

Referat

Mødedato: 03.02.2025
Mødested: Reersøgade 13 (Reersøgade 13, 2100 Østerbro
Region Hovedstaden)
Til stede:

Administration

Forretningsfører & Referent.

Cla@aab.dk

AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder

lbr@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

Troels Carstensen

tca.aab18@aab.dk

Christina Nørland

cno.aab18@aab.dk

Kim Cassander

kca.aab18@aab.dk

Afbud: Ina Lindholm Sheikh
ils.aab18@aab.dk

Næste møde: 24.marts 2024 klokken 16.00 – 18.00.

Bilag.: AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 03. feb. 2025

Referent

Direkte tlf.:

Mobil nr.:

E-mail:

Sagsnummer: S2018-00268

Dokument nummer: D2025-
049506

Dato:

Referat Byggeudvalgsmøde 005. 03.02.2025

Referat Byggeudvalgsmøde 005. 03.02.2025

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 ansøgningsskema på driftsstøtteportalen anmoder AAB afd. 18 hermed Landsbyggefonden har kvitteret for ansøgningen for afdeling 18. den 9. november 2022 jf. jnr. 104971 LBF 0049.

2. AAB Administrationen byder velkommen mm.

Christian bød velkommen.

Status på markedssituationen/byggeri. Primo 2025.

<https://bygherrefoereningen.dk/det-skal-du-holde-oeje-med-i-2025/>

Byggeriets generelle udvikling

1. Gang i boligbyggeriet igen i Storkøbenhavn og de nærmeste provinsbyer

Renten er nedadgående efter et par svære år.

Det betyder der igen kommer mere gang i boligbyggeriet. Tendensen er allerede tydelig i Storkøbenhavn og i de nærmeste provinsbyer. Vi forudser, at Midtjylland også kommer lidt med på vognen igen, og at tilflytningen fra land til by fortsat vil være en dominerede tendens.

2. AI indtager byggeriet.

Kunstig Intelligens (AI) har for alvor fået fat i det danske erhvervsliv. Vi forudser, at vi i 2025 for alvor finder ud af, hvad AI kan bruges til i byggeriet. Vi tror bl.a., at bygge- og anlægsbranchen vil implementere teknologien til at øge kvaliteten i processer og samarbejder, men at branchens aktører på samme måde som ved tidligere digitaliseringer vil være bagud ift. den dataforståelse, der er forudsætningen for at udnytte det fulde potentiale ved AI.

3. Nedrivningsboom dør ud og booster genbrug på sigt.

Der træder nye regler omkring nedrivninger af større bygninger til sommer og der arbejdes intenst for at få gearet myndigheder, uddannelsescentre og branchens parter til at adoptere de nye regler. Mange vil forsøge at fremskynde deres nedrivningstilladelser. Men derefter tror vi på et mindre boost inden for genbrug og genanvendelse af byggeprodukter. Og der kommer endnu større opmærksomhed på, at bygninger skal bevares og ikke nedrives. Markedet for genbrugsmaterialer får først ordentligt fat i 2026.

3. Projektets stade.

Christian forklarede kort om følgende.:

- Ekstern firma gennemgår tagkonstruktion for at tilgodese om det er muligt med fremtidig tagboliger.
- Man vil først gennemgå de statiske undersøgelser, og såfremt dette kan lade sig gøre, udvider man pakker med tegninger mm.
- Christian tegnede en kort proces omkring muligheden ved finansiering af tagboliger.

Helle Due Schyberg gennemgik følgende
Jf. bilag. AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 03. feb. 2025.

3.1 Helhedsplan undersøgelser – revner i facade.

- Bæredygtig bund (minus Tåsingegade ved Skarøgade 2)
- Metrobyggeriet?
- Tagkonstruktionen.
Taget skal gennemgås på ny, for at finde eventuelt bygningskader, som kan dækkes af landsbyggefonde.
- Andre forhold?

3.2 Badeværelser – revner.

3.3 Skimmel

Status Primo februar 2025.

- Opdateret tilstandsrapport – udført
- Besigtigelser i boliger – udført
- Prøvegravninger – udført
- Undersøgelse af bærejern i badeværelser (Opstart uge 6)
- Notat vedr. badeværelser pågår
- Notat vedr. skimmel udført
- Notat vedr. jordbundsforhold opstartes
- Notat vedr. revner opstartes
- Undersøgelse af murværk – udføres når badeværelser er udført – løsning
- Indhentning af prøver til miljøskadelige stoffer – Når indhold af helhedsplan er klarlagt.
- Tilgængelighedsboliger i børnehaven pågår

Brandforhold.

Brandforhold – mangler

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

Redegørelsen for punkt 1 – 3 fremgår af bilagene.

Økonomi – Brandforhold

- Brandkamserstateringer
 - Brandsikring af lofter undersider
 - Udskiftning til branddøre – Entredør – køkkendør – loft & kælder
 - Udskiftning til branddøre – lofts værelser
 - Brandsikring af vægge omkring lofts værelser
 - Byggeplads + stillads + container til opbevaring
 - Rådgiver & Håndværkerudgifter
- | | |
|-------------------------------------|--|
| <u>Samlet sum.:</u> | <u>21.000.000,00 kr. (priser 2024)</u> |
| <u>Administrationsomkostninger:</u> | <u>5.250.000,00 kr.</u> |
| <u>Total.:</u> | <u>26.250.000,00 kr.</u> |

Alle beløb er inklusiv moms.

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.

- 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 landsbyggefonden.

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 bærejern 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. 006

Den 24.03.2025 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