



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



SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER

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 almenlystige 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 udlægningsstop 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.

Afdeling 30025 Bellahøj I - II

Årets resultat

Overskud overført til resultatkonto

33.839

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at alt aftrapning af driftsstøtte og driftslån fra reguleringskontoen er indtægtsført 3.834.810 kr. under indtægter på konto 206*.

Det har været en turbulent regnskabsår på de finansielle markeder. Investeringerne af afdelingernes samlede likvider/opsparring, som udgør en samlet portefølje af realkreditobligationer, gav det renteudgifter (konto131) på 3.526.072 kr. svarende til -7,39%.

Revisionspåtegningen indeholder ikke forbehold eller supplerende oplysninger.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboerregnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)



Vil du have et specificeret årsregnskab med noter, kan du hente det på mit KAB (se vejledning efter bemærkninger til regnskab). Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.

En del af **KAB-Fællesskabet**

Beboerregnskab for perioden 01.08.2021 - 31.07.2022	Regnskab 2021/2022	Budget 2021/2022	Afvigelse 2021/2022
Oprindelig lån i ejendom	873.007	873.000	7
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrullet støtte fra det offentlige			
Offentlige og andre faste udgifter	11.952.650	11.925.300	27.350
■ Ejendomsskatter	3.603.014	3.604.000	-986
▲ Renovation	1.317.005	1.269.000	48.005
▲ Forsikringer	627.634	780.700	-153.066
▲ Vand, fælles el mv.	2.757.340	2.597.000	160.340
▲ Administrationsbidrag og dispositionsfond	2.659.235	2.681.600	-22.365
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	988.423	993.000	-4.577
Variable udgifter	3.701.871	3.815.000	-113.129
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	2.704.597	2.758.000	-53.403
★ Ejendomskontor	206.749	202.000	4.749
★ Almindelig vedligeholdelse	19.019	50.000	-30.981
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.729.793	7.757.000	4.972.793
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-12.729.793	-7.757.000	-4.972.793
★ Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	525.036	429.000	96.036
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	71.897	100.000	-28.103
★ Kontingent lejernes LO	97.682	102.000	-4.318
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	76.891	74.000	2.891
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	100.000	-100.000
Henlæggelser	17.967.306	19.686.000	-1.718.694
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.600.000	10.600.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	750.983	750.000	983
▲ Andre henlæggelser	6.616.323	8.336.000	-1.719.677
Ekstraordinære udgifter	8.315.541	4.611.000	3.704.541
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	2.858.510	2.859.000	-490
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	26.172	17.000	9.172
■ Renteudgifter	3.526.072	0	3.526.072
■ Udgifter på lån til særlige formål (frikøb af hjemfald)	1.658.412	1.680.000	-21.588
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	55.000	55.000	0
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	120.631	0	120.631
■ Godtgørelse til fraflyttede lejere	70.744	0	70.744
Udgifter i alt	42.810.375	40.910.300	1.900.075
Boligafgifter og leje	34.154.021	34.151.000	3.021
★ Leje for boliger og hjemfald	34.154.021	34.151.000	3.021
Andre ordinære indtægter	482.799	1.042.300	-559.501
■ Renteindtægter	10.116	634.300	-624.184
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	472.683	408.000	64.683
Ekstraordinære indtægter	8.207.394	5.717.000	2.490.394
■ Tilskud fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden og frikøb af hjemfald	4.352.869	5.717.000	-1.364.131
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	3.854.525	0	3.854.525
Indtægter i alt	42.844.214	40.910.300	1.933.914
Årets overskud	33.839		

Balance pr. 31. juli 2022

Aktiver		Passiver	
Anlægsaktiver	182.092.834	Henlæggelser	101.975.241
Omsætningsaktiver	116.859.658	Opsamlet resultat	-1.510.671
		Langfristet gæld	114.016.247
		Kortfristet gæld	84.471.675
I alt	298.952.492	I alt	298.952.492

Bemærkninger til beboerregnskab 2021/2022

Offentlige og andre faste udgifter

Større udgifter til renovation på 48.000 kr. som skyldes større stigning fra Københavns Kommune end forventet. Derudover er det større udgift til vand på 82.000 kr. og til el på 86.000 kr. som skyldes prisstigninger. Forsikringerne er 153.000 kr. lavere end budgetteret. Det skyldes at forsikringerne har været i udbud, som har resulterede i lavere pris.

