præget af sociale udfordringer og et dårligt ry. Der foregår boligsociale indsatser, og der har været gennemført fysiske helhedsplaner i flere af Tingbjergs boligafdelinger for at gøre bydelen attraktiv at flytte til og blive boende i.

De største udfordringer i SAB afd. 3026 er af byggeteknisk karakter, fx kolde gavle, skimmelvækst, energispild samt nedslidte installationer. Det resulterer i usunde boliger og høje driftsomkostninger. Derudover er der behov for at løfte kvaliteten af boligerne og friarealerne og samtidig sikre bedre tilgængelighed for gangbesværede og borgere med handicap.



FAKTA

Afdelingsnummer: **3026**
Afdelingsnavn: **Tingbjerg**
Boligselskab/forretningsfører: **SAB/KAB**

Opførelsesår: **1956-1971**
Antal boliger: **318**

Adresse: **Ruten, Tårnhusstræde, Bygårdsstræde, Helleborg, Hækkevold mfl., 2700 Brønshøj**

TINGBJERG (AFDELING I, SAB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver nedslidte bygningsdele genoprettet, og afdelingens boliger og fællesarealer får et løft og får forbedrede tilgængelighedsforhold, så det bliver lettere at tiltrække og fastholde beboere. Det sker bl.a. ved at:

- Klimaskærmen energioptimeres.
- I gavlboligerne udbedres og forebygges skimmelsvamp, bl.a. ved hjælp af et nyt ventilationsanlæg.
- Der skabes direkte adgang fra en del af stuelejligheder til de grønne uderum.
- Udearealerne forskønnes og forbedres.
- Tilgængeligheden forbedres bl.a. med etablering af to elevatorer og bedre adgangsforhold i udeområderne.
- Der etableres boliger med forbedret tilgængelighed ved sammenlægning af 24 boliger til 21.
- Opgradering af køkkener og bad, herunder tilgængelighedsforbedringer i ca. 60 boliger.

Processen

Organisationsbestyrelsen har godkendt helhedsplanen den 3. oktober 2012.

Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse på afdelingsmødet den 26. november 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering: Januar - august 2013
- Udbud: August - november 2013
- Udførelse: Februar 2014 - februar 2016

Betingelser for godkendelse

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

- Alle udvendige arbejder (fx gavlisolering, trapper til terræn og elevatortårne) videreudvikles i dialog med Center for Bydesign, da bebyggelsen er bevaringsværdig.
- Boligplaner optimeres i forhold til tilgængelighed, funktionalitet og dagslys.



Grønt, fælles gårdrum.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	26	66	125	97	4	318

Samlet bruttoareal i dag: 24.548 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 77 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	26	51	137	97	4	315

Samlet bruttoareal fremover: 24.548 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 77,9 m²

HUSLEJE, GENNEMSNIT EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	810	5.200
Anslået husleje fremover	ca. 810	ca. 5.260
Anslået husleje fremover - tilgængelighedsboliger	ca. 860	ca. 5.580

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.

VOGNVÆNGET (AFDELING 106, VIBO)

Helhedsplanen koster ca. 91 mio kr. og omfatter:

- Genopretning af nedslidte bygningsdele
- Reduktion af energiforbrug
- Nye attraktive boligtyper
- Opgradering af boliger
- Løft af friarealer og facader



Afdelingen

Vognvænget ligger på Ydre Nørrebro. Bebyggelsen består af tre blokke i fem etager omkring to gård-rum som en del af en åben karréstruktur. Udadtil er facaderne af røde mursten. Mod gården er facaderne domineret af mørke betonelementer. De 232 boliger fordeler sig mellem to-, tre- og fireværelses familieboliger og etværelses hybler. Hyblerne er meget små og utidssvarende, fx har hovedparten ikke eget køkken. Familieboligerne har altan mod gården.

Fokus for helhedsplanen

Vognvænget er ikke længere på statens liste over særligt udsatte boligområder, men er præget af lav beskæftigelse, lave indkomster, mange børn og unge i små lejligheder samt mange beboere med en anden baggrund end dansk. Derfor er der iværksat en boligsocial indsats i området.

Samtidig er der behov for at forbedre de fysiske rammer i afdelingen. Bl.a. er vvs-installationer, vinduer og altandøre nedslidte, og der er skader på betonen. Bygninger og friarealer fremstår tillukkede og monotone, så afdelingen trænger til et identitetsmæssigt løft – ligesom der er behov for mere attraktive boliger.



