

Bilag 2

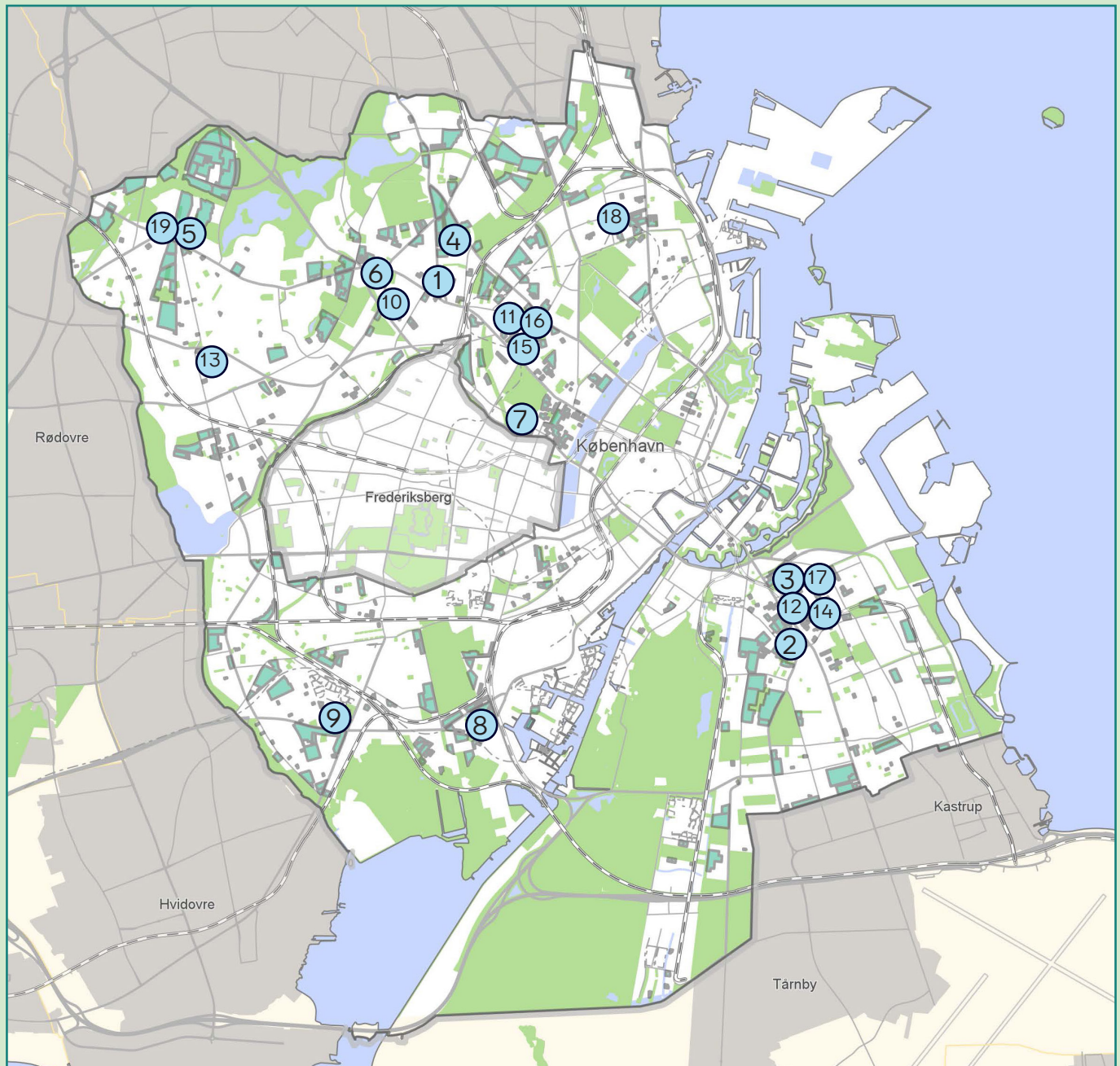
Renovering af almene boliger

2. halvår 2020

Projektbeskrivelser



Placering / indhold



1. Glasvej (Bo-Vita)	s. 4	11. Bagergården (VIBO)	s. 26
2. Islandsgården I (Bo-Vita)	s. 6	12. Geislersgade (VIBO)	s. 28
3. Prags Boulevard (DFB)	s. 8	13. Grønnevang (VIBO)	s. 30
4. Dommerparken (fsb)	s. 10	14. Hjørnevænget (VIBO)	s. 32
5. Husumgård (fsb)	s. 12	15. Runddelen I + II (VIBO)	s. 34
6. Munkevangen (fsb)	s. 14	16. Rådmandsgade (VIBO)	s. 36
7. Ågården (fsb)	s. 16	17. Støberigården I+II (VIBO)	s. 38
8. Frederiksholm Karré 8 (AKB/KAB)	s. 18	18. Vennemindevej I (VIBO)	s. 40
9. Elleparken (SAB/KAB)	s. 20	19. Gadelandet (AAB)	s. 42
10. Fynshuse (SAB/KAB)	s. 24		

Oversigt

AFDELING	ANTAL BOLIGER	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANSKAFELSESSUM
Glasvej (Bo-Vita afd. 392-0)	79	•		•		•		48,9 mio. kr.
Islandsgården I (Bo-Vita afd. 021-0)	94		•	•		•		45,1 mio. kr.
Prags Boulevard (DFB afd. 9309)	268		•	•	•	•		207,6 mio. kr.
Dommerparken (fsb afd. 1-31)	259	•	•	•		•		298,0 mio. kr.
Husumgård (fsb afd. 1-70)	212	•	•	•		•		197,7 mio. kr.
Munkevangen (fsb afd. 1-29)	393	•	•	•	•	•	•	482,0 mio. kr.
Ågården (fsb afd. 1-98)	326	•	•	•	•	•	•	197,3 mio. kr.
Frederiksholm Karré 8 (AKB/KAB afd. 1008-7)	231	•	•	•	•	•		261,1 mio. kr.
Elleparken, renovering (SAB/KAB afd. 3022)	270		•	•	•	•	•	353,3 mio. kr.
Elleparken, nybyggeri (SAB/KAB)	56							102,4 mio. kr.
Fynshuse (SAB/KAB afd. 3008)	167	•	•	•	•	•		186,3 mio. kr.
Bagergården (VIBO afd. 142)	80		•	•		•		54,3 mio. kr.
Geislersgade (VIBO afd. 810)	55			•		•		10,4 mio. kr.
Grønnevang (VIBO afd. 104)	32		•			•		29,0 mio. kr.
Hjørnevænget (VIBO afd. 111)	111	•	•	•	•	•		81,0 mio. kr.
Runddelen (VIBO afd. 127)	260	•	•	•	•	•	•	171,9 mio. kr.
Rådmandsgade (VIBO afd. 175)	39		•	•		•		25,1 mio. kr.
Støberigården I+II (VIBO afd. 113)	282		•	•		•		136,9 mio. kr.
Vennemindevej I (VIBO afd. 107)	85			•				4,0 mio. kr.
Gadelandet (AAB afd. 80)	167	•	•	•		•		165,2 mio. kr.
								Total 3.057,5 mio. kr.

Glasvej

Renovering af 79 familie- og ungdomsboliger ved Bo-Vita

Afdelingen

Afdelingen indgår som del af en karré ved Frederikssundsvej, Bispebjerg. Den består af 61 familieboliger og 18 ungdomsboliger, samt nogle erhvervslejemål. Boligerne er fordelt i tre sammenbyggede blokke. De er opført i 1994 som betonelementbyggeri med saddeltag og facader beklædt med røde teglskaller.

I karréen er planlagt byggeri af nye private ungdomsboliger. I den forbindelse er der planlagt et frasalg af en del af afdelingens ubebyggede areal.

Fokus for helhedsplanen

I forberedelsen af helhedsplanen er der kortlagt mindre byggeskader og byggetekniske problemer i facade- og gavlelementer, og i indvendige vægge. Der er konstateret fejl i opbygningen af parketgulvene i boligerne, hvilket medfører gængende og knirkende gulve.

I helhedsplanen sættes ind med udbedring og forebyggende foranstaltninger, som skal forhindre at skaderne udvikles til et kritisk niveau.

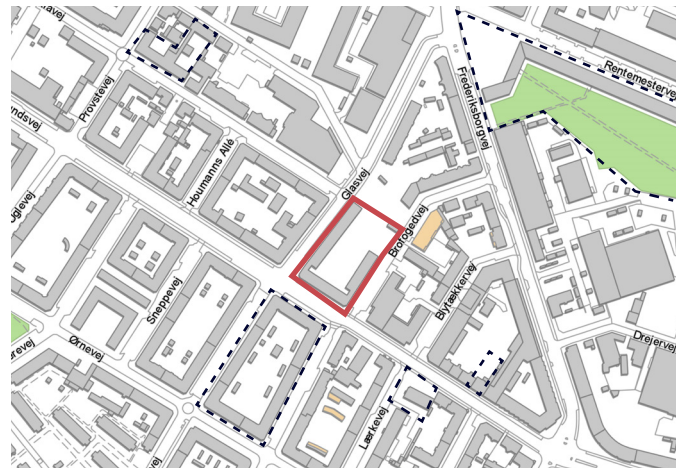
Samtidig indeholder planen udskiftning af vinduer og døre samt opgradering af friarealer og affaldshåndtering.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og istandsættes boligerne, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Udbedring af skader i facader og indervægge
- Udskiftning af trægulve
- Udskiftning af køkkener
- Renovering af ventilationsskakte i baderum
- Udskiftning af vinduer og facadedøre
- Afskaffelse af affaldsskakte
- Etablering af affaldssortering
- Opgradering af gårdmiljø



Kortudsnit, hvor Glasvej er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Glasvej.

Fakta

Afdelingsnummer	34
Afdelingsnavn	Glasvej
Boligselskab / Forretningsfører	Bo-Vita / BO-VEST
Opførelsesår	1994
Antal boliger	79
Adresse	Glasvej 2-8b, Frederikssundsvej 54 B, 56 A og 58 A, Brofogedvej 1-7 2400 København NV

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Efterår 2020: Informationsmøder for beboere. Organisationsbestyrelsens forventes at godkende helhedsplanen på møde den 28. oktober 2020. Forventet besluttende afdelingsmøde primo december 2020.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger.

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at landsbyggefondens godkendelse forudsættes
- at opgradering og omlægning af friareal i gårdrum udføres i et fælles anlæg med de tilstødende (planlagte) private ungdomsboliger.
- at regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer afledes lokalt i det omfang det er teknisk og miljømæssigt muligt
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.118	7.908
Fremtidig husleje* (anslået)	1.208	8.545

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	975	3.394
Fremtidig husleje* (anslået)	1.065	3.708

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	9	48	4	-	61
Ungdomsboliger	9	9	-	-	-	18
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 5.930 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 75 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelse Renovering	48,9 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	48,9 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	150.000 kr.

