

Referat

Referent

Mødedato: Tidspunkt:

Direkte tlf.:

Mødested:

Mobil nr.:

E-mail:

Til stede:

Sagsnummer: S2018-00268

Dokument nummer: D2024-

222612

Dato:

Administration

Forretningsfører & Referent.

Cla@aab.dk

Amanda Løkke

aml@aab.dk

Rådgiver

Christina Erikshøj

ceh@holmsgaard.com

AAB afdeling 18

Ina Lindholm Sheikh

ils.aab18@aab.dk

Troels Carstensen

tca.aab18@aab.dk

Henrik Litske

hli.aab18@aab.dk

Afbud:

Helle Due Schyberg

Tegnestuechef, partner

hds@holmsgaard.com

AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder

lbr@aab.dk

Næste møde: 21.august 2024 klokken 16.00 – 18.00.

Fordelt til:

hds@holmsgaard.com

tca.aab18@aab.dk

lbr@aab.dk

hli.aab18@aab.dk

cno.aab18@aab.dk

Bilag.:

Undersøgelserprogram AAB afd. 18 0305024

A_Kommunikationsplan

AAB_Guide beboer_kommunikation_ vers1-05 0.1

Referat Byggeudvalgsmøde 002 d.23.05.2024

Referat Byggeudvalgsmøde 002 d.23.05.2024

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 indeklimate. 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 ansøgningseskema 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 man 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.

<https://www.dagensbyggeri.dk/artikel/121738-bygherreforeningen-sadan-bliver-2024>

Generelt.

Byggeriet får igen forårsfornemmelser med et mere forudsigeligt renteniveau og et marked, som i mindre grad er forstyrret af høje priser på materialer og energi, inflation og samt usikkerhed i forsyningslinjerne.

Sådan lyder det fra Bygherreforeningen, der har taget et kig i krystalkuglen og her kommer med flere forudsigelser for det nye år:

- Der er i 2024 fortsat høje byggeambitioner med en pipeline på knap 140 mia. kroner, og dermed nogenlunde det samme niveau som sidste år. Men hvor der i 2023 kun blev realiseret 60 % af den planlagte projektsum, forventer vi lidt bedre tider, også for boligbyggeriet i særligt Aarhus og København, som har været hårdest ramt, siger Jesper Malm, områdechef for kommunikation og politik.

Han henviser til, at organisationens Bygherrebarometer viser, at blot 26 % regner med at aflyse byggeri i 2024. Sidste år var det tal 38 %. Desuden svarede langt flere, at de var usikre på situationen.

Energibyggeri for 20 mia. kroner

Mens branchen stadig er udfordret med konkurser, buldrer energisektoren derudaf - og næste år vurderes til at blive endnu et rekordår for energibyggeriet.

Bl.a. skyder der mange solcelleanlæg op rundt om i Danmark, ligesom der også igangsættes forskellige forsyningsanlæg.

Byggefakta spår, at der igangsættes energibyggeri for 20 mia. kroner, og de to største byggeprojekter bliver et CO2-fangstanlæg, som etableres af Vest forbrænding i Glostrup, samt et biogasanlæg i Vordingborg, som opføres af Nature Energy.

En særlig ny disciplin for bygherrerne af energianlæg vil være sikkerhed, og ofte vil de blive karakteriseret som kritisk infrastruktur, og der skal indarbejdes forskellige former for sikkerhedsforanstaltninger, lyder det.

Novo Nordisk vil præge branchen

I 2023 var Novo Nordisk Europas mest værdifulde virksomhed og dens markedsværdi oversteg hele Danmarks BNP.

Virksomhedens betydning for byggesektoren kan heller ikke overvurderes - alene i Kalundborg skal bygges en ny fabrik på 170.000 m² til 42 mia. kroner. Aldrig har Danmark set en så stor privat byggeaktør i markedet.

Ifølge Bygherreforeningen vil medicinalgigantens måder at gøre tingene på og de kompetencer og den viden, som deres rådgivere og entreprenører får fra byggeprojekterne, sætte et aftryk i branchen de kommende år.

ESG får større betydning

Desuden vil nye EU-krav til virksomheder om at rapportere på både Environmental, Social og Governance (ESG) drive virksomhedernes bæredygtighedsfokus det kommende år, fortæller Jesper Malm:

- Dette fokus vil bl.a. betyde skærpede indsatser inden for arbejdsmiljø og sikkerhed samt virksomhedernes diversitet. Mange virksomheder vil igangsætte nye aktiviteter og processer for at kunne leve op til rapporteringen og sikre compliance. Og vi må

regne med, at der skabes mange jobs inden for området, ligesom det vil vokse som et stort selvstændigt rådgiverområde i branchen.

