

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## Dagsorden

- Velkomst og præsentation af panelet
- Hvorfor kunne helhedsplanen ikke gennemføres?
- Skitserne til en ny plan for SAB-Bellahøj – og hensyn til bevaringsværdierne
- Lokalplan
- Kort nyt om bygninger og genhusning

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

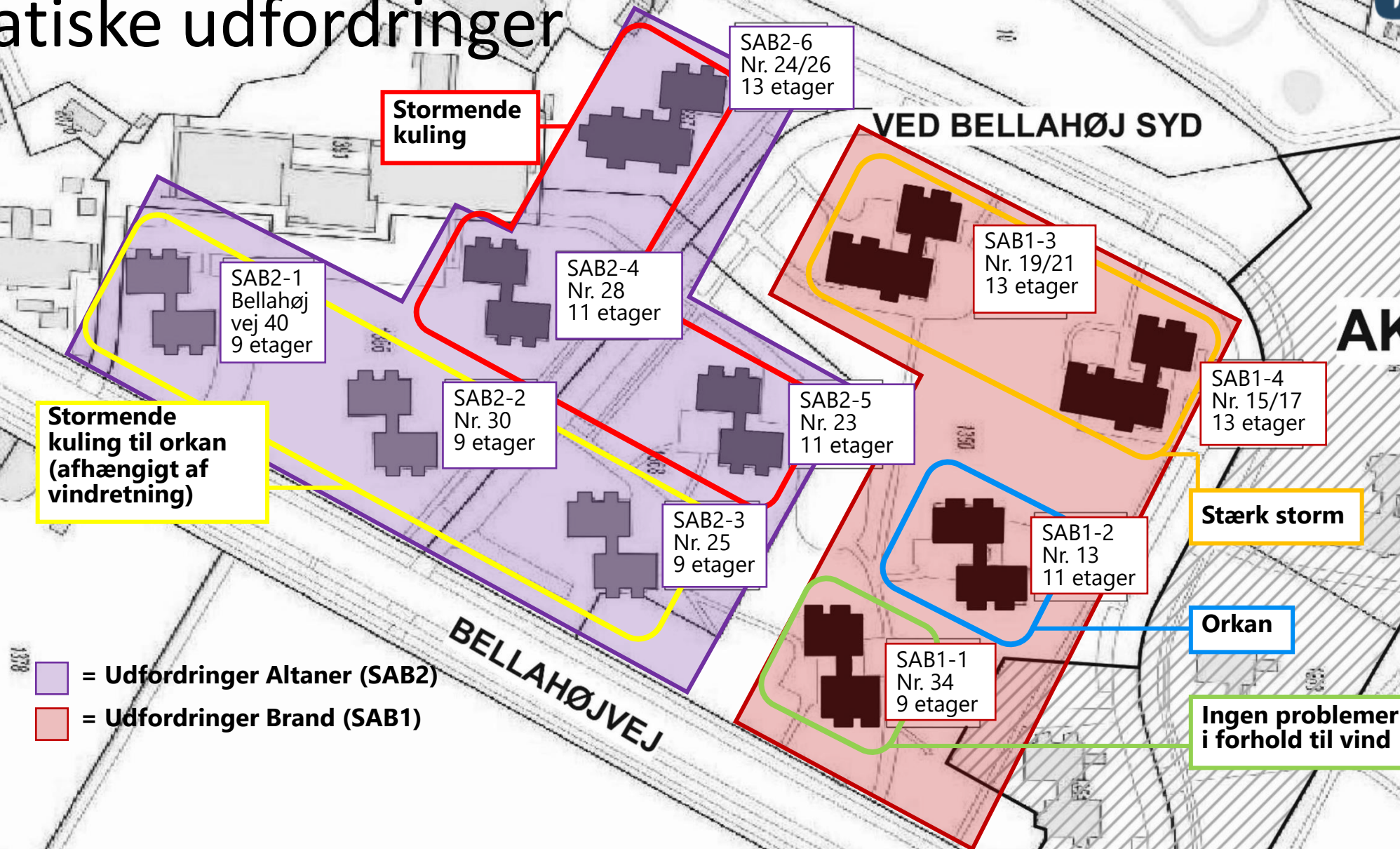
## I panelet

- John B. Sørensen formand for SAB
- Rasmus Jessing byggedirektør i KAB
- Katrine Daugaard Jørgensen arkitekt Henning Larsens  
tegnestue
- Mikkel Hune arkitekt Henning Larsens  
tegnestue
- Jan Holbæk Nilsen driftschef SAB

