

Referat

Mødedato: 7. marts 2024 Tidspunkt: 16.00.

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

Til stede: Christian Lagrange Bustrup (CLA)
Forretningsfører & Referent.
[Cla@aab.dk](mailto:cla@aab.dk)
Helle Due Schyberg
Tegnestuechef, partner
hds@holmsgaard.com
AAB18_Troels Carstensen
(Parlamentarisk)_Formand.
tca.aab18@aab.dk
AAB18_Ina Lindholm Sheikh
(parlamentarisk)_Bestyrelsen.
ils.aab18@aab.dk
AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder
lbr@aab.dk
AAB afd. 18, Henrik Litske
hli.aab18@aab.dk
AAB afd. 18, Christina Nørland
cno.aab18@aab.dk

Afbud: -

Næste møde: 16. april 2024 ca. kl. 14.45-16.15, Reersøgade 13
(Reersøgade 13, 2100 Østerbro Region Hovedstaden)

Fordelt til: Helle Due Schyberg
Tegnestuechef, partner
hds@holmsgaard.com
AAB18_Troels Carstensen
(Parlamentarisk)_Formand.
tca.aab18@aab.dk
AAB18_Ina Lindholm Sheikh
(parlamentarisk)_Bestyrelsen.
ils.aab18@aab.dk
AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder
lbr@aab.dk
AAB afd. 18, Henrik Litske
hli.aab18@aab.dk
AAB afd. 18, Christina Nørland
cno.aab18@aab.dk

Referent

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

Sagsnummer: S2018-00268
Dokument nummer: D2024-013946
Dato: 10. januar 2024

Referat Byggeudvalgsmøde 002 d.07.03.2024

Referat Byggeudvalgsmøde 002 d.07.03.2024

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. AAB Administrationen byder velkommen mm.

• Forklaring på byggesagn.

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 indeklime. 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 ansøgningskema på driftsstøtteportalen anmoder AAB afd. 18 hermed Landsbyggefonden om en besigtigelse af ejendommen. Denne besigtigelse vil fremgå til foråret 2024.

Landsbyggefonden har kvitteret for ansøgningen for afdeling 18. den 9. november 2022 jf. jnr. 104971 LBF 0049.

Helhedsplan Proces.(Bilag)

- Støttebekendtgørelsens §5 forudsætter en detaljeret helhedsplan for det pågældende boligområde. Helhedsplanen udarbejdes af boligorganisationen i samarbejde med kommunen under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i § 37 i lov om almene boliger.
- En helhedsplan er afdelingens samlede plan = renoveringsbehov og fremtidssikring.
- En helhedsplan omfatter alt – byggetekniske problemer, indeklima, boligsociale og udearealer + nærområder.
- **Landsbyggefonden støtter ikke drift- og vedligehold.**
- Helhedsplanen er ikke det færdige projekt, men rammen for renoveringen og max huslejestigning.
- Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, LBF, kommunen og OB før projekterings- og renoveringsarbejdet sættes i gang.

- LBF har mulighed for at støtte:
 - Opretning** (byggeskader) = Forhold, som har ført til skade på bygningerne. Ikke nedslidning – ikke D&V arbejder
 - Fællesarealer** = Udearealer og beboerfaciliteter, der styrker sammenhængen mellem boliger og udearealer (tryghed og øje på gaden).
 - Sammenlægning og ombygning** = Boliger, der sammenlægges for at skabe variation af boligtyper.
 - Tilgængelighed** = Boliger for fx kørestolsbrugere. Der arbejdes med niveaufri adgang og primært til boliger i stueetagen.
 - Støtte til energiforbedringer** = Energi tiltag kan støttes op til 5 % af det støttede beløb på baggrund af obligatorisk energiscreening.
- Helhedsplan – ansøgningen til LBF og kommunen**

En ansøgning rummer et følgebrev med bilag, som sammenfatter og begrundes ansøgningen.

