



Bilag 2

Renovering af almene boliger

1. halvår 2025

Projektbeskrivelser

Placering / indhold



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 (Inkl. 5 % regulering)
Tingbjerg afd. II (SAB/KAB afd. 30028)	213	•	•	•		•		430,8 mio. kr.
Tingbjerg afd. III (SAB/KAB afd. 30029)	243	•	•	•		•		470,0 mio. kr.
Tingbjerg afd. IV (SAB/KAB afd. 30030)	201	•	•	•		•		407,8 mio. kr.
Tingbjerg afd. V (SAB/KAB afd. 30031)	90	•	•	•		•		137,4 mio. kr.
Total								1.446,0 mio. kr.

Oversigt

SAB Tingbjerg II-V
De fire afdelinger og deres placering

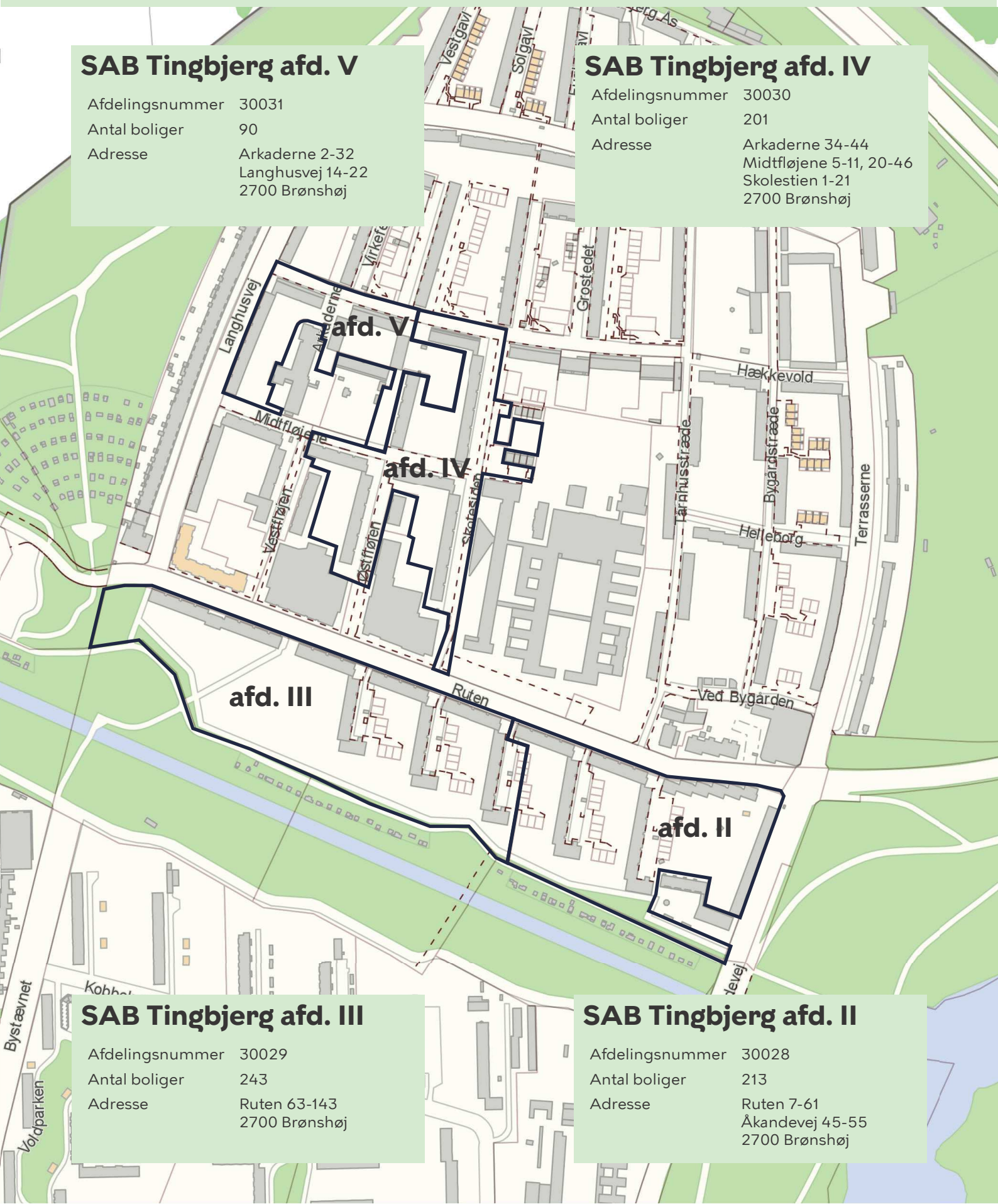
Boligselskab / Forretningsfører SAB / KAB
Opførelsesår 1966-71
Antal boliger I alt 747

