

## Referat

Mødedato: 28.04.2025  
Mødested: Reersøgade 13 (Reersøgade 13, 2100 Østerbro  
Region Hovedstaden)  
Til stede:

### Administration

Forretningsfører & Referent.

[Cl@aab.dk](mailto:Cl@aab.dk)

AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder

[lbr@aab.dk](mailto:lbr@aab.dk)

### Rådgiver

Helle Due Schyberg

Tegnestuechef, 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)

Ina Lindholm Sheikh

[ils.aab18@aab.dk](mailto:ils.aab18@aab.dk)

Kim Cassander

[kca.aab18@aab.dk](mailto:kca.aab18@aab.dk)

Afbud: Henrik Litske  
[HeL.AAB18@aab.dk](mailto:HeL.AAB18@aab.dk)  
Christina Nørland  
[cno.aab18@aab.dk](mailto:cno.aab18@aab.dk)

Næste møde: 26.maj 2024 klokken 16.00 – 18.00.

Bilag.: AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 28. april 2025 rev.  
29.04.25

## Referent

Direkte tlf.:

Mobil nr.:

E-mail:

Sagsnummer: S2018-00268

Dokument nummer: D2025-  
175372

Dato:

# Referat Byggeudvalgsmøde 007. 28.04.2025

## Referat Byggeudvalgsmøde 007. 28.04.2025

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 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 ansøgningsskema på driftsstøtteportalen anmoder AAB afd. 18 hermed Landsbyggefonden om 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.

Helle Due Schyberg gennemgik følgende.

- **Forgæves registrering ved tagfod**

Desværre har der været flere forsøg på at besigtige tagfoden af Holmsgaard. Dette har dog desværre været umuligt idet der ikke har været ryddet fra driftens side af. Bestyrelsen samt Administrationen har fulgt op på dette.

- **Skitser – Tilgængelighedsboliger.**

Bilag.: AAB afd. 18 Byggeudvalgmøde 28. april 2025 rev. 29.04.25

Gitte Kirkeby Andreasen gennemgik tilgængelighedsboligerne og hvorledes de kunne se ud.

#### 1. Skitser //

##### tilgængelighedsboliger og små toiletter

###### Tilgængelighed:

- Ankomst til boligen
- Adgang til fælles- og udearealer

###### Boligen:

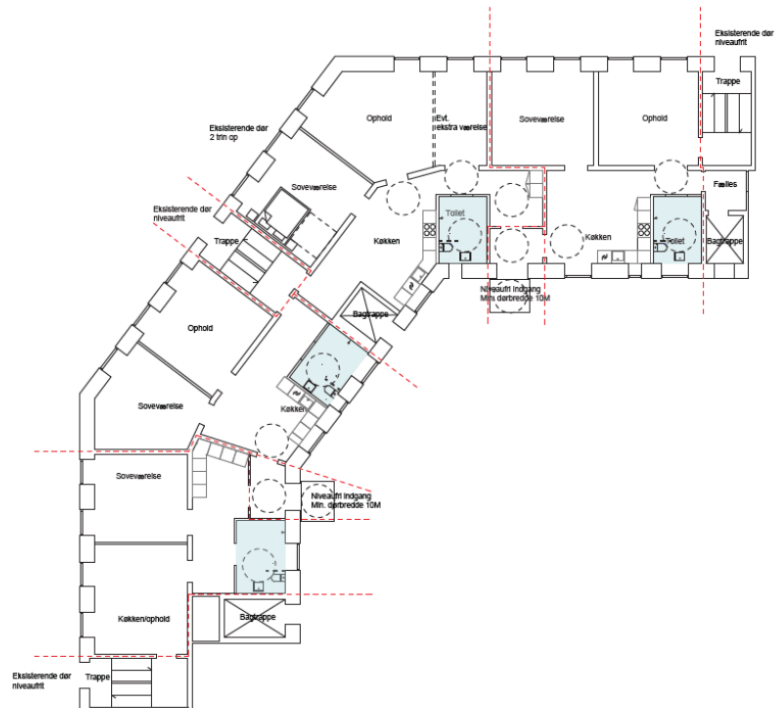
- Bad/toilet med venderadie
- Køkken med venderadie
- Soveværelse enten med enkeltmandsseng eller dobbeltseng og 1,5 x 1,5 m manørefelt
- Greb mv. skal være lette at betjene

###### Herudover fokus på:

- Lysforhold
- Akustik
- Tryghed

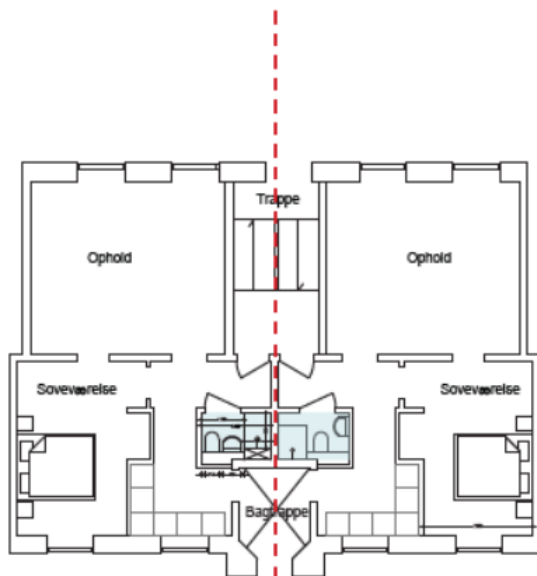
###### Vigtige punkter

- Installationer
- Rengøring



28-04-2025

- **Skitser – Små toiletter**



Løsning skitseret i helhedsplan

Man gennemgik skitser for de små badeværelser.  
Hensigten med LBF sagen er at man håber at få inddraget alle badeværelser.

