



Til: Styregruppen i Øresundsvej kvarteret

Fra: Plan & Arkitektur
Byfornyelsesteamet v/
Anne Mette Friis Pedersen og Lone Knudsen

Vedr.: Bygningsfornyelse i Øresundsvej kvarteret 2006

30. august 2006

Journalnr.
661/001-0008-06

AMP

Bevilgede midler til bygningsfornyelse

I forbindelse med Statens bevilling af midler til områdefornyelse i Øresundsvej kvarteret har Staten bevilget Københavns Kommune en ekstraordinær statslig ramme på 13 mio. kr. til bygningsfornyelse i kvarteret.

Rammen på 13 mio. kr. svarer til den statslige del af udgifterne til bygningsfornyelsen i kvarteret. Herudover bidrager Københavns Kommune med et stort set tilsvarende beløb.

Ansøgninger

Plan og Arkitektur har indenfor ansøgningsfristen den 1. april 2006 modtaget ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse fra 11 ejendomme i Øresundsvej kvarteret. En oversigt over ejendommene vedlægges som **bilag 1**. (Der er anført 12 ejendomme, men nr. 2 og nr. 5 er samme ejendom). Ejendommenes placering i kvarteret er markeret på et kort, der vedlægges som **bilag 2**.

Der er herudover 3 ejendomme i Keplersgade-karréen og 7 ejendomme i Augustagade-karréen, der har søgt om støtte til bygningsfornyelse. Støtte til disse ejendomme tildeles ved prioritering indenfor kommunens ordinære statslige ramme til bygningsfornyelse og ikke af den ekstraordinære ramme på 13 mio. kr. til bygningsfornyelse i Øresundsvej kvarteret. Styregruppen vil blive orienteret om, hvilke ejendomme, der opnår støtte af den ordinære ramme, når det er afklaret.

Dette notat omhandler således alene prioritering af de 11 ansøgninger til den ekstraordinære statslige ramme til bygningsfornyelse på 13 mio. kr.

Generelt om støtte til bygningsfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer

Oversigt over støttemulighederne vedlægges som **bilag 3**. Det skal bemærkes, at der er forskel på støtteformen afhængig af, om ejendommen er en udlejningsejendom eller en andelsbolig- eller ejerforening.

Byfornyelse

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 12 23

Telefax
33 66 70 20

E-mail
AMP@tmf.kk.dk

Øresundsvejkvarterets prioriteringer

Øresundsvejkvarterets prioriteringer ved tildeling af midler til bygningsfornyelse, jf. side 49 i Kvarterplan 2005, er lagt til grund ved prioriteringen af ejendommene indbyrdes.

Prioriteringerne er følgende:

- **ejendomme med kondemnabile forhold, primært toiletter på bagtrappen** har 1. prioritet

Der er ingen ejendomme med kondemnabile forhold. Ejendommen Kastrupvej 2-2A/Øresundsvej 48-50 har ifølge BBR-registret enheder uden toilet, men har telefonisk oplyst, at det sidste toilet udenfor en lejlighed er ved at blive lagt ind i lejligheden.

- **Private udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme** har 2. prioritet.

Ejendommen **Øresundsvej 16-16B** (ansøgning nr. 10) er den eneste udlejningsejendom uden badeværelser. Alle ejendomme har fjernvarme.

- **Istandsættelse af klimaskærm** har 3. prioritet

10 ejendomme har søgt om støtte til istandsættelse af klimaskærm.

- **Friarealforbedringer** har 4. prioritet

Ingen af ejendommene har søgt om friarealforbedring

Plan & Arkitekturs indstilling til Styregruppen om, hvilke ejendomme, der skal opnå støtte

Vi skal indstille følgende ejendomme i prioriteret rækkefølge til at opnå støtte:

1. prioritet - Øresundsvej 16-16B (ansøgning nr. 10)

Ejendommen er en privat udlejningsejendom med 26 boliger og 3 erhverv. Af de 26 boliger er 25 uden bad. Størstedelen af lejlighederne er på 78 m², enkelte lidt mindre.

Ejer har søgt om etablering af 25 badeværelser, udvidelse af køkkener med glasinddækkede altaner, renovering af klimaskærm, fugtsikring af kælder, udskiftning af kloakker, renovering af trapper og udvidelse af el-installation.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 19.037.107 kr. Efterfølgende har administrator oplyst, at udgifter til gavlisolering kan trækkes ud af ansøgningen. Udgifterne beløber sig herefter til 18.550.196 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Da lejlighederne mangler badeværelser og der er tale om en udlejningsejendom, skal ejendommen prioriteres først.

