

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER

BILAG 1

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

S. 2

VIBO: RØGERITOFTEN (AFD. 112)

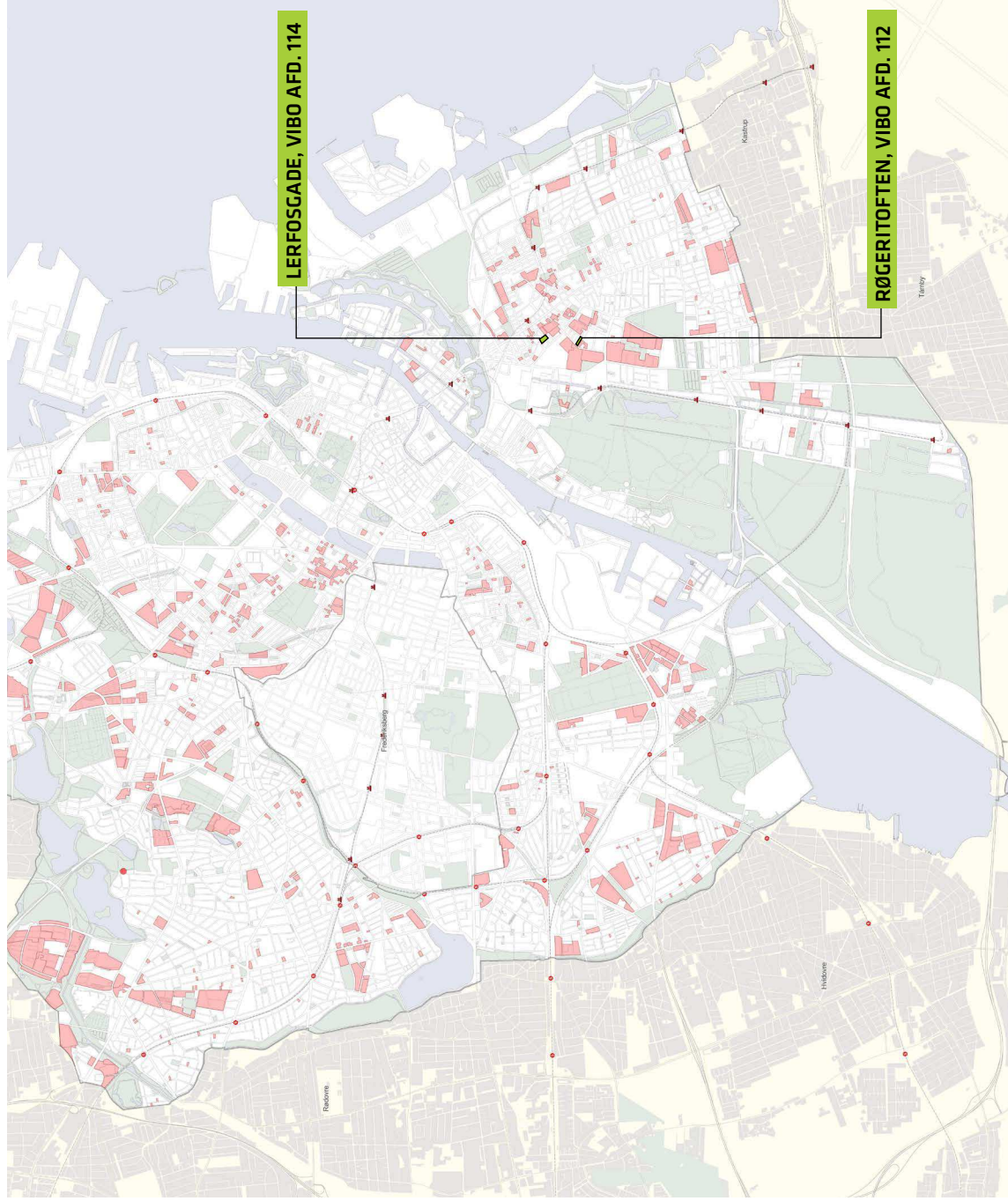
S. 3-4

VIBO: LERFOSGADE (AFD. 114)

S. 5-6



RENOVERING AF ALMENE BOLIGER



AFDELING			
Røgeritofte (Vibo afd. 112)	51	105	19,7 mio. kr.
Lerfosgade (Vibo afd. 114)	72	182	27,0 mio. kr.
I ALT	529	980	46,7 mio. kr.
ANLÆGSSUM			
TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)			
BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	●	●	
NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)			
FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)			
ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)			
UDSAT BYOMRÅDE	●	●	
ANTAL BEBOERE			
ANTAL BOLIGER			

RØGERITOFTEN (VIBO AFDELING 112)

Helhedsplanen koster 19,7 mio. kr. og omfatter:

- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af vandinstallationer
- Udbedring af skader i murværk



Afdelingen

VIBO's afdeling 112 ligger på Amager i Sundholmskvarteret, hvor der tidligere lå et gammelt røgeri. Bebyggelsen udgør den sydvestlige del af en delvist åben karré med aflangt fælles gårdrum. Afdelingen rummer 51 boliger fordelt i tre bygninger, der er fire til fem etager høje. Bygningerne er opført af betonelementer, der er skalmuret med røde mursten.

Boligerne har franske altaner med grønne skodder. En del af boligerne har egen altan. Afdelingen har for nyligt fået udskiftet vinduer, og der er planlagt etablering af altaner til de lejligheder, der ikke har i dag. Denne renovering er finansieret. Bygningen har opnået energimærke C.