Islandsgården I

Renovering af 94 familieboliger ved Bo-Vita

Afdelingen

Islandsgården er beliggende ved Skotlands Plads på Amager mellem Amagerbrogade og Sundholmsvej. Byggeriet er et klassisk eksempel på dansk boligbyggeri fra 1952, tegnet af arkitekt N. Sundsig-Hansen. Byggeriet er opført som rødt murstensbyggeri, og er en del af en større sammenhængende karrébebyggelse. Murværket er delvist massivt, og delvist dobbeltmuret. Ejendommen rummer 94 boliger og består hovedsagelig af treværelses lejligheder på 68-88 m². Byggeriet er i Bydelsatlas Amager udpeget med høj bevaringsværdi, som er de bygninger, der i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Fokus for helhedsplanen

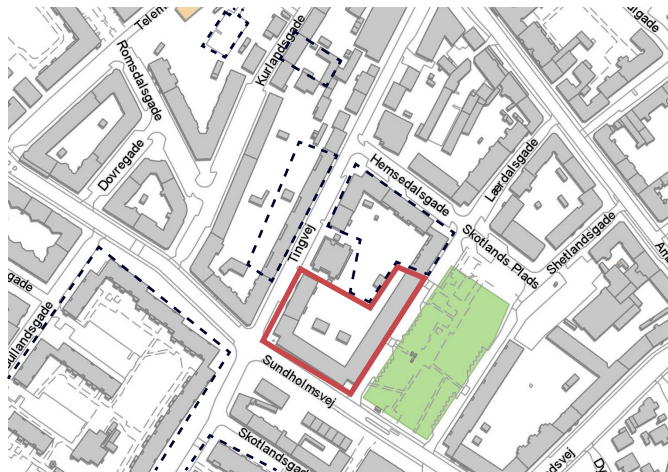
Bebyggelsen bærer præg af at være dårligt isoleret. Dette medfører indeklimaproblemer som trækgener, kuldenedfald, kuldebroer med skimmelvækst til følge. Bebyggelsens naturlige aftrækskanaler er ikke længere tilstrækkelige som ventilation i lejlighederne. De eksisterende altaner i bebyggelsen viser ved teknisk gennemgang, at der flere steder er gennemsivninger og revner langs altanernes forkant. Levetiden for taget og dets konstruktion er udløbet, og taget bærer præg af at have været repareret hyppigt. Alle vinduespartier er udført i plastik og har gener i form af træk og kulde. Gårdarealet har flere steder manglende eller decideret forkerte fald ind mod bygningen. Samtidig viser en undersøgelsesboring fra GEO at grunden har en meget ringe nedsivningsevne.

Tiltag

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

Det sker bl.a. ved at:

- Klimaskærm isoleres
- Renovering af altaner evt. etablering af nye
- Udskiftning og isolering af brystningspartier, samt nye radiatorer
- Renovering og udskiftning af tag
- Udskiftning af render, nedløb og kloaksystem
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering af oprindelige gadedøre
- Etablering af balanceret ventilation samt renovering af varmeanlæg og tekniske installationer
- Renovering af gårdarealer



Kortudsnit, hvor Islandsgården I er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Islandsgården I med kig ind i det grønne gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	96401
Afdelingsnavn	Islandsgården I
Boligselskab / Forretningsfører	Bo-Vita / BO-VEST
Opførelsesår	1952
Antal boliger	94
Adresse	Skotland Plads 1-11, Sundholmsvej 89-95, Tingvej 35, 2300 København S

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde 12. okt. 2016. Bo-Vita har ikke kunnet fremsende dato for godkendelse af projektet på organisationsbestyrelsesmødet, hvilket skyldes skift af administrationsorganisation. Bo-Vita fremsender dokumentation for godkendelsen eller afholder organisationsbestyrelsesmøde inden afgivelse af tilsagn.

Forventet udførelse: 2. kvartal 2022

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at efterisolering af massive vægge undersøges yderligere
- at altaner udformes jf. altanretningslinjer - herunder for bevaringsværdigt byggeri
- at der ved facadeændringer tages udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur
- at friarealerne bearbejdes i forhold til etablering af lokal afledning af regnvand (LAR)
- at ventilationsafkast etableres over tag
- at helhedsplanen lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	916	5.519
Fremtidig husleje* (anslået)	1.065	6.416

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	1	10	82	0	1	94
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 6.793 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 72 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	45,1 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	45,1 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	145.000 kr.



Prags Boulevard

Renovering af 268 familieboliger ved DFB

Afdelingen

Afdelingen er opført i 1980 og er et tidstypisk betonbyggeri med klare modul-inddelinger, store facadepartier og tydelig orientering mod grønne fællesarealer med legepladser, fælleshuse og opholdsmuligheder.

Bebyggelsen består af fire boligblokke i 8 etager. Der er elevator til 6. sal. og alle har adgang til egen altan eller have. Boligafdelingen består hovedsageligt af 3-værelsesboliger samt et mindre antal 2- og 4-værelsesboliger. Der nedlægges hverken værelser eller boliger i forbindelse med den planlagte renovering.

Helhedsplanen er udarbejdet i tæt dialog med beboerne under workshops og dialogmøder.

Fokus for helhedsplanen

Med helhedsplanen vil afdelingen blive fremtidssikret ved at forbedre og udskifte afdelingens installationer, udbedre kuldebroer flere steder i bebyggelsen, efterisolere facader, etablere nye badeværelser og et nyt mekanisk ventilationssystem. For at øge udbuddet af boligtyper bliver der også etableret nye værelser til gavlboligerne i opgang 22 og 28. Ligeledes opgraderes udearealerne med blandt andet ny beplantning og forbedret belysning.

Formålet er, at boligerne fremtidssikres, så afdelingen fremover kan tilbyde attraktive boliger til nuværende og fremtidige beboere.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres ejendommen, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Badeværelser renoveres
- Nyt mekanisk balanceret ventilationsanlæg
- Udskiftning af afløb ved køkkenvask (1/3 af boligerne)
- Udvidelse (tilbygning) af gavlboliger i opgang 22 og 28
- Efterisolering af øst-facader og gavle samt ny beklædning af elevatortårne
- Genopretning af gavlværelser på blok 1+4
- Udskiftning af vinduespartier og værn mod øst
- Ny beplantning
- Forbedret belysning
- Overdækkede cykelskure
- Forbindelse til p-dækket



Kortudsnit, hvor Prags Boulevard er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Prags Boulevard.

Fakta

Afdelingsnummer	9309
Afdelingsnavn	Prags Boulevard
Boligselskab / Forretningsfører	DFB / Domea
Opførelsesår	1980
Antal boliger	268
Adresse	Dalslandsgade 10-48, 2300 København S

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

DFB planlægger at gennemføre de beboerdemokratiske processer i 2020 inden fremsendelse af skema B. Arbejderne forventes at opstartes 2021.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at facadeløsningerne bearbejdes yderligere mhp. funktionalitet og arkitektonisk fremtræden
- at DFB, grundet de mange miljøfarlige stoffer i afdelingen og ud fra indholdet i miljøscreeningerne leverer en konklusion på genhusningsbehovet
- at boliger med nye gavlværelser bearbejdes mht. tilpasning til bygningens arkitektur og boligernes indretning. Der skal også lægges vægt på kontakten mellem inde og ude ift. at skabe øget tryghed
- at møbleringsmulighederne i boligerne i videst muligt omfang sikres ved etablering af nyt ventilationssystem
- at nyindretning af udeområder og parkeringsarealer bearbejdes yderligere mhp. at styrke sammenhængen på tværs af området
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	948 kr.	6.716kr.
Fremtidig husleje* (anslået)	998kr.	7.075kr.

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	13	239	16	-	268
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 22.644 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 84,5 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	13	223	32	-	268
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 22.788 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 85 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	207,6 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	207,6 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	300.00 kr.

Dommerparken

Renovering af 259 familie-, ungdoms- og ældreboliger ved fsb

Afdelingen

Dommerparken ligger i Nordvest på Bispebjerg. Boligafdelingen består af 234 familieboliger, 7 ungdomsboliger og 18 ældreboliger. I midten af gården findes en børneinstitution.

Afdelingen består af 6 boligblokke opført i 1946-47 i gule teglsten. Bygningerne er placeret i 2 rækker med hver 3 blokke. Blokkene er i 5 etager med kælder og udnyttet tagetage, med adgang til taglejligheder via 2 elevatorer placeret imellem blokkenes gavle.

Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen har et gennemgribende renoveringsbehov grundet et stort vedligeholdeslæb, nedslidte bygningsdele, et højt ressourceforbrug, små lejligheder og dårlig tilgængelighed.

Der er gennemført en screening af afdelingens fysiske forhold for at få klarlagt de forskellige bygningsdeles restlevetider og at få identificeret særligt omkostningstunge driftselementer. Resultatet af screeningen peger på, at der bør gennemføres en lang række tiltag, dels for at bringe bebyggelsen op til nutidig standard og dels for at fremtidssikre bebyggelsen. Tiltagene omfatter renovering af tag og facade, renovering af diverse installationer, udskiftning af køkkener og badeværelser samt udskiftning af affaldsløsning.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres ejendommen, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Renovering af facader
- Renovering af tag
- Udskiftning af vinduer og sålbænke
- Lukning af affaldsskakte
- Nyt låsesystem til adgangsdøre
- Overfladerenovering af badeværelsesgulve
- Fornyelse af sanitet
- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning af faldstammer i badeværelser
- Udskiftning af brugsvandssystem
- Udskiftning af varmeanlæg fra 1-strengs til 2-strengs
- Udskiftning af elinstallationer
- Renovering af kloaksystem
- Renovering af elevatorårne
- Håndtering af miljøskadelige stoffer



Kortudsnit, hvor Dommerparken er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Dommerparken.

Fakta

Afdelingsnummer	1-31
Afdelingsnavn	Dommerparken
Boligselskab	fsb
Opførelsesår	1946-1947
Antal boliger	259
Adresse	Bogtrykkervej 18-36, Frimestervej 33-57 og Hovmestervej 9, 2400 København N

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet forventes godkendt af fsb's organisationsbestyrelse den 16. november 2020, og forelægges afdelingsmødet til godkendelse i januar 2021. Opstart af byggeriet forventes i 2022.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at den videre udvikling af projektet sker under hensyntagen til bygningernes bevaringsværdi
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.024	6.426
Fremtidig husleje* (anslået)	1.160	7.280

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.022	3.833
Fremtidig husleje* (anslået)	1.158	4.342

Ældreboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.391	7.638
Fremtidig husleje* (anslået)	1.576	8.652

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	90	109	35	-	234
Ungdomsboliger	3	4	-	-	-	7
Ældreboliger	-	18	-	-	-	18

Samlet bruttoareal i dag: 19.123 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 73,8 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	298,0 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	298,0 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	250.000 kr.

