

Velkommen

Orienteringsmøde

Helhedsplan, afd. 18



Dagens program

- Velkommen
- Korte indlæg om
 - Processen og baggrunden for helhedsplanen
 - Renoveringsbehov og -løsninger
 - Budget og huslejekonsekvenser
- Cafémøde i mindre grupper:
 - Økonomi – Christian (AAB)
 - Genhusning – Camilla (AAB)
 - Beboerinddragelse – Karina (AAB)
 - Ingeniør og Arkitekt – Helle (Holmsgaard), Gitte (H+)
 - Bestyrelsen
- Opsamling i plenum

Vi indsamler generelle spørgsmål og svar i løbet af mødet og omdeler 'Spørgsmål-Svar' folder til alle beboere i afdelingen.



AAB afd. 18 - Helhedsplan

Holmsgaard a/s & H+
ved

Helle Due Schyberg
og Gitte Andreasen

6. okt. 2026

Indhold i helhedsplan

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Tilstandsrapporten har til formål at afdække de vedligeholdelsesarbejder afdelingen står over for de kommende **10** år.

- Forholder sig til byggeriets stand.
- Forholder sig til bygningsdele og installationers tekniske levetider.
- Forholder sig til den generelle løbende vedligehold.
- Min. 10 % af ejendommen er gennemgået iht. Landsbyggefonden bestemmelser.
- Resultaterne fra tilstandsrapporten, vil i nogen tilfælde betyde at LBF ønsker yderligere undersøgelser for at afdække problematikkerne og årsagen til disse, for de kan træffe beslutning om de ønsker at støtte udbedringen af forholdet.
- 1. Rapport udført i 2016 af Holmsgaard ingeniører
- 2. Rapport (opdateret rapport) udført i 2026 af Holmsgaard ingeniører

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Der bør udføres følgende arbejder de næste 10 år:

Opretholdende vedligeholdelse:

På trods af den **løbende vedligeholdelse** findes der i dag bygningsdele der er **nedslidte** eller som kan karakteriseres som **byggeskader** og/eller kræver **større** eller **mindre genoprettelsesarbejder**. Det drejer sig om følgende:

- Renovering af tagdækningen.
- Genopretning af brandsikring.
- Renovering af murværk.
- Udskiftning af vinduer og fuger.
- Opretning og istandsættelse af yderdøre.
- Efterfundering af fundamenter.
- Fugtsikring af kælderydervægge.
- Udskiftning af døre på bagtrapper.
- Istandsættelse af bagtrapper.
- Renovering af badeværelser inkl. vådrumssikring.
- Udskiftning af el – (gamle stofledninger i boliger.)
- Efterisolering af loft i stueetage (parterre).
- Tv-inspektion af den fulde kloak, og formentlig udbedring af kloakinstallation.
- Nyt anlæg for varmtvandsproduktion.
- Nye vandinstallationer.
- Nyt anlæg for varmtvands produktion.
- Nye afløbsinstallationer.
- Renovering af udsugningsanlæg.
- Vej og pladsbelysning.
- Elforsyningsanlæg.
- Belysning i fællesadgangsveje og kældre.
- Brandtætning/ sikring.



Undersøgelser:

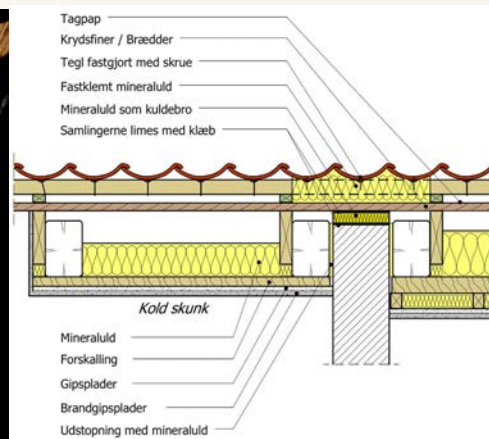
Inden arbejder igangsættes på følgende områder, skal de udføres supplerende undersøgelser.

På nuværende tidspunkt mener vi følgende undersøgelser skal udføres:

- Miljøscreening med undersøgelse af miljøfarlige stoffer i eksisterende bygningsdele.
- Undersøgelse af skimmel.
- Undersøgelse af bærejern i badeværelsesgulve.
- Geotekniske undersøgelser af jordbundsforhold

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Tagene:



Tagene:

Tagsten har det **godt** deres alder taget i betragtning.
Det er ikke muligt at besigtige lægterne pga. undertaget.

Undertag hænger og er løst i samlinger.
Omkring vinduer er taget **mørt og sprækker** når man rører det.

Gennemføring til taghætter er **ikke tætsluttende**.

Undertaget kan **ikke betragtes om tæt**.

Tagvinduer i plastik er **flækket** flere steder, plastikken er mørnet i solen.

Skotrender har **rejst sig i overlæg 5-8 cm**.
Der er risiko for at vand kan presses op i samlingerne.

Tilstanden af **brandmure** er **ikke god**, da de ikke slutter til tagkonstruktionen, derved er der en risiko for en brand kan sprede sig mellem opgangene.

Tilstandskarakter:
Dårlig – Acceptabel

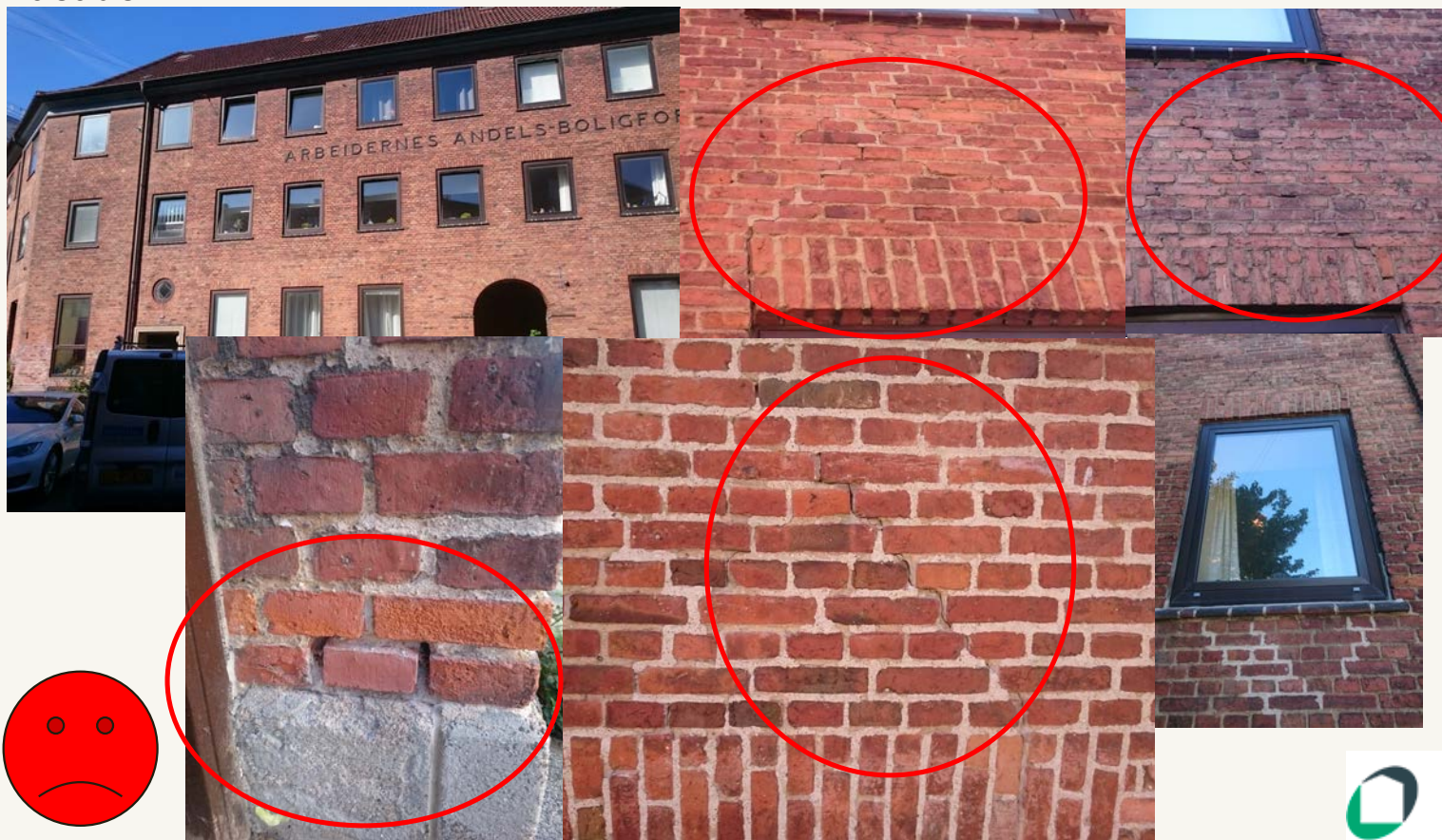
Københavns Kommune forholder sig til at brandforhold skal bringes i orden.



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER



Facader:



Facader:

Primært er murværk på gårdsider i udmærket stand, dets alder taget i betragtning.

Dog er der **en del**

"musetrapper" (revner) på **bitrappetårnene** til gårdsiderne og den øverste del af murværk på trappetårnene er meget slidt i fugerne pga. vejrlig.

Murværk til **gadesider** ses i **dårligere stand** end til gård. Der er **en del "musetrapper"**, særligt ved brystningerne under vinduerne. Fuger er nogle steder udtørret med huller og revner og kan nemt kradses ud, samt flere steder er fugernes overflade beskadiget.

Nogle steder ses mursten der har mistet deres beskyttende brandhud, formentlig grundet saltning.

Tilstandskarakter:

Acceptabel til dårlig



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Fundament:



Fundamenter:

Rapporten konkluderer, at der i samtlige gravninger er funderet på **intakte aflejringer**, bortset fra område ved boring nr. 104, der er udført i umiddelbar nærhed af tidligere udførte boring B3.

Der er dermed ikke fundet nye steder i ejendommen med fejlfundering, og det bekræftes samtidigt, at ejendommen er **fejlfunderet i et område ved boring B3 / nr. 104.**

Undersøgelserne viser, at der er funderet på skiftende aflejringer af sand og ler.

Der er ligeledes foretaget indmåling af fundamentbredder for 9 af prøvegravningerne (201 – 209). De oplyste bredder matcher forventningerne, ejendommens alder taget i betragtning, og giver ikke umiddelbart anledning til bekymringer (der er for nærværende notat ikke foretaget kontrolberegninger af funderingen).

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Vinduer:



Vinduer:

Vinduer i etager er fra 1983. På daværende tidspunkt var isoleringskravet (**u-værdi**) til vinduer med termoruder **2,9 W/m²K**. Aluminiumsvinduerne er fra den tid, som er særligt kendetegnet ved de meget store profiler på karm og ramme. I dag kan vinduer laves i langt smallere profiler. Enkelte termoruder er skiftet, men da de er over 40 år gamle og levetiden på en termorude er 25 år, må man forvente, at **de fleste ruder punkterer** indenfor en kortere årrække.

Der kan ikke **længere skaffes de rigtige reservedele til vinduerne**.

Tilstandskarakter:

Ringe til dårlig

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Kældertrapper:



Kældertrapper:

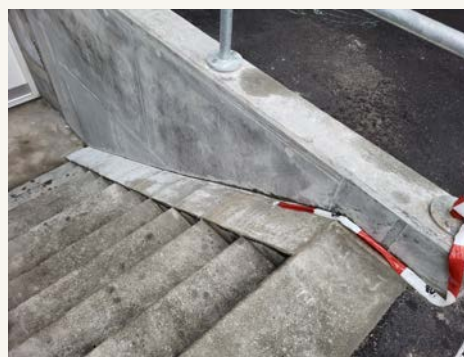
Betontrapper fra gården til kælder er **nedslidte** og fremstår med mange **revner både** i trin og vanger.

Enkelte vanger er der risiko for at de kan vælte.

Rækværk er med afskallende maling og rust.

Tilstandskarakter:

Dårlig

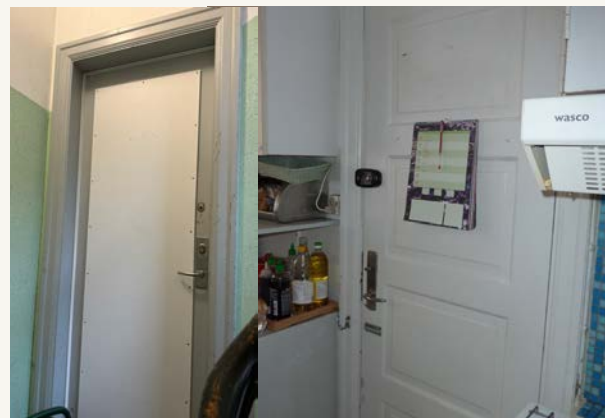


LANDSBYGGEFONDEN



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Døre til boliger:



Døre til boliger:

Brandredegørelse:

Entrédøre har fået påmonteret en plade på indvendig side for at opfylde kravene i brandsikringsbekendtgørelsen, pladen er **10 mm, den skulle være 12 mm**. Der er observeret flere døre til boliger hvor anslag **ikke slutter tæt** og afstanden mellem dørblad og karm er mere end de tilladte 3 mm.

Køkkendøre har fået påmonteret en plade på udvendig side, men ikke én på indvendig side. Pladen på udvendig side er **10 mm, den skulle være 12 mm**. Døren er **ikke** monteret med et ekstra hængsel.

Der er observeret flere døre til boliger hvor anslag **ikke slutter tæt** og afstanden mellem dørblad og karm er mere end de tilladte 3 mm.

Tilstandskarakter: Dårlig

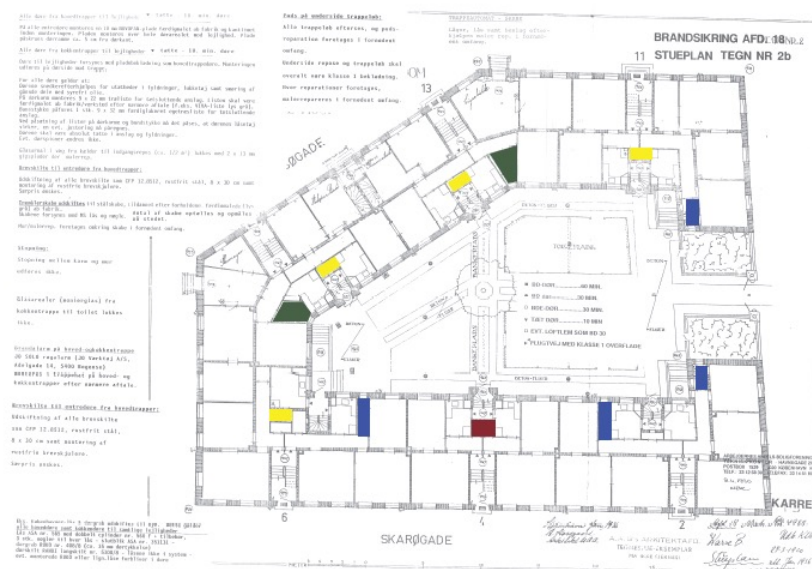
Københavns Kommune forholder sig til at brandforhold skal bringes i orden.



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer:

Plan - eksisterende forhold forhold



OVERSIGTSPLAN // PLACERING AF BADTYPER
OBS. MARKERING ER PLACERET PÅ STUEETAGEPLAN

- BADTYPE A
- BADTYPE B
- BADTYPE C
- BADTYPE D - STORT BAD // IKKE TEGNET

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer

 Type A, små i 2- vær:



Badeværelser:

Badeværelser:

Nogle badeværelser er renoveret undervejs i byggeriets levetid. Renoveringer kan være af nyere dato, men også over 30 år gamle. Hovedparten af de små badeværelser der er renoveret, har **alene fået et klinkegulv**, men er **forsat med malede vægge**.

Generelt **set lider badeværelserne under at de oprindeligt ikke har været disponeret til et badeværelse**. Dvs. at **rør står i vådområder** og der bruses på vægge og gulve, der er uden vådrumssikring. Der er set boliger **med fugtskader på væggene**.

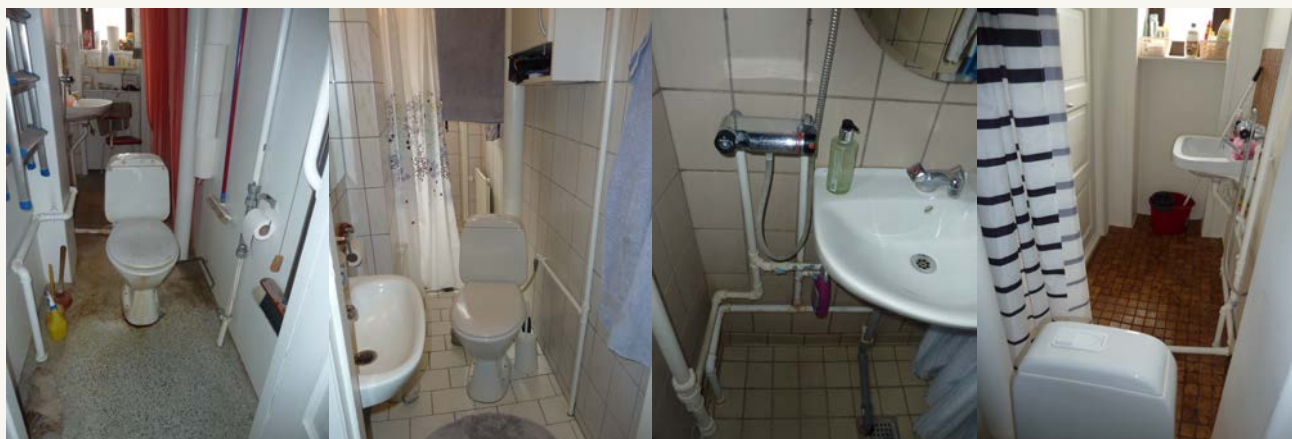
Og der er tegn på tæring af både vand- og varmerør.

Tilstandskarakter: God-ringe

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer

 Type B, i 3- vær, (samt type B1 Skarøgade 2.th og Reersøgade 11,tv):



Badeværelser:

Badeværelser:

Nogle badeværelser er renoveret undervejs i byggeriets levetid. Renoveringer kan være af nyere dato, men også over 30 år gamle. Hovedparten af badeværelser der er renoveret, har **alene fået et klinkegulv**, men er **forsat med malede vægge**.

Generelt **set lider badeværelserne under at de oprindeligt ikke har været disponeret til et badeværelse**. Dvs. at **rør står i vådområder** og der bruses på vægge og gulve, der er uden vådrumssikring. Der er set boliger **med fugtskader på væggene**.

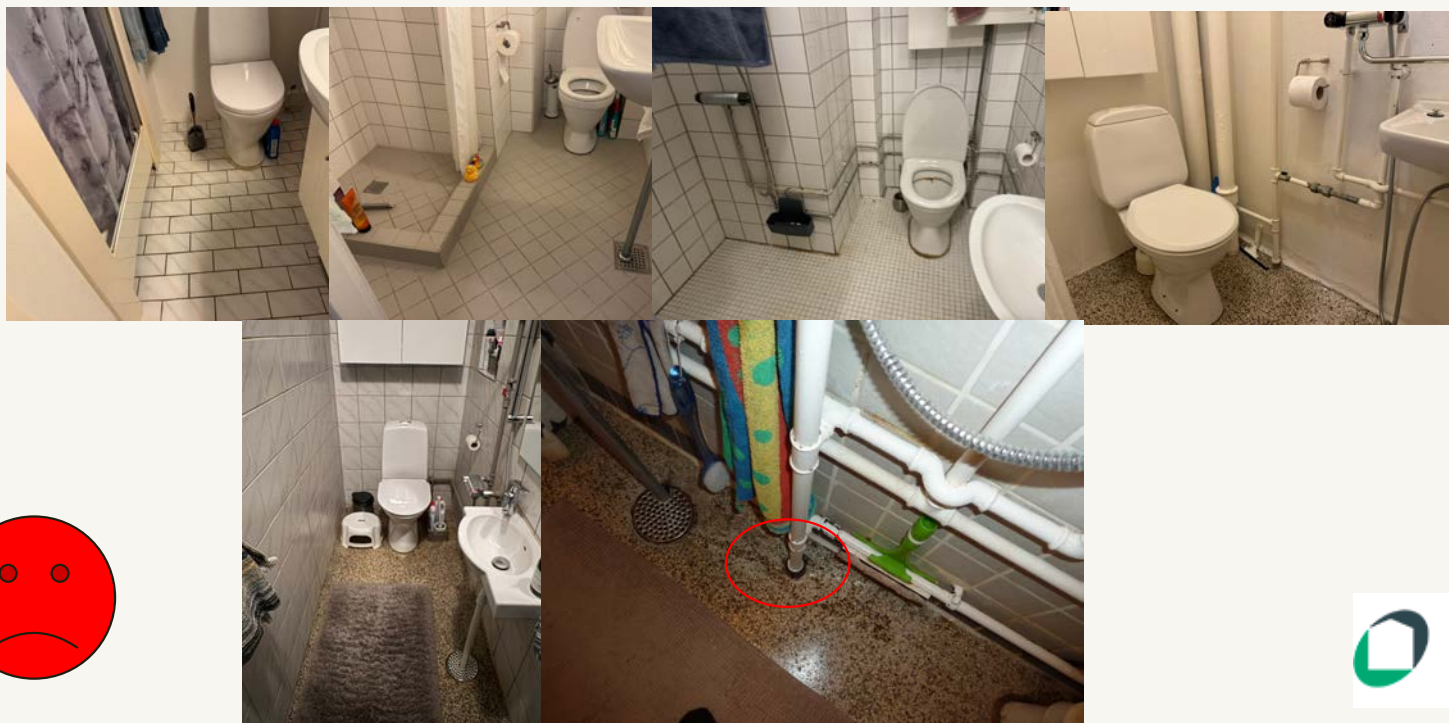
Og der er tegn på tæring af både vand- og varmerør.

Tilstandskarakter: God-ringe

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer

 Type C, Primært boliger i hjørner:



Badeværelser:

Badeværelser:

Nogle badeværelser er renoveret undervejs i byggeriets levetid. Renoveringer kan være af nyere dato, men også over 30 år gamle. Hovedparten af badeværelser der er renoveret, har **alene fået et klinkegulv**, men er **forsat med malede vægge**.

Generelt **set lider badeværelserne under at de oprindeligt ikke har været disponeret til et badeværelse**. Dvs. at **rør står i vådområder** og der bruses på vægge og gulve, der er uden vådrumssikring. Der er set boliger **med fugtskader på væggene**. Og der er tegn på tæring af både vand- og varmerør.

Tilstandskarakter: God-ringe

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer

 Type D, Større badeværelser:



Badeværelser:

Badeværelser:

Nogle badeværelser er renoveret undervejs i byggeriets levetid. Renoveringer kan være af nyere dato, men også over 30 år gamle. Hovedparten af badeværelser der er renoveret, har **alene fået et klinkegulv**, men er **forsat med malede vægge**.

Generelt **set lider badeværelserne under at de oprindeligt ikke har været disponeret til et badeværelse**. Dvs. at **rør står i vådområder** og der bruses på vægge og gulve, der er uden vådrumssikring. Der er set boliger **med fugtskader på væggene**.

Og der er tegn på tæring af både vand- og varmerør.

Tilstandskarakter: God-ring

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Ventilation - udsugning:



Udsugning:

Der er observeret flere forskellige typer boksventilatorer på spidslofterne, og ved besigtigelsen var flere af boksventilatorerne **ude af drift**, hvilket ikke er tilfredsstillende.

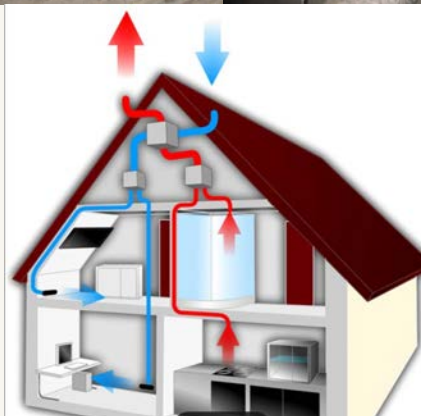
Der er ikke oplysninger om den manglende drift skyldes **defekt eller klager fra beboere over støj**.

De ældre boksventilatorer er uden differenstrykstyring, hvilket øger risikoen for **støjgener** i boligerne i det tilfælde at enkelte beboere har blokeret aftrækket i deres bolig. Dette kan være årsagen til at flere boksventilatorer er sat ud af drift.

Defekt og støvet boksventilator i Skarøgade 5 var årsag til tagbranden.

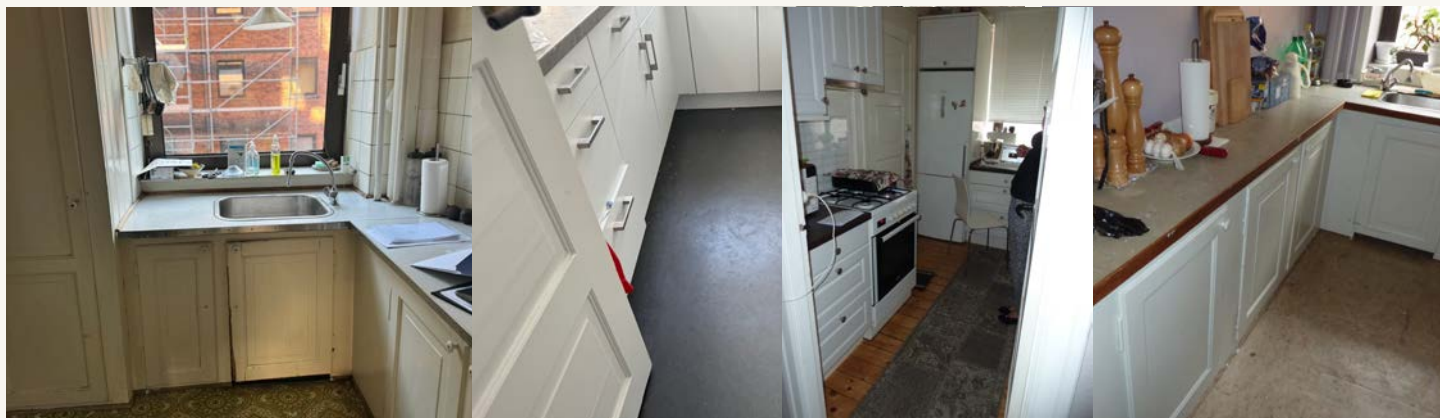
Tilstandskarakter:

Ring



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Køkkener – nye i 2 vær, småændringer i andre køkkener eller i soverum:



Køkken:

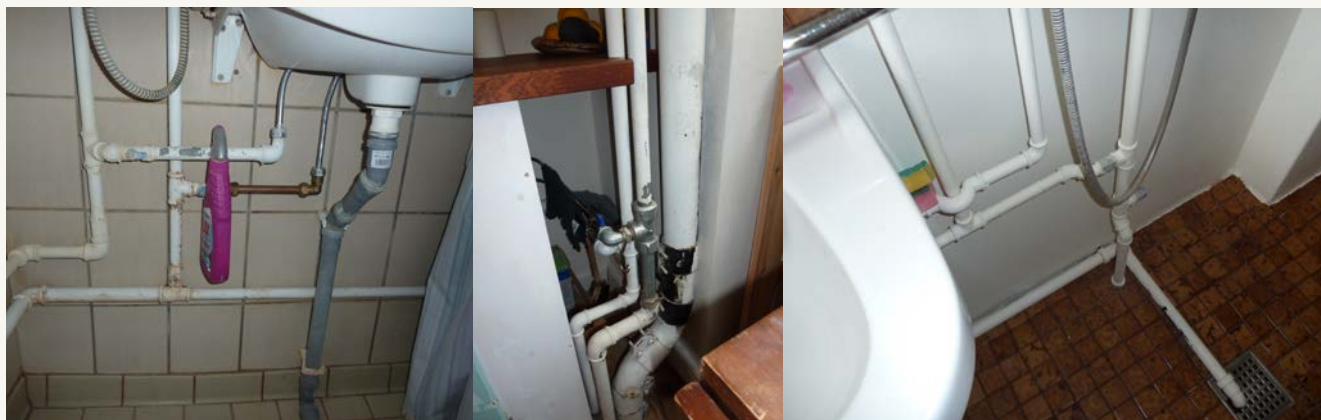
Der er køkken i alle boliger. Køkkener har oprindeligt været udført med forrammekøkkener og gamle laminatbordplader med plast- og træforkanter. Oprindeligt har køkkener formentlig være udført med et spisekammerskab, hvilket betyder, at der er 2 stk. aftrækskanaler fra køkkener i facaden. I nogle køkkener er aftrækskanalen dog lukket indefra.

Tilstandskarakter: God-Ringe



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Installationer – vand:



Vand:

Tilstand for vandstik kendes ikke, men erfaringsmæssigt kan der **være kalk- og rustaflejringer** i rørene, og i forbindelse med en samlet udskiftning af ejendommens brugsvandsinstallationer bør vandstikkene undersøges evt. udskiftes.

Ledninger for koldt vand, varmt vand og cirkulation er udført i **galvaniserede stålrør**, og vandrørsinstallationen vurderes at være fra år 1983.

Dermed må den tekniske levetid på ca. 43 år vurderes som opbrugt for de galvaniserede stålrør.

Mange rør er placeret i det **mest vådbelastede område, man bader i rørene.**

Tilstandskarakter:

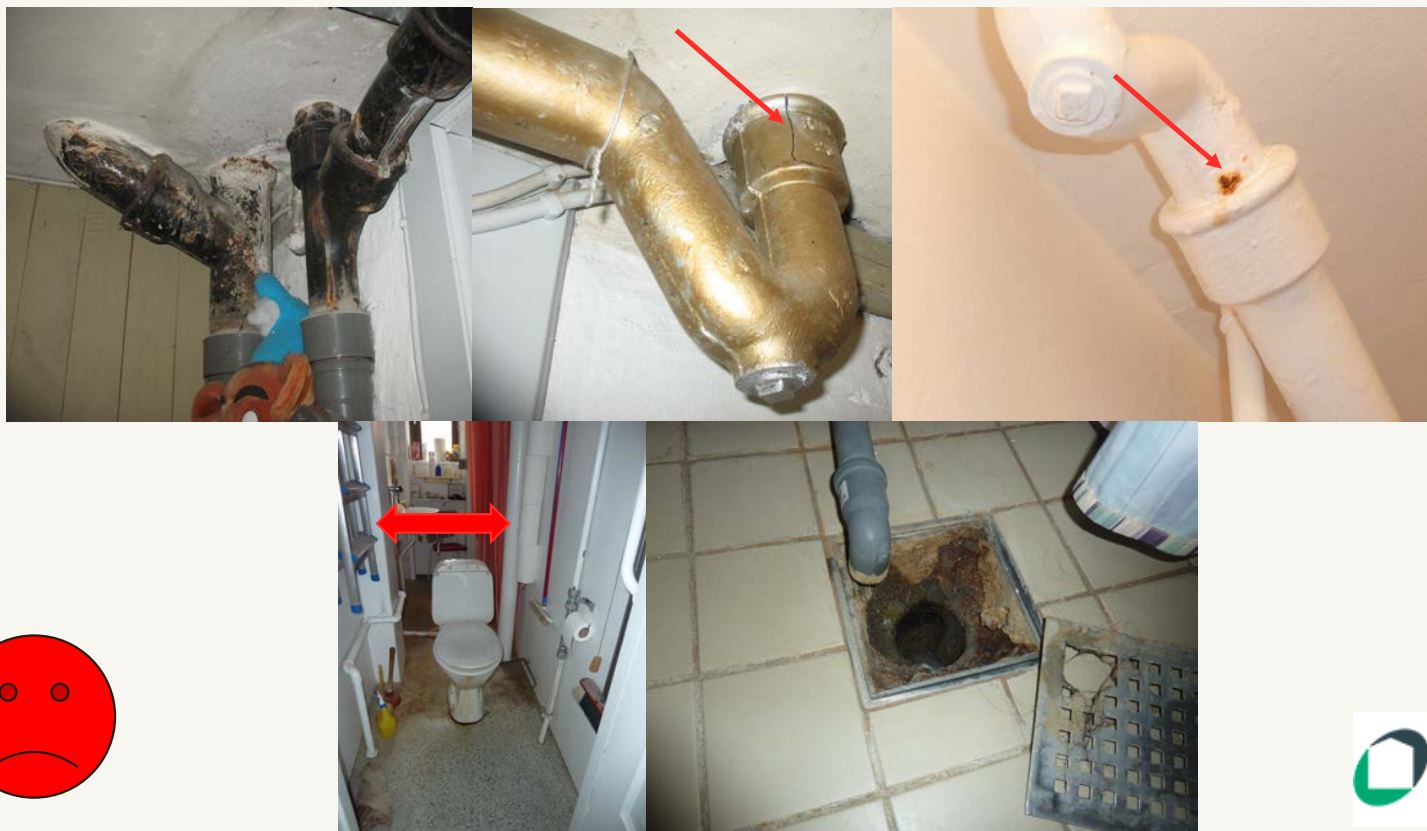
Acceptabel



Rør føres skjult i fremtiden og i rørskakt.

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Installationer – afløb:



Afløb

Der er fra afdelingens side oplysninger om problemer med **utætheder og gennemtæringer** på faldstammer, og dette blev også observeret på besigtigelsen.

De tilbageværende oprindelige faldstammer i støbejern er generelt i **dårlig stand**, flere steder i kældere der observeret tegn på rust/tæring og knækkede støbejernsmuffer.

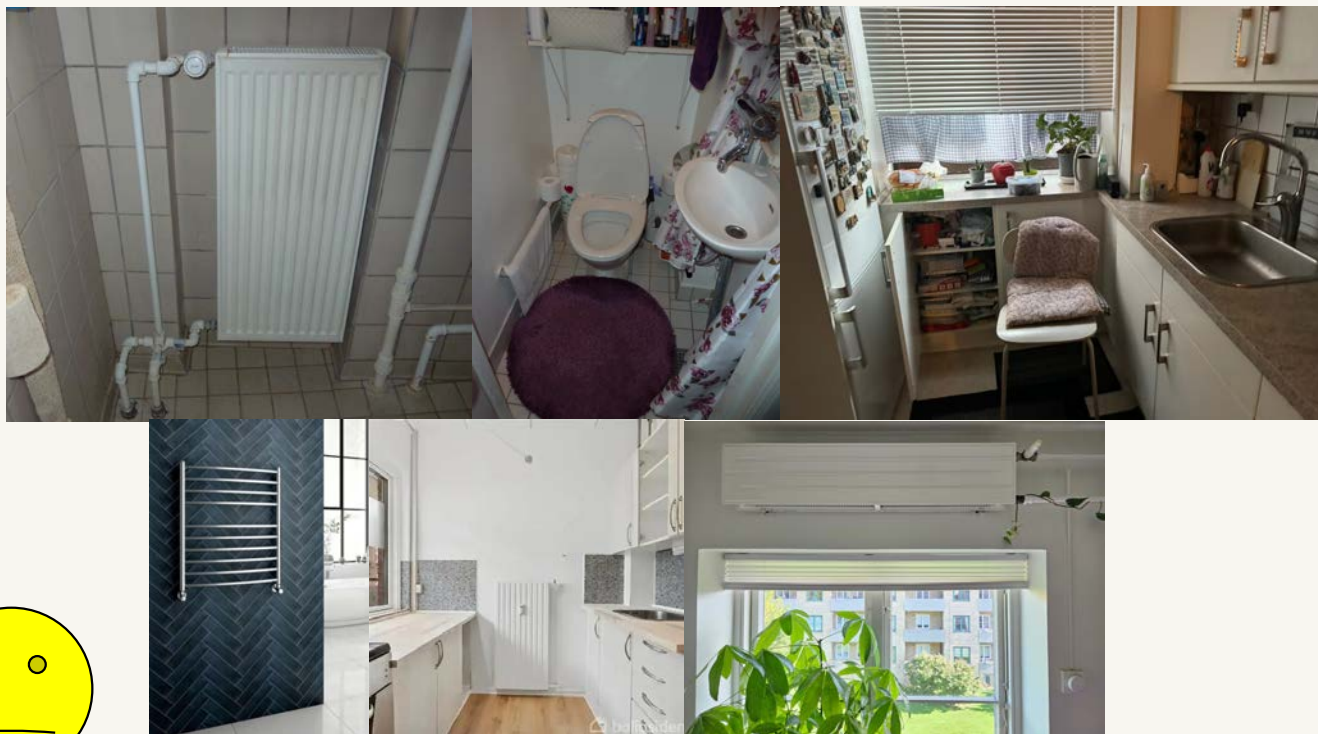
De oprindelige støbejernsrør vurderes, at have en alder på ca. 100 år og da den tekniske levetid for støbejernsrør normalt er ca. 50 år, så vurderes levetiden dermed at være opbrugt.

