



Indkaldelse til afdelingsmøde i Bellahøj I og II

Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20, torsdag d. 27. april 2023
kl. 19.00.

Dørene åbner kl. 18.30

30. marts 2023

Kom og deltag i afdelingsmødet

På afdelingsmødet får du information om afdelingens budget og økonomi – og du er med til at bestemme. Pga. det kommunale påbud, stop for genudlejning, frivillig fremrykket genhusning (SAB I) og udsigt til permanent genhusning for mange i SAB II, er det særlig vigtigt, at du deltager i afdelingsmødet i år.

Husk alle større beslutninger træffes på afdelingsmødet. Her kan du få indflydelse på afdelingens budget, beslutninger om renoveringer, dit boligområde, husorden og meget andet.

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af beretning
4. Fremlæggelse af regnskab for rådighedsbeløb august 2021 - 31. juli 2022
5. Fremlæggelse af regnskab for 1. august 2021 - 31. juli 2022
6. Godkendelse af driftsbudget 1. august 2023 - 31. juli 2024
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af formand for 2 år:
På valg er: John Steen Johansen
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år
På valg er: Thor Nielsen
Torben Basse
10. Valg af suppleanter

11. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
12. Eventuelt

Dine forslag

Har du et forslag, som du ønsker, at afdelingsmødet skal tage stilling til, skal du aflevere det skriftligt i bestyrelsens postkasse, [Bellahøjvej 34 B, kld.](#) eller sende det på mail til johnsteenjohansen@hotmail.com **senest torsdag den 13. april 2023 kl. 12.00.** Alle forslag vil blive omdelt til samtlige beboere senest én uge før afdelingsmødet.

Adgang, stemmeret og ID

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Husk ID**, det kan for eksempel være dit sundhedskort (sygesikringsbevis) som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i afdelingen.

** På grund af EU Persondataforordningen skal du medbringe legitimation til afdelingsmødet.

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen





Endelig dagsorden til afdelingsmøde i Bellahøj I og II
Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20, torsdag d. 27. april 2023
kl. 19.00. Dørene åbner kl. 18.30

19. april 2023

Kom og deltag i afdelingsmødet

På afdelingsmødet får du information om afdelingens budget og økonomi – og du er med til at bestemme. Pga. det kommunale påbud, stop for genudlejning, frivillig fremrykket genhusning (SAB I) og udsigt til permanent genhusning for mange i SAB II, er det særlig vigtigt, at du deltager i afdelingsmødet i år.

Husk alle større beslutninger træffes på afdelingsmødet. Her kan du få indflydelse på afdelingens budget, beslutninger om renoveringer, dit boligområde, husorden og meget andet.

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af beretning
4. Fremlæggelse af regnskab for rådighedsbeløb august 2021 - 31. juli 2022
5. Fremlæggelse af regnskab for 1. august 2021 - 31. juli 2022
6. Godkendelse af driftsbudget 1. august 2023 - 31. juli 2024
7. Behandling af indkomne forslag – vedlagt 3 forslag
8. Valg af formand for 2 år:
På valg er: John Steen Johansen
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år
På valg er: Thor Nielsen
Torben Basse
10. Valg af suppleanter
11. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

12. Eventuelt

Adgang, stemmeret og ID

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Husk ID**, det kan for eksempel være dit sundhedskort (sygesikringsbevis) som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i afdelingen.

** På grund af EU Persondataforordningen skal du medbringe legitimation til afdelingsmødet.

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen



Beretning til afdelingsmødet for Bellahøj I og II den 27. april 2023.

Bellahøjhusenes tilstand

Boligselskabet SAB hævder, at husene i Bellahøj I og II er sammenstyrtningsstruede.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II mener ikke, at husene er undersøgt tilstrækkeligt grundigt til at konkludere det.

Husene blev i februar måned testet med stormende kuling under stormen Otto med betydeligt kraftigere vinde end de vindstyrker, som SAB mener, vil kunne få husene til at styrte sammen.

Hvad skete der? Beboerne i tre huse blev evakueret under stor mediebevågenhed og ståhej, men kunne vende hjem dagen efter. For der var ikke sket noget med husene.

I 2021, længe før husene blev undersøgt, forberedte SAB og administrationsselskabet KAB med advokatbistand udsættelse af beboerne i Bellahøj I med henvisning til brandfare og mulig sammenstyrtningsfare. SAB/KAB sendte i 2022 en færdig plan til Københavns kommune for, hvordan beboerne i Bellahøj I kunne sættes ud og husene evt. nedrives.

Denne plan var forberedt uden afdelingsbestyrelsens og beboernes viden. Afdelingsbestyrelsen fik først viden om denne plan i aktindsigt i kommunen i efteråret 2022, da SAB ville sætte beboerne i 6 huse i Bellahøj II ud permanent.

Sådan noget er uhørt. Det er et omfattende tab af beboernes retssikkerhed.

Hvis SAB kan gøre det mod os, vil de også kunne gøre det mod andre beboere. Lejere er beskyttet af lejeloven. I almennyttige boliger som vores, hvor husene ikke er privatejede, er der medindflydelse og beboerdemokrati.

Afdelingsbestyrelsen har arbejdet for at forhindre SAB's planer. Vi har afholdt velbesøgte beboermøder, lagt materiale fra aktindsigt på hjemmesiden, været i dialog med og holdt møder med ingeniører og advokater, skrevet til og holdt møder med kommunalpolitikere og lokaludvalg og skrevet debatindlæg i aviser. Både beboere og bestyrelse har været i radio og på TV. Alt sammen for at forhindre en vilkårlig og urimelig udsættelse af vores boliger.

Indsatsen er lykkedes. Vi bor her stadig. Det er ikke gået som SAB og KAB ønskede.

Afdelingsbestyrelsen har arbejdet med at undersøge kvaliteten i de tekniske undersøgelser af husene, som er foretaget på modeller af husene placeret i en vindtunnel på Vesterbro.

Undersøgelserne er, som der står i rapporten fra november 2022, ikke kvalitetssikrede. De var ikke kontrolleret af en uvildig instans, men kun af dem, der havde udarbejdet dem. Og dem måtte afdelingsbestyrelsen ikke tale med for SAB/KAB.

Jurister og teknikere i kommunens bygningsenhed meddelte i november 2022 til SAB/KAB, at der ikke var grundlag i de tekniske undersøgelser for at rømme husene.

Beretning til afdelingsmødet for Bellahøj I og II den 27. april 2023.

Den kommunale forvaltning fortsatte desværre med at søge efter nye begrundelser og en lovgivning, som passede til lejligheden, så boligselskabet kunne sætte beboerne ud.

I det kommunale påbud, som blev offentliggjort fredag den 13. januar 2023, henvises der til, at udsigten til gentagen evakuering er for stressende for beboerne og dyrt for boligselskabet. Dette på trods af at beboerne ikke på det tidspunkt havde været evakueret.

Københavns Kommune meddelte med påbuddet i januar, at genhusning af beboerne i nr. 23, nr. 24/26 og nr. 28 i Bellahøj II skulle være gennemført senest den 30. juni 2024.

Hvis der virkelig var sammenstyrtningsfare, kunne vi ikke vente med at flytte til juni 2024.

Der har optrådt skiftende begrundelser for rømning og genhusning. Først ville SAB sætte beboerne i 6 huse i Bellahøj II ud. Så blev det ændret til 3 huse. Vindfrekvensen for evakuering er ændret flere gange i løbet af det sidste halve år. Og midt i det hele meddelte SAB, at de mente, at permanent genhusning ville være det bedste for beboerne.

Afdelingsbestyrelsen har inddraget kvalificeret teknisk bistand og med dygtig advokatbistand klaget til Boligministeriets Sektortilsyn over påbuddet og de manglende tekniske undersøgelser. Vi vil have husene undersøgt ordentligt, før der drages så dramatiske konklusioner og beboerne sættes ud permanent.

Vores advokat påpeger i brevet til sektortilsynet, at påbuddet på grund af utilstrækkelig oplysning og manglende begrundelse bør ophæves og hjemvises til Københavns Kommune med pålæg om at træffe en fuldt oplyst og begrundet afgørelse med inddragelse af relevante målinger direkte på husene for at afklare, om bygningernes konstruktion og tilstand reelt udgør en risiko for beboerne under kraftige vindforhold.

Landsbyggefonden igangsatte i december en granskning af de tekniske undersøgelser af husene og forventede den færdig i januar/februar måned. Der foreligger endnu ikke en færdig rapport for denne granskning.

Særligt vedr. Bellahøj I

SAB har vurderet, at bygningerne i Bellahøj I ikke vil være robuste overfor brand.

Beboerne har for mange år siden og sidst på et afdelingsmøde i 2016 vedtaget dørlåse og dørtelefoner og brandalarmer. SAB/KAB gjorde intet. Man må konkludere, at de ikke tog det alvorligt, før de fik mulighed for et udlejningsstop.

Afdelingsbestyrelsen har været kritisk overfor henvisningen til brandfare og udlejningsstoppet. Afdelingsbestyrelsen har løbende anmodet om aktindsigt i kommunikation og korrespondance, mellem Københavns Kommune og SAB og KAB, vedrørende brandforhold, statik og stabilitet i Bellahøj I og II.

Afdelingsbestyrelsen har gjort det kommunale tilsyn og Boligkommissionen i Københavns Kommune opmærksom på SAB/KAB's manglende interesse for brandsikring gennem årene.

Beretning til afdelingsmødet for Bellahøj I og II den 27. april 2023.

SAB/KAB fik i 2022 med henvisning til brandfare i bebyggelsen, kommunens hjælp til udlejningsstop og kunne igangsætte en frivillig fremrykket genhusning i Bellahøj I og ad den vej tømme boligerne uden at installere dørtelefoner og dørlåse.

I København er der mange gamle bygninger, hvor der er brandsikret ved at indføre brandalarmer, dørlåse, dørtelefoner. Man flytter ikke hele København ud for at brandsikre.

Derfor stiller afdelingsbestyrelsen forslag om uvildig granskning af brandfare i Bellahøj I. Hvis brandrisikoen ikke er stor, vil beboerne i Bellahøj I trygt kunne blive boende med dørtelefoner og dørlåse, som i andre huse i København.

Se afdelingsbestyrelsens forslag til afdelingsmødet den 27. april 2023.

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

SAB/KAB's nyinstallerede brandalarmsystem har desværre fungeret dårligt. Det påfører med gentagne fejlagtige brandmeldinger og unødvendige udrykninger afdelingen overflødige omkostninger.

Byggesagshonorarer

Mange har tilsyneladende travlt med at sætte os ud af vores boliger. Tydeligst af alle SAB's organisationsbestyrelse, der vil kunne beregne sig betydelige byggesagshonorarer ved en stor helhedsplan.

SAB's organisationsbestyrelse var informeret af kommunens bygningsenhed om, at der ikke var grundlag for rømning af husene i de tekniske undersøgelser, da de på et møde den 21. november 2022 besluttede at varsle opsigelse af 260 husstande.

I en beboertilfredshedsundersøgelse i SAB fra 2021 blev det tydeligt, at mange beboere i SAB ikke kendte til organisationsbestyrelsen og mange vurderede deres arbejde og indsats lavt.

Afdelingsbestyrelsen har arbejdet for beboernes interesser og beboerdemokratiet i SAB og har flere gange foreslået direkte valg til den 11 personers store organisationsbestyrelse, ligesom man vælger bestyrelser til pensionskasser og man vælger kommunalpolitikere. Vi har desuden foreslået afskaffelse af byggesagshonorarer til organisationsbestyrelsen, der i forvejen modtager honorar for deres bestyrelsesarbejde.

Renovering og helhedsplan

Beboerne vedtog på afdelingsmødet i oktober 2021 en mere beboervenlig og mindre indgribende og billigere renovering.

Tekniske rapporter fra 2011 om facaderne har påpeget, at der ved vedligehold og fugning af facaderne vil være årtier tilbage i dem.

Beretning til afdelingsmødet for Bellahøj I og II den 27. april 2023.

Først nu, efter mange års forsømmelse og efter rykkere fra bestyrelsen, er der endelig varslet igangsættelse af systematisk fugning af facader i nummer 15 og 17, som pilotprojekt, før fugning af facader på de 9 resterende huse i afdelingen.

