

Godkendelse af grundkøb og byggeprojekt

VIBO har i konkurrence med flere andre boligorganisationer vundet retten til at etablere almene boliger på en byggegrund på Svanemølleholm i Nordhavn, København.

Projektet indeholder ca. 104 almene boliger i en ny, moderne og bæredygtig boligafdeling med fællesfaciliteter og attraktive byrum, der understøtter VIBOs visioner om fællesskaber og hverdagsdemokrati.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender køb af byggefelt 6.9 a, Svanemølleholm Øst i Nordhavn op til 11.000 etagemeter og byggeprojekt til opførelse af ca. 104 almene familieboliger. Grundstykket skal udstykkes fra matr.nr. 6378 Udenbys Klædebo Kvarter i København, og vil når udstykningen er gennemført have et forventet areal på cirka 4.615 m².

[Klik her for at se det vindende projektforslag.](#) (Det ligger også på VIBOs hjemmeside)



Illustration af Svanemølleholm

Visionen for Svanemølleholmen

Med visionen for byggeriet på Svanemølleholm viser VIBO den strategiske retning, vi arbejder med nu og de kommende år, hvor vi arbejder med at styrke fællesskaber, hverdagsdemokrati og nye måder at bo sammen på.

I projektet her skaber vi mere end boliger, vi skaber rammen om et bæredygtigt byliv, hvor mennesker og fællesskab er i centrum. Den nye boligafdeling bliver et åbent og levende sted, hvor unge, familier, singler og seniorer kan bo side om side og dele hverdagen på nye måder.

Byggeriet får flere bæredygtighedscertificeringer og bruger bæredygtige materialer, genbrugsløsninger, solceller og lokal regnvandshåndtering. Samtidig inviterer de grønne byrum, fælleslokaler og delefunktioner til fællesskab, kultur og aktiviteter, der binder området sammen.

Svanemølleholm skal være et godt sted at bo – et hjem, hvor mennesker trives, fællesskaber vokser, og ressourcer bruges med omtanke.



Fællesarealer



Adgangsbalkoner

Indhold og realisering af projektet

Byggeriet på Svanemølleholm omfatter ca. 104 nye boliger samt fælleslokaler og byrum, der understøtter beboerfællesskab og samtidig åbner sig mod det omkringliggende lokalsamfund.

Delefunktioner som cykelværksted, gæsteboliger og andre fælles faciliteter skaber muligheder for fleksibel og bæredygtig anvendelse af området, mens en fællesskabskoordinator sikrer, at beboerne kan udvikle initiativer, som styrker fællesskabet på en dynamisk og inkluderende måde.

Projektet realiseres i tæt samarbejde med By&Havn, rådgiver KUBEN Management og arkitektfirmaet Vandkunsten, med fokus på klimavenlige løsninger og bæredygtige materialevalg.

Fra starten inddrages beboerne via en beboerforening, der får indflydelse på udformning af fællesarealer og aktiviteter, samtidig med at fælleslokaler og faciliteter åbnes for lokale foreninger og klubber, så området bliver levende og skaber sammenhængskraft i lokalsamfundet.

Gevinster for VIBO og beboerne

- +100 nye almene boliger
- Et boligområde, der sætter nye standarder for bæredygtighed, fællesskab og beboerinddragelse
- Moderne, fleksible boliger, der understøtter mangfoldighed og trivsel
- Stærk profilering af VIBO som udvikler af fremtidens almene boliger
- Rammer, der gør det muligt for beboere at engagere sig i fællesskab, kultur og hverdagsdemokrati.

Foreløbig tidsplan for de indledende faser af projektet

Svanemølleholmen Øst - tidsplan frem til skema C		
Beskrivelse	Start	Antal måneder
Fase 1 - indledende interessetilkendegivelse og vision	jan-25	2
Fase 2 - Dispositionsforslag (24.3 til 26.5)	mar-25	2
Salgsaftale med endeligt køb 1/9	jun-25	2
Due diligence	sep-25	3
Udarbejdelse af byggeprogram til brug for tidligt TE-udbud	sep-25	2
Skema A	dec-25	3
Udbud med forhandling med 3-4 entreprenører	mar-26	6
Kontrahering med TE	sep-26	1
Konkretiseringsfase - TE projekterer (projektforslag/skema B, myndighedsprojekt, byggetilladelse, UE-udbud & udførelsesprojekt)	okt-26	10
Byggestart, udførelse samt fællesskabsproces & udlejning	aug-27	15
Indflytning	nov-28	1
Skema C	dec-28	2
TE = totalentreprenør		

Forventet indflytning i 2030 ifølge gældende tidsplan.

Oversigt over areal og boliger

Boligtype	antal	etager	rum	depot	#. dep.	netto	adgang	fælles	brutto	i alt m2
A1	17	2	4/5	1	17	95	12,0	3,0	110	1.867
A2	22	2	4/5	1	22	95	12,0	3,0	110	2.416
B1	14	1	5	1	14	95	12,0	3,0	110	1.537
B2	2	1	4	1	2	88	12,0	3,0	103	207
B3	3	1	5	1	3	96	12,0	3,0	111	334
B4	3	1	4		0	81	12,0	3,0	96	289
B5	1	1	4/5		0	96	12,0	3,0	111	111
C1	1	1	3	1	1	95	12,0	3,0	110	110
C2	1	1	2	1	1	73	12,0	3,0	88	88
C3	3	1	4		0	89	12,0	3,0	104	312
C4	4	1	3	1	4	99	12,0	3,0	114	457
C5	2	1	2		0	59	12,0	3,0	74	148
C6	1	1	2		0	90	12,0	3,0	105	105
C7	1	1	2		0	90	12,0	3,0	105	105
D1	7	1	2		0	66	12,0	3,0	81	569
D2	9	1	2		0	60	12,0	3,0	75	678
D3	2	1	2		0	46	12,0	3,0	61	122
E1	8	1	1		0	41	12,0	3,0	56	450
E2	2	1	2		0	48	12,0	3,0	63	126
E3	1	1	2	1	1	55	12,0	3,0	70	70
i alt	104				65					10.101

Bolig-nettoareal	8.534	Friareal i terræn:	1.850
gennemsnit boligstørrelse netto:	82	Kantzoner (semiprivat)	736
gennemsnit boligstørrelse brutto:	97	Friareal på tage og balkoner	400
Antal interne depoter:	65	Friareal i alt på matrikel	2.986
Antal depoter i kælders:	39	% af boligareal	30%

Fællesarealer	nettoareal	adgang	i alt m2
Vaskeri, beboerlokale og arbejdscafé (på hjørnet)	93,8	23,9	118
Barnevognsrum (stueplan)	68	0,0	68
Værksteder / multilokale (stueplan) fælleshus	299	12,0	311
Spisning og arrangements-lokale (1. sal)	299	12,0	311
Ungekollektiv / gæsteboliger (2. sal)	299	12,0	311
Væksthus (4. sal)	75	12,0	87
I alt indendørs fællesareal*			1206
Andel af dette som er fælles boligareal			312
Samlet etageareal			10.995
Kælderareal (ikke BR-areal)			299

Økonomi – oversigt

Skema A - Boligselskabet VIBO, Afd. Svanemølleholm

Aktører

Kommune	København
Bygherre	Boligselskabet VIBO, Afd. Svanemølleholm
Bygherrerådgiver	Kuben Management A/S
Arkitekt	Tegnestuen Vandkunsten

Maksimumbeløb 2025

Pr. m ² bruttoetageareal bolig	24.480
Pr. boligenhed	420.570

Forudsat Omfang og anskaffelsessum inkl. moms

	Antal enheder	Brutto m ² pr. enhed	Brutto m ² i alt	Anskaffelsessum i alt inkl. moms
Samlet				
Familieboliger	96	102,0	9.792	280.082.880
Ungdomsboliger	14	50,0	700	23.023.980
Fællesskabsarealer	1	500,0	500	12.240.000
Bruttoetageareal i alt	111	99,0	10.992	315.346.860

Afdelingen bliver en selvstændig økonomiske enhed og er derfor selvfinansierende.

Risici

Grundkøbet af og byggeriet på Svanemølleholm har ingen væsentlige risici ud over det, der er normalt ved grundkøb og opførsel af almene boliger på tidligere industri- og havneområder. De særlige fokusområder er forurening og behovet for fundering, da området er opfyldt hav. Aftalen indgås derfor også med forbehold for en grundig undersøgelse af forurening og bundforhold i området. Derudover er det en forudsætning, at lokalplanen for området godkendes.

[Klik her for at se det vindende projektforslag.](#) (Det ligger også på VIBOs hjemmeside)