

# RENOVERING AF ALMENE BOLIGER

## BILAG 2

### Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

S. 2

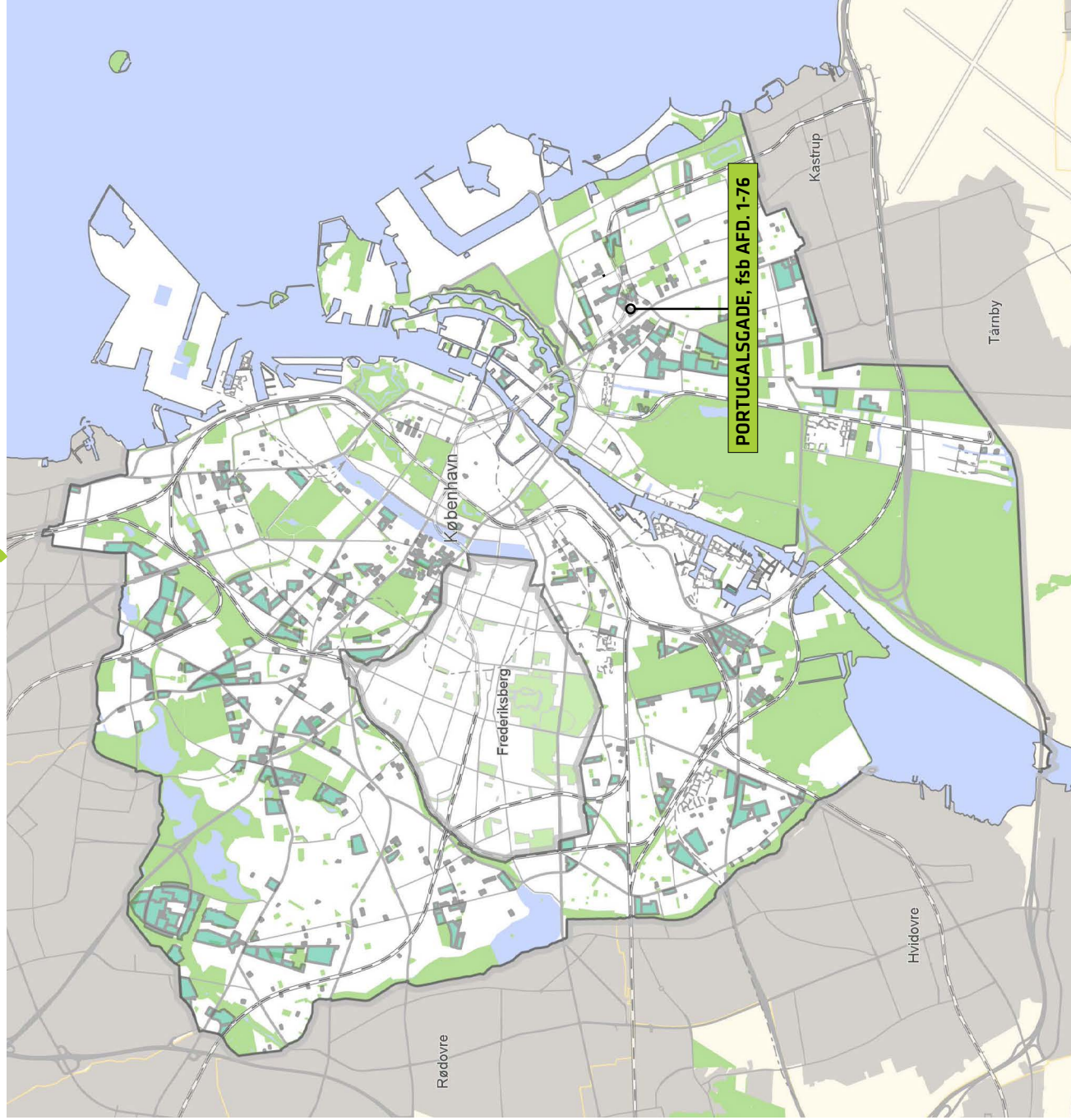
PORTUGALSGADE **fsb** (AFD. 1-76)

S. 3-4





# PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



| ANLÆGSSUM  | 66,8 mio. kr. |
|--|---------------|
| <b>TILGÆNGELIGHED</b><br>(fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)    | ●             |
| <b>BOLIGKVALITET</b><br>(fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)    | ●             |
| <b>NYE BOLIGTYPER</b><br>(fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)         |               |
| <b>FÆLLESOMRÅDER</b><br>(fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.) | ●             |
| <b>ENERGIOPTIMERING</b><br>(fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)  | ●             |
| <b>UDSAT BYOMRÅDE</b>  | ●             |
| <b>ANTAL BEBOERE</b>   | 241           |
| <b>ANTAL BOLIGER</b>   | 98            |
| <b>AFDELING</b><br>Portugalsgade<br>(fsb 1-76)                                 |               |

# PORTUGALSGADE

## fsb AFD. 1-76

### 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.

### Ændringer i renoveringsprojektet

Langt de fleste arbejder i den oprindeligt godkendte helhedsplan gennemføres. Ændringerne består derfor primært i en fordyrelse af de enkelte arbejder, da budgettet har vist ikke at være realistisk. Det har dog også være muligt at finde besparelser i projektet.