- **Indhold i helhedsplan**

Indsendt 2022		Iht. drøftelser med LBF forår 2025		Iht. drøftelser med LBF forår 2025 – <b>Reduceret</b>	
Forventet støttet	Ustøttet	Forventet støttet	Ustøttet	Forventet støttet	Ustøttet
<b>01. Tag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udbedring tag</li> <li>• Etablering af brandkamserstatninger</li> </ul>	<b>01. Tag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udbedring tag</li> <li>• Etablering af brandkamserstatninger</li> <li>• <b>+ øget omfang</b></li> </ul>	<b>01. Tag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udbedring tag</li> <li>• Etablering af brandkamserstatninger</li> <li>• <b>+ øget omfang</b></li> </ul>
<b>02. Kælder</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udbedring kælderdek</li> <li>• Fundering</li> <li>• Nedlæg lyskasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedlæg lyskasser</li> </ul>	<b>02. Kælder</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reduceret</b> Fundering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Udbedring kælderdek</b></li> <li>• <b>Nedlæg lyskasser</b></li> </ul>	<b>02. Kælder</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduceret Fundering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Udbedring kælderdek-UDGÅR</b></li> <li>• <b>Nedlæg lyskasser-UDGÅR</b></li> </ul>

<b>03. Facader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partiel udbedring af facader</li> <li>• Vandret fugtsikring</li> <li>• Ex. geoteknik undersøgelser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lodret fugtsikring</li> <li>• Isolering af portrum</li> </ul>	<b>03. Facader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partiel udbedring af facader</li> <li>• <b>Reduceret</b> Ex. geoteknik undersøgelser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lodret fugtsikring</li> <li>• <b>Vandret fugtsikring</b></li> <li>• Isolering af portrum</li> </ul>	<b>03. Facader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partiel udbedring af facader</li> <li>• <b>Reduceret</b> Ex. geoteknik undersøgelser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lodret fugtsikring UDGÅR</b></li> <li>• <b>Vandret fugtsikring UDGÅR</b></li> <li>• Isolering af portrum</li> </ul>
<b>04. Vinduer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye koblede vinduer</li> <li>• Istandsættelse runde vinduer</li> <li>• Kældervinduer</li> <li>• Suppl. miljø</li> </ul>	<b>04. Vinduer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye koblede vinduer</li> <li>• Istandsættelse runde vinduer</li> <li>• Kældervinduer</li> <li>• Suppl. miljø</li> </ul>	<b>04. Vinduer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye koblede vinduer</li> <li>• Istandsættelse runde vinduer</li> <li>• Kældervinduer</li> <li>• Suppl. miljø</li> </ul>
<b>05. Døre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyt dørparti ved vuggestue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Istandsættelse ved indgangspartier</li> <li>• Bagtrappedøre brand</li> <li>• Badeværelse døre</li> <li>• Døre i brandsektioneringer</li> <li>• Miljøundersøgelser</li> </ul>	<b>05. Døre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyt dørparti ved vuggestue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Istandsættelse ved indgangspartier</li> <li>• Bagtrappedøre brand</li> <li>• <b>Hovedtrappedøre brand</b></li> <li>• Badeværelse døre</li> <li>• Døre i brandsektioneringer</li> <li>• Miljøundersøgelser</li> </ul>	<b>05. Døre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyt dørparti ved vuggestue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Istandsættelse ved indgangspartier</li> <li>• Bagtrappedøre brand</li> <li>• Hovedtrappedøre brand</li> <li>• <b>Badeværelse døre UDGÅR</b></li> <li>• Døre i brandsektioneringer</li> <li>• Miljøundersøgelser</li> </ul>