Der vedlægges bilag i form af byggeteknisk tilstandsrapport mv., foreløbig helhedsplan, dispositionsforslag, budget over anlægsudgifter (håndværkerudgifter og omkostninger) inkl. moms.

Der vedlægges også en finansieringsplan, huslejberegninger mv., samt evt. behov for lånegaranti.

Forslag til tidsplan, seneste budget og regnskab for afdelingen.

Ansøgningen skal vedlægges dokumentation for gennemført energi- og klimascreening.

Notat om fortætning og om genhusning.

- **Status på markedssituationen/byggeri. Den 7.03.2024**

Efterspørgslen falder, boligpriser dykker, byggeomkostninger er forsat høje, og det udfordrer i høj grad byggeriet i 2024, viser den nye byggeprognose fra Prognosecenteret i Byggefakta.

Normalisering af efterspørgslen på renovering

Byggeprognosen viser, at der i år forventes en nedgang på 13,3 % i byggeaktiviteten målt i faste priser efterfulgt af yderligere 8,4 % fald næste år. Dog forventes der en stigning på 4,6 % i den samlede byggeaktivitet i 2025.



2. Projektets stade.

Bestyrelsen godkendte sidste referat.

Bestyrelsen havde supplerede spørgsmål til forrige referat.

Skal man betale husleje såfremt man skal genhuses og bor i sommerhus i mellemtiden ?

Svar.: Nej, der betales ikke husleje.

Hvor stiger huslejen efter helhedsplanen ?

Svar.: Huslejestigning bliver først effektueret når byggesagen er afsluttet.

Status fra Christian vedrørende Landsbyggefonden.:

Bilag.: LBF 16. februar 2024 Besigtigelse

Besigtigelse vedrørende renovering mv. i afd. 18

Som led i fondens sagsbehandling af indsendt ansøgning om renovering mv. vil driftsdirektør Steen Birkedal, afdelingschef Björn Emil Härtel Jensen, byggeteknisk konsulent Iben Marie Lehm og studentemedhjælper Maria-Louise Terman-Andreasen gennemgå ovennævnte afdeling tirsdag den 16. april 2024 ca. kl. 14.45-16.15.

Repræsentanter for boligorganisationen (administration), tekniske rådgivere og afdelingsbestyrelse bedes så vidt muligt give møde.

Ved besigtigelsen vil Landsbyggefonden tilkendegive om afdelingens ansøgning bliver prækvalificeret til renoveringsstøtte. Såfremt Landsbyggefonden kan prækvalificere ansøgningen, er det en forudsætning for det videre arbejde, at kommunen ligeledes anbefaler ansøgningen.

Flere afdelinger skal besigtiges og vi beder derfor om forståelse for det valgte tidspunkt og den nødvendige tidskoordinering m.v., som det er udtryk for.

Der er på [Driftsstoette.lbf.dk](https://driftsstoette.lbf.dk) uploadet et større byggeteknisk materiale. For at kunne forberede sagen skal vi bede om at få materialet leveret på papir, ordnet i en mappe, senest 15. marts 2024. Dette blev afklaret den 04.03.2024.

Boligorganisationen bedes meddele mødested i afdelingen (gerne med skitse over beliggenhed), som udgangspunkt for en drøftelse af sagen og en kort besigtigelse af bebyggelsen. Mødestedet bedes ligeledes oplyst til kommunen. Ved besigtigelsen ønsker fonden at se eksempler på emner/problemer nævnt i ansøgningen samt enkelte boliger i afdelingen.

Boligorganisationen bedes oplyse et telefonnummer, som fondens repræsentanter kan benytte, hvis der opstår forsinkelser undervejs. Kopi af dette brev er sendt til orientering for Københavns Kommune,

der hermed samtidig inviteres til at deltage i besigtigelsen.