Husumgård

Renovering af 212 familie- og ældreboliger ved fsb

Afdelingen

Afdelingen er opført i 1995 sammen med AAB's afdeling 80. Afdelingen består af en 5-etages randbebyggelse og fem fritliggende punkthuse i fire etager samt et fælleshus. Bygningerne er udført som betonelementbyggeri med skalmur i gule mursten samt vandskurede overflader. Taget er buet, beklædt med aluminiumsplader. Iht. lokalplan skal udtrykket med det buede tagprofil bibeholdes. Grunden var ved opførelsen meget forurenet, og friarealerne er derfor etableret med et regnvandsnedsivningsanlæg (LAR-anlæg).

Fokus for helhedsplanen

Bygningerne er opført med såvel byggetekniske løsninger som materialer af lav kvalitet, med deraf nedsat levetid. De tekniske udfordringer drejer sig primært om klimaskærmen og de nuværende løsninger giver fugtproblemer i murværk, tag og boligerne.

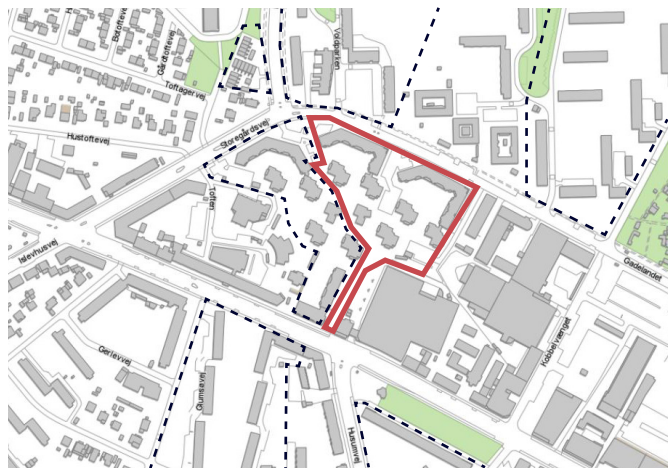
Med helhedsplanen vil afdelingen blive fremtids-sikret ved udskiftning af tagkonstruktionen, udbedring af kuldebroer ved udskiftning af let facadebeklædning, nye vindfang, udskiftning af vinduer, døre og altaner, etablering af vådrumssikring i badeværelser og opgradering af ventilationsanlæg. Ligeledes opgraderes udearealerne med en ny landskabsplan der bl.a. sikrer varierende beplantning og belysning, samt flere tryghedsskabende foranstaltninger, i form af torve ved fælleshuse og en hovedsti med opholdsarealer gennem bebyggelsen i samarbejde med naboafdelingen AAB's afd. 80 Gadelandet, for at skabe sammenhæng på tværs.

Tiltag

Med helhedsplanen fremtidssikres afdelingen og boligerne bliver mere tidssvarende og attraktive, samtidig med at der skabes nye, trygge og forbedrede udearealer og fællesskaber.

Det sker bl.a. ved:

- Ny tagkonstruktion og beklædning
- Udskiftning af let facadebeklædning og udbedring af opfugtet murværk
- Nye indgangspartier samt udskiftning af vinduer og døre
- Renovering af altaner
- Vådrumssikring af badeværelser
- Udskiftning af køkkener
- Renovering af ventilationsanlæg og vandinstallationer
- Opgradering af udearealer med tryghedsskabende foranstaltninger



Kortudsnit, hvor Husumgård er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Husumgård. Afdelingen er opført samtidigt med AAB's Gadelandet afdeling 80. De to afdelinger fremstår ens ift. ydre fremtræden.

Fakta

Afdelingsnummer	1-70
Afdelingsnavn	Husumgård
Boligselskab	fsb
Opførelsesår	1995
Antal boliger	212
Adresse	Gadelandet 2-16, 2700 Brønshøj

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet forventes godkendt af fsb's organisationsbestyrelse og på et afdelingsmøde i november 2020. Opstart af byggeriet forventes i 2022.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at ny tagkonstruktion og beklædning, ny facadebeklædning, samt altaner og altanværn, detaljeres yderligere
- at indretning af udearealer, herunder også hovedstien, med belægninger, belysning, opholdsarealer mv. detaljeres yderligere
- at hovedstien og nyindretning af udearealer skal bearbejdes i sammenhæng med AAB afd. 80 Gadelandet
- at projektet lever op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	960	6.763
Fremtidig husleje* (anslået)	998	7.033

Ældreboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	999	5.581
Fremtidig husleje* (anslået)	1.039	5.804

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr. /m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	125	58	5	188
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	24	-	-	24

Samlet bruttoareal i dag: 17.586 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 83 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelse Renovering	197,7 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	197,7 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Munkevangen

Renovering af 393 familieboliger ved fsb

Afdelingen

Munkevangen ligger i Nordvest på Hulgårdsvej, Borups Allé på begge sider af Frederikssundsvej og på Sokkelundsvej. Boligafdelingen består af 393 familieboliger.

Munkevangen er opført i 1943-44 og er et typisk 40'er byggeri i 5 etager fordelt på 7 boligblokke. Facaderne er i røde og gule teglsten forskelligt fra blok til blok, og tagene er sadeltag med tagbeklædning i hhv. teglsten, eternit og tagpap.

Fokus for helhedsplanen

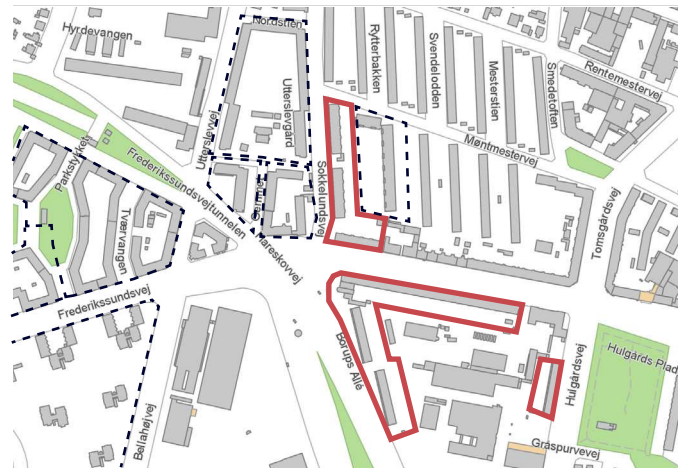
Munkevangen er byggeteknisk udfordret. Badeværelser er udtjente og terrazzogulve fremstår med revner. Køkkener fremstår ligeledes udtjente. Der er ingen varmekilde i badeværelser og i køkkener, og ydervæggene i disse rum fremstår derfor særligt kolde. Radiatorer i opholdsrummene skal alene stå for varmen til hele boligen, hvilket vanskeliggøres af at flere af de eksisterende plastikvinduer ikke længere lukker helt tæt. Disse faktorer bidrager desuden negativt til problemstillingen omkring skimmel som afdelingen også kæmper med. Opretning af bygningsdele generelt samt nye køkkener og badeværelser herunder etablering af ventilation med varmegenvinding er derfor væsentlige elementer i fremtidssikringen af afdelingen.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres ejendommen, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Ny tagbelægning
- Omfugning af facader
- Nye vinduer og døre samt sålbænke
- Nye altaninddækninger, såvel betonbrystninger som glasinddækninger
- Nye badeværelser
- Nye køkkener
- Sanering af skimmelsvamp
- Nye elinstallationer
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Udskiftning af varmeanlæg og radiatorer
- Etablering af 20 tilgængelighedsboliger
- Omdisponering af 20 2-rums boliger til hhv. 10 1-rumsboliger og 10 større 2-rumsboliger
- Ombygning og udvidelse af eksisterende fælleshus



Kortudsnit, hvor Munkevangen er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Munkevangen.

Fakta

Afdelingsnummer	1-29
Afdelingsnavn	Munkevangen
Boligselskab	fsb
Opførelsesår	1943
Antal boliger	393
Adresse	Borups Allé 270-284, Frederikssundsvej 85-115, Hulgårdsvej 135-143 og Sokkelundsvej 2-30, 2400 København NV

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet forventes godkendt af fsb's organisationsbestyrelse den 16. november 2020, og forelægges afdelingsmødet til godkendelse i november 2020. Opstart af byggeriet forventes i 2022.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at det afklares, om ombygning og udvidelse af eksisterende fælleshus udløser krav om tillægskøbesum til kommunen, hvorfor der tages forbehold for arbejdernes gennemførelse
- at den videre udvikling af projektet sker under hensyntagen til bygningernes bevaringsværdi
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	893	5.089
Fremtidig husleje* (anslået)	1.160	6.615

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	1	187	165	40	-	393
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 26.873 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 68,4 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	11	197	145	40	-	393
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover*: 26.873 m²

*Dertil kommer ca. 100 m² til ombygning og udvidelse af eksisterende fælleshus.

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 68,4 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	482,0 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	482,0 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	300.000 kr.

Ågården

Renovering af 326 familie- og ungdomsboliger ved fsb

Afdelingen

Ågården ligger på Nørrebro og består af 285 familieboliger og 41 ungdomsboliger i 5 etager. Alle boliger har enten have, altan, fransk altan eller karnap, og der er et stort beboerhus i gården. Ågården er opført i 1986-88 som et traditionelt betonbyggeri med skalmur og beton-tagsten. Afdelingen er opført som karrébebyggelser omkring flere gårdrum, som også huser andre lejemaal end fsb's boliger.

Fokus for helhedsplanen

Ågården er udfordret med svage byggetekniske løsninger, som ikke er robuste og med byggeskader som trænger til akut opretning. Badeværelser er udført uden vådrumsmembran, karnapperne er ikke isolerede og med skimmelvækst pga. revner i facadepladerne og dermed fugtpåvirkning, samt vinduer og døre, der er utætte. Desuden er der også behov for udskiftning af dele af installationerne med tilhørende skakte. Badeværelser renoveres og køkkener udskiftes, da de er udslidte. Den mekaniske udsugning for boligerne opgraderes. Karnapper totalrenoveres, så de fremstår isolerede og inddrages herefter i boligen.

