

Bilag 2

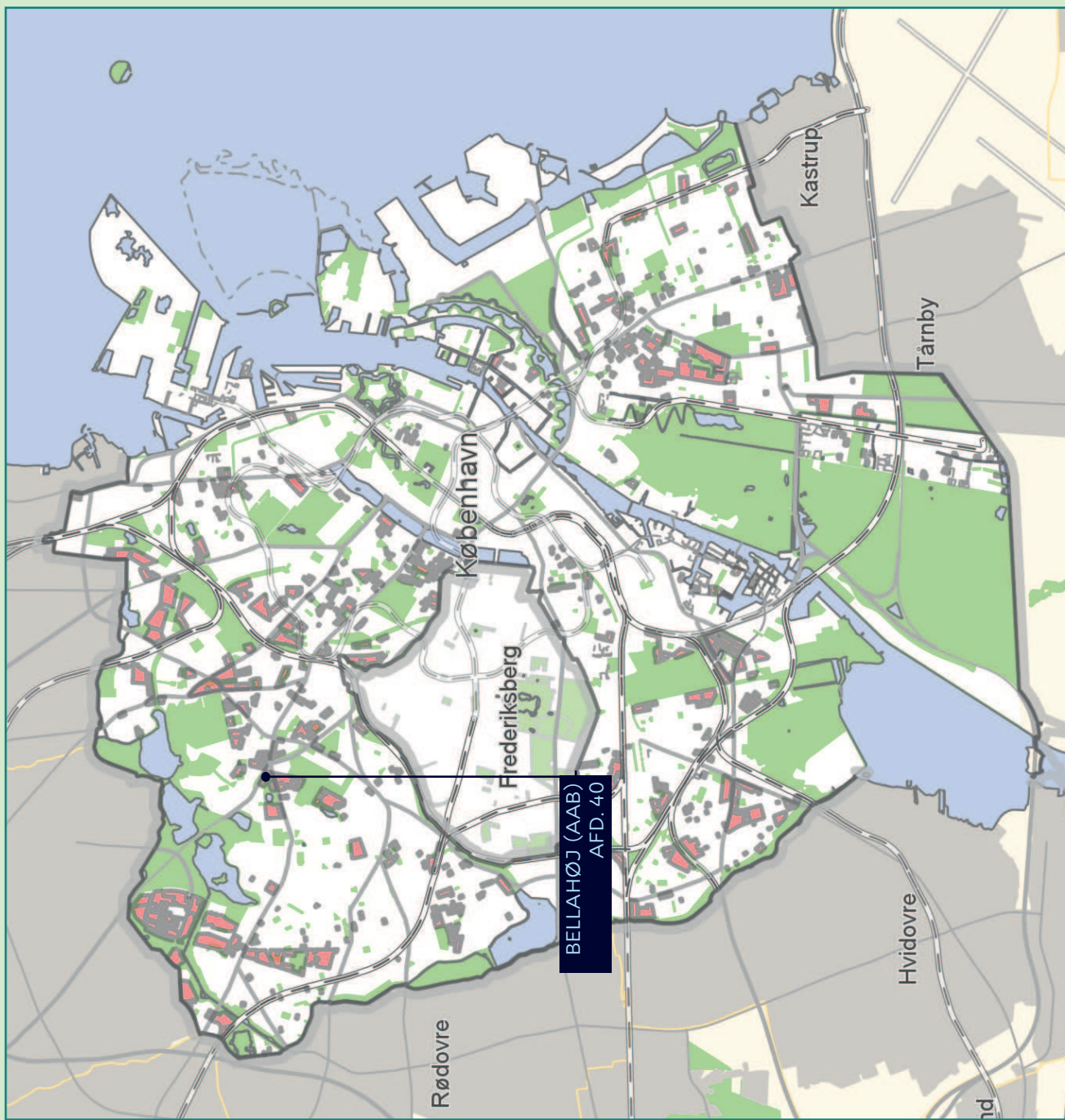
# Renovering af almene boliger

Bellahøj AAB afd. 40

2. halvår 2021



# Oversigt



<b>ANSKAFFELSESSUM</b>	601,7 mio. kr.
<b>TILGÆNGELIGHED</b> (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	
<b>BOLIGKVALITET</b> (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	•
<b>NYE BOLIGTYPER</b> (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	
<b>FÆLLESOMRÅDER</b> (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	•
<b>ENERGIOPTIMERING</b> (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	•
<b>UDSAT BYOMRÅDE</b>	•
<b>ANTAL BOLIGER</b>	280
<b>AFDELING</b>	AAB afdeling 40 Bellahøj

# Bellahøj afd. 40

## Renovering af 280 familieboliger ved AAB

### Afdelingen

Boligafdelingerne på Bellahøj administreres af fire forskellige boligselskaber. AAB's afdeling 40 ligger i den nordøstlige del af bebyggelsen ud mod Frederikssundsvej og Bellahøjvej. Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence 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.

### Fokus for helhedsplanen

Bebyggelsen Bellahøj har gennem et stykke tid været moden til en gennemgribende renovering. Mange facader har betonskader med nedfaldende facadeelementer, og bygningerne er dårligt isolerede. Dette resulterer i kulde, træk og skimmelvækst i boligerne og høje udgifter til opvarmning.

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

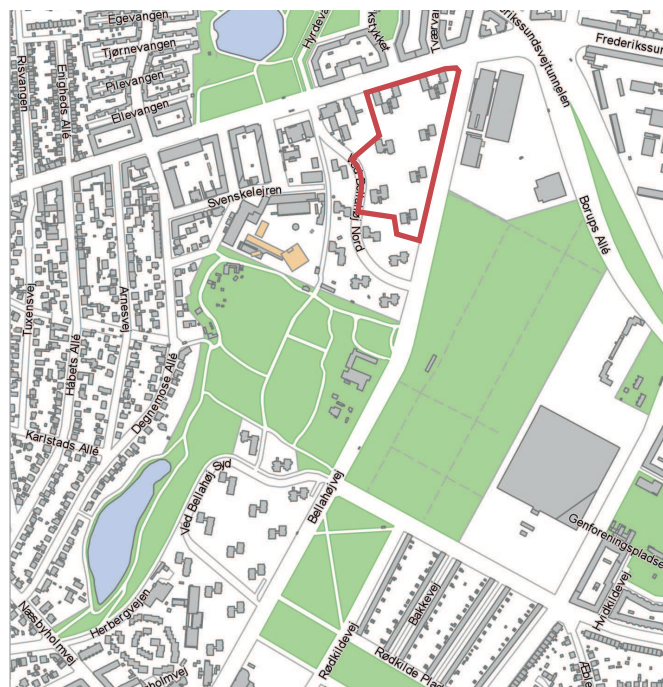
Friarealerne har fine gamle træer og varierende beplantning. Der er behov for, at de grønne ude- rum indrettes, så de i højere grad kan fungere som fælles mødesteder med plads til aktiviteter og ophold.

### 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.
- Opgangstårne renoveres.
- Vinduer og altandøre udskiftes.
- Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding.
- Badeværelser renoveres og vvs-installationer udskiftes.
- Køkkener renoveres individuelt.
- Garageanlæg renoveres.
- Der etableres beboerhus i fællesskab med de øvrige afdelinger.
- Udearealerne får et løft.
- Der indrettes nye faciliteter til affaldshåndtering.



Kortudsnit hvor Bellahøj AAB afd. 40 er markeret med



Luftfoto af Bellahøj AAB afd. 40

### Fakta

Afdelingsnummer	40
Afdelingsnavn	Afdeling 40
Boligselskab / Forretningsfører	AAB
Opførelsesår	1956
Antal boliger	280
Adresse	Bellahøjvej 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, Frederikssundsvej 119A, 119B, 121A, 121B, Ved Bellahøj 1A, 1B, 3A, 3B, 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 23. november 2021 og er i Organisationsbestyrelsen godkendt den 6. oktober 2021.

Byggeriet forventes at blive gennemført i perioden april 2022-februar 2027.

## Miljøforhold

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

## Genhusning

AAB vurderer, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er en nødvendighed. 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.



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

## Husleje

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 942 kr.

Familieboliger	kr./m <sup>2</sup> /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	853	6.042
Fremtidig husleje*	983	6.963

\*Anslået husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt på en 85 m<sup>2</sup> bolig

## Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	0	72	115	89	4	280

Samlet bruttoareal i dag: 25.147 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 89,8 m<sup>2</sup>

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet

## Økonomi

<b>Anskaffelsessum</b> Renovering	601,7 mio. kr.
<b>Kommunal garanti</b> Garanti på lån	300 mio. kr.
<b>Kommunalt bidrag</b> Kapitaltilførsel	0 kr.