## **SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024**

- 26. januar 2024 – opdateret budget 2.617 mia. kr.
- 7. februar 2024 – Arkitema sat i gang med analyse af ”sokkelrenovering”
- 6. marts 2024 – Møde Landsbyggefonden
- 8. marts 2024 – Organisationsbestyrelsesmøde SAB - beslutning om ikke at udbyde renoveringen
- 12. marts 2024 – Arkitema – afrapportering analyse ”sokkelrenovering”
- 25. marts 2024 – Beboerinformation om ikke at udbyde renoveringen
- 23. april 2024 – Organisationsbestyrelsesmøde – etablering af styregruppe
- 18. juni 2024 – Beboerinformation om sokkelrenovering og justering af garanti om at vende tilbage

# Statiske udfordringer



## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

Budgettet opdateret primo 2024 - 2.617 mia. kr. - forøgelsen skyldes at projektet er udvidet med:

- Miljøhåndtering
- Altanudskiftning i SAB II
- Udbedring af støbeskel
- Omfangsdræn
- Forstærkning m.v.

Budgettet på 2.617 mia. kr. svarer til:

- 5.374 mio. kr. pr. bolig
- 61.427 kr. pr m<sup>2</sup>
- Det kan ikke finansieres

## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

### Landsbyggefonden

- Landsbyggefonden enig i at det anbefales at den projekterede helhedsrenovering ikke udbygdes – ser ikke at støtterammen kan udvides til 2.617 mia. kr.

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

<b>SAB Bellahøj I og II - Udviklingen i budgetterne</b>		
		inkl. moms
Afd møde	30. oktober 2012	<b>436 mio. kr</b>
FGM 15	8. maj 2018	<b>758 mio. kr.</b>
FGM 17	29. oktober 2018	<b>1.066 mia. kr.</b>
FGM 30	9. november 2021	<b>1.233 mia. kr</b>
FGM 34	2. marts 2023	<b>1.846 mia. kr.*</b>
FGM 37	15. april 2024	<b>2.617 mia. kr</b>
		* uindekseret

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

Udvikling i budgetter	Marts 2023*	Januar 2024	Større mængde/nye opgaver
Klimaskærm penthouseboliger	34mio. kr.		
Betonfacader inkl. svalegang og altaner	585 mio. kr.	784 mio. kr.	199 mio. kr.
Vinduer og udvendige døre	64 mio. kr.		
Penthouse vinduer og udvendige døre	3 mio. kr.		
Trapperum	24 mio. kr.		
Luftsluser	24 mio. kr.		
Baderum	80 mio. kr.		
Køkkener	57 mio. kr.		
Afløbsinstallationer	28 mio. kr.		
Kloakudskiftning	29 mio. kr.	50 mio. kr.	21 mio. kr.
Vandinstallationer	69 mio. kr.		
Ventilation	108 mio. kr.		
EL-installationer	66 mio. kr.		
Friarealer	16 mio. kr.		
Kvarterhus	11 mio. kr.		
Stillads	57 mio. kr.		
Forundersøgelser / Mock-up / Prøvebolig	6 mio. kr.		
Interimsforanstaltninger brand	7. mio. kr.		
<b>Entrepriseudgifter i alt incl byggeplads</b>	<b>1.536 mia. kr.</b>	<b>1.802 mia. kr.</b>	<b>266 mio. kr.</b>
	* indekseret		



## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

Udvikling i budgetter	Marts 2023*	Januar 2024	Større mængde/nye opgaver
Omkostninger ekstern rådgiver og KAB	210 mio. kr.	246 mio. kr.	36 mio. kr.
Omkostninger ustøttet - byggelån	129 mio. kr.	308 mio. kr.	179 mio. kr.
Genhusning	213 mio. kr.		
Lovpligtig eftersyn ABA/AVA	0,5 mio. kr.		
Undersøgelse stabilitet	14 mio. kr.	36 mio. kr.	22 mio. kr.
Tilslutningsbidrag forsyningselskab		1 mio. kr.	1 mio. kr.
Dækning udgifter skimmelsanering i afdelingen	10 mio. kr.		
<b>Samlede udgifter</b>	<b>2.113 mia. kr.</b>	<b>2.617 mia. kr.</b>	<b>504 mio. kr.</b>
	* indekseret		

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## Analyse udført af Arkitema

- Det skønnes at der kan gennemføres en ”sokkelrenovering” for ca. 1.8 mia. kr.

Det svarer til:

- Ca. 3.6 mio. kr. pr. bolig (nedbyg og etablering af nye huse)
- Ca. 41.000 kr. pr. m<sup>2</sup>

## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i SAB 30. august 2023  
besluttede følgende:

*at planlægningen af helhedsplanen for SAB Bellahøj I og II skal fortsætte frem til det tidspunkt, hvor afdelingsmødet skal tage stilling til helhedsplanens omfang og økonomi – Skema B – forventeligt omkring årsskiftet 2024/2025*

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## Tredjepartsvurdering

### Tilsynets kommissorie af 1. februar 2024

Der ønskes en vurdering af, om man i forbindelse med de nye målinger foreslået af afdelingsbestyrelsen og Rune Brincker til bestemmelse af vindkraften kan reducere middelværdien af vindkraften eller usikkerheden på vindkraften og dermed opnå en forøgelse af sikkerheden.

### Tilsynets præcisering af kommissoriet 2. april 2024

Efter ønske fra dem der gennemfører tredjepartsvurderingen blev kommissoriet præciseret:

*Der ønskes en vurdering af, om man i forbindelse med de nye målinger foreslået af afdelingsbestyrelsen og Rune Brincker til bestemmelse af vindkraften kan reducere middelværdien af vindkraften eller usikkerheden på vindkraften og dermed opnå en forøgelse af sikkerheden **i forhold til de vindlaster og usikkerheder Niras/Rambøll/SOH er kommet frem til, bl.a. opnået med vindtunnelforsøg.***

# **SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024**

## **Tredjepartsvurdering konklusion**

Vores gennemgang af relevante dokumenter (jf. bilagslisten) efterlader et indtryk af, at Rune Brincker ikke har undersøgt baggrundsdokumentation for sikkerhedssystemet anvendt i Eurocodes og de danske nationale annekser, og som specifik gælder for brudgrænsetilstandseftervisninger af betonkonstruktioner og ikke for udmattelse. Vores gennemgang af dokumenterne viser desuden, at nogle af de drivende argumenter for at udføre måleprojektet er baseret på en fejllopfattelse af elementære - men dog væsentlige - konstruktive forhold på Bellahøjbygningerne.

Som Rune Brincker påpeger, kan man altid lære noget af at måle på virkeligheden, og således vil de foreslåede nye målinger også kunne tilvejebringe ny viden, men det vil kræve gennemførelse af et stort og langvarigt forsknings-, udviklings-, og valideringsarbejde – jf. ovennævnte arbejde som er udført ifm. anvendelse på offshore stålkonstruktioner – for at kunne anvende fuldskaletmålinger til at estimere regningsmæssige vindlaste. Det er meget vel muligt at en betydelig forsknings- og udviklingsindsats i fremtiden kan etablere en samlet metodik, inkluderet fuldskaletmålinger, som matcher eller måske overgår vindtunnelmålinger i præcision. Men på baggrund af det nuværende vidensgrundlag og på baggrund af sagens dokumenter er det vores vurdering, at hverken vindlasten eller usikkerheden på denne kan reduceres yderligere i forhold til det, der allerede er opnået på Bellahøjbygningerne ved hjælp af bl.a. vindtunnelforsøg.

## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. april 2024 at etablere en styregruppe med det formål:

*at fremtidssikre boligafdelingen Bellahøj I og II dvs. boligerne og området, samt at sikre fremdrift i processen henimod dette*

## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

### Styregruppen mandat:

- Styregruppen varetager den løbende koordinering af sagen frem mod skema B godkendelsen i afdelingen herunder den løbende dialog med rådgiver og KAB som forretningsfører.
- Styregruppen har mandat til at træffe alle væsentlige beslutninger i processen frem mod skema B herunder beslutninger vedrørende projektets fremtidige udformning og karakter såvel teknisk som arkitektonisk.
- Styregruppen kan selvstændigt beslutte at inddrage beboerne i afdelingen, herunder afdelingsbestyrelsen, i det omfang styregruppen finder det relevant.
- Styregruppen kan selvstændigt beslutte at igangsætte forundersøgelser mv. indenfor rammerne af projektets overordnede økonomi
- Styregruppen har mandat til – eller kan selvstændigt bemyndige forretningsfører til – at gå i dialog med relevante myndigheder om projektets fremtidige udformning.
- Styregruppen kan selvstændigt godkende kommunikationsmateriale vedrørende sagen herunder beboerinformation, pressemeddelelser mv.
- Efter skema B er godkendt, kan der etableres en følgegruppe eller udvidet styregruppe med repræsentanter fra afdelingen

SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024



# SAB BELLAHØJ GENTÆNKES 2.0





**VARIATION**

**Oprindelige byggeprogram er udviklet med udgangspunkt i nænsom renovering...**



**HELHED**

# Nyt byggeprogram – Tillæg til det illustrerede byggeprogram

Skærpelse af oprindelige byggeprogram ift. bærende kulturhistoriske og arkitektoniske værdier

Udvikling af nuværende byggeprogram ift. nutidskrav og fremtidsværdi



## Skærpelse af oprindelige byggeprogram

- Sikre de bærende arkitektoniske værdier i en genopførelse.
- Fastholde en samlet ikon-værdi for Bellahøj fra nord til syd og imellem bygninger og park.
- Forankre kulturhistorien i bebyggelsen

## Udvikling af byggeprogram

- Opfyldelse af nutidens bygningsreglement herunder tilgængelighed
- Genfortælle Bellahøj som boligvision , herunder skabe rum til nye boligtyper og fællesskaber
- Skabe et fremtidssikret bud på Bellahøj 2.0



## Foreløbige emner i BP

### Krav i BR18

- Teknik – Indarbejdelse af ventilation jf. BR 18
- Dagslys krav jf. Br 18
- LCA jf. Br 18
- Energiramme
- Brandstrategi
- Tilgængelighed ved fællesadgangsveje og internt i bolig

### Planmæssig forudsætning

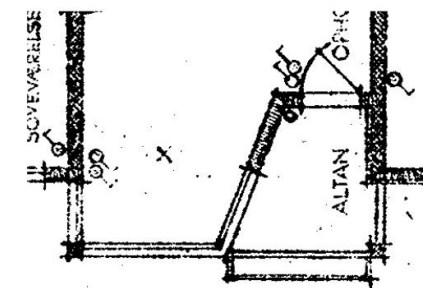
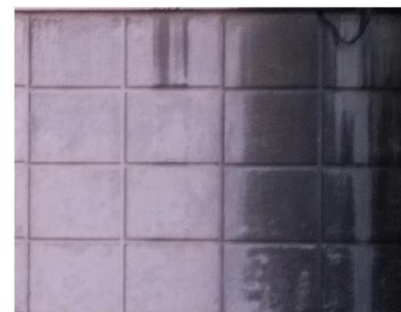
- Parkering
- Cykelparkering
- Depotrum
- Affaldshåndtering og storskrald
- Krav om lokalplan / kommuneplansrammer



