

SAB BELLAHØJ I OG II



**Ekstraordinært
afdelingsmøde**

7. juni 2023

**Slides lægges på
hjemmesiden 8. juni 2023**

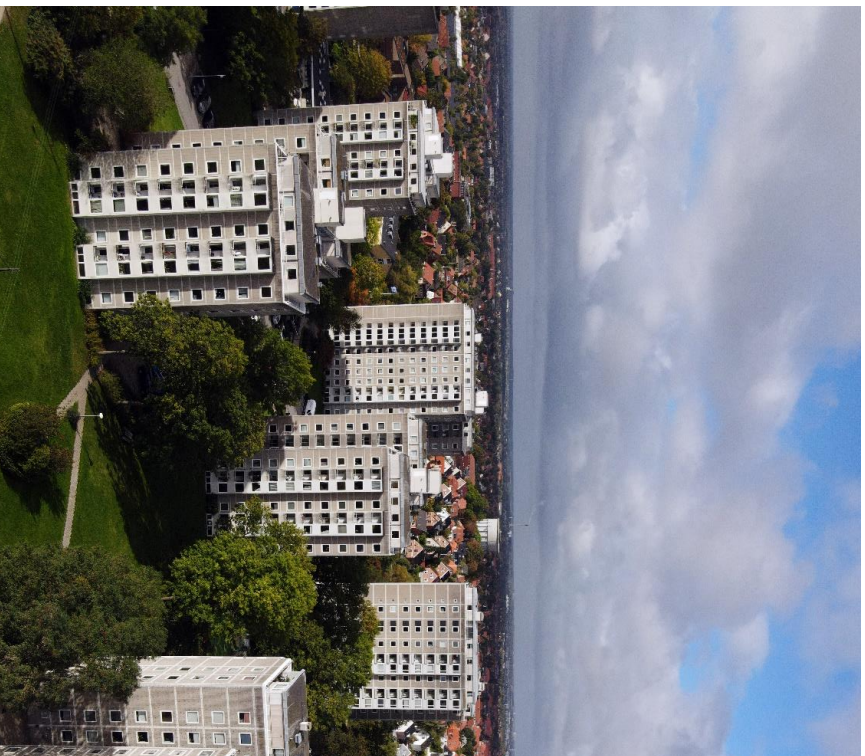


SAB OG KAB ANBEFALER, AT AFDELINGSMØDET BAKKER OP OM DEN IGANGVÆRENDE HELHEDSPLAN FORDI



- Renoveringen er helt nødvendig - det er et spørgsmål om sikkerhed
- Københavns Kommune har udstedt et påbud – det skal der handles på
- Huslejestigningen er endnu ikke fastlagt – og kendes først når projektet har været i udbud. SAB og KAB arbejder hele tiden for at minimere stigningen
- Stop for helhedsplan – betyder risiko for huslejestigning og tabt værdi af forberedelse
- En ny helhedsplan bliver ikke billigere – den vil møde de samme krav for at opnå støtte fra Landsbyggefonden, som den nuværende

