

Referat

Referent

Mødedato: 27 maj 2025 klokken 16.00.
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
Tegnstuechef, partner
hds@holmsgaard.com
Christina Erikshøj
ceh@holmsgaard.com
Gitte Kirkeby Andreasen
ga@hplus.dk

AAB afdeling 18
Troels Carstensen
tca.aab18@aab.dk

Afbud: Henrik Litske
HeL.AAB18@aab.dk
Christina Nørland
cno.aab18@aab.dk
Ina Lindholm Sheikh
ils.aab18@aab.dk
Kim Cassander
kca.aab18@aab.dk

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

Bilag.: AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 26. maj 2025

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

Sagsnummer: S2018-00268
Dokument nummer: D2025-
215162
Dato:

Referat Byggeudvalgsmøde 008. 27.05.2025

Referat Byggeudvalgsmøde 008. 27.05.2025

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.

Der undersøges muligheden for tagboliger for at imødekomme en reducere i økonomien.

2. AAB Administrationen byder velkommen mm.

Christian bød velkommen.

Status på markedssituationen/byggeri. Primo 2025.

Europa.

Udviklingen i byggebranchen i Europa er præget af økonomiske udsving, pres fra myndighederne og mål om bæredygtighed. I 2025 skaber disse kræfter både muligheder og udfordringer for entreprenører og underleverandører på hele kontinentet.

Danmark.

Der vil i år være byggestart på næsten 4000 boliger i København, siger en prognose. Det er flere end de seneste år, men det er langt fra nok i forhold til efterspørgslen. Misforholdet har i stigende grad ubehagelige sideeffekter. F.eks. er det særligt svært for de unge at sikre sig en bolig.

Der er et nærmest historisk opadgående pres på huslejerne, og på sin vis også på ejerboligmarkedet, i København og nærmeste omegn. Derfor kunne man godt tro, at investorer stod på spring til at sætte nybyggeri i gang så hurtigt som muligt.

Det er imidlertid ikke tilfældet. Ganske vist forventer datavirksomheden, at byggeriet af ca. 3400 nye boliger vil blive sat i gang i det, der i statistiske sammenhænge bliver kaldet "Byen København"; et område, som foruden Københavns Kommune selv omfatter Frederiksberg, Dragør og Tårnby kommuner. Det er ca. 1500 flere boliger end i 2023, som var det dårligste år i denne omgang.

Men der er endnu et stykke vej op til de ca. 6000 byggerier af nye boliger, der blev sat i gang i de bedste år lige før og lige efter pandemien.

Dårligere end under coronaen

Netop pandemien giver et godt sammenligningsgrundlag for, hvor lavt et boligbyggeri, der er tale om i år, trods fremgangen.

I 2020, hvor mange planer pludseligt blev sat i stå på grund af Corona-restriktioner og generel usikkerhed om fremtiden, var der stadig første spadestik på ejendomme, der skulle blive til 3908 boliger. Altså 500 flere end det, Byggefakta forventer i år.

Den opbremsning, der begyndte i 2022, handlede alt overvejende om højere renter og materialepriser. Siden er der kommet mere ro på, så investorerne har større tryghed.

"Når vi ikke ligger højere nu, handler det måske i virkeligheden ikke så meget om marked og efterspørgsel, men om at de områder, der har fyldt meget, de seneste år – f.eks. Carlsberg Byen, Valby, Sydhavn, Teglholmen og de første dele af Nordhavn – efterhånden er godt udbygget. Derfor er der grænser for, hvor mange steder det er muligt at bygge i hvert fald store boligområder lige nu,"

<https://businessreview.dk/ejendomme/nybyggeriet-af-boliger-i-koebenhavn-stiger-lidt-i-2025-men-er-stadig-langt-fra-normalt-niveau/>