Gulvafløb er mange steder de oprindelige afløb, som er bevaret og nogle steder **forhøjet**, hvilket ikke er en **korrekt/lovlig** løsning.

Tilstandskarakter: Ringe

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Installationer – varme:



Varme

Oprindelige er byggeriet **ikke udført med varme i køkken og badeværelser**, som var sædvanligt for 100 år siden. Enkelte har fået opsat radiator i badeværelser, enten på eget initiativ eller fordi man har vurderet det var hensigtsmæssigt pga. af muligvis fugtproblemer.

Tilstandskarakter: Ikke relevant (NYT)

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Installationer – kloak



Kloak:

Tilstanden af afløbsinstallationen i jord kendes ikke i 100% omfang. Der er i efteråret 2014 foretaget delvise TV-inspektioner af kloakstrækninger i blandt andet Skarøgade 1-7 og Reersøgade 17-19. TV-inspektionerne viser en række skader med **forskudte samlinger i klasse 3** og eksempelvis et **enkelt rørbrud i klasse 4**, og det er overvejende strækninger i gamle lerrør. På baggrund **kloakkens alder på ca. 104 år** er forventningen, at der vil være mange skadesobservationer på systemet. På opførelsestidspunktet var kvaliteten af lerrør varierende, og ved tilsvarende systemer **har rør været nedbrudte og/eller kraftigt korroderede.**

Der er fra afdelingens side, ikke oplyst at der er problemer med kloak.

Tilstandskarakter: Kendes ikke 100%



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Installationer – hoved elinstallationer



Elinstallationer:

I forbindelse med andre gravearbejder i jord lægges der nye stikledninger ind, så kapaciteten i ejendommen for fremtiden er større. Der udføres ikke decideret større renovering af elinstallationer i ejendommene.



TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

Udearealer



Gårdanlæg:

Gårdanlæg vedligeholdelse og fornyelse løbende.

Der skal være mulighed for brandredning fra gård af.

Belægning skal brydes op delvist grundet kloakrenovering.

Landsbyggefonden giver et mindre støttebeløb pr. bolig til bedre forhold.

TILSTANDSRAPPORT -FORUNDERSØGELSER

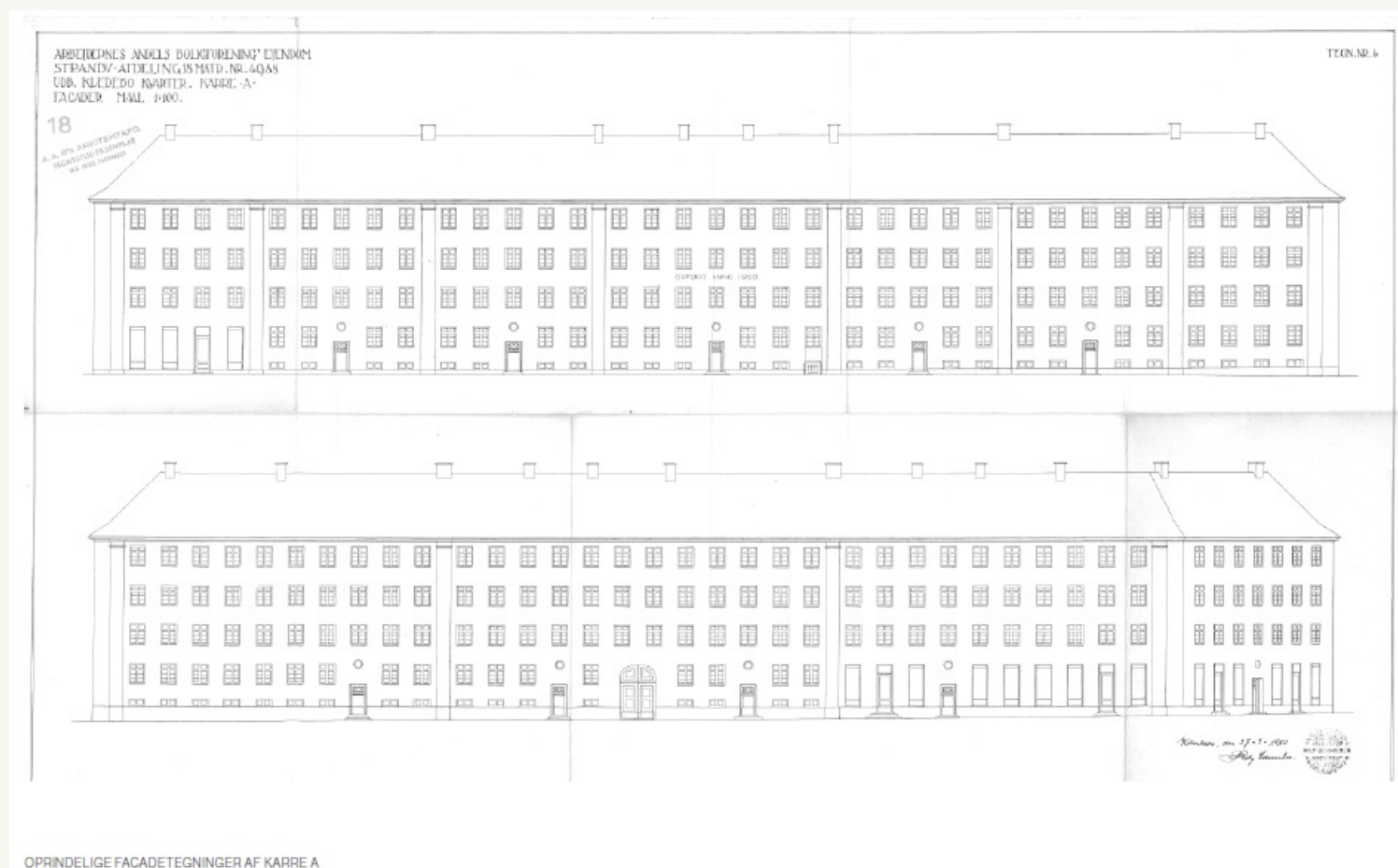
		
Tage (Brand)	Fundament 	Gårdanlæg 
Facader 	Køkken (2-vær) 	
Vinduer 	Vandinstallationer 	
Kældertrapper	Varme 	
Døre til boliger (Brand)	Hoved elinstallationer	
Badeværelser Type A-B-C-D 		
Ventilation 		
Afløbsinstallationer 		
Kloak		

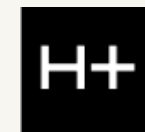
Helhedsplanen i hovedtræk



HVAD INDEHOLDER HELHEDSPLANEN?