## Foreløbige emner i BP

### Optimeringsmuligheder for det nuværende byggeri

- Ændrede boligsammensætninger
- Fælleslokaler
- Nye ønsker til altaner
- Aktivering af stueplan
- Ny funktion for penthouse
- Sammenhængende uderum i Bellahøj Syd



## Foreløbige emner i BP

### Designkrav for genopførelse

#### Landskab

- For- og baghave
- Parkering
- Cykler
- Affald
- Beplantning

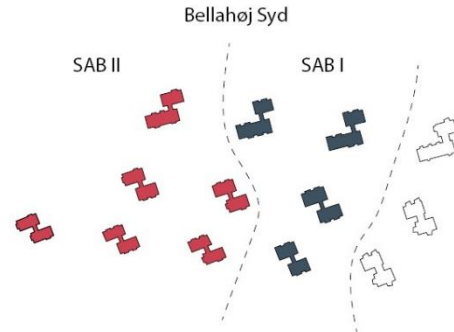
#### Bærende arkitektoniske værdier

#### Volumenstudie

- Bygningsgrupper
- Bygningshøjder
- Forskydninger mellem tårne
- Åbningsgrad
- Vinduesudformning og placering
- Placering altantårne
- Placering sekundære trapper
- Facade beklædning

#### Materialer

- Farver, tekstur
- Format
- Hjørneudformning
- Takt (lyse bånd)
- Ventilationsåbninger



## Foreløbige emner i BP

### Designkrav for genopførelse

#### Altaner og altanlukningspartier

- Altantårne størrelser
- Altankarnap udformning
- Brystninger og værn
- Lukningsparti – opdeling og åbningsgrad

#### Trappetårne

- Højde
- Tilslutning til bygningskroppe
- Glasopsprodsning
- Brandsluser / åbninger
- Indvendige farver og overflader