Hvem renoveres der for? Er det for beboerne eller SAB? Eller er det KAB, som er et administrationsselskab ansat af beboerne til vedligeholdelse og drift? KAB vil kunne beregne sig rådgivnings- og vejledningshonorarer på omkring 170 mio. kr. Plus byggesagshonorarer.

Helhedsplanens nuværende budget, som SAB/KAB har præsenteret for nylig, er på kr. 1,85 mia. svarende til 3,79 mio. kr. pr. bolig. Det budget er **ikke** vedtaget af beboerne. Det overskrider rammerne - både fysisk og økonomisk - for den helhedsplan, som beboerne oprindeligt stemte om i 2012.

Gennemføres den helhedsplan vil huslejen – efter støtte fra Landsbyggefonden – stige 110 %.

Det er en særdeles – og for langt de fleste nuværende beboere helt urealistisk - høj husleje.

Hvad er det mon, der frister? De mange penge? Muligheden for nedrivning og omdannelse af en bevaringsværdig bebyggelse på en attraktiv matrikel til andre boligformer?

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at udviklingen af helhedsplanen med budget på 1,85 mia. kr. standses og der udarbejdes en ny og bedre helhedsplan.

Se afdelingsbestyrelsens forslag til afdelingsmødet den 27. april 2023.

Fælles Have

Parkeringsforholdene for beboerne skal forbedres. Der skal indføres et system med beboerlicenser og gæsteparkering, så vi kan blive fri for store kassevogne, der ofte skaber besvær for både kørende, cyklende og gående beboere. Der bliver sendt en ansøgning til Københavns Kommune inden længe.

Afdelingsbestyrelsen har anmodet KAB om at opsige samarbejdet med Q-Park til udløb marts 2024 med henvisning til deres høje parkeringsgebyrer og nidkære praksis.

Trafiksaneringen af Bellahøjvej var lang og besværlig. Afdelingsbestyrelsen var i dialog med Københavns Kommune for at varetage beboernes interesser. Det var ikke let og resultatet er desværre ikke optimalt.

Mens vi venter på en større legeplads mellem VBS 28 og nummer 40, er der opstillet et par legeredskaber på pladsen.

Afdelingsbestyrelsen har også deltaget i møder om, hvad der skal ske med Bellahøjmarken og deltager i den undersøgelse af muligheder for området, der arbejdes med i 2023.

Beretning til afdelingsmødet for Bellahøj I og II den 27. april 2023.

Ud over faste, månedlige møder har afdelingsbestyrelsen og suppleanterne afholdt en del ekstra møder og informationsmøder for beboerne.

Tre afdelingsbestyrelsesmedlemmer er med i følgegruppen for renoveringen.

Sammen om Bellahøj

Sammen om Bellahøj og afdelingsbestyrelserne har bl.a. samarbejdet med Ferie Camp for børn og unge - og om og med forskellige teater- og kulturaktiviteter i bebyggelsen.

Der udbydes stadig flere aktiviteter: Krolf, seniorforedrag, mødre-gruppe, nyttehaver m.m. Beboerne tilbydes desuden kurser i hjertelungeredning og brug af hjertestartere.

Et afdelingsbestyrelsesmedlem har holdt lektiecafé 2 x om ugen i flere år.

Som noget nyt arbejder vi sammen med flere filmhold og de lokale skoler på at udvikle en lokal filmfestival.

Afdelingsbestyrelsens fem medlemmer og fire suppleanter ser frem til afdelingsmødet og dialog med alle beboere i afdelingen.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II.

April 2023.

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 / strømpes, 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 renovering. 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 udlejningsstop 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 sammenstyrtningsstruede.

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 sammenstyrtningsstruede. 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.

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstabullet + bygherre- / driftsansker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk. indeks skema A, 94.3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:

102,60

Helhedsplan etape 1

GRA FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Oprettning	Miljø	Ombygning / Sammenlægning	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)	
01 Klimaskærm penthouseboliger												
Udskrifning af tagpap på penthouseetage	m ²	2736	1.458	3.989.783						100%	3.989.783	
Tagfolie / pap + isolering kamap SAB 1	stk.	20	49.962	999.237						100%	999.237	
Tagfolie / pap + isolering kamap SAB 2	stk.	26	49.962	1.299.008						100%	1.299.008	
Tagpap + isolering Trapperum mm.	m ²		#####									
Altangange inkl. isolering SAB 1	m ²	328	8.510	2.791.278					26%	1.390.663	2.791.278	
Altangange inkl. isolering SAB 2	m ²	666	8.352	5.562.651	26%				50%	2.781.325		
Inddekninger og render	lbrn		#####						50%	2.980.506		
Facader SAB 1	m ²	1040	5.732	5.961.012					50%	4.048.762		
Facader SAB 2	m ²	1420	5.702	8.097.525					50%	4.048.762		
				28.700.494						8.419.931	18.889.900	
02 Betonfacader inkl. svalegang og altaner												
Bellahøj I og II (LBF priser)												
Bellahøj I (SAB 1)												
Nedtagning og bortskaf. af betonfac. inkl. rep. af bagvæg SAB 1	bolig	216	112.768	24.357.808	100%							
Opsætning af nye facader SAB 1	bolig	216	335.876	72.549.303	100%							
Nedtagningsarbejder ved altankapper SAB 1	bolig	216	21.756	4.699.197	100%							
Istandsættelsesarbejder ved altankapper SAB 1	bolig	216	22.483	4.852.085	100%							
Stabiliserende tillæg SAB 1, fundamenter	sum	1	10.313.192	10.313.192	100%							
Stabiliserende tillæg SAB 1, betonforstærkninger	sum	1	20.557.481	20.557.481	100%							
Stabiliserende tillæg SAB 1, stålforstærkninger	sum	1	2.643.197	2.643.197	100%							
Stabilis. tillæg SAB 1, tøjgearb. nedr. + miljøsan. + relabi.	sum	1	11.169.250	11.169.250	50%							5.584.625
Brandstop ved etageudskilleiser jf. BR-18	sum	1	2.185.527	2.185.527	100%							
Opgrad. af dæk- / vægsamli. SAB 1 til 60 mm. brandmodstandsevne	bolig	216	64.250	13.878.000	100%							
Udskrifning af terrænkanaler mellem blokhalvdele pga. install.	stk.	4	109.375	437.500	100%				50%	218.750		
Følgearb. for kloak og dræn ved fundam. forstærkn. og terrænkanal	sum	1	377.500	377.500	26%				26%	94.375		
Udskrifning af varmeisoler SAB 1	sum	1	24.095.766	24.095.766	100%				100%	24.095.766		
Istandsættelse af resterende indv. overflader i boliger	bolig	216	46.444	10.031.850	100%				100%	10.031.850		
Bellahøj II (SAB 2)												
Nedtagning og bortskaf. af betonfac. (helvægselementer) SAB 2	bolig	248	187.023	46.381.817	100%							
Opsætning af nye facader (facadeelementer el. lign.) SAB 2	bolig	248	400.642	99.359.313	100%							
Nedtagningsarbejder ved altankapper SAB 2	bolig	248	39.461	9.786.319	100%							
Istandsættelsesarbejder ved altankapper SAB 2	bolig	248	39.501	9.796.343	100%							
Udskrifning af varmeisoler SAB 2 som følgearbejde af facadeudskiftni	sum	1	24.387.928	24.387.928	26%				26%	6.096.982		
Udskrifning af EL-installationer som følgearbejde af facadeudskiftni	248	21-378	5.301.848	5.301.848	26%				26%	1.325.462		
Følgearb. flytning af brønd / sandfang ved facade SAB 2	stk.	6	54.682	328.149	50%				50%	164.075		164.075
Stabiliserende tillæg SAB 2, fundamenter	sum	1	7.365.483	7.365.483	100%							
Stabiliserende tillæg SAB 2, betonforstærkninger	sum	1	5.306.700	5.306.700	100%							
Stabiliserende tillæg SAB 2, stålforstærkninger	sum	1	2.924.100	2.924.100	100%							
Stabilis. tillæg SAB 2, tøjgearb. nedr. + miljøsan. + relabi.	sum	1	12.913.557	12.913.557	50%				50%	6.456.778		6.456.778
Brandstop ved etageudskilleiser jf. BR-18	sum	1	2.385.766	2.385.766	50%				50%	1.192.883		1.192.883
Udskrifning af altankapper SAB 2	bolig	248	199.188	49.398.500	100%							
Udskrifning af terrænkanaler mellem blokhalvdele pga. install.	stk.	6	109.375	656.250	100%				50%	328.125		
Istandsættelse af resterende indv. overflader i boliger	bolig	248	35.288	8.751.300	100%				100%	8.751.300		
EL-arbejder på facade SAB 1 og 2, lynbeskyttelses anlæg	stk.	10	446.072	4.460.720	100%							
Flytning af kabletskabe ved facader	sum	1	98.705	98.705	100%							
				491.750.454						65.787.498	14.133.986	13.398.361

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstabilitet + bygherre- / driftsansker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

102,60

Helhedsplan etape 1

GRA FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Oprettning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)	102,60		
												100%	100%	
03														
Vinduer og udvendige døre														
Vinduer i facader	stk.	2897	11.532	33.408.899	34%				22.049.874	68%				
Vinduer i altannicher	stk.	452	11.564	5.222.363	100%				3.446.759	68%			1.775.603	
Altandøre	stk.	522	18.383	9.596.143	100%				6.333.454	68%			3.262.688	
Kælderdøre	stk.	42	19.897	835.693	34%				551.557	68%				
Kældervinduer	stk.	239	8.813	2.106.191	34%				1.390.086	68%				
				51.169.289	100%				33.771.731				5.038.292	
04														
Penthouse vinduer og udvendige døre														
Vinduer opholdsrum	stk.	129	13.899	1.792.938	100%				896.469	50%			896.469	
Vinduer bad	stk.	14	13.899	194.582	100%				97.291	50%			97.291	
Altandøre	stk.	32	24.021	768.683	100%				384.342	50%			384.342	
Pulterumsdøre	stk.	23	#####											
Elevatorrumdøre	stk.		#####	2.756.204	100%				1.378.102				1.378.102	
05														
Trapperum														
Bellahøj I (SAB 1)														
Udskiftning af vinduer i trappelåse SAB 1 (inkl. tilpasninger til nye fm ²)	stk.	1238	3.185	3.942.752	50%				1.971.376	50%			1.971.376	1.971.376
Udskiftning af vinduesbånd i opgange SAB 1	stk.	2	344.723	689.447	100%				344.723	50%			344.723	344.723
Bellahøj II (SAB 2)														
Udskiftning af vinduer i trappelåse SAB 2 (inkl. tilpasninger til nye fm ²)	stk.	1572	9.688	15.228.962	50%				7.614.481	50%			7.614.481	7.614.481
Udskiftning af vinduesbånd i opgange SAB 2	stk.	1	219.461	219.461	100%				109.730	50%			109.730	109.730
Øvrige arbejder i trapperum	stk.	10		20.080.621	100%				10.040.310				10.040.310	10.040.310
06														
Luftsuser														
Facader (indeholdt i pos. 02)	m ²		#####											
Luftsuser, tilpasning ift. ny facadeplan	stk.	255	6.126	1.562.058	100%				1.562.058					
Indvendig istandsættelse	stk.	255	25.117	6.404.784	100%									
Udskiftning af entredøre og flugtvejstøre i boliger	stk.	487	24.701	12.029.308	100%				1.562.058				6.014.654	6.014.654
				19.996.150	100%				10.040.310				12.419.438	12.419.438
07														
Badrum														
Badværelser, etagerne, SAB 1	stk.	216	138.309	29.874.722	100%				29.874.722	100%				
Badværelser, etagerne, SAB 2	stk.	248	141.006	34.969.373	28%				8.742.343	76%				
Badværelser, penthouse	stk.	23	139.545	3.209.541	100%				3.209.541	100%				
				68.053.636	100%				59.311.293					
08														
Køkkener														
Køkkener, etagerne, SAB 1	stk.	216	99.822	21.561.584	100%				21.561.584	100%				
Køkkener, etagerne, SAB 2	stk.	248	98.200	24.353.575	28%				6.088.394	76%				
Køkkener, penthouse	stk.	23	99.011	2.277.254	100%				2.277.254	100%				
				48.192.412	100%				6.088.394					
09														
Dæk over kælder														
Dæk over kælder	m ²		#####											