Gode data minimerer risiko for fejl

Med øgede krav til rapportering øges kravet ligeledes til kvalitativ dokumentation og dermed kravet til solide data. Data bliver derfor i endnu højere grad og bredere forstand et strategisk og taktisk ledelsesværktøj på linje med, hvad økonomien er i dag.

- Fra og med 2024 vil branchen i stigende grad opleve, at data bliver forretningskritiske, og man vil se værdi i at kunne pulje og kvalificere data fra mange leverandører og gøre sig selv og hinanden meget klogere på konkrete projekt-, drifts- og porteføljeoptimeringer, da gode data minimerer risikoen for dårlige beslutninger og fejlinvesteringer.

Ny strategi for bæredygtigt byggeri

Desuden ser branchen ind i, at begrebet bæredygtighed erstattes af andre begreber; diskussionen om, hvornår CO2 udledes på et byggeprojekt, bliver stadig mere relevant; mange aktører vil i 2024 i stigende grad skulle forholde sig til havvandsstigningerne og regnvejrssikring; og så vedtager Folketinget måske ny strategi for bæredygtigt byggeri:

- Det er måske mere et håb end en forudsigtelse, at politikerne i Folketinget i 2024 har modet til at vedtage en National strategi for bæredygtigt byggeri 2.0, som også at omhandler andre vigtige emner som f.eks. ressourceforbrug, kemi, klimasikring og biodiversitet. Men vi ser dog en tendens til, at byggeriet får politisk opmærksomhed som en faktor i den grønne omstilling af samfundet.

- Desuden forudser vi, at opmærksomheden skærpes af et stigende pres fra branchens side for, at politikerne sætter mere ambitiøse grænseværdier på CO2-udledningen på nybyggeri, samt øger klimakravene på både renovering af bygninger og infrastrukturprojekter i lighed med dem, som findes for bygninger, siger Jesper Malm.

2. Projektets stade.

Bestyrelsen godkendte sidste referat.

Christian gennemgik landsbyggefondens besigtigelse den 16. april 2024.

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

Afsat Støttede lån:	81.560.000,00 kr.
Det oprindelige ansøgte støtte.:	162.037.499,00 kr.
<u>Difference</u>	<u>-80.477.499,00 kr.</u>

Landsbyggefonden gennemgik følgende denne dag.:

LBF teknisk notat udarbejdet på baggrund af ansøgningen forud for besigtigelsen. LBF bemærker at foreningen med helhedsplanen ønsker at modernisere og fremtidssikre bygningerne.

LBF bemærker at helhedsplanen beskriver forhold, som er kendetegnende for den tid som bygningerne er opført i og mange forhold vil derfor ikke være støtteberettigede. LBF har udarbejdet et notatoplæg i forhold til det indsendte, hvor hun har taget stilling på baggrund af indsendte om der kan ydes støtte eller ej til bygningsdelene. I forhold til de aktuelle forhold som er beskrevet i ansøgningen:

Brandkamme og brandsektionering, som er blevet ødelagt ved tagudskiftning – er ikke støtteberettigede.

Murværk – falder under almindeligt vedligehold og er ikke støtte berettiget, medmindre skaderne kan henføres til en byggeskade.

Badeværelser er generelt små. Iben, LBF bemærker at LBF forholder sig til om der er plads nok til 3 adskilte funktioner (toilet-håndvask-brus).

Dette vurderes ikke problematisk for de aflange badeværelser og de opdelte badeværelser.

Det er kun de små badeværelser der vil kunne støttes. og derfor er der indledningsvist fonden støtte Maks. er 160.000 pr. bolig.

Ventilation I 1982 er der etableret mekanisk udsugning i naturlige aftrækskanaler. Ansøgningen indeholder ikke materiale der beviser at der er indeklimaproblemer i lejlighederne.

Der er dog indledningsvist afsat 65.000 pr. bolig til boligventilation.

Tilgængelighedsboliger placeres hvor børneinstitutionen i dag ligger.

LBF bemærker at der ikke er noget materiale der viser at der kan etableres gode boliger med gode dagslysforhold og planløsning etc. i institutionens lokaler og ønsker materiale der viser dette.

Det er derudover relevant hvorvidt institutionen er opført med statsstøtte.

Det er en forudsætning for støtte at den ikke er opført med statsstøtte.

Fonden støtte Maks. er 600.000 kr. pr. tilgængelighedsbolig.

Fællesarealer Ansøgning beskriver ønske om grønne områder og arealer. LBF støtter fællesarealer beregnet til ophold og fællesskab. Fonden støttemaks. er 25.000 kr. pr. bolig.

Genhusning og lejetab.

LBF bemærker at der ikke foreligger en oversigt over antal af boliger med de små badeværelser. Der er regnet med ca. 65 stk. indledningsvist er der afsat 50.000 kr. pr. bolig.

