

## Bilag 2

# Renovering af almene boliger



**1. halvår 2026**

Øbrohus/Tåsingegade



# Overview

## Introduction

In this appendix, 249 dwellings are presented. Of these, 223 are family dwellings and 26 are youth dwellings to be planned on Jagtvej/Tåsingevej, Copenhagen Ø. In addition to a description of the project itself, including the dwellings, the old local plan, the environment and the conditions for approval, this appendix contains an information section on the background and economics.



| ANSKAFFELSESSUM | TILGÆNGELIGHED<br>(fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.) | BOLIGKVALITET<br>(fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.) | NYE BOLIGTYPER<br>(fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.) | FÆLLESOMRÅDER<br>(fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.) | ENERGIOPTIMERING<br>(fx tag, facader, installationer, ventilation mv.) | UDSAT BYOMRÅDE | ANTAL BOLIGER | AFDELING               |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------------|
| 319,8 mio. kr.  |                                                                      |                                                                      |                                                                 |                                                                         |                                                                        |                | 249           | AKB Øbrohus/Tåsingevej |

# Afd. 1041-8 Øbrohus

## Renovering af 249 ungdoms-, og familieboliger ved AKB

### Afdelingen

Kollektivhuset Øbrohus ligger i karren Jagtvej, Reersøgade og Tåsingegade på Østerbro i København. Bebyggelsen er opført ca. 1961-63 efter projekt af arkitekt Maa Eske Kristensen. I 1969 kom bygningen i Tåsingegade til med 47 lejligheder

Etageblokkene Højhuset og Tåsingegade er betonelementbygninger med bærende og afstivende tværgående vægge, der understøtter tag- og etagedækkene, som spænder på langs af bygningen. De lavere bygninger er søjle- og bjælkekonstruktioner med lette facader.

Selve bebyggelsen har to primære udfordringer, der er indeklima og betonskader.

### Den arkitektoniske helhed og arv

Øbrohus, som helhed og i særdeleshed Højhuset skiller sig ud fra ydre Østerbros klassiske karrebygninger, som er præget af røde murstensbygninger med saddeltag fra århundrede skiftet.

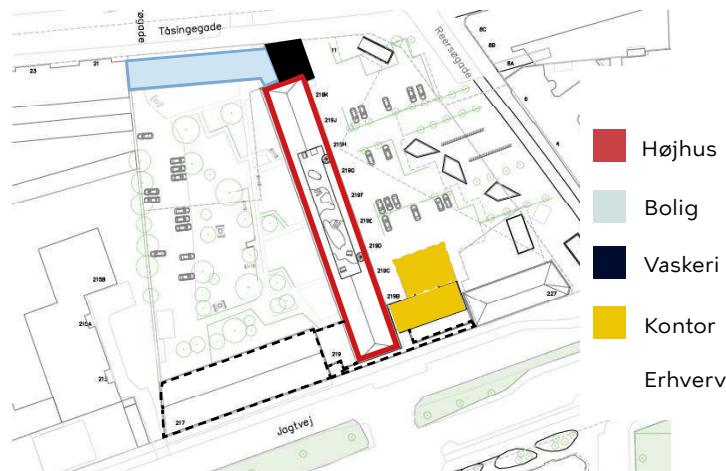
Øbrohus er stor og massiv i volumen i sammenligning med de omkringliggende karrebebyggelser, men dens velproportionerne betonelementer og facadedybene nedbryder volumen og gør det tydeligt der er tale om en ny fortolkning af boligbebyggelse. De menneskelige proportioner ses i facadens betonelementer, hvor de i nabobygningerne var genkendelige i vinduesformaterne. Øbrohus arkitektoniske værdier, som helhedsplanen bygger videre på, er:

- Relief & tektonik
- Vekselvirkning mellem lys og skygge
- Systematik og stringens
- Modulært byggeri
- Montageteknik og samlinger
- Stoflighed og mathed - den måde lyset optages i overfladen

### Tiltag

#### Højhus:

- Ventilation. Renovering af eksisterende anlæg.
- Efterisolering og ny beklædning af facader mod øst og gavle mod nord og syd.
- Efterisolering og udskiftning af facader mod vest, altanskab inddrages i bolig. Nyt åbent altanværn.
- Udskiftning af udvendige vinduer og døre (herunder parti mod altan)
- Ny isoleret væg mod luftsluse (øst)



Kortudsnit, hvor højhuset er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i afdelingen er markeret med farvekode og stiplede linjer.



Foto af højhusets gavl, kontorbygning til højre og restauranthbygningen til venstre i billedet.

