

Fortætning i tagrummet – godkendelse af grundkøb og byggeprojekt

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af byggefelt ca. 2.047 etagemeter til opførelse ca. 23 nye almene familieboliger (vedr. matr.nr. 141a Sundbyøster, København).

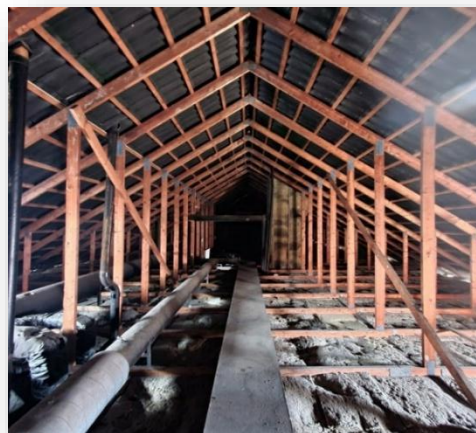
Baggrund

I 2020 blev det politisk besluttet at investere 30 milliarder kroner i renovering af almene boliger som en del af Den Grønne Boligaftale. Midlerne fordeles i perioden 2021–2026 og skal sikre bedre, mere moderne og mere bæredygtige boliger.

For at få støtte til renovering skal boligforeninger undersøge, om der er mulighed for fortætning – altså om der kan bygges flere almene boliger i en afdeling.

I den forbindelse har VIBO gennemført en række volumenstudier, herunder for afdeling 111. Resultatet viser, at der er gode muligheder for at udnytte det uudnyttede tagrum i de tre blokke til nye boliger.

På afdelingsmødet den 25. marts 2025 stemte afdelingens beboere ja til at sælge byggeretten, så der kan opføres ca. 23 nye almene familieboliger.



Nye boliger i taget – en mulighed for både beboere og afdeling

Forslaget går ud på at omdanne tagrummene i de tre blokke til nye almene familieboliger. På den måde kan vi:

- Skabe flere boliger i København, hvor efterspørgslen er stor, og hvor økonomien er mere overkommelig end i private ejendomme
- Udnytte eksisterende bygninger bedre i stedet for at bygge nyt på grønne områder
- Styrke afdelingens økonomi gennem tilskud og besparelser

Volumenstudiet viser, at der er plads til ca. 23 nye boliger i tagrummene i afd. 111.

Økonomi og gevinster for afd. 111

- Afdeling 111 modtager 150.000 kr. pr. ny bolig – svarende til et samlet tilskud på 3.750.000 kr.
- Afdelingen sparer 6.337.400 kr. til udskiftning af tag, som afdelingen ellers selv skulle afholde
- Salg af byggefelt forventes at udgøre ca. 3.100.000 kr. i indtægt til afd. 111
- Samlet set får afd. 111 derfor en indtægt på 6.850.000 kr. til forbedringer i afdelingen foruden besparelsen på 6.337.400 kr.

Mulige forbedringer i afdeling 111

De ekstra midler kan bruges på at forbedre boligerne i afd. 111. For eksempel:

- Nye køkkener
- Nye døre og paneler
- Nye gulve
- Andre forbedringer, som afdelingen beslutter senere.



Anlægsøkonomi

Ud fra den nuværende skitse, er der mulighed for at etablere ca. 23 nye familieboliger i tagrummene.

- Etablering af ca. 23 nye tagboliger til 420.570 kr. pr. m² = 10,5 mio. kr.
- Fremtidig bebygget areal 2.047 m² x 24.480 kr. pr. m² = 50,1 mio. kr.
- Samlet anlægssum = 60,5 mio. kr.