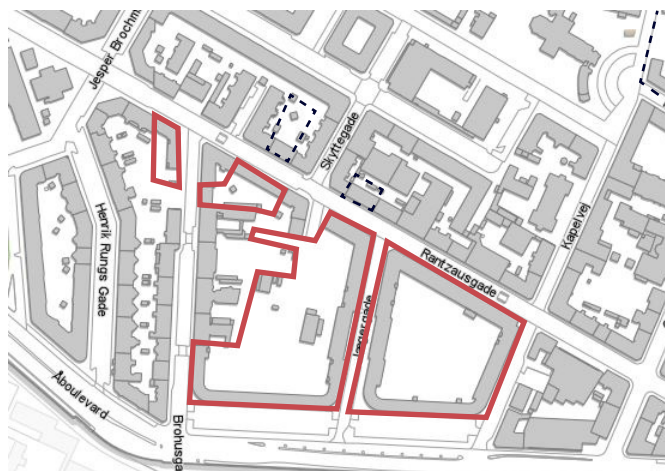
I gårdrummene, hvor der er adgangsvej til trappeopgange og boliger, foretages opgradering af arealerne med bl.a. ny beplantning og belysning, og med flere tryghedsskabende foranstaltninger, samt en renovering af port-passager, så disse fremstår som en mere indbydende adgang til boligerne og de grønne arealer.

Tiltag

Med helhedsplanen fremtidssikres afdelingen og boligerne bliver mere tidssvarende og attraktive, samtidig med at der skabes nye boligtyper.

Det sker bl.a. ved:

- Nye vinduer, døre, sålbænke og altanværn
- Renovering af karnapper
- Tætning af tag og udskiftning af gavltrekanter
- Nye badeværelser og køkkener
- Opgradering af ventilationsanlæg
- Nye faldstammer og udskiftning af vandinstallationer
- Sanering af skimmel
- 23 familieboliger ombygges til 23 tilgængelighedsboliger i stueplan
- Renovering af udearealer med tryghedsskabende foranstaltninger i gårdrum og portpassager



Kortudsnit, hvor Ågården er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Ågården som er en afdeling spredt over flere gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	1-98
Afdelingsnavn	Ågården
Boligselskab	fsb
Opførelsesår	1986-88
Antal boliger	326
Adresse	Brohusgade 2-4, 19-27, Jærgergade 5-15, 6-18, Kapelvej 52-54, 58-60 og Rantzausegade 19A-C, 21 A-E, 25, 27 A-C og 37 A-D, 2200 København N

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet forventes godkendt af fsb's organisationsbestyrelse den 16. november 2020, og forelægges afdelingsmødet til godkendelse i november 2020. Opstart af byggeriet forventes i 2022.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at ny facadebeklædning, gavle, karnapper og altanværn detaljeres yderligere
- at indretning af udearealer med belægninger, belysning, legearealer, beplantning mv. detaljeres yderligere
- at afklaring af tillægskøbesum og inddragelse af karnapper i boligareal foregår mellem skema A og skema B. Såfremt arealet udløser tillægskøbesum, vil karnapper ikke blive inddraget i boligarealet
- at projektet lever op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.090	7.888
Fremtidig husleje* (anslået)	1.190	8.612

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	889	2.179
Fremtidig husleje* (anslået)	971	2.379

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	22	233	29	1	285
Ungdomsboliger	40	1	-	-	-	41
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 25.956 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 79,6 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	32	226	26	1	285
Ungdomsboliger	40	1	-	-	-	41
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover*: 26.256 m²

* Bruttoarealet udvides med ca. 300 m² som følge af inddragelse af karnapper i boligarealet.

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 80,5 m²

Økonomi

Anskaffelse Renovering	197,3 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	197,3 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	250.000 kr.

Frederiksholm Karré 8

Renovering af 231 familieboliger ved AKB/KAB

Afdelingen

Afdelingen er opført i 1926 som en karrébebyggelse. Karréen består af 231 lejligheder, der er fordelt på 5 etager med henholdsvis 2, 3, og 4-værelses lejligheder. Bebyggelsen er opført med røde teglsten mod gaden og gule teglsten mod gården. Bebyggelsen har et stærkt og homogent udtryk, der i modsætning til de lette bygningsdele (fx de høje spinkle vinduespartier i trapperummene, og de snedkererede facadedøre), giver et mærkbart modspil til de tunge teglkroppe. Bebyggelsen, som er en del af Frederiksholm kvarteret, er tegnet af arkitekt Mandrup Poulsen, og er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i KP19.

Fokus for helhedsplanen

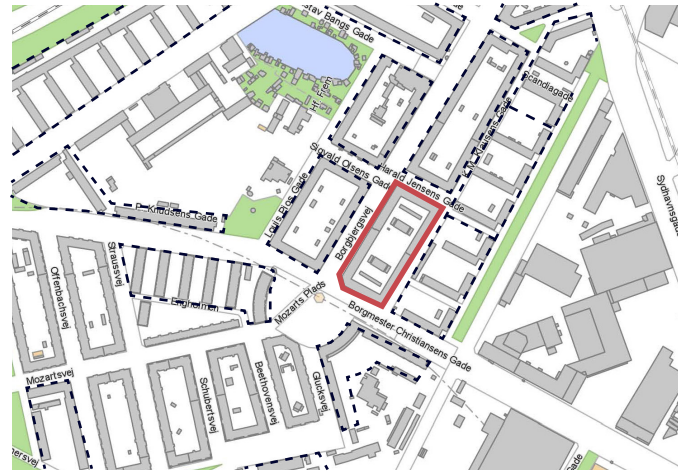
Afdelingen har tidligere haft udnyttet øverste tagetage med små ungdomsboliger. Men på grund af nedslidning og brandsikringsmangler valgte boligkommissionen den 8. juli 2011 at kondemneretagen. Helhedsplanen foreslår en ny udnyttelse af tagetagen, ikke med ungdomsboliger - men ved at udvide og sammenlægge 4. sals lejlighederne med tagetagen. Herved opstår muligheden for at etablere store familieboliger i 2 etager og således øge boligudbuddet i ejendommen. Afdelingen har desuden utidssvarende køkkener og meget små badeværelser, som danner grobund for fugt og skimmel. Som følge heraf skal køkkener og badeværelser udskiftes. Helhedsplanen har desuden fokus på afdelingens gårdarealer, der på grund af uhensigtsmæssig indretning ikke fungerer optimalt i dag.

Tiltag

Med helhedsplanen forbedres bygningens kvalitet og boligerne gøres mere attraktive.

Det sker bl.a. ved, at:

- Lejlighedssammenlægninger, 24 boliger bliver til 16 boliger.
- Etablering af duplexboliger (lodret lejlighedsudvidelse / inddrager tagetagen)
- Etablering af 11 nye familieboliger i tagetagen
- Udskiftning af badeværelser og køkkener
- Udskiftning af installationer
- Etablering af ventilation
- Etablering af altaner
- Etablering af lokal afledning af regnvand i gårdanlæg (LAR)
- Etablering af fælleslokaler i gården



Kortudsnit, hvor Karré 8 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Karré 8 med kig ind i det grønne gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	8
Afdelingsnavn	Frederiksholms Karré 8
Boligselskab / Forretningsfører	AKB / KAB
Opførelsesår	1926
Antal boliger	231
Adresse	Borgbjergsvej 41-55, Harald Jensens Gade 2-8, K.M. Klau-sens Gade 32-48, Borgmester Christiansens Gade 35-37, 2450 København SV

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet forventes godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde i uge 45 - 2020 og på organisationsbestyrelsesmøde den 03.11.2020/08.12.2020.
Forventet udførelse: 2022

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at altaner udformes og etableres jf. altanretningslinjer - herunder for bevaringsværdigt byggeri
- at projektets videreudvikles med udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur, herunder hvad angår b.la. vinduer, facadeændringer, evt. nye tagformer og materialevalg
- at ændringer i boligplaner viderebearbejdes for at opnå optimal funktionalitet og bedst mulige dagslysforhold
- at endeligt udbud fastlægges i samarbejde med PARC, almene boliger
- at mulighederne for brandredning fra tagetagen undersøges nærmere
- at ventilationsafkast etableres over tag
- at muligheden for etablering af fælleslokaler i bebyggelsen undersøges nærmere
- at friarealerne bearbejdes b.la i forhold til lokal afledning af regnvand(LAR)
- at den kondemnerede tagetage igen kan tages i brug og forelægges boligkommissionen som et forbedringsforslag
- at helhedsplanen lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	897	5.509
Fremtidig husleje* (anslået)	959	6.511

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	130	80	21	-	231
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 17.020 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 73,7 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	1	100	83	31	20	234
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 19.063 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 81,5 m²

Økonomi

Anskaffelse Renovering	261,1 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	261,1 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Elleparken

Renovering af 270 familie- og ungdomsboliger samt nybyggeri af 56 tagboliger ved Samvirkende Boligselskaber /KAB

Afdelingen

Elleparken ligger ved Folehaven i Valby og er opført i 1948. Bebyggelsen består af 12 blokke i tre etager, der er placeret om store grønne gårdrum, og giver boligområdet en lys og luftig fremtræden. Byggemetoden er traditionel for opførelsestidspunktet med gule murede facader og røde valmede tegltage.

Fokus for helhedsplanen

Der er fire overordnede temaer i helhedsplanen:

- Gennemgribende renovering og opgradering af boliger
- Støjreduktion - beliggenheden ved Folehaven medfører en væsentlig trafikstøjbelastning, herunder på udearealer
- Fornyelse af friarealerne, der som følge af trafiknærhed er mindre anvendte
- Ændring af boligudbud, der i dag har overvægt af små familieboliger - 200 2-rums boliger og 70 3-rums boliger i en gennemsnitlig boligstørrelse på 60 m².

En gennemgribende renoveringsindsats er planlagt i de eksisterende boliger omfattende bl.a. klimaskærm, installationer, køkken og bad.

Mellem blokkene mod Folehaven er planlagt et såkaldt støj-orangeri. Orangeriet skærmer de bagvedliggende friarealer for støjpåvirkning, og rummer samtidig niveaufri adgangsvej til tilgængelighedsboliger, etableret i gavle af tilstødende blokke.

I friarealer er planlagt en større omlægning, som skal styrke brugen af afdelingens grønne gårdrum.

I planen indgår desuden etablering af tilgængelighedsboliger og sammenlægning af lejligheder.



Kortudsniit, hvor Elleparken er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Facader mod et af Elleparkens gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	3022
Afdelingsnavn	Elleparken
Boligselskab / Forretningsfører	Samvirkende Boligselskaber / KAB
Opførelsesår	1948
Antal boliger	270
Adresse	Folehaven 2-66, Bekkersgård Vænge 2-30 2500 Valby

Nybyggeri - nye tagboliger

Afdelingen har i dag ca. 3.800 m² loftrum, som ikke udnyttes. Det aktuelle renoveringsbehov i de eksisterende tagkonstruktioner har derfor medført planlægning af nybyggeri i form af 56 nye tagboliger.

De nye tagboliger vil blive realiseret som nybyggeri med grundkapital. De 56 boliger udgør en ny afdeling under SAB, som på sigt forventes sammenlagt med afdeling 3022 Elleparken. De vil således supplere afdelingens samlede boligudbud med nye boligtyper.

Tiltag

Samlet set giver helhedsplanen afdelingen et omfattende kvalitetsløft.

