

## Referat

## Referent

Mødedato: 24.03.2025  
Mødested: Reersøgade 13 (Reersøgade 13, 2100 Østerbro  
Region Hovedstaden)  
Til stede:

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

Sagsnummer: S2018-00268  
Dokument nummer: D2025-  
109492  
Dato:

### Administration

Forretningsfører & Referent.  
[Cla@aab.dk](mailto:Cla@aab.dk)  
AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder  
[lbr@aab.dk](mailto:lbr@aab.dk)

### Rådgiver

Helle Due Schyberg  
Tegnstuechef, partner  
[hds@holmsgaard.com](mailto:hds@holmsgaard.com)  
Christina Erikshøj  
[ceh@holmsgaard.com](mailto:ceh@holmsgaard.com)  
Gitte Kirkeby Andreasen  
[ga@hplus.dk](mailto:ga@hplus.dk)

### AAB afdeling 18

Troels Carstensen  
[tca.aab18@aab.dk](mailto:tca.aab18@aab.dk)  
Henrik Litske  
[HeL.AAB18@aab.dk](mailto:HeL.AAB18@aab.dk)  
Ina Lindholm Sheikh  
[ils.aab18@aab.dk](mailto:ils.aab18@aab.dk)

Afbud: Christina Nørland  
[cno.aab18@aab.dk](mailto:cno.aab18@aab.dk)  
Kim Cassander  
[kca.aab18@aab.dk](mailto:kca.aab18@aab.dk)

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

Bilag.: Afd. 18 - Helhedsplan - Anlægsbudget - Skema A 120  
D2024-116199 1.0  
AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 24-. marts 2025  
D2025-121102 1.0

# Referat Byggeudvalgsmøde 006. 24.03.2025

## Referat Byggeudvalgsmøde 006. 24.03.2025

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 gearret 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 historie & stade.

#### Historie og Opgaveliste.

Den 4. november 2022 indsendte administrationen en ansøgning om støtte (lån) til en helhedsplan.

Økonomien var som følgende i 2022.

Bilag.: Afd. 18 - Helhedsplan - Anlægsbudget - Skema A 120 D2024-116199 1.0

<b>Støttet sum</b> - Inkl. Nedrivning, Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger, Genhusning, lejetab - excl. nødvendige udstøttede arbejder	bolig	136	1.191.452	<b>162.037.499</b>
<b>Samlede udgifter - udstøttede arbejder</b>	bolig	136	1.582.276	<b>215.189.507</b>
<b>Samlede udgifter - støttede og udstøttede arbejder</b>	bolig	136	2.773.728	<b>377.227.006</b>

Jf. tidligere byggeudvalgs referat 002.:

#### 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.

#### Konklusion.:

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.
<b>Difference</b>	<b>-80.477.499,00 kr.</b>

#### Begrundelse.:

Finansministeriet har skåret i støtten til Landsbyggefonden grundet den økonomiske konjunktur.

Landsbyggefonden har begrundet følgende om de enkelte bygningsdele og den videre proces.

**Opgaveliste.:**

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:**  
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.**
- **Tilgængeligheds boliger:**  
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.**

**Iben, LBF** 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:

**Undersøgelser til opgavelisten.:**

**Landsbyggefonden kræver at man får undersøgt, inden man sender et skema A.**

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	

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 generelt.**

Ved informationsmødet den 12.03.2024, var der mange fra bestyrelsen samt beboerne der var uforstående overfor at støtten fra landsbyggefonden er et lån. Christian og Helle præsenterede tidligere bevismateriale, der indikerer at bestyrelsen har fået at vide at støtten er et lån.

Christian forklarede følgende på ny om støtten fra landsbyggefonden.

Tvivl om landsbyggefonden og lån finansiering.

Støtten fra Landsbyggefonden er et **LÅN**.

<https://lbf.dk/stoette/renoveringsstoette/>

## **Støtte til opretning m.v.**

Ved ændring af lovgivningen pr. 21. december 2020 er der foretaget en række ændringer vedrørende de muligheder Landsbyggefonden har for at støtte opretning m.v. i alment byggeri.

Almene boligafdelinger har herved mulighed for at søge om støtte, til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning (bedre tilgængelighed) og sammenlægning af lejligheder, samt forbedringer af fællesarealer i alment byggeri. For at opnå støtte, skal der opfyldes en række forudsætninger.

Det er vigtigt, at der skal foreligge en byggeteknisk dokumentation for at løse de fysiske behov for opretning.

Det skal understreges, at der skal være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse, modernisering m.v.

De generelle krav til den byggetekniske dokumentation fremgår af regulativets § 4, stk. 3 – punkt 6 og tilsvarende i vejledningen afsnit B1 pkt. 3.

Fonden har desuden i et notat foretaget en uddybning af de krav der stilles til den byggetekniske dokumentation.

Notatet med bilag (inkl. budgetark) kan med fordel anvendes ved udarbejdelse af byggetekniske rapporter m.v. og vedlægges som bilag.

