

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 1. halvår 2016

BILAG 1

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

S. 2

PORTUGALSGADE
LUNDEVÆNGET

fsb (AFD. 1-76)
fsb (AFD. 1-13)

S. 3-4
S. 5-7

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



AFDELING	ANTAL BOLIGER	ANTAL BEBOERE	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installatio- ner, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles facilitet- er, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANLÆGSSUM
Portugalsgade (fsb 1-76)	98	241	●	●	●		●	●	55,1 mio. kr.
Lundevænget (fsb afd. 1-13)	475	764		●	●	●	●	●	557,5 mio. kr.
I ALT	573	1.005							612,6 mio. kr.

PORTUGALSGADE (fsb AFD. 1-76)

Helhedsplanen koster ca. 55 mio. kr. og omfatter:

- Vinduesudskiftninger
- Opgradering af facader og altaner
- Tætning af tag og sokkel
- Udskiftning af køkken og bad
- Etablering af fælleslokale

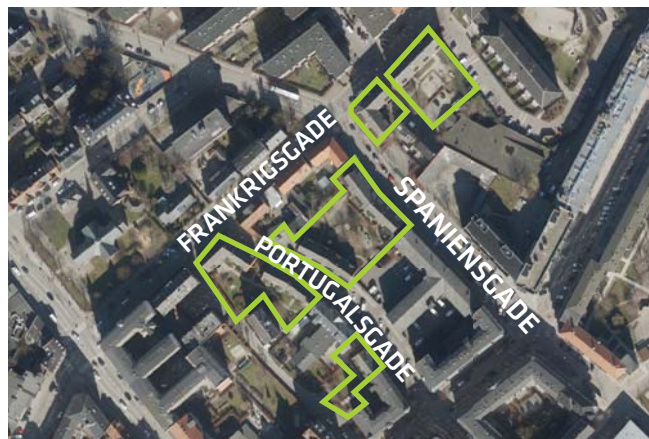


Afdelingen

Boligafdelingen ligger spredt over flere adresser og består af syv blokke på hhv. tre og fem etager. Bygningerne er skalmurede med røde maskinsten. Mod opgange og ved altaner er facaderne beklædt med hvide eternitplader. Vinduer er hvidmalede trævinduer, og taget er med grå betonteglsten og zinkbeklædte kviste. Bygningens altaner har galvaniserede stålplader. Der er grønne friarealer ved alle bygninger, og Portugalsgade er udlagt som en lege- og opholdsgade. Afdelingen består af familie- og ældreboliger.

Udfordringer

Bygningerne er opført med byggeteknisk dårlige løsninger, der nu kræver udbedringer. Huslejen i afdelingen er meget høj både for familie- og ældreboliger. Afdelingen har en stor andel af udsatte beboere og en høj fraflytningsprocent. Helhedsplanen indebærer en fremtidssikring af afdelingen i form af tidssvarende boliger, nye mødesteder, opgraderede og trygge uderealer - herunder gårdrum og legegade - samt en huslejereduktion, der samlet set gør boligerne konkurrencedygtige. Hvis helhedsplanen ikke gennemføres, vil de mest nødvendige arbejder medføre en huslestigning på ca. 30 % på trods af, at afdelingen løbende har sparet op til at vedligeholde ejendommen.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1-76**
Afdelingsnavn: **Portugalsgade**
Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1993**
Antal boliger: **98**
Adresse: **Portugalsgade 2-6 og 5+7 og 14, Spaniensgade 1 og 6+8, Frankrigsgade 6 og 20-24, 2300 København S**

PORTUGALSGADE (fsb AFD. 1-76)

Tiltag

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

- Huslejeniveauet sænkes
- Vinduer udskiftes til lavenergivinduer
- Døre udskiftes og energioptimeres
- Facadepartier udskiftes og opgraderes
- Altaner opgraderes, begrønnes og regnvand genanvendes
- Tage og sokler tættes
- Køkkener og badeværelser udskiftes
- Vandinstallationer udskiftes
- Én bolig ombygges til kombineret driftskontor og beboerlokale
- Udearealer opgraderes
- Lege- og opholdsgade opgraderes