Udfordringer

Afdelingen er opført i slutningen af 1970'erne, og der er behov for at udskifte vandrør samt at renovere badeværelser og facader.



FAKTA

Afdelingsnummer: **112**
Afdelingsnavn: **Røgeritofte**
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**

Opførelsesår: **1978**
Antal boliger: **51**

Adresse: **Hørhusvej 10-20, 2300 København S**

RØGERITOFTEN (VIBO AFDELING 112)

Ændringer i helhedsplanen

I forhold til den oprindeligt godkendte helhedsplan består ændringerne primært i en udvidelse af de i forvejen planlagte arbejder.

En væsentlig merudgift går til fjernelse af miljøskadelige stoffer (PCB, bly og asbest).

Ved renoveringen af badeværelser har det vist sig nødvendigt at lave nye ventilationsskakte og ned-sænkede lofter.

Pga. teknikskaktenes placering er arbejdet med udskiftning af vandrør og faldstammer mere omstændigt end først antaget, og en del af køkkenerne skal demonteres og genetableres.

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet og vandforbruget forventes at blive reduceret. Det sker ved at:

- Badeværelser renoveres
- Vandrør og faldstammer udskiftes
- Skader i murværk forbedres
- PCB, blyholdige materialer og asbest fjernes
- Ventilationssystemet opdateres

Processen

Beboerne har godkendt den oprindelige helhedsplan på afdelingsmødet den 8.2.2012. Beboerne er orienteret om ændringerne i helhedsplanens omfang.

Der har ikke været yderligere ændringer i husleje, som har krævet en ny vedtagelse.

Udførelse: fra august 2016

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Der sikres størst mulig vandbesparelse i de renoverede badeværelser
- Der opsættes individuelle vandmålere (jf. 'Miljø i Byggeri og Anlæg')
- Det som led i fremtidssikringen af afdelingen undersøges, om det er muligt at opgradere de fire et-værelses lejligheder, der i dag ikke har køkken, og mærke dem som ungdomsboliger



Bebyggelsen set fra gårdsiden

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	4	35	8	0	51

Samlet bruttoareal: 3.780 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 74,1 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	4	35	8	0	51

Samlet bruttoareal: 3.780 m² (uændret)

Gennemsnitlig boligstørrelse: 74,1 m² (uændret)

HUSLEJE, INKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2016-niveau)	kr./md. i gns. (2016-niveau)
Husleje i dag	1.009	6.231
Anslået husleje fremover	1.059	6.539

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	19,7 mio. kr.
------------	---------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	19,0 mio. kr.
----------------	---------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	140.000 kr.
------------------	-------------

LERFOSGADE (VIBO AFDELING 114)

Helhedsplanen koster 27 mio. kr. og omfatter:

- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af vandrør



Afdelingen

VIBO's afdeling 114 ligger på Amager i Sundholmskvarteret. Ejendommen er opført i slutningen af 1970'erne som betonelementbyggeri, der er skalmuret med røde mursten.

Bebyggelsen består af tre sammenhængende firetages bygninger, der udgør den nordlige del af en delvist åben karré. Afdelingen rummer i alt 72 lejligheder på tre til fem værelser. Boligerne har altaner, der er orienteret ud mod det fælles gårdrum.

Fokus for helhedsplanen

Afdeling 114 er opført i slutningen af 1970'erne, og der er behov for renovering af badeværelser og udskiftning af vandrør.



FAKTA

Afdelingsnummer: **114**
Afdelingsnavn: **Lerfosgade**
Boligselskab/forretningsfører: **VIBO**
Opførelsesår: **1979**
Antal boliger: **72**

Adresse: **Byglandsgade 1A-5D, 2300 Kbh. S**

LERFOSGADE (VIBO AFDELING 114)

Ændringer i helhedsplanen

I forhold til den oprindeligt godkendte helhedsplan består ændringerne primært i en udvidelse af de i forvejen planlagte arbejder.

En væsentlig merudgift går til fjernelse af miljøskadelige stoffer (PCB, bly og asbest).

Ved renoveringen af badeværelser har det vist sig nødvendigt at lave nye ventilationsskakte og ned-sænkede lofter.

Pga. teknikskaktenes placering er arbejdet med udskiftning af vandrør og faldstammer mere omstændigt end først antaget, og en del af køkkenerne skal demonteres og genetableres.

Tiltag

Med renoveringen forbedres bygningernes og boligernes kvalitet, og vandforbruget forventes at blive reduceret. Det sker ved at:

- Badeværelser renoveres
- Vandrør og faldstammer udskiftes
- PCB, blyholdige materialer og asbest fjernes
- Ventilationssystemet opdateres

Processen

Beboerne har godkendt den oprindelige helhedsplan på afdelingsmødet den 27.10.2009. Beboerne er orienteret om ændringerne i helhedsplanens omfang.

Der har ikke været yderligere ændringer i husleje, som har krævet en ny vedtagelse.

Udførelse: fra maj 2016

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Der sikres størst mulig vandbesparelse i de renoverede badeværelser
- Der opsættes individuelle vandmålere (jf. 'Miljø i Byggeri og Anlæg')



Bebyggelsen set fra gårdsiden.

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	40	28	4	72

Samlet bruttoareal i dag: 5.905 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 82,0 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	0	40	28	4	72

Samlet bruttoareal i dag: 5.905 m² (uændret)

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 82,0 m² (uændret)

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2016-niveau)	kr./md. i gns. (2016-niveau)
Husleje i dag	976	6.669
Anslået husleje fremover	1.024	6.997

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering 27,0 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån 26,5 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel 100.000 kr.