

Fortætning i tagrummet – godkendelse af grundkøb og byggeprojekt

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af byggefelt ca. 2.904 etagemeter til opførelse ca. 28 nye almene familieboliger (vedr. matr.nr. 2316 Sundbyvester, København)

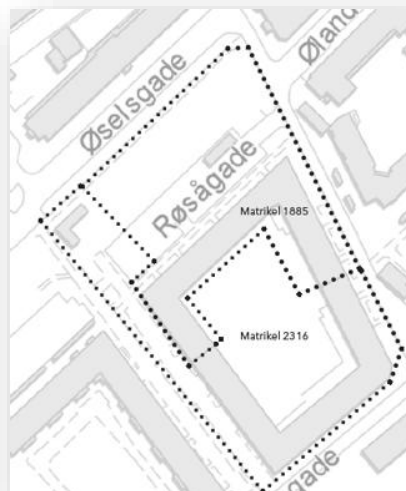
Baggrund

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 140. Resultatet viser, at der er gode muligheder for at udnytte det uudnyttede tagrum i de tre blokke til nye boliger.

På afdelingsmødet den 23. november 2023 stemte afdelingens beboere ja til at sælge byggeretten, så der kan opføres ca. 28 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 de 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. 28 nye boliger i tagrummene.

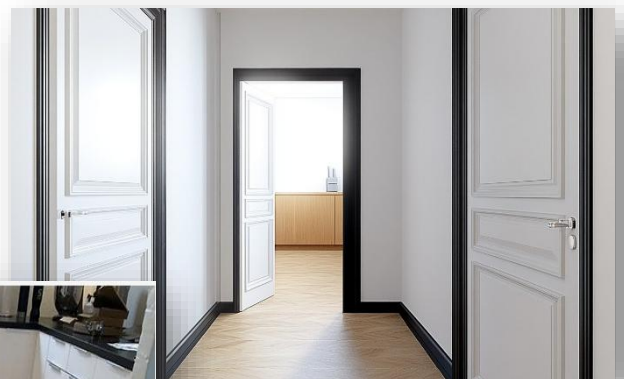
Økonomi og gevinster for afd. 140

- Afdeling 140 modtager 150.000 kr. pr. ny bolig – svarende til et samlet tilskud på 4.200.000 kr.
- Afdelingen sparer 12.050.256 kr. til udskiftning af tag, som afdelingen ellers selv skulle have afholdt
- Salg af byggefelt forventes at udgøre ca. 4.000.000 kr. i indtægt til afd. 140
- Samlet set får afd. 140 derfor en indtægt på 8.100.000 kr. til forbedringer i afdelingen, foruden besparelsen på 12.050.256 kr.

Mulige forbedringer i afdeling 140

De ekstra midler kan bruges på at forbedre boligerne i afd. 140. For eksempel:

- Nye køkkener
- Nye døre og paneler
- Nye gulve
- Elevator til de øvrige etager
- Andre forbedringer, som afdelingen beslutter senere.



Anlægsøkonomi

Ud fra den nuværende skitse, er der mulighed for at etablere ca. 28 nye familieboliger i tagrummene:

- Etablering af 28 nye tagboliger til 420.570 kr. pr. m² = 11,7 mio. kr.
- Fremtidigt bebygget areal 2.690 m² x 24.480 kr. pr. m² = 65,8 mio. kr.
- Samlet anlægssum = 77,5 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

