

Bilag 2

Renovering og nybyggeri af almene boliger

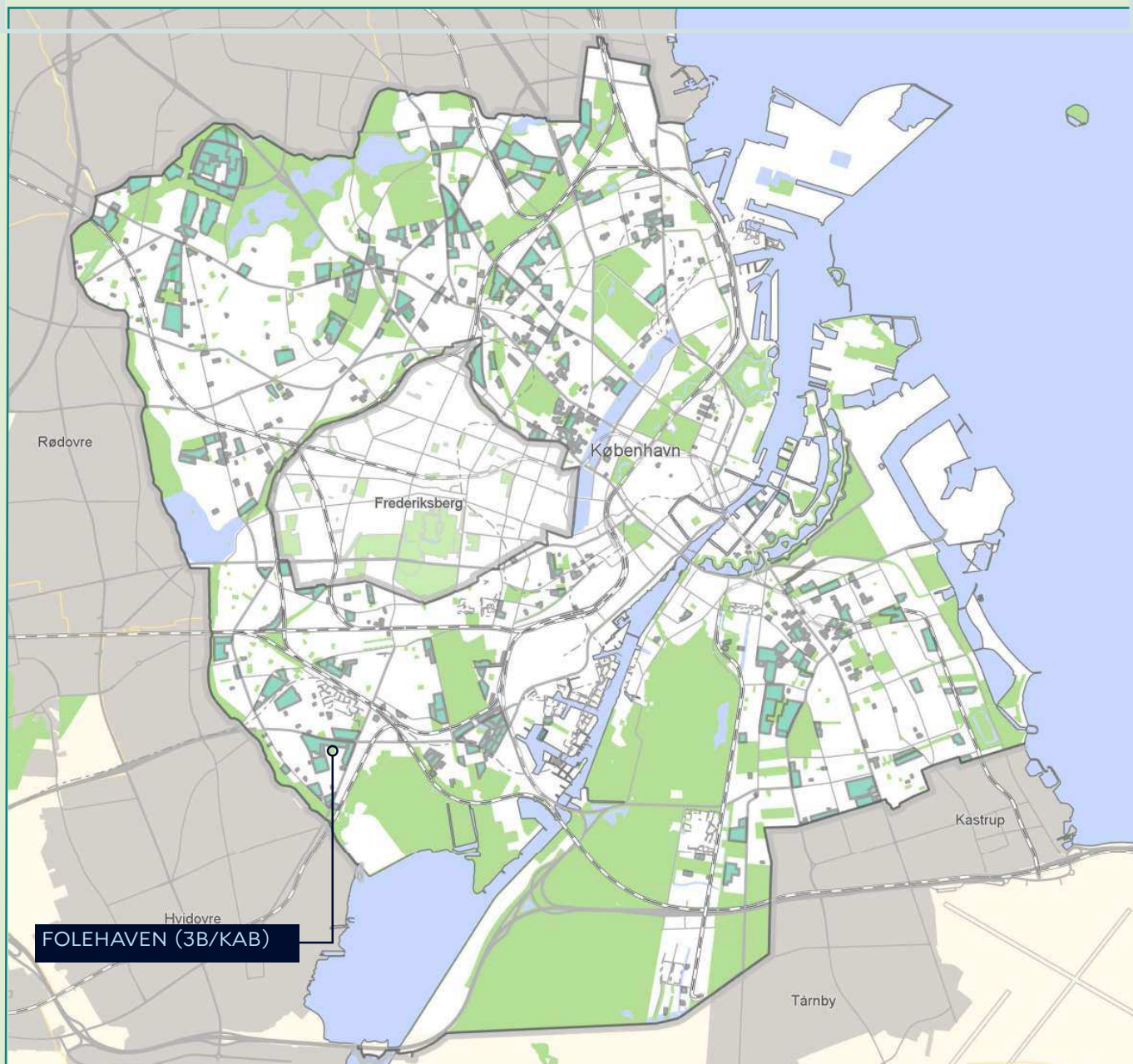
Folehaven 3B/KAB
1. halvår 2026



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres revideret helhedsplan (renovering) og fortætningsprojekt i en almen boligafdeling Folehaven i Valby. I den samlede plan udføres nødvendig renovering, men også nye tiltag som tagboliger og et fælleshus. Tiltagene skal bidrage til at gøre Folehaven til en attraktiv afdeling, der både kan fastholde nuværende beboere og tiltrække nye. Ud over beskrivelse af selve projektet og betingelser for godkendelse mv., indeholder bilaget afsnit om baggrund og økonomi.



