

## Referat

Mødedato: 8. januar 2024 Tidspunkt: kl.10.30

Mødested: Reersøgade 13 (Reersøgade 13, 2100 Østerbro  
Region Hovedstaden)

Til stede: AAB afd. 18, Troels Carstensen.  
Afd. Formand.  
[tca.aab18@aab.dk](mailto:tca.aab18@aab.dk)  
AAB afd. 18, Ina Lindholm Bestyrelsen.  
[ils.aab18@aab.dk](mailto:ils.aab18@aab.dk)  
AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder  
[lbr@aab.dk](mailto:lbr@aab.dk)  
AAB afd. 18, Søren Lundegaard Nielsen.  
Varmemester  
[slu.aab18@aab.dk](mailto:slu.aab18@aab.dk)  
AAB Administrationen, Lars Vind.  
Fagchef.  
[lvi@aab.dk](mailto:lvi@aab.dk)  
AAB Administrationen, Christian L. Bustrup  
Forretningsfører & Referent.  
[cla@aab.dk](mailto:cla@aab.dk)

Afbud: -

Næste møde: 7. marts 2024 klokken 16.00 – 18.00.

Fordelt til: AAB afd. 18, Troels Carstensen.  
Afd. Formand.  
[tca.aab18@aab.dk](mailto:tca.aab18@aab.dk)  
AAB afd. 18, Ina Lindholm Bestyrelsen.  
[ils.aab18@aab.dk](mailto:ils.aab18@aab.dk)  
AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder  
[lbr@aab.dk](mailto:lbr@aab.dk)  
AAB afd. 18, Søren Lundegaard Nielsen.  
Varmemester  
[slu.aab18@aab.dk](mailto:slu.aab18@aab.dk)  
AAB Administrationen, Lars Vind.  
Fagchef.  
[lvi@aab.dk](mailto:lvi@aab.dk)  
AAB Administrationen, Christian L. Bustrup  
Forretningsfører & Referent.  
[cla@aab.dk](mailto:cla@aab.dk)

## Referent

Christian Lagrange Bustrup  
Senior Projektleder  
**Direkte tlf.:** +4533760197  
**Mobil nr.:**  
**E-mail:** cla@aab.dk

**Sagsnummer:** S2018-00268  
**Dokument nummer:** D2023-  
602236  
**Dato:** 8. januar 2024

Bilag 1.: Indk\_bsvejledning\_for\_behovstilpasset\_udsugningsventilation\_i\_eksisterende\_etageboliger.

Internt kursus AAB\_november 2022 LVS\_tilpasset

## Dagsorden Opstartsmøde den 08.01.2024.

1. Godkendelse af sidste referat.
2. AAB Administrationen byder velkommen mm.
3. Projektets stade.
4. Status tidsplan.
5. Myndigheder.
6. Kvalitetssikring – Risikoanalyse. (Primært emner under udførelsesfasen.)
7. Sikkerhed (Emner under udførelsesfasen.)
8. Byggeplads. (Emner under udførelsesfasen.)
9. Vand- og energiforbrug. (Emner under udførelsesfasen.)
10. Bygherreforhold. (Emner under udførelsesfasen.)
11. Bygherreforhold – Kommunikation.
12. Økonomi
13. Forældelse
14. Bygherremøder/byggemøder.

## Referat

### 1. Godkendelse af sidste referat.

Der var ingen bemærkninger.

### 2. AAB Administrationen byder velkommen mm.

#### • Forklaring på de fremadrettede processer.

Lars bød velkommen til mødet og forklarede kort om processen.

Helhedsplanen for AAB, afdeling 18, beliggende på Østerbro i København, hviler på en række undersøgelser og analyser, der tilsammen beskriver problemstillingerne i afdelingen med det formål, i fællesskab at søge Landsbyggefonden om renoveringsstøtte jf. almenboliglovens § 91.

Helhedsplanen er en foreløbig plan, der er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, beboere og administrationen. Den foreløbige helhedsplan for AAB afd. 18, er ikke et endeligt bud på omfanget og karakteren af den fremtidige renoveringsindsats, men beskriver en række forslag og ideer til, hvordan bebyggelsen kan renoveres og fremtidssikres.

De økonomiske overslag og huslejekonsekvenser er lavet på baggrund af tilstandsrapporterne og den fælles vision, der er for afdelingen. F.eks. indeholder planen boliger med veldisponerede badeværelser og modernisering af lejligheder for at tiltrække en varierede beboersammensætning.

Tilstandsrapporten dokumenterer et omfattende behov for renovering af afdelingen, herunder problemer med kuldebroer og indeklima. Desuden viser en miljøscreening forekomster af både klorede paraffiner og tungmetaller.