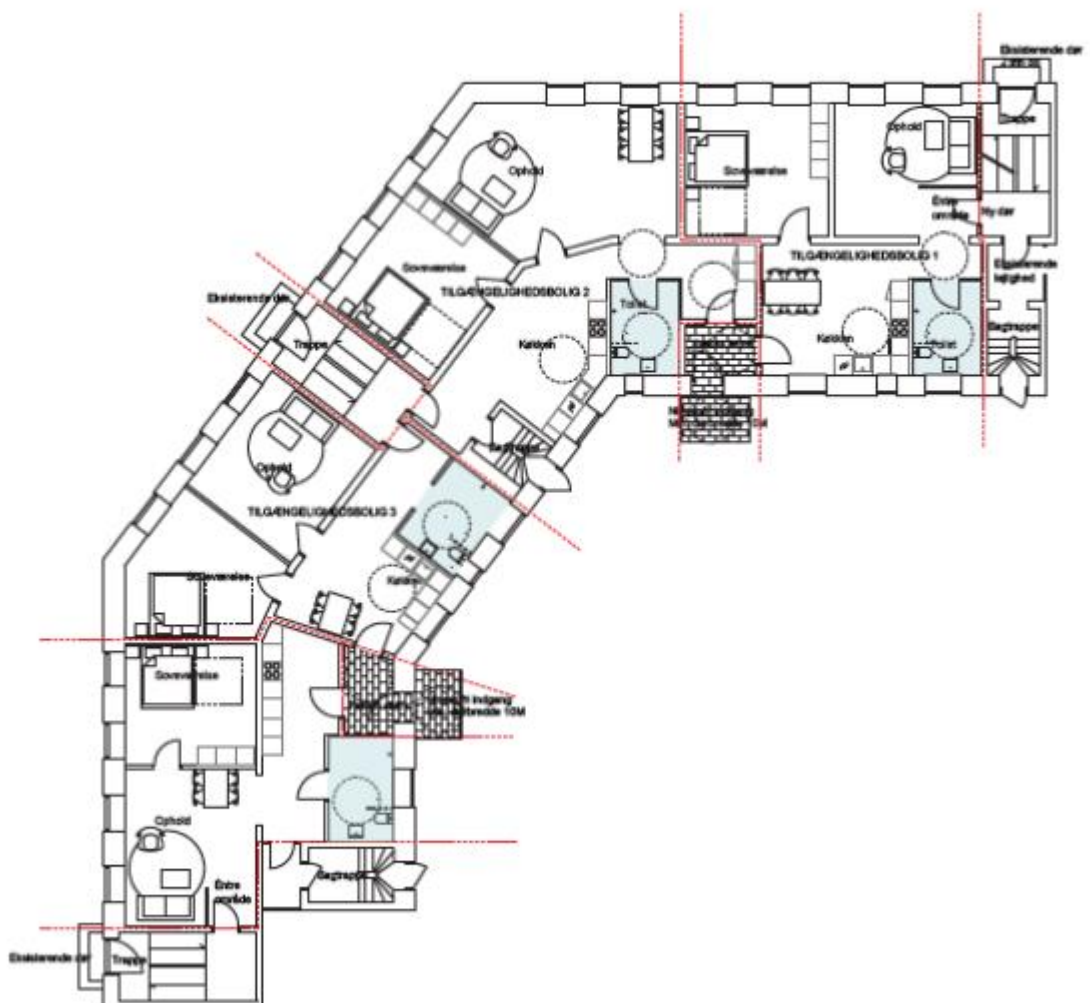
3. Projektets historie & stade.

Helle Due Schyberg gennemgik følgende.

- **Skitser – Tilgængelighedsboliger.**

Bilag.: AAB afd. 18 Byggeudvalgsmøde 26. maj 2025

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



Rev. 26-05-2025

Gitte Kirkeby Andreasen, gennemgik tilgængeligheds boligerne.

Christian & Troels godkendte plantegningerne.

Der var lavet nogle store 2 rums boliger. Dette er inklusiv køkken alrum, ergo 3 værelser.

Troels spurgte indtil hvorledes man kunne lave et yderligere værelse, og svaret var nej, da man skulle opfylde kravene for Tilgængelighedsboliger.