- Renovering af tag – brandforhold – ustøttede arbejder
- Udbedring af facader – ustøttede arbejder
- Efterfundering ved hjørne i lille karré – Støttet af LBF
- **Udskiftning af vinduer** – renovering af runde trappevinduer - Støttet af LBF
- Renovering af kældertrapper – ustøttede arbejder
- Udskiftning af døre til boliger – brandforhold - – ustøttede arbejder
- **Udskiftning af badeværelser** - Støttet af LBF
- Etablering af boligventilation - Støttet af LBF
- **Udskiftning af køkkener – 2-vær.** - Støttet af LBF
- Udskiftning af afløbsinstallationer – Delvis støttet af LBF
- Udskiftning af vandinstallationer – Delvis støtte af LBF
- Etablering af varme i badeværelser og køkkener- Støttet af LBF
- Renovering af kloak - ustøttede arbejder
- Etablering af nye elinstallationer (stikledninger)- ustøttede arbejder
- Mindre fornyelse af gårdrum- Støttet af LBF



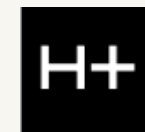


UDSKIFTNING AF VINDUER

Facadeudsnit - eksisterende forhold



FACADE FANØGADE 8-10
EKSISTERENDE FORHOLD



UDSKIFTNING AF VINDUER

Facadeudsnit - fremtidige forhold



FACADE FANØGADE 8-10
FREM TIDE FORHOLD

UDSKIFTNING AF VINDUER

Facadeudsnit - eksisterende forhold



FACADE FANØGADE 8-10 // GÅRDFACADE
EKSISTERENDE FORHOLD

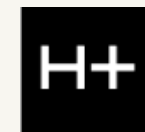
AABAFD.18

UDSKIFTNING AF VINDUER

Facadeudsnit - fremtidige forhold



FACADE FANØGADE 8-10
FREMTIDE FORHOLD



UDSKIFTNING AF VINDUER

Facade - fremtidige forhold



FACADE 1:200 FANØGADE
FREM TIDE FØRHOLD
OMKRING LIGGENDE BYGNINGER ER TEGNET ØP EFTER FOTO OG ER
IKKE MÅLFASTE.

UDSKIFTNING AF VINDUER



**HOLMS
GAARD**^{a/s}
rådgivende ingeniører



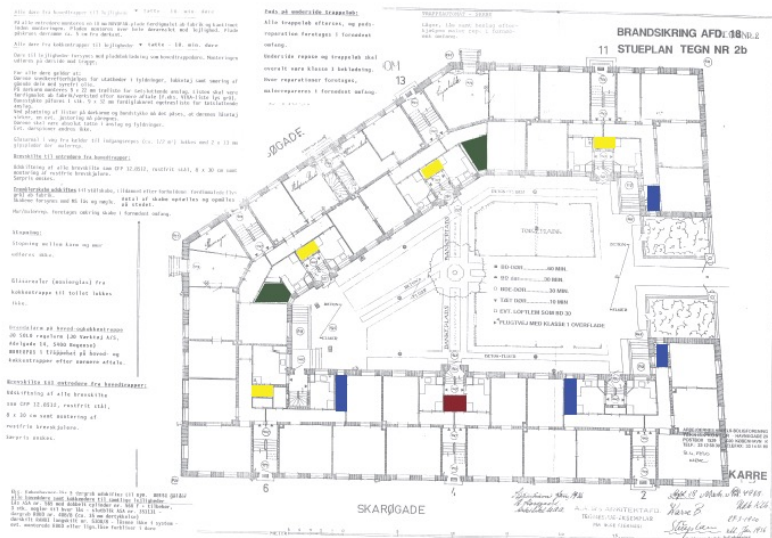
Badeværelser opdeles i 4 typer:

[illegible]

UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer:

Plan - eksisterende forhold forhold



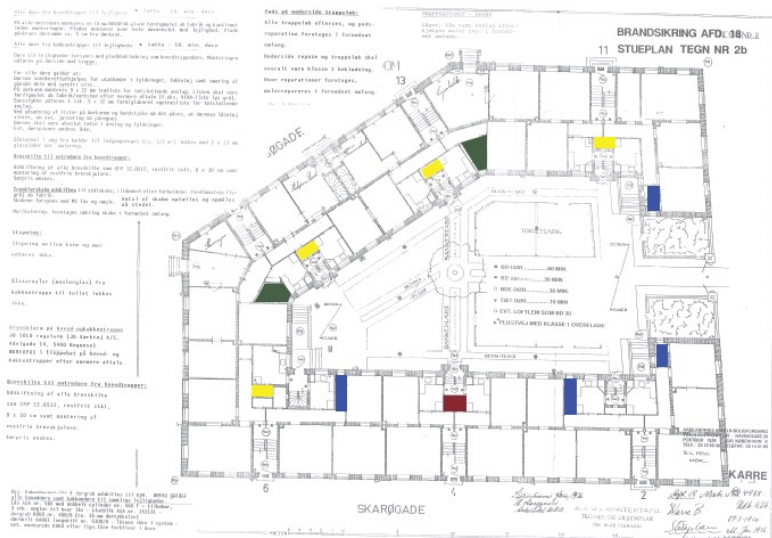
OVERSIGTSPLAN // PLACERING AF BADTYPER
OBS. MARKERING ER PLACERET PÅ STUETAGEPLAN

- BADTYPE A
- BADTYPE B
- BADTYPE C
- BADTYPE D - STORT BAD // IKKE TEGNET

UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSER

Badeværelser opdeles i 4 typer:

Plan - eksisterende forhold forhold

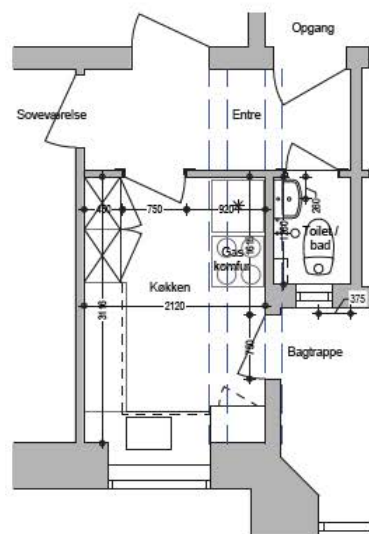


UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSE

Plantegninger - nyt bad Type A



TYPE A FOTO EKSISTERENDE FORHOLD



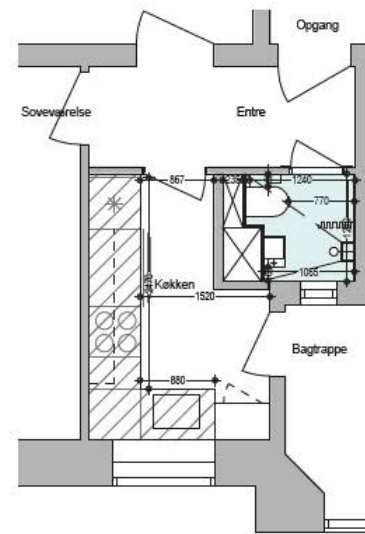
PLAN BAD TYPE A 1:50 EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende forhold:

- Begrænset plads til bruseområde
- Begrænset plads foran toilet og håndvask

Fremtidige forhold:

- Toiletet udvides ved at inddrage et mindre areal i køkkenet
- Vægghængt toilet frigør gulv og bedre rengøring
- Opdeling af toiletet i 3 zoner - håndvask, bad og toilet
- Der etableres håndklædetørrer i badeværelset



PLAN BAD TYPE A 1:50 FREMTIDIGE FORHOLD

UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSE

Opstalter og visualisering - nyt bad Type A



OPSTALTER BAD TYPE A 1:50 FREMTIDIGE FORHOLD



Visualisering af renoveringsforslag til Type A

UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSE

Plantegninger - nyt bad Type B



TYPE B FOTO EKSISTERENDE FORHOLD



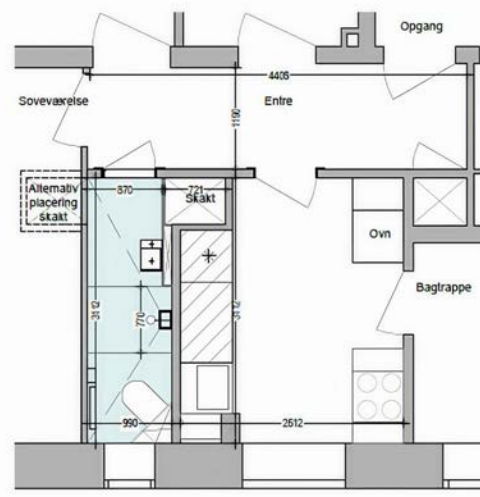
PLAN BAD TYPE B 1:50 EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende forhold:

- Langt smalt baderum
- Toilet placeret i midten af rummet
- Begrænset plads foran toilettet (alt afhængig af indretningen)
- To adgangsdøre optager vægplads

Fremtidige forhold:

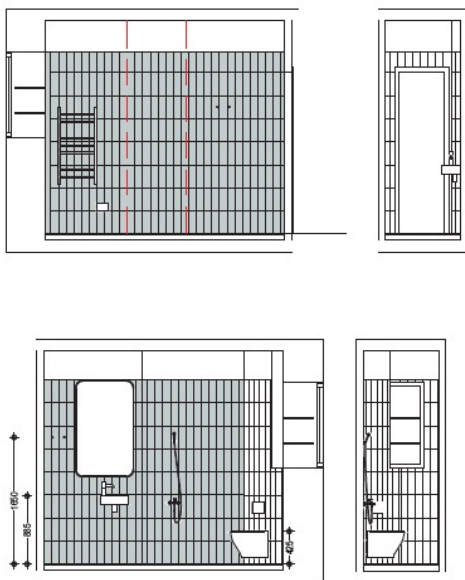
- Toilet flyttes til enden af rummet med bedre plads foran toilettet
- Væghængt toilet frigør gulv og bedre rengøring
- Opdeling af toilettet i 3 zoner - håndvask, bad og toilet
- Der etableres håndklædetørrer i badeværelset