Støttebeløb til genhusning og lejetab ligger i intervallet 50.000 – 75.000 kr. pr. bolig.

Landsbyggefonden bemærker at der er ved at blive udarbejdet nye retningslinjer for støtteprocenter så ovenstående kan ændre sig lidt.

Byggeteknisk vurdering Følgende kan udarbejdes for at belyse sagen. Omfang aftales med Landsbyggefonden ved fremsendelse af oplæg til supplerende undersøgelser:

Driftens opgørelse over renoverings- og vedligeholdelsesarbejder som foreningen har fået lavet gennem tiden.

Fotodokumentation vedr. skimmel, fugtgennemtrængning til tilstødende rum og sætningsskader efter aftale med Landsbyggefonden – kan udføres.

Supplerende eller opdaterede undersøgelser over berørte bygningsdele, herunder destruktive undersøgelser af etagedæk i badeværelser (evt. alle typer), samt statiske vurderinger i forbindelse med badeværelsesombygningen

Målfaste tegning i 1:50 af eksisterende og fremtidigt forhold vedr. badeværelser. Skitser indtil løsningen ligger fast.

Opgørelse over badeværelsestyper, antal og placering.

Undersøgelse for miljøfremmede stoffer.

Skitser vedr. boligombygning af vuggestue, når oprindelig finansiering er klarlagt.

Notat som beskriver eventuelle muligheder/ønsker for fortætning i afdelingen.

Notat der beskriver hvordan genhusningen forventes løst for dette projekt.

Energiscreening

Sagen er afsat til 2026, men hvis afklaring af skema A grundlag fremmes kan sagen eventuel opnå tilsagn tidligere, hvis der er plads i rammen.

Økonomi:

Økonomisk puslespil som skal gå op i højere enhed, så huslejeforøgelsen kan "bæres" af beboere og ikke bliver for høj i forhold til potentielle ønsker fra kommunens side i forhold til generelle ønske om at bibeholde "billige" boliger i København.

LBF tilknytter økonomi som skal se hvor meget "luft" der kan skabes i økonomien også i samspil med boligorganisationen (AAB), herunder dispositionsfonden og trækningsret.

Fremadrettet proces.

Bilag.: Undersøgelingsprogram AAB afd. 18 0305024.

Jf. samtale med Landsbyggefonden er man blevet enige om fremadrettet proces.:

- Opdateringsnotat omkring tilstand på afdelingen iht. til tilstandsrapport udarbejdet i 2016.
Planlægges udført sommer 2024
- Jordbundsundersøgelser, samt grave undersøgelser til underkant fundament, for afklaring af om byggeriet er på bæredygtigbund. Undersøgelser afsluttes med resultatnota vedr. fundering og skader på murværk.
Planlægges udført sensommer 2024
- Ophugning omkring bærejern i badeværelser (små + aflange), vurdering af jern, udarbejdelse af konklusionsnotat vedr. bærejerns tilstand.
Planlægges udført sensommer 2024
- Murværksundersøgelser. Undersøgelser afsluttes med resultatnota vedr. styrke på murværk.
Teknologisk Institut
Planlægges udført efterår 2024
- Statisk notat vedr. udvidelse af de små badeværelser.
Planlægges udført efterår 2024
- Screening for miljøskadelige stoffer. Fokus på tungmetaller, PCB / Klorparaffiner, asbest mv.
Ekstern miljørådgiver
Planlægges udført efterår 2024
- Skimmelundersøgelser.
Ekstern mikrobiolog Ingeniører
Planlægges udført efterår 2024
- Statisk notat vedr. gennembrydninger af vægge, hvis der skal etableres boligventilation.
Planlægges udført efterår 2024

- Energivurdering – Grøn Screening Udenfor ydelse Afventer opstart.
- Gennemgang med Landsbyggefonden omkring undersøgelse program samt forventede tidsplan frem til skema A. Planlægges udført vinter 2024/25

Når sidste punkt er på plads, vil en fremadrettet proces frem til skema A mm kunne præciseres.

Kommunikationsplan.:

Bilag.:

A_Kommunikationsplan

AAB_Guide beboer_kommunikation_ vers1-05 0.1

Christian gennemgik et kommende forslag for en kommunikationsplan.

Hensigten er at bestyrelsen læser planen igennem og kommentere tilbage til Christian.

Kommentar kan gives til næste byggeudvalgsmøde 3.

Baggrunden for at lave denne guide er et ønske om, at vi skal blive endnu bedre til at løfte kommunikationsopgaverne i forbindelse med vores bygge- og renoveringsprojekter.

Guiden er blevet til efter input og inspiration fra mange AAB-medarbejdere, som på forskel vis er involverede i vores bygge- og renoveringssager.