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Date: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstabilitet + bygherre- / driftsansker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk. indeks skema A, 94.3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:

102,60

Helhedsplan etape 1

GRA FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Oprettning	Mijje	Ombygning / Sammenlægning	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)
10 Afløbsinstallationer											
Bellahøj I (SAB 1)											
etage	446		2.422	1.080.293						100%	1.080.293
etage	290		10.669	3.094.017						100%	3.094.017
Nye faldstammer SAB 1											
Omlægning / nye nedløb mv. for lagvand SAB 1 (LBF pris)	blok	4	1.484.776	5.939.104	34%					66%	3.919.808
Bellahøj II (SAB 2)											
etage	548		2.179	1.194.008	25%					76%	895.506
etage	340		9.886	3.361.233	25%					76%	2.520.925
Nye faldstammer SAB 2											
Omlægning / nye nedløb mv. for lagvand SAB 2 (LBF pris)	blok	6	1.664.498	9.986.987	34%					66%	6.591.412
				24.855.640							18.101.959
11 Kloakudskiftning											
Udskiftning af kloakledninger	stk.	10	413.183	4.131.832						100%	4.131.832
Forberedelse til kloakseparering	stk.	10	2.147.492	21.474.915					50%	10.737.458	10.737.458
				25.606.748					10.737.458		14.869.290
12 Vandinstallationer											
Bellahøj I + II (SAB 1 og 2)											
Trykforøgere	stk.	10	127.253	1.272.525							
Udskiftning af koldtvandsrør i terræn (kun ved indtøning i bygning)	stk.	10	18.411	184.110					50%	636.263	636.263
Bygherreleverance energi- og vandmålere	sum	1	952.036	952.036					50%	92.055	92.055
Bygherreleverance fuglmeldere (installationspakke)	sum	1	784.900	784.900					100%	784.900	784.900
Bellahøj II (SAB 1)											
etage	446		7.887	3.517.717						100%	3.517.717
etage	290		79.130	22.947.579						100%	22.947.579
Bellahøj II (SAB 2)											
etage	659		5.908	3.893.500	25%					76%	2.920.125
etage	451		58.956	26.589.370	25%					76%	19.942.027
			#####								
				60.141.737					728.318		51.792.702
13 Ventilation											
Bellahøj I (SAB 1)											
Etabi. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SAB 1	bolig	226	22.743	5.139.918	50%				50%	2.569.959	2.569.959
Etabi. af mek. vent. med varmegenvinding - sluttet, SAB 1	bolig	226	70.983	16.042.158	50%				50%	8.024.079	8.024.079
Etabi. af mek. vent. med varmegenvinding - udstøttet, SAB 1	bolig	226	79.925	18.063.119					100%	18.063.119	18.063.119
Skakforstærkninger, SAB 1	sum	1	4.115.400	4.115.400					100%	4.115.400	4.115.400
Bellahøj II (SAB 2)											
Etabi. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SAB 2	bolig	261	22.743	5.935.923	50%				50%	2.967.962	2.967.962
Etabi. af mek. vent. med varmegenvinding - sluttet, SAB 2	bolig	261	70.983	18.526.563	50%				50%	9.263.282	9.263.282
Etabi. af mek. vent. med varmegenvinding - udstøttet, SAB 2	bolig	261	81.083	21.162.536					100%	21.162.536	21.162.536
Skakforstærkninger, SAB 2	sum	1	4.440.300	4.440.300					100%	4.440.300	4.440.300
				93.425.918					70.603.637		22.822.281

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Date: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstabilitet + bygherre-/ driftsansker) alle priser inkl. moms, budgett er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM
(Kalk.indeks skema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks: 102,60

GRA FELTER UDFYLDES		Helhedsplan etape 1									
Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Oprettning	Miljø	Ombygning / Sammenlæggn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordele arbejder (automatisk)	
14 EL-installationer											
Bellahøj I + II (SAB 1 og 2)											
Udskiftning / supplering penthouseboliger	23	65.347	1.502.986					60%	751.493	60%	
Udskiftning / supplering normaletager SAB 1	216	66.058	14.268.453					60%	7.134.226	60%	
Udskiftning / supplering normaletager SAB 2	248	56.061	13.903.100					60%	6.951.550	60%	
PDS-installation (netværk / internet)		#####									
Porttelefon - støttet	487	2.371	1.154.677		100%						
Porttelefon - ustøttet	487	7.476	3.640.907					100%	3.640.907		
Udskiftning luftsluser	255	12.814	3.267.594					60%	1.633.797	60%	
Supplerende stikkontakter i boliger	487	7.107	3.461.200					60%	1.730.600	60%	
ADK på døre i terræn	1	1.336.151	1.336.151					60%	668.076	60%	
CTS	1	11.093.304	11.093.304					60%	5.546.652	60%	
EL-arbejder i kædre SAB 1 som følge af stabilitet	1	1.270.677	1.270.677					60%	635.339	60%	
EL-arbejder i kædre SAB 2 som følge af stabilitet	1	1.482.457	1.482.457					60%	741.228	60%	
Målerafmåling via RADIUS ISB	487	950	462.850					60%	231.325	60%	
Brandalarminger ved eksisterende gemmemålinger EL	1	706.170	706.170					60%	353.085	60%	
			57.550.327		1.154.677			30.018.278		26.377.372	
15 Elevator											
Renovering af elevatorer	stk.	#####									
			#####								
16 Friarealer											
Særbetaling til reetablering af friarealer	487	9.186	4.473.582	100%							
Afsat (LBF prs - omk)	487	20.000	9.740.000		100%						
			14.213.582	4.473.582	9.740.000						
17 Afaldshåndtering og renovation											
Skrædesug, ét pr. dobb.-blok	stk.	#####									
Miljø-stationer (afriids-øer)	stk.	#####									
			#####								
18 Kvarterhus											
Indeksregulering kvartershus 2012K1 94,3 til 2022K2 120,1	1	2.106.572	2.106.572		100%						
Kvarterhus i alt, andel (Afsat LBF-prs)	bolig	15.810	7.699.602		100%						
			9.806.174								
19 Stillaads											
Bellahøj I (SAB 1)											
Stillaads, hejs mv. SAB 1	226	41.647	9.412.155	100%							
Totaloverdækning, tillæg SAB 1	226	6.436	1.454.601						100%	1.454.601	
Tillæg for stillaads inkl. totaloverdækning selvstabiliserende	sum	10.323.418	10.323.418						100%	10.323.418	
Bellahøj II (SAB 2)											
Stillaads, hejs mv. SAB 2	261	44.115	11.514.003	100%							
Totaloverdækning, tillæg SAB 2	261	6.566	1.713.704						100%	1.713.704	
Tillæg for stillaads inkl. totaloverdækning selvstabiliserende	sum	12.566.322	12.566.322						100%	12.566.322	
Toiletvogne og tørkiosetter i boliger	bolig	487									
			46.984.202	20.926.158						26.058.044	

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Date: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstabilitet + bygherre- / driftsansker) alle priser inkl. moms, budgett er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM (Kalk indeks skema A, 94.3 (2012K1)) Kalkulationsindeks: 102,60

GRA FELTER UDFYLDES		Enh.		Antal	Enh. pris		Total inkl. moms	Oprettning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)	
		100%	100%		inkl. moms	inkl. moms									
Helhedsplan etape 1															
20 Forundersøgelser / Mock-up / Prøvebolig															
	Fiberbeton, betonunders., vindlast, stabilitetsanalyser mv. (foreløbigt tal)						3.611.350	3.611.350							
	Prøvebolig / Mock-Up (foreløbigt tal)						2.811.953	2.811.953							
							6.423.303	6.423.303							
21 Interimsforanstaltninger brand															
	Opsætning af ABA og AVA anlæg / SAB 1 (interimsforanstaltning)	sum		1	5.709.351	5.709.351	5.709.351	5.709.351							
	Opsætning af seneforb. regalarmer i SAB 1, elev forum og trapper	sum		1	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000							
							7.109.351	7.109.351							
	Håndværkerudgift i alt inkl. moms (eksk. bygherre- / driftsansker)						1.010.874.990	527.941.079	20.700.851				176.181.761	46.260.952	
	Håndværkerudgift i alt inkl. moms (bygherre- / driftsansker)						65.941.253						22.917.635		
	Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger % (eksk. bygherre- / driftsansker)		10%				101.067.499	52.794.108	2.070.085				17.618.176	4.626.095	
	Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger % (bygherre- / driftsansker)		10%				6.594.125						2.291.764		
	Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms (eksk. bygherre- / driftsansker)						1.111.742.489	580.735.187	22.770.936				193.799.937	50.887.047	
	Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms (bygherre- / driftsansker)						72.535.378						25.209.399		
	Uforudsete udgifter 10%						118.427.787						45.158.708		
	Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms (inkl. bygherre- / driftsansker)						1.302.705.654	580.735.187	22.770.936				264.168.044	50.887.047	
	Omkostninger % (eksk. bygherre- / driftsansker)		16%				166.761.373	87.110.278	3.415.640				29.069.991	7.633.057	
	Omkostninger % (bygherre- / driftsansker)		15%				10.880.307						3.791.410		
	Omkostninger, udstøttet andel						127.642.703						43.672.526		
	Fremrykket genhusning SAB 1						43.991.254	24.350.000					19.641.254		
	Genhusning resterende (SAB 1 og 2)						81.719.267						81.719.267		
	Tomgang SAB 2						87.508.800						87.508.800		
	Udgifter til lovpligtig service / eftersyn af ABA / AVA anlæg SAB 1						481.394						481.394		
	Undersøgelser eksisterende bygningstabilitet						14.147.569						14.147.569		
	Supplerende beregningsudgifter til evaluering SAB 2														
	Anslåede udgifter til pågæet skrimmeansæning af boliger frem til genhusning / renovering						10.000.000	2.500.000					7.500.000		
							1.845.838.321	694.695.465	26.186.576			42%	771.764.310	58.520.105	
			100%					38%	1%				15%		
	Fordelte arbejder (udfyldes af LBF)						58.520.105								
	Inkl. fordeltede arbejder						753.215.569		26.186.576						
							779.402.146								
	Samlede udgifter - støttede og udstøttede arbejder	bolig		487	3.790.222	1.845.838.321	1.845.838.321	694.695.465	26.186.576			42%	771.764.310	58.520.105	
			100%				38%	1%					15%		
							42.609 m²								

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Date: 11. september 2019, CHUU, rev. 01. december 2022 (bygningssikkerhed - bygherre- / driftsansker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLIM

(Kalk. indeks skema A. 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:

102,60

Helhedsplan etape 1

GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total		Oprettning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)	
				inkl. moms	inkl. moms								
Samlede udgifter - støttede arbejder	bolig	487	1.480.251	100%	720.882.041	96%	26.186.576	4%					
Samlede udgifter - understøttede arbejder	bolig	487	2.309.972	100%	1.124.956.280					69%	771.764.310	31%	353.191.970
Finansiering støttede arbejder:	kr.:		Ydelser:										
Støttede lån:													
Organisations dispositionsfond:													
Egen trækingsret:													
Andet:													
I alt:													
Finansiering understøttede arbejder:													
Husleje beregning:													
Ustøttede lån:													
Henlagte midler:													
Besparelser på drift:													
Dispositionsfonden:													
Andet:													
I alt:													
W:\Byggesager\30250001 Bellahøj 1 og 2 - Helhedsplan\06 Møder\01 Følgesgruppe\2023 - FGM\2022\120 alt:													



Samvirkende Boligselskaber

Skema B

30250001 Bellahøj I & II

Helhedsplan med besparelser + ekstra ET

Udarbejdet dato:	28. februar 2023	Etageareal:	42.609 m ²
Navn på projektleder:	STEAN	Boliger:	487
Navn på økonomimedarb.:	OLE / SLM	Gnst. Leje pr. m ² ekskl. hjemfald	792 kr.