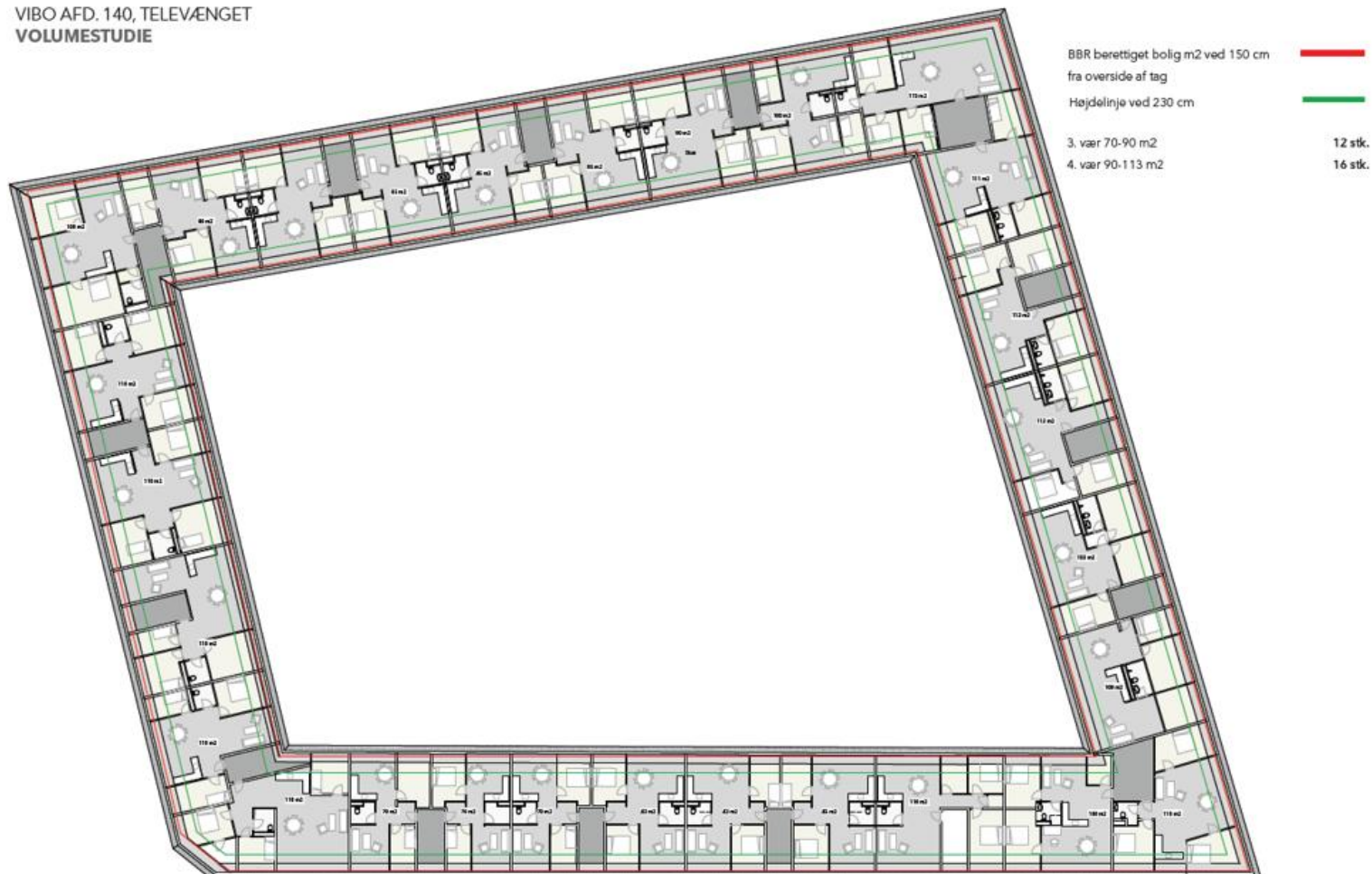
Kort opsummering

Forslaget giver afdeling 140 en unik mulighed:

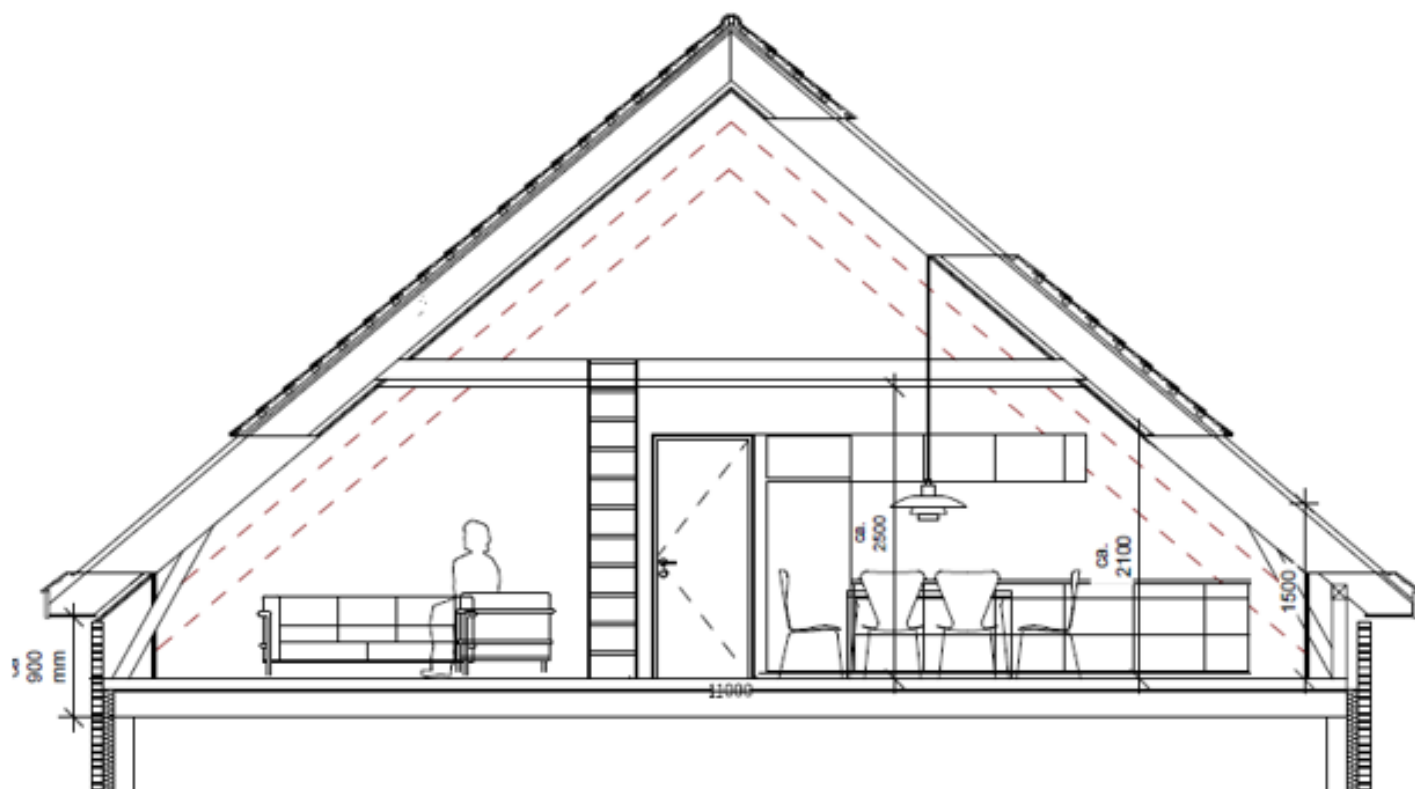
- Flere almene boliger i København
- Bedre udnyttelse af eksisterende bygninger
- En stærkere økonomi og mulighed for forbedringer i egne boliger
- Ingen ekstra udgifter for afdeling 140

Plantegning

VIBO AFD. 140, TELEVÆNGET
VOLUMESTUDIE



Snit af tagbolig



Rød stiple linje viser den gamle tagkonstruktion

Eksempler på tagboliger

