



Besvarelse vedrørende "Opstart af lokalplanproces for Bellahøj Syd".

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels Efterstigaard Bjerrum (A) har den 17. februar 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen i forbindelse med Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets behandling af indstillingen "Opstart af lokalplanproces for Bellahøj Syd" på udvalgsmødet den 24. februar 2026.

Spørgsmål

Vil forvaltningen forholde sig til vedlagte notat med bilag inden vores møde om sagen?

Svar

Det fremsendte notat er opdelt i fire afsnit, som forvaltningen har forholdt sig til nedenfor.

1. Hvad kommer boligerne til at koste?

Afdelingsbestyrelsen er bekymret over den kommende husleje og har gentagne gange forsøgt at få den oplyst. Der henvises i den forbindelse til bilag 2 til indstilling om opstart af lokalplan for Bellahøj på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets møde den 24. februar 2026, hvor svar på spørgsmål 4 på side 7 vedrører spørgsmålet. Det fremgår heraf, at Landsbyggefonden forventes at give støtte til sagen i et omfang, hvor det fortsat er muligt at udleje boligerne med et alment formål.

Generelt støtter Landsbyggefonden huslejen i renoveringssager på en sådan måde, at huslejen i renoverede afdelinger ikke kommer over huslejen for nybyggede afdelinger.

2. Andre veje til en bevarende renovering af Bellahøj husene

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at husene sælges, og at lejerne derved kan blive boende på eksisterende lejekontrakter. Dette scenarium er ikke undersøgt nærmere, da ejeren ikke ønsker at sælge, og da det vurderes relevant, at boligerne forbliver almene.

Huslejen i den almene sektor er generelt baseret på balanceleje, hvilket vil sige, at huslejeindtægterne i afdelingen svarer til de udgifter der i dag er ved at drifte afdelingen. Forvaltningen har vanskeligt ved at forestille sig en privat udvikler, der vil anvende 2,7 mia. kr. på renoveringen af ejendommen uden at kunne opskrive huslejen og derved få en del af sin investering igen.

20-02-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 3542

Dokumentnummer i F2
244545

Sagsnummer i eDoc
2025-0057833

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Det kan derfor ikke forventes at være realistisk at finde en privat køber til ejendommen.

3. Stripning besegler højhusenes skæbne til nedrivning

Afdelingsbestyrelsen argumenterer for, at hvis der findes en tredje løsning, kan stripningen udgøre en udfordring, da man risikerer at fjerne materialer, som kunne være værdifulde i forbindelse med den tredje løsning, hvilket kan resultere i øgede omkostninger.

Ifølge KAB's to scenarier er stripning en del af processen, og da KAB ikke har identificeret alternative løsninger, kan stripning lige så godt påbegyndes nu, da det ikke vil påvirke beslutningen senere.

Der er ikke sammenhæng mellem igangsættelse af lokalplanarbejde for Bellahøj og beslutning om, hvorvidt KAB skal udføre stripning eller ej, da lokalplanarbejdet kan udføres helt uafhængigt af denne beslutning.

Der henvises i øvrigt til bilag 2 til indstilling om opstart af lokalplan for Bellahøj på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets møde den 24. februar 2026, hvor svar på spørgsmål relateret til stripning fremgår på side 1, 4, 5, 6, 8 og 9.

4. Undersøgelser er nødvendige

Afdelingsbestyrelsen fremfører, at det er relevant med yderligere undersøgelser, og at boligorganisationen har begrænset dokumentation for sin konklusion om bygningernes statiske udfordringer. Der henvises i den forbindelse til bilag 2 til indstilling om opstart af lokalplan for Bellahøj på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets møde den 24. februar 2026, hvor svar på spørgsmål om bygningsejerens statiske undersøgelser fremgår af side 2 og 3 samt bilag 3 til samme indstilling. Forvaltningen deler ikke afdelingsbestyrelsens beskrivelse af, at undersøgelserne har været begrænsede.

Desuden henviser afdelingsbestyrelsen til, at kommunens egne byggesagkyndige har gennemgået SAB's dokumentation og ikke har fundet tilstrækkeligt grundlag for at udstede et påbud om rømning. Det er korrekt, at forvaltningen på et konkret tidspunkt i sagsbehandlingen ikke fandt anledning til at give et påbud om rømning, men dette er imidlertid sket to gange, henholdsvis den 17. februar 2023 og den 21. december 2023. Det er derfor ikke korrekt, at der ikke har været anledning til at udstede påbud om rømning.

Bilag 1 Notat Bellahøj husene - John Steen Johansen

Svaret er offentligt tilgængeligt på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

John Steen Johansen
Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II
Tlf. 31 41 00 57

Dato: 17.02.2026

NOTAT

Bellahøj husene - lokalplan

Boligselskabet SAB har anslået, at en nedrivning og opførelse af 10 nye højhuse på Bellahøj vil koste kr. 2,1 mia.¹. Det er markant mere, end der efter lovgivningen maksimalt må bygges for, når nye almene boliger bliver opført².

1. Hvad kommer boligerne til at koste?

Da fuld nedrivning og opførelse af nyt byggeri på grunden i støttemæssig henseende kategoriseres som "renovering" (SAB benytter udtrykket "sokkelrenovering") og ikke "nybyggeri", gælder dog ikke noget lovbestemt maksimumbeløb for byggeprojektet³. Ved "renovering" er det ikke staten, men andre offentlige kasser, der er med til at finansiere byggeprojektet.

Borgerrepræsentationen godkendte foreløbige planer for renovering af Bellahøj husene tilbage i december 2012 (Skema A). Der blev i forbindelse med godkendelsen bl.a. lagt vægt på omkostningerne pr. bolig og den fremtidige husleje⁴. Dengang lød budgettet for renovering af Bellahøj husene på mere beskedne kr. 0,5 mia.⁵, og nedrivning var slet ikke på tale.

1 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 29.01.2026 på spørgsmål nr. 4 stillet af medlem af Borgerrepræsentationen Niels P. Ravn (C) (BILAG 1).

2 Maksimumbeløbet for alment nybyggeri angiver i udgangspunktet den maksimalt tilladte anskaffelsessum i form af samlede byggeomkostninger inkl. køb af byggegrund, og beregnes ud fra antal kvadratmeter og antal boliger, jf. Bekendtgørelse nr. 40 af 13.01.2026 om støtte til almene boliger mv.. Det lovbestemte maksimalbeløb for nybyggeri har navnlig til formål at sikre, at boligerne efterfølgende er betalbare for den målgruppe, som det almene boligbyggeri henvender sig til. På spørgsmål nr. 7 stillet af medlem af Borgerrepræsentationen Niels Bjerrum (A) om, hvad det konkrete maksimumbeløb vil udgøre for tilsvarende nybyggeri, som det der planlægges opført efter nedrivning af højhusene på Bellahøj, har Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens i svar af 16.01.2026 oplyst, at maksimumbeløbet med udgangspunkt af afdelingens nuværende antal boliger og kvadratmeter ville udgøre 1,4 mia. (BILAG 2). Det er kr. 700 mio. mindre end SABs planlagte nedrivning og genopførelse til kr. 2,1 mia. anslås at komme til at koste, og hvor SAB endda ikke har udgifter til køb af byggegrund.

3 Se Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 16.01.2026 på spørgsmål nr. 6 stillet af Niels Bjerrum (A) (BILAG 2).

4 Af referatet fra Borgerrepræsentationens møde den 13.12.2012 fremgår: "I gennemsnit vil huslejen stige 10-15 pct., hvilket vurderes at være acceptabelt, da boligerne som udgangspunkt fortsat vil være billige, og i lyset af at renoveringerne i gennemsnit koster ca. 700.000 kr. pr. bolig." (BILAG 3).

5 Den samlede renovering var budgetteret til kr. 486 mio. svarende til ca. kr. 1 mio. pr. bolig og ville medføre en lejeforhøjelse på knap 24 %, se bilag til referatet fra Borgerrepræsentationens møde d. 13.12.2012 (BILAG 4).

Siden er SABs byggeplaner vokset betydeligt både økonomisk og i omfang.

I Bellahøj husenes tilfælde vil kommunen skulle garantere for de lån, der skal finansiere SABs nye, aktuelle planer om en nedrivning og opførelse af ny bebyggelse til kr. 2,1 mia.

Det er kommunens politikere, der ud fra sund fornuft er med til at beslutte, hvilke projekter, der bør gennemføres.

Inden der påbegyndes en lokalplanproces, som har til formål at bane vejen for en nedrivning, er det derfor væsentligt, at kommunen (igen) interesserer sig for og forholder sig til den husleje, som forventes at blive slutresultatet ved en nedrivning og opførelse af nye boliger.

Der mangler fortsat fyldestgørende svar på spørgsmålet om, hvad den fremtidige husleje opgjort pr. kvadratmeter kan anslås at blive beregnet ud fra det foreliggende byggebudget⁶.

2. Andre veje til en bevarende renovering af Bellahøj husene

I følge SAB vil en bevarende renovering uden nedrivning koste kr. 2,7 mia.⁷.

SAB har selv meldt ud, at en bevarende renovering under ingen omstændigheder er en mulighed inden for de økonomiske rammer, som SAB som almen boligorganisation arbejder under⁸.

Det indebærer, at en nedrivning og opførelse af ny bebyggelse er eneste mulighed, så længe SAB ejer bygningerne.

Inden kommunen påbegynder en lokalplanproces, der baner vejen for en nedrivning, har det derfor afgørende betydning, at andre alternativer som eksempelvis salg til en privat investor bliver undersøgt og belyst⁹.

Kan et salg redde bygningerne og eventuelt tillige sikre de eksisterende beboere mod at blive sagt op¹⁰, så bør det frem i lyset.

6 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen er tilsyneladende ikke i besiddelse af oplysninger om, hvad den forventede årlige leje opgjort pr. kvadratmeter beløber sig til, se forvaltningens svar af 16.01.2026 på spørgsmål nr. 4 stillet af Niels Bjerrum (A) (BILAG 2)

7 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 29.01.2026 på spørgsmål nr. 4 stillet af medlem af Borgerrepræsentationen Niels P. Ravn (C) (BILAG 1)

8 SABs notat af 04.09.2025 til Teknik- og Miljøforvaltningen om økonomien for henholdsvis renovering og nedrivning med efterfølgende nyt byggeri, side 2 (BILAG 5).

9 De mulige økonomiske konsekvenser af et salg er ikke et scenarie, der er blevet undersøgt ifølge Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 28.01.2026 på spørgsmål nr. 2 stillet af Niels Bjerrum (A) (BILAG 6).

10 Både en almen boligorganisation og en privat investor som udlejer kan opsigte lejere med den begrundelse, at bygningen skal rives ned, jf. hhv. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, og lejelovens § 171, stk. 1, nr. 2. I modsætning til en almen boligorganisation, kan en privat investor som udlejer imidlertid ikke opsigte lejere med den begrundelse, at ejendommen skal ombygges/renoveres. På det punkt yder lovgivningen således en anden og bedre beskyttelse for private lejere end for almene lejere. Efter salg til en privat investor, hvor bebyggelsen overgår til reglerne for privat udlejning, forbliver huslejen for eksisterende almene lejere som udgangspunkt uændret, jf. overgangsbestemmelsen i almenboliglovens § 27 a. I praksis vil senere lejeforhøjelser som følge af moderniseringer almindeligvis være begrænset til højst kr. 232 pr. m² årligt (2026-niveau) i

3. Stripning besegler højhusenes skæbne til nedrivning

Det er særligt bekymrende, at SAB på nuværende tidspunkt overvejer at begynde at strippe 3 af højhusene med 159 tomme boliger for alle gulve, køkkener, døre, badeværelser mm..

En stripning påfører boligerne omfattende og uoprettelig skade og besegler reelt husenes skæbne til nedrivning, fordi SAB på forhånd har udelukket at gennemføre en bevarende renovering.

SABs planer¹¹ om at påbegynde stripning nu, er derfor endnu en god grund til ikke at indlede en lokalplanproces med henblik på grønt lys til nedrivning.

4. Undersøgelser er nødvendige

Bellahøj husene er udført som to punkthuse forbundet med en trappeopgang der virker som ”kanariefuglen i kulminen”, hvis husene overbelastes. Der er imidlertid ikke synlige skader eller revner i selve bygningerne eller i trappeopgangene, der tyder på overbelastning.

Alligevel har SAB siden 2022 med begrænset dokumentation og ensidig argumentation overordnet dømt bygningerne sammenstyrtningsstruede.

Efter byggelovens § 18 kan påbud om rømning udstedes, hvis der kan konstateres fare for personer. Kommunens egne byggesagkyndige har gransket SABs dokumentation og har ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at udstede påbud om rømning eller andre foranstaltninger efter byggelovens § 18. Dette skyldes ifølge kommunens byggesagkyndige, at det ikke vil være muligt at træffe en afgørelse, som opfylder det forvaltningsretlige krav om fyldestgørende begrundelse^{12 13}.

medfør af lejelovens § 106 om tilbud af passende erstatningsbolig til tilsvarende leje i samme område. For nye lejere på private lejekontrakter, der flytter ind efter en gennemgribende modernisering, kan lejen fastsættes efter reglerne om ”det lejedes værdi”. Huslejeloftet for gennemgribende moderniserede lejemål udlejet efter reglerne om det lejedes værdi udgør aktuelt gennemsnitligt ca. kr. 1.525 pr. m² årligt ifølge statistik fra Huslejeankenævnet i København, juni 2025. Huslejeloftet i form af ”det lejedes værdi” gælder kun i ældre boligbyggeri taget i brug før 1992. Hvor en ældre bygning er revet ned og en ny er opført 1992 eller senere samme sted, gælder huslejeloftet ikke. Her gælder reglerne om fri leje i lejelovens kap. 5.

11 Endelig beslutning om stripning er endnu ikke taget i SAB. Først efter udbuddet af stripningsarbejderne er gennemført, forventeligt medio marts 2026, foretages den endelig godkendelse inden arbejderne igangsættes ifølge referat fra Styregruppemøde afholdt den 13. januar 2026, pkt. 3 (BILAG 7).

12 Svar af 25.11.2022 fra enhedschef Kevan Kjølbj Hansen i kommunens Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed (BILAG 8).

13 Det nugældende påbud om udlejningsstop, som kommunen udstedte den 13. januar 2023 (BILAG 9), og som er baggrunden for, at 3 af de 10 højhuse i dag står tomme, er derfor ikke udstedt med baggrund i byggeloven, men med henvisning almenboliglovens § 165, hvor det kommunale tilsyn med almene boliger bl.a. lægger vægt på hensynet til boligafdelings økonomi bl.a. i forbindelse med udgifter til evakuering under visse vindforhold.

Der er behov for en uvildig, teknisk undersøgelse til afklaring af sikkerhed ved bygningerne. Måling på bygningerne¹⁴ kan være en vej, men også andre metoder kan overvejes.

Det skylder vi beboerne, det skylder vi de bevaringsværdige højhuse og det skylder vi klimaet¹⁵.

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II

14 Rune Brincker, tidl. professor i dynamik, DTU har indgående kendskab SABs undersøgelser af Bellahøj husene og vurderer, at pengene til at undersøge sikkerheden nærmere, vil være godt givet ud, se bl.a. kronik i Berlingske den 30.09.2024 (BILAG 10). Rune Brincker har bl.a. peget på:

- Den omstændighed at man ikke kan påvise sikkerhed med en metode baseret på nye normer, er ikke et bevis for, at der ikke er sikkerhed.
- Sikkerheden for bygningerne er søgt bestemt med en moderne metode som ser helt bort fra facadeelementer og som ikke var normal da bygningerne blev designet.
- Hvis man bruger en mere traditionel metode, der inkluderer facade-elementerne, kan der påvises sikkerhed ved vind af orkanstyrke.
- Der har været god tid (flere år) til at måle direkte på bygningerne og afklare sikkerhed for bygninger og beboere.

