

**Afdelingsbestyrelsen fremsætter følgende tre forslag til afdelingsmødet 27.04.23.**

### **FORSLAG 1**

**Forslag om at stoppe udvikling/projektering af helhedsplanen for renovering af Bellahøj I og II. En ny helhedsplan kan udarbejdes på vilkår om, at forventet lejestigning i forhold til nugældende leje højst udgør 30% efter eventuel støtte fra Landsbyggefonden.**

Helhedsplanens nuværende omfang og budget på kr. 1,85 mia. svarende til 3,79 mio. pr. bolig som præsenteret af SAB/KAB på seneste følgegruppemøde overskrider væsentligt rammerne - både fysisk og økonomisk - for den helhedsplan, som beboerne oprindeligt tog stilling til og stemte om i 2012.

Da beboerne i 2012 godkendte Skema A for helhedsplanen for renovering og forbedring af Bellahøj I og II, var det med en skønnet lejestigning på ca. 24 %.

Nu har SAB/KAB udarbejdet ny oversigt over projekterede arbejder samt nye tal for lejeforhøjelsen. Beregningerne, som har været drøftet med Landsbyggefonden, viser, at huslejen vil blive mere end fordoblet.

Der henvises til **bilagte** udkast med oversigt over projekterede arbejder revideret den 1. december 2022. Ud fra oversigten over projekterede arbejder har SAB/KAB udarbejdet **bilagte** finansieringsbudget dateret den 28. februar 2023. Budgettet viser, at lejen – efter støtte fra Landsbyggefonden – vil stige 110 %.

Den nye leje er beregnet til kr. 1.701 pr. kvadratmeter årligt, efter støtten fra Landsbyggefonden er trukket fra. Det vil fx betyde, at en gennemsnitlig lejlighed på 87,5 kvadratmeter vil stige i husleje fra i dag kr. 5.779 + varme mv. pr. måned til kr. 12.403 + varme mv. pr. måned, når helhedsplanen er gennemført.

Det er en særdeles – og for langt de fleste helt urealistisk – højhusleje.

Det er ikke rimeligt at SAB/KAB arbejder videre med en helhedsplan, hvor stort set ingen af de nuværende lejere vil have råd til at betale den nye husleje og reelt vil blive afskåret fra at kunne bo i afdelingen efterfølgende.

Der stilles forslag om

- at stoppe udvikling/projektering af helhedsplanen for renovering og forbedring af Bellahøj I og II,
- at en ny helhedsplan kan udarbejdes på vilkår om, at forventet lejestigning i forhold til nugældende leje højst udgør 30 % efter eventuel støtte fra Landsbyggefonden.

Udarbejdelse og projektering af ny og mere beboervenlig helhedsplan for Bellahøj I og II skal i prioriteret rækkefølge navnlig have fokus på:

**Bygningsstabilitet.** *Gennemførelse af nødvendigt forstærkningsprojekt.*

**Klimaskærm.** *Fuger i facader, tage, karnapper og svalegange, tagrender, nye A-vinduer med ventilation.*

**Indvendig renovering.** *Stigstreng og faldstammer udskiftes / strømpføres, køkken/bad renoveres efter behov.*

Forslaget skal også ses i lyset af, at beboerne allerede på afdelingsmøde den 26. oktober 2021 traf beslutning om at pålægge SAB/KAB at udarbejde budget og plan for en bedre, billigere og mere beboervenlig reovering. Vi må desværre konstatere, at SAB/KAB ikke har løst opgaven.

Derfor foreslås, at afdelingsmødet nu sætter en øvre økonomisk grænse for de arbejder, der kan projekteres og udbydes i licitation som led i en helhedsplan.

## **FORSLAG 2**

### **Forslag om uvildig granskning af brandfare i Bellahøj I.**

Undersøgelserne af Bellahøj I og bekymringen for brandrisiko ved omfattende lejlighedsbrand har medført udlægningsstop og indførelse af dyrt brandalarm-system, der med flere fejlagtige brandmeldinger påfører afdelingen unødvendige omkostninger.

Hvis brandrisikoen i Bellahøj I ikke er stor, vil beboerne trygt kunne blive boende.

I de mange gamle bygninger i byerne sikrer man mod brand ved låse på opgangsdøre og dørtelefoner. Noget beboerne vedtog og pålagde SAB/KAB at gennemføre i 2016. Det har SAB/KAB ikke gjort.

Ingen af de brande, der har været i bebyggelsen gennem de sidste tyve år, har været omfattende (komfur o.l.). Beredskabet har altid været der i løbet fem minutter og slukket branden.

## **FORSLAG 3**

### **Forslag om at gennemføre målinger direkte på tre bygninger i Bellahøj II, nr. 23, 24/26 og 28, snarest muligt for at afklare bygningernes tilstand og fastslå om de reelt er sammenstyrtningsruede.**

SAB/KAB forsøger at sætte 149 husstande ud permanent senest den 30. juni 2024 med henvisning til bygningernes påståede sammenstyrtningsfare. Hvis sammenstyrtningsfaren virkelig var umiddelbar og dokumenteret, kunne man ikke vente.

SAB's rådgivere har ikke dokumenteret at bygningerne i Bellahøj II er sammenstyrtningsruede. I deres argumentation bruger de nye normer på gamle huse og bygninger. Der er mange huse i Danmark, der ikke er bygget efter eller vil kunne leve op til nye normer, uden at der tales om sammenstyrtningsfare.

Undersøgelserne af husene er foretaget på en model af husene i en vindtunnel på Vesterbro. Rådgiverne anførte selv i deres rapport at undersøgelserne ikke var kvalitetssikret.

Målingerne direkte på de tre huse skønnes at kunne gennemføres for 750.000 kr., der kan disponeres fra afdelingens henlæggelser. Gennemførelse af målingerne vil således ikke have nogen huslejekonsekvenser.