

Referat

Mødedato: 12.11.2024
Mødested: Reersøgade 13 (Reersøgade 13, 2100 Østerbro
Region Hovedstaden)

Til stede:

Administration
Forretningsfører & Referent.
Cla@aab.dk

Rådgiver
Helle Due Schyberg
Tegnestuechef, partner
hds@holmsgaard.com
Christina Erikshøj
ceh@holmsgaard.com
Oskar Loikkanen
ol@holmsgaard.com
Gitte Kirkeby Andreasen
ga@hplus.dk

AAB afdeling 18
Ina Lindholm Sheikh
ils.aab18@aab.dk
Troels Carstensen
tca.aab18@aab.dk
Christina Nørland
cno.aab18@aab.dk

Afbud: AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder
lbr@aab.dk

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

Bilag.: AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 12. nov. 2024
D2024-509422 1.0
Brandnotat 110924
Brandnotat 2 111024
Budget 17.10.2024
AAB18 Tidsplan 241112 Undersøgelserprogram

Referent

Direkte tlf.:
Mobil nr.:
E-mail:

Sagsnummer: S2018-00268
Dokument nummer: D2024-
520682
Dato:

Referat Byggeudvalgsmøde 004. 12.11.2024

Referat Byggeudvalgsmøde 004. 12.11.2024

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.

Bestyrelsen godkendte sidste byggeudvalgs referat.

2. AAB Administrationen byder velkommen mm.

Christian bød velkommen.

Status på markedssituationen/byggeri.

<https://dagensbyggeri.dk/byggeri-og-anlaeg/2024-kan-blive-rekordaar-for-byggeriet/>

2024 ser ud til at blive et rekordår for igangsatte bygge- og anlægsprojekter. Boligbyggeriet har det dog fortsat svært, viser det netop offentliggjorte Bygherrebarometeret, som Bygherreforeningen står bag sammen med Byggefakta. Efter et par svære år med mange aflysninger ser byggeriet for alvor ud til at have fået vind i sejlene.

Sidste år blev 40 % af alle byggeprojekter udskudt eller aflyst, og allerede i første kvartal havde bygherrerne aflyst eller udskudt hele 30 %.

Nu tegner der sig et andet billede

Med 16 % af den samlede byggesum aflyst eller udskudt i første kvartal i år tegner sig nu et andet og mere positivt billede.

Det fortæller senioranalytiker Rasmus Schulin fra Byggefakta, som står bag Bygherrebarometeret sammen med Bygherreforeningen:

Da pipeline for 2024 blev opgjort i efteråret 2023, var der som altid en vis usikkerhed om byggeprojekternes faktiske realisering. I maj 2024 har vi nu et langt større overblik. I efteråret 2023 var der projekter for 137 mia. kroner i pipeline for 2024.

3. Projektets stade.

Helle Due Schyberg gennemgik følgende brandnotater 1 + 2, som konkluderede følgende.

Brandforhold – mangler

1. Manglende brandkamserstatninger (Bevarende lokalplan)
2. Begge døre til boliger opfylder ikke brandsikringsbekendtgørelsen af 1976/1977.
3. Beboelse i loftsværelser er ikke brandsikkert i dag.

Redegørelsen for punkt 1 – 3 fremgår af bilagene.

Økonomi – Brandforhold

- Brandkamserstatninger
- Brandsikring af lofter undersider
- Udskiftning til branddøre – Entredør – køkkendør – loft & kælder
- Udskiftning til branddøre – loftsværelser
- Brandsikring af vægge omkring loftsværelser
- Byggeplads + stillads + container til opbevaring
- Rådgiver & Håndværkerudgifter
- **Samlet sum.: 21 mio.**

Christian forklarede følgende om ulovlighederne og de økonomiske konsekvenser.

Reetablering af ulovligheder mm for taget vil koste ca. 21 millioner kr.

De 21 millioner kr. er u støttet kroner.

Jf. samtale med Landsbyggefonden vil dette få en negativ økonomisk effekt på selve helhedsplanen, da man trækker flere u støttet midler ud af sagen.

