



Bilag 2

Renovering af almene boliger

**Frederiksholm Karré 8
(AKB København afd. 1008-7)**

1. halvår 2026



Oversigt



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.)	ANSKAFTELSESSUM
Frederiksholm Karré 8 (AKB Kbh afd. 1008-7)	231	•	•	•	•	•		369,6 mio. kr.

Frederiksholm Karré 8

Renovering af 231 familieboliger ved AKB København

Afdelingen

Afdelingen er opført i 1926 som en karrébebyggelse. Karréen består af 231 lejligheder, der er fordelt på 5 etager med henholdsvis 2, 3, og 4-værelses lejligheder. Bebyggelsen er opført med røde teglsten mod gaden og gule teglsten mod gården. Bebyggelsen har et stærkt og homogent udtryk, der i modsætning til de lette bygningsdele (fx de høje spinkle vinduespartier i trapperummene, og de snedkererede facadedøre), giver et mærkbart modspil til de tunge teglkroppe. Bebyggelsen, som er en del af Frederiksholmkvarteret, er tegnet af arkitekt Mandrup Poulsen, og er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i KP19.

Fokus for helhedsplanen

Afdelingen har tidligere haft udnyttet øverste tagetage med små ungdomsboliger. Men på grund af nedslidning og brandsikringsmangler valgte boligkommissionen den 8. juli 2011 at kondemnere etagen. Helhedsplanen foreslår en ny udnyttelse af tagetagen, ikke med ungdomsboliger - men ved at udvide og sammenlægge 4. sals lejlighederne med tagetagen. Herved opstår muligheden for at etablere store familieboliger i 2 etager og således øge boligudbuddet i ejendommen. Afdelingen har desuden utidssvarende køkkener og meget små badeværelser, som danner grobund for fugt og skimmel. Som følge heraf skal køkkener og badeværelser udskiftes. Helhedsplanen har desuden fokus på afdelingens gårdarealer, der på grund af uhensigtsmæssig indretning ikke fungerer optimalt i dag.

Ændringer fra skema A til skema B

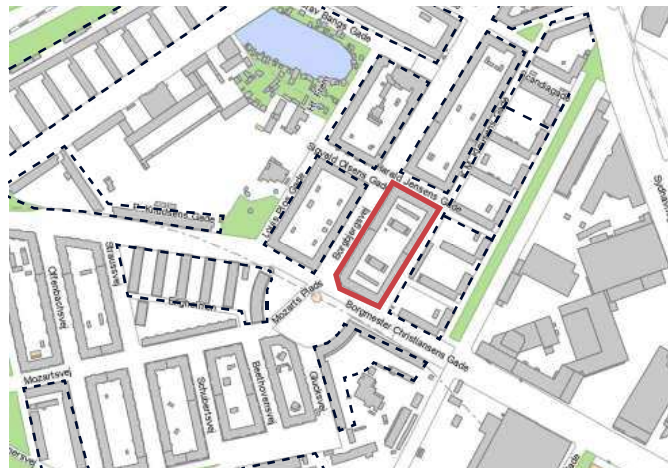
Overordnet set er projektets indhold det samme som ved skema A i 2020. Dog er der tilkommet og udgået arbejder i forbindelse med, at projektet er blevet bearbejdet.

Udgået:

- Tagterrasser på 5. sal
- Udskiftning af vinduer i trappeopgange
- Trappe fra gården op i stuelejlighederne
- Efterisolering af brystninger
- Tre tagboliger
- Aktivitetshus i gårdrum
- Skybrudssikring

Tilgået:

- Gas nedlægges i alle 231 boliger
- Udskiftning af brugsvandsinstallation i yderligere 40 boliger
- (hjørneboliger)



Kortudsnit, hvor Karré 8 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Karré 8 med kig ind i det grønne gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	8
Afdelingsnavn	Frederiksholms Karré 8
Boligselskab / Forretningsfører	AKB København
Opførelsesår	1926
Antal boliger	231
Adresse	Borgbjergsvej 41-55, Harald Jensens Gade 2-8, K.M. Klau-sens Gade 32-48, Borgmester Christiansens Gade 35-37, 2450 København SV

- Udskiftning/renovering af køkkenfaldstamme i yderligere 40 boliger (hjørneboliger)
- Altaner på 4. sal

Tiltag

Med helhedsplanen forbedres bygningens kvalitet og boligerne moderniseres og gøres mere attraktive og afdelingen som helhed får et løft.