Afsætninger.:

Bilag.: LBF.: Afsætninger Renoveringsstøtte - Brev 1

Boligorganisationens ansøgning om støtte til renovering i ovennævnte boligafdeling er under behandling i Landsbyggefonden, jf. almenboligloven § 91 samt fondens "Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og fællesarealer i alment byggeri, samt infrastrukturændringer i udsatte almene boligområder" af 24. november 2023.

Landsbyggefonden har foreløbigt behandlet sagen og afsat beløb beregnet ud fra følgende foreløbige omfang af støttede lån:

Støttede lån: 81.560.000,00 kr.

Fonden skønner på baggrund af den hidtidige praksis, at ovennævnte sag forventes at få tilsagn i 2025.

Det forudsættes, at grundlaget m.v. for skema-A til den tid er klar.

Det vil bl.a. sige, at der er den fornødne byggetekniske dokumentation, at besigtigelse og prækvalifikation er gennemført samt at endelig forhandling af sagens omfang mv. har fundet sted.

Der er ikke hermed meddelt tilsagn om støtte jf. nedenfor.

Sagens gennemførelse er tillige afhængig af boligorganisationens og –afdelingens vedtagelser m.m. samt beliggenhedskommunens indstilling og fornødne garantistillelse, jf. lovens og regulativets regler.

Der sker en stadig prioritering i sagsbehandlingen bl.a. på baggrund af situationen i de ansøgende boligafdelinger. Der kan derfor ske ændringer i den rækkefølge, hvori sagerne kan opnå støtte. Boligorganisationen bør fremme sagen mest muligt og skulle projektet blive klar til endelig behandling vil fonden forsøge at få fremrykket tilsagns givningen. Støtterammen efter gældende lov ophører med udgangen af 2026. Det skønnede tidspunkt for denne sags gennemførelse må derfor tages med forbehold. Der udsendes én gang årligt meddelelse om sagens stade.

Der skal gøres opmærksom på, at Almenboligloven regulerer fondens økonomi og dermed også investeringsrammen, herunder rammerne for de enkelte støttekategorier. Der er derfor ikke taget stilling til støtte indenfor de enkelte kategorier.

Tilsagn om ydelsesstøtte m.v. kan først meddeles af fonden når boligorganisationen har udfyldt et skema A i BOSSINF renovering. Endvidere

forudsættes beliggenhedskommunens accept i BOSSINF renovering. Der henvises til regulativ og vejledning herom. På det tidspunkt kommunens indstilling foreligger, kan Landsbyggefonden endeligt behandle sagen og meddele tilsagn.

- Status fra rådgiver.
Helle Due Schyberg
Tegnestuechef, partner
hds@holmsgaard.com
- Helle forklarede om den tidligere proces og gjorde opmærksom på at det indsendte til Landsbyggefonden kun var forslag. Selve løsningerne skal forvaltes, isamråd med bestyrelsen op til skema A.
- Økonomien for helhedsplanen opdateres den 8. marts 2024
Bestyrelsen skal varsle minimum 2 – 3 lejemaal til den 16. april 2024 ca. kl. 14.45-16.15.hvor landsbyggefonden kommer. Her er det vigtigt at man tilser, badeværelser, køkkener, faldstammer mm.
- Tegninger/-revision
Ingen kommentar.
- Projektændringer/-tilpasninger
Ingen kommentar.
- Eventuelt fremvisning af prøver.
Ingen kommentar.
- Forventningsafstemning om det kommende projekt. (Kommunikation.)

Aktivitetsplan for beboerinddragelsesproces i AAB-afdeling 18, Reersøgade

Aktivitetsplanen giver en oversigt over en beboerinddragelsesproces, der er skræddersyet AAB-afdeling 18. Processen har til formål at kvalificere afdelingens kommende renoveringsprojekt.