FAKTA

Afdelingsnummer: **106**
Afdelingsnavn: **Vognvænget**
Boligselskab/forretningsfører: **Vibo**

Opførelsesår: **1977**
Antal boliger: **232**

Adresse: **Aldersrogade 41A-45C og Haraldsgade 13-17B, 2200 København N**

VOGNVÆNGET (AFDELING 106, VIBO)

Tiltag

Med helhedsplanen genoprettes bygningerne, så energiforbrug og driftsomkostninger sænkes. Utdisvarende boliger ombygges til nye boligtyper, så afdelingen bliver mere attraktiv fx. for unge studerende. Friarealer og facader opgraderes, så de fremstår mere åbne og venlige, og bebyggelsen som helhed bliver smukkere og mere tryk.

Det sker bl.a. ved at:

- Facaderne renoveres og energioptimeres.
- Betonskader udbedres, membran over p-kælder udskiftes, og luftskakte overdækkes.
- Gårdanlægget retableres efter renovering af p-kælder og bliver samtidig forskønnet og får nye opholds- og aktivitetsmuligheder.
- Badeværelserne i alle boliger totalrenoveres.
- Vandinstallationerne renoveres.
- 40 hybler sammenlægges til 20 toværelses boliger.
- Fire hybler opgraderes med nyt køkken.
- Vinduer og altandøre udskiftes. Altanerne udvides, og betonbrystningerne udskiftes med værn af glas. Stuelejlighederne får private terrasser.
- Indgangspartierne gøres mere åbne og venlige, og der etableres franske altaner og karnapper mod gaden.

Processen

Foreningsbestyrelsen har godkendt helhedsplanen den 25. oktober 2012. Beboerne forelægges helhedsplanen til godkendelse den 27. november 2012. Når Landsbygefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: Frem til ultimo 2013
- Udførelsen: 2014 til 2015

Betingelser for godkendelse

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

- Bebyggelsen som udsat boligområde fremtidssikres med et mærkbart løft af de fysiske rammer.
- Friarealer og facader viderebearbejdes med særligt fokus på arkitektonisk kvalitet, miljømæssig bæredygtighed og kriminalpræventive effekter.
- De små supplementsrum gøres attraktive for unge (studerende) ved sammenlægning eller ombygning.
- Boligplanerne i sammenlagte boliger viderebearbejdes for at opnå optimal funktionalitet og bedst mulige dagslysforhold.
- Omfang og finansiering afklares endeligt i samarbejde med beboerne, VIBO og Landsbygefonden.



Skitse af nye altanværn og nedgang fra stuelejligheder.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	42	0	0	0	0	42
Familieboliger	2	69	54	63	2	190

Samlet bruttoareal i dag: 4.944 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 80 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	4	10	0	0	0	14
Familieboliger	0	79	54	63	2	198

Samlet bruttoareal fremover: 8.867 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 87 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	899	5.175
Anslået husleje fremover	max. 990	max. 7.180

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	Op til ca. 91 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	Op til ca. 91 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 91 mio. kr.
-----------------------	-----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	500.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	0 kr.

BOGTRYKKERGÅRDEN (AFDELING 108, VIBO)

Helhedsplanen koster ca. 49 mio. kr. og omfatter:

- Genopretning af nedslidte bygningsdele
- Forbedring af boliger
- Opgradering af fælles friarealer



Afdelingen

Bogtrykergården er et tidstypisk betonelement-byggeri fra 1970'erne, der er skalmuret med røde mursten. Bebyggelsen består af tre bygninger i fem etager, der ligger på de tre sider af et fælles gårdrum. Under gården er der parkeringskælder.

Boligerne, undtagen ni etværelses lejligheder, har enten altan eller egen terrasse mod gården. Der er primært to-, tre- og fireværelses lejligheder i afdelingen samt to store femværelses lejligheder og 13 såkaldte hybler (små etværelses lejligheder uden eget køkken).

Fokus for helhedsplanen

Afdelingens udfordringer er skader på betonen og membranerne i parkeringskælderen. Derudover er badeværelserne og vvs-installationerne udtidssvarende og nedslidte, og friarealerne trænger til et løft.



FAKTA

Afdelingsnummer: **108**
Afdelingsnavn: **Bogtrykergården**
Boligselskab/forretningsfører: **Vibo**

Opførelsesår: **1978**
Antal boliger: **141**

Adresse: **Hamletsgade 12A-18, Heimdalsgade 28A-32 og Fenrisgade 6-8, 2200 København N**

BOGTRYKKERGÅRDEN (AFDELING 108, VIBO)

Tiltag

Med helhedsplanen gennemføres først og fremmest en genopretning af bygningsdele, der er nedslidte. Derudover forbedres kvaliteten af boligerne og de fælles friarealer. Det sker bl.a. ved at:

- Parkeringskælderen renoveres.
- Gårdrummet opgraderes i forbindelse med reetablering af parkeringskælderdek med nye opholds- og aktivitetsmuligheder.
- Badeværelserne renoveres gennemgribende og moderniseres samtidig.
- Stigstrengene udskiftes.
- Ventilationsanlægget renoveres.