SAB Tingbjerg afd. V

Afdelingsnummer 30031
Antal boliger 90
Adresse Arkaderne 2-32
Langhusvej 14-22
2700 Brønshøj

SAB Tingbjerg afd. IV

Afdelingsnummer 30030
Antal boliger 201
Adresse Arkaderne 34-44
Midtfløjene 5-11, 20-46
Skolestien 1-21
2700 Brønshøj



afd. III

afd. IV

afd. V

afd. II

SAB Tingbjerg afd. III

Afdelingsnummer 30029
Antal boliger 243
Adresse Ruten 63-143
2700 Brønshøj

SAB Tingbjerg afd. II

Afdelingsnummer 30028
Antal boliger 213
Adresse Ruten 7-61
Åkandevej 45-55
2700 Brønshøj

Tingbjerg afd. II-V

Renovering af 747 familie- og ungdomsboliger ved SAB



Luftfoto af Tingbjerg set fra syd. I forgrunden Vestvolden og SAB afd. II & III.

Afdeling II-V

De fire boligafdelinger Samvirkende Boligselskaber (SAB) Tingbjerg afd. II-V er omfattet af Udviklingsplanen for Tingbjerg / Utterslevhuse.

Afdelingerne er opført i perioden 1966 til 1971, og består af 747 boliger beliggende i 28 blokke bygget i to eller tre etager. Alle blokke fremstår med karakteristiske facader i gul tegl og med sadeltage i sort pap. Blokkene ligger i en delvis åben struktur, der omslutter store grønne gårdrum, som er medvirkende til Tingbjergs stærke grønne præg.

Alle afdelingernes bygninger er registreret med høj bevaringsværdi (3), og de er i kommuneplan 2019 udpeget som del af et kulturmiljø og som del af bevaringsværdig bebyggelse. Endvidere er bygningerne udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 609 Tingbjerg.

De aktuelle projekter omfatter renovering af i alt 698 boliger i 25 blokke, idet tre boligblokke med 49 boliger beliggende langs Arkaderne er blevet renoveret i en tidligere helhedsplan.

Fortætning i følge lokalplan

I de grønne gårdrum er der i det meste af Tingbjerg planlagt fortætning med private boliger i form af nye rækkehuse. Der er også planlagt private tagboliger, ved forhøjelse med en etage på en række blokke langs Åkandevej, Ruten og Gavlhushusvej. På syv blokke i afdeling II og III er der således med tillæg 1 til lokalplan 609 muliggjort opførelse af tagboliger.

Fokus for helhedsplanerne

Den eksisterende bygningsarkitektur fremstår behersket og gennearbejdet i høj kvalitet. I projektudviklingen er der lagt vægt på at finde løsninger, der kan indpasses uden at sætte de eksisterende kvaliteter over styr.

De fire helhedsplaner indeholder de samme tiltag, og med helhedsplanerne bliver bygningernes klimaskærm renoveret og energioptimeret, boligerne moderniseres og afdelingerne får som helhed et løft.



