

Afdelingsbestyrelsen sendte fredag den 17. december 2021 denne henvendelse til SAB's formand John B. Sørensen med cc til Landsbyggefonden, ved driftsdirektør Leif Tøiberg, KAB's områdechef Finn Larsen og projektleder Steffen Schou Andersen.

## Kære John B. Sørensen

Med henvisning til beboernes beslutning på afdelingsmødet den 26. oktober 2021 om at pålægge KAB/SAB at udarbejde budget og plan for en bedre, billigere og mere beboervenlig renovering med færre indgreb, hvor genhusning kan begrænses eller helt undgås, fremsender afdelingsbestyrelsen hermed forslag til tre projekter, der vil kunne budgetteres og projekteres i overensstemmelse med referatet fra SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2021, hvor det bl.a. hedder:

*Afdelingsbestyrelsen må i samarbejde med administrationen definere præcist, hvad der skal undersøges inden for rammen af afdelingsmødets beslutning, hvorefter der skal indhentes en pris fra ekstern rådgiver på, hvad det vil koste at udføre den efterspurgte granskning. Afdelingsmødet skal herefter på det ordinære afdelingsmøde i foråret godkende sagen igen med den tilhørende økonomi.*

Det fremgår af referatet fra SAB's organisationsbestyrelse, at der indgik en tilbagemelding fra Landsbyggefonden i organisationsbestyrelsens overvejelser vedr. finansiering og den økonomiske ramme for helhedsplanen.

Da Landsbyggefondens tilbagemelding har været telefonisk og det ikke er lykkedes os at få uddybet eller præciseret den nærmere fra KAB's side, går vi ud fra, at det vil være hensigtsmæssigt at drøfte mulighederne i fællesskab for derved at spare tid.

Afdelingsbestyrelsen imødeser desuden samlet regnskab for det hidtil bevilligede støttebeløb på 71 mio. kr. til byggesagen, der nu skal aftrappes og den længe efterspurgte beregning af huslejekonsekvenser med indregnet tilskud, støtte og lån fra Landsbyggefonden til udløb af lån i tilfælde af gennemførelse af helhedsplanen.

## **Omkostningstunge energibesparelser.**

Den eksisterende helhedsplan omfatter en række energibesparende foranstaltninger, heriblandt særligt omkostningstunge investeringer til isolering af facader og vinduesudskiftning.

I forhold til den eksisterende helhedsplan er det relevant at få dokumenteret energiforbedringernes totaløkonomiske rentabilitet ved beregninger foretaget af en certificeret energikonsulent i overensstemmelse med retningslinjerne i Vejledning om energikonsulenters beregninger vedr. totaløkonomi og aftalt grøn byfornyelse (MBBL og Energistyrelsen, April 2015.)

Ved beregning af det totaløkonomiske projekt indgår hele investeringen til energiforbedringerne. Beregningen kan ikke omfatte andre arbejder end energiforbedringer. Beregningerne gennemført i overensstemmelse med vejledningen træder ikke i stedet for et almindeligt energimærke og må

derfor ikke forveksles. Ligeledes gælder det, at projektets tiltag kun må vedrøre fysiske installationer og ikke tiltag som driftsoptimering, indregulering osv.

### **Finanslov 2022 og mulige konsekvenser.**

Med projektleder Steffen Schou Andersens mail til følgegruppen den 10.12.21, blev vi orienteret om, at der i sidste uge blev indgået en finanslovsaftale for 2022. Det er, som en del af aftalen besluttet, at udskyde en række helhedsplaner, hvor entreprenørerne ikke er gået i gang med det konkrete arbejde endnu.

KAB oplyser, at de har været i dialog med Landsbyggefonden om aftalen, og det er endnu ikke helt sikkert hvilke sager, der bliver berørt af denne udsættelse, men det er deres overbevisning, at Bellahøj næppe er en af disse. KAB oplyser videre, at Landsbyggefonden pt. drøfter aftalens udmøntning med boligministeriets embedsmænd og håber, at de kan give os en klar udmelding inden jul.

Tre projekter i stedet for én stor og meget omkostningstung helhedsplan.

Landsbyggefondens driftsdirektør, Leif Tøiberg, har tidligere tilkendegivet, at store renoveringsprojekter såfremt det teknisk er muligt og økonomisk ikke stærkt fordyrende, kan opdeles i mindre projekter.

Afdelingsbestyrelsen vil på baggrund af ovenstående anmode SAB ved KAB om at regne på projektøkonomien og støttemulighederne i overensstemmelse med beslutningen på afdelingsmødet den 26. oktober 2021.

Ved gennemførelse af tre mindre projekter, som nedenfor beskrevet, kan vi formodentlig undgå langvarige og fordyrende genhusninger. Den budgetterede genhusning i den hidtil projekterede helhedsplan er på godt 38 mio.kr.

I forbindelse med renovering af facader og udskiftning af vinduer i bebyggelsen i midten af 90'erne var der ingen genhusning.

**1) Stabilitet.** *Forstærkningsprojekt gennemføres primo 2022 til ultimo 2023. Ingen eller kortvarig genhusning.*

**2) Klimaskærm.** *Fuger i facader: vedligeholdelse og fornyelse, jf. FORCE-Technology rapporten fra 2012 (Hvis konstruktionen dækkes ind eller fugerne skiftes, vurderes der ikke at være nogen risiko for holdbarheden af facaden de næste årtier), tage, karnapper og svalegange får nye belægninger, nye tagrender, nye A-vinduer med ventilation. Gennemføres primo 2023 til ultimo 2024. Ingen genhusning.*

**3) Indvendig renovering.** *Stigstreng og faldstammer udskiftes / strømpes, køkken/bad renoveres efter behov. Gennemføres primo 2024 til primo 2028. Ingen eller kortvarig genhusning.*

I forhold til hvert delprojekt vil det være relevant at få belyst økonomien gennem en redegørelse særskilt for

- Delprojektets samlede byggeomkostninger
- Finansieringsmuligheder
- Huslejekonsekvenser.

Afdelingsbestyrelsen deltager naturligvis gerne i møder med administrationen med henblik på præcisering.

Med den horisont, der er meldt ud vedr. undersøgelser af bygningernes statik og stabilitet, samt det forhold, at en mulig konklusion kan være, at bygningerne er solide og stabile, er det oplagt at sætte os sammen snarest muligt for at præcisere rammerne for de tre projekter.

Vi anmoder samtidig om, at arbejdet med den allerede projekterede helhedsplan stilles i bero og arbejdet med at undersøge, analysere og beregne muligheder og huslejekonsekvenser i de tre ovenforstående delprojekter prioriteres.

Vi ser frem til hurtig respons på det fremsendte.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen  
Afdelingsformand for Bellahøj I og II, SAB  
31410057