



Bilag 2

Forvaltningens svar på politikerspørgsmål vedr. Bella-højhusene i december 2025 og januar 2026

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.

Spørgsmål

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.

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

27-01-2026

Sagsnummer I F2
2025 - 3542

Dokumentnummer i F2
239434

Sagsnummer eDoc
2025-0057833

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

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.

Spørgsmål

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 offentligt 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/politikerspoeergsmaal-til-klima-miljoe-og-teknikforvaltningen-2026>.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

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 statistiske 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.

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

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels Efterstigaard Bjerrum (A) har den 15. december 2025 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Henvendelsen har en længere motivation og slutter med følgende opsummering:

"En forhastet tilladelse til at iværksætte stripning vil således ikke alene være i strid med gældende lovgivning, det vil også være i strid med boligorganisationen SABs egne beslutninger og løfter til beboerne, samt beboerdemokratiet og ambitionen om København som foregangsby for bæredygtighed og de kommende anbefalinger om at bevare eller forklare - og bevare mere, som forventes at foreligge i februar 2026.

Med denne henvendelse opfordrer vi til, at sagen sættes formelt på TMUs dagsorden, så afdelingsbestyrelsen får mulighed for at træde på."

Svar

På Klima-, Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26. januar 2026 besluttede udvalget at løfte Orientering om opstart af lokalplan Bellahøj Syd, hvorfor forvaltningen har udarbejdet indstilling om sagen, som behandles på udvalgets møde den 24. februar 2026. Afdelingsbestyrelsen kan søge foretræde efter gældende procedure: [Forretningsorden og foretræde for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget | Københavns Kommune](#)

Med hensyn til sagens gennemførelse har KAB fremsat ønske om at udføre arbejder i de tre højhuse, der på grund af kommunalt påbud herom står ubeboede, forud for modtagelse af tilladelse til igangsættelse af byggeriet (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 at foretage undersøgelser for miljøfarlige stoffer nu 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 arbejderne.

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 omkring afdelingen.

Den juridiske og økonomiske ramme for arbejderne er den fysiske helhedsplan, der er vedtaget i 2012. Det er korrekt, at der er væsentlige forandringer i den fysiske helhedsplan, og beboerne kommer derfor til igen at skulle stemme om gennemførslen af den fysiske helhedsplan, når boligselskabet har udarbejdet et skema B, og er klar til at igangsætte nedrivning og genopførelse i regi af helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsens henvisninger til § 28 og 37 i almenboligloven ville være korrekte, hvis der var tale om arbejder, der ikke udføres i regi af den fysiske helhedsplan, men det er ikke tilfældet.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

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

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 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 bygherre, 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.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør