

Spørgsmål og svar om helhedsplanen

AAB afdeling:

18

Opdateret:

Efter orienteringsmødet
6. oktober 2026



Kære beboer i afdeling 18

Tak til alle jer (cirka 55 husstande), som var med til det første orienteringsmøde om helhedsplanen, den 6. oktober. Det første af de to møder, som vi holder, inden det ekstraordinære afdelingsmøde den 29. oktober, hvor vi skal stemme om helhedsplanen.

Mødet blev, som annonceret, gennemført som et 'cafe-møde', hvor alle deltagerne, efter oplæg fra vores rådgivere, kunne få svar på deres spørgsmål ved mindre borde, hvor rådgiverne sad med hver deres viden.

Der blev stillet mange spørgsmål. Og som lovet har vi her samlet alle generelle spørgsmål, der blev stillet under mødet.

Har vi misset et spørgsmål og svar – så er det ikke med vilje. Skriv derfor endelig til vores projektleder Christian Bustrup på mail cla@aab.dk – og/eller mød op til næste orienteringsmøde den 22. oktober. Så vil vi sørge for at få delt spørgsmål og svar efter dette møde.

Der er også enkelte spørgsmål, som vi ikke har haft mulighed for at besvare her og nu, men vi har prioriteret at få omdelt denne orientering så hurtigt som muligt.

Vi vil besvare disse og nye spørgsmål på næste orienteringsmøde den 22. oktober og sørge for, at de bliver

omdelt i næste opsamling, der udsendes inden det ekstraordinære afdelingsmøde.

Præsentationen fra orienteringsmødet, som udgør mere end 50 sider, ligger tilgængelig på vores hjemmeside aabafd18.dk

Vi vil også lægge et par printede eksemplarer på vores kontor i Reersøgade nr 13.

På hjemmesiden finder du også den tidligere omdelte beboerpræsentation af helhedsplanen.

Materialerne ligger under menupunktet > Møder / Byggesag.



Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen i afd. 18/
Boligforeningen AAB**

Indholdsfortegnelse / temaer

Spørgsmål om badeværelser	4
<i>Type A</i>	<i>4</i>
<i>Type B</i>	<i>4</i>
<i>Type C</i>	<i>5</i>
<i>Type D</i>	<i>5</i>
Spørgsmål om radiatorer og andre installationer	5
Spørgsmål til overflader	6
Spørgsmål til vinduer	6
Spørgsmål til boligstøtte	7
Spørgsmål til brandsikkerhed	7
Generelle spørgsmål og spørgsmål om økonomi	8
Spørgsmål om genhusning	9
Spørgsmål, der ikke vedrører selve helhedsplanen	11

Spørgsmål om badeværelser

Kommer mit nye badeværelse til at se ud som på billedet i den omdelte folder?

Nej. Arkitekten har skitseret, hvordan et badeværelse *kunne* komme til at se ud. Men der vil komme et beboerinddragelsesforløb, hvor der vil blive holdt workshops om blandt andet badeværelser. Her vil vi klarlægge ønskerne til, hvor f.eks. skaktene skal placeres. Der vil også være mulighed for at få indflydelse på flisevalg med mere. De beboere, der skal have nye køkkener, vil også blive inviteret til en workshop. Beboerinddragelsesforløbet starter tidligst sommer 2027.

TYPE A

Bliver entre/gang mindre som følge af den nye indretning af badeværelse og køkken (type A)?

Type A-badeværelserne (de fleste 2-vær. Boliger) udvides ved at inddrage en del af køkkenet. Entréen bliver ikke inddraget.

TYPE B

Kan garderobeskabet i entréen (Type B) bruges til skakt og/eller inddrages til køkkenet?

I princippet ja, men det kan ikke på nuværende grundlag afgøres om skabet er tilstrækkeligt stort til, at installationer

med isolering og brandlukninger kan være derinde. Det vil projekteringsfasen kunne afgøre.

Kan skakten placeres i soveværelset ved vinduet?

Principielt ja, men skakten er bedst placeret ved entreen. Hvis skakten placeres ved vinduet, kommer der en ventilationskanal på tværs af soveværelset.

Er det muligt at flytte væggen og inddrage noget af soveværelset til badeværelset i Type B-boligerne?

På grund af økonomien er det ikke muligt at flytte væggen mellem soveværelse og badeværelse i Type B.

Hvordan træffes beslutningen om placeringen af skakten, hvis den kan placeres på enten køkken- eller soveværelsessiden, og beboerne i samme opgang har forskellige ønsker?