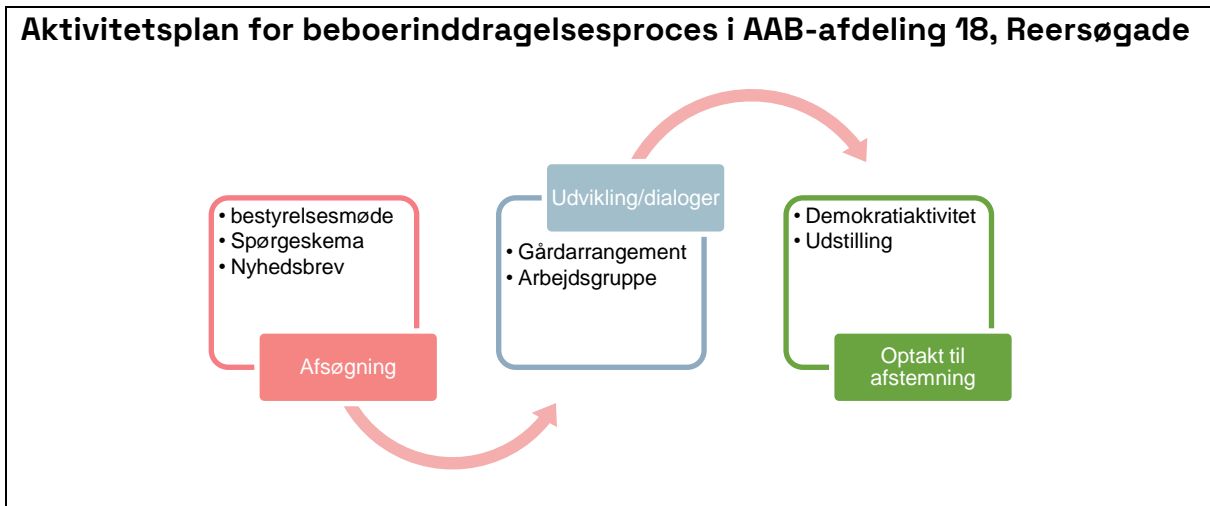
Når vi er tættere på en tidsplan for udviklingen af renoveringen, kan senior konsulent Karina Dalgas, i samarbejde med byggeudvalget, rådgiveren og projektleder Christian Lagrange Bustrup afsætte datoer til de forskellige aktiviteter. Beboerinddragelsen skal ses som en del af de forundersøgelser, der ligger til grund for renoveringsprojektet.

Aktivitetsplanen sætter en ramme om beboerinddragelsesforløbet. Inden for den ramme kan aktivitetsplanen løbende tilrettes, så den skaber synergi med den viden vi opnår og har behov for at opnå i løbet af forundersøgelserne.

Hvorfor anbefaler Boligforeningen AAB et beboerinddragelsesforløb:

- Understøtter og styrker afdelingens stærke lokale fællesskaber, jf. Boligforeningen AABs strategi
- Giver bestyrelse og byggeudvalg et stærkere vidensgrundlag i arbejdet med renoveringen
- Øger beboernes ejerskab og ansvar over afdelingen
- Indsigt i beboernes viden om, og deres ønsker og idéer til deres egen boligafdeling giver grundlag for et bedre byggeprojekt.
- Engagerer beboerne i byggeprocessen, hvilket skaber større fleksibilitet og lettere kommunikation
- Beboerinddragelsen kan øge interessen blandt beboerne for i højere grad at deltage i beboerdemokratiet, fx i afdelingsmøder eller afdelingsbestyrelsen
- Understøtter at beboerne bliver glade for det færdige projekt og at det bliver brugt. Det er med til at kvalificere byggeprojektet
- Fremmer byggeprocessen idet beboerinddragelsen øger muligheden for, at det projektforslag, som beboerne skal stemme om, er så tæt som muligt på beboernes ønsker
- Giver mulighed for at benytte byggeprocessen til at styrke afdelingens fællesskaber og det gode boligliv, samt at imødekomme eventuelle udfordringer i afdelingen.