Processen

Foreningsbestyrelsen har godkendt helhedsplanen den 25. oktober 2012.

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

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Projektering og udbud: marts-december 2013
- Udførelse: Frem til maj 2015.

Betingelser for godkendelse

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

- Mulighederne for at give et identitetsmæssigt og energimæssigt løft til afdelingen undersøges.



Plan af det fremtidige gårdrum med plads til leg og ophold.



Snit gennem det fremtidige gårdrum.

BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ungdomsboliger	11	0	0	0	0	11
Familieboliger	2	38	42	46	2	130

Samlet bruttoareal: 11.016 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 78,1 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	791	5.150
Anslået husleje fremover	ca. 840	ca. 5.470



Bebyggelsen set fra gårdsiden

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 49 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 49 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 49 mio. kr.
-----------------------	-----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	100.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	100.000 kr.

LANDSKRONAGADE (AFDELING 115, VIBO)

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

- Renovering og energioptimering af klimaskærmen.
- Forbedring af boligkvaliteten
- Nye boligtyper



Afdelingen

Afdeling 115 ligger på Ydre Østerbro i Skt. Kjelds Kvarter. Bebyggelsen består af fem sammenhængende bygninger i én, fem og seks etager (inklusive den udnyttede tagetage).

Bygningerne ligger på nordsiden af et fælles gårdrum. Der er primært tre- og fireværelses lejligheder i afdelingen samt 11 såkaldte supplementsrum (enkeltværelser, hvor flertallet 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. Med en sammenlægning af en del af supplementsrummene kan afdelingen få nye attraktive boligtyper.



FAKTA

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

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

LANDSKRONAGADE (AFDELING 115, VIBO)

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet, og energiforbruget reduceres. Derudover udvides boligudbuddet, så afdelingen kan tiltrække nye beboere, fx unge par. Det sker bl.a. ved at:

- Døre, vinduer og vinduesoverlæggere udskiftes.
- Ni supplementsrum sammenlægges og ombygges til seks toværelses boliger med kviste.
- Taget renoveres, og loftsrummene efterisoleres.
- 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 helhedsplanen på afdelingsmødet den 28. juni 2011.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn omfatter processen:

- Projektering og udbud: Ultimo 2013
- Udførelse: 2014

Betingelser for godkendelse

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

- Der opnås størst mulig energigevinst.
- De ombyggede lejligheder får en optimal indretning i forhold til funktionalitet og dagslys.
- Gårdrummet søges klimatilpasset i samspil med de initiativer, der er til lokal afledning af regnvand i områdeløftet i Skt. Kjelds Kvarter.



Bebyggelsen set fra gårdsiden.

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

Samlet bruttoareal i dag: 5.819 m²

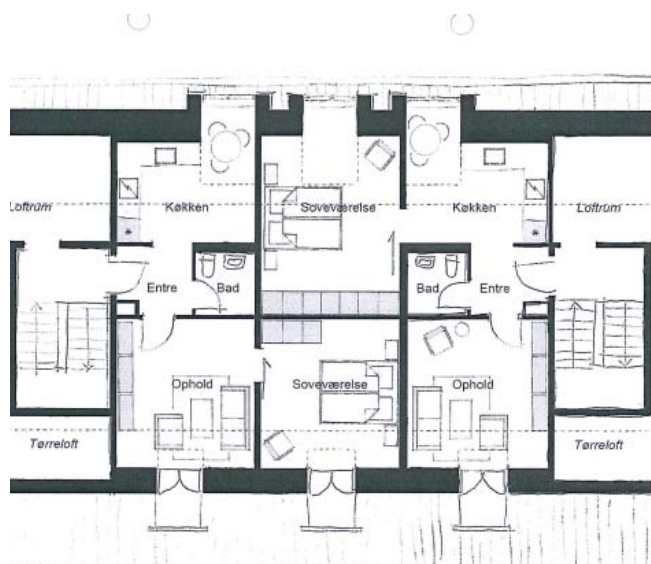
Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 76,6 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	2	6	43	22	0	73

Samlet bruttoareal fremover: 5.819 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 79,7 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2011-niveau)	kr./md. i gns. (2011-niveau)
Husleje i dag	903	5.762
Anslået husleje fremover	ca. 950	ca. 6.310



Skitse af tre supplementsrum, der er ombygget til to boliger.

ØKONOMI

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

KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån op til	ca. 26 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG	
Kapitaltilførsel	100.000 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	100.000 kr.