Tabel 1. Maksimumsbeløb for alment boligbyggeri (årets prisniveau)

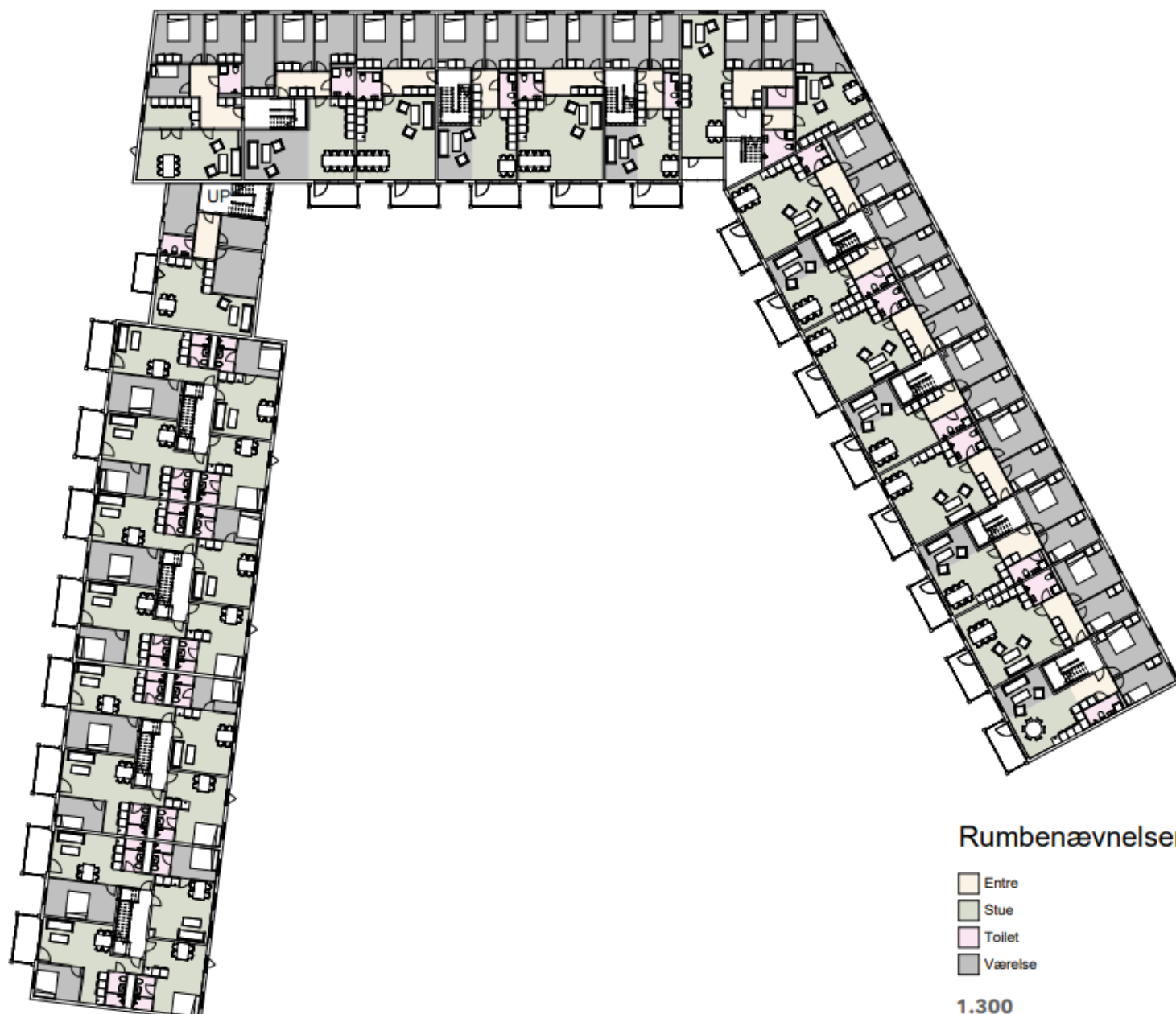
Boligtype	Område	Påbegyndelsesår 2025	
		Kr. pr. m ² boligareal	Kr. pr. bolig
Familie- og ungdomsboliger	Hovedstadskommuner	24.480	420.570

