

Referat

Referent. CLA

Mødedato: 17 september 2026 klokken 17.00.

Sagsnummer.: 30310326
108 Helhedsplan.

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
Andres Tue Møller
atom@tuen.dk
Karina M. Dalgas (KAD)
KAD@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
Helen Rossil
Rossilhelenmail.com
Troels Carstensen
tca.aab18@aab.dk
Ina Lindholm Sheikh
ils.aab18@aab.dk

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

Næste møde: Torsdag den 29. oktober 2026 – Ekstra Ordinært
Torsdag den 22. oktober 2026 – Informationsmøde 2.
Tirsdag den 06. oktober 2026 – Informationsmøde 1.

Bilag.: 202609_Beboerinfo-afd18_korr01c

Referat Byggeudvalgsmøde 13_16.09.2026, Dagsorden.

1. Godkendelse af sidste referat.

- Historik
- Status på markedssituationen.

2. AAB Administrationen byder velkommen mm.

- Status på markedssituationen/byggeri.
- Forklaring på de fremadrettet 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
- Entrepriekontrakt
- Entreprieforsikring (Willis Tower Entreprieforsikring.)
- 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, BU 12.

2. AAB Administrationen byder velkommen mm.

Christian bød velkommen.

Status på markedssituationen/byggeri. 2026.

For en bygherre som AAB er markedet i 2026 mere stabilt end de foregående år.

Der er fortsat pres på priser og ressourcer, men:

- Renoveringsprojekter har gode forudsætninger.
- Offentlig finansiering og støtteordninger spiller fortsat en vigtig rolle.
- Entreprenørkonkurrencen er generelt bedre end under højkonjunktoren i 2021-2022.

Det betyder, at 2026 generelt vurderes som et fornuftigt år at gennemføre større renoverings- og helhedsplansprojekter i.

3. Projektets historie & stade.

Ved BU møde 11 den 6. august 2026 blev man enige om at fortsætte med projektet som støttet af Landsbyggefonden.

Christian påpegede at dette var muligt efter skema A.

Konklusion.

Bestyrelsen godkendte enstemmigt at man skulle fortsætte arbejdet med helhedsplanen og de 71,73% i huslejestigning som Hans gennemgik.

Til et kommende ekstraordinært afdelingsmøde, vil man der stemme om, hvorledes man ønsker en trappemodel, hvor man stiger gradvist (jf. bilag) eller man stiger når byggeriet er afsluttet.

Der var en livlig debat omkring selve mødet, da mange følte at man i informationsbrevet ikke havde taget højde for de ønsker bestyrelsen havde til selve badeværelserne type 1 + 2 og køkkener.

Man ændrer billedtekst i informationsbrevet så det viser at badeværelserne type 1 + 2 kan ændres.

Bestyrelsen havde løbende ændringer og bekymringer til informationsbrevet som blev løbende ændret, så det gav mere tryghed overfor beboerne.

Man blev enige om, sammen med Karina M. Dalgas (KAD) KAD@aab.dk, at lave en beboerinddragelse omkring badeværelserne.

3.1 Informationsbrev.

Overordnet formål

Boligforeningen AAB præsenterer en helhedsplan for en omfattende renovering af Afdeling 18 i Reersøgade. Planen er resultatet af flere års undersøgelser og dialog med beboere, Københavns Kommune og Landsbyggefonden. Helhedsplanen skal godkendes af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. oktober 2026

Baggrund for renoveringen

Afdelingens bygninger er over 100 år gamle, og flere bygningsdele er i så dårlig stand, at en større renovering er nødvendig. Hertil kommer erfaringerne fra tagbranden i 2024, som tydeliggjorde behovet for forbedret brandsikring.

- Renoveringen omfatter blandt andet:
- Reparation og brandsikring af tagene.
- Renovering af facader samt efterfugning og forankring.
- Efterfundering og reparation af fundament.
- Udskiftning af alle vinduer.
- Udskiftning af branddøre.
- Nye eller renoverede badeværelser/køkkener.
- Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding.
- Udskiftning af vand-, varme- og afløbsinstallationer.
- Opgradering af udearealer og cykelparkering.