(Se nedenstående krav)

Tilgængelighedsboliger

Tilgængelighedsboliger er boliger, som er egnet til personer med fysiske funktionsnedsættelser. Boligerne er etableret med niveaufri adgange eller elevatorer og med køkkener og badeværelser med gode pladsforhold.

Redegørelse for placering af tilgængelighedsboliger

Krav til tilgængelighedsboliger tager udgangspunkt i bygningsreglementets Kap. 2 - Adgangsforhold. Det drejer sig om Adgangsforhold frem til bygningen (§49- §50) og Adgangsforhold ved bygningen (§51-§54).

Tilgængelige boliger har oftest tre fokuspunkter.

Bestræbelser på at øge graden af tilgængelighed i et boliglov kan have tre fokuspunkter – og starter typisk langt fra boligen:

- Fokus på udearealer. Eksempelvis skal adgangen fra parkeringspladsen til opgangen optimeres.
- Fokus på opgange. Eksempelvis ved installation af elevatortårne.
- Fokus på selve boligen. Eksempelvis skal beboelsesrum og badeværelse være bekvemt at bruge med rullestol og rollator.

- **Skitser – Små toiletter.**

Samme princip som ved BUU 007.

Plantegninger blev godkendt af Christian og Troels.

Man gennemgik skitser for de små badeværelser.

Hensigten med LBF sagen er at man håber at få inddraget alle badeværelser, såsom 3 og 4 værelses badeværelser.

Indhold i helhedsplan

Indhold helhedsplan forår 2025



Renovering af tag og
etablering af brandkamme
Døre i brandsektionering

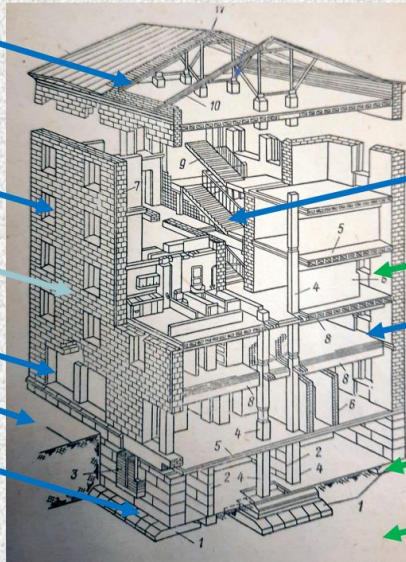
Nye koblede vinduer

Udbedring af skader på
facader

Isolering af portrum

Kloak renovering

Renovering af kælderdek
nedlægning af lyskasser
Lodret + vandret fugtsikring



Hovedtrappedøre –
bagtrappedøre –
Tilmure ruder til bagtrapper
fra toilet

Boligventilation

Hoved-elinstallation
Gasanlæg
Vandinstallationer
Afløbsinstallationer

Ekstra fundering (mindre
omfang – lille gård)