Vi kan godkende de ansøgte arbejder og udgifterne hertil.

Forbedringsudgifterne udgør 10.512.594 kr. Der kan varsles lejestigning af disse udgifter. Lejerne får støtte (indfasningsstøtte) til huslejestigningen. Det 1. år udgør støtten 2/3 af stigningen. Støtten aftrappes over 10 år.

Lejerne vil få en lejestigning det første år på 160 kr./ m², hvilket svarer til 1.040 kr. pr. måned for en lejlighed på 78 m². Efter 10 år, hvor støtten til huslejen bortfalder, vil lejestigningen udgøre 414 kr./m², svarende til 2.691 kr. pr. måned for en lejlighed på 78 m².

Vedligeholdelsesudgifterne udgør 7.794.602 kr. Disse udgifter får ejeren dækket af Staten/kommunen.

Københavns Kommune stiller som betingelse for at yde støtte, at minimum 50 % af lejerne tilslutter sig projektet. Sbs byfornyelse, der er antaget som byggesagsadministrator af ejeren, har fremsendt beboer-erklæringer fra halvdelen af lejerne.

Ejer har tilbudt at etablere 6 nye lejeboliger i tagetagen. Udgifterne hertil skal finansieres af ejer med lån fra Grundejernes Investeringsfond. Disse lån kan kun ydes af GI, hvis arbejderne ikke indgår som en betingelse i projektet. Vi vil henstille, at ejer etablerer tagboligerne som han har oplyst i ansøgningen.

Vi indstiller, at der godkendes følgende:

<i>Støtteberettiget ombygningsudgift</i>	<i>18.550.196 kr.</i>
<i>Forbedringsudgifter</i>	<i>10.512.594 kr.</i>
<i>Vedligeholdelsesudgifter</i>	<i>7.794.602 kr.</i>

Den samlede statslige udgift til vedligeholdelsesudgifter, indfasningsstøtte, genhusning og bidrag til byggeskedefond udgør 6.091.126 kr. og den kommunale udgift 6.671.006 kr.

2. prioritet - Augustagade 29-31 (ansøgning nr. 11)

Ejendommen er en privat udlejningsejendom med 15 boliger. Alle lejligheder har bad. Lejlighederne er – bortset fra én sammenlagt lejlighed – alle 47 m².

Ejer har søgt om renovering af tag, udvidelse af 3. sals lejlighederne op i tagetagen (4 lejligheder - disse gøres energirigtige), etablering af solfanger på tag, udgravning af kælder (da lofthøjden kun er 1,7 me-

ter), fugtsikring af kælder, renovering af facader, renovering af køkkener, ventilation i lejlighederne, renovering af trapper og etablering af altaner på gårdsiden og franske altaner på gadesiden.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 11.240.106 kr. Efterfølgende har administrator trukket udgifter til indretning af tagboliger ud af ansøgningen, da disse udgifter vil blive egenfinansieret. Udgifterne beløber sig herefter til 10.640.106 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen bør prioriteres som nr. 2 på grund af de ansøgte arbejder, og da ejendommen endvidere vil indgå i en helhed i forhold til renovering af Kirkegårdsvej og den grønne forbindelse.

Da der er bad i alle lejligheder, vil vi ikke kræve lejlighedssammenlægninger.

Udgifter til indretning af de 4 lejligheder, der udvides op i tagetagen, er egenfinansiering. Det afklares i øjeblikket, om ejeren skal finansiere disse arbejder med GI-lån. Hvis det er tilfældet, kan vi ikke stille som betingelse, at han skal udføre arbejderne, jf. det anførte herom for Øresundsvej 16-16B. Vi vil henstille, at han udfører arbejderne.

Vi kan i henhold til kommunens praksis ikke godkende franske altaner mod gadesiden af arkitektoniske hensyn.

Endvidere mener vi ikke, at trapeistandsættelse skal godkendes. Det er vores vurdering, at de øvrige arbejder ikke vil nødvendiggøre en trapeistandsættelse. Udlejer må selv afholde udgifterne, såfremt trapperne skal istandsættes.

Det betyder, at udgifterne til projektet er reduceret til 9.044.063 kr. Vi kan godkende disse udgifter.

