

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.

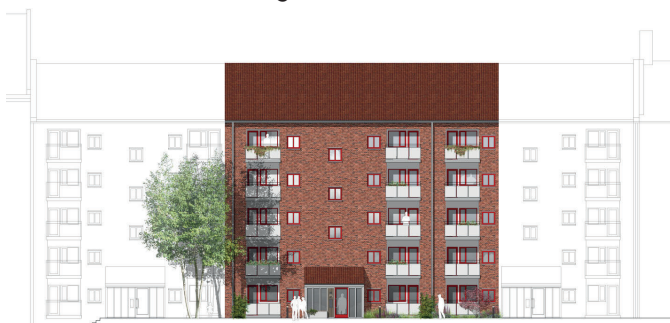
Forventet opstart af byggearbejderne: 2023/2024.

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.