15 I følge forvaltningen notat af 15.01.2026 til KTMU om opstart af lokalplan Bellahøj Syd har forvaltningen konstateret, at der vil være en overskridelse af grænseværdierne for CO₂-udledning i forbindelse med genopførelsen. Det er derfor nødvendigt at optimere genopførelsen yderligere for at leve op til lovens krav, men økonomien til optimeringen af byggematerialer indgår ikke i budgettet på 2,1 mia. kr. for genopførelsen (BILAG 11).



Besvarelse vedrørende Bellahøj I og IIs renovering

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels P. Ravn (C) har den 9. januar 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

1. Hvilke tekniske undersøgelser er der gennemført for at undersøge, hvorvidt bygningerne faktisk er i fare for sammenstyrtning ved kraftig blæst, og hvilke rapporter understøtter konklusionerne? Forvaltningen, at disse eventuelle tekniske undersøgelser er tilstrækkeligt grundige?

Svar

Den 5. juli 2021 modtog Landsbyggefonden et notat fra deres rådgiver, der havde identificeret fejl i de oprindelige ingeniørberegninger, hvilket har medført konstruktionsmæssige problemer i bygningerne. Især tre ud af de ti huse i afdelingen er sårbare under visse vejrforhold.

Bygherres tekniske rådgivere fra Rambøll og Niras har, baseret på modellering af Bellahøj I og II i en vindtunnel, bestemt de kritiske vindlastværdier, som viser hvor skrøbelige husene er i kraftigt vejr. Afdelingsbestyrelsens tekniske rådgiver, Rune Brincker, har fremlagt notater, der beskriver en alternativ metode til vindtunnelmålinger ved direkte måling på bygningerne. De tekniske vurderinger i denne sag er meget komplekse og kommunens vurdering må bero på ekstern rådgivning. Et uafhængigt ekspertpanel har undersøgt metoden og konkluderet, at den ikke er anvendelig til at bibringe en øget sikkerhed for bygningernes stabilitet.

De statiske undersøgelser foretaget af Rambøll og Niras har ligget til grund for to påbud om rømning af husene samt et overordnet påbud om genhusning af tre af de ti huse, så det har været forvaltningens vurdering, at undersøgelserne har været tilstrækkeligt grundige til at lægge til grund for de relevante handlinger i sagen. Forvaltningen har ikke haft grund til at betvivle troværdigheden af de velestimerede rådgivningsfirmaers undersøgelser, også fordi disse undersøgelser medfører en markant meromkostning for bygningsejeren.

29-01-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 693

Dokumentnummer i F2
237276

Sagsnummer i eDoc
2026-0009598

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Spørgsmål

2. Har Teknik og Miljøforvaltningen eller andre offentlige myndigheder været involveret i gennemførelsen af eventuelle tekniske undersøgelser?

Svar

Det har været bygherres tekniske rådgivere Rambøll og Niras samt det uafhængige ekspertpanel, der har stået for vurderingerne. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har gennemgået de 400 siders beregninger, der ligger til grund for vurderingerne, men det er bygningsejer, der er ansvarlige for ejendommenes sikkerhed.

Spørgsmål

3. Ved Forvaltningen, om der er planer om at nedrive de tre rømmede bygninger, og om der er planer om at nedrive yderligere af de i alt 28 bygninger, og hvilken tidsplan foreligger, og er der godkendelser på plads?

Svar

SAB Bellahøj I og II består af ti punkthuse, hvoraf tre allerede er rømmet. KAB planlægger en omfattende sokkelrenovering af ti punkthuse, der indebærer nedrivning af bygningerne ned til soklen og genopbygning.

Boligområdet på Bellahøj omfatter i alt fire afdelinger: AKB Bellahøj, fsb Bellahøj, AAB afdeling 40 samt SAB Bellahøj I og II. Det er kun i SAB Bellahøj I og II, at bygningerne efter planen skal nedrives til soklen. I de andre afdelinger er renoveringen enten afsluttet eller påbegyndt med fokus på at bevare det eksisterende udtryk.

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge en lokalplan til endelig vedtagelse i andet kvartal 2027. Herefter vil SAB Bellahøj I og IIs sokkelrenovering kunne godkendes af BR.

Spørgsmål

4. Kan Teknik og Miljøforvaltningen vurdere, om det vil være forbundet med højere omkostninger at nedrive bygningerne og opføre nye, inklusive miljøomkostninger og CO₂-aftryk, end det vil være at sikre og dermed bevare de eksisterende bygninger?

Svar

Renovering af de eksisterende bygninger vil have højere økonomiske omkostninger end at nedrive bygninger og genopføre nye (hhv. 2,7 mia. kr. og 2,1 mia. kr.). Budgettet for nybyggeri ligger tættest op ad den fastsatte økonomiske ramme på 2 mia. kr., som KAB har afstemt med Landsbyggefonden og KAB oplyser, at de forventer at kunne finde besparelser svarende til mindst 100 mio. kr. i processen med genopførelse.

En Livscyklusanalyse (LCA) for Bellahøj viser, at en renovering vil have en CO₂-belastning på 5 kg CO₂e/m²/år, mens genopførsel vil have en belastning på 6,4-7,9 kg CO₂e/m²/år alt efter, hvilke materialer byggeriet genopføres i. KAB beregner en bortskaffelse af materialer fra de eksisterende højhuse til hhv. 0,8 kg CO₂e/m²/år for renoveringen og 1,0 kg CO₂e/m²/år for sokkelrenoveringen.

Den CO₂-udledning, som er forbundet med genopførelsen, ligger over bygningsreglementets vejledende grænseværdi på 6,8 kg CO₂e/m²/år, som forventes at være gældende, når byggeriet skal genopføres. Det er derfor nødvendigt at optimere genopførelsen yderligere for at leve op til det kommende krav. Økonomien til optimeringen af byggematerialer for sokkelrenoveringen indgår ikke i budgettet på 2,1 mia. kr.

Spørgsmål

5. Er det udelukkende SAB's bygninger (Bellahøj I & II), som er behæftet med alvorlige konstruktionsfejl?

Svar

Ja, se eventuelt svaret til spørgsmål 3.

Spørgsmål

6. Er det korrekt, at der inden længe påbegynder stribning/afmontering af de tre rømmede bygningers interiør med henblik på snarlig nedrivning?

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 (tilladelse til igangsættelse af byggeriet). 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 arbejderne 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 arbejderne foregriber eller påvirker beboerdemokratiske beslutninger om afdelingen.

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

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



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

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Renovering af almene boliger 2012

Se alle bilag

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om kommunal støtte i form af garantier for realkreditlån, grundkapitallån, kapitaltilførsler og ydelsesstøtte til 21 renoveringsprojekter i almene boligafdelinger i København.

Indstilling og beslutning

Indstilling om,

1. at fysiske helhedsplaner og renoveringsprojekter samt opførelse af 47 nye boliger i 21 almene boligafdelinger godkendes, jf. bilag 1,

såfremt punkt 1 godkendes,

2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal grundkapital til de nye boliger på 9,73 mio. kr., jf. bilag 2. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 finansieret af midler afsat til renovering af almene boliger i Budget 2013 (F19),
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde lån på 4,93 mio. kr. som kommunens andel af kapitaltilførsler, jf. bilag 2, under forudsætning af at realkreditinstitutter, Landsbyggefonden og boligorganisationerne yder deres andel. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 finansieret af midler afsat til renovering af almene boliger i Budget 2013 (F19),
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på op til 100 pct. for realkreditlån på op til 2.422 mio. kr. til renovering og nybyggeri, under forudsætning af at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det oplyste, jf. bilag 2. Landsbyggefonden regaranterer for lån på 1.622 mio. kr. med 50 pct., og den kommunale nettogaranti er herefter maksimalt 1.611 mio. kr.,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at give ydelsesstøtte til realkreditlån til renoveringsarbejder i to ungdomsboligafdelinger efter almenboliglovens § 100. Den kommunale andel udgør 0,44 mio. kr. det første år og vil gradvist blive udfaset derefter. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse Ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1 fra 2014 og frem,
6. at godkende, at kommunen indestår for eventuelle underskud på ungdomsboligernes fremtidige drift, hvilket er en betingelse efter almenboligloven for at kunne give ydelsesstøtte, jf. pkt. 5,
7. at godkende, at de til de to ungdomsboligafdelinger tidligere bevilligede lån om nødvendigt respekterer de ansøgte lån, samt
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste, jf. bilag 1 og 2.

Det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

(Teknik- og Miljøudvalget)

Problemstilling

Regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti indgik den 10. maj 2012 som led i kick-starten af dansk økonomi en boligaftale, hvor Landsbyggefondens investeringsramme til renovering af almene boliger blev ekstraordinært forhøjet med 4,1 mia. kr. til 6,8 mia. kr. i 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningen har på den baggrund opfordret boligorganisationerne i København til at fremskynde arbejdet med renoveringsprojekter (fysiske helhedsplaner), så kommunen og Landsbyggefonden kan godkende så mange projekter i København som muligt inden årets udgang.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i oktober 2012 efter et tæt samarbejde med boligorganisationerne modtaget 21 renoveringsprojekter til godkendelse. Alle projekter forudsætter kommunal garanti for lån til renoveringerne. I en række projekter skal der endvidere ydes kommunalt lån til grundkapital til nye boliger eller til kapitaltilførsel, jf. den afsatte ramme til renoveringer i Budget 2013. Endelig skal der i to ungdomsboligafdelinger gives ydelsesstøtte til renoveringerne.

Løsning

I en almen boligafdeling med byggeskader eller behov for andre ekstraordinære arbejder kan boligorganisationen udarbejde en 'fysisk helhedsplan', som kan opnå støtte fra Landsbyggefonden. Det er boligorganisationen, der i dialog med beboerne, Landsbyggefonden og kommunen udarbejder den fysiske helhedsplan. Den fysiske helhedsplan, herunder huslejekonsekvenserne, vedtages herefter beboerdemokratisk, inden kommunen godkender helhedsplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget 21 fysiske helhedsplaner (renoveringsprojekter) til godkendelse. Projekterne omfatter 21 boligafdelinger med i alt ca. 3.800 boliger og godt 8.000 beboere. 16 afdelinger med knap 3.300 boliger ligger i udsatte byområder. Den samlede byggesum er anslået til ca. 2,6 mia. kr. Projekterne er nærmere beskrevet i bilag 1.

Det er en betydelig stigning sammenlignet med tidligere år. I 2010 godkendte kommunen to fysiske helhedsplaner for samlet godt 300 mio. kr., og i 2011 godkendte kommunen syv fysiske helhedsplaner for samlet knap 500 mio. kr.

Renoveringernes indhold

De 21 indsendte projekter vil sikre en nødvendig og tiltrængt renovering af almene boligområder i København og omfatter overvejende opretning af byggeskader (fx på facader og installationer), energioptimerende tiltag, forbedret boligudbud (fx lejlighedssammenlægninger og øget tilgængelighed) samt øget bokvalitet (fx nye altaner, køkkener og badeværelser samt forbedrede udearealer).

Teknik- og Miljøforvaltningen har i dialogen med boligorganisationerne og Landsbyggefonden om udarbejdelsen af de fysiske helhedsplaner lagt vægt på, at de fysiske helhedsplaner medvirker til at realisere kommunens strategiske målsætninger, fx i Klimaplanen og Politik for Udsatte Byområder, samt målene i Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds. Det gælder især kommunens mål om at være CO₂-neutral i 2025 og målene om at løfte udsatte by- og boligområder ved at sikre sunde, klimavenlige og attraktive boliger med en varieret beboersammensætning. Renoveringerne vil samtidig bidrage til øget vækst og beskæftigelse i København.

På baggrund af disse politikker og målsætninger har forvaltningen haft fokus på:

- *Fremtidssikring af boligafdelingerne* ved at øge boligkvaliteten og gøre afdelingerne attraktive for en bred målgruppe, fx gennem et mere varieret boligudbud blandt andet ved lejlighedssammenlægninger.
- *Energi- og miljøforbedrende tiltag*, fx gennem øget isolering og bedre ventilation samt vurdering af rentabiliteten af ekstra energitiltag.
- *Attraktive udearealer og sammenhæng med den omgivende by*, fx gennem adgang fra stuelejligheder til udearealerne, forbedrede udearealer og infrastrukturtiltag.

Kommunens støtte

Kommunen medvirker økonomisk til projekternes gennemførelse på fem måder:

- *Garanti for en del af lånene til renoveringsprojekterne og nybyggeri*. De 21 projekter forudsætter kommunal garanti for op til godt 2,4 mia. kr. Den kommunale garanti udløses kun, hvis boligafdelingen går konkurs. Det er ikke sket i København i de seneste 35 år og formentlig heller ikke tidligere.
- *Grundkapital* på samlet 9,73 mio. kr. til etablering af 47 nye boliger i to afdelinger. De nye boliger kan samtidig forbedre afdelingens samlede økonomi.
- *Kapitaltilførsel*, som er et rente- og afdragsfrit lån, til 13 afdelinger på samlet 4,93 mio. kr. En kapitaltilførsel, der bevilges efter ønske fra boligorganisationen og Landsbyggefonden, bidrager til at reducere huslejestigningerne ved at finansiere dele af renoveringen eller løse andre økonomiske problemer i afdelingerne, fx opsamlende driftsunderskud.
- *Løbende ydelsesstøtte* på 0,44 mio. kr. det første år til lån i renoveringsprojekter i to ungdomsboligafdelinger. Ydelsesstøtten aftrappes løbende.
- *Underskudgaranti* i de to ungdomsboligafdelinger, hvor der gives ydelsesstøtte.

Den kommunale medvirken i de enkelte projekter er nærmere specificeret i bilag 2.

Huslejekonsekvenserne, der vedtages beboerdemokratisk, varierer mellem de enkelte projekter afhængig af hidtidigt huslejeniveau, renoveringens omfang, ønsket om såkaldt 'ustøttede arbejder' samt Landsbyggefondens støtte til huslejen. I enkelte boligafdelinger vil huslejen være næsten uændret eller ligefrem falde, mens den i andre vil stige relativt meget. I gennemsnit vil huslejen stige 10-15 pct., hvilket vurderes at være acceptabelt, da boligerne som udgangspunkt fortsat vil være billige, og i lyset af at renoveringerne i gennemsnit koster ca. 700.000 kr. pr. bolig. Udgifterne dækker alle de nævnte arbejder i boligafdelingerne (byggeskader, energioptimerende tiltag, forbedret boligudbud og øget bokvalitet) beskrevet i bilag 1.

Økonomi

Det kommunale bidrag til renoveringsprojekterne er følgende, jf. bilag 2:

Kommunal garanti for realkreditlån på op til (garanti)	2.422 mio. kr.
Kommunal grundkapital (lån)	9,73 mio. kr.
Kapitaltilførsel (lån)	4,93 mio. kr.
Ydelsesstøtte efter § 100 – skønnet udgift første år (løbende drift)	0,44 mio. kr.

Kommunen stiller garanti for realkreditbelåningen i fornødent omfang. Størrelsen på garantierne afklares med boligorganisationerne og långiverne inden for den afsatte ramme. Landsbyggefonden regaranterer for 50 pct. af ca. 1,6 mia. kr. Den kommunale garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Kommunale grundkapitallån og lån til kapitaltilførsler finansieres af Teknik- og Miljøudvalgets bevilling på Finansposter. Funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) af midler afsat i Budget 2013 (30 mio. kr. i 2013). De resterende midler i 2013 forventes disponeret i forbindelse

med andre renoveringsprojekter i 2013.

Ydelsesstøtte finansieres på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse, Ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1 (driftssikring af bolig-byggeri) af midler afsat hertil i Budget 2012. Sammen med ydelsesstøtten gives en underskudsgaranti for den fremtidige drift.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender indstillingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen, under forudsætning af beboerdemokratisk godkendelse, meddele støttetilsagn (skema A). Herefter skal boligorganisationerne i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen foretage den nødvendige bearbejdning af projekterne, blandt andet i overensstemmelse med betingelserne i bilag 1, og indhente priser på byggearbejderne.

Derefter vil Teknik- og Miljøforvaltningen give det endelige tilsagn (skema B), under forudsætning af at den skitserede økonomi, herunder huslejekonsekvenserne, ikke ændres væsentligt i forhold til det oplyste (jf. bilag 1 og 2), og at boligafdelingernes fremtidige økonomi er sund blandt andet med tilstrækkelige henlæggelser.