Forbedringsudgifterne udgør 2.713.219 kr. Der kan varsles lejestigning af disse udgifter. Lejerne får støtte (indfasningsstøtte) til huslejestigningen. Det 1. år udgør støtten 2/3 af stigningen. Støtten aftrappes over 10 år.

Lejerne vil få en lejestigning det første år på 98 kr./m², hvilket svarer til 384 kr. pr. måned for en lejlighed på 47 m². Efter 10 år, hvor støtten til huslejen (indfasningsstøtten) bortfalder, vil lejestigningen udgøre 294 kr./m², svarende til 1.151 kr. pr. måned for en lejlighed på 47 m².

Vedligeholdelsesudgifterne udgør 6.330.844 kr. Disse udgifter får ejeren dækket af Staten/kommunen.

Københavns Kommune stiller som betingelse for at yde støtte, at minimum 50 % af lejerne tilslutter sig projektet. Niels E. Fisker A/S, der

er teknisk rådgiver for ejeren, har telefonisk oplyst, at der er opnået den nødvendige tilslutning.

Side 5 af 10

Vi indstiller, at der godkendes følgende:

<i>Støtteberettiget ombygningsudgift</i>	<i>9.044.063 kr.</i>
<i>Forbedringsudgifter</i>	<i>2.713.219 kr.</i>
<i>Vedligeholdelsesudgifter</i>	<i>6.330.844 kr.</i>

Den samlede statslige udgift til vedligeholdelsesudgifter, indfasningsstøtte, genhusning og bidrag til byggeskadefond udgør 3.731.151 kr. og den kommunale udgift 3.880.548 kr.

3. prioritet - Kastrupvej 2/ Øresundsvej 48-50 (ansøgning nr. 2+5)

Ejendommen er en ejerlejlighedsejendom med 43 boliger og 2 erhverv.

Ejerforeningen har søgt om renovering af klimaskærm (tag og facader).

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 16.216.794 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Vi kan godkende de ansøgte arbejder.

Ejendommen er i meget dårlig stand udvendig og karnapper mod gaden bliver i dag understøttet af pæle for at undgå nedstyrtning.

Endvidere har ejendommen en markant beliggenhed i kvarteret.

På grund af ejendommens tilstand samt beliggenheden ved Øresundsvej, mener vi, at ejendommen skal prioriteres som nr. 3.

Af hensyn til at der også skal betales bidrag til byggeskadefonden (1,5 % af ombygningsudgifterne) kan vi godkende en ombygningsudgift på 15.600.000 kr.

Ejendommen har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at ejerne kan opnå støtte til projektet med 1/3 af udgifterne, d.v.s. 5.200.000 kr. Staten/kommunen betaler denne del af udgifterne.

Københavns Kommune stiller som betingelse for at yde støtte, at minimum 50 % af ejerne tilslutter sig projektet. Ejernes administrator Mette Overby vil snarest meddele, om der er tilslutning til projektet blandt ejerne.

Vi har bedt administrator undersøge, om ejerforeningen er indstillet på at etablere tagboliger eller udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen som betingelse for at opnå støtte. Udgifter hertil skal finansieres af ejerne.

Vi har endvidere bedt administrator bekræfte, at der ikke er kondemnable forhold i ejendommen længere.

Vi indstiller, at der godkendes følgende økonomi:

<i>Støtteberettiget ombygningsudgift</i>	<i>15.600.000 kr.</i>
<i>Kontant tilskud 1/3</i>	<i>5.200.000 kr.</i>

Den samlede statslige udgift til tilskud og bidrag til byggeskadefond udgør 2.717.000 kr. og den kommunale udgift 2.717.000 kr.

4. prioritet – Saltholmsvej 3-3A/Tyrolsgade 17 (ansøgning nr. 12)

Ejendommen er en andelsboligforening med 50 boliger.

Foreningen har søgt om renovering af klimaskærm (tag og facader), fugtsikring af ydervæg, isolering af gavl og malerbehandling af vinduer.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 2.695.000 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Vi kan godkende de ansøgte arbejder og udgifterne hertil.

Ejendommen har behov for istandsættelse og en markant beliggenhed i kvarteret, hvorfor den indstilles til at opnå støtte som en 4. prioritet.

Ejendommen har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at ejerne kan opnå støtte til projektet med 1/3 af udgifterne, d.v.s. 898.333 kr.