Dvs. at der er færre støttet midler til helhedsplanen end andraget.

Derfor er det administrations anbefaling at ma laver tagboliger.

Dette vil sige, i korte træk at man sælger taget til en ny afdeling (f.eks 18-1)

Alle omkostninger med at etablere de nye tagboliger, hænger økonomisk kun sammen med den nye afdeling.

På denne måde slipper afdelingen med de økonomiske konsekvenser, for brand ulovlighederne.

Københavns Kommune.

Nye aftaler skal sikre flere almene boliger i København og huslejer, der er til at betale
Københavns Kommune og BL har indgået nye strategiske samarbejdsaftaler, som skal fremme socialt og miljømæssigt bæredygtige boligområder, danne grundlag for flere almene boliger i København og sikre boliger til byens mest udsatte borgere.

Københavns Kommune og BL 1. kreds har gennem en længere årrække indgået flerårige strategiske samarbejdsaftaler om de overordnede mål og rammer for samarbejdet om almene boliger i København. I tråd med den tidligere Almenboligaftale 2019-2023 har den nye aftale fokus på at fastholde København som en blandet by med flere almene boliger, fortsat positiv udvikling af udsatte byområder, samt huslejer, der gør det muligt for en bred målgruppe at bo i byen. Udgangspunktet er parternes fælles visioner for den blandede, sammenhængende og bæredygtige by. Målet er, at København skal være verdens bedste by at leve og bo i.

Den nye almenboligaftale er delt op i tre temaer. 'Den blandede by' som blandt andet har fokus på at skabe flere almene boliger fx gennem fortætningsprojekter, transformation af eksisterende bygninger samt udbredelse af fællesskabsorienterede boformer. 'Den sammenhængende by' som skal hjælpe til at skabe en attraktiv og tryk by for alle ved at styrke udsatte byområders fysiske og sociale attraktivitet. Og som noget nyt er der indført et nyt grønt tema, 'Den bæredygtige by', der handler om almene boliger i den grønne omstilling – og sigter efter CO2-reduktioner og lavere energiforbrug i nye og eksisterende bygninger, solceller, biodiversitet og genbrug af byggematerialer. Den almene boligsektor er allerede i gang med den grønne omstilling, men der er brug for at målrette løsninger til den almene boligsektor og sektorens særlige rammevilkår, hvor klimavenlige løsninger skal gå hånd i hånd med en husleje, der er til at betale.

Teknik- og miljøborgmester Line Barfod (EL) er glad for, at man igen er lykkedes med at finde en fælles vej mod at skabe en mere bæredygtig by:

- Vi deler mål og visioner med den almene sektor, og derfor er det også oplagt at samarbejde om, at København skal være verdens bedste by at leve og bo i – og en by uden udsatte boligområder. Med vores nye aftaler tager vi næste skridt imod at skabe ikke kun en mere sammenhængende, men også en mere klimavenlig by og dermed at fremtidssikre København, og det er jeg rigtig glad for, siger Line Barfod.

Parterne er også blevet enige om en ny rammeaftale om udlejning af almene familie- og ungdomsboliger i København i perioden 2024 – 2027. Aftalen regulerer brugen af de forskellige udlejningsredskaber, herunder boligsocial anvisning og fleksibel udlejning af

familieboliger. Formålet er at fastholde København som en mangfoldig by med boligområder i social balance, samtidig med at forskellige boligbehov tilgodeses.

Aftalen imødekommer kommunens presserende behov for flere boliger til boligsocial anvisning, som følger af den statslige bolig-hjemløserreform. Kommunens opfølgende støtte og en tæt dialog mellem kommunen og boligorganisationerne skal sikre, at trygheden i boligområderne ikke sættes over styr.

Det hidtidige fokus på at forebygge udpegning og genudpegning af udsatte boligområder opretholdes, da konsekvenserne af ikke at lykkes hermed i yderste konsekvens kan være salg eller nedrivning af almene familieboliger, som der er stor efterspørgsel på i København. Med aftalen forventes det, at Socialforvaltningen vil modtage flere boliger til boligsocial anvisning sammenlignet med i dag, og at forvaltningen vil kunne anvise borgere til flere af de ledige almene boliger.