Det samlede omfang af støttede og u støttede arbejder er:

- Modernisering af køkkener
- 191 stk. nye badeværelser
- 16 stk. sammenlægningsboliger, vandret sammenlægning af 24 stk. mindre boliger
- 34 stk. duplexboliger, lodret udvidelse
- 8 stk. nye tagboliger
- 1 stk. eksisterende tagbolig renoveres
- Behovsstyret ventilationssystem
- Udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer i alle 231 boliger
- Vinduesudskiftning 1 til 1 på hele ejendommen
- Ovenlys og kviste i nye duplexboliger og tagboliger
- Tagudskiftning af hele taget, spærkonstruktionen bevares
- Franske altaner i stuelejligheder
- Altaner 1.- 4. sal, 170 stk. mod gård
- Udvidelse af varmeanlægget til duplexboliger og tagboliger (fra 4. etage til 5. etage)
- Renovering af elinstallationer
- Istandsættelse af murværk
- Efterisolering af yderdøre mod gård
- Nyindretning af gårdrum

Processen

Helhedsplanen inkl. økonomi er godkendt af afdelingen ved ekstraordinært afdelingsmøde den 11. september 2025 og af Boligselskabet AKB Københavns organisationsbestyrelse den 30. oktober 2025.



Lejlighedssammenlægninger - ny tre-værelses bolig



Foto af Karré 8 det grønne gårdrum.

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*	976	5.937
Fremtidig husleje*	1.244	7.568

*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	130	80	21	0	231

Boligudbud fremtidigt	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	0	82	86	45	18	231

Samlet bruttoareal idag og 16.945 m² fremtidigt:

19.255 m²

Gns. boligstørrelse idag er 73 m² og fremtidigt: 83 m²

Økonomi

Anskaffelsessum	
Renovering	369,6 mio. kr.
Kommunal garanti	
Garanti på lån	369,6 mio. kr.
Kommunalt bidrag	
Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Byggeriet forventes opstartet i juni 2026, såfremt byggetilladelse og skema B tilsagn er opnået.

Miljøforhold

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

Genhusning

Boligorganisationen vurderer, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er en nødvendighed for største delen af beboerne. Beboerne tilbydes midlertidig genhusning i afdelingen eller i afdelinger i nærheden. Der er budgetteret med dette.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema B under følgende forudsætninger:

- at altaner udformes og etableres jf. altanretningslinjer - herunder for bevaringsværdigt byggeri
- at projektets videreudvikles med udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur, herunder hvad angår b.la. vinduer, facadeændringer, evt. nye tagformer og materialevalg
- at ændringer i boligplaner viderebearbejdes for at opnå optimal funktionalitet og bedst mulige dagslysforhold
- at ventilationsafkast etableres over tag
- at friarealerne bearbejdes b.la i forhold til lokal afledning af regnvand (LAR)
- at den kondemnerede tagetage igen kan tages i brug og forelægges boligkommissionen som et forbedringsforslag
- at helhedsplanen lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016
- at eventuelle projektændringer godkendes af Klima & Byudvikling, Almene Boliger



Kote- og belægningsplan



Lejlighedstype D1.1B og A3, duplexbolig og Moderniseringsbolig- 4. etage- Fremtidige forhold

Lejlighedstype D1.1B og A3, duplexbolig og Moderniseringsbolig- 4. etage- Fremtidige forhold



Oversigt over 9 stk. boliger på mere end 115m2