Der vil i forbindelse med beboerinddragelsen (når projektet skal detailplanlægges) blive taget hensyn til beboeres ønsker i det omfang det er teknisk og økonomisk muligt.

Skaktens placering kan godt være forskellig i de to opgangssider, men ikke på etagerne i samme opgangsside.

Den endelige løsning træffes i samråd med rådgivere, AAB og byggeudvalget.

TYPE C

Hvordan løses de Type C-badeværelser, hvor den eksisterende garderobe ikke kan inddrages som bruseområde?

Den viste løsning i den odelte beboerinfo er kun et princip. Der vil være variationer af i indretningen, og netop denne variant skal registreres og bearbejdes i den næste fase. Men det ligger fast, at rørene skal samles, og at der kommer rene overflader i badeværelserne.

TYPE D

Hvor placeres installationsskaktene ved Type D? Indenfor eksisterende badeværelse eller udenfor badeværelset og dermed med inddragelse af areal fra boligen?

Type D findes i tre varianter, som slet ikke er ens, ligesom størrelsen også er forskellig. Der vil i forbindelse med beboerinddragelsen (når projektet skal detailplanlægges) blive taget hensyn til beboeres ønsker i det omfang det er teknisk og økonomisk muligt.

Den endelige løsning træffes i samråd med rådgivere, AAB og byggeudvalget.

Spørgsmål om radiatorer og andre installationer

Hvis der allerede er en radiator på badeværelse, bliver den så udskiftet med en vandbåren håndklædetørrer?

Ja, det gør den.

Kan der etableres gulvvarme i badeværelset?

I helhedsplanen er der ikke medtaget gulvvarme i badeværelser, da dette vil øge den samlede økonomi og derved huslejestigningen. Håndklædetørre har ligeledes en lavere driftsudgift ved evt. udskiftning.

Kan en håndklædetørre varme hele badeværelset op?

Ja det kan den. Den fungerer som en almindelige radiator. Og den dimensioneres til det behov (varmetab) der er i badeværelset

Kan der komme en konvektor over vindue i badeværelset i stedet for en håndklædetørre?

Som udgangspunkt er der regnet med vandbåren håndklædetørre i projektet. Under projekteringen kan der besluttet om dette skal ændres.

Kommer der individuelle vandmålere i boligen?

Ja, det er lovpligtigt ved udskiftning af vandinstallationer

Spørgsmål til overflader

Bliver vægge og øvrige overflader reetableret og malet, de steder, hvor der etableres nye installationsskakte, eller skal vi selv stå for malerarbejdet?

Malerbehandling og reetablering er en del af projektet.

Er efterreparationer, herunder maling inde i lejligheden, med i helhedsplanen?

Efterreparationer i de områder, hvor det er nødvendigt grundet et andet arbejde, er indeholdt i helhedsplan. Maling af hele lejligheden i forbindelse med helhedsplanen er derimod ikke en del af det der udføres.

Spørgsmål til vinduer

Hvordan kan vinduerne pudses udvendigt?

De nye vinduer leveres med pudsebeslag, så vinduerne kan åbnes/vendes på en måde, der gør det muligt at pudse ydersiden indefra.

Da vi fik de nuværende vinduer, havde bygherren glemt at tjekke, om de var isolerede. Det var de ikke, og det har vi mærket siden. En anden ting var, at vindueslysningerne var fyldningsvægge (lige som omkring stuedøren) og blev ødelagt af håndværkerne. Som erstatning blev der opsat de tynde plader, vi har i dag. Derfor spørges: Får vi fyldningsvægge igen?

Der er ikke i den aftalte økonomi afsat penge til udskiftning af alle lysninger, til nye med påmonterede lister.

De nye vinduer åbner udad. Det betyder, at man ikke kan åbne køkkenvinduet, når der står et bord foran.

Nye køkkenvinduer udføres med udskyderstang, så de kan åbnes og lukkes, også selv om man ikke kan nå selve vinduet.

Er nye kældervinduer med i helhedsplanen?

Ja der er nye kældervinduer med i helhedsplanen.

Da vuggestuen blev etableret, sørgede kommunen for renovering af lokalerne, herunder udskiftning af vinduer og døre. Vinduerne ignoreres, men er det meningen, at vuggestuens vinduer og døre skal udskiftes som en del af helhedsplanen?