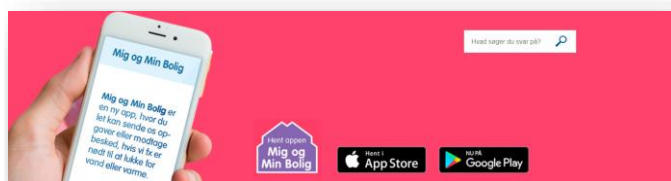
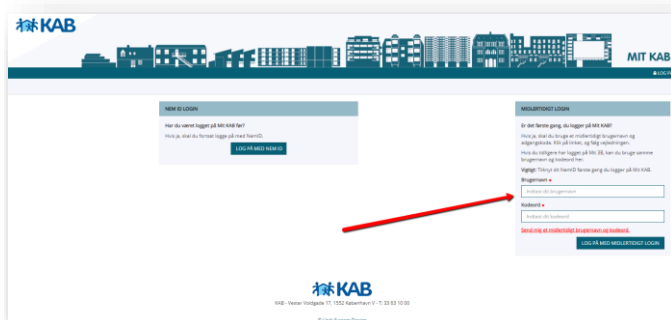
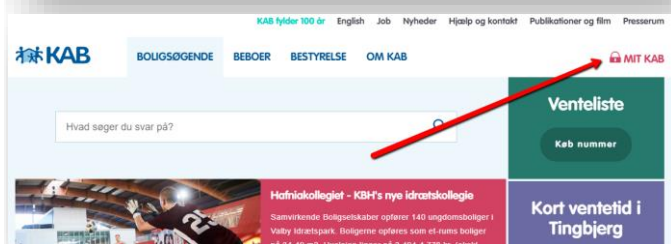
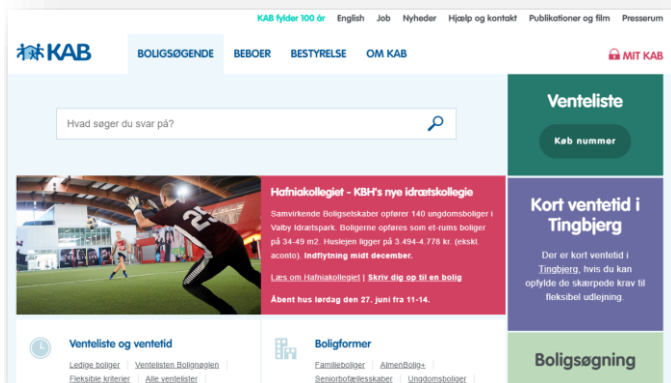
Ekstraordinære udgifter

På grund af kurstab på de investerede milder, har afdeling fået negative renteindtægter på ca. 3.526.000 kr.

Ekstraordinære indtægter

Der er blevet tilbageført aftrapning fra reguleringskonto på 3.835.000 kr.

Find selv mere information



KAB's hjemmeside

På KAB's hjemmeside www.kab-bolig.dk finder du information om KAB, vores boligorganisationer og hjælp til både bestyrelser, beboere og boligsøgende. Du finder også nyheder fra KAB og om den almene sektor, ligesom du kan læse mere om beboer-app'en.

Log ind på Mit KAB

Via www.kab-bolig.dk kan du logge på selvbetjeningsportalen Mit KAB.

Her finder du information om din bolig, dit forbrug, dokumenter fra din afdeling og meget mere.

Det er også her, du kan skrive dig op som boligsøgende og vælge, hvilke boliger, du ønsker at være skrevet op til.

Tilknyt dit NemID

Når du logger på Mit KAB første gang bliver du bedt om at tilknytte dit NemID.

Det gør du for din egen sikkerheds skyld, så vi er sikre på, kun du får adgang til information om din bolig.

Mig og Min Bolig-app

Med Mig og Min Bolig-app'en kan du melde opgaver direkte til dit ejendoms kontor digitalt på alle tider af døgnet. Det giver også ejendoms kontoret mulighed for at informere dig, hvis der fx bliver lukket for vandet i din afdeling.