Hvorfor prioritere kommunikationsopgaven?

Jo bedre vi er til at kommunikere og informere om relevante forhold, jo bedre bliver byggesagsforløbet.

I bedste fald kan vi med en vellykket kommunikationsindsats bidrage til:

- Et optimalt projektføreløb
- Tilfredse beboere, som tager ejerskab og bliver medspillere i byggesagen
- Orientering til alle relevante interessenter
- Synliggørelse (markedsføring) af Boligforeningen AAB
- Lette/forenkle arbejdet internt i AAB

Vi er bevidste om, at alle bygge- og renoveringssager er forskellige, og vi har bygget denne guide op omkring vores byggesagsproces i forbindelse med større renoveringsforløb (helhedsplan støttet af LBF).

Det betyder, at der altid vil være forhold i den konkrete sag, der vil kræve tilpasninger, og der vil i mindre (fx afdelingsfinansierede) renoveringssager være dele af planen, man kan springe over (se også afsnittet 'Typer af bygge- og renoveringssager', hvor vi har lavet en overordnet beskrivelse af de forskellige projekttyper

Spørgeskema.:

Amanda Løkke (AML) aml@aab.dk

gennemgik spørgeskema på baggrund af et fremsendt skema til alle beboere.

Om spørgeskemaundersøgelse

Spørgeskemaundersøgelsen er udarbejdet i samarbejde med projektleder på byggesagen Christian Lagrange Bustrup, bestyrelsen i afdeling 18 og Karina Dalgas og Amanda Løkke fra AAB's team for bæredygtighed og sociale indsatser.

Spørgeskemaundersøgelsen blev sendt ud med e-mail til de beboere, der er tilmeldt digital kommunikation og har angivet en mailadresse på deres lejemaalnummer. Alle beboere modtog i samme ombæring et fysisk eksemplar af spørgeskemaet i deres postkasse, som de kunne udfylde og indlevere på ejendomskontoret.

Der kan derfor være overlap i besvarelserne, hvis nogen af beboerne har svaret på spørgeskemaet både fysisk og digitalt. Vi har vurderet, at flere beboere ikke ville have mulighed for at besvare spørgeskemaet, hvis det udelukkende var blevet sendt enten fysisk eller digitalt. Vi har derfor valgt at tage den risiko, at der kan være overlap i svarene, hvis en beboer f.eks. har svaret på spørgeskemaet to gange, dvs. både digitalt og fysisk.

Læsevejledning

Til den visuelle repræsentation af data udtrukket fra spørgeskemaet, bruges der lyskryds-farver, herunder rød, gul og grøn. Den røde farve anvendes, når der er tale om utilfredsheder, hvorimod den grønne farve repræsenterer tilfredsheder i det pågældende spørgsmål. Ovenstående er med undtagelse af figurer, der viser hvem, der har svaret på spørgeskemaet. Dette er med undtagelse af spørgsmålet "Har du eller har du haft fugtproblemer i den bolig?", hvor Ja er rød og Nej er grøn.

I spørgeskemaet har det været muligt at uddybe sine svar, og nogle citater er udplukket og angivet i rapporten. Alle kommentarer er vedhæftet som bilag.

Amanda sender mail ud om dette punkt separat fra referatet.

Man blev i fællesskab enige om at et kommende informationsmøde for beboerne skal afholdes efter sommerferien.

Ja	Grøn
Nej	Rød
Ikke angivet	Grå

Meget utilfreds	Rød
Utilfreds	Gul
Hverken/eller	Ligegyldig
Tilfreds	Grøn
Meget tilfreds	Grøn
Anvendes ikke	Grå
Ikke angivet	Svart

- Tegninger/-revision
Ingen kommentar.
- Projektændringer/-tilpasninger
Ingen kommentar.
- Eventuelt fremvisning af prøver.
Ingen kommentar.
- Forventningsafstemning om det kommende projekt. (Kommunikation.)
- Kommunikation.
Bestyrelsen har sendt et informationsbrev ud til beboerne omkring landsbygefonden. Kommunikationsplan skal gennemgås med bestyrelsen når de har kigget den igennem.
- 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 & Landsbygefonden.)

- Byggetilladelse.
- Ansøgninger/anmeldelser.
- **Landsbygefonden.**
Landsbygefonden har den 4. november 2022 vedrørende ovennævnte afdeling, modtaget materiale til brug for ansøgning om støtte efter § 91, almenboligloven – renovering mv.
Sagen er afsat til 2026, men hvis afklaring af skema A grundlag fremmes kan sagen eventuel opnå tilsagn tidligere, hvis der er plads i rammen.

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. 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 projektansvarsforsikring, der dækker mod fejl ved projekteringen eller en entrepriseforsikring, 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