	Støttet	Ustøttet	0	Samlet A, B, C
Finansiering				
Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	776.902.146	0	0	776.902.146
Anden lånetype / Annuitet 30 år	0	633.566.175	0	633.566.175
LBF egen trækingsret, ekstra tilskud 2022	0	20.000.000	0	20.000.000
Evt. egenfinansiering (f.eks. Arbejdskapital)	0	250.000	0	250.000
Frie henlæggelsesmidler	0	40.000.000	0	40.000.000
Langtidsplanen	0	75.420.000	0	75.420.000
Indv. Vedligeholdelseskonto	0	5.000.000	0	5.000.000
Reguleringskonto skimmelsvamp	2.500.000	7.500.000	0	10.000.000
Reguleringskonto i øvrigt - skøn	0	252.500.000	0	252.500.000
LBF egen trækingsret, godkendt 2012	0	32.200.000	0	32.200.000
	779.402.146	1.066.436.175	0	1.845.838.321
Lejepåvirkning pr. år				
Interne renter	0,00%	0	0	0
LBF-støttede lån	3,41%	25.948.532	543.832	26.492.363
Øvrige lån (30 årige) gruppe 2	7,00%	0	3.500.000	3.500.000
Øvrige lån (30 årige) gruppe 3	5,50%	0	32.096.140	32.096.140
Øvrige lån (20 årige)	0,00%	0	0	0
Evt rentetab frie midler	0,00%	0	0	0
		25.948.532	36.139.971	62.088.503
Besparelser på henlæggelser				
Besparelser på henlæggelser	0	1.577.000	0	1.577.000
Fritagelse for G-indsud	0	2.113.000	0	2.113.000
Frit. Udamor. lån (inkl. egentbid. Husl. Støt.)	365.000	0	0	365.000
Udløbne forbedringslån	0	3.114.000	0	3.114.000
Driftstøttelån erstatter andre moderniseringer	2.170.000	0	0	0
Driftstøttelån oprindelig helhedsplan	3.400.000	0	0	3.400.000
Huslejestøtte ekskl egetbidrag	996.000	0	0	996.000
LBF huslejestøtte/driftsstøtte ekstra behov	11.180.000	0	0	11.180.000
Samlet lejestigning	7.837.532	29.335.971	0	37.173.503
Svarende til kr. pr. m²				
Svarende til kr. pr. m²	183,94	688,49	0,00	872,43
Det ustøttede lån, gr. 2 (del af LBF-sag)	82	-82		
Samlet ift. fordeling LBF-sag (støt + ustøt)	266	606		872
Huslejestigning i %	33,59	76,58	0,00	110,16
Ny husleje kr. pr. m² ex hjemfald				
Ny husleje kr. pr. m² ex hjemfald	976	1.480	0	1.664
Ny husleje kr. pr. m² inkl. hjemfald 36,30 kr.				1.701
Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigning i kr.				
	Støttet andel	Ustøttet andel	Hjemfald	Samlet
50 m ²	1.108	2.527	151	3.787
75 m ²	1.663	3.791	227	5.680
100 m ²	2.217	5.054	303	7.573

Afdelingsbestyrelsens beretning

Fra KAB/SAB side er vi uenige i afdelingsbestyrelsens fremstilling i beretningen og vi har blandt andet følgende præciseringer som vi ønsker medtaget i referatet:

- Beboernes sikkerhed er første prioritet for SAB og KAB.
- Vi har videreformidlet de tekniske rapporter fra vores rådgivere til Københavns Kommune
- Det er Københavns Kommune der som myndighed træffer beslutning på baggrund af de tekniske rapporter:
 - Boligkommissionens Sekretariat; om frivillig genhusning af beboerne i SAB I, opsætning af AVA/ABA anlæg og at fraflyttede boliger ikke genudlejes
 - Tilsynet; at beboerne i de 3 højeste huse i SAB II skal være genhuset senest 30. juni 2024, at beboerne i de tre laveste huse tilbydes frivillig genhusning og at alle fraflyttede boliger i SAB II, ikke genudlejes
- Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om permanent genhusning med løfte om at kunne flytte tilbage efter endt reovering

Forslag 1

Fra SAB er der følgende bemærkninger til afdelingsbestyrelsens forslag 1 som vi ønsker medtaget i referatet:

- Den pågående projektering, som er godkendt med skema A på et tidligere afdelingsmøde, forventes afsluttet november 2023 hvorefter sagen sendes i udbud
- Licitation (prisindhentning) forventeligt maj 2024
- Juni til oktober 24 gennemgang af tilbud og drøftelse med LBF og KK om økonomi og fremtidig husleje
- Afdelingsmøde om skema B forventeligt november 2024 – her skal I tage stilling til renoveringen på et oplyst grundlag – der kan fremlægges:
 - Hvad er med i renoveringen
 - Sagens økonomi
 - Hvad bliver huslejen efter renoveringen – det er først på dette tidspunkt at den reelle huslejestigning kendes
- Boligkommissionens Sekretariat har pålagt SAB at forstærkningsprojekt i SAB I skal påbegyndes i 2025

På den baggrund anbefaler SAB at afdelingsbestyrelsen trækker forslaget

Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB

- Forslagets konsekvenser er ikke beskrevet
- Hvis forslaget bliver vedtaget, skal konsekvenserne beskrives
- SAB har på organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023 besluttet at såfremt forslaget bliver vedtaget at anmode KAB om at beskrive forslagets konsekvenser og når det foreligger, vil organisationsbestyrelsen behandle sagen igen, og eventuelt anmode afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde for at genbehandle forslaget, og såfremt afdelingsbestyrelsen ikke imødekommer denne anmodning, indkalder organisationsbestyrelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde

Forslag 2

Fra SAB er der følgende bemærkninger til afdelingsbestyrelsens forslag 2 som vi ønsker medtaget i referatet:

SAB anbefaler afdelingsbestyrelsen trækker forslaget

Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB

- Forslagets konsekvenser er ikke beskrevet
- Hvis forslaget bliver vedtaget, skal konsekvenserne beskrives

SAB har på organisationsbestyrelsesmøde den 25. april 2023 besluttet at såfremt forslaget bliver vedtaget at anmode KAB om at beskrive forslagens konsekvenser og når det foreligger, vil organisationsbestyrelsen behandle sagen igen, og eventuelt anmode afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde for at genbehandle forslaget, og såfremt afdelingsbestyrelsen ikke imødekommer denne anmodning, indkalder organisationsbestyrelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde

Forslag 3

Fra SAB er der følgende bemærkninger til afdelingsbestyrelsens forslag 3 som vi ønsker medtaget i referatet:

SAB anbefaler afdelingsbestyrelsen trækker forslaget

Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder forslaget, bemærker SAB

- Der foreligger er fyldigt grundlag fra rådgivernes side der er forelagt for KK
- Rådgivernes arbejde er kvalitetssikret af RAMBØLL
- Eventuelle nye undersøgelser vil forventeligt ikke føre til ændringer af de nuværende konklusioner om bygningernes statiske stabilitet
- Afdelingsmødet skal være opmærksom på, at der er KAB der indgår aftaler om rådgivningsydelser herunder valg af rådgivere på baggrund af en beskrivelse af opgaven

28.04.2022 / bar

BESLUTNINGSREFERAT

fra afdelingsmøde i SAB, Bellahøj I og II afholdt på Bellahøj Vandrehjem,
Herbergvejen 8, Brønshøj onsdag den 27. april 2022, kl. 19.15.

Dagsorden:

- Ad pkt. 1. Velkomst og valg af dirigent.**
Formand for afdelingsbestyrelsen John Steen Johansen bød velkommen.
Bo Arvedsen fra Københavns Lejerbevægelse blev valgt til dirigent og konstaterede, at mødet var korrekt indvarslet.
Beboere fra 47 lejemaal deltog ved mødets begyndelse.
- Ad pkt. 2. Valg af stemmeudvalg og referent.**
2 beboere fra forsamlingen - Åse Christensen og Klaus Holm Iversen - meldte sig og blev valgt til stemmeudvalg. Dirigenten udfærdiger kort beslutningsreferat.
- Ad pkt. 3. Fremlæggelse af beretning.**
John Steen Johansen fremlagde afdelingsbestyrelsens beretning, som blev taget til efterretning af forsamlingen.
- Ad pkt. 4. Afdelingsbestyrelsen fremlægger regnskab for anvendelse af rådighedsbeløb for tiden 1. august 2020 til 31. juli 2021.**
Orienteringspunkt. John Steen Johansen redegjorde for regnskabet vedrørende afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.
- Ad pkt. 5. Fremlæggelse af regnskab for 1. august 2020 til 31. juli 2021.**
Orienteringspunkt. Økonomimedarbejder Ragavan Rudran fra KAB redegjorde for boligafdelingens regnskab.
- Ad pkt. 6. Godkendelse af driftsbudget (rammebudget) for 1. august 2022 til 31. juli 2023.**
Økonomimedarbejder Ragavan Rudran fra KAB redegjorde for boligafdelingens driftsbudget. Driftsbudgettet blev godkendt.
- Ad pkt. 7. Behandling af indkomne forslag.**
Der var indkommet 4 forslag, der blev behandlet i rækkefølge.

Forslag 1 drejede sig om fugning af facader, således at der snarest påbegyndes fugning af de mest trængende facader. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2 handlede om etablering af tag over indhegningerne ved affaldsøerne. Efter debat var der i forsamlingen tilslutning til at lade forslaget udgå.

Forslag 3 angik prioritering af et antal pladser, fx 8-10 til el-ladestandere, når der etableres nye P-pladser i buen bl.a. ved VBS 21 og VBS 19. Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 vedrørte tilbud fra YouSee som et tillæg til den signalforsyningsaftale, afdelingen allerede har med YouSee. Forslaget blev vedtaget.

Ad pkt. 8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år.

På valg er: Ulla Lauritsen

Farhio Abdirahman Yusuf

Ulla Lauritsen og Farhio Abdirahman Yusuf blev genvalgt til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

Ad pkt. 9. Valg af suppleanter – for et år.

På valg er: Flemming Jørgensen

Barbara Cros

Anette Slivsgaard

Klaus Holm Iversen

Følgende blev i rækkefølge valgt til suppleanter:

1. Klaus Holm Iversen
2. Barbara Cros
3. Anette Slivsgaard
4. Kathrine Munk Rasmussen
5. Flemming Jørgensen

Ad pkt. 10. Eventuelt valg af repræsentantskabs-medlemmer.

-

Ad pkt. 11. Eventuelt.

-

Mødet sluttet kl. 21.30.



Bo Arvedsen

Dirigent



John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen



Bilag 7

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i Bellahøj I og II

ONSDAG den 7. JUNI kl. 19.00 på Rødkilde Skole, Godthåbsvej 274
(Indgang på hjørnet af Godthåbsvej og Bellahøj).
Dørene åbner kl. 18.15

23. maj 2023

Kom og deltag i ekstraordinært afdelingsmøde.

SAB anmodede den 10. maj 2023 afdelingsbestyrelsen om at indkalde et ekstraordinært afdelingsmøde. SAB kan efter vedtægterne anmode afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde. Hvis ikke afdelingsbestyrelsen gør det, vil SAB indkalde.

Afdelingsmødet den 27. april 2023 vedtog afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1 om at:

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

SAB's repræsentanter, KAB, mente på afdelingsmødet, at forslaget konsekvenser ikke var beskrevet. SAB har besluttet, at konsekvenserne af forslaget skal beskrives af KAB - og at beboerne skal tage stilling til forslaget igen.

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Gennemgang af forslagets konsekvenser v/KAB
4. Genbehandling af forslag 1
5. Orientering om mulige målinger direkte på bygningerne v/ afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har endnu ikke modtaget KAB's oplæg til det ekstraordinære afdelingsmøde. De oplyser, at det omdeles inden mødet.

Adgang, stemmeret og ID

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Husk ID**, det kan for eksempel være dit sundhedskort (sygesikringsbevis) som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i afdelingen.