Se din afdelings eller boligorganisationens hjemmeside

Har din afdeling eller boligorganisation en hjemmeside, finder du dem herunder.

[Bellahøj I - II hjemmeside](#)

[Samvirkende Boligselskaber hjemmeside](#)

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023/2024

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023/2024.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. august 2023 stiger med kr. 544.000, hvilket svarer til 1,61 %.



Stigningen skyldes større udgifter til renovation, fælles el samt til renholdelse. Men det modsvares af større indtægter fra opsamlet resultat, samt højere renteindtægter.

Lejeændring pr. 1. august 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	1,60	539.000,00	805,15
Ungdomsboliger	1,60	5.000,00	670,90

Eksempel på månedlig leje for år 2023/2024.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
1-rums Familiebolig	51,3 m ²	3.480 kr.	56 kr.	3.536 kr.
2-rums Familiebolig	75,9 m ²	4.969 kr.	80 kr.	5.049 kr.
3-rums Familiebolig	97,6 m ²	6.408 kr.	103 kr.	6.511 kr.

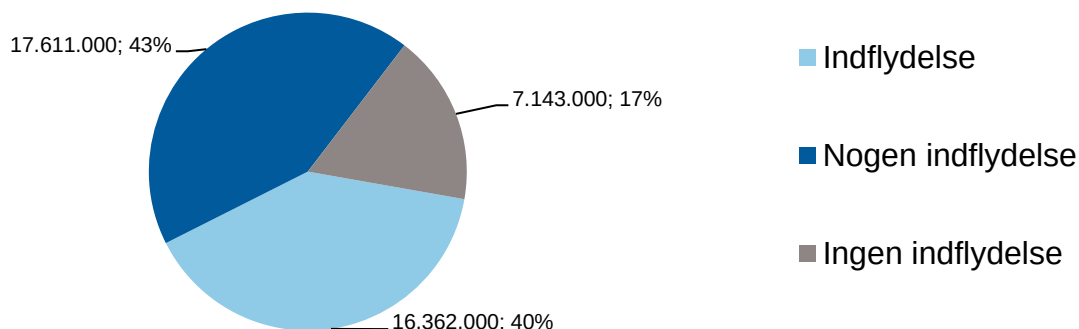
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)

Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 41.116.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.08.2023 - 31.07.2024	Budget 2023/2024	Budget 2022/2023	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	873.000	873.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrasket støtte fra det offentlige			
Offentlige og andre faste udgifter	12.500.000	11.864.000	636.000
■ Ejendomsskatter	3.607.000	3.604.000	3.000
▲ Renovation	1.691.000	1.385.000	306.000
▲ Forsikringer	678.000	587.000	91.000
▲ Vand, fælles el m.v.	2.784.000	2.618.000	166.000
▲ Administrationsbidrag og dispositionsfond	2.741.000	2.671.000	70.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	999.000	999.000	0
Variable udgifter	4.493.000	3.854.000	639.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	3.180.000	2.784.000	396.000
★ Ejendoms kontor	259.000	185.000	74.000
★ Almindelig vedligeholdelse	51.000	50.000	1.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.760.000	7.185.000	575.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-7.760.000	-7.185.000	-575.000
★ Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	624.000	484.000	140.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	89.000	73.000	16.000
★ Kontingent lejernes LO	108.000	100.000	8.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	82.000	78.000	4.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	100.000	100.000	0
Henlæggelser	18.118.000	18.884.000	-766.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.300.000	11.300.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	250.000	250.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	501.000	500.000	1.000
▲ Tab ved fraflytninger	150.000	150.000	0
▲ Andre henlæggelser	5.917.000	6.684.000	-767.000
Ekstraordinære udgifter	5.132.000	5.149.000	-17.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	2.842.000	2.850.000	-8.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	626.000	626.000	0
■ Udgifter på lån til særlige formål (frikøb af hjemfald)	1.664.000	1.673.000	-9.000
Udgifter i alt	41.116.000	40.624.000	492.000
Boligafgifter og leje	35.422.000	35.391.000	31.000
★ Leje for boliger og hjemfald	35.422.000	35.391.000	31.000
Andre ordinære indtægter	1.599.000	879.000	720.000
■ Renteindtægter	473.000	422.000	51.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	454.000	457.000	-3.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	672.000	0	672.000
Ekstraordinære indtægter	3.551.000	4.354.000	-803.000
■ Tilskud fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden og frikøb af hjemfald	3.551.000	4.354.000	-803.000
Indtægter i alt	40.572.000	40.624.000	-52.000
Nødvendig merindtægt	544.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2023/2024

Oprindelig lån i ejendom

Der er ingen ændringer her.

