



Besvarelse vedrørende Bellahøjs renovering

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels Efterstigaard Bjerrum (A) har den 10. december 2025 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål og motivation er gengivet i sin fulde længde i bilag 1. I dette notat er kun spørgsmålene gengivet.

Spørgsmål

1. Er der efter forvaltningens vurdering grundlag for at tilsidesætte beregningerne i det seneste notat fra teknisk rådgiver Rune Brinckers som forkerte og uden relevans?

Svar

Afdelingsbestyrelsens tekniske rådgiver, Rune Brincker, har tidligere præsenteret notater, der beskriver en alternativ metode til vindtunnelmålinger ved måling direkte på bygningerne. Et uafhængigt ekspertpanel har vurderet metoden og konkluderet, at den ikke er anvendelig til at bibringe en øget sikkerhed for bygningernes stabilitet.

Det antages, at spørgsmålet om det seneste notat fra teknisk rådgiver, Rune Brincker, refererer til PowerPoint-præsentationen "Et slag på tasken," som blev afholdt for Københavns Kommune den 13. november 2025.

Præsentationen baserer sig på elasticitetsteori fremfor plasticitetsteori og tilbyder en enkel metode til at indikere, om bygningen kan modstå spidsbelastninger.

Beregningen udført af Rune Brincker viser, at bygningerne har dobbelt så stor bæreevne som krævet ved stormvejr.

Københavns Kommune har bedt KAB lade deres rådgivere forholde sig til oplægget. KAB har oplyst, at deres rådgivere Rambøll og Niras har vurderet, at Rune Brinckers alternative metode ikke bidrager med ny eller yderligere viden og ikke giver anledning til at ændre tidligere konklusioner omkring evakueringsvindhastigheder for SAB Bellahøj. Rambøll og Niras oplyser videre, at de ikke er enige i den anvendte beregningsprocedure og de antagelser, beregningerne i notatet

16-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 26397

Dokumentnummer i F2
233938

Sagsnummer i eDoc
2025-0404967

bygger på. Derfor er Rambøll og Niras ikke enig i konklusionen præsenteret i notatet.

Spørgsmål

2. Er der grundlag for at antage, at kommunens egne beregninger fra 1955 vedrørende vindlast og sikkerhed er upålidelige og/eller fejlbehæftede?

3. Hvordan stiller det i givet fald kommunen i forhold til et eventuelt juridisk ansvar?

Svar

I denne sag har kommunen haft et stærkt fokus på beboernes sikkerhed. At beregne og evaluere sikkerhedsniveauet og vindlasten i denne sammenhæng er en kompleks proces, der kræver ekspertudsagn.

Boligselskabets specialrådgivere har fastlagt et sikkerhedsniveau, som afdelingsbestyrelsens rådgivere har vurderet som værende for strengt. For at finde en løsning blev der nedsat et ekspertpanel til at afgøre, om man kunne benytte afdelingsbestyrelsens lavere sikkerhedsniveau. Ekspertpanelet vurderede, at dette ikke kunne accepteres.

For kommunen er det i øjeblikket irrelevant, om fejleregningen udelukkende stammer fra byggherre, eller om der også er sket en fejl internt i kommunen. Det primære er nu at sikre beboernes fremtidige sikkerhed.

Hvis der efterfølgende rejses et retskrav mod kommunen, vil kommunen vurdere behovet for at indhente en ekspertudtalelse.

Spørgsmål

4. Hvad bliver den forventede husleje opgjort pr. kvadratmeter efter nedrivning og genopførelse af de 10 højhuse på Bellahøj?

5. Hvordan forholder det forventede fremtidige lejeniveau sig til målsætningen om at tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår?

Svar

Den endelige leje er endnu ikke fastlagt. På nuværende tidspunkt er sagen under planlægning, og KAB har anbefalet, at man ikke renoverer den eksisterende bygning, men i stedet udfører en sokkelrenovering, hvor bygningen nedrives og genopbygges.

KAB er i tæt samarbejde med Landsbyggefonden, da lejen med Landsbyggefondens støtte stadig skal gøre det muligt at udleje boligerne med et alment formål.

Spørgsmål

6. Hvad vil det konkrete maksimumbeløb beregnet efter regeringens nye udspil udgøre for tilsvarende nybyggeri, som det der planlægges opført efter nedrivning af højhusene på Bellahøj?

7. Hvordan forholder det beregnede maksimumbeløb sig til de samlede budgetterede omkostninger i forbindelse med nedrivning og genopførelse af højhusene på Bellahøj?