Københavns Kommune stiller som betingelse for at yde støtte, at minimum 50 % af ejerne tilslutter sig projektet. Andelsboligforeningen skal afholde generalforsamling i september, hvor de forventer at opnå tilslutning til projektet.

Andelsboligforeningen vil foreslå sammenlægninger af lejligheder på næste generalforsamling.

Vi indstiller, at der godkendes følgende økonomi:

<i>Støtteberettiget ombygningsudgift</i>	<i>2.695.000 kr.</i>
<i>Kontant tilskud 1/3</i>	<i>898.333 kr.</i>

Den samlede statslige udgift til tilskud og bidrag til byggeskadefond udgør 469.379 kr. og den kommunale udgift 469.379 kr.

Med indstillingen af disse 4 ejendomme til at opnå støtte er den statslige ramme på 13 mio. kr. opbrugt.

Plan og Arkitekturs indstilling vedrørende de øvrige ejendomme

Vi indstiller som udgangspunkt, at de øvrige ejendomme ikke får støtte.

Hvis det imidlertid viser sig, at der ikke kan opnås den nødvendige tilslutning blandt beboerne i de prioriterede ejendomme, så vil vi foreslå, at ejendommen Elbagade 17-21/ Keplersgade 17 får støtte til udskiftning af tag og eventuelt ejendommen Rumæniensgade 12-16/ Lynettevej 5-7, også til udskiftning af tag.

Vi henviser til nedenstående gennemgang:

Ikke prioriteret – Murciavej 2 (ansøgning nr. 1)

Ejendommen er en samejebolig i to etager med 2 boliger.

Ejer har ikke beskrevet hvilke arbejder, der søges støtte til. Ansøgningen er mangelfuld.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 0 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ansøgningen er indsendt indenfor tidsfristen, men mangelfuldt udfyldt og med løfte om eftersendelse af yderligere materiale. Dette er imidlertid ikke fremsendt, hvorfor vi ikke har kunnet vurdere ansøgningen.

Ikke prioriteret – Rumæniensgade 12 - 16 / Lynettevej 5 - 7 (ansøgning nr. 3)

Ejendommen er en ejerforening med 50 boliger.

Foreningen har søgt om udskiftning af tag, facaderenovering og gavlisolering. Ved udskiftning af tag ønskes etableret nye tagboliger eller udvidelse af eksisterende 4. sals lejligheder op i tag. Samtidig søges om etablering af 50 altaner.

Udgifterne i ansøgningen er opgjort til 15.176.250 kr.

Ejendommen har tidligere fået udskiftet vinduer og faldstammer, etableret fjernvarme og etableret 10 lejligheder i tagetagen.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen har en bevaringsværdi på 5.

Det er en pæn og velholdt ejendom, som ikke er væsentligt nedslidt.

Set i forhold til de øvrige ansøgninger, har vi derfor ikke prioriteret den.

Arbejderne kan med fordel udføres af ejerforeningen ved optagelse af lån og salg af tagboliger.

Såfremt én af de prioriterede ejendomme ikke opnår tilslutning fra beboerne, kan det overvejes at indgå forhandlinger med ejerforeningen om at støtte udskiftning af tag, men ikke de øvrige arbejder. Vi mener dog, at ejerforeningen Elbagade 17-21/Keplersgade 17 bør prioriteres forud for denne ejendom.

Ikke prioriteret – Kirkegårdsvej 21 (ansøgning nr. 4)

Ejendommen indeholder fælleshus for Luthersk missions Forening.

Ejendommen har søgt om renovering tag og facader.

Udgifterne i ansøgningen er opgjort til 845.000 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen er i fin stand, har en markant beliggenhed i kvarteret og har bevaringsværdien 3.

Da der ikke er beboelse i ejendommen har vi ikke mulighed for at prioritere den.

Ikke prioriteret – A/B Amagerbrogade 153 m.fl. (ansøgning nr. 6)

Ejendommen er en andelsboligforening med 31 boliger.

Foreningen har søgt om udskiftning af vinduer i én udlejet lejlighed.

Udgifterne i ansøgningen er opgjort til 737.267 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen har en markant beliggenhed i kvarteret og har bevaringsværdien 2.

Der er alene søgt om udskiftning af vinduer i én udlejet lejlighed.

Henset til at der er tale om et meget lille projekt og at omkostningerne i forbindelse med byggeplads/stillads m.v. er uforholdsmæssigt høje, finder vi ikke, at der skal gives støtte til projektet.