Offentlige og andre faste udgifter

Udgifter til renovation (affaldshåndtering) stiger med 306.000 kr., da prisen fra Københavns Kommune stiger. Ydermere stiger prisen på el til fællesarealer med 181.000 kr. Derudover er udgiften til forsikring steget, pga. nye priser fra forsikringsudbydere.

Variable udgifter

Større udgifter til lønninger, samt drift af ejendomskontor. Derudover er der større udgifter til vaskeri, hvor el udgiften er steget.

Henlæggelser

Der er ingen ændringer her.

Ekstraordinære udgifter

Der er ingen ændringer her.

Boligafgifter og leje

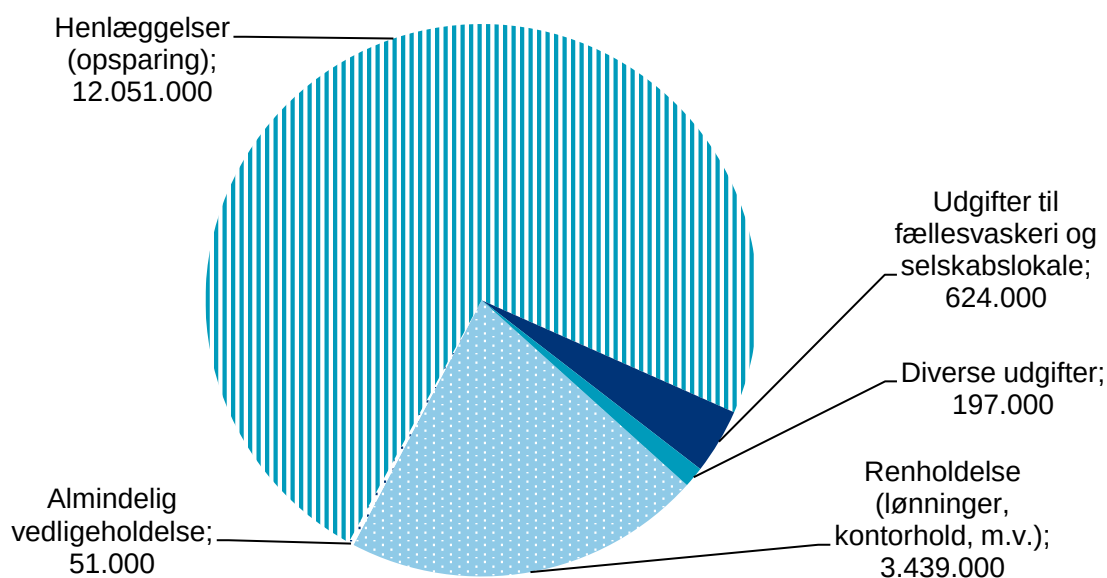
Mindre ændringer.

Andre ordinære indtægter

Der forventes større renteindtægter. Samt er der budgetteret med afvikling af opsamlet resultat, grundet overskud i afdelingen.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 16.362.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2023/2024

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Skimmelsvamp	1.500
Fælleshave bidrag	1.148
Vægge vedligeholdelse ifm fraflytninger	350
Kold-og varmtvandsledninger vedligehold	300
Elevatore- udskiftning af 10 døre	250
Maling af opgange partielt	200
Vedligehold af affaldspladser	199
Varmecentraler, vedligeholdelse og service	150
Elevatore, vedligeholdelse	130
El instal udskiftning af gamle stikkontakter ved fraflytning	100

Udvalgte opgaver i alt 4.327

Henlæggelsesplan for 2023/2024-2032/2033

Henlæggelser er opsparing til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2023/2024	27.128	6.318	20.810	11.300	0	32.110
2024/2025	32.110	6.215	25.895	11.300	0	37.195
2025/2026	37.195	6.944	30.251	11.300	0	41.551
2026/2027	41.551	26.678	14.873	11.300	0	26.173
2027/2028	26.173	10.998	15.175	11.300	0	26.475
2028/2029	26.475	9.093	17.382	11.300	0	28.682
2029/2030	28.682	28.893	-211	11.300	0	11.089
2030/2031	11.089	9.376	1.713	11.300	0	13.013
2031/2032	13.013	9.416	3.597	11.300	0	14.897
2032/2033	14.897	9.064	5.833	11.300	0	17.133

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	88	39
I alt pr. måned	88	39

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.

2

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 (bygningsskema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks: 102,60

(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						25%	1.390.663							25%	1.390.663	50%	2.781.325																	
	Udskiftning af tagpap på penthouseetage	m²	2736	1.458	100%	3.989.783																													
	Tagfolie / pap + isolering karnap SAB 1	stk.	20	49.962	100%	999.237																													
	Tagfolie / pap + isolering karnap SAB 2	stk.	26	49.962	100%	1.299.008																													
	Tagpap + isolering trapperum mm.	m²		#####																															
	Altangange inkl. isolering SAB 1	m²	328	8.510	100%	2.791.278																													
	Altangange inkl. isolering SAB 2	m²	666	8.352	100%	5.562.651																													
	Inddækninger og render	lbm		#####																															
	Facader SAB 1	m²	1040	5.732	100%	5.961.012																													
	Facader SAB 2	m²	1420	5.702	100%	8.097.525																													
					100%	28.700.494		1.390.663								8.419.931		18.889.900																	
02	Betonfacader inkl. svalegang og altaner						25%	94.375							50%	218.750	50%	218.750																	
	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																													
	Opsætning af nye facader SAB 1	bolig	216	335.876	100%	72.549.303																													
	Nedtagningsarbejder ved altankarnapper SAB 1	bolig	216	21.756	100%	4.699.197																													
	Istandsættelsesarbejder ved altankarnapper SAB 1	bolig	216	22.463	100%	4.852.085																													
	Stabiliserende tiltag SAB 1, fundamenter	sum	1	10.313.192	100%	10.313.192																													
	Stabiliserende tiltag SAB 1, betonforstærkninger	sum	1	20.557.481	100%	20.557.481																													
	Stabiliserende tiltag SAB 1, stålforstærkninger	sum	1	2.643.197	100%	2.643.197																													
	Stabilis. tiltag SAB 1, følgearb. nedr. + miljøsan. + retabl.	sum	1	11.169.250	100%	11.169.250																													
	Brandstop ved etageadskillelser jf. BR-18	sum	1	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																													
	Udskiftning af terrænkanaler mellem blokhalvdele pga. install.	stk.	4	109.375	100%	437.500																													
	Følgearb. for kloak og dræn ved fundam. forstærkn. og terrænkanal	sum	1	377.500	100%	377.500																													
	Udskiftning af varmeanlæg SAB 1	sum	1	24.095.766	100%	24.095.766																													
	Istandsættelse af resterende indv. overflader i boliger	bolig	216	46.444	100%	10.031.850																													
	Bellahøj II (SAB 2)																																		
	Nedtagning og bortskaf. af betonfac. (helvægselementer) SAB 2	bolig	248	187.023	100%	46.381.817																													
	Opsætning af nye facader (facadeelementer el. lign.) SAB 2	bolig	248	400.642	100%	99.359.313																													
	Nedtagningsarbejder ved altankarnapper SAB 2	bolig	248	39.461	100%	9.786.319																													
	Istandsættelsesarbejder ved altankarnapper SAB 2	bolig	248	39.501	100%	9.796.343																													
	Udskiftning af varmeanlæg SAB 2 som følgearbejde af facadeudskiftning	sum	1	24.387.928	100%	24.387.928																													
	Udskiftning af EL-installationer som følgearbejde af facadeudskiftning	bolig	248	21.378	100%	5.301.848																													
	Følgearb., flytning af brønde / sandfang ved facade SAB 2	stk.	6	54.692	100%	328.149																													
	Stabiliserende tiltag SAB 2, fundamenter	sum	1	7.365.483	100%	7.365.483																													
	Stabiliserende tiltag SAB 2, betonforstærkninger	sum	1	5.306.700	100%	5.306.700																													
	Stabiliserende tiltag SAB 2, stålforstærkninger	sum	1	2.924.100	100%	2.924.100																													
	Stabilis. tiltag SAB 2, følgearb. nedr. + miljøsan. + retabl.	sum	1	12.913.557	100%	12.913.557																													
Brandstop ved etageadskillelser jf. BR-18	sum	1	2.385.766	100%	2.385.766																														
Udskiftning af altankarnapper SAB 2	bolig	248	199.188	100%	49.398.500																														
Udskiftning af terrænkanaler mellem blokhalvdele pga. install.	stk.	6	109.375	100%	656.250																														
Istandsættelse af resterende indv. overflader i boliger	bolig	248	35.288	100%	8.751.300																														
EL-arbejder på facade SAB 1 og 2, lynbeskyttelsesanlæg	stk.	10	446.072	100%	4.460.720																														
Flytning af kabelskabe ved facader	sum	1	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)					34%	2.019.295									100%	1.080.293			
	Nedtagning SAB 1	etage	446	2.422	100%															1.080.293
	Nye faldstammer SAB 1	etage	290	10.669	100%															3.094.017
	Omlægning / nye nedløb mv. for tagvand SAB 1 (LBF pris)	blok	4	1.484.776	100%															5.939.104
	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
	Udskiftning af koldtvandsrør i terræn (kun ved indføring i bygning)	stk.	10	18.411	100%															184.110
	Byggherreleverance energi- og vandmålere	sum	1	952.036	100%															952.036
	Byggherreleverance fugtmeldere (installationsskakte)	sum	1	784.900	100%															784.900
	Bellahøj I (SAB 1)																			
	Nedtagning SAB 1	etage	446	7.887	100%	3.517.717														
	Nye stigstrenges SAB 1	etage	290	79.130	100%	22.947.579														
	Bellahøj II (SAB 2)																			
	Nedtagning SAB 2	etage	659	5.908	100%	3.893.500														
	Nye stigstrenges SAB 2	etage	451	58.956	100%	26.589.370	25%	973.375									75%	2.920.125		
				#####			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)					50%	2.569.959													
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SAB 1	bolig	226	22.743	100%															5.139.918
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - støttet, SAB 1	bolig	226	70.983	100%															16.042.158
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - udstøttet, SAB 1	bolig	226	79.925	100%															18.063.119
	Skaktførstærkninger, SAB 1	sum	1	4.115.400	100%															4.115.400
	Bellahøj II (SAB 2)						50%	2.967.962												
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - påkrævet forsyning, SAB 2	bolig	261	22.743	100%	5.935.923														
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - støttet, SAB 2	bolig	261	70.983	100%	18.526.563														
	Etabl. af mek. vent. med varmegenvinding - udstøttet, SAB 2	bolig	261	81.083	100%	21.162.536														
	Skaktførstærkninger, SAB 2	sum	1	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 (bygningsskema A: 94,3 (2012K1)) Kalkulationsindeks: 102,60

(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 / supplerung penthouseboliger	bolig	23	65.347	100%	1.502.986										50%	751.493	50%	751.493			
	Udskiftning / supplerung normaletager SAB 1	bolig	216	66.058	100%	14.268.453										50%	7.134.226	50%	7.134.226			
	Udskiftning / supplerung 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%	1.154.677												
	Porttelefon - ustyttet	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 (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																															
GRÅ FELTER UDFYLDES						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																									
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 trappe					sum		1		1.400.000		100%		1.400.000																							
										100%		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, understøttet 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 understøttede 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 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\20221201		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 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

LIGE NU I SAB

FORÅR
2023

Til dig,
der bor hos os



Forude venter afdelingsmødet i din afdeling. På mødet fortæller afdelingsbestyrelsen, hvad der foregår i afdelingen, du kan byde ind med, hvad du er optaget af og gerne vil i afdelingen, og I kan få en snak med hinanden. I den anledning skriver vi til dig, så du ved, hvad vi i SAB har besluttet, som får betydning for alle, der bor hos os.

Vel mødt til alle til afdelingsmødet!

SAB sommerlukker for radiatorvarmen

I SAB er vi optaget af, at vi bruger så lidt fælles energi som muligt. Det er nødvendigt, for at vi tager bedre hensyn til miljøet, og så vi kan holde din husleje nede.

Nogle afdelinger i SAB lukker allerede i dag for varmen i radiatorerne, når sommeren er over os, og temperaturen udenfor stiger.

Fremover lukker vi for varmen i radiatorerne i de fleste afdelinger fra den 15. maj til den 15. september. Varmeanlægget lukkes, så vi undgår varmespild i rørene og at bruge strøm til at holde varmepumperne standby. Så udleder vi mindre CO₂ og vores varmeregninger bliver mindre.

Du har stadig varmt vand i hanerne, som du plejer.

Der bliver ikke sommerlukket for varmen i radiatorerne i afdelinger med ældre- og plejeboliger foruden enkelte andre afdelinger af tekniske årsager.

Sommerluk for varmen i radiatorerne er et af flere initiativer, som skal bringe vores energiforbrug ned på tværs af SAB. Dem kan du læse mere om på **sab-bolig.dk**.

LEDELSEN I SAB

Den allerøverste myndighed er repræsentantskabet, hvor alle afdelinger har mindst to medlemmer. Repræsentantskabet mødes en gang årligt.

Det overordnede ledelsesansvar for både selskabet og afdelingerne har organisationsbestyrelsen, som også er økonomisk og juridisk ansvarlig for selskabet. Bestyrelsen tager beslutninger, der skaber rammer på tværs af afdelingerne og sætter retning for selskabet – fx rammer for det daglige arbejde i afdelingerne og ift. huslejen.

Bestyrelsen har 11 medlemmer:

- **8 medlemmer** vælges af repræsentantskabet blandt medlemmerne.
- **1 medlem** vælges af medarbejderne.
- **2 medlemmer** udpeges af organisationsbestyrelsen og godkendes af repræsentantskabet. De bidrager med særlige fagligheder, erfaringer og netværk.

På **sab-bolig.dk** kan du læse mere om beboerdemokratiet.

MÅL 1



SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt boligmiljø

FORTSÆTTES →

LIGE NU I SAB

(FORTSAT)

Holdet omkring din afdeling bliver større og stærkere

Har du et problem i din bolig, du har brug for hjælp til – eller har du et spørgsmål? Så skal du opleve at blive vel mødt og blive godt hjulpet af vores medarbejdere. Derfor skal medarbejderne have de bedst mulige rammer for at gøre deres arbejde godt.

Vi har i SAB over tid bevæget os væk fra små lokale kontorer og mod færre og større kontorer på tværs af afdelinger med flere medarbejdere tilknyttet.



Se SAB i en større sammenhæng

SAB arbejder med syv mål på de indre linjer med beboervalgte og medarbejdere og i samspil med omverdenen.

Se vores syv mål på www.sab-bolig.dk.

Nu går vi skridtet videre og skaber større hold af medarbejdere omkring vores i alt 61 boligafdelinger i København og Herlev. Når medarbejderne er del af større kollegiale fællesskaber, kan de i højere grad arbejde med det, de brænder for og kan specialisere sig i de tekniske anlæg, beboerservice, ledelse eller fx grønt arbejde.

Du kan kontakte kontoret, som du plejer.
Kommer der ændringer, får du direkte besked.

Din afdeling vil være del af et af i alt otte nye områder med hvert deres hold af medarbejdere – for det meste omkring ét fælleskontor. Som selskab giver det os flere muligheder for at styrke og udvikle medarbejderne hver især og som gruppe. Vi kan også skabe mere ens rammer for service på tværs af afdelingerne. Serviceniveauet i afdelingen kan hver enkelt afdeling fortsat fastsætte.

De otte nye områder bliver en realitet hen imod august. De skal gøre SAB til et bedre sted at bo og altså komme dig og alle os andre i selskabet til gode. Vi glæder os.



MÅL 3

SAB skal have en velfungerende drift, hvor ny teknologi indføres med omtanke



MÅL 5

SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads

Illustrationer af
Thit Thyring