Fremtidigt bebyggelsesmønster i SAB Tingbjerg afd. II og III.

Det sker bl.a. ved:

- Isolering af gavle
- Oprettning af murværk
- Oprettning og isolering af tage
- Oprettning og modernisering af badeværelser
- Etablering af behovsstyret ventilation
- Forberedelse af nedgange fra stueetagelejligheder til have i gårdrum
- Udskiftning af vinduer og døre
- Modernisering af køkkener

Processen

Helhedsplanerne er godkendt af boligafdelingerne på møde den 15. maj 2024 og af SAB's organisationsbestyrelse den 7. juni 2024.

Renoveringsarbejderne starter i afdeling Tingbjerg II og afsluttes med Tingbjerg V, og vil blive gennemført i perioden ultimo 2025 til medio 2031. Beboerne genhuses under renoveringerne.

Det forudsættes, at de private tagboliger etableres samtidig med renoveringen af de eksisterende bygninger i afdelingerne Tingbjerg II og III.

Eventuelle krav om certificering med DGNB, Svanen eller tilsvarende beror på en samlet vurdering af renoveringernes omfang. Denne skal foretages i den videre proces.

Projekterne er beskrevet med en decentral ventilationsløsning. I det videre forløb skal muligheden for centrale ventilationsløsninger afklares i samråd med Landsbyggefonden.

Boligudbud

Boligudbuddet i de fire afdelinger ændres ikke i forbindelse med de fysiske helhedsplaner.

Boligudbud	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
SAB Tingbjerg II	12	25	140	36	-	213
SAB Tingbjerg III	18	33	192	-	-	243
SAB Tingbjerg IV	1	13	125	62	-	201*
SAB Tingbjerg V	4	23	28	34	1	90*
I alt**	35	92	486	133	1	747

Samlet boligbruttoareal i dag: 60.138 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 81 m²

* afd. IV og V: Af i alt 291 boliger renoveres 242.

** 722 boliger udlejes som familieboliger og 25 udlejes som ungdomboliger.

Husleje

	kr./m ² /år (2024-niveau)	kr./md. i gns. (2024-niveau)
SAB Tingbjerg II		
Eksisterende husleje*	860	5.805
Fremtidig husleje* (anslået)	985	6.649
SAB Tingbjerg III		
Eksisterende husleje*	918	6.197
Fremtidig husleje* (anslået)	1.117	7.540
SAB Tingbjerg IV		
Eksisterende husleje*	866	5.846
Fremtidig husleje* (anslået)	1.133	7.648
SAB Tingbjerg V		
Eksisterende husleje*	954	6.440
Fremtidig husleje* (anslået)	1.168	7.884

*Husleje er gennemsnitlig eksklusiv forbrug.

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 1.012 kr./m²/år (2024 niveau).

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 Landsbyggefondens godkendelse forudsættes, herunder af ventilationsløsning
- at der opnås dispensation fra lokalplan for byggearbejder, der ændrer i bygningernes ydre
- at nedgang til haver fra boliger i stueetage forberedes
- at de fremtidige affaldsløsninger afklares
- at byggeri af nye private tagboliger gennemføres koordineret med renoveringsarbejderne og den planlagte genhusning
- at projektet lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2021
- at eventuelle projektændringer godkendes af Klima og Byudvikling, Almene Boliger.

Økonomi - afd. II

Anskaffelsessum* Renovering (Inkl. 5 % regulering)	430,8 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	430,8 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Økonomi - afd. III

Anskaffelsessum* Renovering (Inkl. 5 % regulering)	470,0 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	470,0 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Økonomi - afd. IV

Anskaffelsessum Renovering (Inkl. 5 % regulering)	407,8 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	407,8 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Økonomi - afd. V

Anskaffelsessum Renovering (Inkl. 5 % regulering)	137,4 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	137,4 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	100.000 kr.