AFDELING	ANTAL BOLIGER	UDSAT BYOMRÅDE (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	ENERGIOPTIMERING (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	BOLIGKVALITET (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANSKAFELSESSUM
Folehaven, renovering (3B/KAB afd. 3022)	971	•	•	•	•	•	•	1.544,7 mio. kr.
Folehaven, nybyggeri (3B/KAB)	60							175,1 mio.kr.

Folehaven

Renovering af eksisterende boliger samt nybyggeri af 60 tagboliger ved 3B/KAB

Afdelingen

Folehaven er en stor boligafdeling med 970 boliger. Afdelingen er opført i perioden 1952-1961, og bebyggelsen består af 26 vinkelhuse med grønne gårdhaver og tilhørende fælleslokaler og vaskeri. Bygningerne er på tre etager med kælder og er udført i gule mursten med hvide vinduesrammer og markante, mørkegrønne skodder. Tagene var oprindeligt af eternitskifer, men står i dag med bølgeplader. Afdelingen har et mindre butikstov.

Afdelingen er præget af boligsociale udfordringer og oplevet utryghed i området. Folehaven ligger i et udsat byområde jf. kommunens Politik for udsatte byområder, og boligområdet er udpeget på regeringens forebyggelsesliste.

Boligerne i Folehaven varierer fra 1-4 rumsboliger. Nogle boliger har en god tidstypisk disponering, mens andre er noget kompakt indrettet. Herudover er der flere helt små boliger med utidssvarende indretning. Generelt er der mangel på større familieboliger i afdelingen.

Fokus for helhedsplanen

I helhedsplanen er der fokus på gennemgribende bygningsrenovering, fornyelse af udearealer og ændring i afdelingens boligudbud. Der etableres desuden 60 nye tagboliger med grundkapital.

Bygningsrenoveringen omfatter bl.a. forbedring af klimaskærm og indeklima, samt fornyelse af installationer og badeværelser. Der etableres ny tagbelægning og gavlisolering. Forbedring af klimaskærmen suppleres med bl.a. ny ventilation og renovering af varmeanlæg, vand- og afløbsinstallationer og renovering af alle badeværelser.

Udearealerne opgraderes med bedre og tryggere opholdsmuligheder, belysning og fodgængerforhold.

Afdelingens boligudbud suppleres med nye tilgængelighedsboliger og der gennemføres en række boligsammenlægninger.

Der nedlægges i alt 56 boliger og 13 enkeltværelser uden eget køkken (oprindeligt supplement). Dette resulterer i 79 sammenlagte boliger, hvoraf 20 er indrettet som tilgængelighedsboliger.



Kortudsnit, hvor Folehaven er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Folehaven.

Fakta

Afdelingsnummer	332
Afdelingsnavn	Folehaven
Boligselskab / Forretningsfører	3B/KAB
Opførelsesår	1952-1961
Antal boliger	970
Adresse	Druehaven 1-17, 27-47, Folehaven 1-5, 11-99, Frugthaven 14, 16, 19-41, Gammel Køge Landevej 110-160, Kirsebærhaven 2-6, 51-61, Urtehaven 53-65, Vinhaven 1-59, 2500 Valby

Ændringerne i boligudbuddet har udgangspunkt i at sammenlægge små boliger med utidssvarende indretning, og samtidig fastholde og renovere velfungerende eksisterende boliger. I alt vil der være 901 boliger i den eksisterende afdeling efter renoveringen.

Yderligere etableres der 60 nye tagboliger. Når tagboligprojekt og helhedsplan er gennemført, vil der i alt være 961 boliger.

Ændringerne i boligudbuddet giver samlet set et tilskud af større boliger og giver Folehaven et udbud af attraktive boliger, der kan tiltrække og fastholde en mere blandet beboersammensætning.

