



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 renovering 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 forslagens 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 forslagens 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 (bygningssikkerhed + byggherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk.indeks skema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:						Helhedsplan etape 1											
102,60																	
GRÅ FELTER UDFYLDES																	
Enh. Antal Enh. pris Total						Opretning Miljø Ombygning / Tilgængelighed Forbedring/ Vedligeholdelse Fordelte arbejder											
inkl. moms inkl. moms						Sammenlægn. (automatisk)											
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	lbm		#####														
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		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		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		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		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 (bygningssikkerhed + byggherre- / 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																
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																		
	Elevatorforrumsdøre	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	m²	1238	3.185	100%	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	100%	689.447	50%	344.723									50%	344.723	344.723		
	Bellahøj II (SAB 2)																				
	Udskiftning af vinduer i trappetårne SAB 2 (inkl. tilpasninger til nye f	m²	1572	9.688	100%	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	100%	219.461	50%	109.730									50%	109.730	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)	m²		#####																	
	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	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)**

Dato: 11. september 2019, CHJU, rev. 01. december 2022 (bygningsskema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks: 102,60 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																
10	Afløbsinstallationer																				
	Bellahøj I (SAB 1)																				
	Nedtagning SAB 1	etage	446	2.422	100%	1.080.293	34%	2.019.295									100%	1.080.293			
	Nye faldstammer SAB 1	etage	290	10.669	100%	3.094.017											100%	3.094.017			
	Omlægning / nye nedløb mv. for tagvand SAB 1 (LBF pris)	blok	4	1.484.776	100%	5.939.104											66%	3.919.808			
	Bellahøj II (SAB 2)																				
	Nedtagning SAB 2	etage	548	2.179	100%	1.194.008	25%	298.502									75%	895.506			
	Nye faldstammer SAB 2	etage	340	9.886	100%	3.361.233	25%	840.308									75%	2.520.925			
Omlægning / nye nedløb mv. for tagvand SAB 2 (LBF pris)	blok	6	1.664.498	100%	9.986.987	34%	3.395.576									66%	6.591.412				
				100%	24.655.640		6.553.681											18.101.959			
11	Kloakudskiftning																				
	Udskiftning af kloakledninger	stk.	10	413.183	100%	4.131.832											100%	4.131.832			
	Forberedelse til kloakseparering	stk.	10	2.147.492	100%	21.474.915								50%	10.737.458	50%	10.737.458				
				100%	25.606.748												10.737.458		14.869.290		
12	Vandinstallationer																				
	Bellahøj I + II (SAB 1 og 2)																				
	Trykforøgere	stk.	10	127.253	100%	1.272.525									50%	636.263	50%	636.263			
	Udskiftning af koldtvandsrør i terræn (kun ved indføring i bygning)	stk.	10	18.411	100%	184.110									50%	92.055	50%	92.055			
	Byggherreleverance energi- og vandmålere	sum	1	952.036	100%	952.036											100%	952.036			
	Byggherreleverance fugtmeldere (installationsskakte)	sum	1	784.900	100%	784.900											100%	784.900			
	Bellahøj I (SAB 1)																				
	Nedtagning SAB 1	etage	446	7.887	100%	3.517.717												100%	3.517.717		
	Nye stigstrengte SAB 1	etage	290	79.130	100%	22.947.579												100%	22.947.579		
	Bellahøj II (SAB 2)																				
	Nedtagning SAB 2	etage	659	5.908	100%	3.893.500	25%	973.375										75%	2.920.125		
Nye stigstrengte SAB 2	etage	451	58.956	100%	26.589.370	25%	6.647.342										75%	19.942.027			
			#####																		
				100%	60.141.737		7.620.717											728.318		51.792.702	
13	Ventilation																				
	Bellahøj I (SAB 1)																				
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SAB 1	bolig	226	22.743	100%	5.139.918	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%	16.042.158	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%	18.063.119									100%	18.063.119					
	Skaktførstærkninger, SAB 1	sum	1	4.115.400	100%	4.115.400									100%	4.115.400					
	Bellahøj II (SAB 2)																				
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SAB 2	bolig	261	22.743	100%	5.935.923	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%	18.526.563	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%	21.162.536									100%	21.162.536					
Skaktførstærkninger, SAB 2	sum	1	4.440.300	100%	4.440.300									100%	4.440.300						
				100%	93.425.918		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 (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:						Helhedsplan etape 1											
102,60																	
GRÅ FELTER UDFYLDES																	
Enh. Antal Enh. pris Total						Opretning Miljø Ombygning / Tilgængelighed Forbedring/ Vedligeholdelse Fordelte arbejder											
inkl. moms inkl. moms						Sammenlægn. (automatisk)											
14 EL-installationer																	
Bellahøj I + II (SAB 1 og 2)																	
Udskiftning / supplerig penthouseboliger	bolig	23	65.347	100%	1.502.986	100%	1.154.677						50%	751.493	50%	751.493	
Udskiftning / supplerig normaletager SAB 1	bolig	216	66.058	100%	14.268.453								50%	7.134.226	50%	7.134.226	
Udskiftning / supplerig normaletager 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%	3.640.907			
Porttelefon - ustøttet	bolig	487	7.476	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									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)						100%	9.412.155										
Stillads, hejs mv. SAB 1	bolig	226	41.647	100%	9.412.155												
Totaloverdækning, tillæg SAB 1	bolig	226	6.436	100%	1.454.601												
Tillæg for stillads inkl. totaloverd. udført selvstabiliserende	sum	1	10.323.418		10.323.418												
Bellahøj II (SAB 2)						100%	11.514.003										
Stillads, hejs mv. SAB 2	bolig	261	44.115	100%	11.514.003												
Totaloverdækning, tillæg SAB 2	bolig	261	6.566	100%	1.713.704												
Tillæg for stillads inkl. totaloverd. udført selvstabiliserende	sum	1	12.566.322		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 (bygningssikkerhed + bygherre- / driftsønsker) alle priser inkl. moms, budget er ekskl. uforudseelige udgifter. Rev. 06.12.22 SLM

