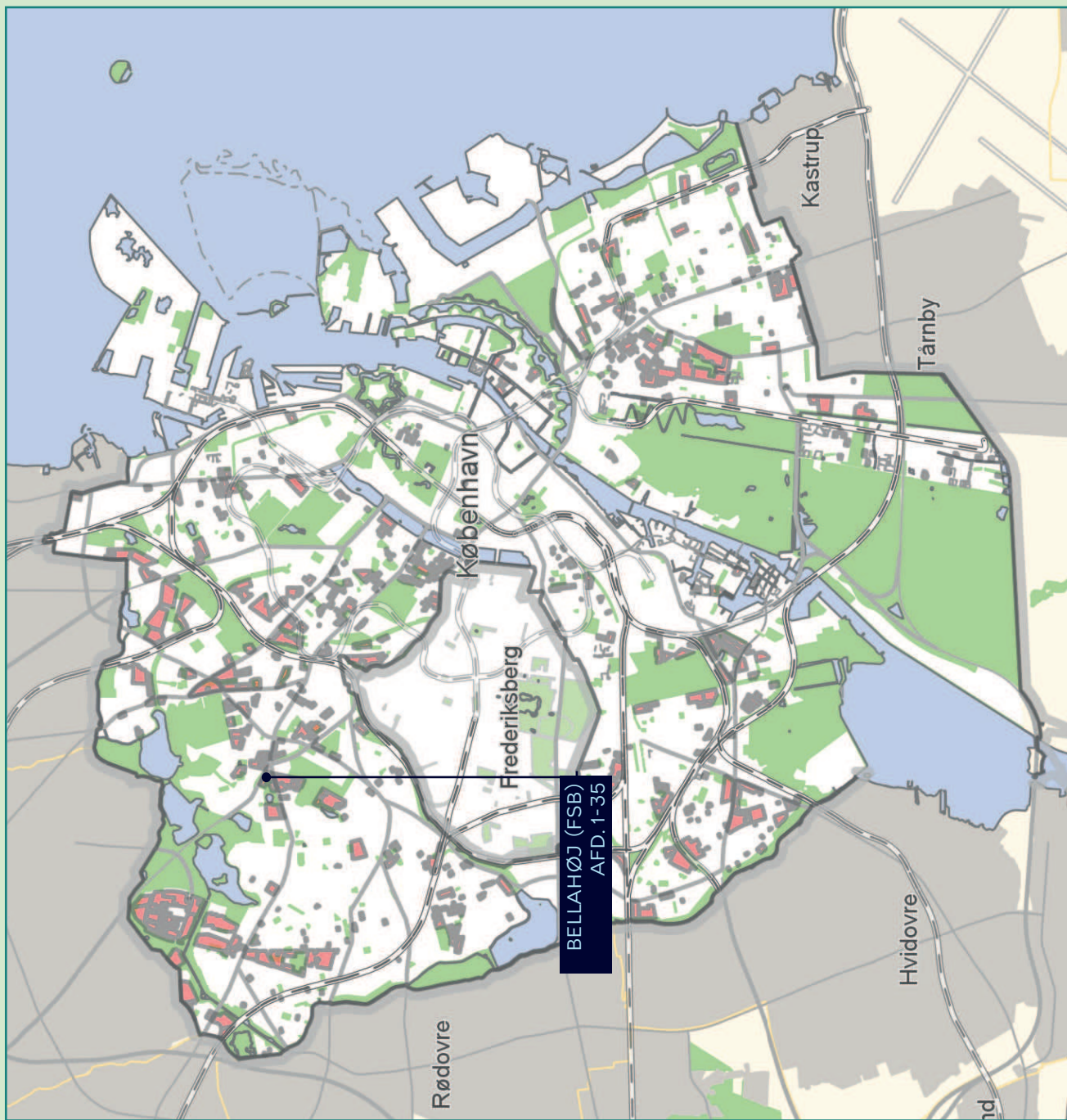


Bilag 2
Renovering af
almene boliger
Bellahøj fsb afd. 1-35

2. halvår 2025



Oversigt



AFDELING FSB afdeling 1-35 Bellahøj	ANSKAFFELSESSUM	707,9 mio. kr.
	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	
	BOLIGKVALITET (fx indeklime, 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	266

Bellahøj fsb afd. 1-35

Renovering af 266 familieboliger ved fsb

Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. fsb's afdeling 1-35 ligger i den nordlige del af bebyggelsen, tæt ved Frederikssundsvej og Bellahøj Skole. Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence i 1944 og er opført i perioden fra 1951-1956. Parkbebyggelsen omfatter 28 højhuse på 8 til 13 etager med i alt ca. 1.300 lejligheder. Opførelsen af Bellahøj var et af de første større forsøg med at industrialisere boligbyggeriet i Danmark.

Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen Bellahøj har gennem et stykke tid været moden til en gennemgribende renovering. Mange facader har betonskader, og bygningerne er dårligt isolerede. Dette resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning. Friarealerne har fine gamle træer og varierende beplantning, men fungerer dårligt som opholdssteder for beboerne. Derfor er der behov for, at de grønne uderum indrettes, så de i højere grad kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.

Tiltag

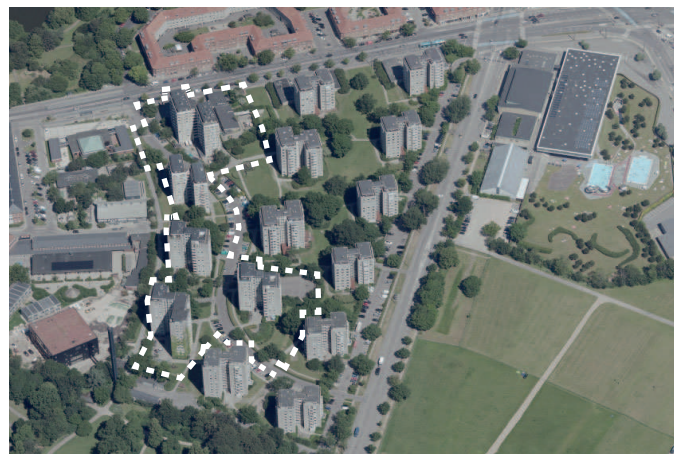
Med helhedsplanen bliver bygningernes klimaskærm renoveret og energioptimeret, boligerne moderniseres, og afdelingen som helhed får et løft.

Det sker bl.a. ved at:

- Facader, tag og altankarnapper renoveres og efterisoleres.
- Vinduer og altandøre udskiftes.
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Køkkener renoveres individuelt.
- Renovering af penthouses.
- El- og varmeinstallationer fornyes.
- Brandforstærkning af konstruktioner i 3 "grå huse".
- Etablering af en ekstra bolig i eksisterende beboerhotel.
- Etablering af beboerlokaler i eksisterende fritidshjem.
- Udearealerne får et løft.
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering.



Kortudsnit hvor Bellahøj fsb afd. 1-35 er markeret med rød



Luftfoto af Bellahøj fsb afd. 1-35

Fakta

Afdelingsnummer	1-35
Afdelingsnavn	fsb Bellahøj
Boligselskab / Forretningsfører	fsb
Opførelsesår	1951-54
Antal boliger	266
Adresse	Frederikssundsvej 123A-D, Ved Bellahøj 2-6, 5, 10 og 12, 2700 Brønshøj

Processen

Boligafdelingerne AKB Bellahøj, SAB Bellahøj I og II, fsb Bellahøj og AAB afd. 40 er indstillet til fredning. Efter aftale med Slots- og Kulturstyrelsen er bygningerne i renoveringssagen behandlet som fredede bygninger. Der er afholdt en arkitektkonkurrence og efterfølgende udarbejdet et illustreret byggeprogram for renoveringen af den samlede Bellahøjbebyggelse. Fredningssagen bliver først afgjort efter endt renovering.

Afdelingsmødet har godkendt renoveringen den 3. november 2022 og er i Organisationsbestyrelsen godkendt den 17. maj 2022.

Byggeriet forventes at blive gennemført i perioden november 2025-oktober 2029.

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2010 for almene boliger.

Genhusning

fsb vurderer, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er en nødvendighed. Beboerne tilbydes midlertidig genhusning i afdelingen eller i fsb's afdelinger i nærheden. Der er budgetteret med dette.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema B 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 for almene familieboliger er 1.089 kr./m²/år (2025 niveau).

Familieboliger	kr./m ² /år (2025-niveau)	kr./md. i gns. (2025-niveau)
Eksisterende husleje*	1.131	8.055
Fremtidig husleje*	1.311	9.343

*Anslået husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt på en 85,5 m² bolig

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	0	100	98	68	0	266

Boligudbud fremtidigt	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	0	100	99	68	0	267

Samlet bruttoareal i dag og fremtidigt: 22.203 m²

Gns. boligstørrelse i dag og fremtidigt: 83 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	707,9 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	437,1 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	0 kr.