Helhedsplanen er for beboere i ejendommen. Vuggestuen er ikke omfattet af helhedsplanen. Så nej, døre og vinduer udskiftes som udgangspunkt ikke i vuggestuen som en del af helhedsplanen.

Når vi får nye vinduer, kræver lokalplanen, at alt udvendigt træværk (port, døre mv.) males sort som i 1922, og samtidig skal tagrender og nedløbsrør udskiftes med zink?

Der er ikke stillet noget krav fra Københavns Kommune om at udvendigt træværk males sort. Arbejder på yderdøre er ikke en del af helhedsplanen, ej heller porten. Men portrum efterisoleres.

Der sker en række udbedringsarbejder på tag. Hvis tagrender og nedløb udskiftes, vil det være til zink, ikke plastik.

Spørgsmål til boligstøtte

I beboerinformationsfolderen er der angivet nogle eksempler på, hvad man kan få i boligstøtte. Hvordan beregner jeg min egen boligstøtte?

Det er muligt at gå ind på Borger.dk og lave en beregning af boligstøtte (uden brug af MitID). Følg linket her:

<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Skal du søge boligstøtte, kræver det login med MitID. Det gør du her: <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Boligstoette-oversigt/soeg-boligstoette>

Spørgsmål til brandsikkerhed

Hvordan skal lofterne brandsikres? Er det med i helhedsplanen?

Ja. Brandsikring er med i planen. De præcise løsninger fastlægges i forbindelse med projekteringen (detailplanlægning) af hele bygesagen.

Hvordan skal kældrene brandsikres? Er det med i helhedsplanen?

Nej, der er ikke konstateret behov for yderligere brandsikring i kælderen.

Hvornår åbner klubværelserne igen? Er det med i helhedsplanen?

Klubværelserne kommer ikke umiddelbart til at åbne som beboelse igen. Særligt, hvis det skal være tilladt at sove i loftsværelserne, vil det kræve større ombygningsarbejder, for at de kan leve op til nugældende regler. Disse udgifter er ikke en del af helhedsplanen.

Vi kan i forbindelse med brugerinddragelse se på, hvad rummene ønskes brugt til i fremtiden.

Generelle spørgsmål og spørgsmål om økonomi**Hvorfor har AAB ikke reageret på den manglende tilsidesættelse af vedligehold fra tidligere?**

Selv om, man i dag godt kunne ønske sig, at AAB havde presset på for at der var sparet mere op til de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, så er det ikke sket, og på de årlige afdelingsmøder har beboerne også godkendt afdelingens vedligeholdelsesbudget.

Det er der nu rettet op på, og vi har i dag en vedligeholdelsesplan, der rækker 30-50 år frem i tiden. De seneste seks år har afdelingsmøderne desuden godkendt huslejestigninger på 6 % – netop til opsparing.

Som vi skriver i den omdelte beboerinformation om helhedsplanen, så er der gennem mange år blevet talt om behovet for en omfattende renovering. Forskellige løsninger har været undersøgt, og der har været afholdt beboermøder og spørgeskemaundersøgelser for at afdække hvilke behov og ønsker, vi hver især har til vores boliger.

Hvorfor skal alle betale for køkkener i 2-rums boliger?

Der er tale om en samlet og dermed også fælles plan for afdelingen, som alle husstande bidrager til. Specifikt når det gælder udgifterne til køkkenerne er de støttet af Landsbyggefonden.

Hvad vil budgettet være, hvis man alene laver de ting, der er absolut nødvendige?

Der er tidligere udarbejdet et budget for udbedring af tag, facader, vinduer og døre. En overslagsberegning viser en huslejestigning på 56,26% (da tilskud mv. bortfalder).

Herudover skal der udskiftes vandrør og faldstammer, som er helt udtjente. Samlet vil der altså blive tale om et budget i samme størrelse som helhedsplanen.

Fastfrys nuværende husleje, hvis der ”stemmes for” planen? Og bliver vi ved med at stige 6 % årligt oveni?

Fra 2027 stopper den automatiske huslejestigning på 6%. Men afdelingsmødet skal hvert år vedtage et budget for det kommende år, og mødet kan beslutte huslejestigninger på grund af andre og almindelige prisstigninger.

Hvor sikkert er budgettet, og bliver det mere end 71 %, hvis budget og tid overstiges/overskrides?

Hvis huslejestigning ikke kan holdes på eller under de godkendte 71%, skal beboerne høres igen.

