

Bilag 2

Renovering af almene boliger

2. halvår 2019



Oversigt



ANSKAFFELSESSUM	125,42 mio. kr.
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 BOLIGER	88
AFDELING SAB afdeling 3021 Sallinghus	

Sallinghus

88 familieboliger ved Samvirkende Boligselskaber (SAB)

Projektet

Helhedsplanen rummer en række forbedringer samt nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Den vil bidrage til et bedre indeklima og dermed sundere boliger i bebyggelsen. Den vil desuden bidrage til øget tryghed samt håndtering af regnvand i bebyggelsens udearealer. Blandt arbejderne er:

- Facader efterisoleres og der opføres ny skalmur (demonstrationsprojekt I)
- Nyt ventilationssystem "Smart behovstyret ventilation" (demonstrationsprojekt II)
- Vinduer og døre udskiftes
- Altaner renoveres og værn udskiftes
- Der etableres franske altaner
- Indretning af 4 tilgængelighedsboliger
- Udvidelse af boliger på 3. sal op i tagetagen
- Nyindretning af gårdmiljø med LAR-anlæg
- Opgradering af varmesystem

Bebyggelsen

Sallinghus er placeret i Vanløse og ligger ud til et lille grønt område i krydset ved Sallingvej og Jyllingevej. Den er opført i 1944 og er tegnet af arkitektfirmaet Dominia.

Bebyggelsen består af tre sammenhængende blokke formet i en hestesko og omkranser et indre, grønt gårdrum. Stuelejlighederne har små, private haver. Bygningerne er i fire etager.

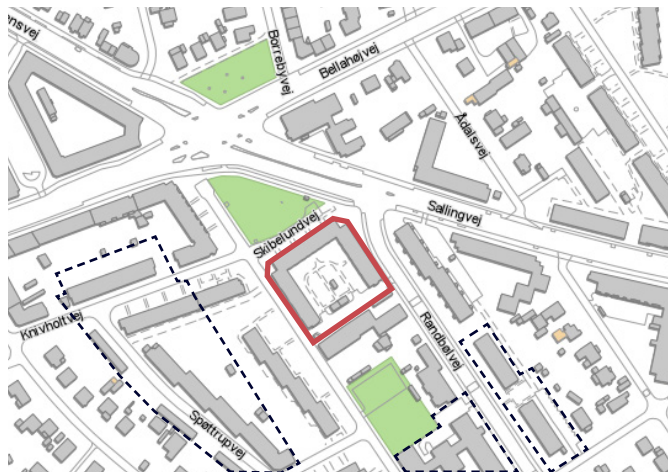
Ydermurene er udført i røde teglsten med detaljer i gule teglsten ved opgangs- og altanpartier. Tage er udført som valmtage med røde teglsten.

Bebyggelsen er klassificeret med bevaringsværdi 4, som i Københavns Kommune betragtes som "høj bevaringsværdi".

Udfordringer og løsninger

Bebyggelsen er opført med massive ydermure, hvilket medfører et stort varmetab gennem facaden og dermed et ringe indeklima og høje varmeudgifter. De tekniske installationer er utidssvarende og skal opgraderes.

Altanerne har betonskader, som kræver udbedring, og vinduerne er plastvinduer i ringe kvalitet, både hvad angår varme- og lydisolering.



Kortudsnit hvor Sallinghus er markeret med rød. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Sallinghus med kig ind i det grønne gårdrum. Sallingvej ses lige oven for bebyggelsen. Det grønne areal nord for bebyggelsen forvaltes af Københavns Kommune.

Fakta

Afdelingsnummer	3021
Afdelingsnavn	Sallinghus
Boligselskab / Forretningsfører	Samvirkende Boligselskaber / KAB
Opførelsesår	1944
Antal boliger	88
Adresse	Randbølvej 69-73 / Skibelundvej 22-34 2720 Vanløse

Ved udvidelse af 3.-sals boliger op i den uudnyttede tagetage, får afdelingen tilført nye, store familieboliger og samtidigt skiftes og efterisoleres taget. Indretning af tilgængelighedsboliger i stueetagen sikrer, at ældre eller gangsbesværede kan blive boende i afdelingen.

I gården renoveres kloakledninger og samtidigt etableres løsninger til håndtering af regnvand. For at forbedre indeklimaet etableres nyt ventilations-system.

Demonstrationsprojekter

I regi af Landsbyggefondens pulje til energibesparende foranstaltninger har SAB som led i helhedsplanen udarbejdet to demonstrationsprojekter. Et omhandlende udvendig efterisolering af facader på en bevaringsværdig bebyggelse. Og et hvor man ønsker at afprøve ventilationssystemet "Smart behovsstyret ventilation". Demonstrationsprojekterne er beskrevet i det følgende.

Demonstrationsprojekt I: Efterisolering af facader

Formålet med demonstrationsprojektet er at udføre en udvendig facadeisolering som både respekterer eksisterende kvaliteter og tilfører nye tidssvarende, miljømæssige og funktionelle kvaliteter. Den udvendige efterisolering udføres i røde tegl - samme materiale som oprindeligt og som de fleste murede bebyggelser i området fra samme tidsperiode. Partier med særlig arkitektonisk kvalitet isoleres indefra for at bevare disse værdier. En følgegruppe bestående af ingeniører og arkitekter - herunder også fra Københavns Kommune - har deltaget i udviklingen af projektet.

Demonstrationsprojekt II: Smart behovsstyret ventilation

Formålet med demonstrationsprojektet er at tilbyde en driftssikker ventilationsteknik, med samme eller bedre indeklima- og energieffekt, end et traditionelt ventilationsanlæg med mekanisk balanceret ventilation. Til forskel fra traditionelle ældre centralsug, begrænses luftskiftet til det faktiske behov pr. bolig, der måles via indeklimasensorer, og suget tilpasses boligerne individuelt via automatisk styrede spjæld. Ud over at give et sundere indeklima reduceres elforbruget til ventilation.

Der er ansøgt om dispensation fra bygningsreglementet til projektet og der er givet en principiel dispensation. Den endelige dispensation forventes givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Miljøforhold

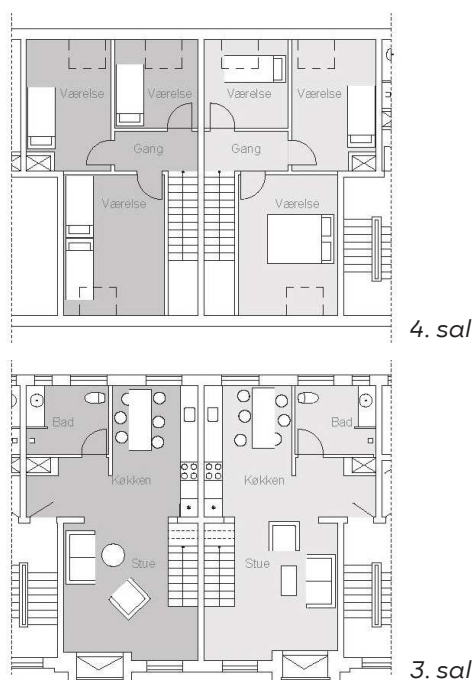
Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.



Foto af den eksisterende facade med de oprindelige hoveddøre og fint detaljeret murværk ved indgangspartier og de indeliggende altaner.



Udsnit af den fremtidige facade. Ved opgangen isoleres indefra for at bevare detaljerne i murværket omkring indgangspartiet. Altanværn udskiftes fra de nuværende lukkede betonværn til åbne værn med tynde, runde stålbalustre. På denne måde lukkes mere dagslys ind i boligerne.



Plantegninger af 3.-sals lejligheder som udvides op i taget. En 2-værelses lejlighed omdannes til en rummelig familiebolig i to plan med stort køkken/alrum og tre soverum.

Genhusning

SAB vurderer, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er en nødvendighed. Der er budgetteret med dette.

Der påregnes midlertidig genhusning af alle beboere. Umiddelbart vurderer SAB, at de vil genhuse en opgang ad gangen. Nogle vil have krav på permanent genhusning, men omfanget af dette er ikke kendt på nuværende tidspunkt i processen.

I den videre proces vil SAB udarbejde en konkret genhusningsplan.

Processen

Renoveringsprojektet inklusiv demonstrationsprojekter forventes godkendt på afdelingsmøde den 11. november 2019 og af SAB's forvaltningsudvalg senest den 15. november 2019.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at udvendigt materialevalg forinden bestilling af byggematerialer skal besigtiges og godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at der tages hensyn til bygningernes bevaringsværdier i den videre projektudvikling,
- at udformning af karnapper til tilgængelighedsboligerne detaljeres yderligere og godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at udformning og materialevalg for nye vinduer og altandøre skal godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at detaljer ved murværk og tag detaljeres yderligere og godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at indretning af forhaver og gårdrum med belægninger, belysning, LAR-løsninger mv. detaljeres yderligere.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2019-niveau)	kr./md. i gns. (2019-niveau)
Eksisterende husleje*	795	3.975
Fremtidig husleje (anslået)*	961	4.805

*Eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt
Kommunens gennemsnitlige husleje er på 928 kr.
Husleje beregnet ud fra en bolig på 60 m²

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	2	64	7	8	-	81
Ungdomsboliger	6	1	-	-	-	7

Samlet bruttoareal i dag: 5.245 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 59,6 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	2	51	11	17	-	81
Ungdomsboliger	6	1	-	-	-	7

Samlet bruttoareal fremover: 6.003 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 68,2 m²

Økonomi

Anskaffelse Renovering	125,42 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	80,51 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	150.000 kr.