Der skal også være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte, hvilket vil sige at afdelingen er – eller kan komme i driftsmæssig ubalance (udlejnings-problemer m.v.), hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder.

Fondens eventuelle støtte til opretning m.v. kan kombineres med andre støtteformer efter en nærmere driftsøkonomisk vurdering m.v.

## **Bagatelgrænse – 10% regel.**

Anlægsudgifterne efter fradrag af eventuelle forsikrings- eller erstatningsbeløb skal udgøre mindst 10% af bygningernes værdi, (beregnet på baggrund af sidste offentlige vurdering, forinden ansøgningens indsendelse til kommunalbestyrelsen).

Ved arbejder, som kun omfatter en del af en afdeling, beregnes bygningsværdien forholdsmæssigt.

10% - reglen kan dog fraviges:

Ved byggeri, hvortil der er bevilget driftstabslån eller driftssikring i medfør af den tidligere lov om midlertidig offentlig støtte.

Ved byggeri, hvortil der er givet tilladelse til omprioritering eller bevilget støtte i medfør af lov om omprioritering m.m.

Ved byggeri, hvortil Landsbyggefonden har bevilget tilskud til social og forebyggende indsats eller tilskud til boligsocial indsats efter reglerne i almenboligloven.

### **Finansiering af opretning m.v.**

Støtten fra Landsbyggefonden er et **LÅN.**

100% fastforrentede 30-årige lån, efter fradrag af eget bidrag.

Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte

Låntager betaler gennemsnitlig 0,85% kvartårlig af den regulerede hovedstol (excl. gebyrer).

Beliggenhedskommunen garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi.

Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

Det er Landsbyggefonden, som afgiver tilsagn om ydelsesstøtte på baggrund af boligorganisationens ansøgning og indberetning i BOSSINF-RENOVERING - og kommunalbestyrelsens indstilling. Indberetning til BOSSINF-RENOVERING fremgår af regulativets § 6, stk. 4, og er iværksat ved "Landsbyggefonden Orienterer" nr. 539 af 23. juni 2011.

Landsbyggefonden kan helt eller delvis bringe betaling af ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres, eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau.

Byggeskadeudbedring for støttet byggeri med tilsagn efter 30. juni 1986 og for renovering igangsat efter 30. juni 2011

Udenfor Landsbyggefondens regi er ved lov oprettet Byggeskadefonden, en selvejende institution. Fonden har til formål at foretage eftersyn og at yde støtte til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet.

Fonden omfatter:

Byggeri, som modtager offentlige tilsagn til nybyggeri m.v. efter 30. juni 1986. Ved om- tilbygninger skal bygherren foranledige, at der foretages bygningsgennemgang samt udfærdiges en rapport herom, inden der meddeles tilsagn.

Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra Byggeskadefonden.

Opretningsarbejder m.v. med støtte fra Landsbyggefonden igangsat efter 30. juni 2011.

Fonden skal forestå og afholde udgiften ved eftersyn.

Dækning fra fonden kan opnås for skader, der anmeldes til fonden inden 20 år fra byggeriets aflevering.

Bidrag indbetales kontant til Byggeskadefonden senest på byggeriets afleveringstidspunkt.

Bidraget udgør 1% af den inden byggeriets påbegyndelse senest godkendte anskaffelsessum (skema B). Ved opretning m.v. danner skema C (godkendt byggeregnskab) grundlag for bidragsberegningen.

Det bemærkes, at der på byfornyelsesområdet er oprettet en tilsvarende fond, Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse.

### **Eksempel på økonomi landsbyggefonden. – Uden tagboliger.**

Landsbyggefonden Støttede lån.	80.000.000,00 kr.	Landsbyggefonden
Afdeling 18 – Ustøttede lån.	17.000.000,00 kr.	
Trækningsret – AAB.	10.000.000,00 kr.	

**Eksempel på økonomi landsbyggefonden. – Med Tagboliger.**

Landsbyggefonden Støttede lån.	80.000.000,00 kr.	Landsbyggefonden
Afdeling 18 – Ustøttede lån.	17.000.000,00 kr.	
Trækningsret – AAB. Tagboliger	20.000.000,00 kr.	

**Brandforhold.****Økonomi – Brandforhold**

- Brandkamsersstatninger
- 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.: 21.000.000,00 kr. (priser 2024)

Administrationsomkostninger: 5.250.000,00 kr.

**Total.: 26.250.000,00 kr.**

*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 man 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.

