

Bilag 2
Renovering af
almene boliger
Bellahøj AKB

1. halvår 2021



Oversigt



AFDELING AKB afdeling 1030-5 Bellahøj	ANSKAFFELSESSUM	544 mio. kr.
	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	
	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	•
	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	
	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	•
	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	•
	UDSAT BYOMRÅDE	•
	ANTAL BOLIGER	261

Bellahøj afd. 1030-5

Renovering af 261 familieboliger ved AKB

Projektet

Helhedsplanen rummer en række forbedringer samt nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Den vil bidrage til et bedre indeklima og dermed sundere boliger i bebyggelsen. Blandt arbejderne er:

- Ny klimaskærm på hovedfacader, penthouse og trapperum
- Ny isolering på svalegangene
- Nyt porttelefonanlæg med adgangskontrol
- Nye entredøre mellem trapperum og boliger
- Nye køkkener i alle boliger
- Nye badeværelser i alle boliger
- Nye brugsvands- og afløbsinstallationer med individuelle forbrugsmålere
- Renovering af kloakinstallationerne
- Nyt ventilationssystem med varmegenvind i alle boliger
- Nye elinstallationer i alle boliger
- Genhusning af alle beboere

Bebyggelsen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. AKB's afdeling 1030-5 ligger midt i bebyggelsen, nord og syd for et åbent parkområde. Bellahøj er resultatet af en arkitekt-konkurrence 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.

Tekniske udfordringer og løsninger

Bebyggelsen Bellahøj står over for en gennemgribende renovering. Facaderne har betonskader, og bygningerne er dårligt isolerede. Det resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning. Alle facader udskiftes og isoleres, der kommer nye vinduer og et nyt ventilationssystem tilføjes. Tilsammen vil disse tiltag forbedre indeklimaet i boligerne markant.

Størstedelen af lejlighederne har de oprindelige køkkener og badeværelser, der i stort omfang er nedslidte og utidssvarende.

Friarealerne skal opgraderes og kvaliteter fra den oprindelige landskabsplan skal genskabes. En fælles plan for de fire afdelinger skal sikre at uderum-mene kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.



Kortudsnit hvor Bellahøj AKB er markeret med rød.

Fakta

Afdelingsnummer	1030-5
Afdelingsnavn	Bellahøj
Boligselskab / Forretningsfører	AKB/KAB
Opførelsesår	1955
Antal boliger	261
Adresse	Ved Bellahøj Nord 7, 14 og 16 og Ved Bellahøj Syd 11, 18, 20 og 22 og 14-16 2700 Brønshøj



Bellahøjbebyggelsens 28 højhuse står i et stort, grønt parklignende landskab tegnet af landskabsarkitekten C. Th. Sørensen. Et samlet plan for renovering og opgradering landskabet for alle fire boligafdelinger i Bellahøj er under udvikling.

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.

Genhusning

AKB vurderer, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er en nødvendighed. Der er budgetteret med dette.

Processen

På grund af COVID19-restriktionerne blev der afholdt urafstemning ved afgivelse af stemmer pr. brev, hvilket resulterede i, at helhedsplanen blev godkendt den 26. januar 2021. Organisationsbestyrelsen godkendte på møde 9. marts 2021. Byggeriet forventes at blive gennemført i perioden fra august 2021 til december 2025.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

- Bebyggelsens ydre udformning må ikke ændres i forbindelse med den detaljerede projektering, medmindre det er aftalt med TMF, Almene Boliger,
- Det tidligere "Illustrerede Byggeprogram" (udarbejdet i 2014 af Henning Larsen Architects m.fl.) skal følges nøje. Enhver afvigelse fra byggeprogrammet skal godkendes af TMF, Almene Boliger,
- enhver ændring i det nu foreliggende projekt skal godkendes af TMF, Almene Boliger.

Husleje

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 994 kr.

Familieboliger	kr./m ² /år (2019-niveau)	kr./md. i gns. (2019-niveau)
Eksisterende husleje*	852	6.036
Fremtidig husleje*	1.018	7.211

*Anslået husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt på en 85 m² bolig

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	2	81	170	7	1	261

Samlet bruttoareal i dag: 22.927 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 88 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet

Økonomi

Anskaffelsessum	
Renovering	544 mio. kr.
Kommunal garanti	
Garanti på lån	280 mio. kr.
Kommunalt bidrag	
Kapitaltilførsel	0 kr.