De første byggearbejder forventes at kunne påbegyndes i slutningen af 2013.

Der vil senere blive forelagt indstillinger til Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for lån til arbejderne.

Hjalte Aaberg

/ Simon Kjær Hansen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende fysiske helhedsplaner og renoveringsprojekter samt opførelse af 47 nye boliger i 21 almene boligafdelinger, jf. bilag 1,

såfremt punkt 1 godkendes,

2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal grundkapital til de nye boliger på 9,73 mio. kr., jf. bilag 2. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 finansieret af midler afsat til renovering af almene boliger i Budget 2013 (F19),
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at yde lån på 4,93 mio. kr. som kommunens andel af kapitaltilførsler, jf. bilag 2, under forudsætning af at realkreditinstitutter, Landsbyggefonden og boligorganisationerne yder deres andel. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 finansieret af midler afsat til renovering af almene boliger i Budget 2013 (F19),
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på op til 100 pct. for realkreditlån på op til 2.422 mio. kr. til renovering og nybyggeri, under forudsætning af at de endelige lån ikke afviger væsentligt i forhold til det oplyste, jf. bilag 2. landsbyggefonden regaranterer for lån på 1.622 mio. kr. med 50 pct., og den kommunale nettogaranti er herefter maksimalt 1.611 mio. kr.,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at give ydelsesstøtte til realkreditlån til renoveringsarbejder i to ungdomsboligafdelinger efter almenboliglovens § 100. Den kommunale andel udgør 0,44 mio. kr. det første år og vil gradvist blive udfaset derefter. Udgiften afholdes på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse Ydelsesstøtte, funktion 0.25.18.1 fra 2014 og frem,
6. at godkende, at kommunen indestår for eventuelle underskud på ungdomsboligernes fremtidige drift, hvilket er en betingelse efter almenboligloven for at kunne give ydelsesstøtte, jf. pkt. 5,
7. at godkende, at de til de to ungdomsboligafdelinger tidligere bevilligede lån om nødvendigt respekterer de ansøgte lån,
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende de endelige projekter og anskaffelsessummer, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste, jf. bilag 1 og 2.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 19. november 2012

Indstillingen blev anbefalet.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

Økonomiudvalget forudsætter, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme.

Økonomiudvalgets beslutning på mødet den 4. december 2012

Indstillingen blev anbefalet uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 13. december 2012

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

BELLAHØJ (AFDELING 3025-2, SAB)

Helhedsplanen koster ca. 468 mio. kr. og omfatter:

- Facaderenovering og energioptimering
- Modernisering af boliger
- Opgradering af de fælles udearealer

Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. SAB's afdeling 3025-2 ligger i den sydlige del af bebyggelsen. Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence i 1944 og er opført i perioden fra 1951-1956. Parkbebyggelsen omfatter 28 højhuse på 8 til 12 etager med i alt ca. 1.300 lejligheder. Opførelsen af Bellahøj var et af de første større forsøg med at industrialisere boligbyggeriet i Danmark.

Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen Bellahøj har gennem et stykke tid været moden til en gennemgribende renovering. Mange facader har betonskader, og bygningerne er dårligt isolerede. Dette resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning.

Størstedelen af lejlighederne har de oprindelige køkener og badeværelser, der i stort omfang er nedslidte og utidssvarende. Friarealerne har fine gamle træer og varierende beplantning, men fungerer dårligt som opholdssteder for beboerne. Derfor er der behov for, at de grønne uderum indrettes, så de i højere grad kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.



FAKTA

Afdelingsnummer: **3025-2**
Afdelingsnavn: **Bellahøj**
Boligselskab/forretningsfører: **SAB/KAB**

Opførelsesår: **1953**
Antal boliger: **487**

Adresse: **Ved Bellahøj Syd 13-25 og 24-30, 2700 Brønshøj**

BELLAHØJ

(AFDELING 3025-2, SAB)

Tiltag

Med helhedsplanen bliver bygningernes klimaskærm renoveret og energioptimeret, boligerne moderniseres, og afdelingen som helhed får et løft.

Det sker bl.a. ved at:

- Facader, tag og altankarnapper renoveres og efterisoleres.
- Vinduer og altandøre udskiftes.
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Køkkener renoveres.
- El-installationer lovliggøres i fællesarealer.
- Kloak genoprettes.
- Der etableres et beboerhus i fællesskab med de øvrige afdelinger.
- Udearealerne får et løft.
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering.

Processen

Beboerne har godkendt helhedsplanen på afdelingsmødet den 30. oktober 2012.

Når Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn, omfatter processen:

- Arkitektkonkurrence: Januar - april 2013
- Projektering og udbud: Frem til udgangen af 2014
- Udførelse: Opstart marts 2015

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A, under forudsætning af at

- Der tages hensyn til bygningernes udtryk og proportioner, da bebyggelsen har høj bevaringsværdi.
- De fire boligselskaber på Bellahøj gennemfører en fælles idékonkurrence, hvor resultatet efterfølgende danner designbaggrund for den endelige udformning af de enkelte helhedsplaner.



BOLIGUDBUD	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	24	101	224	136	2	487

Samlet bruttoareal: 42.609 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 87,5 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2012-niveau)	kr./md. i gns. (2012-niveau)
Husleje i dag	753	5.490
Anslået husleje fremover	ca. 930	ca. 6.790

Ved at foretage energioptimering, opnår beboerne en energibesparelse på ca. 44 kr/m²/år, som ikke er indregnet i ovenstående husleje.

I forbindelse med renovering vil de beboere, der ønsker det, få renoveret deres køkken mod et tillæg til lejen på på til 47 kr./m²/år

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	ca. 468 mio. kr.
Nybyggeri	0 kr.
I alt	ca. 468 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån op til	ca. 426 mio. kr.
-----------------------	------------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	0 kr.
Grundkapital	0 kr.
I alt	0 kr.

Notat

4. september 2025

Til
Teknik- og Miljøforvaltningen
Københavns Kommune

Som grundlag for orienteringssagen til TMU vedr. opstart af lokalplan for SAB Bellahøj I og II har SAB v. KAB fremsendt følgende leverancer:

- Budgetark for hhv. renovering og sokkelrenovering, fremsendt den 27. februar 2025
- Notatet "Fra renovering til sokkelrenovering" fremsendt den 21. marts 2025
- "Illustreret byggeprogram 2.0" og "Idéoplæg" samt "Dokumentliste", "LCA-analyse" og "Overdragelsesnotat", fremsendt den 3. april 2025
- En redegørelse over, hvor i de tidligere fremsendte materialer, der findes svar på de spørgsmål, der er stillet under leverancelisten (modtaget den 5. marts 2025), fremsendt den 24. april 2025

Vedhæftet dette brev forefindes baggrundsnotat som redegør for økonomien i hhv. renoverings- og genopbygningsscenariet, med afsæt i revideret leverancenotat af 15. maj 2025, og som aftalt på møde afholdt den 24. juni 2025 med deltagelse af KAB og Teknik- og Miljøforvaltningen hhv. Planafdelingen og afdelingen for Almene Boliger. Det blev desuden aftalt at afholde forhåndsdialogmøder vedr. tema-tikker, relateret til den videre projektudvikling og det kommende lokalplanarbejde, herunder LCA-rapportering, parkering, træer og støj. Der pågår særskilt dialog herom.

Vi gør opmærksom på at de i notatet samt bilag gengivne kalkulerede hovedposter til entreprenørudgifter for genopbygningsscenariet er fortrolige af hensyn til kommende udbud af entrepriserne.

Med venlig hilsen

Cecilie Ellis Weber

Chefkonsulent / Fagleder
By-, bolig- og projektudvikling

KAB / Center for Byggeri og Byomdannelse
Tlf. 33 63 13 79
cere@kab-bolig.dk

Økonomien ved hhv. renovering og genopbygning

4. september 2025

SAB Bellahøj I og II

Baggrundsnotat til Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning

Opsummering

Pr. juni 2025 vurderes prisforskellen mellem renoveringsscenariet og genopbygnings-scenariet for SAB Bellahøj I og II at være 600-700 mio. kr. afhængig af den endelige projektering for genopbygningsprojektet. Dette afhænger bl.a. af den videre dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen omkring de planmæssige rammer for et genopført SAB Bellahøj I & II.

Denne vurdering er baseret på et prisjusteret renoveringsscenarie samt en kalkulation af genopbygningsscenariet på grundlag af mængdeberegninger med afsæt i idé-oplægget.

Konklusionen er derfor fortsat at renoveringsscenariet er urealistisk at finansiere indenfor rammerne for alment byggeri, mens genopbygningsscenariet forventes at kunne realiseres indenfor den økonomiske ramme på ca. 2 mia. kr., der er givet af Landsbyggefonden.

Indhold

A. Renoveringsscenariet	3
Beskrivelse af projekt.....	3
Uddybning af forstærkningsprojekt	5
Prissætning	11
Uddybning af budget.....	11
Afledte udgifter som følge af forstærkningsprojektet	12
Øvrige afledte udgifter som følge af statiske udfordringer	12
Særligt ift. facader	12
B. Genopbygningsscenariet.....	12
Beskrivelse af projekt.....	12
Prissætning	14
Forudsætninger ifm. nedrivning	14
Forudsætninger ifm. genopbygning	15
Uddybning af budget.....	15
Afledte udgifter som følge af statiske udfordringer	16
Bilagsliste.....	16

A. Renoveringsscenariet

4. september 2025

Beskrivelse af projekt

Det godkendte renoveringsprojekt fra 2012 (bilag 1) indeholdt følgende arbejder:

- Facader, tag og altankarnapper renoveres og efterisoleres
- Vinduer og altandøre udskiftes
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Badeværelser renoveres
- El-installationer lovliggøres i fællesarealer
- Garager renoveres
- Kloak genoprettes
- Der etableres et beboerhus i fællesskab med de øvrige afdelinger
- Udearealerne får et løft
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering

2014-2016 var helhedsplanen sat på pause, imens den udpegede fællesrådgiver, udarbejdede "Det illustrerede byggeprogram 1.0", for de fire boligorganisationer på Bella-høj, Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune. Dette arbejde blev igangsat som følge af en fredningsindstilling i 2014.

I 2017 blev arbejdet med helhedsplanen genoptaget og projektering påbegyndt. Bygningernes stabilitet undersøges som følge af projekterede ændringer af facadeopbygningerne, og i den forbindelse konstaterer rådgiverne regnefejl i de oprindelige statiske beregninger og dermed konstruktionsfejl jf. bilag 2, og derfor inddrages et forstærkningsprojekt i helhedsplanen efterfølgende.

I forbindelse med at forstærkningsprojektet granskes af en af Landsbyggefonden udpeget ekstern tredjepartsgransker, påpeges et muligt sikkerhedsproblem med konstruktionerne i de eksisterende forhold jf. bilag 3.

Som følge heraf bliver en omfattende undersøgelse af de eksisterende konstruktioner igangsat. Fagets førende eksperter fra hhv. Rambøll og Svend Ole Hansen ApS inddrages af KAB i processen, for at bistå med forudsætninger for og konsekvensanalyse af de konstaterede sikkerhedsmæssige udfordringer, herunder udføres vindtunnelforsøg, for at sikre så præcist et datagrundlag, som overhovedet muligt for analyserne.

Københavns Kommunes statiker inddrages i processen jf. bilag 4.

I forlængelse af disse undersøgelser bekræftes det, at der er tale om væsentlige sikkerhedsmæssige udfordringer i de eksisterende konstruktioner ved vindbelastning og ved brand.

For resultatet af dette samlede arbejde udføres ligeledes ekstern tredjepartsgranskning i 2023 / 2024 af to af Landsbyggefonden udpegede eksterne granskere (bilag 5 og 6).

De sikkerhedsmæssige udfordringer resulterer – hvad de eksisterende forhold frem til renoveringen angår – i et gradueret evakueringsberedskab i tilfælde af overskridelse af de enkelte bygningers vindhastighedsgrænser, opsætning af måleudstyr på bygningerne, udførelse af interimsforstærkninger i bl.a. tre bygningers kældre og ved 6 bygningers altaner, samt etablering af et automatisk brandalarmerings- og -varslingsanlæg i fire af bygningerne.

4. september 2025

Københavns Kommune udsteder i den forbindelse påbud samt krav til afhjælpende interimstiltag vedrørende i alt 7 af de 10 bygninger (bilag 7).

Angående forslaget fra bl.a. afdelingsbestyrelsen vedr. alternative måle- og beregningsmetoder gennemføres i 2024 en ekstern tredjepartsvurdering, på opfordring fra Københavns Kommune, hvor forslaget afvises (se bilag 8).

I overskrifter blev følgende tilføjet projektet siden skema A:

- Udgifter til (for)undersøgelser og granskningsarbejder vedr. statik herunder f.eks.:
 - kortlægningsarbejde ifbm. de eksisterende statiske forhold
 - betonundersøgelser
 - fundamentundersøgelser
 - vindlastundersøgelser
 - stabilitets- og bæreevneanalyser og beregninger
 - altanskadeundersøgelser
 - geotekniske undersøgelser
 - diverse (destruktive) undersøgelser af de eksisterende forhold
- Udgifter til øvrige (for)undersøgelser, herunder f.eks.:
 - prøvebolig og facade mock-ups
 - miljøundersøgelser og -analyser
- Forstærkningsprojekt og følgearbejder, herunder f.eks.:
 - funderingsarbejder
 - betonforstærkningsarbejder
 - stålforstærkningsarbejder
 - betonrenoveringsarbejder
 - udbedring og forstærkning af støbeskel i facadebagvægge
 - delvist nedrivning og genopførelse af altankarnapper
 - følgearbejder ift. byggeplads, dræn, nedrivning, tilstødende bygningsdele, miljøsanering og retablering, herunder f.eks.:
 - *selvstabiliserende facadestillads som følge af de eksisterende konstruktioners manglende evne til at optage (supplerende) vindbelastning fra inddækket facadestillads / totaloverdækning*
 - *udvidet omfang jordarbejder og retablering af belægning og beplantninger / inventar i terræn som følge af kælderydervæggens tilstand samt de tilkomne arbejders omfang og dermed konsekvens for byggepladslogistik, -indretning og -omfang*
 - *udskiftning af omfangsdræn inkl. tætning / isolering kælderydervæg som følge af kælderydervæggens tilstand*
 - *flytning af driftslokale som følge af omfang og udformning af forstærkningsarbejderne i kælderen*

- udskiftning / retablering puds og overflader på vægge og lofter som følge af beton- og stålforstærkningsarbejderne
- udskiftning / retablering af gulvopbygninger som følge af bl.a. beton- og stålforstærkningsarbejderne
- udskiftning / retablering af indvendige døre som følge af betonforstærkningsarbejderne samt udskiftning / retablering af gulvopbygningerne
- udskiftning / retablering af fast skabsinventar som følge af betonforstærkningsarbejderne samt udskiftning / retablering af gulvopbygningerne
- delvist udskiftning / retablering af lette indvendige skillevægge som følge af betonforstærkningsarbejderne
- delvist tilpasning af planløsning i boliger som følge af betonforstærkningsarbejderne
- generel udvidelse af omfanget af miljøsaneringsudgifter ift. de tilkomne arbejder
- Statikudfordringer, øvrige følgeudgifter
 - Etablering af automatisk brandalarmerings- og -varslingsanlæg (ABA / AVA) samt løbende udgifter til lovpligtig service heraf (interimsforanstaltning)
 - Udgifter til evakueringsplaner og -beredskab samt løbende vindovervågning
 - Betydelige udgifter til genhusning og tomgang som følge af påbud
 - Delvist udskiftning af terrændæk som følge af sætningsskader
- Sanering af asbestholdige mørtelfuger i facaderne
- Skærpede krav til bl.a. facader som følge af "Det Illustrerede Byggeprogram".
- Skimmelsaneringsarbejder
- Renovering af tagflader / -membraner
- Renovering af klimaskærm penthouse
- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning af EL-hovedforsyning inkl. installationer i boliger og kældre
- Udskiftning af varmeanlæg
- Forberedelse til kloakseparering

4. september 2025

Uddybning af forstærkningsprojekt

Udgangspunktet for det projekterede forstærkningsprojekt, var at finde den bedste løsning til at imødekomme de statiske udfordringer, en grundpræmis har her været at nå frem til den billigste løsning i det tilfælde, at der var flere løsningsmodeller, og derfor har der været fokus på at udarbejde et forstærkningsprojekt med mindst mulig indgriben i de eksisterende forhold, og med mindst muligt omfang af følgearbejder. Forskellige løsningsmuligheder blev derfor drøftet og undersøgt.