Det sker bl.a. ved:

- Istandsættelse af murede facader
- Gavlisolering med nyt murværk
- Udskiftning af vinduer og facadedøre
- Udskiftning af varme-, vand- og ventilationsinstallationer
- Nye køkkener og renovering af badeværelser
- Støjafskærmning i form af orangeri med glasfacade langs Folehaven
- Sammenlægning af boliger, herunder til tilgængelighedsboliger
- Ny tagbelægning
- Etablering af 56 nye tagboliger i størrelse fra 52-82 m²
- Opgradering af udearealer
- Omlægning af trafik og parkering.



Luftfoto som viser de eksisterende forhold i Elleparken. Gårdrummene er åbne med græsplæner og asfaltbelægninger.



Illustration af fremtidige forhold som viser gårdrum med "grønne og blå" løsninger.



Eksempel på indretning af nye boliger i tagetagen.



Foreløbig illustration af orangeri mellem blokke mod Folehaven, med princip for glasfacader og adgangssystem for tilgængelighedsboliger

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Efterår 2020: Informationsmøder for beboere. Helhedsplanen med nybyggeri forventes godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2020 og på afdelingsmøde primo december 2020.

Byggestart forventes at være juni 2023.

SAB overvejer at frasælge en del af afdelingens ubebyggede areal med henblik på etablering af bl.a. dagligvarebutik på hjørnet af Gl. Køge Landevej og Folehaven. Denne arealudvikling vil kræve udarbejdelse af tillæg til gældende lokalplan. Arbejdet med arealudvikling indgår ikke i den aktuelle ansøgning om helhedsplan. Det forudsættes, at arbejdets indflydelse på helhedsplanen afklares i det videre forløb.



Elleparken set fra Folehaven.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder forudsættes

- at der arbejdes videre med løsningerne til støjreduktion i de støjbelastede boliger mod Folehaven, herunder planløsninger og konkrete støjreducerende tiltag og der sikres overholdelse af de relevante myndighedskrav
- at kviste og tagterrasser i nye tagboliger viderebearbejdes i respekt for de eksisterende tagformer
- at videreudvikling og detaljering af orangeri foretages i respekt for den oprindelige arkitektoniske helhed og facadeudtryk i murværk
- at helhedsplanen lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016, herunder krav om lokal afledning af regnvand (LAR)
- at der udføres mock-up af væsentlige nye bygningsdele
- at status for ommærkede eksisterende ungdomsboliger afklares
- at tillægskøbesum afklares forud for skema B ansøgning
- at arbejdet med arealudvikling, herunder dagligvarebutik mv. bearbejdes yderligere
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.

Husleje, nybyggeri

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Husleje (anslået)	1.258	7.234

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Husleje, renovering

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	837	4.185
Fremtidig husleje (anslået)	975	5.850

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	732	3.660
Fremtidig husleje (anslået)	853	4.264

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud, nybyggeri

Boligudbud	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	56	-	-	-	56

Samlet bruttoareal nybyggeri: 3.858 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse nybyggeri: 69 m²

Boligudbud, renovering

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	194	70	-	-	264
Ungdomsboliger	-	6	-	-	-	6

Samlet bruttoareal i dag: 16.163 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 60 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	141	64	22	-	227
Ungdomsboliger	-	6	-	-	-	6

Samlet bruttoareal fremover: 16.735 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 72 m²

Økonomi, nybyggeri

Anskaffelsessum Nybyggeri	102,4 mio.kr.
Kommunalt bidrag Garanti på lån	78,4 mio.kr.
Kommunalt bidrag Grundkapital	8,6 mio. kr.*

*Inklusiv 5 % afsat til eventuel regulering

Økonomi, renovering

Anskaffelsessum Renovering	353,3 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	353,3 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Fynshuse

Renovering af 167 familie- og ungdomsboliger ved Samvirkende Boligselskaber /KAB

Afdelingen

Afdelingen er opført i 1942, og består af 3 blokke i 3 etager. Afdelingen er placeret på hjørnet af Borups Allé og Stærevej, og er en del af en større sammenhængende U-formet bebyggelse. Afdelingen indeholder 167 boliger, 2 erhvervslejemål og en institution. Bebyggelsen er opført med pudset facader og røde tagsten. Bebyggelsen er opbygget med et stramt geometrisk mønster koncentreret omkring en midterakse, hvor den centrale U-formet karrés plæne, får rumlig sammenhæng med Genforeningspladsen på den modsatte side. Bebyggelsen er en del af Fuglekvarteret, tegnet af Iver Bentsen og er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i KP19.

Fokus for helhedsplanen

Helhedsplanen tager afsæt i en gennemgribende renovering. I den samlede plan for afdelingen indgår renoveringsarbejder, som baderum, køkkener og nye installationer. Men også andre initiativer som fx duplex-boliger i to plan samt nyt beboerlokale, indgår. Initiativer, der skal gøre Fynshuse til en attraktiv afdeling, som både kan fastholde nuværende beboere og tiltrække nye beboere. Det sociale miljø skal optimeres ved at skabe et forbedret gårdmiljø, der kan tiltrække børnefamilier og samlet set gøre det mere attraktivt at bruge de grønne områder for hele afdelingens beboere. Der skal afklares tillægskøbesum samt tilbagekøbsret i forbindelse med projektet, som kan have betydning for projektets endelige form.

Tiltag

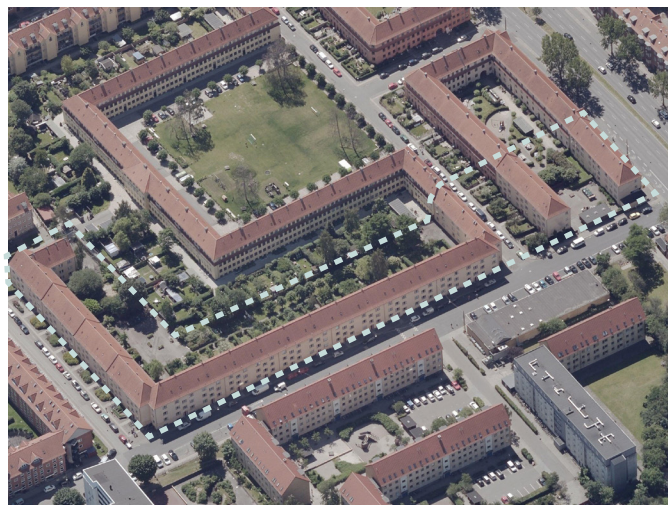
Med helhedsplanen forbedres bygningens kvalitet og boligerne gøres mere attraktive.

Det sker bl.a. ved

- Etablering af 24 duplex-boliger (lodret lejlighedsudvidelse /inddrager tagetagen)
- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning samt udvidelse af badeværelser
- Renovering af installationer
- Etablering af ventilation
- Etablering af lokal afledning af regnvand i gårdanlæg (LAR)
- Ombygning af institution
- Tryghedsskabende belysning



Kortudsnit, hvor Fynshuse er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Fynshuse.

Fakta

Afdelingsnummer	3008
Afdelingsnavn	Fynshuse
Boligselskab / Forretningsfører	Samvirkende Boligselskaber / KAB
Opførelsesår	1942
Antal boliger	167
Adresse	Borups Allé 238-242, Vestergårdsvej 43-47, Stærevej 51-73, Rørsangervej 75-91 2400 København NV

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

Renoveringsprojektet forventes godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 17.11.2020 og på organisationsbestyrelsesmøde den 23.11.2020. Forventet opstart primo 2022.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at vinduers materialevalg og opdeling detaljeres yderligere
- at etablering af boliger i tagetagen som udgangspunkt tager afsæt i bygningens og områdets arkitektur (Bevaringsværdig bebyggelse jf. Kommuneplan 2019). Valg af materialer mv. skal understøtte den eksisterende tagform
- at ændringer i boligplaner viderebearbejdes for at opnå optimal funktionalitet og bedst mulige dagslysforhold
- at endeligt udbud fastlægges i samarbejde med PARC, Almene Boliger
- at ventilationsafkast etableres over tag
- at friarealerne bearbejdes i forhold til etablering af lokal afledning af regnvand (LAR)
- at tillægskøbesum samt tilbagekøbsret afklares forud for skema B ansøgning
- at helhedsplanen lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	949	4.191
Fremtidig husleje* (anslået)	1.016	4.491

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	873	3.856
Fremtidig husleje* (anslået)	940	4.543

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	4	135	1	-	-	140
Ungdomsboliger	2	25	-	-	-	27
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 8.846 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 53 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	4	111	1	24	-	140
Ungdomsboliger	2	25	-	-	-	27
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 9.685 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 58 m²

Økonomi

Anskaffelse Renovering	186,3 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	186,3 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	100.000 kr.

Bagergården

Renovering af 80 familieboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

Bagergården ligger på Mimersgade og Nannasgade på Nørrebro i København. Afdelingen er opført i 1988 som to parallelle blokke omkring en gård. Bebyggelsen fremstår som et tidstypisk elementbyggeri opført i beton og rød tegl og med sort sadeltag. De to bygninger er i 4 etager og består af 80 boliger på 2, 3 og 4-værelseslejligheder. Boligerne på Nannasgade har altaner og stueetagens boliger har adgang til en forhavn.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen er præget af at være nedslidt, og installationer og badeværelser fremstår utidssvarende. Afdelingen har de seneste år været plaget af vandskader som følge af installationer i dårlig kvalitet, ligesom afdelingens badeværelser er præget af problemer med opfugtning og skimmel. Der skal derfor ske en omfattende renovering af samtlige badeværelser. I den forbindelse opgraderes ventilation og der miljøsaneres.

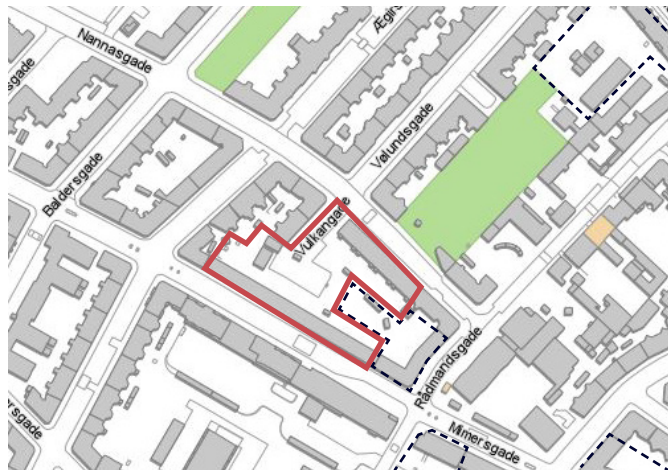
Facaderne eftergås og tættes, ligesom vinduer og altandøre udskiftes til nye energirigtige vinduer. Udearealerne opgraderes med ny beplantning samt en bedre integration af fælleshuset med udearealerne. Boligerne på Nannasgade har altaner (på 1. til 3. sal), mens stueetagen har en lille privat have med direkte udgang fra boligen. For de resterende boliger uden altan, lægges op til at etablere altaner, da det vil øge afdelingens attraktivitet markant og bidrage til en mere udadvendt og levende afdeling.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. De fælles friarealer opgraderes, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved at:

- Badeværelser renoveres
- Nye tekniske installationer
- Miljøsanering af farlige byggematerialer
- Facaderenovering samt udskiftning af vinduer og altandøre
- Nye altaner til 36 boliger
- Gennemgang af undertag
- Opgradering af udearealer



Kortudsnit, hvor Bagergården afd. 142 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Bagergården afd. 143 med kig ind i gårdrummet.