Fortætning - nye tagboliger

I seks udvalgte blokke udføres der 60 nye tagboliger, som giver Folehaven et tilskud af nye attraktive boliger.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. Samtidig istandsættes boligerne, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Nye boligtyper, tagboligprojekt med grundkapital, tilgængelighedsboliger og sammenlagte boliger.
- Ny tagbelægning og efterisolering af tage.
- Efterisolering af gavle.
- Nye badeværelser.
- Ny ventilation.
- Nye vand-, varme- og afløbsinstallationer.
- Opgradering af elinstallationer.
- Nye indgangspartier.
- Mulighed for tilkøb af lydisolering mellem

lejligheder.

- Mulighed for tilkøb af nyt køkken.
- Renovering af fælleshus.
- Bedre opholdsmuligheder, belysning og fodgængerforhold i udearealerne.
- Private haver til boliger i stueetagen.
- Skybrudssikring og LAR (lokal afledning af regnvand).

Nybyggeriet udføres i samspil med renoveringen af de eksisterende tage. Blokkene ligger samlet i god afstand fra de støjende veje i kvarteret og har gode konstruktive forudsætninger. De nye tagboliger vil blive realiseret som nybyggeri med grundkapital. De 60 boliger udgør en ny afdeling under 3B, som på sigt forventes sammenlagt med 3B Folehaven. For at sikre boliger til boligsocial anvisning vil 12 af de 60 boliger blive udformet som små billige boliger eller delevenlige boliger målrettet boligsocial anvisning.

Processen

Projektet er revurderet efter Landsbyggefondens retningslinjer og de energibesparende tiltag er medtaget i helhedsplanen.

Helhedsplan, tagboligprojekt er godkendt af afdelingsmødet ved et ekstraordinært afdelingsmøde den 22. april 2026 og af Boligforeningen 3B's organisationsbestyrelse den 26. marts 2026.

3B har oplyst, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er nødvendig. Beboerne tilbydes midlertidig eller, hvis det er muligt permanent genhusning.

Helhedsplanen og tagboligerne forventes udført i perioden 2026-2032.



Eksisterende facade med grønne skodder



Illustration nyt badeværelse

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema B under følgende forudsætninger:

Helhedsplan:

- at projektet skal leve op til krav i DGNB-Sølv certificering eller Svanemærket
- at indretning af udearealer, herunder kantzoner og øvrige landskabelige elementer samt affaldsstationer bearbejdes og for at understøtte tryghed og overskuelighed
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af Klima og Byudvikling, Almene boliger

Tagboliger:

- at ny tagkonstruktion, facadeløsningerne for tagboligerne samt altaner og altanværn, bearbejdes yderligere mhp. funktionalitet og arkitektonisk fremtræden
- at ventilationsafkast etableres over tag.
- at projektet skal leve op til krav i DGNB Sølv-certificering eller Svanemærket
- at der etableres 20 % (12) små billige delevenlige boliger i tagboligprojektet til boligsocial anvisning. Der forventes seks stk. 2-værelsesboliger og seks stk. 3-værelsesdeleboliger.
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af Klima og Byudvikling, Almene boliger

Redegørelse for projektændringer i forhold til skema A:

Tilføjet:

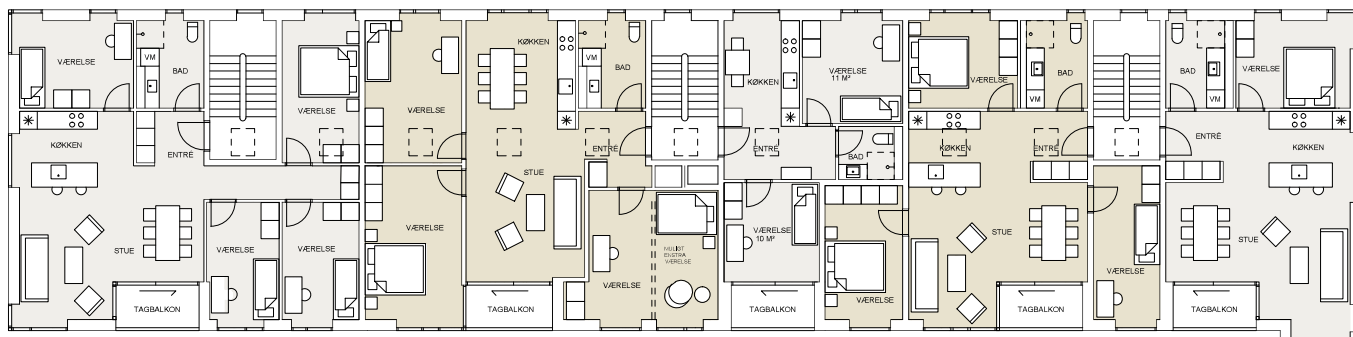
- Udbedring af brandcellevægge i tagrum i blok 1-4
- Renovering af eksisterende indgangsoverdækninger i blok 16-21
- Nedtagning og lukning af eksisterende friskluftventiler i alle boliger
- Udskiftning af tagpap på kælderhuse ved gavle
- Opgradering af CTS til varmecentraler og ventilation
- Nye dørtelefoner i blok 16-21
- Større radiatorer i boliger
- Nye vindues- og dørpartier ved terrasser i tilgængelighedsboliger
- Grundventilation af kældre
- Mekanisk røgudluftning af kældre ved tilgængelighedsboliger
- Detaljeret indretning af fælleshus efter byggeprogram blev fastlagt
- Landskabsarbejder til erstatning af LAR-områder
- Landskabsarbejder for tryghedsskabende infrastruktur