#### Indgangspartier

- Udformning
- Hovedindgang / bagudgang
- Materialer

#### Stueetage / penthouse

- Åbninger – Døre og vinduer

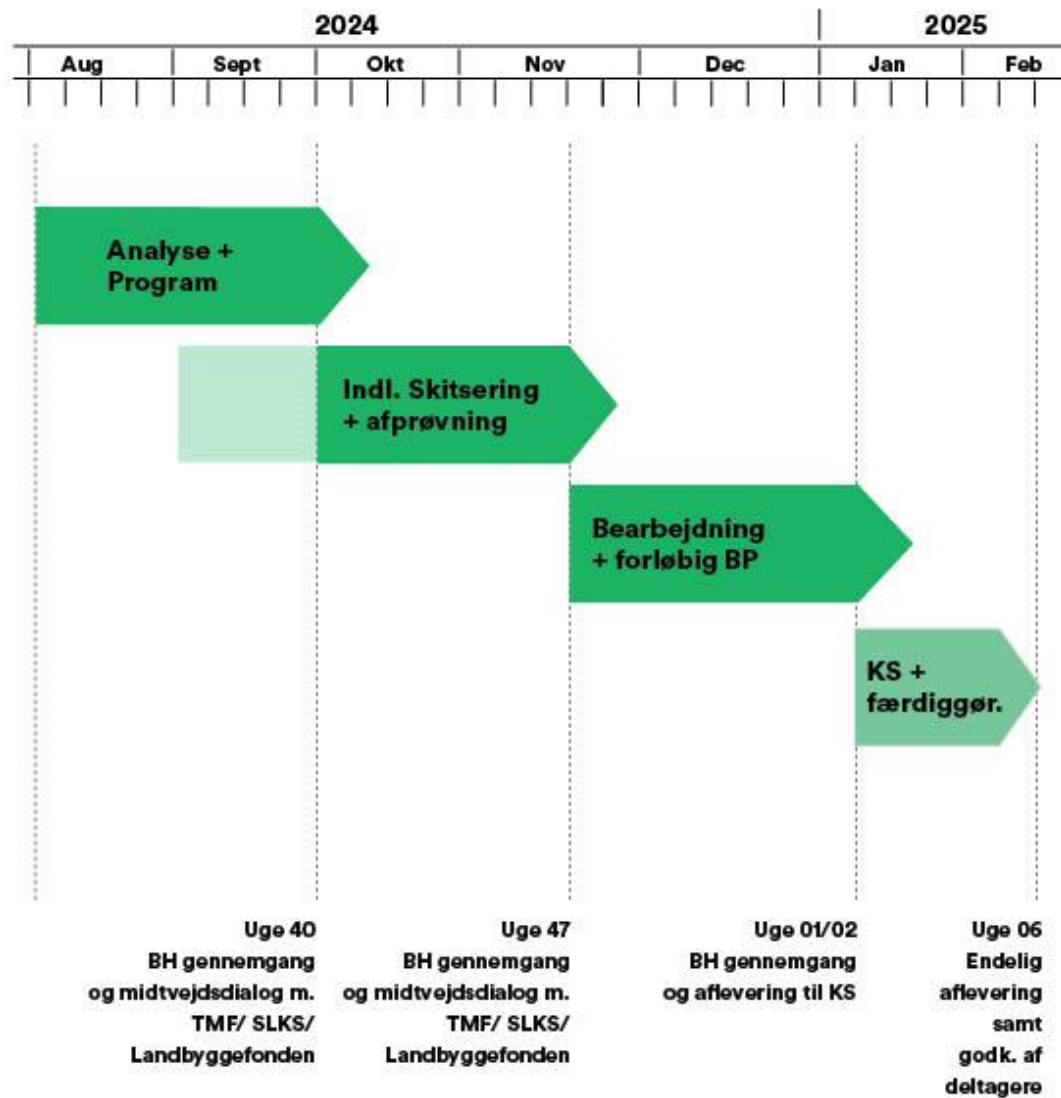
#### Penthouse

- Facadematerialer
- Tagterrasser
- Synlig teknik?





# Overordnede milepælsplan



# **SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024**

## **Støbeskel**

### **SAB I Støbeskel vandret og lodret**

Støbeskel i vægsamlinger undersøges ved borekerner

### **SAB II Støbeskel lodret**

Støbeskel i vægsamlinger undersøges ved borekerner

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## STØBESKEL SAB I

Vandret støbeskel i facade

Der udtages borekerner



Lodret støbeskel i lodret indvendig vægsamling. Der udtages borekerner





# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## STØBESKEL SAB II

Lodret støbeskel i  
indvendig væg



Lodrette støbeskel  
midt i vægge samt i  
vægsamlinger  
mellem indvendige  
vægge.



Der udtages  
borekerne i lodrette  
støbeskel.

# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## Støbeskel

Arbejdet med udtagning af borekerner og analyser er i gang

Rådgiverne afrapporterer medio november 2024

I bliver informeret når vi ved mere

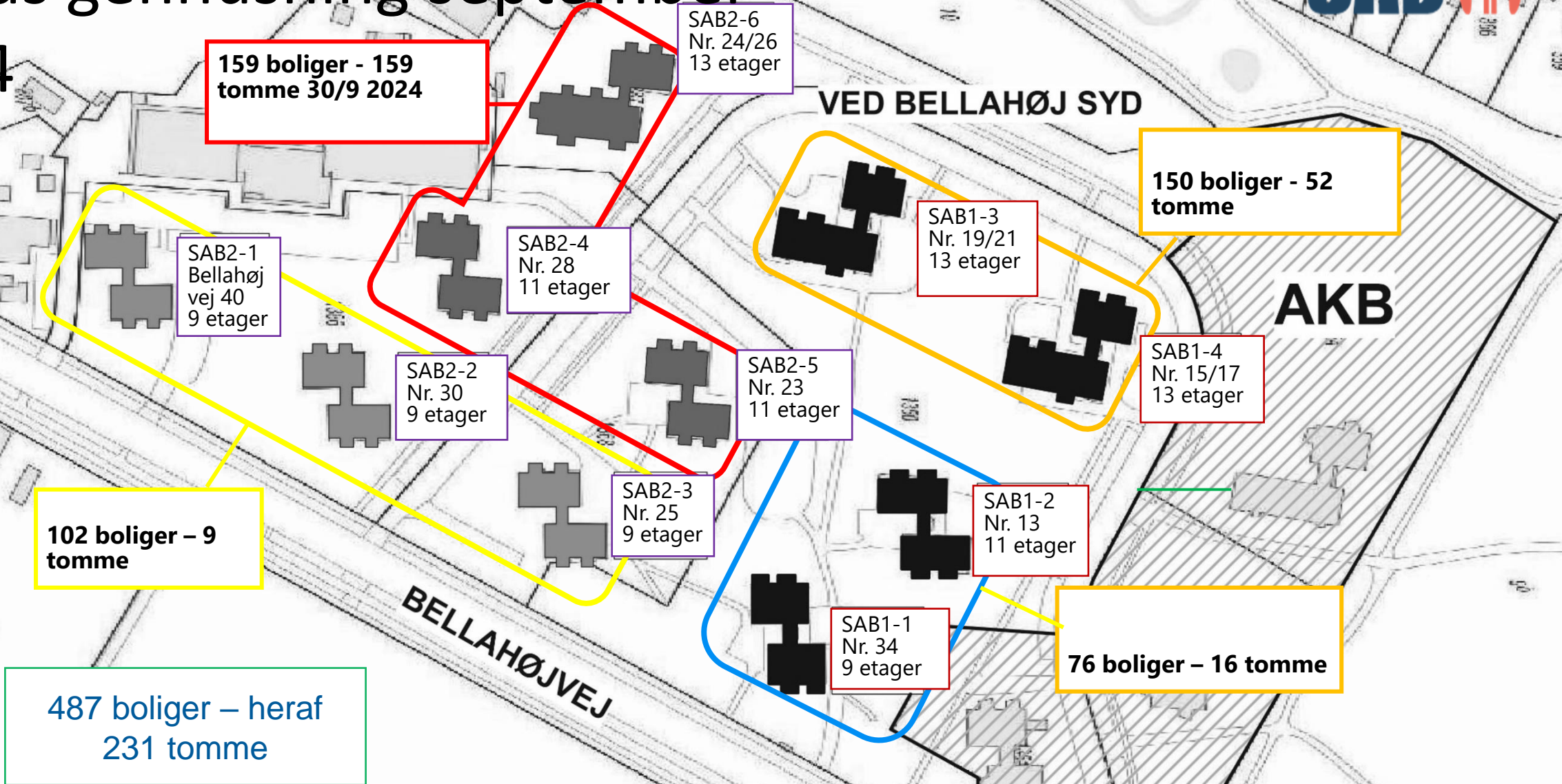
## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

### Genhusning

- Genhusning af de 3 høje huse i SAB II er stort set afsluttet
- Frivillig fremrykket genhusning i SAB I og i de 3 lave huse i SAB II forsætter i takt med at der bliver opsagt genhusningsboliger der passer med de enkelte beboeres ønsker

# Status genhusning september

## 2024



# SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

## Lokalplaner

Der skal udarbejdes lokalplan for SAB Bellahøj I og II

Der pågår dialog med myndighederne om lokalplansbehovet

## SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER 2024

Meget foreløbigt tidsperspektiv

- ❖ September 2024 til februar 2025 Tillæg til illustrerede byggeprogram
- ❖ Oktober 2024 til december 2026 Lokalplan
- ❖ Oktober 2024 Projektering nedbygning
- ❖ Marts 2025 til medio 2027 Projektering genopbygning
- ❖ Primo 2028 Byggestart - nedbygning

**SAB BELLAHØJ I OG II – BEBOERINFORMATIONSMØDE 25. SEPTEMBER  
2024**

**Tak for i aften**