## Fakta

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Afdelingsnummer                 | 1041-8                            |
| Afdelingsnavn                   | Øbrohus/Tåsingegade               |
| Boligselskab / Forretningsfører | AKB ved KAB                       |
| Opførelsesår                    | 1960                              |
| Antal boliger                   | 249                               |
| Adresse                         | Jagtvej 219A-219K, Tåsingegade 19 |

- Nye tagnedløb

#### Tåsingegade:

- Ny tagdækning og efterisolering.
- Nyt mekanisk udsugningsanlæg.
- Efterisolering og ny beklædning af facader mod nord og syd og gavl mod øst.
- Udskiftning af udvendige vinduer og døre.
- Nye værn i svalegange

#### Fælles tiltag (Højhus og Tåsingegade)

- Total udskiftning af radiatorer og varmerør. Ændring fra nuværende 1-strengt system til nyt 2-strengt system.

### **Udearealer**

#### Gårdrum

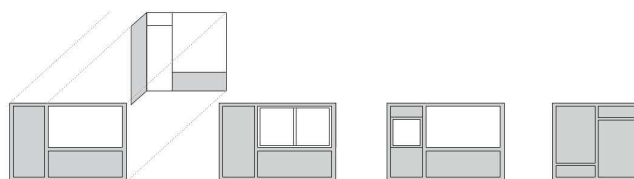
Afdelingen har et fælles gårdrum, der er adgang til via porte eller højhusets stueplan. I gårdrummet er et stort haverum med træer, hække og store græsarealer med borde og bænke. Boligerne i stueplan af højhuset har direkte adgang til haverummet.

Over mod skel er der placeret skure og en mindre parkeringsplads, som der er adgang til via porten fra Tåsingegade.

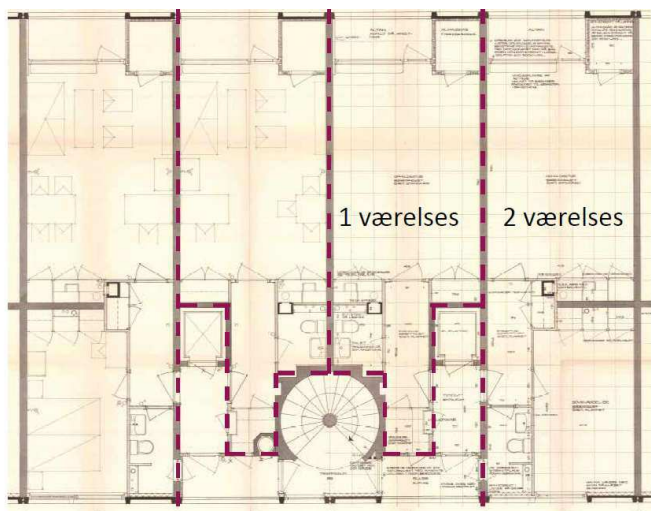


#### *Betonskader*

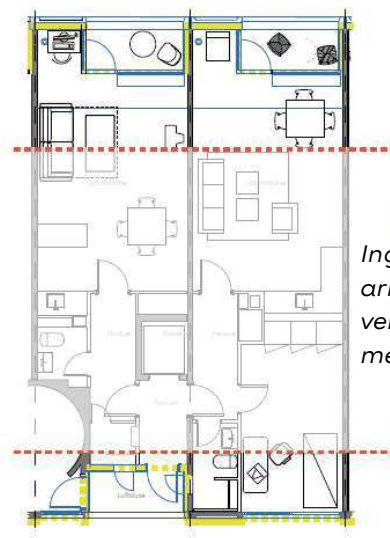
*Fuger mellem facadeelementer, fra husets opførelse, er nedbrudt af almindelig ælde. Betonpanelerne har slået revner.*



*Illustration af højhusets facades 4 betonelementer*



*Oprindelig plan over de to primære boligtyper i højhuset*



*Ingen renoveringsarbejder udover ventilation og varme mellem de to linjer*

*Illustration plantegning fremtidig forhold højhuset*



*Illustration af fremtidig vestfacade højhuset*

## Afklaring af fortætning

I forbindelse med helhedsplanen skal muligheder for fortætning afklares. Det følger af Landsbyggerfondens regler i forbindelse med støttede renoveringer.