SAB I

Konstruktionsprincip og statiske udfordringer

Råhuset på SAB I er opført af pladsstøbte armerede dæk og pladsstøbte armerede og uarmerede vægge. Ydervæggene er opført i et glideforskallingssystem, hvor ydervæggen successivt 'lagvist' er ført i højden. Ved hvert 'lag' er de fabriksfremstillede, præfabrikerede facadepliser (bestående af en tynd betonforplade og i øvrigt en lecabagstøbning), der danner bygningernes visuelle fremtoning, sat ned i glideforskallingen, hvorefter betonbagvæggen er blevet udstøbt. Betonbagvæggen ved

langfacaderne er 10 cm tyk, ved gavlene er den 15 cm tyk. Etagedækkene i beton er efterfølgende opført i takt med at bygningerne voksede i højden (jf. bilag 9).

4. september 2025

I SAB I er der konstateret udfordringer med vandrette støbeskel, sikkerhedsmæssige udfordringer ved brand samt udfordringer med bygningernes hovedstabilitet jf. bilag 2, 3 og 4.

Udfordringerne med vandrette støbeskel i ydervæggene er af et sådant omfang og karakter, at disse skal udbedres ifbm. eftervisning af bygningsstabiliteten. Det bemærkes for god ordens skyld, at lignende udfordringer også er konstateret på AAB Bellahøjs bygninger, hvor der også er sket en udbedring ifbm. Renoveringsprojektet

De brandmæssige udfordringer ligger i knudepunktet mellem etagedæk og betonbagvæg, hvor etagedækkene kun ligger af på ydervæggene i en relativ lille udsparring i betonbagvæggene, der er bekræftet ved bl.a. destruktive undersøgelser (bilag 10). Dækkenes vederlagsdetaljer med alene 20 mm teoretisk vederlag og med den sparsomme armering og små dæklag kan ikke ved beregninger dokumenteres at kunne overholde den på tidspunktet for byggeriets opførelse gældende brandmodstandsevne på 60 minutter, særligt når der også tages højde for de ifbm. de destruktive undersøgelser konstaterede forhold (jf. bilag 10). Dette skyldes bl.a. afskalling af betonvæggen og længdeændringer i dækket under brand, som udgør en risiko for at dækkene mister vederlaget. Der vil i tilfælde af brand ske en sammentrækning og bevægelse, der kan trække dækkene ud af vederlaget med deraf følgende kollaps. Da facadevæggene i et sådant tilfælde mister sin understøttelse i etagedækniveau, vil dækkenes kollaps på én etage kunne udvikle sig til et progressivt bygningskollaps.

Ved en gennemgang af de oprindelige beregninger og tegninger kunne det desuden konstateres, at store lastbidrag på op til 65% af det oprindeligt påsatte vindareal ikke var medtaget i den oprindelige stabilitetseftervisning og der blev konstateret væsentlige fejl i beregningerne.

De valgte løsninger og historikken bag

De sikkerhedsmæssige udfordringer ved brand kan udelukkende løses ved en forøgelse af etagedækkenes vederlag på betonbagvæggene. Her blev en løsning med stålforstærkninger ved dækvederlagene valgt og indarbejdet i projektet, idet der ikke er alternative, mindre indgribende løsninger.

De statiske udfordringer ved støbeskel i facadebagvægge kan udelukkende løses ved etablering af mulighed for kraftoverførelse. Her blev en løsning med injektion i støbeskellene, og, hvor statisk nødvendigt, suppleret med lokale lodrette stålforstærkninger på betonbagvæggene, i den nye facadeopbygning, indarbejdet i projektet, idet der ikke er alternative, mindre indgribende løsninger.

De sikkerhedsmæssige udfordringer med bygningernes hovedstabilitet ved vindbelastning blev indledningsvist valgt løst med lodrette stålforstærkninger på betonbagvæggene i den nye facadeopbygning fra kælder til øverste normaletage, dertilhørende

fundamentforstærkninger i facadeplanet samt ståltrækbånd på etagedækkene for at kunne flytte kræfterne til de 'nye' supplerende stabiliserende vægge, da denne løsning er den mindst indgribende. Stålforsærkninger ved dækvederlagene som ovenstående beskrevet blev i muligt omfang også påregnet anvendt som ståltrækbånd.

4. september 2025

I perioden vinter 2021 til sommeren 2022 blev der i forbindelse med en gennemgang af de eksisterende forhold udført vindtunnelforsøg samt målinger af vindlaster on-site, hvilket flere steder resulterede i en merbelastning på kritiske steder for forstærkningsprojektet, herunder ift. betydelig større kombineret vind og vridning (bilag 11, s. 5).

Dette bevirkede, at stålforsærkninger i facadeopbygningen, med forudsætningen om anvendelse af ballast fra tværvæggene, ikke længere var tilstrækkelige til at imødegå de sikkerhedsmæssige udfordringer med bygningernes hovedstabilitet ved vindbelastning, og det var ikke muligt f.eks. at øge omfanget af stålforsærkninger for at kompensere herfor. Det eksisterende forstærkningsprojekt kunne derfor ikke længere anvendes på bygningerne.

Den eneste løsning for at imødegå de sikkerhedsmæssige udfordringer med bygningernes hovedstabilitet ved vindbelastning var herefter en betonforstærkning af de indvendige betonvægge fra kælder til øverste normaltage.

En løsning med en indvendig forstærkning af facadernes betonbagvægge blev bl.a. fravalgt, da boligernes delvist forholdsvist små badeværelser og køkkener i de eksisterende forhold typisk er disponeret langs facaderne, og en indvendig forstærkning ville kræve så meget plads at badeværelser og køkkener herefter ikke længere ville kunne indrettes og anvendes.

En løsning med en udvendig forstærkning af facadernes betonbagvægge, og den deraf følgende væsentlige udvidelse af facadeplanet blev bl.a. fravalgt af hensyn til kravene i Det Illustrerede Byggeprogram, men også da den fri åbning i sikkerhedstrappernes luftsluser, der ligger lodret på facadeplanet, geometrisk ville blive reduceret i et sådant omfang, at deres brandsikkerheds- og flugtvejsmæssige funktion ikke længere ville være opretholdt. Derudover ville både indvendig og udvendig forstærkning af facadernes betonbagvægge kræve betydelige fundamentarbejder langs facaderne.

I projektet blev derfor indarbejdet en løsning med forstærkning af den centrale stabiliserende langsgående midtervæg, samt forstærkning af et nødvendigt antal tværvægge og nødvendige væsentlige fundamentarbejder i bygningens kerne under disse vægge. En løsning med betydelig indgriben i de eksisterende forhold, og et betydeligt omfang af følgearbejder, men også den eneste løsning, der kan opfylde / leve op til de samlede krav og forudsætninger til bygningernes hovedstabilitet samt eksisterende geometriske forhold og plandisponering (jf. bilag 12).

De omfattende følgearbejder er som opsummeret i listen s.4-5.

Som positiv følge af denne løsning kunne stålforstærkninger ved dækvederlagene grundet de ovennævnte sikkerhedsmæssige udfordringer ved brand dog undlades ved de forstærkede vægge, samt kunne de ovenstående nævnte ståltrækbånd på etagedækkene ligeledes undlades.

4. september 2025

Helt at undlade at nedrive facadefliserne var, med udgangspunkt i det ovenstående anførte samt de samlede krav og forudsætninger til bygningernes hovedstabilitet ikke relevant at diskutere.

SAB II

Konstruktionsprincip og statiske udfordringer

Råhuset på SAB II er opført af pladsstøbte armerede dæk og pladsstøbte armerede og uarmerede indervægge og gavlsøjler (søjle- / dragersystem) samt betonfacadehelvægselementer, der spænder lodret fra etagedæk til etagedæk. Facaden består af betonfacadehelvægselementer med en samlet tykkelse på 21 cm, der ikke er tænkt at indgå i det stabiliserende eller lodret bærende system. Elementerne er ophængt etagevis i dækkene og fordeler vindlast til dækkene (jf. bilag 13).

I SAB II er der konstateret udfordringer ved altankarnapdæk samt udfordringer med bygningernes hovedstabilitet jf. bilag 2, 3 og 4.

Der er udført en bæreevnevurdering for altaner og karnapper på baggrund af observerede skader, som viser at de udkragede altan- og karnapdækplader er udfordret på deres regningsmæssige kapacitet i forhold til det oprindeligt tænkte statiske system. Dette skyldes bl.a. placeringen af dækarmeringen, der er – udover at være korrosionsskadet - konstateret udført i midten af de udkragede dæk i stedet for i oversiden. Dertil kommer bl.a. søjleportalernes vederlag på uarmerede dele af de udkragede dækplader, der er væsentligt udfordret grundet korroderede opklodsninger. Der forventes dog ikke at være risiko for et uvarslet kollaps, uagtet at dele af pladens kapacitet ikke er tilstrækkelig. Det blev vurderet, at altaner og karnapper er i en sådan stand, hvor de godt kan bibeholdes med mindre tiltag (løbende visuel observation) og forstærkninger (der er sidenhen udført midlertidige stålbeslag) frem til renoveringsprojektet.

Ved en gennemgang af oprindelige beregninger og tegninger kunne det konstateres, at lastbidrag på op til 17% af den oprindeligt påsatte vind ikke var medtaget i den oprindelige stabilitetseftervisning, at flere af de antagne stabiliserende systemer er urealistiske og at de eksisterende facader har en stabiliserende virkning, ud over ballast, selvom dette ikke var en oprindelig forudsætning. Derudover er det stabiliserende system for vind fra nord/syd konstateret ustabil, da den eksisterende stabiliserende væg står på søjler i kælderen, hvilket ikke er eftervist oprindeligt. Samme væg aftrappes i tiltagende grad op igennem bygningen. Der tilkommer udfordringer med løbende betonafskalninger ved facadehelvægselementerne som følge af korrosionsskader (der udføres løbende visuel observation).

De valgte løsninger og historikken bag

4. september 2025

Den korroderede opklodsning af søjleportalerne på altankarnapdækket, samt den manglende armering i altankarnapdækket ved søjleportalernes vederlag kan ikke udskiftes / udbedres uden at alle søjleportaler, brystninger m.m. og væsentlige dele af det udkragede altankarnapdæk nedrives. En nedrivning mhp. efterfølgende genmontering er ikke muligt.

Derudover har det ikke været muligt at finde alternative løsninger / tiltag, der kan kompensere for den i de udkragede altankarnapdæk fejlplacerede og korroderede eksisterende dækarmering. De sikkerhedsmæssige udfordringer ved altankarnapperne kan derfor udelukkende løses ved nedrivning og genopførelse af altankarnapperne, som derfor er valgt og indarbejdet i projektet, da der ikke er alternative, mindre indgribende løsninger.

Forskellige løsninger for håndtering af de sikkerhedsmæssige udfordringer med bygningernes hovedstabilitet ved vindbelastning blev indledningsvist undersøgt.

En løsning som oprindeligt påtænkt på SAB I med stålforstærkninger i facadeopbygningen kunne principielt udelukkes, da SAB II's facadeopbygning i de eksisterende forhold er udført med ikke-stabiliserende, rumstore, præfabrikerede facadehelvægselementer, der etagevis hænger på dækkanten (søjle- / dragersystem). I modsætning hertil er SAB I's facadeopbygning – udover de udefra synlige præfabrikerede facadefliser – udført med gennemgående, tunge, delvist armerede betonbagvægge.

Den eneste løsning for at imødegå de sikkerhedsmæssige udfordringer med bygningernes hovedstabilitet ved vindbelastning var derfor en betonforstærkning fra kælder til øverste normaletage.

En løsning med en ændring af projektet fra en let, ikke-bærende og ikke-stabiliserende facadeopbygning, til en tung, bærende og stabiliserende facadeopbygning blev undersøgt. Den samlede ydervægstykkelse ville i dette tilfælde blive betydeligt forøget ift. det hidtil projekterede. Forøgelsen ville principielt kunne ske ind mod boligen, eller udadtil.

Boligernes delvist forholdsvis små badeværelser og køkkener i de eksisterende forhold er typisk disponeret langs facaderne, og et yderligere tab af indvendigt nettoareal som følge af en facadeforøgelse indadtil ville kræve så meget plads, at badeværelser og køkkener herefter ikke længere ville kunne indrettes og anvendes. Ligeledes er de eksisterende luftsluser typisk placeret langs facaderne, og et yderligere tab af indvendigt nettoareal ville påvirke de brandsikkerheds- og flugtvejsmæssige forhold væsentligt.

En yderligere facadeforøgelse udadtil – ud over ikke at være indenfor Det Illustrerede Byggeprogram's rammer – ville f.eks. betyde konsekvenser for bredden af adgangsdoorene i terræn til hovedtrapperne (der ligger lodret på facadeplanet), og dermed påvirke de brandsikkerheds- og flugtvejsmæssige forhold væsentligt. Det kan i den forbindelse

oplyses, at adgangsdørenes placering ikke blot kan 'flyttes med' for at bibeholde den eksisterende bredde, da dørens placering til den anden side er låst af hovedtrapper-nes betonsøjler.

4. september 2025

Derudover betyder afbrydelsen af langfacaderne af hhv. de fremskudte altankarnap-tårne, glastrappetårnet og indskudte altanloggier rent principielt, at der ikke ville kunne opnås sammenhængende stabiliserende og ballasterende facadevægge i større sammenhæng, som ville betyde en væsentlig reduktion i virkningen af en sådan løsning.

Da de eksisterende facadeopbygninger etagevist er ophængt i etagedækkene, og facadernes eksisterende fundamenter derfor hovedsageligt er dimensioneret til lav belastning, ville en ændring til en tung, bærende og stabiliserende facadeopbygning uden kræve væsentlige og omfattende efterfunderingsarbejder langs facaderne.

Med hensyn til den i de udførte forhold intenderede lastoverførelse vha. de indvendige vægge, ville en ændring til lastoverførelse via facaderne betyde omfattende indvendige stålførstærkninger ved etagedækkene, for at sikre at de forekommende kræfter kan overføres til facadeplanet i nødvendigt omfang via etagedækkene.

En løsning med en ændring af projektet fra en let, ikke-bærende og ikke-stabiliserende facadeopbygning, til en tung, bærende og stabiliserende facadeopbygning, blev derfor med udgangspunkt i det ovenstående anførte fravalgt.

I projektet blev derfor indarbejdet en løsning med förstærkning / etablering af den / en central stabiliserende langsgående midtervæg, samt förstærkning af et nødvendigt antal tværvægge, primært vha. udstøbning af dørhuller, og nødvendige væsentlige fundamentarbejder i bygningens kerne under disse vægge. En løsning med betydelig indgriben i de eksisterende forhold, og et betydeligt omfang af følgearbejder, men også den eneste løsning der kan opfylde / leve op til de samlede krav og forudsætninger til bygningernes hovedstabilitet samt eksisterende geometriske forhold og plandisponering. De omfattende følgearbejder er som anført ovenstående.

Helt at undlade at nedrive den eksisterende facadeopbygning var, med udgangspunkt i det ovenstående anførte samt de samlede krav og forudsætninger til bygningernes hovedstabilitet ikke relevant at diskutere.

Som anført ovenstående blev der i perioden vinter 2021 til sommeren 2022 i forbindelse med en gennemgang af de eksisterende forhold udført vindtunnelforsøg samt målinger af vindlaste on-site, med deraf følgende resulterede merbelastning på kritiske steder for förstærkningsprojektet, herunder ift. betydelig større kombineret vind og vridning. Det bemærkes for god ordens skyld, at disse merbelastninger ikke havde væsentlige konsekvenser for det i projektet indarbejdede förstærkningsprojekt.

Prissætning

4. september 2025

Undervejs i projekteringsforløbet er projektet løbende blevet afsøgt for mulige besparelser, der var realistiske at gennemføre (senest 11. oktober 2022, se bilag 14).

Selve projekteringsmaterialet blev gransket i efteråret 2023. I starten af 2024 opdateres budgettet for renoveringsprojektet pba. projektmaterialet samt de senest tilkomne / udvidede arbejder (herunder bl.a. håndtering af de asbestholdige mørtelfuger i facaderne, udbedring af støbeskel i facadebagvægge, betonrenoveringsarbejder, udskiftning af altankarnapper SAB II, udskiftning af omfangsdræn m.m.). Prisgrundlaget er en kombination af Molio prisdata, erfaringspriser og leverandørpriser.

Budgettets håndværkerudgifter er udarbejdet af totalrådgiver, budgettets omkostningsdel er udarbejdet af KAB.

Kalkulationen er gennemført efter samme metode som AKB Bellahøj, hvor licitationsresultatet lå meget tæt på budgettet. På den baggrund har der ikke været vurderet behov for ekstern granskning, ligesom det blev vurderet urealistisk at nedbringe prisen tilstrækkeligt via et udbud. I det lys ville en ekstern granskning og/eller et udbud blot have pålagt sagen yderligere omkostninger.

I juni 2025 er budgettet for renoveringsscenariet blevet opdateret, for at muliggøre en sammenligning med genopbygningsscenariet kalkuleret juni 2025 (jf. bilag 15, notat 46). Samlet beløber renoveringsscenariet pr. juni 2025 sig til i alt ca. 2,7 mia. kr.

Uddybning af budget

Af bilag 16 fremgår renoveringsbudgettet sorteret på hovedposter, der opsummerer hvilke udgifter og nødvendige arbejder, der er tilkommet projektet siden skema A, herunder beløber afledte udgifter som følge af forstærkningsprojektet og statikudfordringer i øvrigt, sig til samlet ca. 583 mio. kr. Disse udgifter udgør den største post ift. tilkomne nødvendige arbejder siden skema A.

Samlet beløber entreprisesummen sig til 1,68 mia. kr. og heraf er Landskabsentreprisen af Landsbyggefonden berammet til 15,7 mio. kr. jf. post 16 "Friarealer". Derudover er afsat ca. 21,5 mio. kr. til reetablering af landskabet som følge af facadearbejder, herunder behov for at genplante træer.

Omkostninger (støttede og ustøttede) udgør samlet ca. 579,8 mio. kr. Heraf udgør allerede afholdte udgifter til rådgivere (arkitekter, ingeniører, advokater mv.) ca. 70 mio. kr. og der budgetteres med yderligere ca. 80 mio. kr. Der er budgetteret med et samlet honorar til KAB på ca. 50 mio. kr. hvoraf der er faktureret ca. 10 mio. kr. De øvrige omkostninger dækker bl.a. finansiering, forsikring og kommunikation.

Der er desuden afsat 10 % af håndværkerudgifterne til uforudsete udgifter, i alt ca. 168,4 mio. kr. af hensyn til sagens kompleksitet og finansiering..

4. september 2025

Afledte udgifter som følge af forstærkningsprojektet

Jf. Bilag 16 beløber forstærkningsprojektet inklusive afledte udgifter sig samlet til ca. 413 mio. kr. Udgifterne skal især findes under post 02 "Betonfacade inkl. svalegang og altaner" hvor 312,3 mio. kr. er afledt af forstærkningsprojektet. Derudover er der afledte udgifter forbundet med "11 "Kloakudskiftning" (21,6 mio. kr.), 13 "Ventilation" (9,9 mio. kr.), 14 "El-installationer" (3,2 mio. kr.), 19 "Stillads" (28,3 mio. kr.) samt ekstraomkostninger til byggepladsen (37,5 mio. kr.).

Øvrige afledte udgifter som følge af statiske udfordringer

Udover de udgifter der er direkte afledt af forstærkningsprojektet, er der en række øvrige afledte udgifter af de statiske udfordringer. Dette indebærer allerede afholdte udgifter til undersøgelser af den eksisterende bygningsstabilitet, samt evakueringsplaner og evakueringer (ca. 50 mio. kr.), et gennemført brandprojekt i SAB Bellahøj I (7,1 mio. kr.) samt ekstra omkostninger til genhusning, forventet ca. 113 mio. kr. ud af budgettet på 213 mio. kr. (hvis der kalkuleres med at "normalomkostningerne" ville have ligget på ca. 100 mio. kr. svarende til ca. 200.000 kr. pr. bolig). I alt ca. 170 mio. kr.

Særligt ift. facader

For renoveringsprojektet er der kalkuleret med nødvendige facaderelaterede arbejder, som *ikke* er afledt af forstærkningsprojektet for samlet ca. 524 mio. kr. jf. post 01 "Klimaskærm penthouseboliger" og 02 "Betonfacader inkl. svalegang og altaner".

Renovering af facaden indebærer en nedrivning af facadefliserne / facadehelvægselementerne, og opbygning af en ny klimaskærm. Den nye klimaskærm afsluttes med ventilerede facadefliser / facadehelvægselementer, der lever op til kravene i "Det Illustrerede Byggeprogram 1.0". Merøkonomien ift. en standard ventileret facadebeklædning udgør ca. 75 mio. kr. (se pos. 02.04 i budgetopstilling). Udførelse af en standard ventileret facadebeklædning er dog ikke nærmere undersøgt, da dette ville bryde med væsentlige forudsætninger i "Det Illustrerede Byggeprogram" (vedtaget af Københavns Kommune, Slots- og Kulturstyrelsen og bygningsejerne). En besparelse på ca. 75 mio. kr. ville desuden stadig ikke gøre renoveringsprojektet realiserbart indenfor rammen på de ca. 2 mia. kr. givet af Landsbyggefonden.

B. Genopbygningsscenariet*Beskrivelse af projekt*

Et genopbygningsscenarie indbefatter nedrivning af den eksisterende bygningsmasse og opførelse af en ny bebyggelse ihht. de planmæssige rammer, der fastlægges i en lokalplan for området.

I starten af 2024 foretog Arkitema en økonomisk analyse af en sokkelrenovering baseret på aktuelle priser fra nedrivningsentrepriser af højhuse samt vægtet gennemsnit af nyopførelse af høje huse, og estimerede, at en "sokkelrenovering" kan gennemføres for ca. 2 mia. kr. (Indeks 125,9 / 2023K3).

4. september 2025

Inden opstart af projektering og dispositionsforslagsfasen for genopbygning af SAB I og II Bellahøj, har rådgiverne genberegnet budgetestimatet på baggrund af i idéoplægget udarbejdet af Henning Larsen, ERIK og LYTT. Genberegningen blev afsluttet i juni 2025. Samlet set vurderes projektet at være i balance, indenfor budgetrammen på ca. 2 mia. kr.

Genopbygningsscenariet tager afsæt i at SAB Bellahøj I og II genopbygges med nogenlunde samme fodaftryk og bebyggelsesprocent som det eksisterende med henvisning til det illustrerede byggeprogram, som SAB har fået fællesrådgiveren til at opdatere mhp. at anvise de bevaringsmæssige hensyn ifm. en genopførelse af SAB I og II.

Landsbyggefonden stiller krav om at der opføres mindst samme antal boliger, men boligtyperne må gerne variere ift. de nuværende. Genopbygningsscenariet finansieres som en renoveringsstøttesag og tager afsæt i det godkendte skema A for helhedsplanen ift. de grundudfordringer ved bygningerne, som skal løses, nu via en genopbygning, i stedet for en renovering.

Der har parallelt med den estimerede prissætning af genopbygningsscenariet været arbejdet med at kortlægge optimeringsmuligheder, der tager højde for anbefalingerne i "Det illustrerede byggeprogram 2.0". I resten af 2025 vil Arkitema arbejde videre med at udvikle projektet, og herunder detaljere optimeringsmulighederne samt kvalificere priskalkulationen ved at påbegynde skitsering, med afsæt i idéoplægget og anbefalingerne i det illustrerede byggeprogram 2.0 samt indlede en markedsdialog vedrørende konstruktionsprincipper og byggeproces. De anbefalede optimeringsmuligheder forventes at kunne forelægges til styregruppens godkendelse til oktober.

I forhold til idéoplægget fra marts 2025 er følgende forudsat justeret ifm. priskalkulationen foretaget fra april til juni 2025:

- Reduktion af omfanget af fællesarealer og ejendomskontor
- Reduktion af kælderarealer
- Udførelse af lette badekabiner
- Ændring af ventilationsløsning, herunder flytning af teknikrum fra kælder til penthouseetage
- Facadeopbygning
- Udformning af sikkerhedstrapper
- Altanudformning

Disse forudsætninger afprøves og indarbejdes i den videre disponering og projektering af genopbygningsscenariet, som påbegyndes i september 2025 parallelt med at forudsætningerne søges kvalificeret via en markedsdialog samt forhåndsdialog med Teknik- og Miljøforvaltningens planafdeling mhp. at opstarte lokalplanarbejdet ultimo 2025.

Følgende udgifter er afholdt og indgår derfor også i prissætningen af genopbygnings-scenariet:

4. september 2025

- Projektering af renoveringsscenarie
- Forundersøgelser / Mock-up / Prøvebolig
- Merudgifter til undersøgelser og granskningsarbejder ifm. statiske udfordringer
- Brandprojekt (gennemført)
- Evakueringsplaner og evakueringsbudget
- Udgifter til genhusning og tomgang som følge af påbud

Prissætning

Selve ideoplægget blev gransket i februar-marts 2025. I april-juni blev genopbygnings-projektet prissat pba. idéoplægget. Kalkulationen er en blanding af opslag i Molio priscalk (V&S), enkelte enhedspriser fra renoveringen af AKB, samt erfaringspriser fra lignende byggerier.

Budgettets håndværkerudgifter er udarbejdet af totalrådgiver, budgettets omkostnings-del er udarbejdet af KAB.

I kalkulationen har rådgivere forudsat bygningsdele og opbygninger, som vil kunne anvendes i lignende projekter.

Der har været dialog med HLA omkring enkelte emner, men der er ikke foretaget en egentlig ekstern granskning af budgettet. Det forudsættes at der arbejdes parallelt med kalkulationen og projekteringen, og at der som led heri afsøges optimeringsmuligheder i dialog med entreprenører og leverandører samt Teknik- og Miljøforvaltningen.

Forudsætninger ifm. nedrivning

Der er forudsat at der ikke skal etableres byggegrubeindfatninger i forbindelse med nedrivningen. Der er medregnet afrømning af muld i 15, 20 og 25 meters afstand fra bygningerne samt lokal oplag af dette i muldepot (50 % af mængden) og bortskaffelse af muld med brokker til kartering (50 % af mængden). Der er ikke endelig taget stilling til om muld kan genanvendes eller bortkøres.

Det er forudsat at der ikke er behov for sænkning eller styring af grundvand. Der vil dog blive udført nærmere undersøgelser for at kvalificere dette.

Metoden til gennemførelse af nedrivningen er ikke endelig fastlagt. I dialog med Københavns Kommune er det dog vurderet at nedrivning af SAB II blokkene gennemføres med langarm og uden forudgående fjernelse af asbestfugerne. Facadeelementerne skal således bortskaffes som farligt affald. I kalkulationen antages det at nedrivning af SAB II blokkene kan nedrives med samme metode. Dette skal dog analyseres nærmere idet SAB I konstruktivt ikke er identisk med SAB II.

Forudsætninger ifm. genopbygning

4. september 2025

I idéoplægget er forudsat at SAB Bellahøj I og II genopbygges af in-situ støbte dæk og facader, samt at fiberbetonfliser monteres manuelt på facaden lig den metode, der benyttes i renoveringsscenariet (og i de øvrige renoveringer af AAB, fsb og AKB's højhuse på Bellahøj).

Når SAB Bellahøj I-II skal genopbygges vil det være muligt at opføre det med færdige sandwich-elementer, som både minimerer opførelsestiden og prisen betragteligt ift. idéoplægget. Dette er på nuværende tidspunkt forudsat i prisberegningen af juni 2025.

I LCA-rapporten udført pba. idéoplægget er det forudsat at genopbygningen skal opfylde de skærpede krav i Bygningsreglementet i 2025, og på det grundlag er der identificeret et behov for at optimere byggeriet for at leve op til kravene, rapporteret som fire scenarier for konstruktionsprincipper og materialesammensætninger (jf. Bilag 17, s.5). Disse undersøges nærmere i den pågående viderebearbejdning af idéoplægget mhp. projektering af et genopført SAB Bellahøj I-II parallelt med lokalplanprocessen.

Ift. de i LCA-rapporten identificerede behov for at optimere på bæredygtige løsninger ift. idéoplægget, er der pt. ikke kalkuleret med CO₂-besparende beton, da det i første omgang ønskes afprøvet, hvor mange træmaterialer (f.eks. CLT) og alternative konstruktionsprincipper til beton (f.eks. trækassetter og lette badekabiner), der kan tilføres projektet. Dette vil bl.a. blive efterprøvet i en markedsdialog i efteråret 2025.

2-lags glas på trappetårnet er derimod allerede forudsat og indregnet i prissætningen pr. juni 2025, og det afsøges videre om 1-lags er en mulighed, for derved at opnå en yderligere besparelse på både pris og CO₂.

Derudover har styregruppen for SAB Bellahøj I-II godkendt at der gennemføres frem-skudte arbejder med nedtagning af materialer til genbrug i de tre tomme højhuse i SAB Bellahøj II, med udbud i efteråret 2025 og opstart foråret 2026. Dette med henblik på at blive klogere på mulighederne for at genbruge materialer og samt på nedrivningsmetoden for de resterende 10 højhuse på SAB Bellahøj I-II. Dette arbejde forventes at kunne forkorte byggeperioden med mindst 3 mdr., hvilket også er forudsat i prissætningen.

Pr. juni 2025 kalkuleres genopbygningsscenariet til ca. 2 mia.

Uddybning af budget

Af bilag 16 fremgår genopbygningsbudgettet sorteret på hovedposter, som følger Landsbyggefondens skematik lig renoveringsscenariet.

Samlet er entreprisesummen estimeret til ca. 1,27 mia. kr. Landskabsentreprisen er af Landsbyggefonden berammet til 15,7 mio.kr. jf. post 16 "Friarealer". Derudover er afsat ca. 26,5 mio. kr. til reetablering af landskabet (under facadearbejder), herunder behov for at genplante træer og deponere jord.

Omkostninger (støttede og uøstøttede) udgør samlet ca. 482,5 mio. kr. Heraf udgør allerede afholdte udgifter til rådgivere (arkitekter, ingeniører, advokater mv.) ca. 70 mio. kr. og der budgetteres med yderligere ca. 140 mio. kr. Der er budgetteret med et samlet honorar til KAB på ca. 40 mio. kr. hvoraf der er faktureret ca. 10 mio. kr. De øvrige omkostninger dækker bl.a. finansiering, forsikring og kommunikation.

4. september 2025

Der er desuden afsat 5 % af håndværkerudgifterne til uforudsete udgifter, da der ikke kalkuleres med samme kompleksitet ved genopbygning (nybyggeri) som ved renoveringsscenariet.

Afledte udgifter som følge af statiske udfordringer

De afledte udgifter af de statiske udfordringer, der ikke er forbundet til forstærkningsprojektet, er også en del af genopbygningsbudgettet. Dette indebærer allerede afholdte udgifter til undersøgelser af den eksisterende bygningsstabilitet, samt evakueringsplaner og evakueringer (ca. 50 mio. kr.), et gennemført brandprojekt i SAB Bellahøj I (7,1 mio. kr.) samt ekstra omkostninger til genhusning, forventet ca. 137 mio. kr. ud af budgettet på 237 mio. kr. (hvis der kalkuleres med at "normalomkostningerne" ville have ligget på ca. 100 mio. kr. svarende til ca. 200.000 kr. pr. bolig ved 487 boliger). Der er kalkuleret med samlet et års ekstra tomgang for halvdelen af boligerne i genopbygningsscenariet ift. renoveringsscenariet. I alt ca. 194 mio. kr.

