

Referat

Referent

Mødedato: 25 august 2025 klokken 16.00.
Mødested: Reersøgade 13 (Reersøgade 13, 2100 Østerbro
Region Hovedstaden)

Til stede: **Administration**
Forretningsfører & Referent.
Cla@aab.dk

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

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

Afbud: Henrik Litske
HeL.AAB18@aab.dk
Kim Cassander
kca.aab18@aab.dk
AAB afd. 18, Lennart Bo, Driftsleder
lbr@aab.dk

Næste møde: **Der indkaldes efter møde med Landsbyggefonden.**

Bilag.: AAB afd. 18 Rapport vedrørende etablering af tagboliger

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

Sagsnummer: S2018-00268
Dokument nummer: D2025-303898
Dato:

Referat Byggeudvalgsmøde 009. 25.08.2025, Dagsorden.

1. **Godkendelse af sidste referat.**
 - Historik
 - Status på markedssituationen.
2. **AAB Administrationen byder velkommen mm.**
 - Status på markedssituationen/byggeri.
 - Forklaring på de fremadrettede processer.
 - Økonomi mm.
3. **Projektets stade**
 - Status fra rådgiver.
 - Tegninger/-revision
 - Projektændringer/-tilpasninger
 - Eventuelt fremvisning af prøver
 - Forventningsafstemning om det kommende projekt.
 - Ekstraordinære forundersøgelser.
 - Eventuelt.
4. **Status tidsplan**
 - Status på hovedtidsplan – nyt estimeret udkast fra rådgiverne.
 - Forsinkelser (*ikke aktuel på nuværende tidspunkt.*)
5. **Myndigheder.**
 - Byggetilladelse.
 - Ansøgninger/anmeldelser.
6. **Kvalitetssikring – Risikoanalyse. (Primært emner under udførelsesfasen.)**
 - Kvalitetssikringsplan
 - DV- plan
 - Revideret projektmateriale
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
- Byggelån.

11. Bygherreforhold – Kommunikation.

- Naboorientering
- Løbende beboerorientering
- Varsel for adgang til lejemål/nøgler.
- Hvad kan vi gøre bedre?

12. Økonomi

- Status på Budgetopfølgning.
- Status på uforudsete udgifter.
- Status på ekstra arbejder Rådgiver. (ATR)
- Status på ekstra arbejder Entreprenør. Aftaleseddel.
- Tvister.

13. Forældelse

- Fejl og mangler

14. Bygherremøder/byggemøder

- Intervaller.
- Deltagere.
- Næste møde.

Referat

1. Godkendelse af sidste referat.

Byggeudvalget godkendte sidste referat.

1.1 Forventningsafstemning om det kommende projekt.

Byggeudvalget har påpeget at man ønskede en mere transparent proces i byggesagen. Christian var meget enig og tilføjede at der til næste byggeudvalgsmøde ville være komme en fyldestgørende præsentation af fremadrettet processer, hvor byggeudvalget skal inddrages i tidsplaner, økonomi – opfølgning, beslutninger mm.

• 1.2 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.

Markedsudvikling og prognoser

- Ifølge Euroconstruct/Prognosecenteret forventes en markant opbremsning i byggeaktiviteten i 2023 og 2024, men en genopretning i 2025 med en vækst på 4 %, efterfulgt af yderligere vækst på 2 % i 2026
- Prognosecenteret rapporterer også, at branchen samlet set forventer en rebound med 2,4 % vækst i produktion i 2025, stigende til 3,3 % i 2026, før væksten stabiliseres omkring 2,4 % i 2027

Investeringer

- Økonomiministeriet forventede i august 2024, at bygge- og anlægsinvesteringerne ville ende med et reelt fald på cirka 2,5 % i 2024, men en positiv vending i 2025 med vækst på cirka 1,7 %.
Boliginvesteringer er dog stadig nedadgående (forventet -4 % fra 2023–25), mens offentlige investeringer – især i infrastruktur – stiger kraftigt (op mod +20 %) Dansk Erhverv.

Størrelse og projektpipeline

- Byggherreforeningen forventer, at der i 2025 bliver sat igang byggeprojekter for over 155 mia. kr., hvilket er ca. 18 mia. kr. mere end året før. Især investeringer i energi og infrastruktur trækker markedet opad, og disse projekter udgør cirka en tredjedel af pipeline-værdien

Politik og regulering

- Fra 1. juli 2025 træder nye og skærpede klimakrav i kraft for nybyggeri i Danmark. Det indebærer strengere grænser for CO₂-udledning pr. m² pr. år og udvidet anvendelse af livscyklusvurderinger (LCA) i byggeprocessen.