<b>06. Trapper</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruktive undersøgelse bed beklædte kældervægge</li> <li>• Etablering af nedgang til kælderen hvor bagtrappen nedlægges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilmure gamle ruder mod bagtrapper</li> <li>• Miljøundersøgelser maling</li> </ul>	<b>06. Trapper</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruktive undersøgelse bed beklædte kældervægge</li> <li>• <b>Nedgang til kælder - UDGÅR</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilmure gamle ruder mod bagtrapper</li> <li>• Miljøundersøgelser maling</li> </ul>	<b>06. Trapper</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Destruktive undersøgelse bed beklædte kældervægge</li> <li>• Nedgang til kælder - UDGÅR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilmure gamle ruder mod bagtrapper</li> <li>• Miljøundersøgelser maling</li> </ul>
<b>07. Etageadskillelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyt gulv i lejligheder, gang, køkken</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gipslofter køkken, bad, gang</li> <li>•</li> </ul>	<b>07. Etageadskillelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nyt gulv i lejligheder, gang, køkken - KUN 2V</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gipslofter køkken, bad, gang - <b>KUN 2V</b></li> </ul>	<b>07. Etageadskillelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyt gulv i lejligheder, gang, køkken - <b>KUN 2V</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gipslofter køkken, bad, gang - <b>KUN 2V</b></li> </ul>
<b>08. Afløb</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afløb i boliger</li> <li>•</li> </ul>	<b>08. Afløb</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afløb i boliger</li> </ul>	<b>08. Afløb</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afløb i boliger</li> </ul>
<b>09. Varmeanlæg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ændring af radiator på bad</li> <li>• Etablering af radiator i køkken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varmeledninger i jord</li> <li>•</li> </ul>	<b>09. Varmeanlæg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ændring af radiator på bad</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varmeledninger i jord</li> <li>• <b>Etablering af radiator i køkken</b></li> </ul>	<b>09. Varmeanlæg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ændring af radiator på bad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varmeledninger i jord</li> <li>• Etablering af radiator i køkken</li> </ul>
<b>10. Kloak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovering af kloak</li> <li>• Tv-inspektion af kloak</li> </ul>	<b>10. Kloak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovering af kloak</li> <li>• Tv-inspektion af kloak</li> </ul>	<b>10. Kloak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovering af kloak</li> <li>• Tv-inspektion af kloak</li> </ul>

<b>11. Brugs vand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brugs vand</li> <li>• Røranlæg for produktion af brugsvand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rørisolering</li> <li>• Vandledning i jord</li> </ul>	<b>11. Brugs vand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brugs vand</li> <li>• Røranlæg for produktion af brugsvand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rørisolering</li> <li>• Vandledning i jord</li> </ul>	<b>11. Brugs vand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brugs vand</li> <li>• Røranlæg for produktion af brugsvand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rørisolering</li> <li>• Vandledning i jord</li> </ul>
<b>12. Ventilation - gas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligventilation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasanlæg</li> </ul>	<b>12. Ventilation - gas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligventilation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasanlæg</li> </ul>	<b>12. Ventilation - gas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligventilation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasanlæg</li> </ul>
<b>13. Elinstallationer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stikledninger</li> <li>• <u>Hovedbly</u></li> <li>• Opretning installation bygning</li> <li>• Stofledninger i boliger</li> <li>• Brandtætninger /-lukninger</li> </ul>	<b>13. Elinstallationer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stikledninger</li> <li>• <u>Hovedbly</u></li> <li>• Opretning installation bygning</li> <li>• Stofledninger i boliger</li> <li>• Brandtætninger /-lukninger</li> </ul>	<b>13. Elinstallationer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen arbejder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stikledninger</li> <li>• <u>Hovedbly</u></li> <li>• Opretning installation bygning</li> <li>• Stofledninger i boliger – <b>UDGÅR til DRIFT</b></li> <li>• Brandtætninger /-lukninger</li> </ul>
<b>14. Friarealer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grøn forskønnelse lille gård</li> <li>• Cykelparkering</li> <li>• Haveanlæg gade</li> <li>• Fliser</li> <li>• Kældertrapper</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>LAR projekt</u> storegård</li> <li>• Affaldssystem</li> </ul>	<b>14. Friarealer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projekt store gård (minus LAR)</b></li> <li>• Grøn forskønnelse lille gård</li> <li>• Cykelparkering</li> <li>• Haveanlæg gade</li> <li>• Fliser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affaldssystem</li> </ul>	<b>14. Friarealer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt store gård (minus LAR)</li> <li>• Grøn forskønnelse lille gård</li> <li>• Cykelparkering</li> <li>• Haveanlæg gade</li> <li>• Fliser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Affaldssystem-UDGÅR</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rep.</u> Efter byggeskader</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kældertrapper</li> <li>• <b>Rep.</b> Efter byggeskader – mindre omfang</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kældertrapper</li> <li>• <u>Rep.</u> Efter byggeskader – mindre omfang</li> </ul>	
<b>16. Boligrenovering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad – udvidelse</li> <li>• 4 tilgængelige boliger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køkken</li> </ul>	<b>16. Boligrenovering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bad – udvidelse KUN 2V</b></li> <li>• 4 tilgængelige boliger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køkken</li> </ul>	<b>16. Boligrenovering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad – udvidelse KUN 2V</li> <li>• 4 tilgængelige boliger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køkken</li> </ul>
<b>Økonomi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 162 mio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 215 mio</li> </ul>	<b>Økonomi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80 mio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 240 mio</li> </ul>	<b>Økonomi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80 mio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 196 mio</li> </ul>

### **Status ultimo april 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**

### **Tagboliger.**

Dette emne gennemgås ved næste byggeudvalgsmøde. 008.

### **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.

- 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 008.**  
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 26.maj.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>