Bilagsliste

1. Skema A tilsagn. Kommunal garanti til renoveringsarbejder i SAB's afdeling Bellahøj Syd
2. 17112_SAB Bellahøj 1 og 2_Notat_31
3. 20210712 Bellahøj SAB I og II_Granskning af konstruktionsundersøgelser_JNStatusnotat – hovedstatik SAB Bellahøj v/ Niras af den 12. oktober 2022
4. Møderække vedr. statik, med deltagelse af Kurt Manthey Larsen, Område for Bygninger, Københavns Kommune
 - a. Eksisterende forhold Bellahøj - SAB - Mødereferat - Statik 2021.12.10
 - b. Eksisterende forhold Bellahøj - SAB - Mødereferat - Statik 2022.06.03
 - c. Eksisterende forhold Bellahøj - SAB - Mødereferat - Statik 2022.11.24
 - d. Eksisterende forhold Bellahøj - SAB - Mødereferat - Statik 2022.12.16
 - e. Eksisterende forhold Bellahøj - SAB - Mødereferat - Statik 2023.03.24
 - f. Eksisterende forhold Bellahøj - SAB - Mødereferat - Statik 2023.04.28
5. 23172-41.01 SAB1 Brandforhold - Tredjepartskontrol
6. Granskningsrapport Bellahøj stabilitet og evakuering - 2023-04-24

7. Påbud om genhusning 4. september 2025
 - a. 2022-0 167801-9 Besvarelse af henvendelse om brandteknisk forhold i Bellahøj afd 45445999_1_0
 - b. Påbud om genhusning i SAB afdeling Bellahøj II_KK 13.jan. 2023
8. Bellahøj_Tredjepartsvurdering_23-04-2024
9. Tegningsmateriale SAB Bellahøj I:
 - a. 32A_B1-4 Lodrette snit i facadekonstruktion
 - b. 31A_B1-4-Vandrette snit i facadekonstruktion
10. SAB1_K09_C09_Destruktive undersøgelser af dækvederlag
11. SAB_NK121_SAB Statusnotat hovedstatik
12. Tegningsmateriale SAB Bellahøj I:
 - a. 23_B2 Etageplan_Tekniske installationer
 - b. 13_B2 Snit og indv øst og vestfacade
 - c. 1.1.110-N201 (nedrivning)
 - d. 1.1.110-F201 (forstærkning)
 - e. SAB1_K09_T12_H1_EFU_N102 (gennemført forstærkningsprojekt kælder)
13. Tegningsmateriale SAB Bellahøj II:
 - a. 1-5.H.212_KKB1-5 Etageplan vestfløj
 - b. 1-5.H.213_KKB1-5 Etageplan Østfløj
 - c. 1-3.H.216_KKB1-3 Snit
 - d. 27732 - KKB1-6 - Facade og gavlelementer
 - e. 2.1.110-N107 (nedrivning)
 - f. 2.1.110-F107 (forstærkning)
14. 17112_SAB Bellahøj 1 og 2_Notat_34_Angående muligheder for besparelser i projektet
15. 17112_SAB Bellahøj 1 og 2_Notat_46_Opdateret renoveringsprojektbudget
16. 20250902 SAB Bellahøj I-II_Budgetopstilling renovering ift. genopbygning
17. LCA Analyse Bellahøj 2.0_250326



Besvarelse vedrørende Bellahøjs renovering eller salg

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 21. januar 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1. Kan de bygningsmæssige forhold undersøges og det oplyste formål om at beskrive arbejderne mere præcist i et kommende udbud opnås på mindre indgribende vis fx ved blot at strippe en enkelt eller nogle få tomme boliger?

Svar

Hvis det blot omhandler at forberede bygningerne på renoveringen, kan man godt strippe et mindre antal boliger.

Ved stripningen vil man efterfølgende kunne slukke for varmen, der ellers opretholdes på de tomme huse for at forhindre fugt- og skimmeldannelse i de organiske materialer. Hvis man vil opnå denne besparelse, kræver det at alle boliger strippes.

2. Hvad vil de økonomiske konsekvenser være for henholdsvis i) boligorganisationen SAB, ii) Københavns Kommune og iii) de eksisterende lejere i boligafdelingen ved et samlet salg af hele bebyggelsen til en privat investor?

Svar

Det er svært at forholde sig til det konkrete salg, da det scenarie ikke har været undersøgt, men forvaltningen kan her give nogle overordnede betragtninger.

Et salg vil for SAB betyde, at et eventuelt provenu vil tilføres boligorganisationens dispositionsfond. Det er langt fra sikkert, at der vil fremkomme et provenu, idet afdelingen i den nuværende stand ikke kan sælges for en betydelig sum og alle lån skal betales ud. Det er SABs suverænitet og kompetence at beslutte, om de vil sælge afdelingens bygninger.

28-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 3542

Dokumentnummer i F2
239413

Sagsnummer i eDoc
2025-0057833

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Et salg vil for Københavns Kommune betyde, at afgivne garantier til afdelingens lånoptagelse bortfalder. Et salg vil kræve kommunal godkendelse efter almenboliglovens § 27.

Et salg vil sandsynligvis for de eksisterende lejere betyde, at de opsiges som følge af salget. Afdelingen kan sælges dyrere uden lejere, og lejerne skal alligevel genhuses, mens renoveringen står på.

3. Hvornår kan svar forventes, og vil forvaltningen drage omsorg for, at kopi af svaret til afdelingsbestyrelsens formand samtidig tilgår medlemmerne af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget?

Svar

Både formand John Steen Johansen og Niels Efterstigaard Bjerrum (A) vil samtidigt modtage svar.

Da spørgsmålet er stillet gennem Niels Efterstigaard Bjerrum (A) er der fast procedure for, at svaret er offentlig tilgængeligt på nedenstående link også for udvalgets medlemmer.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/klima-miljoe-og-teknikudvalget/spoergsmaal-til-klima-miljoe-og-teknikforvaltningen/politikerspoergsmaal-til-klima-miljoe-og-teknikforvaltningen-2026>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

SAB Bellahøj I og II – Referat styregruppemøde nr. 14

28. januar 2026

Tirsdag d. 13. januar 2026, kl.16.30-18.15 i KAB

Mødedeltagere:

- | | |
|--------------------------|--|
| • John Bøgelund Sørensen | formand for organisationsbestyrelsen SAB |
| • Ellen Højgaard Jensen | medlem af organisationsbestyrelsen SAB |
| • Bjørn Christian Olsen | medlem af organisationsbestyrelsen SAB |
| • Flemming Dam-Nielsen | medlem af organisationsbestyrelsen SAB |
| • Rasmus Jessing | byggedirektør KAB |
| • Jan Holbæk Nielsen | driftschef KAB, kundecenter SAB |
| • Ida Jørgensen | chefkonsulent, kundecenter SAB |
| • Cecilie Ellis Weber | chefkonsulent KAB, by-og boligudvikling |
| • Steffen Schou Andersen | senior byggeprojektleder KAB |
| • Søren Haugsted | projektleder Arkitema (kontraktholder) |
| • Kristoffer Sardemann | ingeniør NIRAS (projekteringsleder) |
| • Rasmus Ansbjerg | projektleder Arkitema |
| • Louise Taps | sagsarkitekt Arkitema |

Kontaktoplysninger

Cecilie Ellis Weber
Chefkonsulent

cere@kab-bolig.dk

Dagsorden

1. Godkendelse af referat
2. Godkendelse af dagsorden
3. Status nedrivning
4. Status genopbygning
5. Økonomi
6. Beboerkommunikation
7. Myndighedsdialog
8. Kommende møder
9. Eventuelt

1. Godkendelse af referat

Godkendt.

28. januar 2026

2. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

3. Status nedrivning (5 min)

Udbudsmaterialet for de forberedende arbejder, indeholdende forundersøgelser af miljøfarlige stoffer samt af potentialet for genbrug og genanvendelse af indvendige materialer (tidligere omtalt som "fræmskudte arbejder") i de tre tomme højhuse er klar, og forventes offentliggjort i januar. KAB har, efter aftale, fremsendt en opdateret kortfattet beskrivelse af arbejdernes formål og omfang til "Område for Almene Boliger" og Landsbyggefonden.

Efter udbuddet er gennemført, forventeligt medio marts 2026, tages sagen på dagsordenen, til endelig godkendelse inden arbejderne igangsættes.

Ift. forundersøgelser for nedrivningsprojektet i øvrigt er der foretaget udtagning af miljøprøver i de øvrige huse og der har været gennemført markedsdialog med entreprenører, hvor der også har været fokus på grænseflader mellem nedrivnings- og genopførelsesprojektet.

4. Status genopbygning (45 min)

Teknik- og miljøforvaltningen nu er afklaret omkring opstart af lokalplanprocessen for nedrivnings- og genopbygningsprojektet. Lokalplanprocessen opstartes i januar 2026. KAB imødeser en proces- og tidsplan fra Planmyndigheden. Herefter vurderes i samråd med "Område for Almene Boliger", i hvilket omfang, der er behov for parallel dialog ift. relevante temaer.

Styregruppens anbefaling vedr. boligstørrelser og -typer blev godkendt af organisationsbestyrelsen på møde d.17.november 2025.

Rådgiver-teamet afleverede lige inden jul en samlet pakke for deres arbejde med at optimere og kvalificere projektindholdet på baggrund af Henning Larsens idéoplæg og styregruppens beslutninger. På mødet præsenterede Arkitema en opdateret status på relevante temaer:

- Boligtypefordeling og rationalisering
- Ungdomsboliger
- Fællesfaciliteter

- Bofællesskab
- Sandwichelementer (facader)
- Snit (½ etager) og placering af kælder
- Depotareal
- Trappe/elevator
- Cykelparkering

28. januar 2026

Se bilag A.

Indstilling: At styregruppen godkender at der arbejdes videre med et dispositionsforslag for projektet, med afsæt i det opdaterede materiale.

Indstillingen blev godkendt. Følgende blev drøftet ift. den videre disponering:

- *Placeringen af ungdomsboliger er ikke endeligt fastlagt. Placeringen afgøres bl.a. af om de kan løses med et ensartet facadeudtryk ift. familieboliger, eller om de skal placeres i en "gruppe" med eget facadeudtryk.*
- *Der arbejdes videre med den forudsætning af der er vaskeri i Bellahøj III. Dog forberedes for at der vil kunne etableres et mindre vaskeri i et råt fælleslokale (disponeret til værkstedsfacilitet), for fremtidssikring af bebyggelsen.*
- *Der arbejdes videre med princippet om at så mange fællesfaciliteter som muligt samles i samme bygning. Dertil kan de øvrige disponeres i 1-2 bygninger. Uderummet, skal binde dem sammen på tværs af bygninger. Fællesfunktionerne er et tema for videre beboerdialog.*
- *Boligerne i bofællesskabet disponeres på samme måde som boligerne i de øvrige bygninger. Dog tillægges bofællesskabets fællesarealer kun boligarealet for bofællesskabsboliger, og derfor bliver huslejen for disse boliger højere end for de øvrige boliger på Bellahøj.*
- *Arbejdet med at udvikle et sandwichelement, der kan leve op til kravene i "Det illustrerede byggeprogram 2.0" ser lovende ud.*
- *Ift. disponeringen af kælder er det forudsat at størstedelen af arealet etableres via terrænbakker omkring bygningen.*
- *For at mindske behovet for kælder og sikre på mange boligkvadrater som muligt, er der disponeret med en kombination af mindre private depotarealer i to-etager på 1,7-2,5 m³ suppleret af fælles depotarealer til større genstande. Temaet vedr. depoter skal medtages i den videre beboerdialog, for kortlægning af depot-behovet blandt beboerne og ideudveksling vedr. eventuelle supplerende løsninger.*
- *I projekt materialet er nu indarbejdet én elevator ifm. glastrappetårnet.*
- *Ift. cykelparkering skal analysen genbesøges med den forudsætning at der ikke placeres cykler i kælderen.*

5. Økonomi (15 min)

28. januar 2026

Rådgiverne arbejder fortsat med genopbygningsprojektet indenfor rammen på 8,5 mio. kr. godkendt på styregruppemødet 27. august 2025 (indenfor den godkendte projektoekonomi). Der pågår arbejde med:

- Sagsstyring
- Forhåndsdialog med Teknik- og miljøforvaltningen
- Lokalplanforberedende landskabsrådgivning
- Videre bearbejdning af disponering
- Løbende opdatering af kalkulation

Derudover arbejdes der med forundersøgelser til nedrivningsprojektet indenfor et budget på hhv. 3 mio. kr. til projektering og udbud af "undersøgelser af miljøfarlige stoffer samt af potentialet for genbrug og genanvendelse af indvendige materialer" godkendt på styregruppemøde nr. 8 d. 19. marts 2025 og på 1 mio. kr. til "afklaring af nedrivningsrelateret input til lokalplansprocessen og af grænseflader mellem nedrivnings- og genopførelsesprojektet" godkendt på styregruppemøde nr. 13 d. 21. oktober 2025.

Der har i november og december været gennemført markedsdialog for at afdekke den mest hensigtsmæssige entrepriseopbygning. Der er gennemført dialogmøder med seks entreprenører og fire nedrivnings-entreprenører.

Opdatering af kalkulationen pågår på grundlag af markedsdialogen samt det opdaterede projektmateriale afleveret lige inden jul.

Det forventes at styregruppen kan blive præsenteret for en opdateret kalkulation samt en anbefaling vedr. udbudsformen for både nedrivnings- og genopbygningsprojektet på næstkommende styregruppemøde.

6. Beboerkommunikation (10 min)

Styregruppemødet aftalt til d.3. december 2025 blev aflyst. Styregruppen modtog i stedet skriftlig information om at KAB fra 4. december indførte midlertidige sikkerhedsforanstaltninger ifm. altantårnene på SAB Bellahøj afd. II.

Dette på grundlag af bekymrende observationer ifm. en årlig teknisk gennemgang af altanerne hvor der bl.a. blev observeret uforklarlige revnedannelser ifm. tidligere reparationer. Herefter blev rådgivningsfirmaet Niras involveret og bedt besigtige alle altaner i SAB Bellahøj afd. II. I den forbindelse er der konstateret bekymrende forhold ved stort set alle altaner.

Der er behov for yderligere undersøgelser af skaderne før, der for de enkelte altaners vedkommende, kan konkluderes på, hvorvidt der anbefales

reparationer/udbedringer og/eller behov for afspærring af adgangen til altanen. KAB forventer fornyet status i løbet af januar/februar, hvorefter der udsendes information til beboerne.

28. januar 2026

Ud fra et forsigtighedsprincip er der, indtil konklusionen forelægges, indført midlertidige sikkerhedsforanstaltninger som indbefatter:

- Altanerne må **ikke** benyttes. Adgang skal undgås, indtil yderligere undersøgelser er foretaget.
- Færdsel i arealerne omkring altantårnene skal undgås. Opsætning af trådhegn er gennemført i december.

Dette er meddelt beboere og naboer pr. brev d. 4. dec. 2025 (se bilag B og C), ligesom der oplyses på bannere i terræn ifm. afspærringerne i form af trådhegn (se bilag D).

Byggemyndigheden i Københavns Kommune er orienteret og vurderer på baggrund af de allerede iværksatte foranstaltninger, at der ikke er behov for iværksættelse af yderligere tiltag.

Der forventes udsendt et nyhedsbrev for "Fremtidens Bellahøj Syd" i starten af februar.