Vinduer og facader

De nuværende vinduer stammer fra 1983 og er nedslidte. Mange kan ikke længere åbnes, og energimæssigt er de utilstrækkelige. I dialog med Københavns Kommune er det besluttet at genskabe det oprindelige facadeudtryk med opsporede vinduer, som passer bedre til lokalplanens bevaringshensyn. Der søges dispensation for at anvende moderne termoruder.

Badeværelser og køkkener

Alle badeværelser gennemrenoveres på grund af fugtskader, slid og manglende vådrumssikring. Badeværelserne ombygges, så funktionalitet, rengøringsvenlighed og gældende krav opfyldes. Flere boligtyper får ændrede planløsninger, og i de fleste 2-værelses lejligheder udvides badeværelset ved at inddrage en del af køkkenet, som derfor samtidig fornyes og 3 værelses.

Økonomi og budget

Den samlede anlægssum udgør ca. 281 mio. kr. Heraf udgør håndværkerudgifterne ca. 224 mio. kr., mens øvrige omkostninger og gebyrer udgør ca. 57 mio. kr.

Finansieringen består af:

- Trækningsret fra AAB: 22,5 mio. kr.
- Afdelingens egen opsparing: 18,95 mio. kr.
- Støttede lån: 74,6 mio. kr.
- Ustøttede lån: 165,0 mio. kr.

Huslejekonsekvenser

Renoveringen medfører en beregnet huslejestigning på 71,73 %, som først træder i kraft efter renoveringens afslutning, forventeligt tidligst i 2031.

Eksempler:

2-værelses lejlighed: fra 4.082 kr. til 7.010 kr. pr. måned.

3-værelses lejlighed: fra 5.377 kr. til 9.234 kr. pr. måned.

4-værelses lejlighed: fra 7.222 kr. til 12.403 kr. pr. måned.

AAB fremhæver, at mange beboere vil kunne opnå øget boligstøtte, som kan reducere den reelle stigning i huslejen.

Landsbyggefondens rolle

Landsbyggefondens yder støtte til en række arbejder, herunder:

- Ventilation med varmegenvinding.
- Facaderenovering.
- Ekstra fundering.
- Nye badeværelser.
- Forbedringer af gårdrum.
- Visse vinduesarbejder.

Fondens støtte er afgørende for projektets økonomi og forudsætter, at beboerne godkender helhedsplanen inden udgangen af 2026.

Hvis beboerne stemmer nej

Et nej vil medføre bortfald af Landsbyggefondens tilsagn samt den ekstraordinære støtte fra AAB's fælles midler. Samtidig forventes vedligeholdelsesomkostningerne at stige i de kommende år på grund af bygningernes tilstand. AAB vurderer derfor, at et nej på længere sigt kan blive dyrere for beboerne.

Bestyrelsen er enige om at afdelingen skal vedligeholdes, og har et udkast klart, idet der bliver stemt nej.

Genhusning

Arbejderne i boligerne er så omfattende, at beboerne skal genhuses midlertidigt i 4-6 måneder. Genhusningen sker uden nyt indskud, og huslejen i genhusningsboligen må ikke være højere end den nuværende. Beboerne får hjælp til flytning og er garanteret at kunne vende tilbage til deres bolig efter renoveringen.

Tidsplan

Den foreløbige tidsplan er:

- oktober 2026: Orienteringsmøde.
- oktober 2026: Orienteringsmøde.
- oktober 2026: Ekstraordinært afdelingsmøde og afstemning.
- 2026-2029: Projektering, myndighedsbehandling og udbud.
- 2029-2031: Udførelse af renoveringen.

4. Status tidsplan

- Torsdag den 29. oktober 2026 – Ekstra Ordinært Afdelingsmøde Afdeling 18 – Helhedsplan.
- Torsdag den 22. oktober 2026 – Informationsmøde 2.
- Tirsdag den 06. oktober 2026 – Informationsmøde 1.

