

Referat

Referent

Mødedato: Tidspunkt:

Mødested:

Til stede:

Administration

Forretningsfører & Referent.

Cla@aab.dk

Rådgiver

Helle Due Schyberg

Tegnstuechef, partner

hds@holmsgaard.com

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: AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder

lbr@aab.dk

Amanda Løkke

aml@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.: AAB18 Tidsplan 240822 Undersøgelsesprogram
Undersøgelsesprogram AAB afd. 18

Referat Byggeudvalgsmøde 003 d.22.08.2024

Referat Byggeudvalgsmøde 003 d.22.08.2024

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 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)

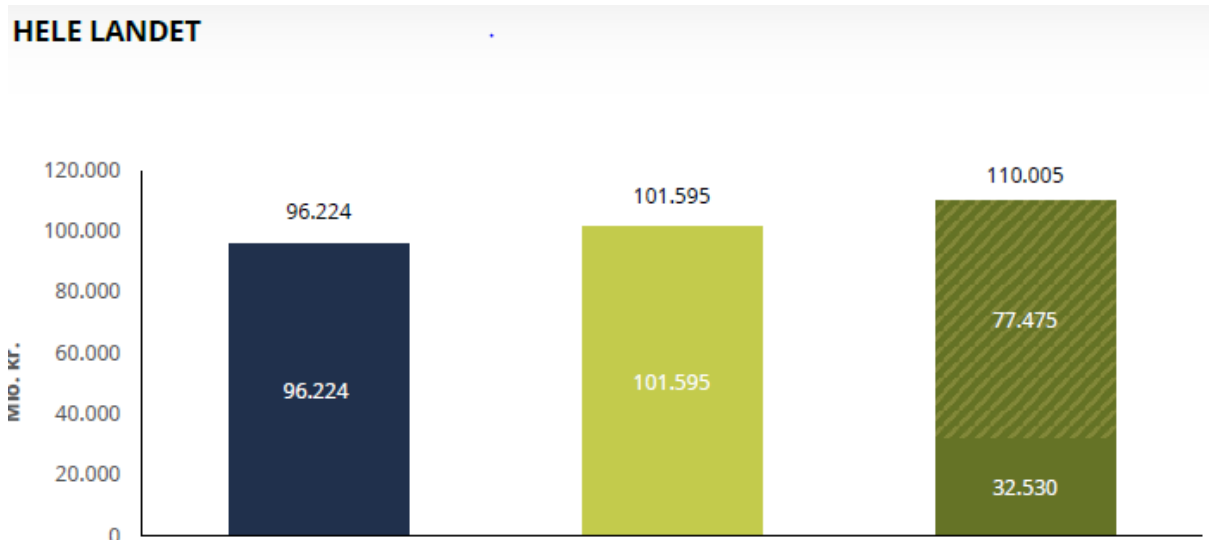
- Støttebekendtgørelsens §5 forudsætter en detaljeret helhedsplan for det pågældende boligområde. Helhedsplanen udarbejdes af boligorganisationen i samarbejde med kommunen under iagttagelse af reglerne om beboerdemokrati i § 37 i lov om almene boliger.
 - En helhedsplan er afdelingens samlede plan = renoveringsbehov og fremtidssikring.
 - En helhedsplan omfatter alt – byggetekniske problemer, indeklime, 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.byggefakta.dk/blog/trends-for-byggebranchen#:~:text=%22Rapporten%20for%202024%20viser%20en,2016%22%2C%20forklarer%20Rasmus%20Schulian.>

Byggeriet er tilbage, eller er det?

Optimisme versus realitet. Trods en tilsyneladende genoplivning i det professionelle projektmarked efter de svære vilkår i 2024, viser de seneste tal, at bag overfladen af optimisme lurer stadig udfordringer og bekymringer, som fortsat bider byggeriet i hælene.



Ved første øjekast ligner det, at det professionelle projektmarked vender tilbage til fordumsstyrke i 2024. Ifølge den seneste rapport fra Byggefakta A/S forventes der at blive igangsat projekter for 110 mia. kr. i 2024 - en vækst på hele 13,8 mia. kr. sammenlignet med sidste år. Selvom der er grund til at optimisme, er det også værd at bemærke, at væksten primært er drevet af to hovedgrupper. Hvad betyder dette så for resten af byggebranchen?

Boligbyggeriet rejser sig, men udfordringerne består.

Boligbyggeriet rejser sig langsomt fra et hårdt år sidste år, men må stadig se langt efter tidligere års styrke. Mens udviklingen går i den rigtige retning, er boligbyggeriet fortsat tynget af højere priser og renter, der sætter en dæmper på investeringslysten.

2. Projektets stade.

Bestyrelsen godkendte sidste referat.

Christian forklarede at man den 27. august 2024 har et informationsmøde med beboerne. Alle blev enige om at der skal sendes informationsbrev efter mødet som en opfølgning, idet AAB går meget op i at kommunikationen skal forstærkes.

Helle gennemgik undersøgelses programmet for de kommende måneder indtil udgangen af 2024.

Som grundlag for opnåelse af Skema A – Helhedsplan for AAB afd. 18 – Østerbro, skal der udføres nedenstående undersøgelser:

Undersøgelse	Undersøger	Status	Anslået timer
Opdateringsnotat omkring tilstand på afdelingen iht. til tilstandsrapport udarbejdet i 2016.	Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	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.	Ekstern geotekniker+ Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	Sommer 2024	
Ophugning omkring bærejern i badeværelser (små + aflange), vurdering af jern, udarbejdelse af konklusionsnotat vedr. bærejerns tilstand.	Entreprenør + Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	Sensommer 2024	
Murværksundersøgelser. Undersøgelser afsluttes med resultatnota vedr. styrke på murværk.	Teknologisk Institut + Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	Efterår 2024	
Statisk notat vedr. udvidelse af de små badeværelser.	Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	Efterår 2024	
Screening for miljøskadelige stoffer. Fokus på tungmetaller, PCB / Klorparaffiner, asbest mv.	Ekstern miljørådgiver	Efterår 2024	
Skimmelundersøgelser	Ekstern mikrobiolog	Vinter 2024	

Statisk notat vedr. gennembrydninger af vægge, hvis der skal etableres boligventilation.	Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	Vinter 2024	
Energivurdering – Grøn Screening	Holmsgaard Rådgivende Ingeniører	Vinter 2024	

TIDSPLAN UNDERSØGELSESPROGRAM																						22.08.24
AAB, Afd. 18		August		September				Oktober				November				December						
Aktivitet	Uge nr.	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	
Indhentning af tilbud på jordbundsundersøgelser				■	■																	
Jordbundsundersøgelser og resultatnota						■	■	■	■	■												
Opdatering af tilstandsrapport		■	■	■	■	■	■	■	■													
Besigtigelse af badeværelser + bolig						■																
Ophugning omkring bærelær og resultatnota											■	■	■									
Skimmelundersøgelser						■					■											
Arkitekttegninger							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Murværksundersøgelser og resultatnota										■	■	■	■	■	■							
Screening for miljøskadelige stoffer											■	■										
Statisk notat vedr. udvidelse af de små badeværelser																■						
Statisk notat vedr. gennembrydninger af vægge																■	■					
Gennemgang/møde med LBF																					■	

Der er løbende dialog med landsbyggefonden om undersøgelserne og fremadrettet økonomi i overstående periode. Tidsplanen kan rykkes afhængigt af landsbyggefondens beslutninger mm.

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.

- 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. Satserne 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.

14. Næste Byggeudvalgsmøde.

Den 12.11.2024 klokken 16.00. ved afdeling 18.

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