SAB BELLAHØJ I OG II



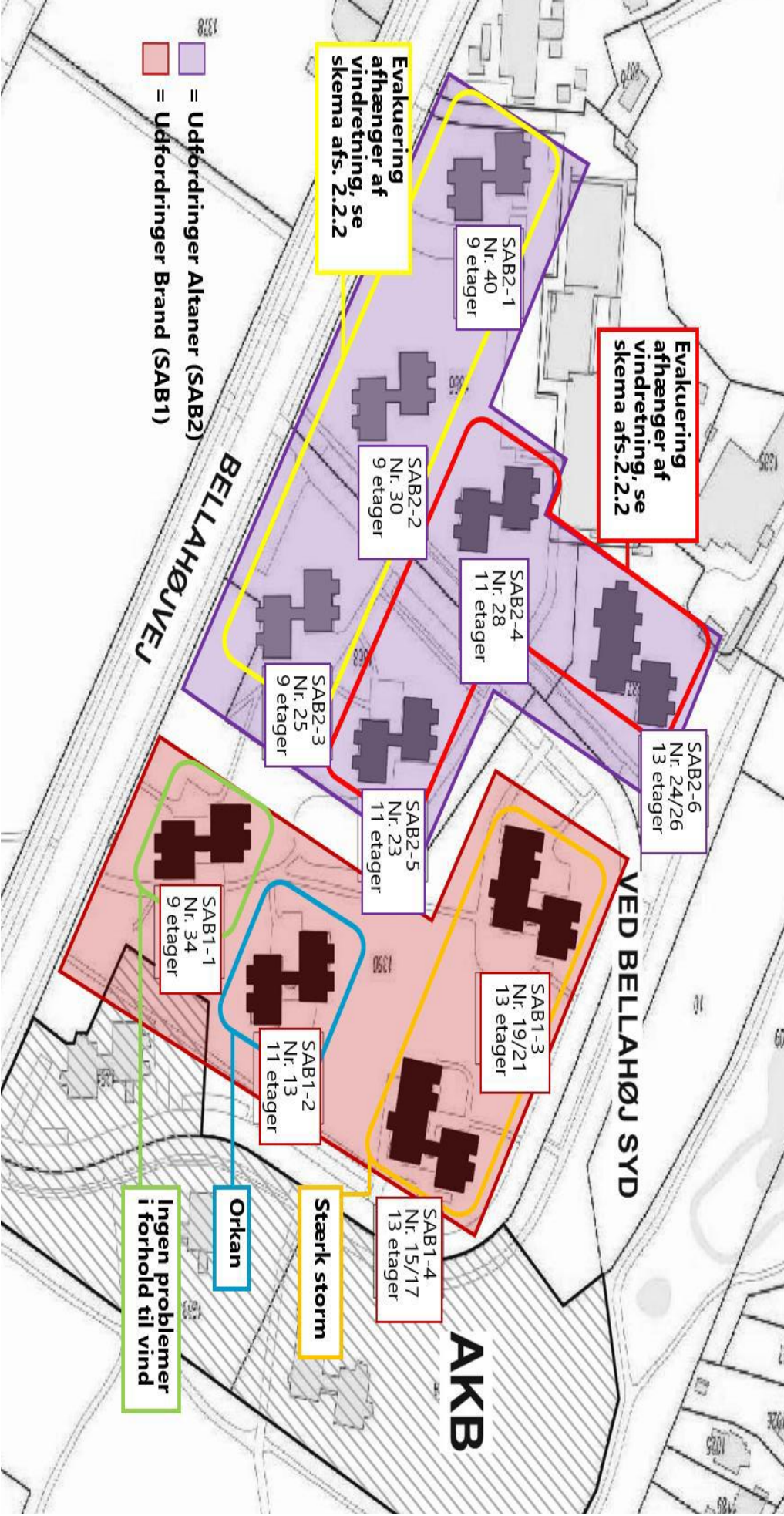
Påbuddene fra Københavns Kommune

- Stop for helhedsplanen ændrer ikke de 2 påbud:
- Boligkommissionens Sekretariat har påbudt, at forstærkningsarbejderne i SAB I skal starte i 2025
- Tilsynet har påbudt, at beboerne i de tre højeste huse i SAB II skal genhuses senest 30. juni 2024

Sikkerheden i bygningerne

Beredskabet ved kraftig vind i alle højhuse og brandberedskabet i de 4 højhuse i SAB I skal opretholdes, indtil de enkelte højhuse er renoveret og forstærket

Udgifter til beredskab skal betales af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan



SAB BELLAHØJ I OG II

Stoppe helhedsplanen

Afdelingsmødet godkendte den 30. oktober 2012 at sætte helhedsplanen i gang

Derefter er planlægning m.v. begyndt og der er afholdt helt nødvendige udgifter til maj 23 på ca. 109 mio. kr. og der forventes udgifter frem til november 2024 på ca. 80 mio. kr. i alt ca. 189 mio. kr.