Der er en stor del utidssvarende boliger, og et af de overordnede mål for AAB afd. 18 er at fastholde boligernes konkurrenceevne, attraktionsværdi og sikre en stabil og varieret beboersammensætning i de kommende årtier.

På baggrund af ovenstående samt udfyldt ansøgnings-skema på driftsstøtteportalen anmoder AAB afd. 18 hermed Landsbyggefonden om en besigtigelse af ejendommen. Denne besigtigelse vil fremgå til foråret 2024.

- **Status på markedssituationen/byggeri. Primo 2024.**

-

### 3. Projektets stade

- Status fra rådgiver.
- Tegninger/-revision
- Projektændringer/-tilpasninger
- Eventuelt fremvisning af prøver
- Forventningsafstemning om det kommende projekt.
- Ekstraordinære forundersøgelser.
- Eventuelt.

**Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.**

### 4. Status tidsplan

- Status på hovedtidsplan – nyt estimeret udkast fra rådgiverne.
- Forsinkelser (ikke aktuel på nuværende tidspunkt.)

**Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.**

### 5. Myndigheder.(Københavns Kommune & Landsbyggefonden.)

- Byggetilladelse.
- 
- Ansøgninger/anmeldelser.
- 

#### • **Landsbyggefonden.**

Landsbyggefonden har den 4. november 2022 vedrørende ovennævnte afdeling, modtaget materiale til brug for ansøgning om støtte efter § 91, almenboligloven – renovering mv.

Fonden vil senere vende tilbage med henblik på indhentning af yderligere oplysninger til brug ved sagsbehandlingen vedrørende det nødvendige investeringsbehov for fysisk genopretning, aftale om besigtigelse af afdelingen mv.

På grund af almenboliglovens regulering af fondens økonomi må gennemførelsen af sagerne udstrækkes over en flerårig periode. En foreløbig behandling kan dog iværksættes, men en besigtigelse kan tidligst forventes i sommeren 2023.

Arbejdet med helhedsplanen og konkretisering af projekterne kan fortsættes i boligorganisationen. Det anbefales som led i udarbejdelsen af en helhedsplan for den forestående indsats i afdelingen, at drage nytte af de muligheder og erfaringer mv., der er i foreningen Almenet

[www.Almennet.dk](http://www.Almennet.dk)

Fonden har telefonisk nævnt at de vil besigtige afdeling 18 til foråret 2024.

**6. Kvalitetssikring – Risikoanalyse. (Primært emner under udførelsesfasen.)**

- Kvalitetssikringsplan.
  - DV- plan
  - Revideret projektmateriale
- Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.**

**7. Sikkerhed (Emner under udførelsesfasen.)**

- Sikkerhedsplan/-ansvar.
- Sikkerhedsmøder.
- Procedure for kontrol af PSS

**8. Byggeplads. (Emner under udførelsesfasen.)**

- Plan for indretning/ansvar.

**9. Vand- og energiforbrug. (Emner under udførelsesfasen.)**

- Opsætning af målere
- Aflæsninger/afregninger.
- Afmeldinger/tilmeldinger.

**10. Bygherreforhold. (Emner under udførelsesfasen.)**

- Praktikpladser
- Entreprisekontrakt
- Entrepriseforsikring (Willis Tower Entrepriseforsikring.)
- Sikkerhedsstillelse,

**11. Bygherreforhold – Kommunikation.**

- Naboorientering
- Løbende beboerorientering.
- Varsel for adgang til lejemål/nøgler.
- Hvad kan vi gøre bedre?

**Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.**

**12. Økonomi**

**• AAB, afdeling 18.**

Boligafgift kr./m<sup>2</sup> **673,10 kr.**

Gennemsnitlige husleje i Københavns Kommune er **986 kr./m<sup>2</sup>.**

Landsbyggefondens huslejestatistik for den almene boligsektor 2022 foreligger nu som webpublikation og kan hentes på Landsbyggefondens hjemmeside:

<https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/huslejestatistik/huslejestatistik-2023/>

Huslejestatistikken viser, at den gennemsnitlige husleje i de almene boliger i 2023 er 899 kr. pr. m<sup>2</sup>, og at huslejen er steget med 2,9 % i forhold til 2022.