Processen

Renoveringsprojektet, herunder lejen, er godkendt på afdelingsmødet den 10.02.16 og på organisationsbestyrelsesmødet den 02.02.16. Projektering og udbud i hovedentreprise forventes afsluttet januar 2017. Udførelsen kan finde sted fra april 2017-april 2019.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg" for de berørte bygningsdele.
- Kantzonerne bearbejdes ifm. opgradering af facader og opgange for at garantere en god overgang mellem offentligt og privat rum
- Forarealer ved nyt beboerlokale viderebearbejdes mhp. at sikre en god ankomstsituation med plads til ophold, samt tilgængelighed for brugerne
- Parkeringsforholdene afklares
- Viderebearbejdning af lege- og opholdsgaden skal ske i samarbejde med Københavns Kommunes vejmyndighed med hensyn til ændring af belægninger og kørehastighed



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	2	37	21	10	70
Ældreboliger	0	28	0	0	0	28

Samlet bruttoareal i dag: 7.768 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 79 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	2	36	21	10	69
Ældreboliger	0	28	0	0	0	28

Samlet bruttoareal fremover: 7.691 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 79 m²

En familiebolig omdannes til fælles beboerlokale.

HUSLEJE, FAMILIEBOLIGER	kr./m ² /år (2016-niveau)	kr./md. i gns. (2016-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.173	7.722
Fremtidig (anslået)	1.118	7.360
INKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.379	9.078
Fremtidig (anslået)	1.317	8.670

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

HUSLEJE, ÆLDREBOLIGER	kr./m ² /år (2016-niveau)	kr./md. i gns. (2016-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.250	8.229
Fremtidig (anslået)	1.195	7.867
INKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.456	9.585
Fremtidig (anslået)	1.394	9.177

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	55,1 mio. kr.
------------	---------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	55,1 mio. kr.
----------------	---------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	200.000 kr.
------------------	-------------

LUNDEVÆNGET

(fsb AFD. 1-13)

Helhedsplanen koster ca. 557 mio. kr. og omfatter:

- Skimmelreovering og forbedring af lydforhold
- Fornyelse af køkkener og badeværelser
- Renovering af klimaskærm
- Inddragelse af uudnyttede tagrum til boliger
- Etablering af tilgængelighedsboliger
- Opgradering af friareal

Afdelingen

Lundevænget ligger i en parkbebyggelse ved Ryparken på Østerbro og består af 14 blokke, opført i 1930'erne i tre og fire etager. Mod vest er en enkelt af blokkene beliggende direkte mod Lyngbyvej. I parkbebyggelsen indgår en samtidig opført privat andelsboligforening.

Det samlede anlæg repæsenterer et nybrud i dansk boligbyggeri, og er et af hovedstadens første eksempler på parkbebyggelse med solorienterede blokke og gennemlyste lejligheder, der alle har vestvendt altan.

Alle bygninger er opført i gule teglsten med rødt tegltag. De har alle den samme hovedform, men er udført med variationer i deres detaljering. Bebyggelsen udgør en stærk helhed og har store kvaliteter i friarealer såvel som i bygninger. Helheden er på nogle punkter skæmmet af senere renoveringer, f. eks. af vinduer og altaner. Det til trods har boligafdelingen en meget høj bevaringsværdi, og indgår således blandt 12 udpegede almene ejendomme, som Kulturstyrelsen i øjeblikket undersøger i Københavns Kommune.

Udfordringer

De bygningsmæssige udfordringer er væsentlige og afdelingen har et gennemgribende renoveringsbehov.