Svar

Dette projekt er en renoveringssag og ikke en nybyggerisag. Den kommende renovering vil enten være en traditionel renovering eller en sokkelrenovering. KAB ønsker en sokkelrenovering, hvilket indebærer, at bygningen nedrives til soklen og genopbygges på det eksisterende fundament med et bevarende design, der ligner den gamle bygning. Derfor er nedrivningen ikke berørt af nybyggeriets maksimumbeløb. Traditionelt set yder Landsbyggefonden betydelig støtte til renoveringssager, så lejen for et gennemrenoveret byggeri normalt ikke overstiger lejen i nybyggeri.

Regeringen, sammen med Socialistisk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Enhedslisten, har indgået en aftale den 17. december 2025 om forhøjelse af maksimumbeløbet. Det forhøjes med knap 4 % for hele landet, mens det specifikt for Københavns Kommune forhøjes med 10 % den 15. januar og yderligere 10 % senere på året, når en ny lov vedtages. Det nuværende maksimumbeløb for 2026 er for Københavns Kommune beregnet ud fra kvadratmeter og antal boliger. Med udgangspunkt i afdelingens nuværende antal boliger og kvadratmeter vil maksimumsbeløbet være ca. 1,4 milliarder kroner.

Spørgsmål

8. Vil stripning af bygninger for byggematerialer foregribe og kunne påvirke en endnu ikke taget beslutning om nedrivning/renovering?

9. Siger beboerne på et afdelingsmøde nej til et foreslået nedrivnings- og/eller renoveringsprojekt, og afdelingsmødets beslutning efterfølgende forelægges repræsentantskabet efter call-in bestemmelsen i § 37, stk. 4, vil forudgående stripning af bygninger for byggematerialer kunne påvirke beboervalgte repræsentantskabsmedlemmers mulighed for at foreslå og opnå opbakning til et eventuelt frasal?

Svar

KAB har fremsat ønske om at udføre fremskudte arbejder i de tre højhuse, der på grund af kommunalt påbud herom står ubeboede, forud for modtagelse af skema B-tilsagn. Disse arbejder består dels i at foretage undersøgelser af miljøfarlige stoffer og dels i at strippe husene for indvendige materialer (gulve, sanitet mv.).

KAB har oplyst, at indvendig stripning går forud for både en eventuel totalrenovering, og forud for en eventuel sokkelrenovering, hvor husene nedrives og efterfølgende genopbygges.

Formålet med de fremskudte arbejder er at kunne beskrive arbejderne mere præcist i et kommende udbud, hvilket kan medføre lavere priser på arbejderne.

Derudover vil KAB ved en stripning kunne slukke for varmen, der ellers opretholdes på de tomme huse for at forhindre fugt- og skimmeldannelse i de organiske materialer.

Landsbyggefonden har godkendt de fremskudte arbejder.

Idet de fremskudte arbejder vurderes at være relevante, uanset om renoveringen af afdelingen finder sted som en totalrenovering eller sokkelrenovering, hvor husene genopbygges, finder forvaltningen ikke, at udførelsen af fremskudte arbejder foregriber eller påvirker beboerdemokratiske beslutninger omkring afdelingen.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspoergsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Notat

Bilag 1

Resumé

Niels Efterstigaard Bjerrums henvendelse er her gengivet ordret, da der bag spørgsmålene er en længere motivation, som kan have betydning for spørgsmål og svar, men hvor motivationen er for lang til at bringe i svaret.

Niels Efterstigaard Bjerrums henvendelse

Kære TMF,

Vil I forholde jer til nedenstående og hjælpe med svar på spørgsmålene ift Bellahøj sagen og Bellahøj husene.

Med Venlig Hilsen
Niels

Spørgsmål til forvaltningen:

1. Er der efter forvaltningens vurdering grundlag for at tilsidesætte beregningerne i det seneste notat fra teknisk rådgiver Rune Brinckers som forkerte og uden relevans?

I kommunens byggesagsarkiv findes et dokument på 144 sider udarbejdet af Københavns Kommunes Rådgivende Ingeniørkontor i 1955 om højhusenes sikkerhed; "Beregninger af konstruktioner til Højhusbebyggelsen K.K.B. 1-2-3-4 og 5, samt K.K.B.6., vestfløj på sydarealet ved Bellahøj, matr. nr. 10 af Utterslev."

Beregningerne omtaler i det væsentligste udelukkende optagelse af vindkræfter, således at ordet "vind" nævnes mere end 120 gange i dokumentet.