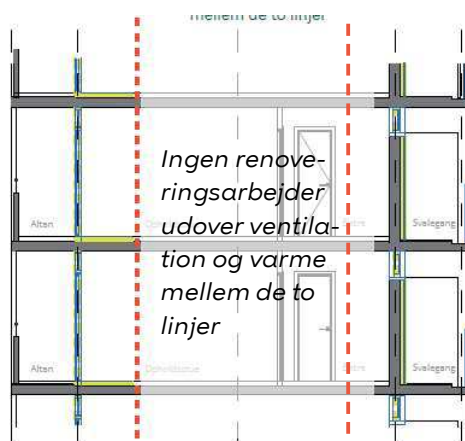
AKB, København har oplyst, at fortætningsmuligheder vil blive afklaret inden skema B ansøgning. Det vil være en betingelse, at en evt. fortætning sammentænkes og koordineres med helhedsplanen.

## Processen

Helhedsplanen er godkendt ved urafstemning i afdelingen den 10. november 2025 og godkendt af AKB, Københavns organisationsbestyrelse den 12. december 2025. Byggearbejderne forventes påbegyndt foråret 2028.

## Genhusning

Alle beboere skal genhuses midlertidigt, når der bygges. Tidspunkt og varighed afklares, når byggeproces og tidsplan er fastlagt. Genhusningsboligerne ligger enten i en ledig bolig i Øbrohus eller i en anden af AKB, Københavns afdelinger.



Snit fremtidig forhold Tåsingevej



Tåsingevejades sydfacade, med altaner og soveværelsesvinduer.



Foto af Tåsingevej gavl

## Husleje

| Familieboliger                             | kr./m <sup>2</sup> /år<br>(2026-niveau) | kr./md. i gns.<br>(2026-niveau) |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Eksisterende husleje* (51 m <sup>2</sup> ) | 1.049                                   | 4.458                           |
| Fremtidig husleje* (51 m <sup>2</sup> )    | 1.344                                   | 5.712                           |

| Ungdomsboliger                                  | kr./m <sup>2</sup> /år<br>(2026-niveau) | kr./md. i gns.<br>(2026-niveau) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Eksisterende husleje* (35 m <sup>2</sup> )      | 1.043                                   | 3.042                           |
| Fremtidig husleje* (anslået 35 m <sup>2</sup> ) | 1.337                                   | 3.900                           |

\*Husleje eksklusiv forbrug

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 1.100 kr. /m<sup>2</sup>/år (2025 niveau)

## Boligudbud

| Boligudbud i dag | 1v  | 2v  | 3v | 4v | 5v + | I alt |
|------------------|-----|-----|----|----|------|-------|
| Ungdomsboliger   | 26  | -   | -  | -  | -    | 26    |
| Familieboliger   | 104 | 115 | 4  | -  | -    | 223   |

Samlet bruttoareal i dag: 12.700 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 60 m<sup>2</sup>

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

## Økonomi

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Anskaffelsessum  |                |
| Renovering       | 319,8 mio. kr. |
| Kommunal garanti |                |
| Garanti på lån   | 319,8 mio. kr. |

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

Afløring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder.

- At der arbejdes videre med bygningens arkitektoniske kvalitet
- At bygningens fremtoning bør bevares og facaderne bearbejdes ift. materialevalg og som patinerer og holdes attraktive trods tid, vejr og brug
- At der arbejdes videre med holdbarhed og robusthed, herunder materialer, levetid, passive designstrategier og fleksibilitet
- At der arbejdes videre med sammenhæng med nærområdet og kant zonerne
- At fortætningsmuligheder afklares inden skema B ansøgning
- At evt. fortætning sammentænkes og koordineres med helhedsplan
- At der arbejdes videre med detaljering og



Foto af Tåsingevej Vaskeri

indeklima

- At projektet skal leve op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2021



Foto kontorbygningen fra Jagtvej

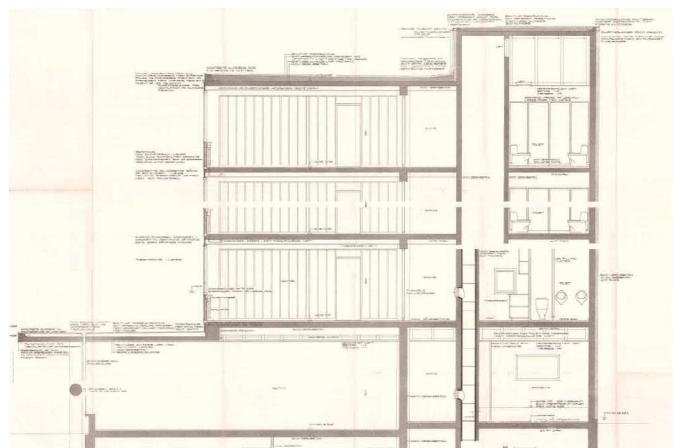


Illustration tværsnit i kontorbygningen fra 1961.



Foto højhuset og kontorbygningen fra Jagtvej