7. Myndighedsdialog (5 min)

Landsbyggefonden

- Der har været afholdt møde den 2.dec. 2025. Opsummering af mødet vedlagt som bilag E
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

Slots- og Kulturstyrelsen

- Det Særlige Bygningssyn har behandlet indstillingen om fredning af Bellahøj 27. marts 2025. Orienteringsbrev om beslutningen er modtaget 30.april 2025
- Der er løbende dialog med Henning Larsen Arkitekter om projektforhold relateret til det illustrerede byggeprogram 2.0

"Område for Almene Boliger" – Teknik og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

- Der har været afholdt møde den 10.dec. 2025. UDKAST til Opsummering af mødet vedlagt som bilag F
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

"Område for Byplanlægning" – Teknik og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

28. januar 2026

- KAB imødeser en proces- og tidsplan for lokalplanprocessen
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

8. Kommende møder (10 min)

Styregruppemøde nr. 15	Onsdag den 4. februar 2026, kl.17.00
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 18. februar 2026 kl. 16.00
Styregruppemøde nr. 16	Tirsdag den 10.marts 2026 kl.10.00
Styregruppemøde nr. 17	Torsdag den 16. april 2026 kl.10.00
Organisationsbestyrelsesmøde	Torsdag den 23. april 2026 kl. 16.00
Styregruppemøde nr. 18	Torsdag den 4. juni 2026 kl.10.00
Organisationsbestyrelsesmøde	Fredag den 12. juni 2026 kl. 09.00

Møderækken er senest opdateret på styregruppemøde 14 – den 13. januar 2026.

9. Eventuelt (10 min)

Der er repræsentantskabsmøde i SAB d.21. januar 2026.

Emne: Vedr. påbuds-mulighed for Bellahøjhusene



Kevan Kjolby Hansen <FR9B@kk.dk>

til Morten Lund, Jørgen Stein, Christine Elise Mørup

25. nov. 2022, 13

Tak for mødet i dag.

OBY vurderer, at der ikke er det fornødne grundlag for at udstede et påbud om rømning eller andre foranstaltninger i medfør af byggelovens § 18. Dette skyldes, at det ikke er muligt at træffe en afgørelse herom, som opfylder det forvaltningsretlige krav om en fyldestgørende begrundelse.

Det er en betingelse for at udstede påbud efter byggelovens § 18, at der kan konstateres fare for personer. Det er ikke i sig selv nok, at bygningen lider af fysiske mangler, fordi der kun kan stilles krav om rømning mv., hvis der kan konstateres fare for personer; enten ved en besigtigelse på stedet eller på anden vis; fx i form af tekniske rapporter eller andre kvalificerede oplysninger.

Rapporten fra den 24. november 2022 anbefaler blot evakuering af de pågældende bygninger ved en bestemt vindstyrke uden nogen form for konkret begrundelse. Det fremgår ikke, hvorfor det netop er dén angivne vindstyrke der anbefales evakuering ved, ligesom det heller ikke fremgår af rapporten, at der kan opstå personfare, ligesom der mangler en beskrivelse af eventuelle, personfarlige bygningsmangler. (Helt eller delvist bygningskollaps, forskydninger, nedfald af bygningsdele, graverende sætningsskader mv.)

Hvis det som følge af et ændret vurderingsgrundlag skulle blive aktuelt på et senere tidspunkt at overveje at udstede et påbud efter byggelovens § 18, kræver dette, at ejer ikke viser vilje eller evne til at foretage de nødvendige foranstaltninger, fx rømning.

Desuden vil det være en forudsætning for et påbud om rømning, at bygningsmæssige mangler, der medfører personfare, ikke kan løses ved mindre indgribende foranstaltninger end rømning; fx afspærring og afstivning."

Med venlig hilsen

Kevan Kjolby Hansen

Enhedschef

Afslutning af Bygesager 1

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

Postboks 416

2300 København S

Telefon 3366 5200

Mobil 2113 1380

E-mail fr9b@kk.dk

EAN 5798009809452





KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

Påbud om genhusning i SAB afdeling Bellahøj II

Med skrivelser af 24. oktober 2022 hørte Teknik- og Miljøforvaltningen SAB og afdelingsbestyrelsen om et påtænkt påbud efter lov om almene boliger § 165, stk. 1 om genhusning af beboerne og ophør af udlejningen af afdelingerne i løbet af et år.

Fra boligorganisationen er der modtaget svar af 7. november og 6. december 2022. Boligorganisationen finder, at fristen for fraflytning bør fastsættes til den 30. juni 2024.

Derudover har den endelige afrapportering af de statiske forhold den 24. november 2022 vist, at den forventede evakueringsfrekvens for de mest udsatte huse er tre måneder og ikke en måned som forudsat den 24. oktober 2022, hvor det påtænkte påbud blev sendt i høring.

Fra afdelingsbestyrelsen er der modtaget et høringssvar af 6. november 2022. Der er derudover modtaget en række henvendelser fra afdelingsbestyrelsen, der har været medtaget i vurderingen af sagen. Afdelingsbestyrelsen finder, at de foreliggende undersøgelser og rapporter ikke udgør et tilstrækkeligt grundlag for at meddele et rømningspåbud efter byggelovens § 18.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der foretages supplerende undersøgelser for at kvalificere beslutningsgrundlaget.

Afdelingsbestyrelsen finder tillige, at det påtænkte forbud mod beboelse efter det retlige princip om lex specialis skal nedlægges efter bestemmelserne i byfornyelseslovens § 76.

13. januar 2023

Sagsnummer
2021-0303563

Dokumentnummer
2021-0303563-209

Plan, Analyse, Ressourcer
og CO2-reduktion
Område for Almene Boliger
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk

Spørgsmålet, om genhusningen i givet fald skal være midlertidig eller permanent, har optaget afdelingsbestyrelsen meget, og det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at et påbud om genhusning vil kunne muliggøre, at boligorganisationen opsiger lejemålene, så midlertidig genhusning bliver udelukket.

Der har været korresponderet yderligere om sagen, og såvel afdelingsbestyrelsen som boligorganisationen har holdt møder med borgmesteren.

Vedrørende yderligere undersøgelser

De af afdelingsbestyrelsen foreslåede yderligere undersøgelser vurderer forvaltningen ikke vil give relevante nye informationer til sagen. Forvaltningen vurderer ikke, at yderligere undersøgelser vil kunne føre til en ændret vurdering af det forsvarlige i at fortsætte udlejningen på længere sigt. Hvis der mod forventning vil fremkomme nye oplysninger i sagen, der gør det relevant at tilpasse påbuddet, vil forvaltningen tage stilling hertil.

Vedrørende lex specialis

Til det af afdelingsbestyrelsen anførte om, at lex specialis princippet fører til, at et forbud mod fortsat beboelse ikke kan nedlægges efter almenboliglovens § 165 bemærker forvaltningen, at almenboliglovens § 165 indeholder den fornødne hjemmel til at give et påbud med det påtænkte indhold. Byfornyelseslovens kondemneringsbestemmelser har et generelt sigte, og de er subsidiære i forhold til andre tilsynsbestemmelser i fx byggeloven, arbejdsmiljøloven og almenboligloven. Lex specialis fortolkningen kan ikke føre til, at afgørelsen skal træffes efter en lov med et generelt sigte frem for en særlov.

Vedrørende midlertidig eller permanent genhusning

Forvaltningen skal hertil bemærke, at påbuddet alene har til hensigt at fremskynde den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af helhedsplanen. Det er op til boligorganisationen at vælge, om denne genhusning skal være midlertidig eller permanent. Et påbud om genhusning ændrer ikke på dette forhold.

Forvaltningens konklusion

Efter modtagelsen af de seneste notater fra de tre ingeniørfirmaer om vindstabiliteten i de 6 bygninger, der tilhører SAB, afdeling II Bellahøj, der konkluderer, at

bygningerne med 3 eller 12 måneders intervaller i gennemsnit bliver udsat for kritiske vindhastigheder og derfor må evakueres, har forvaltningen overvejet det forsvarlige i fortsat at holde bygningerne beboede.

I forvejen projekteres der en større renovering af bebyggelsen, der under alle omstændigheder kræver genhusning af beboerne inden for 2-3 år. Bygningerne bærer præg af behovet for en omfattende vedligeholdelsesindsats. Altanerne har betonskader og flere af dem er understøttet midlertidigt.

Alt taget i betragtning finder forvaltningen det ikke længere foreneligt med en forsvarlig drift at fortsætte udlejningen af bebyggelsen.

I medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1 påbyder forvaltningen herefter boligorganisationen

- **At ophøre med udlejningen af ledige lejligheder**
- **At fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan**
- **At prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom**
- **At genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.**

Der er ingen lovbestemt klageadgang i forhold til påbuddet, men Social- og Boligministeriet har et almindeligt sektortilsyn, der giver ministeriet mulighed for at tage sager op til behandling.

Venlig hilsen
Jørgen Stein
Chefkonsulent

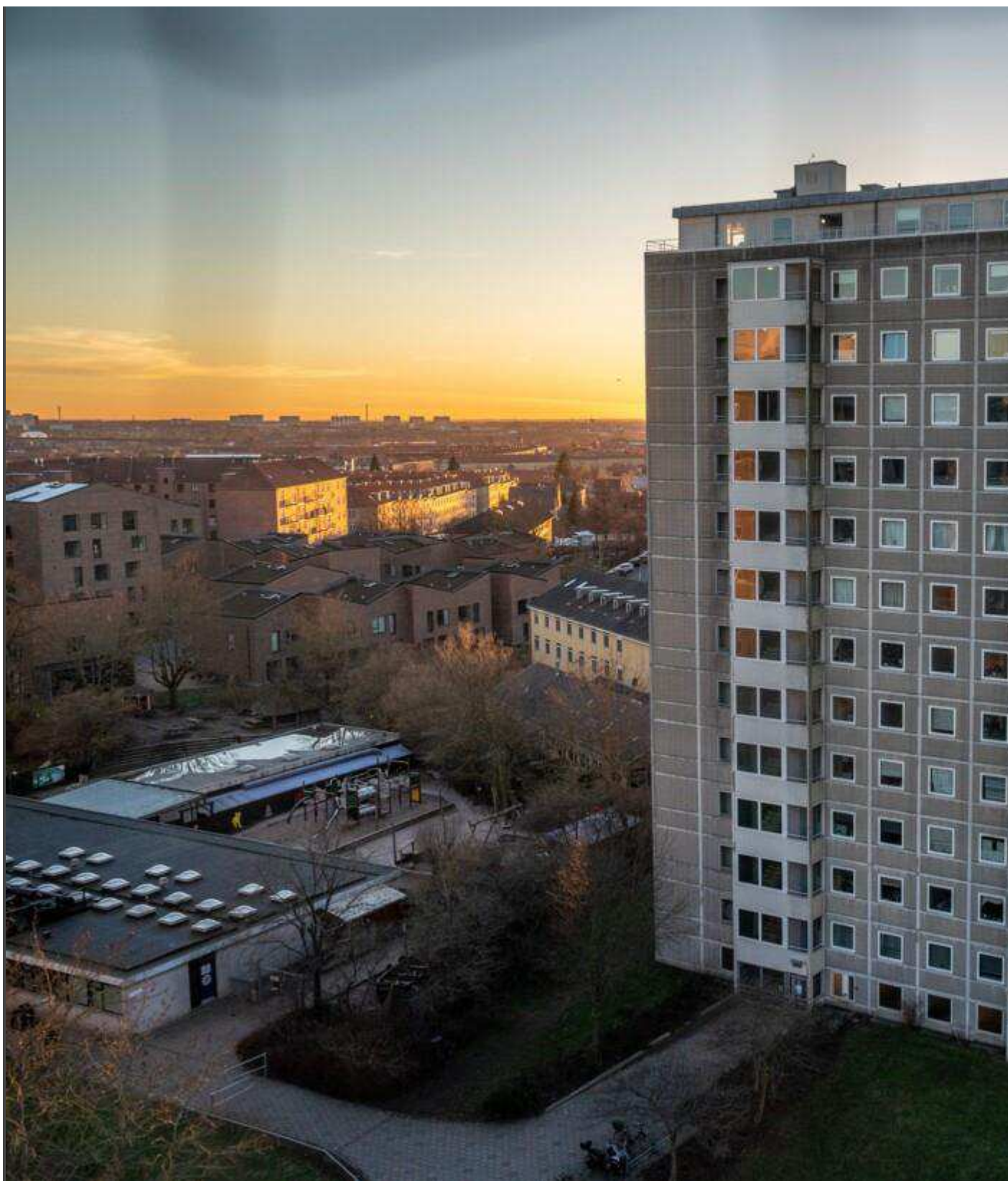
Dette er en kronik. Den udtrykker skribentens eller skribenternes holdning.

Klik [her](#), hvis du ønsker at sende et debatindlæg til Berlingske.

KRONIKKER

Wakeupcall til byggeindustrien: Der er mange penge at spare ved målinger og rettidig omhu

Der bruges ufatteligt mange penge på byggeri, men vi ved stort set ingenting om, hvordan vores bygningsværker har det, skriver Rune Brincker, Hans Svenningsen og John Steen Johansen.



»Bygninger er lige så virkelige for os alle, som patienten er for lægen, og lige så virkelige for os alle, som koen er for bonden, og det er hverken svært eller dyrt at måle på bygninger. Det er såre enkelt, og beskeden er være ganske klar,« skriver Rune Brincker, Hans Svenningsen og John Steen Johansen.

Foto: Søren Bidstrup

Rune Brincker, tidl. professor i dynamik, DTU, mfl.

Lyt
Kø
Artikel gemt

Byggeindustrien trænger for alvor til at vide mere om de konstruktioner, der står overalt i vores samfund. Bygninger, broer, vindmøller, offshore konstruktioner med videre.

[**Kollapset af Genova-broen**](#) i Italien i 2018 med 43 døde mennesker til følge var et *wakeupcall* til byggeindustrien om mangel på pålidelig information om vores bygværker.

Men de mange milliarder, der nogle gange helt unødvendigt anvendes på forstærkninger og fornyelse af blandt andet bygninger og broer, burde være grund nok til at overveje, hvordan vi kan forbedre praksis i byggeindustrien.

Der bruges ufatteligt mange penge på byggeri, men vi ved stort set ingenting om, hvordan vores bygningsværker har det. Når byggeindustrien tager vigtige beslutninger om forstærkninger og vedligeholdelse, så baserer de sig på [**normer og mistanke**](#) i stedet for at forholde sig til virkeligheden.

Det er ikke svært at forholde sig til virkeligheden! Konstruktionen står der jo, og med bare en smule måling, ved vi alt. Men det er ikke traditionen i byggeriet. I stedet for at gøre som lægen, der tager Fru Jensens blodtryk, inden hun bliver sendt til en hjerteoperation, så baseres alle beslutninger om forstærkning og vedligeholdelse på normer eller modelforsøg.

Tænk, hvis lægerne brugte samme fremgangsmåde, så var der ikke mange, der ville overleve et ophold på hospitalet.

Der er jo udviklet simple og pålidelige sensorer, der kan monteres på konstruktioner, og som kan tilvejebringe vitale data, der ved hjælp af simple og velkendte metoder kan give os informationer om konstruktionernes stivhed og styrke, som kan relateres direkte til konstruktionens tilstand.



»Budskabet til byggeindustrien er enkelt: Stop de nuværende fejlvurderinger af bygværkers tilstand og sørg for at blive klogere, inden vigtige beslutninger foretages,« skriver kronikørerne. Byggeplads ved boligbyggeri i Aalborg, 1. april 2020.

Foto: Henning Bagger/Ritzau Scanpix.

Den vigtigste information om en bygnings tilstand opnås ved måling af bygningens egenfrekvenser som relaterer direkte til en [konstruktions stivhed](#). Hvis egenfrekvenserne reduceres over tid, betyder det, at de tilsvarende stivheder er aftaget, og det kan kun skyldes, at bygningen er blevet skadet og dermed svækket.

Modsat hvis egenfrekvenserne er konstante, så kan man slutte, at konstruktionen ikke er skadet, og så kan man sove helt roligt om natten, da en konstruktion ikke kan falde sammen, uden at mindst en af egenfrekvenserne går imod nul.