Opfølgning på opgavelisten - undersøgelser.  
Holmsgaard a/s & H+ Arkitekter a/s

Helle gennemgik følgende.:

*"Hej Søren og Lennart*

*Vi har brug for at lave nogle flere undersøgelser i forbindelse med at afdække mulig årsag til revnedannelserne i hjørnerne.*

*Konstruktionsingeniør ønsker derfor at besigtige visse hjørner nærmere.*

*På vedhæftede er de ønskede hjørner til besigtigelse markeret med rød skravering.*

*Konstruktionsingeniør har behov for at besigtige langs ydervæggen i hele området i kælderen og i tagrum. I tagrum er det "området" hvor ydervæg og tag "mødes".*

*Det betyder jo (desværre) at der sandsynligvis er nogle kælderrum og tagrum der skal ryddes. De behøver ikke at blive ryddet fuldstændigt, men der skal være ryddet tilstrækkeligt til at konstruktionsingeniør kan komme hele vejen rundt langs ydervæg og besigtige.*

*Kan du/l hjælpe med "ejere" af de forskellige kælder- og tagrum der skal varsles?"*

**Kan bad bestyrelsen og at rykke på dette emne, ellers vil der komme en ekstra regning.**

Helle gennemgik følgende emner, se bilag.:

AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 24-. marts 2025 D2025-121102 1.0

- Helhedsplan undersøgelser – revner i facader
- Helhedsplan undersøgelser – revner i vægge indendigt.

**Årsag.:**

- Bæredygtig bund (minus Tåsingegade ved Skarøgade 2)
- Metrobyggeriet?
- Tagkonstruktionen + kælderen ??
- Andre forhold?

**Badeværelser - revner**

**Status ultimo marts. 2025**

- Opdateret tilstandsrapport – udført
- Besigtigelser i boliger – udført
- Prøvegravninger – udført
- Undersøgelse af bærejern i badeværelser -udført
- Notat vedr. badeværelser pågår • Notat vedr. skimmel udført
- Notat vedr. jordbundsforhold pågår
- Notat vedr. revner pågår **ADGANG !!!!**
- 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

- 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.  
**Der fremsendes ny tidsplan til BUU 007.**  
Overstående tidsplan vil ændre sig i takt med indførelsen af tagboliger.

#### 5. Myndigheder.(Københavns Kommune & Landsbygefonden.)

- Byggetilladelse.
- Ansøgninger/anmeldelser.  
Der skal laves en omlægning af prækvalifikationen, dette aftales senere med Københavns Kommune.
- **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.  
Landsbygefonden 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 2025.

Boligafgift kr./m<sup>2</sup> **713,38 kr. (Bilag Afd. 18 - Budget 2025)**

Den gennemsnitlige husleje for en almen bolig er **956 kr.** pr. m<sup>2</sup> i **2025**.

Det er en stigning på **3,1 %** sammenlignet med 2024, hvor den gennemsnitlige husleje var 927 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I de seneste tre år er huslejen steget med cirka 3 % årligt.

I almene familieboliger er den gennemsnitlige husleje ca. 930 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2025 mod 902 kr. pr m<sup>2</sup> i 2024.

Det svarer til en stigning på 3,1 %. I en almen familiebolig på 79 m<sup>2</sup> , svarende til den gennemsnitlige boligstørrelse, er den årlige husleje 73.470 kr. eller ca. 6.123 kr. pr. måned.

BOLIGFORENINGEN AAB								
AAB, afdeling 18								
Driftsbudget for 2025								
Boligafgift og lejer								
	Antal	M <sup>2</sup>	Boligafgift kr/m <sup>2</sup>	%	Ændring pr. 1/1-2025 kr/m <sup>2</sup>	Dato	Boligafgift kr/m <sup>2</sup>	Ændr. Årsbasis kr. i alt
Boliger	131	11.121,7	673,01	6,00	40,37	01-01-2025	713,38	449.000
Ertverv	4	359,8	475,26	3,00	13,90	01-01-2025	489,16	0
Inst.	1	568,7	1684,54	3,00	0,00	01-01-2025	1684,54	0
I alt								449.000

Gennemsnitlige husleje i Københavns Kommune (2025) er **1050 kr./m<sup>2</sup>**.

**Tabel 4A: Huslejeudviklingen i kr. pr. m<sup>2</sup>, 2021-2025**

#### Alle almene boliger

	2021	2022	2023	2024	2025	Gennemsnitlig årlig stigning
Region						Pct.
						kr. pr. m <sup>2</sup>
Samlet gennemsnit	857	874	899	927	956	2,8%
Hovedstaden	943	961	986	1.018	1.050	2,7%
Sjælland	897	912	934	960	988	2,4%
Syddanmark	757	774	794	824	849	2,9%
Midtjylland	813	830	860	888	916	3,0%
Nordjylland	793	808	830	851	873	2,4%

- 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 projektansvarforsikring, 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](http://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. 007

**Den 28.april.2025 klokken 16.00 – 19.00. ved afdeling 18.**

Venlig hilsen



**Boligforeningen AAB**

**Christian Lagrange Bustrup**  
**Forretningsfører**  
**Senior Projektleder**

Byggeri	Telefon :	<a href="mailto:cla@aab.dk">cla@aab.dk</a>
Havneholmen 21	Direkte : <a href="tel:+4533760197">+4533760197</a>	<a href="http://www.aab.dk">www.aab.dk</a>
1561 København V	Mobil :	Se vores åbningstider <a href="#">her</a>