Aktivitetsplan for beboerinddragelsesproces i AAB-afdeling 18, Reersøgade



Fra byggeudvalgsmøde d. 7. marts. Der er foretaget enkelte tilføjelser nedenfor, på baggrund af mødet.

- Kontinuerlig kontakt med byggeudvalget, så vi hele tiden kan tilpasse forløbet ift. byggesagens udvikling
- Der er tabt momentum. Der ønskes et signal "Nu er vi i gang" til beboerne.
- Planlagt at bestyrelsen laver et nyhedsbrev d. 16. april inden LBF besigtigelse. Herefter besigtigelse, og derefter et nyhedsbrev.
- Der er lovet nyhedsbrev efter spørgeskemaundersøgelsen, som skal foregå inden sommer 2024.03.08
- Der er stor behov for en kommunikationsplan. Bestyrelsen efterlyser flere nyhedsbreve. KAD foreslår et fast kvartalsmæssigt.
- Der er for over fem år siden blevet gennemført et spørgeskema fra rådgiver. Det sendes til KAD og der gøres skriftligt rede for, hvorfor der er behov for at sende et nyt ud.
- OBS på beboernes bekymring ift. genhusning eller hvordan man lever i en badeværelsesudskiftning. Vi skal finde det rigtige tidspunkt til f.eks. beboercafé med beboerkoordinator.

FASE 1: Afsøgning og spørgeskema
Deltagelse i bestyrelsesmøde
Formål: <ul style="list-style-type: none">- Præsentation af 1. udkast til beboerinddragelsesproces- Spørgsmål til bestyrelsen om afdelingen- Forventningsafstemning Bestyrelsens bidrag?
Spørgeskema
Formål: <ul style="list-style-type: none">- Hurtigt overblik over hvordan forskellige beboere oplever afdelingens tilstand. Bruttoliste, spørgsmål: <ul style="list-style-type: none">○ Tilfredshed med badeværelse○ Tilfredshed med køkken○ God ting om afdelingen○ Bekymring for evt. renovering○ Tilfredshed med fællesvaskeri○ Indeklimaproblemer? Kulde/varme/fugt○ Bagtrapper <ul style="list-style-type: none">- Digital og fysisk udsendelse Afsæt til fremtidig bestyrelsesmøde
Opgaver <ul style="list-style-type: none">- Udarbejde spørgeskema: 4 timer- Koordinere print og omdeling: 1 time

Bemærk: Tekst vedr. tidligere undersøgelse og hvorfor vi har brug for yderligere belysning. Rådgiver sender første undersøgelse.
Analyse og rapport: 20 timer

Nyhedsbrev

Inkl. opsummering af vigtigste pointer fra spørgeskemaundersøgelsen. VIGTIGT

FASE 2: Dialog, arbejdsgrupper og gårdarrangement

Gårdarrangement (*i sommerhalvåret*)

Formål:

- At beboerne fortæller deres ideer og bekymringer

At give plads til 1:1 dialog om renoveringsplanerne

Muligt forløb:

- Bestyrelsen sørger evt. for forplejning?
- Post om energi
- Post om afdelingen
- Post om køkkener
- Post om indeklima
- Post med økonomisk beboerrådgivning?
- Evt. post med mock up af døre og vinduer
- Mulighed for trækplaster, f.eks. lokalhistoriske foredrag, foredrag om Christian Bolignød eller anden viden om den almene boligbevægelse/demokratiet. Evt. sammen med forplejning. Bestyrelsen/Driftsleder nævner mad.

Opgaver:

Udarbejdelse af invitation, koordinering print og uddeling, udarbejdelse af workshopforløb, deltagelse i møde, transport, opsummering af input/referat

Møde 2/arbejdsgruppe med beboere

Formål:

Beboerinddragelse v. udvikling af ønsker til badeværelse

Opgaver:

Udarbejdelse af invitation, koordinering print og uddeling, udarbejdelse og facilitering af workshop, transport, opsummering af input/referat

FASE 3: Optakt til afstemning

Demokratiaktiviteter

Et eller to aktiviteter, der giver en status med helhedsplansprocessen. Formålet er at forebygge, at beboerne taber interesse i helhedsplanen.