Landsbyggefonden har siden udbetalt ca. 70. mio. kr. til afdelingens helhedsplan

Hvis afdelingsmødet fastholder, at projekteringen af helhedsplanen skal stoppes, skal de udbetalte penge betales tilbage, og afholdte udgifter skal betales af afdelingen

SAB BELLAHØJ I OG II

Hvis Københavns Kommune og Landsbyggefonden godkender det, kan de udbetalte ca. 70 mio. kr. anvendes til at dække en del af udgifterne

De resterende udgifter på ca. 119 mio. kr. skal afholdes af afdelingen SAB Bellahøj I og II. Det betyder en huslejestigning på ca. 23 %

Huslejekonsekvens:

- en 1-rums bolig på 51,3 m² stiger med ca. 800 kr. om måneden
- en 2-rums bolig på 75,9 m² stiger med ca. 1.143 kr. om måneden
- en 3-rums bolig på 97,6 m² stiger med ca. 1.474 kr. om måneden
- en 4-rums bolig på 116,3 m² stiger med ca. 1.768 kr. om måneden

KAB

SAB 

SAB BELLAHØJ I OG II

Forstærkningsarbejder og brandsikring SAB I

Hvis helhedsplanen stoppes, skal udgiften til forstærkning afholdes af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan

Skønnet udgift til brandsikring og forstærkning ca. 400 mio. kr.

Forstærkningsarbejder og genhusning SAB I og II

Inden ledige boliger gendlejes, skal bygningerne forstærkes. Indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan, skal denne udgift afholdes af afdelingen

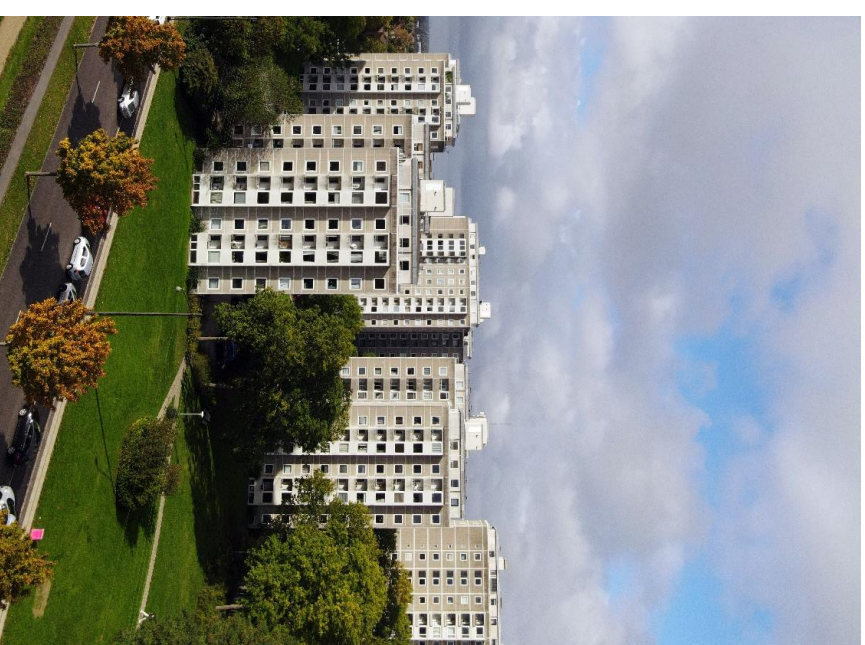
Udgifterne til forstærkningsarbejder kan ikke skønnes, udgiften til tomgangsleje skønnes til 22 mio. kr. om året