PLAN BAD TYPE B 1:50 FREMTIDIGE FORHOLD

UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSER

Opstalter og visualisering - nyt bad Type B



OPSTALTERBAD TYPE B 1:50 FREMTIDIGE FORHOLD



Visualisering af renoveringsforslag til Type B

UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSE

Plantegninger - nyt bad Type C

Eksisterende forhold:

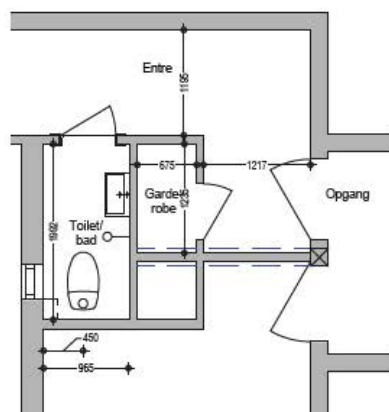
- Begrænset plads til bruseområde
- Begrænset plads foran toilet og håndvask

Fremtidige forhold:

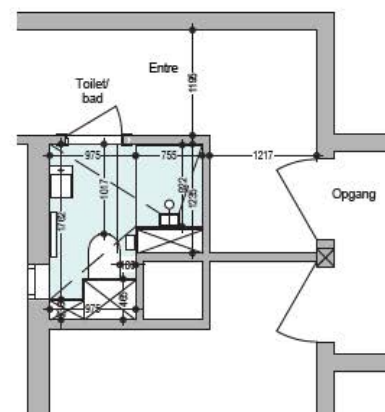
- Toilettet udvides ved at inddrage garderobeskab i entré.
- Væghængt toilet frigør gulv og bedre rengøring
- Opdeling af toilettet i 3 zoner - håndvask, bad og toilet
- Der etableres håndklædetørrer i badeværelset



TYPE C FOTO EKSISTERENDE FORHOLD



PLAN BAD TYPE C 1:50 EKSISTERENDE FORHOLD

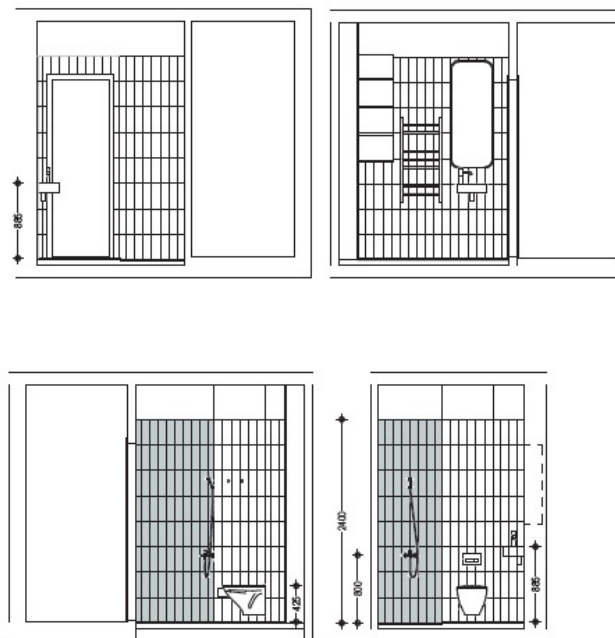


PLAN BAD TYPE C 1:50 FREMTIDIGE FORHOLD



UDSKIFTNING AF BADEVÆRELSER

Opstalter og visualisering - nyt bad Type C



OPSTALTER BAD TYPE C 1:50 FREMTIDIGE FORHOLD

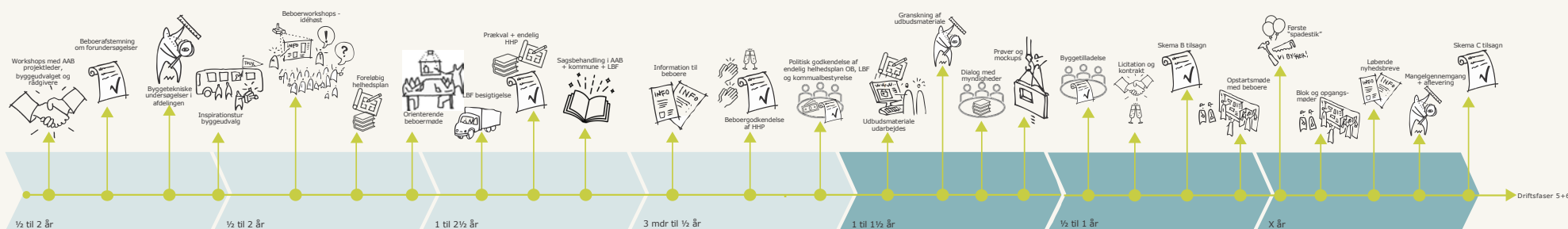


Visualisering af renoveringsforslag til Type C

Foreløbig tidsplan



Organisering og proces - Helhedsplan



FASE 1 & 2 - Forundersøgelser

DEL 1 STATUS & FORBEREDELSE

AKTIVITETER

- Skabe et overblik over afdelingens situation, herunder teknisk, boligsocial og økonomisk
- Fastlægge af proces og organisation
- OB bygger 4 mio til forundersøgelser og HPP (fra Dispositionsfond)
- Afdelingsmødet stemmer om opstart af forundersøgelser
- Påbegynde byggetekniske undersøgelser som dokumentation til LBF

DEL 2 IDÉ- OG PROJEKTUDVIKLING

AKTIVITETER

- Afholde af workshops med beboere ("idéhøst")
- Udarbejdelse af et idékatalog over beboerenskrifter til fremtidskikning og udvikling af bygninger, boliger og udearealer
- På baggrund af tilstandsrapport, dispositionsforslag og budget udarbejdes et samlet ansøgningmateriale
- Orienterende afdelingsmøde om ansøgning og den foreløbige helhedsplan

DEL 3 PROJEKTAFLYLING

AKTIVITETER

- LBF besigtiger afdeling og holder møde med projektets faste bemanning
- Ved besigtigelsen medfører LBF om ansøgningmateriale et prævalificeret
- På mødet afklares hvad der skal udføres eller tilføjes i den foreløbige helhedsplan og bilag for indsendelse til endelig godkendelse
- AAB udarbejder skema A og endelig helhedsplan i dialog med LBF og kommune

DEL 4 VURDERING & GODKENDELSE

AKTIVITETER

- Afholdelse af afdelingsmøde, hvor beboerne orienteres og stemmer om endelig helhedsplan og de økonomiske konsekvenser for afdelingen, herunder ændringer i huslejen (skema A)
- AAB indberetter skema A og endelig helhedsplan samt dokumentation til LBF og kommune
- Politisk godkendelse af HPP og økonomi i OB, kommunen (byrådet) og endelig tilsagn fra LBF
- Skema A godkendelse

FASE 3 & 4 - Projektering & udførelse

DEL 5 UDBUD AF PROJEKTMATERIALE

AKTIVITETER

- Udarbejdelse af udbudsgrundlag og projektmateriale, tegninger, beskrivelser, tilbudsliste, juridiske dokumenter, IKT m.v.
- Udførelse og godkendelse af prøver og mockups
- Opstart udbudsproces (annoncering m.v.)
- Myndighedsdialog (byggetilladelse m.v.)

DEL 6 UDBUD & LICITATION

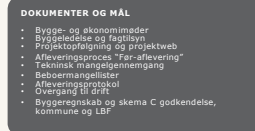
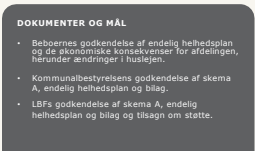
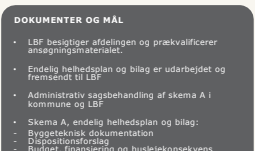
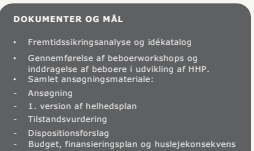
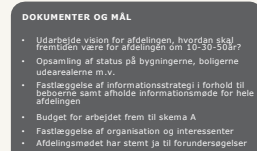
AKTIVITETER

- Byggetilladelse
- Udbud, licitation og kontrahering
- Projektgennemgangsmøder med entreprenører
- Udarbejdelse af udførelsesprojekt
- Informationsmøder for beboere; huse på entreprenøren, tidspunkt, byggetakt, dagligdagen med byggeri i afdelingen m.v.
- Skema B godkendelse

DEL 7 REALISERING AF HELHEDSPLENEN

AKTIVITETER

- Realisering af af helhedsplanen og mangelfri aflevering samt overgang til drift
- 1. spadestik, ryvestrebe og møtvejls-beboerfest
- Beboermøder; blok-møder, opgangs-møder
- Mangelgennemgang og udbedring
- Etapevis aflevering og brugtagning
- Skema C godkendelse
- Slutaflevering og overgang til driftsfaserne 5 & 6
- 1 & 5 års eftersyn



