

RENOVERING AF HØJDEVEJ AAB AFD. 17

BILAG 2 2025



PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



AFDELING	ANTAL BOLIGER	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
HØJDEVEJ - AAB AFD. 1 7	154		●			●		219,1 mio.kr.
I ALT	154							219,1 mio.kr.

AFDELINGEN



Eksempel på nye "Badetårne" efter helhedsplanens gennemførelse

Afdelingen

Afdelingen, der er opført i 1927, består af 154 familieboliger opført som etagebyggeri i 5 etager samt kælder og loft. Bebyggelsen ligger på Amager i en typisk københavnerkarré og har murede facader i rød tegl mod gaden og gul tegl mod gården.

Udfordringer

Byggetekniske undersøgelser har vist et omfattende vedligeholdelsesbehov for afdelingens installationer, der nu kræver udbedringer. Derudover er boligerne indrettet med et meget lille toilet, men uden eget bad.

Ændringer i renoveringsprojektet

Det godkendte projekt har ikke været realiserbart indenfor de tidligere godkendte rammer på grund af byggetekniske og økonomiske udfordringer. Projektet omfatter fortsat etablering af i alt 10 nye badetårne ind imod gården.

I 98 af de 154 boliger etableres badeværelser ved tårne placeret på gårdsiden uden på bagtrappen. Udgangen fra bagtrappen bibeholdes og stuelejligheder får nye kantzoner til ophold. Resterende lejligheder får nyt badeværelse og køkken inden for de eksisterende rammer i boligen. Der etableres altaner i tilknytning til badetårne og en del af de øvrige lejligheder. Endvidere etableres franske altaner.



FAKTA

Afdelingsnummer: **17**
Afdelingsnavn: **Højdevej**
Boligselskab/forretningsfører: **AAB**

Opførelsesår: 1927
Antal boliger: **154**
Adresse: **Keplersvej 1-5, Kirkegårdsvej 46-56, Tycho Brahes Allé 12-22, Højdevej 19, 2300 Københavns S**

HELHEDSPLANEN

Tiltag i helhedsplanen

Med gennemførelse af helhedsplanen opnås en bedre bygningskvalitet og mere tidssvarende boliger. Den koster ca. 219,1 mio. kr. og omfatter:

- etablering af 10 nye badetårne
- etablering af nye badeværelser
- etablering af nye køkkener med spiseplads
- etablering af altaner og franske altaner
- etablering af ventilation i køkken og bad
- udskiftning af brugsvandsledninger
- renovering af udearealer

Processen

Den oprindelige helhedsplan er godkendt på afdelingsmødet den 09.10.2017. Ændringer i projektet er godkendt hhv. den 26.08.2019 og den 14.09.2022. Organisationsbestyrelsen forventes at godkende den 26.02.2025.

Udførelsen forventes at blive igangsat medio 2025.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende ændringerne under forudsætning af:

- at helhedsplanen lever op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg, herunder at der etableres individuelle målere i forbindelse med udskiftning og etablering af nye brugsvandsledninger.



Eksempel på indretning efter gennemførelse af helhedsplanen



Eksempel på indretning efter gennemførelse af helhedsplanen



Eksempel på badeværelse efter gennemførelse af helhedsplanen

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	136	10	4	-	154

Samlet bruttoareal i dag: 10.210 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 66 m²

BOLIGUDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	4	136	10	4	-	154

Samlet bruttoareal fremover: 10.855 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 70 m²

HUSLEJE, EKSKL. FOR- BRUG - FAMILIEBOLIGER	kr./m ² /år	kr./md. i gns.
Nuværende *	739	4.311
Fremtidig (anslået)#	791	4.614

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene boliger er 1.012 kr./m²/år. (2024 niveau)

* Husleje beregnet ud fra en bolig på 70 m²

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering **219,1 mio. kr.**

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån **219,1 mio. kr.**

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel **150.000 kr.**