Fakta

Afdelingsnummer	142
Afdelingsnavn	Bagergården
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1988
Antal boliger	80
Adresse	Nannasgade 5 A - 7 B Mimersgade 34 - 44, 2200 København N

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at arbejder på facaden herunder opsætning af nye altaner, udskiftning af vinduer og døre, samt nyindretning af udearealer detaljeres yderligere
- at VIBO, grundet de mange miljøfarlige stoffer i afdelingen og ud fra indholdet i den kommende udvidede miljøscreening, leverer en konklusion på genhusningsbehovet
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af afdelingens beboere.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	914	6.415
Fremtidig husleje* (anslået)	950	6.667

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	10	50	12	-	80
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 6.737 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 84 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum	
Renovering	54,3 mio. kr.
Kommunal garanti	
Garanti på lån	54,3 mio. kr.
Kommunalt bidrag	
Kapitaltilførsel	100.000 kr.



Geislersgade

Renovering af 55 familie- og ungdomsboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

VIBO's afdeling 810 på Geislersgade er beliggende på Amager og består af 53 familieboliger og 2 ungdomsboliger fordelt på 1- til 4-værelses boliger. Ejendommen ligger på hjørnet af Holmbladsgade og Geislersgade og er opført i røde mursten, med hvide vinduer og detaljer samt saddeltag.

Afdelingen råder over tre boligblokke, hvor flere lejligheder i Geislersgade er udstyret med altaner, der vender mod enten syd eller vest, ligesom enkelte stuelejligheder har udgang til egen have i gården. Afdelingen ligger centralt i forhold til indkøbsmuligheder, offentlig transport, grønne arealer og Amager Strandpark.

Fokus for helhedsplanen

Fokus for arbejderne i helhedsplanen er opretningsarbejder i klimaskærmen, stabilisering af ejendommens altaner, udskiftning af ejendommens vinduer og døre samt efterisolering af karnapper.

I ejendommens badeværelser vil mindre reparationer og udbedringer gennemføres og kloakinstallationen fra 2009 vil ligeledes blive færdiggjort. Med henblik på at tiltrække flere beboere til gårdrum og fælleslokaler, vil der blive etableret en lysgård i forbindelse med fællesrummet og en siddetrappe med beplantning i gården.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres ejendommen. De fælles friarealer opgraderes, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Reparation af kviste
- Reparation og renovering af vandinstallationer, kloak og faldstammer
- Etablering af udluftning til kip i tagrum
- Etablering af skrånede på altaner for at udbedre svingninger
- Mindre renoveringer af badeværelser
- Miljøarbejder
- Etablering af lysgård ved fælleslokale
- Vedligeholdelsesarbejder
- Udskiftning af vinduer og døre
- Efterisolering af karnapper



Kortudsnit, hvor Geislersgade er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Geislersgade.

Fakta

Afdelingsnummer	810
Afdelingsnavn	Geislersgade
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1996
Antal boliger	55
Adresse	Geislersgade 1-3, 7-9 Pommerensgade 2, Holmbladsgade 36 2300 København S

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at arbejder på facaden og ændringer i udearealer og fælleslokale detaljeres yderligere.
- at projektet skal leve op til krav i Miljø Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	967	6.733
Fremtidig husleje* (anslået)	977	6.802

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	939	2.504
Fremtidig husleje* (anslået)	949	2.530

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	3	48	2	-	53
Ungdomsboliger	2	-	-	-	-	2
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 4.491 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 82 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	10,4 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	10,4 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	100.000 kr.

Grønnevang

Renovering af 32 familieboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

Grønnevang er beliggende i Vanløse og består af 32 familieboliger fordelt på 3- og 4 værelses boliger. Bygningen er opført i 1977 og er et tidstypisk montagebyggeri i 4 etager opført i beton og rød tegl. Bebyggelsen består af en enkelt blok som er omgivet af en smal græsplæne mod syd, parkeringspladser mod nord samt et lille område med legeredskaber. Afdelingen rummer et fællesvaskeri og et selskabslokale.

Fokus for helhedsplanen

Det eksisterende tag med tagpap er fra ejendommens opførelsetidspunkt. Det er nedslidt og selve konstruktionen har medført problemer i forhold til afledning af regnvand samt utætheder i konstruktionen med skader i de underliggende konstruktioner og et ringere indeklima til følge. Tag og tagterrasser vil blive renoveret og dermed sikres et bedre indeklima og en tæt klimaskærm.

Tagetagen er opført med penthouselejligheder og udført i lette facadeelementer. Facaden er slidt og vurderes at skulle gennemgå en totalrenovering, da beklædningen og konstruktionens levetid er udløbet.

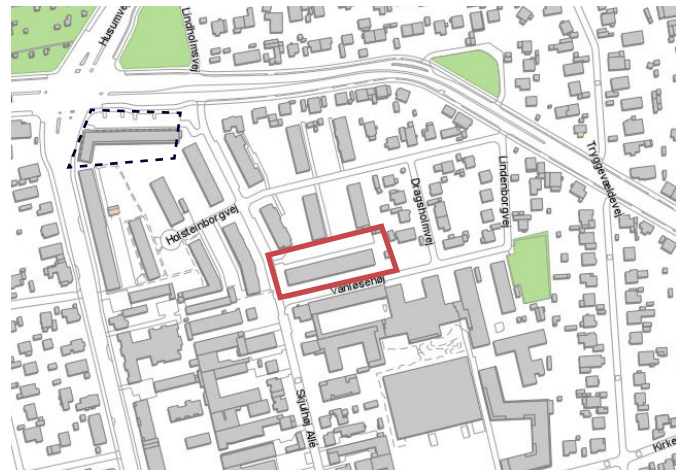
Ejendommens vinduer og døre er utætte og skal udskiftes til nye energibesparende elementer. Tekniske installationer samt kloak og faldstammer er slidte og med skader og skal renoveres eller udskiftes.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. Samtidig istandsættes boligerne, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Udskiftning af tag samt renovering af tagterrasser
- Nye penthousefacader til nye og energibesparende elementer
- Miljøsanering af farlige byggematerialer
- Udskiftning af vinduer og døre
- Betonreparationer på altandæk samt nye værn på altaner
- Revner i kældergulv udbedres
- Renovering af badeværelser
- Etablering af private haver til stuelejligheder
- Kloak og faldstammer totalrenoveres
- Udskiftning af brugsvandsinstallationen samt rørisolering



Kortudsnit, hvor Grønnevang afd. 104 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Grønnevang afd. 104. Øverst til venstre ses Kirkebjerg Skole.

Fakta

Afdelingsnummer	104
Afdelingsnavn	Grønnevang
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1977
Antal boliger	32
Adresse	Skjulhøj Allé 60-66 2720 Vanløse

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at arbejder på facaden, nye altanværn og etablering af forhaver detaljeres yderligere
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejstigningen godkendes af afdelingens beboere.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	871	6.390
Fremtidig husleje* (anslået)	981	7.195

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	20	12	-	32
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 2.827 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 88 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	29,0 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	29,0 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	100.000 kr.



Hjørnevænget

Renovering af 111 familieboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

Hjørnevænget er en etageejendom opført i 1979, beliggende på Amager i København. Afdelingen består af 111 lejligheder med alt fra 1 til 4 værelser. Ejendommen er opført som tidstypisk elementbyggeri fra tidsperioden i mursten, beton og med saddeltag.

Familieboligerne har adgang til altan eller egen terrasse i stueplan og fællesgården er indrettet med udhuse, bænkesæt, boldbane og legeredskaber.

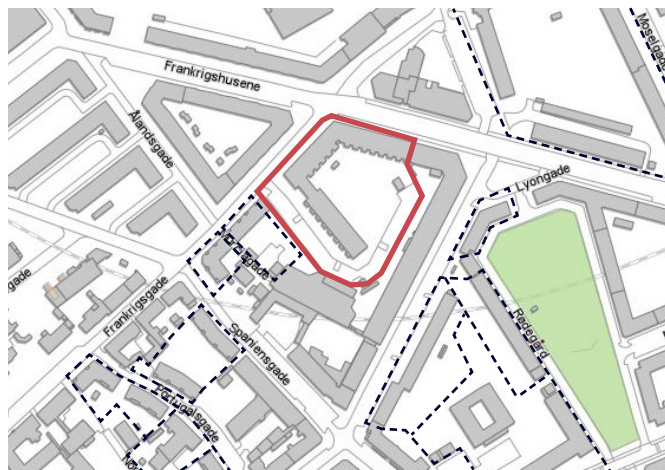
Fokus for helhedsplanen

Med helhedsplanen renoveres ejendommen og forskellige byggeskader udbedres. Facader repareres og tag udskiftes. Afdelingens supplementsrum inddrages i familieboligernes boligareal eller ombygges til mindre selvstændige boliger. Badeværelser renoveres og fælleslokaler forbedres.

Tiltag

Afdelingen bliver samlet set mere attraktiv gennem følgende tiltag:

- Tagudskiftning og ændring af tagfod og stern
- Renovering af altaner
- Betonreparationer på facader og udskiftning af vinduesoverligger
- Etablering af lydventiler til frisklufttilførsel i vinduer
- Udskiftning af beklædning ved indgangspartier
- Renovering af badeværelser
- Ombygning af fælleslokaler og indgangsparti
- Ombygning af 8 supplementsrum til små enkeltværelsesboliger med køkken



Kortudsnit, hvor Hjørnevænget er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Hjørnevænget.