5. Myndigheder.(Københavns Kommune & 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 2027, men hvis afklaring af skema A grundlag fremmes kan sagen eventuel opnå tilsagn tidligere, hvis der er plads i rammen.

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 2026.

Boligafgift kr./m² **713,47 kr. (Bilag Afd. 18 - Budget 2026)**

Den gennemsnitlige husleje for en almen bolig i Hovedstaden er **1089 kr.** pr. m² i **2026.**

Dvs. at **afdeling 18** ligger **34,5%** lavere end den gennemsnitlige husleje for en almen bolig i Hovedstaden.

Den gennemsnitlige husleje for en almen **bolig i Danmark** er **986 kr.** pr. m² i **2026.**

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 3,1 % årligt.

I almene familieboliger er den gennemsnitlige husleje 960 kr. pr. m² i 2026 mod 930 kr. pr m² i 2025. Det svarer til en stigning på 3,2 %. I en almen familiebolig på 79 m², svarende til den gennemsnitlige boligstørrelse, er den årlige husleje 75.840 kr. eller ca. 6.320 kr. pr. måned.

BOLIGFORENINGEN AAB								
AAB, afdeling 18								
Driftsbudget for 2026								
Boligafgift og lejer								
	Antal	M ²	Boligafgift kr/m ²	Ændring pr. 1/1-2026			Boligafgift kr/m ²	Ændr. Årsbasis kr. i alt
				%	kr/m ²	Dato		
Boliger	131	11.121,7	713,47	6,00	42,80	01-01-2026	756,27	476.000
Erhverv	4	359,8	475,26	0,00	27,79	01-01-2026	503,06	0
Inst.	1	568,7	1684,54	0,00	0,00	01-01-2026	1684,54	0
I alt								476.000

Alle almene boliger

	2022	2023	2024	2025	2026	Gennemsnitlig årlig stigning
Region	kr. pr. m ²					Pct.
Samlet gennemsnit	874	899	927	956	986	3,1%
Hovedstaden	961	986	1.018	1.050	1.089	3,2%
Sjælland	912	934	960	988	1.020	2,8%
Syddanmark	774	794	824	849	875	3,1%
Midtjylland	830	860	888	916	941	3,2%
Nordjylland	808	830	851	873	895	2,6%

Afd. 88 Helhedsplan - Skema B - Finansiering

Anlægsudgifter i alt	280.991.384
Tilskud	
Kapitaltilførsel	
Fællespuljetilskud	
Godkendt trækningsret	22.500.000
Forøgelse af trækningsret	
DV-midler	18.950.000
Co ² kvoteværdi af energibesparelser kr.	
LAR tilskud fra HOFOR	
Udamortiserede lån før byggestart	
Tilskud 2	
Tilskud 3	
Tilskud i alt	41.450.000
Lån	
Støttede lån	74.568.412
Ustøttede lån	164.972.972
Lån i alt	239.541.384
Ydelsessats	
Ydelse på det støttede lån (effektiv rente 0,63%)	3,67% 2.736.661
Ydelse på det ustøttede lån (effektiv rente 4,70%)	6,29% 10.372.972
Samlet låneydelse	13.109.632
Løbende støtte	
Tilskud fra AABs dispositionsfond/LBF-Supplerende driftslån	3.615.000
Fritagelse for G-bidrag	761.203
Besparelse drift	2.700.000
Huslejeforhøjelse indenfor gruppe 2	
Udamortiserede lån	
Løbende støtte i alt	7.076.203
Huslejestigning uden for LBF-sag (inkl. forbedringstillæg)	6.033.429
Finansieringsbehov, dækket af boligafgiftsforhøjelse	6.033.429
Nuværende boligafgift (budget 2026)	8.411.000
Beregnet huslejestigning	71,73%

- 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 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. Satserne 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.

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 møder.

- **Torsdag den 29. oktober 2026 – Ekstra Ordinært Afdelingsmøde Afdeling 18 – Helhedsplan.**
- **Torsdag den 22. oktober 2026 – Informationsmøde 2.**
- **Tirsdag den 06. oktober 2026 – Informationsmøde 1.**
- **BU 13 den 16. september 2026.**

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