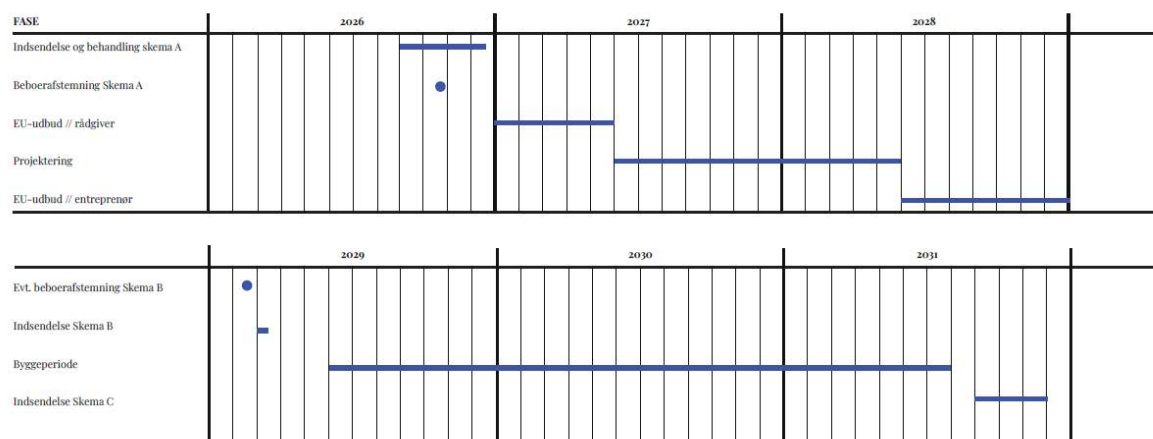
ET KIG PÅ DEN FORELØBIGE TIDSPLAN



- Hvis helhedsplanen bliver **godkendt** af afd. 18, godkendes skema A ansøgning af Københavns Kommune og Landsbyggefonden.
- Med forventet **tilsagn efter 31. december 2026**, herefter kan EU-udbud omkring rådgiver team sættes i gang.
- **Projektering** med endelig beslutning af løsning forventes igangsættes **sommer 2027**.
- Når tilbud er indhentet og entreprenøren er valgt, skal projektet igen godkendes af Københavns Kommune og Landsbyggefonden, det er skema B ansøgningen. **Tidligt forår 2029**
- Når entreprenøren er valgt, fastlægges endelig tidsplan og rækkefølge for udførelsen. Herefter kan genhusningen begynde. **Sommer 2029**.
- Forventet byggeperiode indtil **sommer 2031**.

9. Tidsplan

Herunder er foreløbig og vejende tidsplan skitseret:



Økonomi



ANLÆGSBUDGET PÅ 282 MIO. KR.

Samlet løber udgifterne til helhedsplanen op i 281 mio. kr. Budgettet er specificeret nedenfor, og på næste side kan du se dels huslejekonsekvenser og dels hvordan udgifterne betales.

Håndværkerudgifter i alt	194.959.342
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger %	13.647.154
Uforudsete udgifter	14.407.531
Entreprise udover fastprisperioden	1.061.608
Håndværkerudgifter i alt - inkl. stillads, byggeplads mv.	224.075.634

Forundersøgelser	4.000.000
Totalrådgivning, projekt	15.681.000
Beboerkoordinator, info mv.	3.362.000
Byggeweb, tryk af tegninger	223.000
Byggetilladelse	2.107.000
Landinspektør	223.000
Advokat	448.000
El- og vandforbrug i byggeperioden	90.000
1- års eftersyn	1.120.000
Byggelånsrenter	6.168.000
Byggesagshonorar (lønomkostningsindeks)	4.904.000
Garantiprovision, stiftelsesprovision m.v.	4.005.000
Rejsegilde	112.000
Entrepriseforsikring	448.000
Projektansvarsforsikring	1.120.000
Revision	93.750
Lejetab	3.350.000
Flytning og genhusning	6.700.000
Bidrag til byggeskadefonden	2.761.000
Omkostninger og gebyrer i alt	56.915.750

Anlægsudgifter i alt	280.991.384
-----------------------------	--------------------

HUSLEJEN EFTER RENOVERING

HUSLEJEN EFTER RENOVERING

Nedenfor har vi beregnet huslejekonsekvenserne efter renoveringen. Huslejen stiger først, når renoveringen er afsluttet. Forventet tidligst i 2031. Bemærk, at din husleje godt kan afvige fra nedenstående eksempler.

Rum	Kvm.	Boligafgift i dag	Boligafgift pr. m² i dag	Forhøjelse	Ny boligafgift	Boligafgift pr. m² efter
2	65,3	4.082	750,14	2.928	7.010	1.288,23
3	86,2	5.377	748,54	3.657	9.234	1.285,48
4	116,0	7.222	747,10	5.181	12.403	1.283,02

OBS: Udgifter til bla. drift og vedligehold vil også påvirke huslejen i fremtiden
Afdelingen kan vedtage generelle huslejestigninger i perioden ud over ovenstående.

FINANSIERING – SÅDAN BETALER VI FOR RENOVERINGEN

Anlægsudgifter i alt (se side 7)	280.991.384
Godkendt trækingsret (direkte tilskud fra AAB's fælles kasse)	22.500.000
DV-midler (afdelingens egen opsparing)	18.950.000
Tilskud i alt	41.450.000
Beløb, der skal realkreditfinansieres	239.541.384
Med støttede lån	74.568.412
Med ustøttede lån	164.972.972

Årlig ydelse på det støttede lån (effektiv rente 0,63%)	2.736.661
Årlig ydelse på det ustøttede lån (effektiv rente 4,70%)	10.372.972
Samlet låneydelse pr. år	13.109.632

Løbende støtte	
Tilskud fra AABs dispositionsfond/LBF-Supplerende driftlån	3.615.000
Fritagelse for G-bidrag	761.203
Besparelse drift	2.700.000
Løbende støtte i alt pr. år	7.076.203
Finansieringsbehov, dækket af boligafgiftsforhøjelse	6.033.429
Nuværende boligafgift (budget 2026)	8.411.000
Beregnet huslejestigning	71,73%

BOLIGSTØTTE

FOR FLERE KAN ØGET BOLIGSTØTTE DÆKKE EN DEL AF HUSLEJESTIGNINGEN

Når din husleje stiger, vil du ofte også få mere i boligstøtte. Vi vil derfor opfordre dig til selv at tjekke, om du kan få (ekstra) boligstøtte efter renoveringen af din bolig.

Tildelingen af boligstøtte sker efter personlige forhold (indkomst, husleje, lejemålets størrelse). Vær også opmærksom på, at der er grænser for, hvor meget, man kan få udbetalt i boligstøtte (her har vi listet de aktuelle satser):

- Enlige uden børn, kan max. få op til kr. 1.200,-
- Enlige med børn, kan max. få op til kr. 4.900,-
- Folkepensionister, kan max. få op til kr. 4.969,-

Nedenfor har vi lavet fiktive beregninger, med udgangspunkt i den fuldt indfasede huslejestigning på 71,73%. Husk, nedenstående er kun eksempler. På borger.dk kan alle lave en fiktiv/foreløbig beregning:

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

Er du i tvivl om, hvordan du skal gøre, eller har du andre spørgsmål omkring din husleje, vil vi opfordre dig til at tage direkte kontakt til AAB's sociale viceværter på mail: socialvicevaert@aab.dk



Enlig
2 VÆR. LEJLIGHED
65,3 kvm.
Indtægt pr. mdr:
12.498 kr.

	1 dag	Efter renovering
Boligafgift	4.082	7.010
Boligstøtte (fiktiv beregning)	641	1080
Netto husleje med boligstøtte	3.441	5.930



Enlig med et barn
2 VÆR. LEJLIGHED
65,3 kvm.
Indtægt pr. mdr:
12.498 kr.

	1 dag	Efter renovering
Boligafgift	4.082	7.010
Boligstøtte (fiktiv beregning)	1.880	4.201
Netto husleje med boligstøtte	2.202	2.809



Pensionistægtepar
3 VÆR. LEJLIGHED
86,2 kvm.
Indtægt pr. mdr:
23.536 kr.

	1 dag	Efter renovering
Boligafgift	5.377	9.234
Boligstøtte (fiktiv beregning)	3.019	4.969
Netto husleje med boligstøtte	2.358	4.265



Enlig med to børn
4 VÆR. LEJLIGHED
116 kvm.
Indtægt pr. mdr:
25.000 kr.

	1 dag	Efter renovering
Boligafgift	7.222	12.403
Boligstøtte (fiktiv beregning)	2.834	3.983
Netto husleje med boligstøtte	4.388	8.420

Cafémøde i mindre grupper

Økonomi – Christian (AAB)

Genhusning – Camilla (AAB)

Beboerinddragelse – Karina (AAB)

Ingeniør og Arkitekt – Helle (Holmsgaard), Gitte (H+)

Bestyrelsen