Det er yderst besynderligt, at byggeindustrien totalt fravælger at anvende videnskabeligt anerkendte målemetoder. Resultatet er katastrofale svigt som vi kender det fra blandt andet Genova-broen i 2018, hvor 43 personer omkom, og fra skandalesagen om Bellahøj, hvor bygninger der ikke viser de mindste tegn på svaghed planlægges til nedrivning eller forstærkning – alene baseret på en mistanke om at bygningerne måske ikke kan holde til en storm.

Begge cases viser med al tydelighed de store fejl, i relation til både sikkerhed og bæredygtighed, der begås ved ikke at have den fornødne information til rådighed.

Begge kunne have været undgået med en passende overvågning med henblik på at reducere både risiko for sammenstyrtning med potentielt tab af menneskeliv og værdier til følge og spild af ressourcer i forbindelse med beslutninger om nedrivning eller forstærkning.

Morandibroen var en bro i Genova bygget i midt tresserne, der styrtede sammen 14. august 2018, hvor en 210 meter brosektion faldt ned. Resterne af broen blev taget ned i 2019. I 2017 startede undersøgelser af de omtalte egenfrekvenser af [forskere fra Milanos polytekniske Universitet](#), men det lykkedes desværre ikke at få gennemført de nødvendige analyser, der kunne have advaret om kollapset, før det skete.

Skandalesagen om bevaringsværdige Bellahøj startede for et par år siden, da KAB, der administrerer det almennyttige boligbyggeri Bellahøj, ud af den blå luft fik en idé om, at bygningerne måske ikke kunne [klare en storm](#).

Dette resulterede i omfattende undersøgelser foretaget af flere rådgivere, som bragte de samlede planlægnings- og projekteringsudgifter op omkring [180 millioner kroner](#). Det endte med et forslag om forstærkning og renovering af bygningerne for [over to milliarder kroner](#) – et beløb der svarer til at rive alle bygningerne ned og genopføre dem.



»Beboerne på Bellahøj havde tidligere fremsat forslag om at foretage målinger på Bellahøjhusene, hvilket kunne have været gennemført for under en million kroner,« skriver Rune Brincker, Hans Svenningsen og John Steen Johansen.

Foto: Antonio Calanni/AP/Ritzau Scanpix.

Beboerne på Bellahøj havde tidligere fremsat forslag om at foretage målinger på Bellahøjhusene, hvilket kunne have været gennemført for [under en million kroner](#). Penge der ville være givet godt ud. Særligt når det drejer sig om bevaringsværdige bygninger og kulturarv.

Ikke desto mindre [afstod KAB](#) fra at foretage målinger af bygningernes egenfrekvenser. De fastholdt i stedet beslutningen om at bygningerne skulle forstærkes for et betydeligt beløb alene på baggrund af kostbare og uegnede analyser baseret på modeller, normer og praksis inden for byggesektoren.

Byggeindustriens traditioner om at benytte normer og vindtunnelforsøg er glimrende, men de er kun glimrende INDEN bygningen er opført. Her er de til

gengæld også helt nødvendige som grundlag for et fornuftigt design af bygningen
INDEN byggeriet går i gang.

Men normerne skal naturligvis ikke bruges, når bygningen står der. For at kunne tage ordentlige beslutninger om bygningers tilstand, så skal vi gøre ligesom lægen. Vi skal undersøge virkeligheden, måle på virkeligheden, så vi kan konkludere noget om virkeligheden.

Ligesom bonden der skulle bygge en bås til sin ko, men ikke kunne finde et svar på, hvor stor båsen skulle være. Indtil han til sidst fandt den fornuftige løsning: Mål på koen!

Når et empirisk baseret erhverv som lægegerningen kan finde ud af med stor succes at forholde sig til virkeligheden, og når en bonde kommer til den samme konklusion, når han skal bygge en bås til sin ko, så burde byggeindustrien også kunne indse det.

At når der er en konkret virkelighed at forholde sig til, nemlig bygningen svarende til patienten for lægens vedkommende, og koen for bondens vedkommende, så burde det vel ikke være så svært, at komme til fornuft og gøre noget tilsvarende.

Bygninger er lige så virkelige for os alle, som patienten er for lægen, og lige så virkelige for os alle, som koen er for bonden, og det er hverken svært eller dyrt at måle på bygninger. Det er såre enkelt, og beskeden er være **ganske klar**.



»Ligesom man ikke tager beslutninger om vidtgående indgreb på en patient der ikke har klare symptomer, så bør man heller ikke tage vidtgående beslutninger om indgreb på bygninger der ikke har klare skader,« skriver Rune Brincker, Hans Svenningsen og John Steen Johansen.

Foto: Søren Bidstrup.

Egenfrekvenserne vil klart fortælle os om Bellahøj-husene har det fint, eller om der er sket enten en lille eller en større skade, og om en sammenstyrtning er på vej.

Bygningens bevægelser vil sammen med modeller fra designfasen klart fortælle os, hvor store vindkræfterne er på Bellahøj-husene.

Det er på tide, at ejerne bliver klar over, hvor mange penge de kan spare på vedligeholdelse ved at vide mere. Det er på tide at rådgiverne fortæller ejerne, at de skal vide noget mere, før de tager beslutninger.

Og det er på tide, at myndighederne stiller krav om målinger, der kan give den fornødne information, så fornuftige beslutninger kan baseres på fakta, og ikke på mistanke, normer og forsøg med vindtunneler.

Ligesom man ikke tager beslutninger om vidtgående indgreb på en patient, der ikke har klare symptomer, bør man heller ikke tage vidtgående beslutninger om indgreb på bygninger, der ikke har klare skader.

Budskabet til byggeindustrien er enkelt: Stop de nuværende fejlvurderinger af bygværkers tilstand og sørg for at blive klogere inden vigtige beslutninger foretages, så alvorlige fejl kan undgås.

Såsom sammenstyrtning af bygværker og nedrivninger og forstærkninger af bygninger, som er helt unødvendige. Disse fejl påfører samfundet store tab.

Der er brug for en mentalitetsændring i byggeindustrien. Se bort fra normer for eksisterende bygninger og sig ja tak til mere information om virkeligheden. Kun sådan kan vi forandre den nuværende tragiske og dyre praksis vedrørende eksisterende bygninger.

Rune Brincker er tidligere professor i dynamik ved Danmarks Tekniske Universitet (DTU), Hans Svenningsen er cand.merc. og direktør, og John Steen Johansen er formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB



Notat

Orientering om opstart af lokalplan Bellahøj Syd

Resumé

Den almene boligorganisation SAB har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag, som muliggør nedrivning og genopførelse af de 10 højhuse, som udgør den almene boligafdeling SAB Bellahøj I og II.

Sagsfremstilling

Bellahøj består af i alt 28 højhuse. De 10 højhuse, som SAB ejer, stod ligesom de 18 øvrige højhuse på Bellahøj overfor en renovering, da der i 2021 blev opdaget alvorlige konstruktionsfejl på de 10 højhuse. Fejlene er så dyre at rette op, at det sammen med renoveringsbehovet i øvrigt, ikke kan finansieres indenfor Landsbyggefondens rammer. SAB har derfor arbejdet videre med et scenarie, hvor de 10 højhuse nedrives og genopføres, da SAB oplyser, at dette er billigere end renoveringen. Det er dog muligt teknisk set at renovere de 10 højhuse. Ved at udarbejde en lokalplan som muliggør nedrivning og genopførsel er målsætningen, at området kan bevares som et alment boligområde.

Såvel den omfattende nedrivning som genopførsel af de 10 højhuse på i alt cirka 45.000 m² er lokalplanpligtigt. Det betyder, at der skal udarbejdes en lokalplan som muliggør nedrivningen og genopførslen.

Lokalplanen er omfattet af biodiversitets- og klimaindsatsen.

Genopførslen af de 10 højhuse sker ved Bellahøj Syd, ligesom i dag. Se nedenstående kort, hvor området er indtegnet med rødt.

Lokalplanen er ikke omfattet af delegation, da sagen vurderes at være principiel pga. nedrivningen af 10 bevaringsværdige højhuse. Udvalget får således forelagt forslaget til lokalplan for Bellahøj Syd inden det sendes i offentlig høring og efterfølgende igen til politisk behandling til endelig vedtagelse.

Der har været stillet en række spørgsmål til sagen om statik og stripning mv. Svar på disse spørgsmål vedlægges til sagen som bilag 1.

Hovedkonklusioner fra den indledende afklaring af sagen

I mange store sager har forvaltningen og grundejer en indledende afklaring inden lokalplansagen igangsættes, hvor sagens væsentligste dilemmaer drøftes. I 2025 har forvaltningen været i dialog med KAB (på vegne af SAB) ang. Bellahøjshusenes bevaringshensyn og

15-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 3542

Dokumentnummer i F2
183036

Sagsnummer i eDoc
2025-0057833

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

arkitektur, økonomien i hhv. renovering og nybyggeri samt klimahensyn, som var de tre væsentligste hensyn i sagen. Nedenfor opsummeres hovedkonklusionerne fra den indledende afklaring af sagen.

Bevaringshensyn og arkitektur

De 10 højhuse har høj bevaringsværdi (SAVE 2) og er i Kommuneplan 2024 udpeget som bevaringsværdige. Slots- og Kulturstyrelsen har indstillet området til fredning, men Det Særlige Bygningssyn besluttede den 27. marts 2025, at de afventer en stillingtagen til en fredning af Bellahøjhusene, til den samlede renovering er færdig, herunder renoveringen af de 10 højhuse der udgør Bellahøj Syd. Når Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har behandlet sagen, orienteres Slots- og Kulturstyrelsen om, at forvaltningen opstarter en lokalplanproces, der muliggør nedrivning og genopførsel, samt at lokalplanområdet udelukkende omfatter Bellahøj Syd, og dermed ikke vil rumme bevaringsbestemmelser for det øvrige Bellahøj.

På grund af nye byggetekniske løsninger og krav i bygningsreglementet, vil nybyggeriet på Bellahøj ikke komme til at ligne de eksisterende 10 boligårne 1:1.

Økonomi

Renovering såvel som nybyggeri er pt. for dyrt (hhv. 2,7 mia. kr. og 2,1 mia. kr.) ift. den finansielle ramme på 2 mia. kr., som KAB har afstemt med Landsbyggefonden. Budgettet for nybyggeri ligger tættest op ad den fastsatte økonomiske ramme og KAB oplyser, at de forventer at kunne finde besparelser svarende til mindst 100 mio. kr. i processen.

Klimahensyn

En Livscyklusanalyse (LCA) for Bellahøj viser, at en renovering vil have en CO₂-belastning på 5 kg CO₂e/m²/år, mens genopførsel vil have en belastning på 6,4-7,9 kg CO₂e/m²/år alt efter, hvilke materialer byggeriet genopføres i. KAB beregner en bortskaffelse af materialer fra de eksisterende højhuse til hhv. 0,8 kg CO₂e/m²/år for renoveringen og 1,0 kg CO₂e/m²/år for nybyggeriet.

Den CO₂-udledning som er forbundet med genopførelsen, ligger over bygningsreglementets vejledende grænseværdi på 6,8 kg CO₂e/m²/år som forventes at være gældende, når byggeriet skal genopføres. Det er derfor nødvendigt at optimere genopførelsen yderligere for at leve op til det kommende krav. Økonomien til optimeringen af byggematerialer indgår ikke i budgettet på 2,1 mia. kr. for genopførelsen.

Indledende møde med Brønshøj-Husum Lokaludvalg

Forvaltningen ønsker at igangsætte den tidlige dialog med Brønshøj-Husum lokaludvalg om projektet, med henblik på at drøfte ønskerne bag projektet og få input vedr. de lokale ønsker til det videre arbejde i første halvdel af 2026. Lokaludvalget vil blive præsenteret for status på

sagen, den foreslåede proces, strategi for omverdensinddragelse samt byggherres ønsker til udnyttelse af arealet.

Orientering af andre interessenter

Der vil udover lokaludvalget også blive taget kontakt til Slots- og Kulturstyrelsen, da Styrelsen har indstillet området til fredning og været en væsentlig part i udarbejdelsen af det illustrerede byggeprogram, som fastlægger designprincipperne som de øvrige 18 højhuse renoveres efter. Beboerne på Bellahøj orienteres løbende af boligselskabet om udviklingen, hvor nogle beboere er imod planerne om genopførsel. SABs igangværende dialogproces med beboerne vil fortsætte.

Politisk handlerum

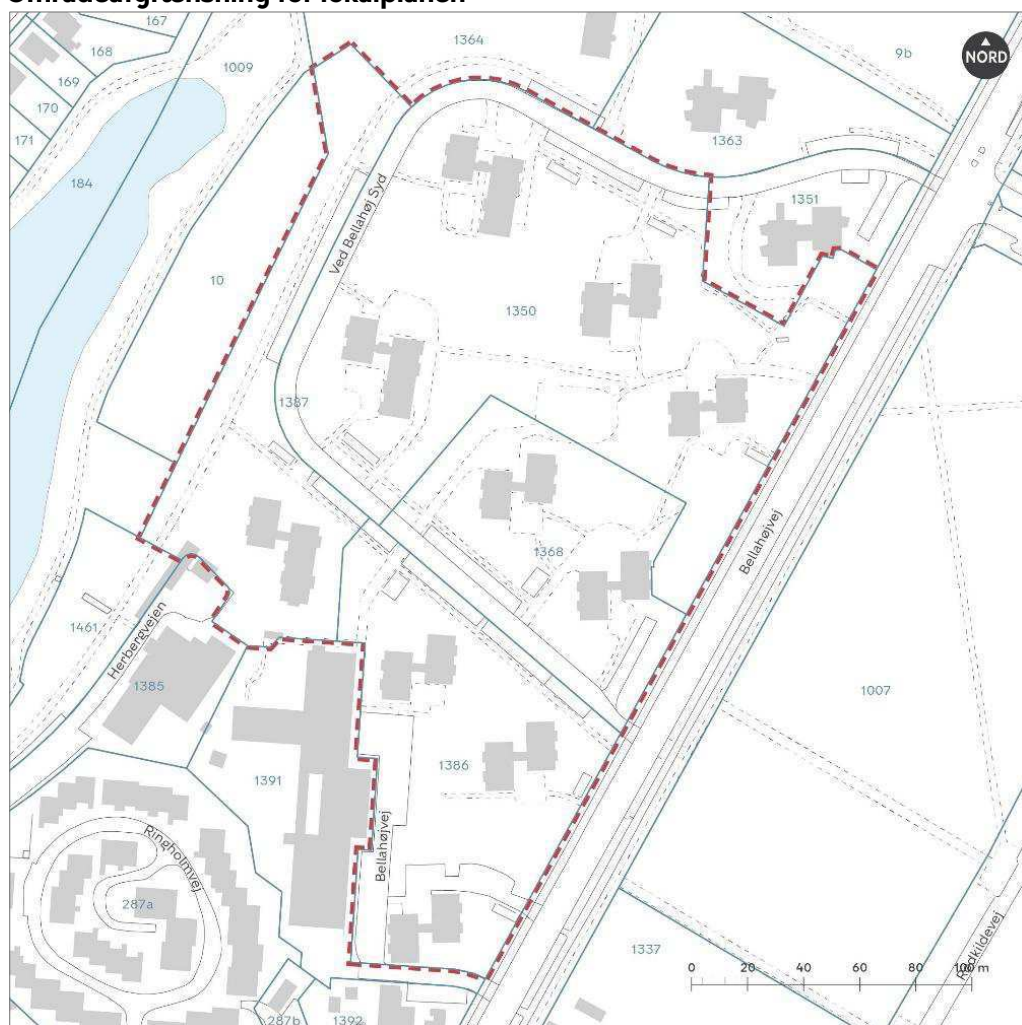
Det kan besluttet, at Klima-, Miljø- og Teknikudvalget ønskes sag forelagt til beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan som muliggør nedrivning og nybyggeri.

Videre proces

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge en lokalplan til endelig vedtagelse i andet kvartal 2027.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Områdeafgrænsning for lokalplanen



Bilag

Bilag 1 Spørgsmål om statik og stripning



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

15-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 26397

Dokumentnummer i F2
233938

Sagsnummer i eDoc
2025-0404967

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør