



Bilag 2 Revideret projekt
Renovering af
almene boliger

Fynshuse SAB/KAB Afd. 3008

2. halvår 2023



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres en revideret helhedsplan (renovering) i en almen boligafdeling Fynshuse, som er en del af Fuglekvarteret. I helhedsplanen udføres nødvendige renoveringsarbejder, men også nye initiativer som bl.a. duplexboliger der skal være med til at gøre Fynshuse til en attraktiv afdeling, der både kan fastholde nuværende beboere og tiltrække nye beboere. Ud over beskrivelse af selve projektet og betingelser for godkendelse mv., indeholder bilaget afsnit om baggrund og økonomi.



AFDELING	ANTAL BOLIGER	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FELLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, in frastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægnings mv.)	ANSKAFELSESSUM
Fynshuse (SAB/KAB afd. 3008)	167	•	•	•	•	•		243,9 mio. kr.

Fynshuse

Ændret 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-formede 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.

Helhedsplan

Helhedsplanen indeholder nødvendig renovering af baderum, køkkener, vand- og varmeinstallationer, samt duplex-boliger og ombygning af institution til nyt beboerlokale - og to nye almene boliger. Det sociale miljø skal optimeres ved at skabe et forbedret gårdmiljø, der kan tiltrække børnefamilier og gøre det mere attraktivt at bruge de grønne områder for afdelingens beboere.

Det sker bl.a. ved:

- Etablering af 24 duplex-boliger (lodret lejlighedsudvidelse /inddrager tagetagen)
- Etablering af kviste mod gården i duplexboliger (ændring i forhold til skema A)
- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning samt udvidelse af badeværelser
- Renovering af installationer
- Etablering af ventilation
- Etablering af lokal afledning af regnvand i gårdanlæg (LAR)
- Håndtering af lydgener i lejligheder
- Ombygning af institution til beboerlokale
- Ombygning af institution til to nye almene familieboliger (ændring i forhold til skema A)
- Tryghedsskabende belysning

Revideret projekt efter Skema A

Efter det godkendte Skema A er der arbejdet videre med helhedsplanen. Der er foretaget grøn screening, som bl.a. har medført en forbedret klimaskærm, isolering samt montering af komplet CTS anlæg på vand og varme i varmecentral.

Institutionen har tidligere været lejet ud til Københavns Kommune, men står nu tom. Derfor indret-



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

tes nu beboerlokale og to familieboliger i instituti-
onen.

Processen

Revideret renoveringsprojekt er godkendt på afde-
lingsmøde den 21.09.2023 og forventes godkendt
på organisationsbestyrelsesmøde den 20.11.2023
Forventet opstart april 2024.

Miljøforhold

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

Genhusning

SAB vurderer, at omfanget og typen af arbejder
betyder, at genhusning er en nødvendighed.

Der er budgetteret med dette.

Beboerne i de kommende duplexboliger tilbydes
permanent genhusning. Øvrige beboere tilbydes
midlertidig genhusning, primært i afdelingen.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema B
under følgende forudsætninger:

- at etablering af boliger i tagetagen tager afsæt
i bygningens og områdets arkitektur (Beva-
ringsværdig bebyggelse jf. Kommuneplan
2019).
- at endeligt boligudbud skal godkendes af Kli-
ma & Byudvikling, Almene Boliger
- at ventilationsafkast etableres over tag
- at friarealerne bearbejdes i forhold til etable-
ring af lokal afledning af regnvand(LAR)
- at eventuelle projektændringer skal godkendes
af Klima & Byudvikling, Almene Boliger.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2023-niveau)	kr./md. i gns. (2023-niveau)
Eksisterende hus- leje* for 53 m ²	997	4.403
Fremtidig husleje* (anslået) 53m ²	1.253	5.534

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2023-niveau)	kr./md. i gns. (2023-niveau)
Eksisterende hus- leje* for 53 m ²	905	3.997
Fremtidig husleje* (anslået) 53 m ²	1.138	5.026

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje er 994 kr. /m²/år

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	26	-	142
Ungdomsboliger	2	25	-	-	-	27
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 10.027 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 59 m²

Økonomi

Anskaffelse Renovering	243,9 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	243,9 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	100.000 kr.