- **Konklusion.**

2025 tegner sig som et vendepunkt for dansk byggeri: Efter tilbagegang i 2023–24 forventes der klare tegn på genopretning med vækst i produktion, igangsætning og investeringer. Særligt infrastruktur og energi driver markedet, mens politisk fokus på klima stiller nye krav til branchen. Samtidigt ser præfabrikerede løsninger ud til at vinde terræn.

3. Projektets historie & stade.

Helle Due Schyberg og Christian gennemgik følgende.

- Status fra rådgiver.
- Tegninger/-revision
- Projektændringer/-tilpasninger
- Eventuelt fremvisning af prøver
- Forventningsafstemning om det kommende projekt.
- Ekstraordinære forundersøgelser.
- Eventuelt.

Tagboliger. – Opfølgning på sidste referat.

Christian påpegede at man havde fået information om at tagboliger godt kan lade sig gøre grundet statiske forhold.

Landsbyggefondens Jnr.: 104971

Boligforeningen AAB afdeling 18.

I forbindelse med brandskaden, den 26. august 2024 i tagrummet på Skarøgade 5, 2100 København Ø, blev der fundet eksisterende ulovligheder

I selve tagkonstruktionen mm.

Dette fremgår af bilag "Brandnotat 1 11-09-2024 & Brandnotat 2 111024", som blev udført af de projekterende rådgiver på helhedsplanen.

De oplyste ulovligheder, løb op i ca. 27 millioner kr. inkl.

Administrationsomkostninger.

For at undgå denne store "u støttet Post" blev man i administrationen enige om at undersøge muligheden for fortætning, tagboliger i samarbejde med Bestyrelsen for afdelingen 18, Københavns Kommune og Landsbyggefondens.

Konklusionen er, desværre, jf. rapport fra Jørgen Nielsen – Rådgivende Ingeniør A7S, bilag AAB afd. 18 Rapport vedrørende etablering af tagboliger, at det ikke kan lade sig gøre.

Det vil overordnet kræve ekstra tiltag, som er meget fordyrende for tagsagen, hvilket administrationen ikke kan tillade.

Grundlagt for at der kan komme nye tagboliger er at eksisterende ejendom kan holde den nye tagbolig.

"Den statiske analyse viser overordnet, at der er en stor variation i de konstruktive forhold for bygningerne og at der herved også gør sig forskellige forbehold gældende ved etablering af boliger i tagetagen.

På baggrund af analysen vurderes det, at der kun i begrænset omfang kan arbejdes videre med etablering af tagboliger som bygningerne står nu.

Dette kan tilskrives bebyggelsens nuværende funderingsforhold."

Den videre proces.

Administrationen og rådgiver indkalder snarest til dialog og økonomimøde med Landsbyggefonden.:

Dette sker når følgende er opnået.:

- De sidste miljøprøver skal færdiggøres og afleveres til Landsbyggefonden.
- Administrationen ud færdiggøre de sidste huslejberegninger til Landsbyggefonden.

Når samtlige dokumenter er færdiggjort, afleveres dette til Landsbyggefonden, hvorpå der så indkaldes til et samlet møde, hvor de endelige beslutninger vil blive foretaget. Det kan være at Landsbyggefonden vil bede om flere prøver – dette kan forlænge tidsplanen.

Spørgsmål fra bestyrelsen.

Får bestyrelsen indsigt i hvordan badeværelserne skal se ud, flisevalg, farver mm. ?

Svar.: Ja.

Bestyrelsen har indvendinger imod at der skal være en glat dør til badeværelserne.

Svar.: det er jf. lovgivningen at dørene er glatte.

Bliver ulovlighederne fra branden lavet inden selve byggesagen.

Svar.: Nej desværre, dette skyldes at såfremt man igangsætter selve udbedringen af taget, så bruges der mange U støttet kroner fra selve

Driften har den 26.08.2025, efter klage fra bestyrelsen, aftalt er arbejdet med de serieforbundne røgmeldere er sat i gang, dog med den lille tvist at bandtaget ikke bliver lavet før det er færdigt.

Brandforhold.

Økonomi – Brandforhold

- Brandkamserstater
- 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.

4. Status tidsplan

- Status på hovedtidsplan – nyt estimeret udkast fra rådgiverne.
Overstående tidsplan vil ændre sig i takt med indførelsen af tagboliger.

5. Myndigheder.(Københavns Kommune & Landsbyggefonden.)

- Byggetilladelse.
- Ansøgninger/anmeldelser.
- 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

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?

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%

- Status på Budgetopfølgning.
- Status på uforudsete udgifter.
- Status på ekstra arbejder Rådgiver. (ATR)
- Status på ekstra arbejder Entreprenør. Aftaleseddel.
- Tvister.

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 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. 010 – afventer møde med Landsbyggefonden.

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