** På grund af EU Persondataforordningen skal du medbringe legitimation til afdelingsmødet.

Vi glæder os til at se dig til mødet onsdag den 7. juni på Rødkilde Skole.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II

Bilag til ekstraordinært afdelingsmøde onsdag den 7. juni 2023

FORSLAG 1 som udsendt og vedtaget på afdelingsmødet den 27. april 2023.

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 - høj husleje.

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 / strømpes, 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 renovering. 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.

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstilstand + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk.indeks skema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:		102,60				Helhedsplan etape 1									
GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)				
			inkl. moms	inkl. moms											
01 Klimaskærm penthouseboliger															
Udskiftning af tagpap på penthousetage	m²	2736	1.458	100%	3.989.783					100%	3.989.783				
Tagfolie / pap + isolering karnap SAB 1	stk.	20	49.962	100%	999.237					100%	999.237				
Tagfolie / pap + isolering karnap SAB 2	stk.	26	49.962	100%	1.299.008					100%	1.299.008				
Tagpap + isolering trapperum mm.	m²		#####												
Altangange inkl. isolering SAB 1	m²	328	8.510	100%	2.791.278					100%	2.791.278				
Altangange inkl. isolering SAB 2	m²	666	8.352	100%	5.562.651	25%	1.390.663		25%	1.390.663	50%	2.781.325			
Inddækninger og render	lbn		#####												
Facader SAB 1	m²	1040	5.732	100%	5.961.012				50%	2.980.506	50%	2.980.506			
Facader SAB 2	m²	1420	5.702	100%	8.097.525				50%	4.048.762	50%	4.048.762			
				100%	28.700.494		1.390.663			8.419.931	18.889.900				
02 Betonfacader inkl. svalegang og altaner															
Bellahøj I og II (LBF priser)															
Bellahøj I (SAB 1)															
Nedtagning og bortskaf. af betonfac. inkl. rep. af bagvæg SAB 1	bolig	216	112.768	100%	24.357.808	100%	24.357.808								
Opsætning af nye facader SAB 1	bolig	216	335.876	100%	72.549.303	100%	72.549.303								
Nedtagningsarbejder ved altankarnapper SAB 1	bolig	216	21.756	100%	4.699.197	100%	4.699.197								
Istandsættelsesarbejder ved altankarnapper SAB 1	bolig	216	22.463	100%	4.852.085	100%	4.852.085								
Stabiliserende tiltag SAB 1, fundamenter	sum	1	10.313.192	100%	10.313.192	100%	10.313.192								
Stabiliserende tiltag SAB 1, betonforstærkninger	sum	1	20.557.481	100%	20.557.481	100%	20.557.481								
Stabiliserende tiltag SAB 1, stålforstærkninger	sum	1	2.643.197	100%	2.643.197	100%	2.643.197								
Stabilis. tiltag SAB 1, følgearb. nedr. + miljøsan. + retabl.	sum	1	11.169.250	100%	11.169.250	50%	5.584.625			50%	5.584.625				
Brandstop ved etageadskillelser jf. BR-18	sum	1	2.185.527	100%	2.185.527	100%	2.185.527								
Opgrad. af dæk- / vægsaml. SAB 1 til 60 min. brandmodstandsevne	bolig	216	64.250	100%	13.878.000	100%	13.878.000								
Udskiftning af terrænkanaler mellem blokhalvdele pga. install.	stk.	4	109.375	100%	437.500				50%	218.750	50%	218.750			
Følgearb. for kloak og dræn ved fundam. forstærkn. og terrænkanal	sum	1	377.500	100%	377.500	25%	94.375		25%	94.375	50%	188.750			
Udskiftning af varmeanlæg SAB 1	sum	1	24.095.766	100%	24.095.766				100%	24.095.766					
Istandsættelse af resterende indv. overflader i boliger	bolig	216	46.444	100%	10.031.850				100%	10.031.850					
Bellahøj II (SAB 2)															
Nedtagning og bortskaf. af betonfac. (helvægselementer) SAB 2	bolig	248	187.023	100%	46.381.817	100%	46.381.817								
Opsætning af nye facader (facadeelementer el. lign.) SAB 2	bolig	248	400.642	100%	99.359.313	100%	99.359.313								
Nedtagningsarbejder ved altankarnapper SAB 2	bolig	248	39.461	100%	9.786.319	100%	9.786.319								
Istandsættelsesarbejder ved altankarnapper SAB 2	bolig	248	39.501	100%	9.796.343	100%	9.796.343								
Udskiftning af varmeanlæg SAB 2 som følgearbejde af facadeudskiftning	sum	1	24.387.928	100%	24.387.928	25%	6.096.982		75%	18.290.946					
Udskiftning af EL-installationer som følgearbejde af facadeudskiftning	bolig	248	21.378	100%	5.301.848	25%	1.325.462		75%	3.976.386					
Følgearb., flytning af brønde / sandfang ved facade SAB 2	stk.	6	54.692	100%	328.149	50%	164.075			50%	164.075				
Stabiliserende tiltag SAB 2, fundamenter	sum	1	7.365.483	100%	7.365.483	100%	7.365.483								
Stabiliserende tiltag SAB 2, betonforstærkninger	sum	1	5.306.700	100%	5.306.700	100%	5.306.700								
Stabiliserende tiltag SAB 2, stålforstærkninger	sum	1	2.924.100	100%	2.924.100	100%	2.924.100								
Stabilis. tiltag SAB 2, følgearb. nedr. + miljøsan. + retabl.	sum	1	12.913.557	100%	12.913.557	50%	6.456.778			50%	6.456.778				
Brandstop ved etageadskillelser jf. BR-18	sum	1	2.385.766	100%	2.385.766	50%	1.192.883			50%	1.192.883				
Udskiftning af altankarnapper SAB 2	bolig	248	199.188	100%	49.398.500	100%	49.398.500								
Udskiftning af terrænkanaler mellem blokhalvdele pga. install.	stk.	6	109.375	100%	656.250				50%	328.125	50%	328.125			
Istandsættelse af resterende indv. overflader i boliger	bolig	248	35.288	100%	8.751.300				100%	8.751.300					
EL-arbejder på facade SAB 1 og 2, lynbeskyttelses anlæg	stk.	10	446.072	100%	4.460.720	100%	4.460.720								
Flytning af kabelskabe ved facader	sum	1	98.705	100%	98.705	100%	98.705								
				100%	491.750.454		411.828.971			65.787.498	14.133.986				
											13.398.361				

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstilstand + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

GRÅ FELTER UDFYLDES		102,60				Helhedsplan etape 1									
		Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning		Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering		Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)	
				inkl. moms	inkl. moms										
03	Vinduer og udvendige døre														
	Vinduer i facader	stk.	2897	11.532	100%	33.408.899	34%	11.359.026			66%	22.049.874			
	Vinduer i altannicher	stk.	452	11.554	100%	5.222.363					66%	3.446.759	34%	1.775.603	
	Altandøre	stk.	522	18.383	100%	9.596.143					66%	6.333.454	34%	3.262.688	
	Kælderdøre	stk.	42	19.897	100%	835.693	34%	284.136			66%	551.557			
	Kældervinduer	stk.	239	8.813	100%	2.106.191	34%	716.105			66%	1.390.086			
					100%	51.169.289		12.359.266				33.771.731		5.038.292	
04	Penthouse vinduer og udvendige døre														
	Vinduer opholdsrum	stk.	129	13.899	100%	1.792.938					50%	896.469	50%	896.469	
	Vinduer bad	stk.	14	13.899	100%	194.582					50%	97.291	50%	97.291	
	Altandøre	stk.	32	24.021	100%	768.683					50%	384.342	50%	384.342	
	Pulterumsdøre	stk.	23												
	Elevatorforrumdøre	stk.		#####											
					100%	2.756.204						1.378.102		1.378.102	
05	Trapperum														
	Bellahøj I (SAB 1)														
	Udskiftning af vinduer i trappetårne SAB 1 (inkl. tilpasninger til nye f	m ²	1238	3.185	100%	3.942.752	50%	1.971.376					50%	1.971.376	
	Udskiftning af vinduesbånd i opgange SAB 1	stk.	2	344.723	100%	689.447	50%	344.723					50%	344.723	
	Bellahøj II (SAB 2)														
	Udskiftning af vinduer i trappetårne SAB 2 (inkl. tilpasninger til nye f	m ²	1572	9.688	100%	15.228.962	50%	7.614.481					50%	7.614.481	
	Udskiftning af vinduesbånd i opgange SAB 2	stk.	1	219.461	100%	219.461	50%	109.730					50%	109.730	
	Øvrige arbejder i trapperum	stk.	10												
					100%	20.080.621		10.040.310					10.040.310	10.040.310	
06	Luftsluser														
	Facader (indeholdt i pos. 02)	m ²		#####											
	Luftsluser, tilpasning ift. ny facadeplan	stk.	255	6.126	100%	1.562.058	100%	1.562.058							
	Indvendig istandsættelse	stk.	255	25.117	100%	6.404.784							100%	6.404.784	
	Udskiftning af entrédøre og 'flugtvejsdøre' i boliger	stk.	487	24.701	100%	12.029.308					50%	6.014.654	50%	6.014.654	
					100%	19.996.150		1.562.058				6.014.654		12.419.438	
07	Baderum														
	Badeværelser, etagerne, SAB 1	stk.	216	138.309	100%	29.874.722					100%	29.874.722			
	Badeværelser, etagerne, SAB 2	stk.	248	141.006	100%	34.969.373	25%	8.742.343			75%	26.227.030			
	Badeværelser, penthouse	stk.	23	139.545	100%	3.209.541					100%	3.209.541			
				#####											
					100%	68.053.636		8.742.343				59.311.293			
08	Køkkener														
	Køkkener, etagerne, SAB 1	stk.	216	99.822	100%	21.561.584					100%	21.561.584			
	Køkkener, etagerne, SAB 2	stk.	248	98.200	100%	24.353.575	25%	6.088.394			75%	18.265.181			
	Køkkener, penthouse	stk.	23	99.011	100%	2.277.254					100%	2.277.254			
					100%	48.192.412		6.088.394				42.104.018			
09	Dæk over kælder														
	Dæk over kældre	m ²		#####											
				#####											

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - **Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)**

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstilstand + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

GRÅ FELTER UDFYLDES		102,60				Helhedsplan etape 1									
		Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)			
				inkl. moms	inkl. moms										
10	Afløbsinstallationer														
	Bellahøj I (SAB 1)														
	Nedtagning SAB 1	etage	446	2.422	100%							100%	1.080.293		
	Nye faldstammer SAB 1	etage	290	10.669	100%							100%	3.094.017		
	Omlægning / nye nedløb mv. for tagvand SAB 1 (LBF pris)	blok	4	1.484.776	100%	34%	2.019.295					66%	3.919.808		
	Bellahøj II (SAB 2)														
	Nedtagning SAB 2	etage	548	2.179	100%	25%	298.502					75%	895.506		
	Nye faldstammer SAB 2	etage	340	9.886	100%	25%	840.308					75%	2.520.925		
	Omlægning / nye nedløb mv. for tagvand SAB 2 (LBF pris)	blok	6	1.664.498	100%	34%	3.395.576					66%	6.591.412		
					100%		6.553.681						18.101.959		
11	Kloakudskiftning														
	Udskiftning af kloakledninger	stk.	10	413.183	100%							100%	4.131.832		
	Forberedelse til kloakseparering	stk.	10	2.147.492	100%					50%	10.737.458	50%	10.737.458		
					100%						10.737.458		14.869.290		
12	Vandinstallationer														
	Bellahøj I + II (SAB 1 og 2)														
	Trykforøgere	stk.	10	127.253	100%					50%	636.263	50%	636.263		
	Udskiftning af koldtvandsrør i terræn (kun ved indføring i bygning)	stk.	10	18.411	100%					50%	92.055	50%	92.055		
	Bygherreleverance energi- og vandmålere	sum	1	952.036	100%							100%	952.036		
	Bygherreleverance fugtmeldere (installationsskakte)	sum	1	784.900	100%							100%	784.900		
	Bellahøj I (SAB 1)														
	Nedtagning SAB 1	etage	446	7.887	100%							100%	3.517.717		
	Nye stigstrengene SAB 1	etage	290	79.130	100%							100%	22.947.579		
	Bellahøj II (SAB 2)														
	Nedtagning SAB 2	etage	659	5.908	100%	25%	973.375					75%	2.920.125		
	Nye stigstrengene SAB 2	etage	451	58.956	100%	25%	6.647.342					75%	19.942.027		
				#####											
					100%		7.620.717					728.318	51.792.702		
13	Ventilation														
	Bellahøj I (SAB 1)														
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SA	bolig	226	22.743	100%	50%	2.569.959			50%	2.569.959		2.569.959		
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - støttet, SAB 1	bolig	226	70.983	100%	50%	8.021.079			50%	8.021.079		8.021.079		
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - ustøttet, SAB 1	bolig	226	79.925	100%					100%	18.063.119		18.063.119		
	Skaktforstærkninger, SAB 1	sum	1	4.115.400	100%					100%	4.115.400		4.115.400		
	Bellahøj II (SAB 2)														
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SA	bolig	261	22.743	100%	50%	2.967.962			50%	2.967.962		2.967.962		
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - støttet, SAB 2	bolig	261	70.983	100%	50%	9.263.282			50%	9.263.282		9.263.282		
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - ustøttet, SAB 2	bolig	261	81.083	100%					100%	21.162.536		21.162.536		
	Skaktforstærkninger, SAB 2	sum	1	4.440.300	100%					100%	4.440.300		4.440.300		
					100%		22.822.281				70.603.637		22.822.281		