KAB

SAB 

NY HELHEDSPLAN FOR SAB BELLAHØJ I OG II

- En ny støttet helhedsplan skal godkendes af Landsbyggefonden.
- På nuværende tidspunkt ved vi ikke, hvor lang tid det tager at få udarbejdet og godkendt en ny helhedsplan, og hvor meget støtte Landsbyggefonden vil give.
- Normalt stilles der i en støttet helhedsplan krav om, at det er en helhedsrenovering, hvor nedslidte bygningsdele bliver renoveret, og der etableres nyt ventilationssystem i alle boliger. I denne sag skal der også udføres forstærkning af alle højhusene. Forstærkningsarbejderne er så indgribende, at der skal etableres nye køkkener og badeværelser
- Forslaget om en ny helhedsplan med en maksimal huslejestigning på 30% af nulgældende leje er ikke realistisk



SAB BELLAHØJ I OG II

Planlægning af helhedsplanen

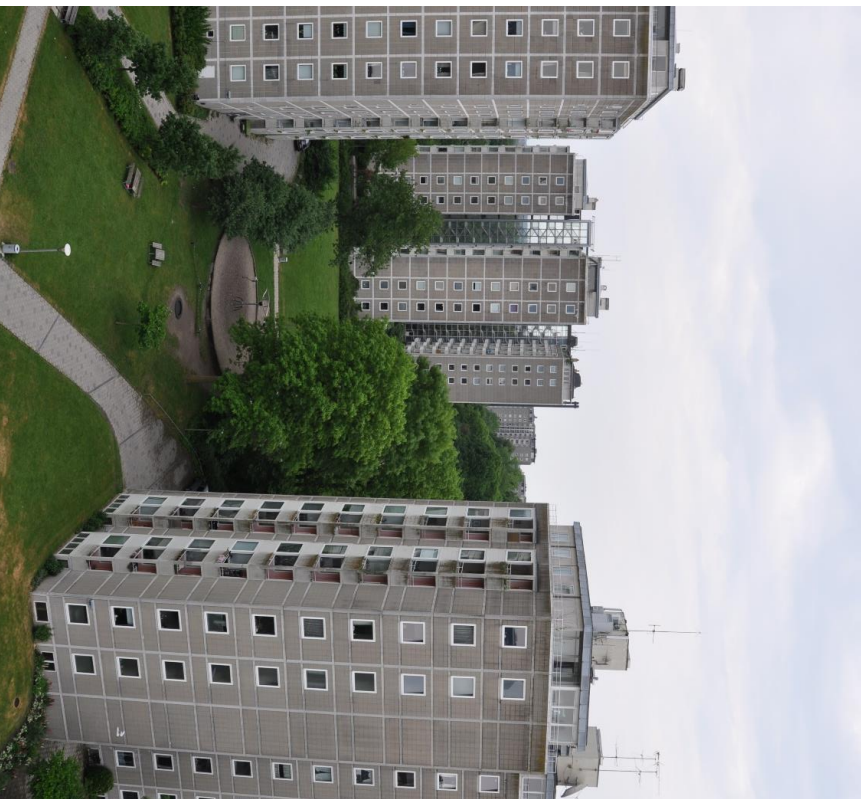
Hvis forslag nr. 1 nedstemmes på det ekstraordinære afdelingsmøde, fortsætter planlægningen af helhedsplanen frem til november 2024:

- Projekteringen afsluttes november 2023, herefter prisindhentning
- Entreprenørerne skal aflevere pris til maj 2024
- Fra juni til oktober 2024 skal priserne vurderes og drøftes: Hvad skal med i renoveringen, og hvordan bliver huslejen efter renoveringen
- Derefter skal afdelingsmødet november 2024 tage stilling til helhedsplanen og huslejen efter endt renovering

KAB

SAB 

SAB BELLAHØJ I OG II



SAB anbefaler, at afdelingsmødet forkaster forslag nr. 1 om at stoppe projekteringen af den igangværende helhedsplan

- Renoveringen er helt nødvendig - det er et spørgsmål om sikkerhed
- Københavns Kommune har udstedt et påbud – det skal der handles på
- Stop for helhedsplan – betyder risiko for huslejestigning og tabt værdi af forberedelse
- En ny helhedsplan bliver ikke billigere – den vil møde de samme krav for at opnå støtte fra Landsbyggefonden, som den nuværende