Kort opsummering

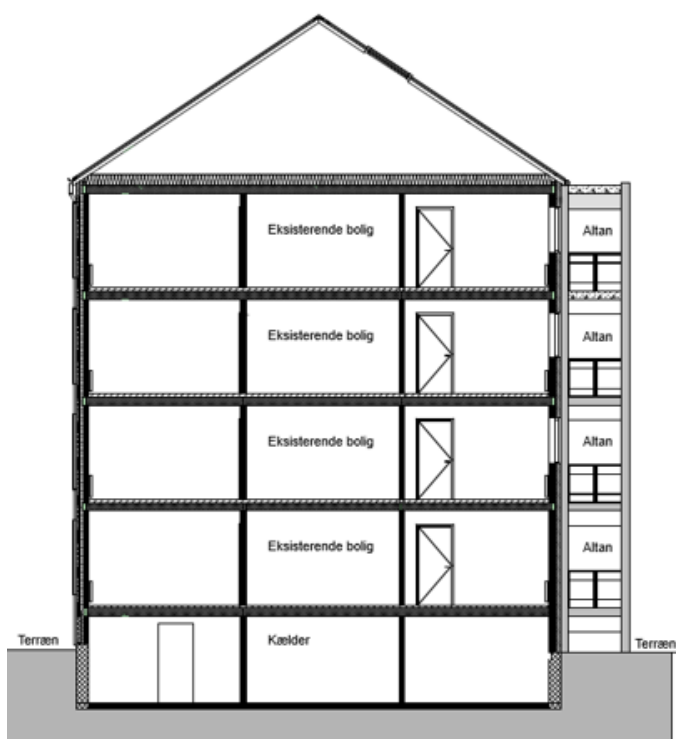
Forslaget giver afdeling 111 en unik mulighed:

- Flere almene boliger i København
- Bedre udnyttelse af eksisterende bygninger
- En stærkere økonomi og mulighed for forbedringer i egne boliger
- Ingen ekstra udgifter for afdeling 111.

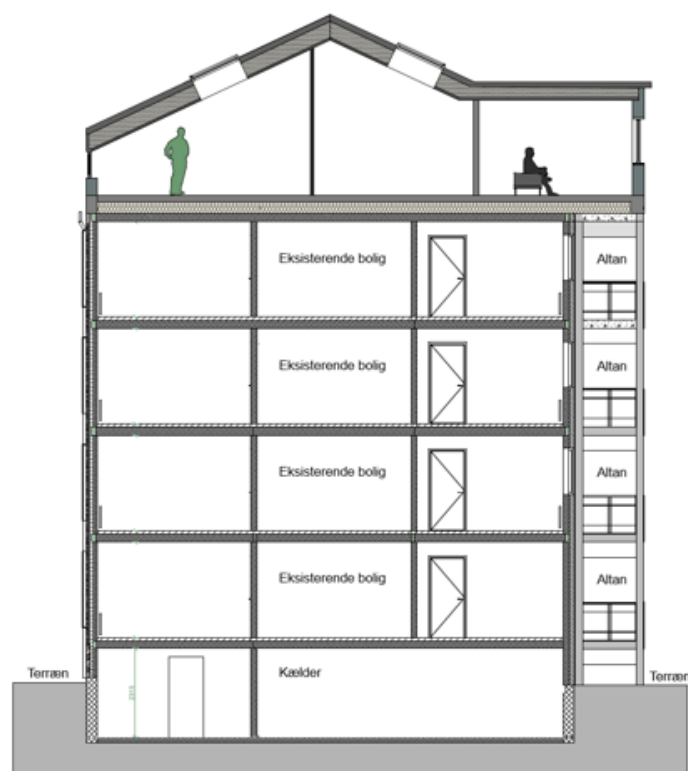
Plantegning



Snit: før og efter



Eksisterende tag



Tagkonstruktion med tagboliger

Eksempel på tagbolig