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstilstand + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk.indeks skema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:		102,60				Helhedsplan etape 1									
GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)				
			inkl. moms	inkl. moms											
14 EL-installationer															
Bellahøj I + II (SAB 1 og 2)															
Udskiftning / supplerende penthouseboliger	bolig	23	65.347	100%	1.502.986				50%	751.493	50%	751.493			
Udskiftning / supplerende normaetager SAB 1	bolig	216	66.058	100%	14.268.453				50%	7.134.226	50%	7.134.226			
Udskiftning / supplerende normaetager SAB 2	bolig	248	56.061	100%	13.903.100				50%	6.951.550	50%	6.951.550			
PDS-installation (netværk / internet)			#####												
Porttelefon - støttet	bolig	487	2.371	100%	1.154.677		100%	1.154.677							
Porttelefon - ustøttet	bolig	487	7.476	100%	3.640.907				100%	3.640.907					
Udskiftning luftsluser	stk.	255	12.814	100%	3.267.594				50%	1.633.797	50%	1.633.797			
Supplerende stikkontakter i boliger	bolig	487	7.107	100%	3.461.200				50%	1.730.600	50%	1.730.600			
ADK på døre i terræn	sum	1	1.336.151	100%	1.336.151				50%	668.076	50%	668.076			
CTS	sum	1	11.093.304	100%	11.093.304				50%	5.546.652	50%	5.546.652			
EL-arbejder i kældre SAB 1 som følge af stabilitet	sum	1	1.270.677	100%	1.270.677				50%	635.339	50%	635.339			
EL-arbejder i kældre SAB 2 som følge af stabilitet	sum	1	1.482.457	100%	1.482.457				50%	741.228	50%	741.228			
Målerafmelding via RADIUS ISB	bolig	487	950	100%	462.650				50%	231.325	50%	231.325			
Brandtætninger ved eksisterende gennemføringer EL	sum	1	706.170	100%	706.170				50%	353.085	50%	353.085			
				100%	57.550.327			1.154.677		30.018.278		26.377.372			
15 Elevator															
Renovering af elevatorer	stk.		#####												
				#####											
16 Friarealer															
Særbevilling til reetablering af friarealer	bolig	487	9.186	100%	4.473.582	100%	4.473.582								
Afsat (LBF pris - omk)	bolig	487	20.000	100%	9.740.000			100%	9.740.000						
				100%	14.213.582		4.473.582	9.740.000							
17 Affaldshåndtering og renovation															
Skraldesug, ét pr. dobb.-blok	stk.		#####												
Miljø-stationer (affalds-øer)	stk.		#####												
				#####											
18 Kvarterhus															
Indeksregulering kvartershus 2012K1 94,3 til 2022K2 120,1	1	sum	2.106.572	100%	2.106.572			100%	2.106.572						
Kvarterhus i alt, andel (Afsat LBF-pris)	bolig	487	15.810	100%	7.699.602			100%	7.699.602						
				100%	9.806.174			9.806.174							
19 Stillads															
Bellahøj I (SAB 1)															
Stillads, hejs mv. SAB 1	bolig	226	41.647	100%	9.412.155	100%	9.412.155								
Totaloverdækning, tillæg SAB 1	bolig	226	6.436	100%	1.454.601					100%	1.454.601				
Tillæg for stillads inkl. totaloverd. udført selvstabiliserende	sum	1	10.323.418		10.323.418					100%	10.323.418				
Bellahøj II (SAB 2)															
Stillads, hejs mv. SAB 2	bolig	261	44.115	100%	11.514.003	100%	11.514.003								
Totaloverdækning, tillæg SAB 2	bolig	261	6.566	100%	1.713.704					100%	1.713.704				
Tillæg for stillads inkl. totaloverd. udført selvstabiliserende	sum	1	12.566.322		12.566.322					100%	12.566.322				
Toiletvogne og tørklosetter i boliger	bolig	487													
				#####											
				100%	46.984.202		20.926.158				26.058.044				

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - **Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)**

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstilstand + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

GRÅ FELTER UDFYLDES		102,60				Helhedsplan etape 1									
		Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)			
				inkl. moms	inkl. moms										
20 Forundersøgelser / Mock-up / Prøvebolig															
Fiberbeton, betonunders., vindlast, stabilitetsanalyser mv. (foreløbigt tal)					100%	3.611.350	100%	3.611.350							
Prøvebolig / Mock-Up (foreløbigt tal)					100%	2.811.953	100%	2.811.953							
					100%	6.423.303		6.423.303							
21 Interimsforanstaltninger brand															
Opsætning af ABA og AVA anlæg i SAB 1 (interimsforanstaltning)		sum	1	5.709.351	100%	5.709.351	100%	5.709.351							
Opsætning af serieforb. røgalarmer i SAB 1 i elev.forrum og trappe		sum	1	1.400.000	100%	1.400.000	100%	1.400.000							
					100%	7.109.351		7.109.351							
Håndværkerudgift i alt inkl. moms (ekskl. bygherre- / driftsønsker)						1.010.674.990		527.941.079	20.700.851		285.851.299	176.181.761	46.260.952		
Håndværkerudgift i alt inkl. moms (bygherre- / driftsønsker)						65.941.253				43.023.618	22.917.635				
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger % (ekskl. bygherre- / driftsønsker)			10%			101.067.499		52.794.108	2.070.085		28.585.130	17.618.176	4.626.095		
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger % (bygherre- / driftsønsker)			10%			6.594.125				4.302.362	2.291.764				
Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms (ekskl. bygherre- / driftsønsker)						1.111.742.489		580.735.187	22.770.936		314.436.429	193.799.937	50.887.047		
Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms (bygherre- / driftsønsker)						72.535.378				47.325.980	25.209.399				
Uforudsete udgifter 10%						118.427.787				73.269.079	45.158.708				
Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms (inkl. bygherre- / driftsønsker)						1.302.705.654		580.735.187	22.770.936		435.031.488	264.168.044	50.887.047		
Omkostninger % (ekskl. bygherre- / driftsønsker)			15%			166.761.373		87.110.278	3.415.640		47.165.464	29.069.991	7.633.057		
Omkostninger % (bygherre- / driftsønsker)			15%			10.880.307				7.098.897	3.781.410				
Omkostninger, udstøttet andel						127.642.703				78.970.177	48.672.526				
Fremrykket genhusning SAB 1						43.991.254		24.350.000		19.641.254					
Genhusning resterende (SAB 1 og 2)						81.719.267				81.719.267					
Tomgang SAB 2						87.508.800				87.508.800					
Udgifter til lovpligtig service / eftersyn af ABA / AVA anlæg SAB 1						481.394				481.394					
Undersøgelser eksisterende bygningstilstand						14.147.569				14.147.569					
Supplerende beredskabsudgifter til evakuering SAB 2															
Anslåede udgifter til pågæet skimmelsanering af boliger frem til genhusning / renovering						10.000.000		2.500.000				7.500.000			
					100%	1.845.838.321	38%	694.695.465	1%	26.186.576	42%	771.764.310	19%	353.191.970	58.520.105
Fordelte arbejder (udfyldes af LBF)								58.520.105							
Inkl. fordelte arbejder						779.402.146		753.215.569	26.186.576						
Samlede udgifter - støttede og u støttede arbejder		bolig	487	3.790.222	100%	1.845.838.321	38%	694.695.465	1%	26.186.576	42%	771.764.310	19%	353.191.970	58.520.105
Udgift pr m ²		42.609 m ²				43.320									

Samvirkende Boligselskaber SAB, v/ KAB

25 - 3025, SAB Bellahøj 1 og 2 - Foreløbigt skema A plus, på basis af projektforslag - Til drøftelse med LBF - **Samlet økonomi SAB 1 og 2 (med SAB 2 fac. løsning III jf. notat 16)**

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningstabilitet + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk.indeks skema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:		102,60		Helhedsplan etape 1														
GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris	Total	Opretning		Miljø		Ombygning / Sammenlægn.		Tilgængelighed		Forbedring/ modernisering		Vedligeholdelse		Fordelte arbejder (automatisk)	
			inkl. moms	inkl. moms														
Samlede udgifter - støttede arbejder	bolig	487	1.480.251	100%	720.882.041	96%	694.695.465	4%	26.186.576									
Samlede udgifter - ustøttede arbejder	bolig	487	2.309.972	100%	1.124.956.280								69%	771.764.310	31%	353.191.970		
Finansiering støttede arbejder:	tkr.:		Ydelser:		Finansiering ustøttede arbejder:	tkr.:				Husleje beregning:							Infrastruktur:	
Støttede lån:					Ustøttede lån:													
Organisations dispositionsfond:					Henlagte midler:													
Egen trækingsret:					Besparelser på drift:													
Andet:					Dispositionsfonden:													
I alt:					Andet:													(Udfyldes af LBF)
W:\Byggesager\30250001 Bellahøj I og II- Helhedsplan\06 Møder\01 Følgegruppe\2023 - FGM\2022120				I alt:														

Samvirkende Boligselskaber

Skema B

30250001 Bellahøj I & II

Helhedsplan med besparelser + ekstra ET

Udarbejdet dato:	28. februar 2023	Etageareal:	42.609 m ²
Navn på projektleder:	STEAN	Boliger:	487
Navn på økonomimedarb.:	OLE / SLM	Gnst. Leje pr. m ² ekskl. hjemfald	792 kr.

	Støttet	Ustøttet	0	Samlet A, B, C
Finansiering				
Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	776.902.146	0	0	776.902.146
Anden lånetype / Annuitet 30 år	0	633.566.175	0	633.566.175
LBF egen trækingsret, ekstra tilskud 2022	0	20.000.000	0	20.000.000
Evt. egenfinansiering (f.eks. Arbejdskapital)	0	250.000	0	250.000
Frie henlæggelsesmidler	0	40.000.000	0	40.000.000
Langtidsplanen	0	75.420.000	0	75.420.000
Indv. Vedligeholdelseskonto	0	5.000.000	0	5.000.000
Reguleringskonto skimmelsvamp	2.500.000	7.500.000	0	10.000.000
Reguleringskonto i øvrigt - skøn	0	252.500.000	0	252.500.000
LBF egen trækingsret, godkendt 2012	0	32.200.000	0	32.200.000
	779.402.146	1.066.436.175	0	1.845.838.321

Lejepåvirkning pr. år				
Interne renter	0,00%	0	0	0
LBF-støttede lån	3,41%	25.948.532	543.832	26.492.363
Øvrige lån (30 årige) gruppe 2	7,00%	0	3.500.000	3.500.000
Øvrige lån (30 årige) gruppe 3	5,50%	0	32.096.140	32.096.140
Øvrige lån (20 årige)	0,00%	0	0	0
Evt rentetab frie midler	0,00%	0	0	0
		25.948.532	36.139.971	62.088.503

Besparelser på henlæggelser	0	1.577.000	0	1.577.000
Fritagelse for G-indskud	0	2.113.000	0	2.113.000
Frit. Udamor. lån (inkl. egentbid. Husl. Støt.)	365.000	0	0	365.000
Udløbne forbedringslån	0	3.114.000	0	3.114.000
Driftstøttelån erstatter andre moderniseringer	2.170.000	0	0	0
Driftstøttelån oprindelig helhedsplan	3.400.000	0	0	3.400.000
Huslejestøtte ekskl egetbidrag	996.000	0	0	996.000
LBF huslejestøtte/driftsstøtte ekstra behov	11.180.000	0	0	11.180.000
Samlet lejestigning	7.837.532	29.335.971	0	37.173.503

Svarende til kr. pr. m²	183,94	688,49	0,00	872,43
Det ustøttede lån, gr. 2 (del af LBF-sag)	82	-82		
Samlet ift. fordeling LBF-sag (støt + ustøt)	266	606		872
Huslejestigning i %	33,59	76,58	0,00	110,16

Ny husleje kr. pr. m² ex hjemfald	976	1.480	0	1.664
Ny husleje kr. pr. m² inkl. hjemfald 36,30 kr.				1.701

Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigning i kr.