De største merudgifter findes på opgradering af facader, vinduesudskiftning samt udskiftning og etablering af diverse installationer.

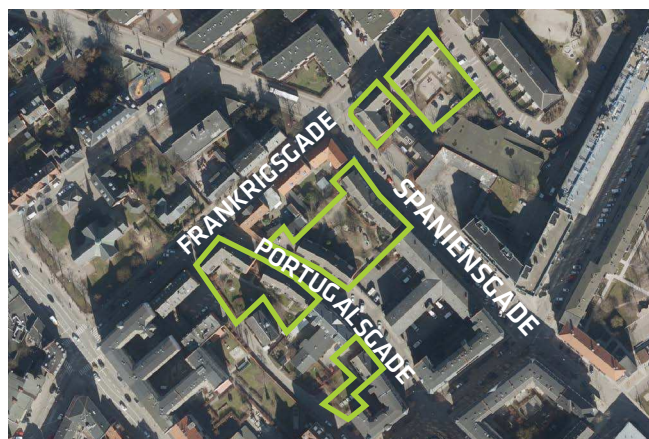
De største besparelser er hentet på arbejder relateret til udskiftning af de eksisterende køkkener, renovering af badeværelser samt opgradering af altaner. Besparelserne betyder dog også, at arbejderne omkring lege- og opholdsgaden reduceres til et minimum.

I den oprindelige helhedsplan var det som følge af Landsbyggefondens udmålte ydelsesstøtte og kapitaltilførsel muligt at nedsætte huslejen, men på baggrund af det nye anlægsbudget forventes nu i stedet en mindre huslejestigning.

### Tiltag

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

- Vinduer udskiftes til lavenergivinduer
- Døre udskiftes og energioptimeres
- Facadepartier udskiftes og opgraderes
- Altanværn udskiftes
- Tage og sokler tættes
- Modernisering af badeværelser og køkkener
- Renovering af installationer
- Én bolig ombygges til kombineret driftskontor og beboerlokale
- Udearealer opgraderes
- Lege- og opholdsgade opgraderes



### 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, 6 og 8, Frankrigsgade 6 og 20-24, 2300 København S**

# PORTUGALSGADE

## fsb AFD. 1-76

### Processen

Den oprindelige helhedsplan er godkendt på afdelingsmødet den 10.02.16. Det ændrede projekt, herunder lejestigningen er godkendt på afdelingsmødet den 06.02.19. Udførelsen forventes at vare 18 måneder med start ultimo 2019.

### Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema B under forudsætning af at:

- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg" for de berørte bygningsdele.
- Der skal indsendes underskrevet erklæring om risikobehæftede forhold
- I tilfælde af, at der i byggeprocessen uventet konstateres skimmelsvamp eller miljøfremmede stoffer som f.eks. PCB eller asbest i et væsentligt omfang, skal genhusningsbehovet revurderes.
- Der opnås byggetilladelse til arbejderne, inden de igangsættes. Herunder også tilladelse til omdannelse af et enkelt lejemål til fælleslokale
- Arbejdet udbydes i henhold til Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT). Der tages forbehold for kommunens godkendelse af eventuelle tilføjelser og fravigelser



| 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 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 79 m<sup>2</sup>

| BOLIGUDBUD, FREMVER | 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 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 79 m<sup>2</sup>

En familiebolig omdannes til fælles beboerlokale.

| HUSLEJE, FAMILIEBOLIGER | kr./m <sup>2</sup> /år (2019-niveau) | kr./md. i gns. (2019-niveau) |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>EKSBL. FORBRUG</b>   |                                      |                              |
| Eksisterende            | 1.173                                | 7.762                        |
| Fremtidig (anslået)     | 1.196                                | 7.874                        |

| HUSLEJE, ÆLDREBOLIGER | kr./m <sup>2</sup> /år (2019-niveau) | kr./md. i gns. (2019-niveau) |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>EKSBL. FORBRUG</b> |                                      |                              |
| Eksisterende          | 1.256                                | 8.269                        |
| Fremtidig (anslået)   | 1.273                                | 8.381                        |

## ØKONOMI

### ANSKAFFELSESSUM

Renovering **66,8 mio. kr.**

### KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån **66,8 mio. kr.**

### KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel **200.000 kr.**