Fakta

Afdelingsnummer	111
Afdelingsnavn	Hjørnevænget
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1979
Antal boliger	111
Adresse	Frankrigsgade 28-48B 2300 København S

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at VIBO afsøger mulighederne for at etablere mere åbne altanløsninger i forbindelse med udbedring af altanernes byggeskader
- at VIBO, grundet de mange miljøfarlige stoffer i afdelingen og ud fra indholdet i den kommende udvidede miljøscreening leverer en konklusion på genhusningsbehovet
- at der ved ombygning af supplementsrum afklares om rummene skal ombygges til etværelses ungdoms- eller familieboliger
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	942	6.296
Fremtidig husleje* (anslået)	986	6.324

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	8*	6	71	26	-	111
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

* Enkeltværelser / supplementsrum uden køkken

Samlet bruttoareal i dag: 8.539 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 77 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	8*	6	71	26	-	111
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

* Enkeltværelses familie- eller ungdomsboliger med køkken

Samlet bruttoareal fremover: 8.539 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 77 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	81,0 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	81,0 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Runddelen I + II

Renovering af 260 familieboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

Runddelen, afdeling 127 ligger meget attraktivt placeret centralt på Nørrebro i København, ganske kort fra Nørrebros Runddel, Assistens kirkegård og cityringen. Ejendommen består af 260 familieboliger, fordelt på tre boligblokke med hver deres gårdmiljø. Ejendommen er opført i 1982 som halve karréstrukturer i fire etager, i tidstypisk elementbyggeri i mursten med betondetaljer. Gårdhaverne er åbne til de omkringliggende gader og områder.

Mange af lejlighederne har en overdækket altan med fri udsigt til gårdene og lejlighederne i stueplan råder over en lille haveterrasse med direkte udgang til afdelingens fællesarealer.

Fokus for helhedsplanen

Formålet med helhedsplan er at afdække omfanget af de nødvendige bygningstekniske problemer, samt fremtidssikre afdelingen med bedre tilgængelighed og med gode sunde boliger for alle. De nye renoveringstiltag skal medvirke til, at afdeling 127 forsat fremover vil være et attraktivt sted at bo. Helhedsplanens fokus er renovering af badeværelser, nye brugs- og afløbsinstallationer, facadereparationer og udførelse af tilgængelighedsboliger. Afdelingens tag udskiftes, udearealer opgraderes, gårde afgrænses og der etableres et nyt fælleshus til beboerne.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres ejendommen og diverse byggeskader udbedres. Samtidig skabes der nye boligtyper, et nyt fælleshus etableres og de fælles friarealer opgraderes.

Følgende tiltag i helhedsplanen har intentionen at fremtidssikre og gøre afdelingen mere attraktiv:

- Badeværelserne renoveres
- Nye afløbsinstallationer samt nye brugsvandsinstallationer
- Etablering af ventilationsanlæg.
- Etablering af tilgængelighedsboliger
- Nyt tag samt undertag
- Nyt fælleshus og bearbejdning af udearealer
- Hegn omkring gårdhaver



Kortudsnit, hvor Runddelen I + II er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Runddelen I + II.

Fakta

Afdelingsnummer	127
Afdelingsnavn	Runddelen I + II
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1982
Antal boliger	260
Adresse	Jagtvej 103-107, Thorsgade 8 + 40-46E 2200 København N

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

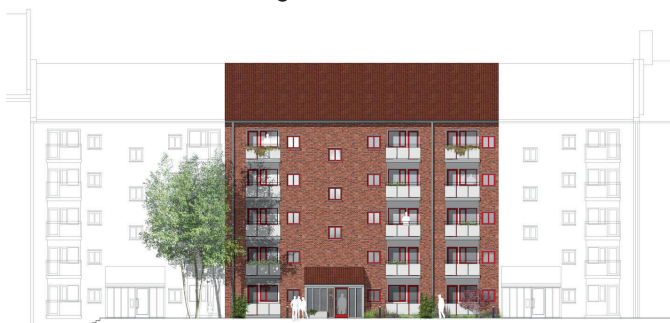
Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at placering og udformning af fælleshus detaljeres yderligere
- at de planmæssige forhold vedrørende fælleshuset afklares, dermed også om fælleshuset kræver nyt lokalplantillæg
- at indretning af udearealer, herunder kantzoner og øvrige opdelinger bearbejdes for at understøtte tryghed og overskuelighed
- at VIBO, grundet de mange miljøfarlige stoffer i afdelingen og ud fra indholdet i den kommende udvidede miljøscreening, leverer en konklusion på genhusningsbehovet
- at omfanget og udformningen af tilgængelighedsboliger detaljeres yderligere, da kommunen som udgangspunkt ikke ønsker at et stort antal boliger reduceres i antallet af værelser
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	914	6.170
Fremtidig husleje* (anslået)	956	6.455

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr. /m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	22	179	59	-	260
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	35	167	58	-	260
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 21.160 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 81 m²

Bruttoareal og gennemsnitlig boligstørrelse ændres ikke

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	171,9 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	171,9 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	250.000 kr.

Rådmandsgade

Renovering af 39 ungdomsboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

Rådmandsgade afd. 175 er beliggende på Nørrebro og består af 39 ungdomsboliger med 1 og 2 værelser. Bygningen er opført i 1989 og er et tidstypisk elementbyggeri i 4 etager opført i beton og rød tegl og med sort sadeltag.

Afdelingen rummer praktisk indrettede ungdomsboliger med små tekøkkener i entreen eller stuen. I gården er der adgang til grønne fællesarealer med bænkesæt, og indenfor er der fællesvaskeri og selskabslokale.

Fokus for helhedsplanen

Alle afdelingens badeværelser er blevet gennemgået. Vådrumsmembranerne er utætte og afløbs- og brugsvandsinstallationer nedslidte. Der skal derfor ske en omfattende renovering af samtlige badeværelser. I den forbindelse opgraderes ventilation og der miljøsaneres.

Facaderne eftergås og tættes og udearealerne opgraderes med ny beplantning samt en bedre integration af fælleshuset i udearealerne.

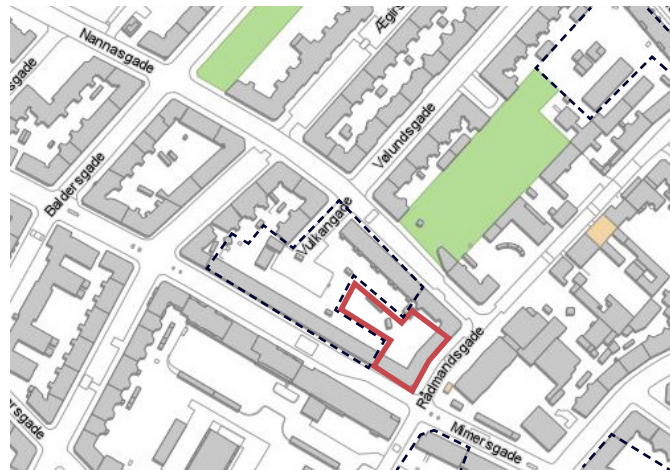
Det foreslås at etablere altaner, da det vil øge afdelingens attraktivitet markant og bidrage til en mere udadvendt og levende afdeling.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. De fælles friarealer opgraderes, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Badeværelser renoveres
- Nye tekniske installationer
- Miljøsanering af farlige byggematerialer
- Facaderenovering samt udskiftning af vinduer og altandøre
- Nye altaner
- Gennemgang af undertag
- Opgradering af udearealer



Kortudsnit, hvor Rådmandsgade afd. 175 er markeret med rød farve.

Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Rådmandsgade afd. 175 med kig ind i gårdrummet.

Fakta

Afdelingsnummer	175
Afdelingsnavn	Rådmandsgade
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1989
Antal boliger	39
Adresse	Rådmandsgade 13-21 2200 København N

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at arbejder på facaden herunder opsætning af nye altaner, udskiftning af vinduer og døre, samt nyindretning af udearealer detaljeres yderligere
- at VIBO, grundet de mange miljøfarlige stoffer i afdelingen, og ud fra indholdet i den kommende udvidede miljøscreening, leverer en konklusion på genhusningsbehovet
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af afdelingens beboere.

Husleje

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	959	3.890
Fremtidig husleje* (anslået)	1.012	4.102

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene boliger er 951 kr. /m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	-	-	-	-
Ungdomsboliger	4	35	-	-	-	39
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 1.897 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 49 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	25,1 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	25,1 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	50.000 kr.



Støberigården I + II

Renovering af 282 familieboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

VIBO's afdeling 113, Støberigården består af 282 boliger, med alt fra 1-4 værelser. Afdelingens bebyggelse er opført af to omgange i henholdsvis 1984 og 1994 og har opgange i Holmbladsgade og langs Prags Boulevard. Ejendommen er opbygget i tidstypisk elementbyggeri, udformet som en bred stockbebyggelse med saddeltag, murede facader og betondetaljer.

Afdelingen har de seneste år været plaget af vandskader, skimmel og fugt i badeværelserne og store vedligeholdsmæssige omkostninger i forbindelse med vandretliggende afløbsrør. Herudover er undertaget utæt og tagkonstruktionen er plaget af rådskader.

Fokus for helhedsplanen

Med helhedsplanen vil afdelingen blive fremtidssikret ved at løse de byggetekniske skader og fejl, og ved at tage hånd om problemerne med skimmelvækst og fugt. Formålet er, at boligerne fremtidssikres, så afdelingen fremover kan tilbyde attraktive boliger til nuværende og fremtidige beboere.

Afdelingens badeværelser skal gennemgå en omfattende renovering med nye afløbsinstallationer samt nye brugsvandsinstallationer. Etablering af friskluftsventiler, udskiftning af aftrækskanaler m.v. Arbejderne omfatter også miljøsanerings tiltag. Afdelingens tag udskiftes.

For at skabe et bedre udemiljø vil afdelingens udearealer gennemgå en større renovering. Der vil blive udført nye lege- og opholdsområder med ny beplantning samt en integrering af fælleshuset i udearealerne.

Tiltag

Afdelingen renoveres med følgende tiltag:

- Renovering af badeværelse og vådrumssikring.
- Nye afløbsinstallationer samt nye brugsvandsinstallationer
- Etablering af friskluftsventiler, udskiftning af aftrækskanaler m.v.
- Udskiftning af tag
- Opgradering og renovering af friarealer



Kortudsnit, hvor Støberigården I + II er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Støberigården I + II.

Fakta

Afdelingsnummer	113
Afdelingsnavn	Støberigården I + II
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1942
Antal boliger	282
Adresse	Holmbladsgade 35-39 + 41A-47B + 49-61 + 63A-65AB, Prags Boulevard 32-36, Prags Boulevard 38A-D 2300 København S

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at arbejder på tag og facader detaljeres yderligere
- at indretning af udearealer, herunder kantzoner og øvrige landskabelige elementer bearbejdes for at understøtte tryghed og overskuelighed
- at VIBO grundet de mange miljøfarlige stoffer i afdelingen og ud fra indholdet i den kommende udvidede miljøscreening, leverer en konklusion på genhusningsbehovet
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af afdelingens beboere.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	845	5.850
Fremtidig husleje* (anslået)	876	6.060

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr. /m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	3	4	191	84	-	282
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 23.404 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 83 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	136,9 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	136,9 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	300.000 kr.



