

Bilag 2

Renovering af almene boliger

AAB afdeling 18
2. halvår 2026

KØBENHAVNS KOMMUNE

Oversigt

Intro
I dette bilag præsenteres en helhedsplan for renoveringen af AAB's almene boligafdeling 18, der ligger mellem Tåsingegade og Reersøgade på Østerbro, nord for Jagtvej.

I helhedsplanen udføres nødvendige og kritiske renoveringsarbejder, men også den brandmæssige lovliggørelse af taget og af adgangsveje samt en gennemrenovering af badeværelserne. 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.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANSKAFFELSESSUM (inkl. 10% regulering)
Boligforeningen AAB afd. 18	134		•	•		•		309,1 mio. kr.

AAB afd. 18

Renovering af 134 familieboliger ved Boligforeningen AAB

Afdelingen
Afdelingen er opført i 1922 og består af 2 bygninger i henholdsvis 3 og 4 etager. Afdelingen ligger ved Reersøgade på Ydre Østerbro i forlængelse af Poul Henningsens Plads. Den indeholder 134 boliger, og boligtallet er uforandret i helhedsplanen.

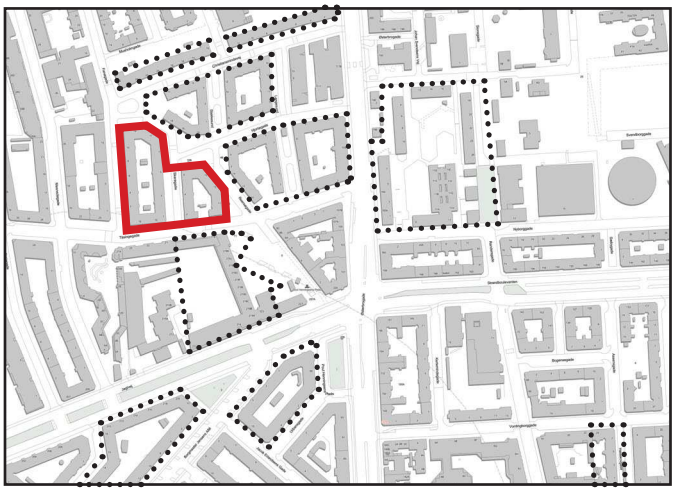
Bebyggelsen er opført med bærende facader i røde mursten, sadeltag med røde tagsten og hvidmalede vinduer. Den er et tidligt eksempel på de kooperative og almene boliger, man opførte i København efter første verdenskrig. Arkitekturen er harmonisk og beskeden.

Afdelingen er del af et sammenhængende kvarter af samtidige, almene boliger, der er omfattet af den bevarende lokalplan 336, "Christiansmindevej". I lokalplanen er afdeling 18 udpeget som bevaringsværdig, mens Slots- og Kulturstyrelsen i sin tid vurderede, at ejendommen var "...*grim efter ufølsom renovering*".

Helhedsplan
Helhedsplanen omfatter en gennemgribende opretning af afdelingens bygningsdele, tekniske installationer og friarealer. Arbejderne inkluderer modernisering af klimaskærm og konstruktioner – herunder tage, facader, fundamenter, sokler, lyskasser, trapper og etageadskillelser – samt udskiftning af døre og vinduer. Samtidig gennemføres en opgradering af de tekniske anlæg inden for el, gas, varme, ventilation, kloak og brugsvand. I boligerne etableres ny sanitet, nye køkkener (i boligtype A) og forbedret ventilation, mens de udendørs friarealer opgraderes med grøn forskønnelse og ny cykelparkering.

Tagsagen
Tagene er udført brandmæssigt forkert ifm. en ustøttet renovering omkring 1980. AAB har undersøgt, om en fortætning med nye tagboliger kunne bidrage til at betale nye tage, men bygningerne har ikke tilstrækkelig bæreevne. I helhedsplanen indgår alene lovliggørelsen af det eksisterende tag og nødvendige reparationer.

Processen
Projektet er til afstemning på afdelingsmøde den 29. oktober 2026 og på organisationsbestyrelsesmøde dagen efter.
Forventet indsendelse af skema B marts 2029 med byggestart august 2029.



Kort, hvor afd. 18 er markeret med rødt. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplet linje.





AAB afdeling 18, fotograferet i 1923 og 2023

Fakta

Afdelingsnr.	18
Boligselskab	AAB
Opførelsesår	1922
Antal boliger	134
Adresse	Fanøgade 2-10 Reersøgade 11-19 Skarøgade 1-7 og 2-6 Tåsinggade 16-18

Miljøforhold
Projektet skal ikke certificeres, da der ikke er tale om en omfattende renovering, men projektet skal leve op til Københavns Kommunes gældende klima og miljøkrav.

Genhusning
AAB vurderer, at genhusning er en nødvendighed og har budgetteret med dette.

Betingelser for godkendelse
Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af, at facaderenoveringens løsninger vælges med respekt for den bevarende lokalplans principper.



Facadeudsnit med nye vinduer, der genindfører den oprindelige opsprosning iht. lokalplanens krav.

Husleje

Familieboliger	kr./m²/år (2026-niveau)	kr./md. i gns. (2026-niveau)
Eksisterende husleje for 65,3 m²	750,14	4.082
Fremtidig husleje *(anslået)* 65,3 m²	1.288,23	7.010

Kommunens gennemsnitlige husleje er 1.110 kr. /m²/år

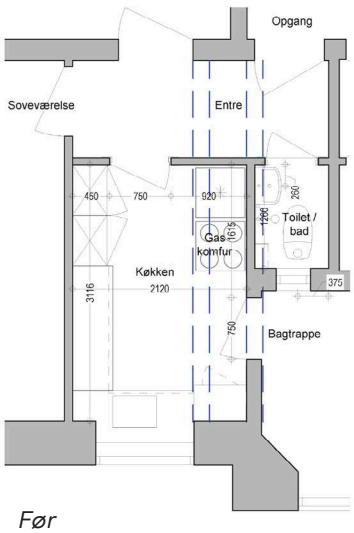
Boligudbud

Boligudbud i dag	**1v**	**2v**	**3v**	**4v**	**5v +**	**I alt**
Familieboliger	-	57	67	10	-	134
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

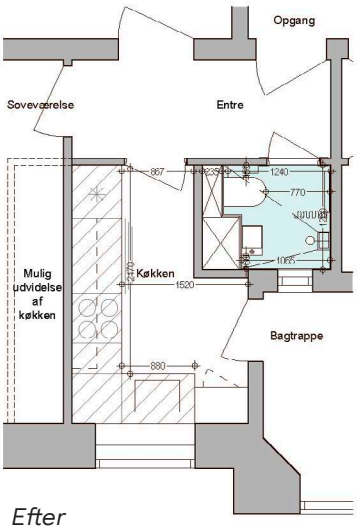
Afdelingen rummer 134 familieboliger. De 2 afdelingskontorer og 1 institution er ikke del af helhedsplanen. Samlet bruttoareal: 11.122 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse: 83 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	309,1 mio. kr. inkl. 10% regulering
Kommunal garanti Garanti på lån	309,1 mio. kr.



Før



Efter



Eksempel på bad og køkken, før og efter renovering