(Kalk.indeks skema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks:						Helhedsplan etape 1														
102,60																				
GRÅ FELTER UDFYLDES																				
Enh. Antal Enh. pris Total						Opretning Miljø Ombygning / Tilgængelighed Forbedring/ Vedligeholdelse Fordelte arbejder														
						(automatisk)														
20	Forundersøgelser / Mock-up / Prøvebolig																			
	Fiberbeton, betonunders., vindlast, stabilitetsanalyser mv. (foreløbigt tal)					100%	3.611.350													
	Prøvebolig / Mock-Up (foreløbigt tal)					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														
	Opsætning af serieforb. røgalarmer i SAB 1 i elev.forrum og trapper	sum	1	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, ustøttet 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 bygningsstabilitet							14.147.569							14.147.569						
Supplerende beredskabsudgifter til evakuering SAB 2																				
Anslåede udgifter til pågået 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 ustøttede 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 m²						42.609 m²			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 (bygningsstabilitet + byggherre- / 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 trækningsret:						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\20221201		I alt:																

Samvirkende Boligselskaber

Skema B

30250001 Bellahøj I & II

Helhedsplan med besparelser + ekstra ET

Udarbejdet dato:

28. februar 2023

Etageareal:

42.609 m²

Navn på projektleder:

STEAN

Boliger:

487

Navn på økonomimedarb.:

OLE / SLM

Gnst. Leje pr. m² 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 låntype / Annuitet 30 år	0	633.566.175	0	633.566.175
LBF egen trækningsret, 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 trækningsret, 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	0
LBF-støttede lån	3,41%	25.948.532	543.832	0	26.492.363
Øvrige lån (30 årige) gruppe 2	7,00%	0	3.500.000	0	3.500.000
Øvrige lån (30 årige) gruppe 3	5,50%	0	32.096.140	0	32.096.140
Øvrige lån (20 årige)	0,00%	0	0	0	0
Evt rentetab frie midler	0,00%	0	0	0	0
		25.948.532	36.139.971	0	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