FAKTA

Afdelingsnummer: **1-13**

Afdelingsnavn: **Lundevænget**

Boligselskab/forretningsfører: **fsb**

Opførelsesår: **1932-35**

Antal boliger: **475**

Adresse: **Lyngbyvej 144-160, Ryparken 1-17 og 98-216, 2100 København Ø**

LUNDEVÆNGET

(fsb AFD. 1-13)

Afdelingen er præget af dårligt indeklima og skimmelsvamp. Den har et højt varmeforbrug, utidssvarende indrettede og kolde boliger, utætte badeværelsesgulve, dårlig indvendig lydisolering mellem boliger. De tekniske installationer er forældede. Facademurværket og ståltragere over vinduerne er nedbrudte, ligesom tage og vinduer er nedslidte. Blokkene tættest på Lyngbyvej lider desuden under støj fra vejen.

Gennemføres helhedsplanen ikke, vurderer fsb, at de mest nødvendige arbejder andrager 341 mio. kr. Disse arbejder, der ikke vil kunne få støtte fra Landsbyggefonden, vil medføre en huslejestigning på ca. 710 kr. pr. m² svarende til 80 %. Huslejen i dag er på 890 kr. pr. m² årligt.

Boliger og boligudbud

Afdelingen har i dag et meget ensidigt boligudbud. Ud af i alt 475 boliger er der 402 toværelses boliger og 70 toværelses med kammer. Med helhedsplanen differentieres boligudbuddet gennem ombygninger, udvidelser og sammenlægning af boliger.

Efter gennemførelse af helhedsplanen vil afdelingen indeholde følgende boligtyper. De oplyste huslejer er eksklusive forbrug.

Renoverede boliger - fremtidig leje 990 kr. / m² / år. 165 boliger renoveres med fokus på at fjerne og forebygge skimmelsvamp, men ændres grundlæggende ikke. Boligernes gennemsnitsareal er 57 m² og den gennemsnitlige månedlige husleje bliver 4703 kr. Der

er dog 21 boliger, hvor køkken og bad får en ny placering hvor den fremtidige husleje bliver lidt højere.

Tilgængelighedsboliger - fremtidig leje 1.177 kr. / m² / år.

109 boliger etableres ved ombygning og sammenlægning, således at de er egnede for kørestolsbrugere og andre beboere med nedsat mobilitet. Tilgængelighedsboliger bliver elevatorbetjente og får nye altaner med plads til kørestol. Boligernes gennemsnitsareal bliver 85 m² og den gennemsnitlige månedlige husleje 8.337 kr.

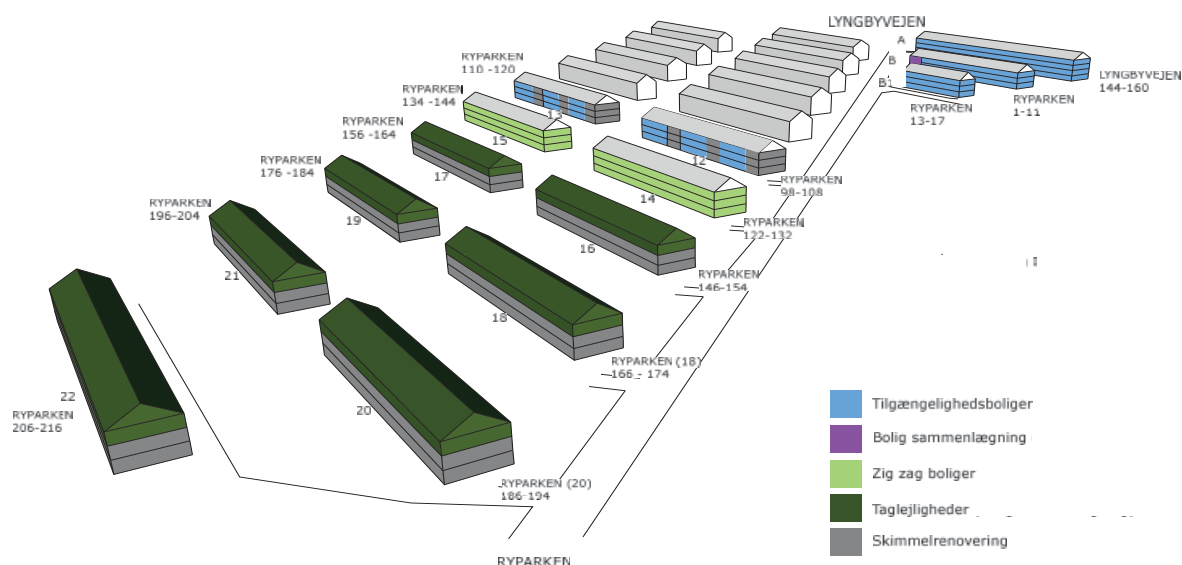
Tagboliger - fremtidig leje 1.177 kr. / m² / år.

72 boliger på 2. sal udvides opad ved at inddrage uudnyttet tagetage. Boligerne bliver i to plan indrettet med wc i nederste plan og bad øverst. Boligernes gennemsnitsareal bliver 98 m² og den gennemsnitlige månedlige husleje 9.612 kr.

Zig-zag boliger - fremtidig leje 1.045 kr. / m² / år.

72 boliger har i dag lejlighedsskel i et køkkenvindue, hvilket giver problemer med nabostøj. Lejlighedsskellet rykkes og lejlighederne indrettes med nyt køkken og bad. De 72 boliger bliver til 36 toværelses boliger på 48 m² med månedlig husleje 4.180 kr. - og 36 toværelses boliger på 60 m² med månedlig husleje 5.225 kr.

Afdelingen har ikke egne fælles mødesteder bortset fra et lille bestyrelseslokale, og der er i helhedsplanen afsat midler til etablering af fælleslokaler. Det er endnu ikke afklaret, hvor lokalerne kan etableres.



LUNDEVÆNGET

(fsb AFD. 1-13)

Andre tiltag

Udover den beskrevne indretning af nye boligtyper, indeholder helhedsplanen en lang række andre tiltag, der skal afhjælpe de byggetekniske udfordringer og sikre en god og tidsvarende boligstandard i afdelingen.

Det sker bl. a. ved at:

- Facadermurværk og vinduesoverliggerer renoveres
- Gavle ommures og isoleres
- Alle boliger skimmelrenoveres indvendigt
- Varmeanlæg, faldstammer, stigstrenger, samt hovedledninger i kældere renoveres
- Ny ventilation med varmegenvinding etableres i alle boliger
- Vinduer og døre udskiftes
- Støjbelastede boliger forsynes med lydruder mv.
- Elinstallationerne renoveres
- Køkkener og badeværelser fornyes i alle ombyggede og udvidede boliger
- Badeværelser og køkkener renoveres i øvrige renoverede boliger
- Tilgængelighedsboliger får nye altaner - i stueetager med mulighed for direkte adgang til terræn
- Friarealer og legearealer opgraderes
- Udendørs belysning forbedres for øget tryghed
- Cykelparkering forbedres og udbygges
- Alle tage renoveres.

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 14.01.16 og på organisationsbestyrelsesmøde den 15.12.15.

Projektering og udbud forventes afsluttet, så der kan indsendes skema B december 2016, hvorefter udførelsen kan finde sted frem til juni 2019.



Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg" for de berørte bygningsdele mv.
- Trafikstøjbelastningen fra Lyngbyvej iagttages ved ombygning af de berørte blokke
- Projektet videreudvikles i tæt samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, med henblik på bl.a. at sikre boligafdelingens bevaringsværdier i friarealer og bygninger.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	2	472	0	0	1	475

Samlet bruttoareal i dag: 27.183 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 57 m²

70 boliger er med kammer

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	215	125	78	0	418

Samlet bruttoareal fremover: 29.817 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 71 m²

64 boliger er med kammer

HUSLEJE	kr./m ² /år (2016-niveau)	kr./md. i gns. (2016-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	890	4.244
Fremtidig (anslået)	1.100	6.539
INKL. FORBRUG		
Eksisterende	1.179	5.623
Fremtidig (anslået)	1.350	8.025

Den gennemsnitlige anslåede huslejestigning er på 24 %. Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 842 kr. pr. m².

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	557,5 mio. kr.
------------	----------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	557,5 mio. kr.
----------------	----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	500.000 kr.
------------------	-------------