	Støttet andel	Ustøttet andel	Hjemfald	Samlet
50 m²	1.108	2.527	151	3.787
75 m²	1.663	3.791	227	5.680
100 m²	2.217	5.054	303	7.573

Kære beboere i SAB Bellahøj I og II

Hermed materiale til det ekstraordinære afdelingsmøde den 7. juni 2023.

Afdelingsmødet den 27. april 2023 godkendte afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1:

- *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*

På baggrund af forslaget, har SAB udarbejdet denne oversigt over forslagets mulige konsekvenser.

Oversigten er lavet ud fra de fakta og den viden, vi har på nuværende tidspunkt.

Hovedkonklusion – på de næste sider er der en uddybning:

SAB har stor forståelse for ønsket om at begrænse en kommende huslejestigning. Det er et mål, vi generelt arbejder for. Men forslag nr. 1 er hverken realistisk eller konstruktivt.

- Økonomisk er det en dårlig idé at stoppe helhedsplanen, fordi der allerede er afholdt helt nødvendige udgifter svarende til en større huslejestigning.
- Forslaget om en ny helhedsplan inden for den foreslåede ramme er ikke mulig at gennemføre. En ny helhedsplan vil have samme omfang og møde de samme krav for at opnå støtte fra Landsbyggefonden, som den nuværende.
- Københavns Kommune har påbudt, at der skal udføres forstærkningsarbejder og brandsikring i SAB I.

Vi håber, at I vil være med til at bakke op om at fortsætte planlægningen af helhedsplanen frem til november 2024.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen
Samvirkende Boligselskaber

Forslagets konsekvenser - uddybning

Stoppe helhedsplanen

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

Derefter er projekteringen m.v. begyndt, og Landsbyggefonden har siden udbetalt ca. 70. mio. kr. til afdelingens helhedsplan.

Hvis afdelingsmødet fastholder, at projekteringen af helhedsplanen skal stoppes, skal de penge afdelingen har fået udbetalt betales tilbage, og de afholdte udgifter til projektering m.v. skal betales af afdelingen.

Afholdte udgifter til maj 2023		Forventede udgifter fra nu til november 2024*
Projektering	ca. 75 mio. kr.	ca. 30 mio. kr.
Statiksagen	ca. 27 mio. kr.	ca. 17 mio. kr.
Genhusning	ca. 7 mio. kr.	ca. 33 mio. kr.
I alt	ca. 109 mio. kr.	ca. 80 mio. kr. – i alt ca. 189 mio. kr.

**Det er forventeligt til november 2024 at afdelingsmødet skal tage endelig stilling til helhedsplanen*

Hvis Københavns Kommune og Landsbyggefonden godkender det, kan de 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.

Hvis Københavns Kommune godkender det og giver garanti for lånet, kan afdelingen få et lån på 30 år, der afbetales med ca. 7,6 mio. kr. om året*. Det betyder en huslejestigning på ca. 23 %.

(ved en årlig ydelse på 6,4 %)*

Det betyder følgende for huslejen:

- 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

Ny helhedsplan

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 nugældende leje er ikke realistisk.

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 ti højhuse skal opretholdes, ligesom brandberedskabet i de 4 højhuse i SAB I skal opretholdes, indtil de enkelte højhuse er renoveret og forstærket. Udgifter til beredskab og eventuelle evakueringer fra december 2024 og til sidste højhus er renoveret og forstærket skal betales af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan.

Forstærkningsarbejder og brandsikring SAB I

Det er pålagt, at forstærkningsarbejderne i de fire højhuse SAB I skal begynde i 2025. Hvis helhedsplanen stoppes, skal udgiften afholdes af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan.

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

Forstærkningsarbejder og genhusning SAB I og II

Beboerne i de tre højeste huse i SAB II skal genhuses senest 30. juni 2024 og beboerne i de tre laveste huse ligesom alle i SAB I er tilbudt frivillig genhusning. Fra december 2024 skal tomgangslejen i de fraflyttede boliger afholdes af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan.

For at de ledige boliger kan genudlejes, skal bygningerne forstærkes. Hvis afdelingen ikke får en ny støttet helhedsplan, skal denne udgift afholdes af afdelingen.

Det er ikke muligt at skønne udgifterne til forstærkningsarbejderne.

Udgiften til tomgangsleje skønnes til 22 mio. kr. om året.

Huslejen efter renovering

Når der er indhentet priser på renoveringen, kan der på et solidt grundlag tages stilling til hvad den samlede renovering omfatter og kommer til at koste, og hvordan den nye husleje skal blive efter renoveringen.

Planlægning af helhedsplanen

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

- Projekteringen forventes afsluttet november 2023, herefter indbydes forskellige entreprenører til at give pris.
- Entreprenørerne skal aflevere deres pris på renoveringen forventeligt i maj 2024.
- Fra juni til oktober 2024 skal de indkomne priser vurderes og drøftes med Landsbyggefonden, Københavns Kommune, følgegruppen og organisationsbestyrelsen for at fastlægge, hvad der skal med i renoveringen, og hvordan huslejen bliver efter renoveringen.
- Derefter skal afdelingsmødet tage stilling til helhedsplanen og huslejen efter endt renovering.

08.06.2023 / bar

BESLUTNINGSREFERAT

fra ekstraordinært afdelingsmøde i SAB, Bellahøj I og II afholdt på Rødkilde Skole, onsdag den 7. juni 2023, kl. 19.00.

Om baggrunden for det ekstraordinære afdelingsmøde er i afdelingsbestyrelsens indkaldelse af 23. maj 2023 oplyst, at mødet er indkaldt efter anmodning fra SABs organisationsbestyrelse.

Afdelingsmødet vedtog den 27. april 2023 afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1 bilagt indkaldelsen 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.

På afdelingsmødet den 27. april 2023 oplyste SAB, at forslagets konsekvenser ikke er beskrevet. SABs organisationsbestyrelse har derfor besluttet, at konsekvenserne skal beskrives, og at afdelingsmødet skal tage stilling til forslaget igen.

Dagsorden:

Ad pkt. 1. Velkomst og valg af dirigent.

Formand for afdelingsbestyrelsen John Steen Johansen bød velkommen.

Bo Arvedsen fra Københavns Lejerbevægelse blev valgt til dirigent og konstaterede, at mødet var korrekt indvarslet. Beboere fra 100 lejemål deltog ved mødets begyndelse.

Ad pkt. 2. Valg af stemmeudvalg og referent.

Til at bistå dirigenten blev 3 personer fra forsamlingen – Jane Dalgaard, Katrine Munk Rasmussen og Franck Sivertsen - valgt til stemmeudvalg.

Bo Arvedsen tilbød at udfærdige kortfattet beslutningsreferat, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Der var ingen andre kandidater.

Ad pkt. 3. Gennemgang af forslagets konsekvenser v/ KAB.

Orienteringspunkt. Repræsentanter for boligorganisationen SAB og administrationsselskabet KAB gennemgik, hvilke konsekvenser forslag nr. 1 forventes at få. Det blev blandt andet oplyst, at gennemførelse af forslaget efter SABs og KABs vurdering fører til en lejestigning på ca. 23 %.

Ad pkt. 4. Genbehandling af forslag 1.

Forslag nr. 1 blev debatteret. En beboer i forsamlingen ønskede, at forslag nr. 1 blev sat til urafstemning blandt lejerne. Dirigenten oplyste, at med baggrund i de skitserede huslejemæssige konsekvenser skal urafstemning efter vedtægterne gennemføres, hvis mindst 25 % af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere ønsker det.

Efter kort debat blev forslaget om urafstemning, hvor temaet er forslag nr. 1 som det er udsendt til og vedtaget på afdelingsmødet den 27. april 2023, sat til afstemning i forsamlingen.

Umiddelbart forud for afstemningen oplyste dirigenten, at det var registreret, at beboerne fra 10 af de oprindeligt 100 lejemål havde forladt mødet.

Resultatet af afstemning blev: JA 62 stemmer, BLANK 1 stemme, NEJ 108 stemmer. Forslaget om urafstemning blev således vedtaget.

Ad pkt. 5. Orientering om mulige målinger direkte på bygningerne v/ afdelingsbestyrelsen.

Orienteringspunkt. John Steen Johansen orienterede kort om emnet.

Mødet sluttet ca. kl. 21.20.



Bo Arvedsen

Dirigent



John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen



SAB Bellahøj I og II

15. juni 2023

Urafstemning om 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”

Der kan stemmes i perioden: 15. – 27. juni 2023 kl. 12.00

Se nærmere beskrivelse på bagsiden.



SAB Bellahøj I og II

Urafstemning

Kære beboere i Bellahøj I og II

Deltagerne på det ekstraordinære afdelingsmøde den 7. juni 2023 besluttede at sende forslag om at stoppe projekteringen og udarbejde en ny helhedsplan til urafstemning.

Hvad er en urafstemning?

Det er en hemmelig, skriftlig afstemning blandt alle afdelingens beboere.

Det er afdelingsmødet, der beslutter om en sag skal afgøres ved en urafstemning.

Afstemningstemaet ved en urafstemning skal være det samme som i forslaget, der blev behandlet på afdelingsmødet.

Forslagets fulde ordlyd fremgår af det vedlagte materiale.

Hver husstand i Bellahøj I og II modtager sammen med denne orientering 2 nummererede stemmesedler samt svarkuvert.

Herudover er følgende baggrundsmateriale vedlagt:

- Indkaldelse og forslag samt bilag til ekstraordinært afdelingsmøde den 7. juni 2023.
- Samvirkende Boligselskabers brev af 26. maj 2023 oversigt over forslagets mulige konsekvenser

Sådan foregår afstemningen:

15. juni 2023: Omdeling af stemmesedler, svarkuvert samt baggrundsmateriale til alle beboere.

27. juni 2023 kl. 12.00: Frist for aflevering af stemmesedler i den opsatte postkasse på adressen "Ved Bellahøj Syd 23 B, 1. tv." Kun stemmesedler afleveret her vil være gyldige.

27. juni 2023: Optælling af stemmesedler

28. juni 2023: Offentliggørelse af afstemningens resultat i en beboerorientering, der omdeles til alle beboere.

En ekstern revisor fra revisionsfirmaet Albjerg, står for optællingen af stemmer. Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og KAB kan overvære optællingen

Alle beboere opfordres til at deltage i afstemningen.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen for
Samvirkende Boligselskaber

Kære beboere i Bellahøj I og II

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at stemme JA på stemmesedlen til urafstemningen, der slutter den 27. juni kl. 12.00.

Et **JA** betyder, at vi ønsker en huslejestigning på **højest 30%** efter en reovering.

Hvis ikke vi stemmer **JA**, risikerer vi en huslejestigning på 110% efter en reovering.

Vi beboere stemte på et afdelingsmøde i 2021 klart **JA** til, at vi og SAB skulle finde en **MINDRE** indgribende og langt **BILLIGERE** reovering / helhedsplan, med næsten 100% stemmer for.