Ikke prioriteret – Elbagade 17 – 21 / Keplersgade 17 (ansøgning nr. 7)

Ejendommen er en ejerforening med 40 boliger.

Foreningen har søgt om renovering af tag med eventuel udnyttelse af tagetage ved at ændre taghældning fra de nuværende 15 grader til 45 grader. Naboejendommen har tidligere foretaget samme ombygning.

Udgifterne i ansøgningen er opgjort til 3.176.495 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen er i meget god stand udvendig.

Ejendommen har en god placering i forhold til "Belysningsprojektet" i Elbagade.

Side 9 af 10

Ejendommen har bevaringsværdien 5.

Det er en pæn og velholdt ejendom, som ikke umiddelbart er væsentligt nedslidt.

Set i forhold til de øvrige ansøgninger, har vi derfor ikke prioriteret den.

Arbejderne kan med fordel udføres af ejerforeningen ved optagelse af lån og salg af tagboliger. Vi kan herfra godkende at ejendommen ændrer taghældning fra 15 grader til 45 grader.

Såfremt én af de prioriterede ejendomme ikke opnår tilslutning til beboerne, vil vi foreslå, at denne ejendom får støtte til at udskifte taget. Udgifterne er opgjort til 3.176.495 kr. Da ejendommen har bevaringsværdi 5, kan udgifterne støttes med ¼ eller 794.124 kr. Den statslige udgift til tilskud og bidrag til byggeskadefond vil være 420.886 kr. og den kommunale udgift 420.886 kr.

Ikke prioriteret – Øresundsvej 27 (ansøgning nr. 8)

Ejendommen er en privat udlejningsejendom med 7 boliger.

Foreningen har søgt om tagrenovering og facadeistandsættelse ved filtsning med indfarvet mørtel.

Udgifterne i ansøgningen er opgjort til 1.466.420 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen ser umiddelbart lidt "sølle" og misligholdt ud udefra, men kan ved en omfugning (ikke filtsning) genvinde sin charme.

Ejendommen har en markant beliggenhed i kvarteret.

Ejendommen har bevaringsværdien 5.

Sideløbende med områdefornyelse i kvarteret, er der forhandlinger om opførelse af nybyggeri på nabogrunden ved Øresundsvej 27. Forhandlinger omfatter blandt andet et eventuelt opkøb af Øresundsvej 27 med henblik på nedrivning og opførelse af nybyggeri på grunden.

Af hensyn til ejendommens usikre fremtid er det derfor vores indstilling, at der ikke på nuværende tidspunkt skal ydes støtte til de ansøgte arbejder.

Hvis det senere viser sig, at udlejer ikke vil sælge ejendommen, kan han genfremsende sin ansøgning om støtte. I så fald vil vi have mulighed for at yde støtte af den ordinære ramme til byfornyelse.

Ikke prioriteret – Amagerbrogade 133 / Middelgrundsvej 1-3 (ansøgning nr. 9)

Ejendommen er en andelsboligforening med 16 lejligheder.

Foreningen har søgt om renovering af fundament, etageadskillelse, tag og facader inkl. karnapper, nye faldstammer samt maling af porte og nyere plastvinduer.

Udgifterne i ansøgningen er opgjort til 6.294.000 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen er i ganske god stand og har en markant beliggenhed i kvarteret.

Ejendommen har bevaringsværdien 2.

Ejendommen er ikke væsentligt nedslidt, og set i forhold til de andre ejendomme kan vi ikke prioritere den.

Med disse bemærkninger håber vi at have skabt et overblik over hvilke ejendomme vi har prioriteret og hvorfor.

Videre forløb

Vi vil præsentere vores forslag til fordeling af den ekstraordinære ramme til bygningsfornyelse på Styregruppemødet den 4. september 2006.

Plan & Arkitektur indstiller derefter til Teknik & Miljøudvalget at godkende den foreslåede fordeling af den ekstraordinære ramme til bygningsfornyelse på 13 mio. kr.

Teknik- og Miljøudvalget forventes at godkende fordelingen i udvalgets møde den 11. oktober 2006.

Herefter vil ansøgerne blive orienteret om, hvorvidt deres ejendom vil få støtte. Ejerne af de ejendomme, der opnår støtte, vil blive bedt om sende projekt til Plan & Arkitektur.