Tabel 8: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på afdelingstype, ibrugtagelsesår og region – inklusiv og eksklusiv forbrug, 2023

8A. Alle almene boliger

	Husleje inkl. forbrug	Husleje ekskl. forbrug	Værdi af forbrug i huslejen
Region	kr. pr. m <sup>2</sup>		
Hovedstaden	986	960	26
Sjælland	934	918	16
Syddanmark	794	785	9
Midtjylland	860	847	13
Nordjylland	830	818	12
<b>Samlet gennemsnit</b>	<b>899</b>	<b>881</b>	<b>18</b>
Ibrugtagelsesår	kr. pr. m <sup>2</sup>		
før 1968	824	801	23
1968-1982	862	847	15
1983-1999	966	947	19
2000-2021	1.045	1.039	6
<b>Samlet gennemsnit</b>	<b>899</b>	<b>881</b>	<b>18</b>
Boligtype	kr. pr. m <sup>2</sup>		
Familieboliger	875	859	16
Ældreboliger	1.168	1.147	21
Ungdomsboliger	1008	975	33
<b>Samlet gennemsnit</b>	<b>899</b>	<b>881</b>	<b>18</b>

- Byggelån.
- Status på Budgetopfølgning.
- Status på uforudsete udgifter.
- Status på ekstra arbejder Rådgiver. (ATR)
- Status på ekstra arbejder Entreprenør. Aftaleseddel.
- Tvister.

**Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.**

**Indsendt budget til Landsbyggefonden den 4.10.2022.**

**Anlægsbudget forudsætninger.**

**Anlægsbudgettet** er bygget op så det først viser alle omkostningerne ved byggeprojektet, derefter hvordan det finansieres, og endelig om det forventes at medføre en konsekvens (stigning) for huslejen.

**Håndværks-/entrepriseudgifter** – Dækker over alle omkostninger til entreprenører, håndværkere, materialer, byggeplads. Oftest er omkostninger estimeret på baggrund af tidligere erfaringer, konkrete tilbud eller budget fra de rådgivere, der er tilknyttet byggesagen.

**Uforudsete omkostninger** – Det kan være vanskeligt at estimere, hvad det samlede byggeri vil koste. Specielt på et tidligt stadie af byggeriet, samt i renoveringsopgaver, hvor man ikke med sikkerhed ved, hvilken stand bygningen er i. Vi afsætter altid et beløb til uforudsete omkostninger ud fra nøje vurderinger af risiko ved projektet, vores erfaring med ejendommen og lignende byggesager.

**Teknisk rådgivning** – Er omkostninger til arkitekter, ingeniører og andre rådgivere, som vi bruger til projektering, vurderinger og teknisk bistand undervejs i byggeprocessen.

**Revision** – Byggeprojekter, der har finansiering igennem realkredit, skal revideres af en revisor. AAB har PwC som revisor, og det er de satser, som er forhandlet med dem, som anvendes i budgettet. Satsene afhænger af det samlede budget på byggesagen.

**Forsikringer** – Dækker forsikringer specifikt til byggesagen, enten til en projektansvarforsikring, der dækker mod fejl ved projekteringen eller en entreprisforsikring, der dækker fejl ved udførelsen af byggeriet, alt efter hvad der giver mening i den pågældende sag.

**Byggesagshonorar** – Er det bidrag, som afdelingen betaler til AAB's administration, for at varetage bygherrefunktionen undervejs i byggeriet. Principperne for fastsættelse af dette byggesagshonorar er godkendt af Organisationsbestyrelsen (OB), og kan findes i den forretningsføreraftale, som udarbejdes i forbindelse med opstarten af en byggesag.

**Byggesagshonorar** – Er det bidrag, som afdelingen betaler til AAB's administration, for at varetage bygherrefunktionen undervejs i byggeriet. Principperne for fastsættelse af dette byggesagshonorar er godkendt af Organisationsbestyrelsen (OB), og kan findes i den forretningsføreraftale, som udarbejdes i forbindelse med opstarten af en byggesag.

**Byggeskadefonden** – Der findes en obligatorisk og en frivillig ordning i byggeskadefonden i forbindelse med renoveringssager. Ordningen er som hovedregel obligatorisk når byggesagen har fået tilført træningsretsmidler fra Landsbyggefonden. Du kan læse mere på [bsf.dk](http://bsf.dk) eller spørge den projektleder fra AAB, der er på jeres byggesag.

**Huslejekonsekvens** - Vi har beregnet, hvad vi forventer huslejen vil stige med i procent på baggrund af de beregnede omkostninger. Derudover har vi beregnet nogle eksempler på, hvad det betyder for din husleje.

### 13. Forældelse

- Fejl og mangler.  
**Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.**

### 14. Bygherremøder/byggemøder

- Intervaller – efter aftale med Rådgiver.
- Deltagere.
- Næste møde.  
Efter aftale.

Venlig hilsen



**Boligforeningen AAB**

**Christian Lagrange Bustrup**  
**Forretningsfører**  
**Senior Projektleder**

Byggeri	Telefon :	<a href="mailto:cla@aab.dk">cla@aab.dk</a>
Havneholmen 21	Direkte : <a href="tel:+4533760197">+4533760197</a>	<a href="http://www.aab.dk">www.aab.dk</a>
1561 København V	Mobil :	Se vores åbningstider <a href="#">her</a>