Vi bekræftede dette **JA** på afdelingsmødet den 27. april i år med næsten 100% stemmer for.

Nu skal vi stemme om det **samme** forslag igen, ved skriftlig afstemning.

Lad os stemme **JA** igen, så vi får råd til at bo på Bellahøj også efter en kommende reovering.

Stem **JA**, hvis du ønsker en rimelig husleje efter en reovering.

BLOKMØDER

Kom og hør afdelingsbestyrelsens anbefalinger og få svar på spørgsmål:

Tirsdag den 20. juni kl. 19.30 – 21.00 for Bellahøj I (13,15,17,19,21,34).

Onsdag den 21. juni kl. 19.30 – 21.00 for Bellahøj II (23,24,25,26,28,30,40).

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II.

Information fra afdelingsbestyrelsen til beboerne

Der holdes urafstemning i Bellahøj I og II. Hver husstand har 2 stemmer.

Du kan stemme frem til tirsdag den 27. juni kl. kl.12.00.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at du stemmer JA på stemmesedlen.

JA til at standse op, revurdere og omtænke en helhedsplan, der er løbet løbsk og vil føre til store huslejestigninger på 110%.

JA til at der gennemføres en mindre indgribende og mere beboervenlig renovering, så beboerne har råd til at blive boende.

Hvis beboerne stemmer NEJ til afdelingsbestyrelsens forslag på stemmesedlen ved urafstemningen, er det det samme som at sige ja til, at SAB/KAB kan fortsætte den dyre projektering og helhedsplan med huslejestigning på 110%.

SAB/KAB's forslag til helhedsplan har et budget på 1,85 mia.kr. Det svarer til 3,79 mio. kr. pr. bolig. Det overskrider væsentligt rammerne - både fysisk og økonomisk - for den helhedsplan, som beboerne oprindeligt tog stilling til og stemte om.

Her var budgettet for renovering og forbedring af Bellahøj I og II på 436 mio. kr. med en skønnet huslejestigning på ca. 24 %. Det er det, vi har sagt ja til.

De mange arbejder og undersøgelser er ikke spildt. De kan anvendes i den mindre indgribende, mere beboervenlige og betydeligt billigere helhedsplan / renovering, som afdelingsmødet vedtog både i 2021 og igen den 27. april i år.

SAB/KAB's såkaldte konsekvensberegninger med krav om tilbagebetaling af store beløb, som beboerne hverken har godkendt eller bevilliget er ikke lovligt. Beboerne har ikke givet boligselskabet en blanco-check.

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

Det kan ses i det udsendte udkast med oversigt over projekterede arbejder revideret den 1. december 2022. Ud fra oversigten over projekterede arbejder har SAB/KAB udarbejdet det udsendte finansieringsbudget fra 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 betyder, 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 de fleste helt urealistisk - høj husleje.

Information fra afdelingsbestyrelsen til beboerne

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 men reelt vil blive afskåret fra at kunne bo i afdelingen efterfølgende.

Beboerne besluttede den 27. april 2023 at standse udvikling / projektering af helhedsplanen for renovering af Bellahøj I og II og at en ny helhedsplan skal udarbejdes på vilkår om, at forventet lejestigning i forhold til nugældende leje højst udgør 30% efter eventuel støtte fra Landsbyggefonden.

Når der sker væsentlige ændringer i en helhedsplan, skal beboerne høres. Boligselskabet har ikke spurgt beboerne. De har blot fortsat projektering og planlægning. Det er ikke respekt for beboerdemokratiet.

Det er netop nu, før helhedsplanen sendes i udbud, man kan gennemregne og ændre helhedsplanen. Ikke om 1 ½ år, hvor der vil være brugt yderligere 80 mio. kr. til planlægning og projektering. Det bliver det ikke billigere af. Og der vil være færre beboere tilbage til at stemme.

SAB/KAB hævder husene er sammenstyrtningsstruede, men vil ikke foretage målinger direkte på bygningerne for at skabe sikkerhed for bygninger og beboere, men det er netop nu, der skal måles. Måske vil det vise, at der ikke er behov for store forstærkningsprojekter.

SAB's aktuelle planer om at renovere højhusene for 1,85 mia. kr. svarer til 3,79 mio. kr. per bolig. 43.320 kroner per kvadratmeter for renovering af ti punkthuse. For at vise hvor dyr en renovering boligselskabet SAB planlægger, kan man sammenligne med det såkaldte maksimumbeløb for nybyggeri.

Maksimumbeløbet skal sikre boliger som en bredere befolkningsgruppe har råd til at betale og modvirke, at huslejen i de almene boliger bliver for høj, når der bygges nyt. Ifølge ministeriets vejledning udregnes maksimumbeløbet som et beløb per kvadratmeter (kroner 23.300) + et beløb per bolig (kroner 400.180).

Fratrukket udgifter til køb af byggegrund, som der ikke vil være nogen af ved en renovering, overstiger udgifterne til den planlagte renovering udgiftsloftet for nybyggeri med mere end 1,57 mio. kr. pr. bolig.

Det bliver med andre ord 64 procent dyrere at renovere højhusene på Bellahøj frem for at rive ned og bygge nyt inden for den økonomiske ramme, der med maksimumbeløbet er fastsat som et rimeligt kvalitetsniveau for nyt, alment boligbyggeri. Det er med andre ord billigere at bygge nyt. Ved nybyggeri skal beboerne tilbydes bolig og det vil være til en betydeligt lavere husleje.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at stemme JA og kræve at SAB/KAB begrænser helhedsplanen og i samarbejde med Landsbyggefonden og kommunen afdækker løsninger, der muliggør, at de nuværende beboere vil kunne blive boende efter renoveringen.

Det er beboerne, der skal renoveres for. Ikke boligselskaberne.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II.
Juni 2023.

**HUSK AT
STEMME****senest 27. juni kl. 12**

URAFSTEMNING

**Organisationsbestyrelsen i SAB anbefaler,
at du stemmer ved urafstemningen**

Kære beboere i SAB-Bellahøj I og II

Urafstemningen om et stop for projekteringen af helhedsplanen er i gang. I har mulighed for at stemme frem til **den 27. juni kl. 12.00**.

Organisationsbestyrelsen i SAB anbefaler, at I stemmer NEJ til at stoppe projekteringen af helhedsplanen. Et stop for projektering er dyrt og forsinker renoveringen.

Vi håber, at I vil bakke op om at fortsætte arbejdet med projektering af helhedsplanen - og stemme NEJ til at stoppe den.

Til november 2024 har vi fået pris på renoveringen, og til den tid skal I tage stilling til helhedsplanen og huslejen efter endt renovering.

Fra SAB's side vil vi gøre alt for at begrænse huslejestigningen efter endt renovering.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen i
Samvirkende Boligselskaber

Hvad bliver huslejen efter renovering?

Afdelingsbestyrelsen har foreslået en ramme for huslejestigningen på 30 %.

Det er ikke realistisk.

Der har været tal fremme om en huslejestigning på 110%.

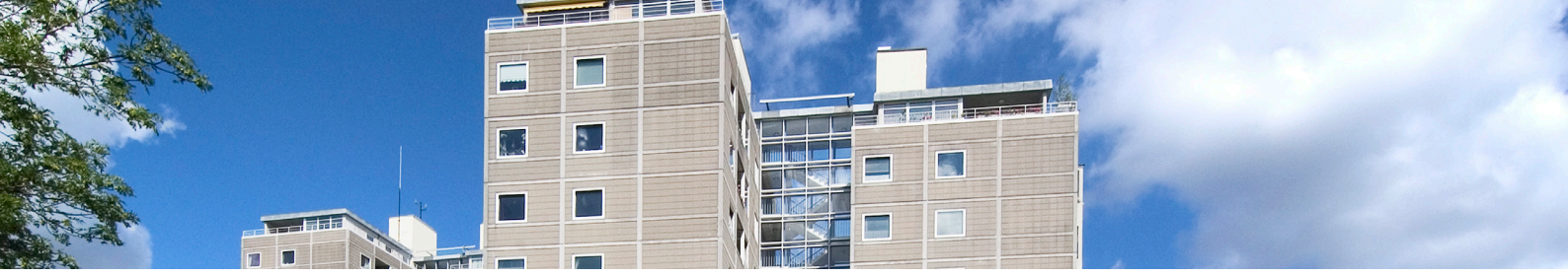
Det er for højt sat.

Hvad bliver huslejen så?

Det ærlige svar er, at det ved vi ikke endnu. Vi regner stadig på det, og projektet fremlægges til endelig godkendelse i november 2024.

Vend og læs begrundelserne
for at stemme NEJ





Hvad stemmer I om?

Urafstemningen handler om JA eller NEJ til forslaget: ”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.”

SAB anbefaler et nej, fordi:

Hvis I siger stop nu, er der en regning at betale

Planlægning af en så stor renovering er kompliceret og dyr. Hvis I siger stop nu, er der en regning, I som beboere skal være med til at betale. Det vil sige, der kommer en huslejestigning – uden at I får fuld værdi for pengene.

En ny helhedsplan bliver ikke billigere

Forslaget om at udarbejde en ny helhedsplan inden for den foreslåede ramme på højst 30% er ikke mulig at gennemføre, uanset om I stemmer ja eller nej. En ny helhedsplan vil have samme omfang og møde de samme krav for at opnå støtte fra Landsbyggefonden som den nuværende.

Husenes sikkerhed er uholdbar

Stop for helhedsplanen ændrer ikke de 2 påbud fra Københavns Kommune, som har baggrund i husenes risiko for kollaps:

1. Påbud om, at forstærkningsarbejderne i SAB I skal starte i 2025
2. Påbud om, at beboerne i de tre højeste huse i SAB II skal genhuses senest 30. juni 2024.

SAB vil gøre alt for at begrænse huslejestigningen

Meget høje tal for huslejestigning efter renoveringen er i omløb, men de tal er ikke på plads endnu. SAB vil gøre alt, hvad vi kan, for at begrænse huslejestigningen. Hvis helhedsplanen fortsætter, vil vi præsentere projektet til endelig afstemning på et afdelingsmøde i november 2024. Intet er altså lagt fast endnu.

Husene er undersøgt tilbundsående

Afdelingsbestyrelsen mener, at flere målinger på husene kunne give et andet billede af husenes konstruktionsfejl og sikkerhed. Men husene er undersøgt yderst grundigt af de fremmeste eksperter på området samt kvalitetssikret og gransket af andre, uafhængige eksperter. Flere undersøgelser vil ikke ændre på, at der er konstruktionsfejl, som må og skal rettes op af sikkerhedshensyn.

Resultat af urafstemning

Stemmerne er gjort op. Et flertal har stemt JA til afdelingsbestyrelsens forslag om at stoppe projekteringen af helhedsplanen

Kære beboere i SAB-Bellahøj I og II

Urafstemningen fandt sted i perioden 15-27. juni 2023. I alt blev der afleveret 474 stemmer, heraf 286 ja-stemmer, 182 nej-stemmer, 1 blank stemme og 5 ugyldige stemmer.

Urafstemningen afgøres ved simpelt flertal blandt de afgivne stemmer, dermed blev afdelingsbestyrelsens forslag om at stoppe projekteringen af helhedsplanen vedtaget.

Valgdeltagelse lå på 58,67%. Hver husstand har 2 stemmer, og der var omdelt i alt 808 stemmer, hvoraf 474 blev afleveret.

Hvad sker der nu?

Organisationsbestyrelsen i SAB er oprigtigt bekymret over situationen i SAB-Bellahøj. Konsekvenserne af at stoppe helhedsplanen er alvorlige såvel sikkerhedsmæssigt som økonomisk. Vi forventer derfor at indkalde selskabets øverste myndighed, repræsentantskabet, til en drøftelse af sagen efter sommerferien.

Vi sender mere information til jer, så snart der er nyt i sagen.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen
i Samvirkende Boligselskaber

Følg med på www.sab-bellahøj.dk
Har I spørgsmål, er I velkomne til at ringe til KAB
på telefon 33 63 10 00.

KAB


SAB