Spørgsmål til forvaltningen:

1. Er der grundlag for at antage, at kommunens egne beregninger fra 1955 vedrørende vindlast og sikkerhed er upålidelige og/eller fejlbehæftede?

2. Hvordan stiller det i givet fald kommunen i forhold til et eventuelt juridisk ansvar?

Kommunalbestyrelsen skal efter almenboliglovens § 164 føre tilsyn med

15-01-2026

Sagsnummer I F2
2025 - 26397

Dokumentnummer i F2
233938

Sagsnummer eDoc
2025-0404967

de almene boligorganisationer med henblik på at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Blandt andet skal boligorganisationen ved udlejningen tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår, jf. almenboliglovens § 6 d.

Den lokale afdelingsbestyrelse har i e-mail af 20. juni 2025 til kommunens forvaltning påpeget, at med budgettet på kr. 2 mia. til nedrivning og genopførelse, kan den endelige husleje efter støtte fra landsbyggefonden ende på ca. kr. 2.000 pr. kvadratmeter om året. Til sammenligning er anført, at ifølge seneste statistik fra Københavns Huslejeankendevn udgør den gennemsnitlige husleje kr. 1.526 pr. kvadratmeter årligt i privat udlejningsbyggeri for gennemgribende moderniserede lejligheder, hvor lejeniveauet fastlægges efter udbud og efterspørgsel (det lejes værdi).

Spørgsmål til forvaltningen:

1. Hvad bliver den forventede husleje opgjort pr. kvadratmeter efter nedrivning og genopførelse af de 10 højhuse på Bellahøj?

2. Hvordan forholder det forventede fremtidige lejeniveau sig til målsætningen om at tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår?

Det er blevet sværere for helt almindelige mennesker at finde en bolig, de har råd til – især i de store byer. For mange unge, studerende, børnefamilier og ældre oplever, at boligmarkedet er løbet fra dem. Det skaber ifølge regeringen utryghed, ulighed og skævhed.

Regeringen har derfor i efteråret 2025 foreslået at justere maksimumbeløbet for, hvor meget det må koste at opføre et alment boligbyggeri. Med sit nye udspil vil regeringen justere det gældende maksimumbeløb, og indføre et højere og mere fleksibelt maksimumbeløb. Det skal gøre det muligt at bygge almene boliger i områder, hvor det i dag ikke kan lade sig gøre.

Konkret hæver regeringen maksimumbeløbet med 1 pct. i hele landet og giver kommuner i højprisområder (Hovedstadsområdet og Aarhus) mulighed for en yderligere forhøjelse på op til 20 pct.

Spørgsmål til forvaltningen:

1. Hvad vil det konkrete maksimumbeløb beregnet efter regeringens nye udspil udgøre for tilsvarende nybyggeri, som det der planlægges opført efter nedrivning af højhusene på Bellahøj?

2. Hvordan forholder det beregnede maksimumbeløb sig til de samlede budgetterede omkostninger i forbindelse med nedrivning og genopførelse af højhusene på Bellahøj?

Efter almenboliglovens § 37, stk. 1, skal de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen forelægges beboerne på et afdelingsmøde til godkendelse, forinden disse iværksættes. Forelæggelse af byggeprojektet til godkendelse på afdelingsmøde for

beboerne i Bellahøj I+II vil efter det oplyste ske, når arbejderne er blevet endeligt prissat ved et udbud.

Siger beboerne nej, kan byggeprojektet kun iværksættes og gennemføres efter beslutning i øverste myndighed, repræsentantskabet, i medfør af call-in bestemmelsen i § 37, stk. 4.

Boligorganisationen v/ KAB har efter det oplyste udtrykt ønske om at påbegynde arbejderne, før byggeprojektet er forelagt afdelingsmødet og eventuelt repræsentantskabet, ved allerede nu at begynde at strippe en række bygningerne for genanvendelige byggematerialer.

Spørgsmål til forvaltningen:

1. Vil stripning af bygninger for byggematerialer foregribe og kunne påvirke en endnu ikke taget beslutning om nedrivning/renovering?

2. Siger beboerne på et afdelingsmøde nej til et foreslået nedrivnings- og/eller renoveringsprojekt, og afdelingsmødets beslutning efterfølgende forelægges repræsentantskabet efter call-inn bestemmelsen i § 37, stk. 4, vil forudgående stripning af bygninger for byggematerialer kunne påvirke beboervalgte repræsentantskabsmedlemmers mulighed for at foreslå og opnå opbakning til et eventuelt frasal?