

An aerial photograph of a residential neighborhood featuring several long, curved rows of red brick apartment buildings. Each building has a red-tiled roof and multiple windows. The buildings are separated by green lawns and small trees. A paved road with parked cars runs along the top and bottom of the image. A semi-transparent green rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing white text.

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2026

AFD. HUMLEVÆNGET BILAG 2

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



AFDELING									
HUMLEVÆNGET SAB v/ KAB afd. 3007	397	●	●	●	●	●	●	736,1 mio. kr.	736,1 mio. kr.
I ALT	397								
ANTAL BOLIGER	397								
ANTAL BEBOERE									
UDSAT BYOMRÅDE	●								
ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	●								
FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	●								
NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	●								
BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	●								
TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)									
ANLÆGSSUM								736,1 mio. kr.	736,1 mio. kr.

HUMLEVÆNGET

SAB AFD. 3007

Helhedsplanen koster ca. 736,1 mio. kr. og omfatter:

- Sikring af murværk mod nedstyrtning
- Renovering af hoved- og kælder trapper
- Renovering af lyskasser og støttemure ved kældertrapper
- Udskiftning af kloak og dræn
- Udskifning af badeværelser
- etablering af ventilationsanlæg
- Nye hoveddøre



Afdelingen

Afdelingen, der er opført i 1941-43, består af 397 familieboliger opført som rækkehuse. Humlevænget er disponeret med tre næsten lige store bebyggelsesgrupper. For at skabe byarkitektonisk sammenhæng mellem det nordlige og de sydlige områder, er bebyggelsen umiddelbart syd for Veksøvej udført med delvist buede bygningskroppe, således at retningsskifte formidles. Alle bebyggelsesgrupper er disponeret omkring fælles, indre friarealer, der er indrettet med opholds- og legearealer. De to-etages rækkehuse er formet i en nøgtern og funktionalistisk stil. Indgangspartiernes spinkle overdækniner og bebyggelsens markante skorstene er karakteristiske detaljer i bebyggelsen. Bebyggelsen er bevaringsværdig som SAVE 3.

Udfordringer og løsninger

Ejendommen har et stort renoveringsbehov, da der ved opførelsen af ejendommen er anvendt byggeteknisk dårlige løsninger, som har resulteret i skader på murebindere, bærelag og terrændæk. Som følge heraf skal baldakiner, lyskasser, kældertrapper, facader og gavle renoveres. Derudover bliver alle afløbs- og vandinstallationer udskiftet, og der etableres mekanisk ventilation af alle boliger. Enkelte arbejder er akutte grundet risiko for nedstyrtning.



FAKTA

Afdelingsnummer: 3007

Afdelingsnavn: Humlevænget

Boligselskab/forretningsfører: SAB

Opførelsesår: 1941-43

Antal boliger: 397

Adresse: Bjernedevej 46-110, Boeslundvej 17-83 og 22-120, Nordrupvej 1-83, Smørumvej 1-195, Vallekildevej 2-114, og Veksøvej 70-158 og 91-169, 2700 Brønshøj

HUMLEVÆNGET

SAB AFD. 3007

Ændringer i renoveringsprojektet

Det godkendte projekt har ikke været realiserbart indenfor de tidligere godkendte rammer på grund af byggetekniske og økonomiske udfordringer.

Fjernnet: Sammenlægninger udgår, kældertrapper ændres fra udskiftning til renovering.

Tilføjet: Omfangsdræn omkring alle boligstokke, ekstra terrænarbejder, nyt tag, nye døre, 22 ekstra badeværelser renoveres, nye skraldestationer

Tiltag i helhedsplanen

Med helhedsplanen forbedres bygningernes kvalitet og arkitektur, og boligerne gøres mere attraktive.

Det sker bl.a. ved, at:

- murværk sikres mod nedstyrtning
- renovere lyskasser og støttemure ved kældertrapper
- nye hoveddøre
- udskifte faldstammer og vandinstallationer
- udskifte kloak
- udvidet drænarbejde
- renovere badeværelser
- etablere ventillationsanlæg
- etablere LAR- tiltag

Processen

Ændringer i renoveringsprojektet er godkendt på ekstra ordinært afdelingsmøde den 19.03.26 og på organisationsbestyrelsesmøde den 18.02.26. Udførelsen forventes igangsat ultimo 2026.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema B under forudsætning af, at:

- ændringer i projektet skal godkendes af Københavns Kommune.
- alle udvendige skorstene og skorstenspiper bevares
- der tages afsæt i Københavns kommunes retningslinjer om bevaringsværdig bebyggelse
- helhedsplanen skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- Københavns Kommune skal godkende mockup inden renoveringen igangsættes

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	6	132	233	26	397

Samlet bruttoareal i dag: 31.033 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 78 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	6	132	233	26	397

Samlet bruttoareal fremover: 31.033 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 78 m²

HUSLEJE, FAMILIEBOLIGER	kr./m ² /år (2026-niveau)	kr./md. i gns. (2026-niveau)
EKSKL. FORBRUG		
Eksisterende	947	6.550
Fremtidig (anslået)	1.296	8.964

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 1.089 kr. pr. m².



ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	736,1 mio. kr.
------------	----------------

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån	736,1 mio. kr.
----------------	----------------

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	400.000 kr.
------------------	-------------