

Bilag 2

Renovering af almene boliger



1. halvår 2026

Øbrohus/Tåsingegade



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 249 boliger. Heraf er 223 familieboliger og 26 ungdomsboliger som planlægges renoveret på Jagtvej/Tåsingevej, København Ø. Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information 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.)	ANSKAFELSESSUM
AKB Øbrohus/Tåsingevej	249		•	•	•	•		319,8 mio. kr.

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.

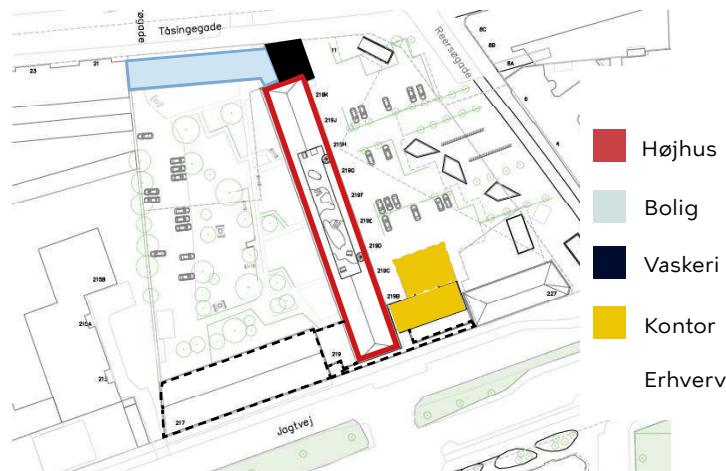
Øbrohus er stor og massiv i volumen i sammenligning med de omkringliggende karrebebyggelser, men dens velproportionerede betonelementer og facadedybene nedbryder volumen og gør det tydeligt der er tale om en ny fortolkning af boligbebyggelse. De menneskelige proportioner ses i facadens betonelementer, 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 restauranthallen 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.

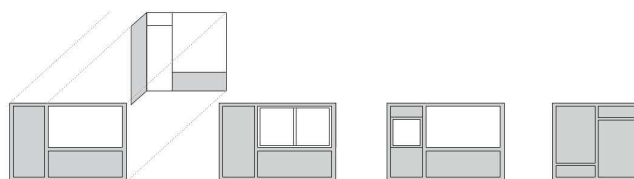
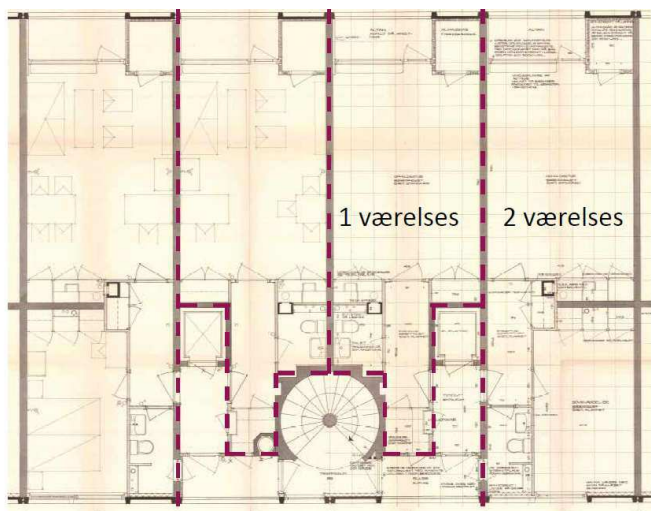
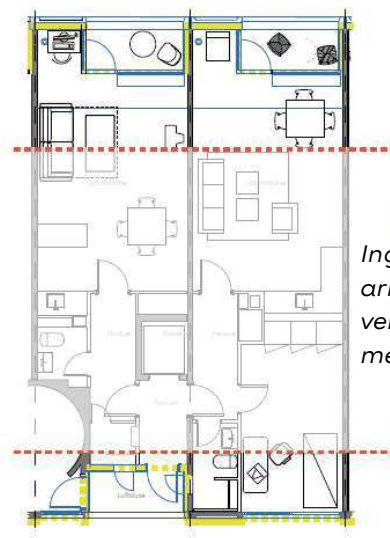


Illustration af højhusets facades 4 betonelementer



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.

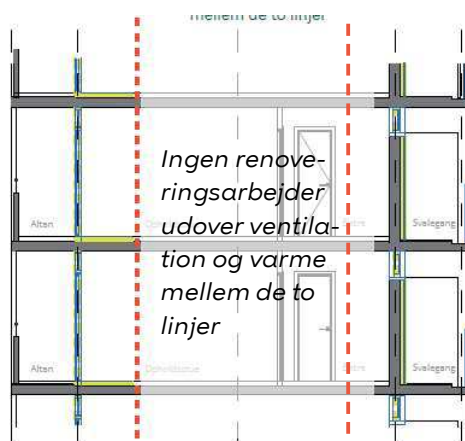
AKB, København har oplyst, at fortætningsmuligheder vil blive afklaret inden skema B ansøgning. Det vil være en betingelse, at en evt. fortætning sammentænkes og koordineres med helhedsplanen.

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 ² /år (2026-niveau)	kr./md. i gns. (2026-niveau)
Eksisterende husleje* (51 m ²)	1.049	4.458
Fremtidig husleje* (51 m ²)	1.344	5.712

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

*Husleje eksklusiv forbrug

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 1.100 kr. /m²/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 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 60 m²

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:
Aflaring 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

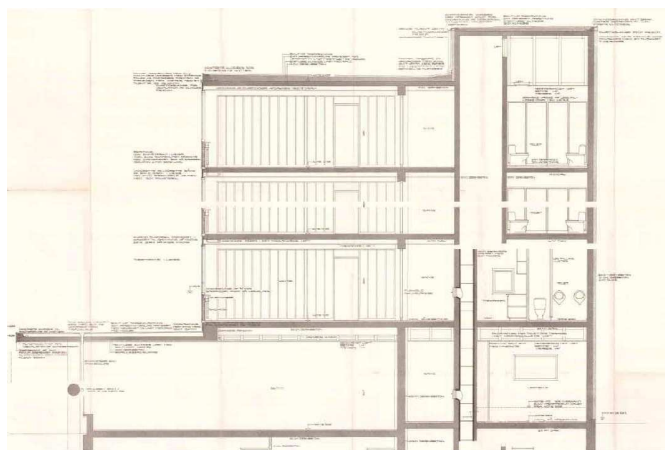


Illustration tværsnit i kontorbygningen fra 1961.



Foto højhuset og kontorbygningen fra Jagtvej