Der vil også være mulighed for at genoptage kontakten til Landsbyggefonden, hvis den støttede del overstiger budgettet. Og tilsvarende at anmode boligforeningen AAB om yderligere støtte.

Spørgsmål om genhusning

Jeg har nogle udfordringer/spørgsmål til genhusning, hvad gør jeg?

AAB's beboerkoordinator inviterer alle beboere til en individuel genhusningssamtale, hvor vi netop kan drøfte eventuelle udfordringer, og her kan du samtidig få svar på dine spørgsmål vedrørende genhusning.

Generelt vil vi også orientere meget mere om genhusning, når vi er længere i processen, så alle får god og grundig besked om alle praktiske forhold i forbindelse med genhusning.

Hvis vi vælger at bo i vores sommerhus mens der bygges, skal vi så ikke betale husleje?

Du betaler din husleje imens du er genhuset i sommerhuset, men ved tilbageflytning vil du få refunderet din betaling for husleje for de måneder, hvor du selv har fundet en midlertidig løsning.

Hvad skal vi gøre med vores værdigenstande i boligen?

Vi ved endnu ikke præcist, hvor meget indbo, der skal flyttes (se også efterfølgende svar). Men vi anbefaler, at man tager værdigenstande med sig til genhusningsboligen, og at man udover det, har en indboforsikring.

Hvor meget skal vi rydde i vores bolig, før genhusning?

Vi kender endnu ikke den præcise arbejdsplan i boligerne (ligesom den endelige indretning af badeværelser mv. ikke er lagt fast). Vi kan derfor ikke give et præcist svar.

Vi vil, når byggesagen er endelig planlagt, udarbejde en grundig information om genhusning, inkl. information om, hvordan I skal pakke indbo.

Vi arbejder naturligvis efter at gøre ned- og udpakning så enkel som mulig for beboerne. Omvendt skal vi også sikre os, at håndværkerne har plads til at udføre deres arbejde.

Hvor længe er vi midlertidig genhuset?

Igen kan vi ikke svare præcist på dette endnu, da projektet ikke er detaljplanlagt, og vi kender ikke byggerytmen. Men som omtalt på orienteringsmødet, forventer vi, at den samlede byggeperiode i afdelingen vil være cirka 2 år, og at der er behov for genhusning i 4-6 måneder, mens håndværkerne arbejder i den enkelte bolig.

Kan jeg blive permanent genhuset?

Nej, byggesagen tilbyder ikke permanent genhusning, med mindre at man er midlertidig genhuset i mere end 12 måneder.

Kan jeg flytte permanent, hvis jeg har et boliggarantibevis?

Nej, et boliggarantibevis har ikke noget med byggesagen at gøre. Et boliggarantibevis kan bestilles i udlægningsafdelingen, hvis du opsiges din bolig af en af følgende grunde:

- Du er i et parforhold, hvor I ikke bor sammen endnu, men ønsker at flytte sammen
- Du er efterlønsmodtager eller pensionist og vil prøve at bo i et sommerhus hele året

Hvem betaler for flytning ved genhusning?

Byggesagen betaler for flytteomkostningerne i forbindelse med genhusningen.

Får man fortrinsret til at bytte til mindre bolig, hvis der bliver ledige boliger, og man ikke har råd til den nye husleje?

Sagen undersøges.

Spørgsmål, der ikke vedrører selve helhedsplanen

I forbindelse med orienteringsmødet modtog vores rådgivere en række generelle spørgsmål omkring brandsikring. Da der er tale om spørgsmål, som hører under driftens arbejdsområder, må vi henvise til ejendomskontoret.

Der er blevet sat røgmeldere op på trapperne og på lofterne, men ikke i kældrene. Er der indgået aftale om fast eftersyn af røgmelderne?

Hvorfor er det os almene beboere, der skal betale for at leve op til den lovpligtige brandsikring to gange – i 1983 og nu – hvor vi skal udbedre de ting, der blev lavet i 1983, som ikke var i orden eller lovlige?

Hvorfor har driften ikke opdaget dette ved de årlige eftersyn af brandsikringen, og hvorfor er fejlene ikke blevet repareret undervejs?

Hvorfor blev vores ventilationsanlæg på lofterne ikke serviceret?

Der er afsat penge i DV-planen til at servicere disse anlæg og til at rense udluftningskanalerne, men disse opgaver bliver ikke udført. Hvorfor?

Kanalerne er kun blevet renset én gang på 17 år?

Hvorfor lever AAB's driftsinspektør ikke op til sit ansvar?