Jens Kristian Seier AQ93@kk.dk fra Københavns Kommune har udtalt følgende.:

"Jeg har som aftalt prøvet af afdække muligheder og forhindringer ved etablering af tagboliger i AAB afd. 18

Hermed i fem punkter mine foreløbige kommentarer:

- ***Boligerne skal etableres inden for den eksisterende tagform***
- ***Den bevarende lokalplan, som vi tidligere har talt om, bliver bestemmende for ydre forhold. Dagslys skal løses med kviste.***
- ***Der vil ikke blive stillet krav om elevator ved tagboliger***
- ***Fra LBF lyder det, at der ikke er flere midler til boligsammenlægninger før 2027, hvilket skulle udelukke en duplex løsningen.***
- ***Fra tidligere projekter er der dårlige erfaringer med ældre ejendommers bæreevne ift. en udnyttet tagetage. De nødvendige statistiske beregninger bør derfor ligge tidligt i jeres undersøgelser.***

Jeg håber, at dette kan hjælpe jer til at træffe den rigtige beslutning for afdelingen."

Fordele ved tagboliger.:

- Afdelingen får et nyt tag.
- Flere beboere = flere til at dække udgifterne i AAB.
- Blandet indkomster.

Trækningsret.:

Politik for økonomisk støtte fra AAB's trækningsret i Landsbyggefonden (LBF)

Elementer, der kan indgå i fremtidssikring af afdelingerne er:

Tiltag der understøtter AAB's øvrige strategier, f.eks.:

- Boligudvidelse i tag rum

Omfatter en plan for afdelingens fremtidssikring disse elementer kan OB yde støtte fra AAB's trækningsret i LBF på op til **66%** på de enkelte delelementer.

Hvad er muligt.:

- Planmæssig udtalelse maj 2020

- Nye boliger med kviste

- Planløsning 2-vær & 3-værelse.

muligvis 2 x 2 vær = 3 vær. 1 bolig pr. opgang.

3 vær = 2 vær. 2 boliger pr. opgang.

Arkitekt/Gitte ser på mulige løsninger

- ” Boliger på 4. sal stor karré og 3. sal lille karré uden elevator.” (afventer kommunes svar)

Godkendelse.

Bestyrelsen godkendte at man igangsatte en ny proces, hvor man undersøger muligheden for tagboliger.

Helhedsplan undersøgelser – revner i facader.

Helle Due Schyberg gennemgik følgende om forundersøgelser

Helle forklarede at man havde fundet områder, jf. bilagene, hvor der ikke var bæredygtig jord. Dette er den direkte årsag til mange af skaderne ved afdelingens murværk.

Der skal foretages yderligere prøver for at imødekomme flere midler fra landsbygefonden.

Endvidere foretages der yderligere prøver af de eksisterende dæk i badeværelserne, da revner mm er dækket af landsbygefonden.

- 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.

4. Status tidsplan

- Status på hovedtidsplan – nyt estimeret udkast fra rådgiverne.

TIDSPLAN UNDERSØGELSESPROGRAM														Rev.	12.11.2024																
AAB, Afd. 18		August				September				Oktober				November				December				Januar				Februar					
Aktivitet	Uge nr.	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	#	1	2	3	4	5	6	7	8
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																															

Overstående tidsplan vil ændre sig i takt med indførelsen af tagboliger.

5. Myndigheder.(Københavns Kommune & Landsbyggefonden.)

- Byggetilladelse.
- Ansøgninger/anmeldelser.
Der skal laves en omlægning af prækvalifikationen, dette aftales senere med Københavns Kommune.

- **Landsbyggefonden.**

Landsbyggefonden 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.

Landsbyggefonden har den 12.11.2024 sagt ok til tagboliger.

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.**

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.

14. Næste Byggeudvalgsmøde. 005

Den 06.01.2025 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