"Udstilling" af endeligt forslag 2-3 uger inden afstemning

Formål:

- Styrke bredt beboerengagement

Muliggør at inddrage kommentarer fra beboere til afstemning (øger sandsynlighed for, at afdelingsmødet takker ja til forslaget)

Opgaver:

- Forberedelse af plancher mm. 3 timer
- Indbydelse til udstillingen, 2 timer
- Selve udstillingen, 3 timer

Opsummering af beboerkommentarer, 2 timer

Bestyrelsen godkendte overstående proces.

- Kommunikation.
Bestyrelsen sender et informationsbrev ud til beboerne omkring landsbyggefonden.
- Ekstraordinære forundersøgelser.
Ingen kommentar
- Eventuelt.
Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.

3. Status tidsplan

- Status på hovedtidsplan – nyt estimeret udkast fra rådgiverne.
Ingen kommentar.
- Forsinkelser (ikke aktuel på nuværende tidspunkt.)
Overstående punkter blev ikke gennemgået, da de vil blive belyst til næstkommende byggeudvalgsmøde.

4. 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.Almenet.dk

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

Den 07.03.2024.

Besigtigelse vedrørende renovering mv. i afd. 18

Som led i fondens sagsbehandling af indsendt ansøgning om renovering mv. vil driftsdirektør Steen Birkedal, afdelingschef Björn Emil Härtel Jensen, byggeteknisk konsulent Iben Marie Lehm og studentermedhjælper Maria-Louise Terman-Andreasen gennemgå ovennævnte afdeling tirsdag den 16. april 2024 ca. kl. 14.45-16.15.

5. Kvalitetssikring – Risikoanalyse. (Primært emner under udførelsesfasen.)

- Kvalitetssikringsplan.
- DV- plan
- Revideret projektmateriale

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

6. Sikkerhed (Emner under udførelsesfasen.)

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

7. Byggeplads. (Emner under udførelsesfasen.)

- Plan for indretning/ansvar.

8. Vand- og energiforbrug. (Emner under udførelsesfasen.)

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

9. 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.**

Driftsbudget for 2024.

Boligafgift kr./m² 673,10 kr. (Bilag Afd 18 - Budget 2024)

	Antal	M ²	Boligafgift kr/m ²	Ændring pr. 1/1-2024			Boligafgift kr/m ²	Ændr. Årsbasis kr. i alt
				%	kr/m ²	Dato		
Boliger	131	11.121,7	634,97	6,00	38,12	01-01-2024	673,10	424.000
Erhverv	4	359,8	447,47	6,00	27,79	01-01-2024	475,26	10.000
Inst.	1	568,7	1587,83	6,00	94,95	01-01-2024	1682,79	54.000
I alt								434.000

Gennemsnitlige husleje i Københavns Kommune (2023) er **986 kr./m²**.

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. m², og at huslejen er steget med 2,9 % i forhold til 2022.

Tabel 8: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m² 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 ²		
Hovedstaden	986	960	26
Sjælland	934	918	16
Syddanmark	794	785	9
Midtjylland	860	847	13
Nordjylland	830	818	12
Samlet gennemsnit	899	881	18
Ibrugtagelsesår	kr. pr. m ²		
før 1968	824	801	23
1968-1982	862	847	15
1983-1999	966	947	19
2000-2021	1.045	1.039	6
Samlet gennemsnit	899	881	18
Boligtype	kr. pr. m ²		
Familieboliger	875	859	16
Ældreboliger	1.168	1.147	21
Ungdomsboliger	1008	975	33
Samlet gennemsnit	899	881	18

- 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. Ofte 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 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 :	cla@aab.dk
Havneholmen 21	Direkte : +4533760197	www.aab.dk
1561 København V	Mobil :	Se vores åbningstider her