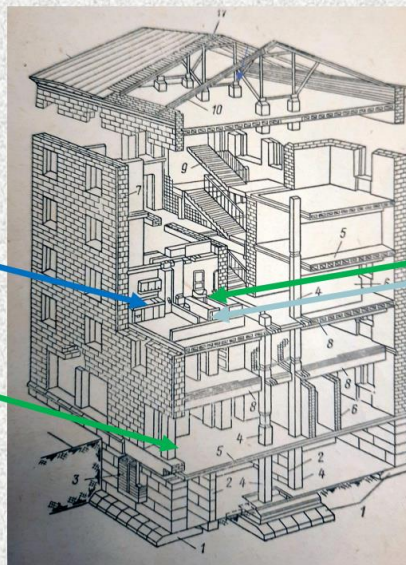
Forskønnelse gårdrum

Indhold helhedsplan forår 2025 - indvendigt



Nyt køkken inkl. radiator

4 tilgængelighedsboliger



Nye større badeværelser 2V,
inkl. varme

Badeværelser 3V + 4V
inkl. varme

Indhold helhedsplan forår 2025 – Reduceret - udgør

GAARD
rådgivende ingeniører

Renovering af tag og
etablering af brandkamme
Døre i brandsektionering

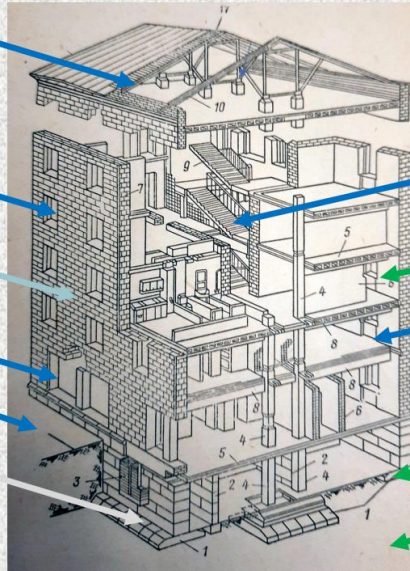
Nye koblede vinduer

Udbedring af skader på
facader

Isolering af portrum

Kloak renovering

Renovering af kælderdek
nedlægning af lyskasser
Lodret + vandret fugtsikring



Hovedtrappedøre –
bagtrappedøre –
Tilmure ruder til bagtrapper
fra toilet

Boligventilation

Hoved-elinstallation
Gas anlæg
Vandinstallationer
Afløbsinstallationer

Ekstra fundering (mindre
omfang – lille gård)

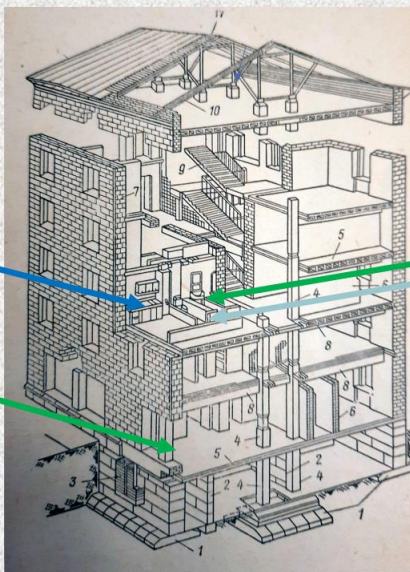
Forskønnelse gårdrum

Indhold helhedsplan forår 2025 – Reduceret - udgør

GAARD
rådgivende ingeniører

Nyt køkken inkl. radiator

4 tilgængelighedsboliger



Nye større badeværelser 2V,
inkl. varme

Badeværelser 3V + 4V
inkl. varme

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.

Christian påpegede at man havde fået information om at tagboliger godt kan lade sig gøre. Den endelige rapport kommer den 27.05.2025 og vil blive videredelt med dette referat.

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
- | | |
|-------------------------------------|--|
| <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 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 009.
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./m² **713,38 kr. (Bilag Afd. 18 - Budget 2025)**

Den gennemsnitlige husleje for en almen bolig er **956 kr.** pr. m² i **2025**.

Det er en stigning på **3,1 %** sammenlignet med 2024, hvor den gennemsnitlige husleje var 927 kr. pr. m².

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

I almene familieboliger er den gennemsnitlige husleje ca. 930 kr. pr. m² i 2025 mod 902 kr. pr m² i 2024.

Det svarer til en stigning på 3,1 %. I en almen familiebolig på 79 m², 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 ²	Boligafgift kr/m ²	%	Ændring pr. 1/1-2025 kr/m ²	Dato	Boligafgift kr/m ²	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./m²**.

Tabel 4A: Huslejeudviklingen i kr. pr. m², 2021-2025

Alle almene boliger

	2021	2022	2023	2024	2025	Gennemsnitlig årlig stigning
Region						Pct.
						kr. pr. m ²
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 stadium 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 projektafsvarsforsikring, 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. 009

Den 25.august.2025 klokken 16.00 – 18.00. 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