Vennemindevej I

Renovering af 85 familieboliger ved Boligforeningen VIBO

Afdelingen

Vennemindevej I, afdeling 107, ligger på Østerbro og er opført i 1978 i tidstypisk elementbyggeristil med røde teglpartier og sort tag. Bygningerne er i 5 etager med udnyttet tagetage. Afdelingen har 85 boliger, som består af familieboliger på hovedsageligt 2, 3 og 4 værelser. Ejendommen har inden for de seneste år fået installeret nye altaner, køkkener, energivinduer og nye industrivaskemaskiner.

Afdelingen deler gårdanlæg med to andelsboligforeninger "Locator" og "Hesseløhus".

Fokus for helhedsplanen

Helhedsplanen drejer sig udelukkende om byggeskaderenovering og nyindretning af gårdanlægget.

Afdelingens gårdanlæg er meget nedslidt og flere af de nuværende legeredskaber er lukket af for benyttelse, belægninger er nedslidte og ikke længere sikre at færdes på.

Der er i samarbejde med de to andelsboligforeninger i gården udarbejdet et idéoplæg til en renovering af gårdanlægget. Idéoplægget kommer med et bud på, hvordan gårdarealet kunne omdannes med henblik på øget æstetisk værdi med afsæt i eksisterende materialer og beplantninger, bedre mødesteder for beboerne og bedre legefaciliteter for bebyggelsernes børn. Oplægget rummer også forslag til en fælles affaldsløsning for hele gården, samt forslag til ny løsning for cykelparkering.

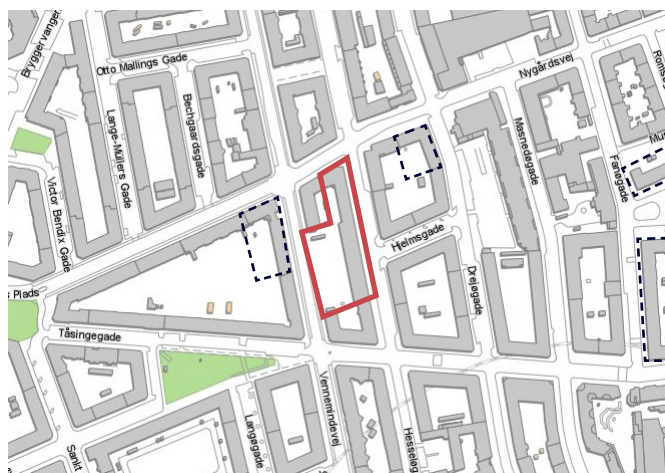
Der er i forslaget fokus på gode, robuste materialer, åbenhed, tryghed og grønne løsninger som fx grønne tage på skure.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommens udearealer, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Ny beplantning
- Nye belægninger
- Etablering af boldbur
- Fælles affaldsløsning
- Nye lege- og opholdsområder
- Ny cykelparkering



Kortudsnit, hvor Vennemindevej I afd. 107 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Vennemindevej I afd. 107 med kig ind i gårdrummet. Karréen består af VIBO's afdeling samt to private andelsforeninger.

Fakta

Afdelingsnummer	107
Afdelingsnavn	Vennemindevej I
Boligselskab	Boligforeningen VIBO
Opførelsesår	1978
Antal boliger	85
Adresse	Nygårdsvej 43, Hesseløgade 35+37 og 39A-41B 2100 København Ø

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

VIBO's organisationsbestyrelse har godkendt projektet den 24. september 2020 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Projektet forventes forelagt afdelingsmødet til godkendelse i første halvår 2021.

Forventet opstart af byggearbejderne: 2022.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger.

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at indretning af udearealer, herunder kantzoner og øvrige landskabelige elementer samt affaldsstationer bearbejdes for at understøtte tryghed og overskuelighed
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger
- at helhedsplanen og huslejen godkendes af afdelingens beboere.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	978	6.275
Fremtidig husleje* (anslået)	978	6.275

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	1	31	33	20	-	85
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

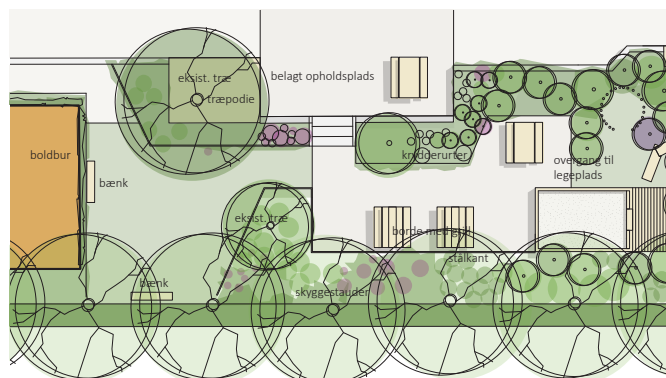
Samlet bruttoareal i dag: 6.587 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 77 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelse Renovering	4,0 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	4,0 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	100.000 kr.



Udsnit af skitse af gårdrummet som viser ny og eksisterende beplantning samt plads til ophold

Gadelandet

Renovering af 167 familie- og ældreboliger ved AAB

Afdelingen

AAB afd. 80 udgør sammen med tvillingebebyggelsen fsb Husumgård en samlet bebyggelse, som fremstår med et fælles udtryk på bygninger og friarealer. Bebyggelsen er opført i 1994 og består af 4-5 etagers bygninger opført som vinklede blokke og som punkthuse. Arkitektonisk fremstår de med markante altaner og buede tage i postmodernistisk stil. Dette understøttes af bebyggelsesplanens små skæve og kringlede stiforløb.

Fokus for helhedsplanen

Byggeteknisk er afdelingen berørt af byggeskader fra byggeriets opførelse herunder bl.a. utætte tage, vandindtrængen ved altaner, kuldebroer ved franske altaner samt defekte vådrumsmembraner. Herudover er der en række andre u hensigtsmæssige forhold, der giver fugtproblemer i murværk tag og boliger. Med helhedsplanen vil afdelingen blive fremtidssikret ved bl.a. udskiftning af tagkonstruktion, ny let facadebeklædning, nye vindfang, ny opbygning af altaner og franske altaner, etablering af vådrumssikring i badeværelser og ombygning af ventilationsanlæg.

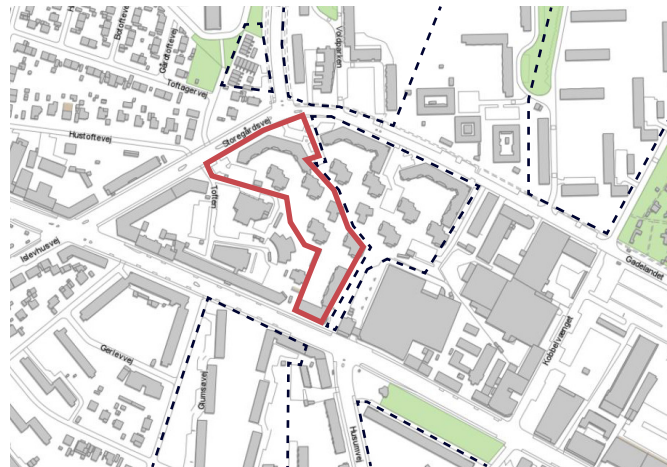
Desuden opgraderes udearealerne ved en landskabsplan, der bl.a. sikrer varierende beplantning, og flere tryghedsskabende, samt nye kriminalitetspræventive aktiviteter, ophold og belysning, mv. I samarbejde med fsb Husumgård opgraderes fællestien gennem de to bebyggelser, med aktivitetspladser som en del af forbindelsesstien fra Frederikssundsvej via Gadelandet for derved at skabe sammenhæng og fællesskab.

Tiltag

Med helhedsplanen fremtidssikres afdelingen og boligerne bliver mere tidssvarende og attraktive, samtidig med at der skabes nye, trygge og forbedret udearealer og fællesskaber.

Det sker bl.a. ved:

- Ny tagkonstruktion og beklædning
- Udskiftning af let facadebeklædning og udbedring af opfugtet murværk
- Nye indgangspartier
- Ny opbygning af altaner
- Udbedring af kuldebroer
- Nye altanværn og udskiftning af altandøre
- Vådrumssikring af badeværelser
- Udskiftning af køkkener
- Ombygning og udskiftning af tekniske installationer
- Opgradering af fælleshus samt udearealer med tryghedsskabende foranstaltninger



Kortudsnit, hvor Gadelandet er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Gadelandet. Afdelingen er opført samtidigt med fsb's afdeling Husumgård. De to afdelinger fremstår ens ift. ydre fremtræden.

Fakta

Afdelingsnummer	80
Afdelingsnavn	Gadelandet
Boligselskab	AAB
Opførelsesår	1994
Antal boliger	167
Adresse	Frederikssundsvej 292A-C, 294B og E, Storegårdsvej 14- 26, 30, 34-36, 2700 Brønshøj

Processen

Projektet skal energiscreenes efter Landsbyggefondens retningslinjer. Screeningen skal gøre det muligt at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af screeningen kendes endnu ikke.

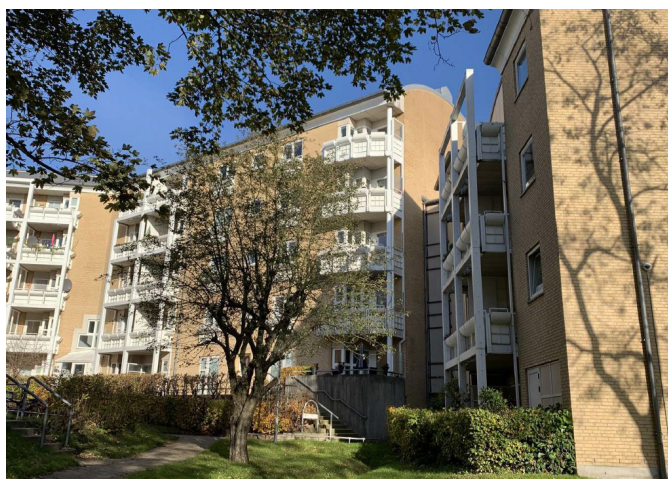
Planen er godkendt af afdelingens beboermøde den 23. september 2020, og af organisationsbestyrelsen den 7. oktober 2020. Projektering opstartes januar 2021 med byggestart ultimo 2020.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at ny tagkonstruktion og beklædning, ny facadebeklædning, samt altankonstruktion og altanværn detaljeres yderligere
- at indretning af udearealer, herunder også hovedstien, med belægninger, belysning, opholdsarealer mv. detaljeres yderligere
- at hovedsti og nyindretning af udearealer bearbejdes i sammenhæng med fsb Husumgård
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.063	7.389
Fremtidig husleje* (anslået)	1.080	7.508

Ældreboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje*	1.097	6.077
Fremtidig husleje* (anslået)	1.115	6.174

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 921 kr./m²/år (2019 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	12	101	29	3	145
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	22	-	-	-	22

Samlet bruttoareal i dag: 13.533,5 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 81 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelse Renovering	165,2 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	165,2 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.