Udgået:

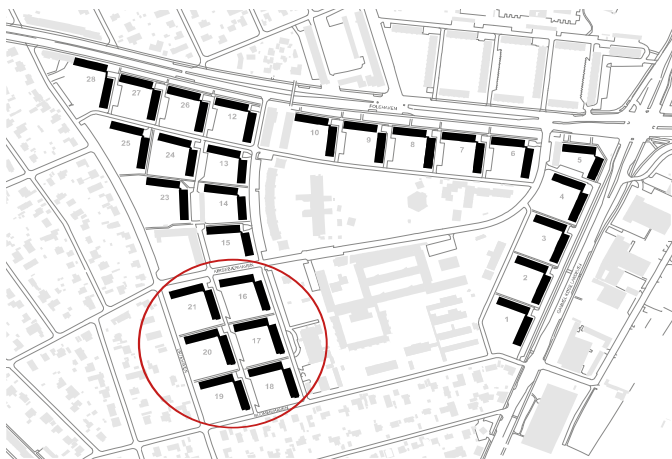
- Lydskodder
- ADK i kældre
- Udbedring af vinduesfuger
- LAR (ekstern finansiering)

Ændring:

- Indretning af boligtyper A1 og B1 er justeret



Eksempel på planløsning for de nye tagboliger



Oversigtskort over Folehaven, med rød markering om de blokke der tilføres nye tagboliger



Illustration af ny gavl med murværksmønster og klatreplanter

Husleje, renovering

Familieboliger	kr./m ² /år (2026-niveau)	kr./md. i gns. (2026-niveau)
Eksisterende husleje*	938	4.860 (72 m ²)
Fremtidig husleje* (anslået)	1.187	7.715 (78 m ²)

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2026-niveau)	kr./md. i gns. (2026-niveau)
Eksisterende husleje*	738	2.829 (46 m ²)
Fremtidig husleje* (anslået)	982	3.764 (46 m ²)

* Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt
Enkelte boliger har højere huslejeniveau i dag

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 1.100 kr. /m²/år (2026 niveau)

Husleje, nybyggeri

Familieboliger	kr./m ² /år (2026-niveau)	kr./md. i gns. (2026-niveau)
Husleje (anslået)*	1.404	8.932 (87 m ²)

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Boligudbud, nybyggeri

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	18	30	12	0	60
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: ca. **5.226 m²**

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 81,5 m²

Boligudbud, renovering

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	8+13*	191	530	216	-	958
Ungdomsboliger	5	7	-	-	-	12
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

* 13 enkeltværelser uden køkken

Samlet bruttoareal i dag: 70.100 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 72 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	173	483	214	30	900
Ungdomsboliger	-	1	-	-	-	1
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 70.100 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 78 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	1.544,7 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	1.352,8 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	400.000 kr.

Anskaffelsessum Nybyggeri	175,1 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	80,4 mio. kr.
Kommunalt bidrag Grundkapital	14,0 mio. kr.*

*inklusive 5 % afsat til eventuel regulering



Opstalt Fælleshus Fremtidig Indgangsparti