

Renovering



KOM TIL
CAFEMØDE MED
ORIENTERING OM
PROJEKTET

ONSDAG DEN 21. JANUAR
KL. 16.00-19.00

SELSKABSLOKALET,
EMDRUP BANKE 2

BEBOERINFORMATION OM RENOVERING AF AFDELINGEN

Kære beboere i afdeling 34, Emdrup Banke

Efter et langt tilløb kan vi nu endelig præsentere renoveringsprojektet, som skal være med til at forbedre vores boliger. Vi håber, at du vil bruge tid på at læse denne præsentation, hvor vi fortæller om baggrunden for renoveringsprojektet samt de økonomiske konsekvenser.

Repræsentanter fra AAB's Byggeri, Ejendomsdrift og Vedligehold samt Boligsocial vil være til rådighed og fortælle mere om projektet på et **café-møde onsdag den 21. januar kl. 16.00-19.00.**

Senere, **onsdag den 4. februar**, holder vi **ekstraordinært afdelingsmøde**, hvor beboerne skal stemme om renoveringsprojektet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen AAB

FORLØBET HAR VÆRET MEGET LANGT. MEN NU GÅR VI I GANG

Afdelingsbestyrelsen foreslår i samarbejde med AABs afdeling for Byggeri, Ejendomsdrift og Vedligehold, at vi nu igangsætter en række nødvendige renoveringsarbejder.

Denne informationsfolder udgør afstemningsgrundlaget, når beboerne i afdelingen skal godkende projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde, onsdag den 4. februar 2026.

Vi skal derfor opfordre dig til at bruge lidt tid på at gennemgå materialet og møde op til en konstruktiv snak om den kommende renovering.

Inden det ekstraordinære afdelingsmøde holder vi et café-møde med orientering om projektet (onsdag den 21. januar), hvor repræsentanter fra AAB's Byggeri, Ejendomsdrift og Vedligehold og Boligsocial vil være til rådighed for at besvare generelle og personlige spørgsmål. Materialet vil også blive kort gennemgået.

Som tidligere oplyst har vi undersøgt om afdelingen kan få støtte fra Landsbyggefonden til en del af de renoveringsopgaver, der ligger foran os, og må desværre konstatere, at det ikke er muligt.

Vi har derfor arbejdet videre med det, som Boligforeningen AAB kalder et 'Renoveringsprojekt med fremtidssikrende tiltag'. Derved har vi fået mulighed for at søge såkaldte trækingsretsmidler fra 'fællesskabets kasse' i AAB.

AAB's organisationsbestyrelse har fastlagt retningslinjer for hvad og hvor meget, der kan ydes tilskud til, og som det fremgår af de kommende sider, er der flere dele af renoveringen, vi kan få støtte til. Eksempelvis efterisolering af gavle og nyt udsugningsanlæg.

De tekniske undersøgelser i afdelingen har vist, at der er nogle forhold i bygningerne, som skal udbedres inden for en kortere årrække. For eksempel tagene på rækkehusene og alle vinduer og døre.

Radiatorerne er – både i række- og etagehusene – placeret ved indervægge. Ved at flytte dem til ydervæggene vil indeklimaet blive bedre.

Varmeanlægget har dog en anslået levetid på ca. 10 år, så I skal beslutte om det skal udskiftes nu. Derfor skal beboerne tage stilling til to scenarier – med eller uden nyt varmeanlæg. Da bygningerne er registreret med en bevaringsværdi på 3 eller 4, er det ikke muligt at efterisolere facaderne udefra, og omlægningen af varmeanlægget vil derfor være det tiltag med størst effekt, der kan gøres for at skabe et bedre indeklima. Derudover giver det bedst mening, både praktisk og økonomisk, at få lavet arbejderne i én omgang.

Uanset omfanget af arbejder undgår vi ikke, at huslejen vil stige.

Med venlig hilsen
afdelingsbestyrelsen / Boligforeningen AAB

SÆT KRYDS!

21. JANUAR

Cafémøde med orientering om projektet

Onsdag den 21. januar
kl. 16.00-19.00

Selskabslokalet,
Emdrup Banke 2

4. FEBRUAR

Ekstraordinært afdelingsmøde

Onsdag den 4. februar
kl. 18.00

Selskabslokalet,
Emdrup Banke 2
(særskilt dagsorden omdeles
iht. vores vedtægter)

VI SKAL VÆLGE MELLEM TO SCENARIER OG DEREFTER MODEL FOR HUSLEJESTIGNING

1. VALG AF SCENARIO

Her kan du se de to renoveringsscenarier i overskrifter samt huslejekonsekvensen ved de enkelte scenarier. På de følgende sider har vi uddybbet beskrivelserne og budgetter.

Scenarie 1: Den fulde renovering

- Renovering af varmeanlæg
- Nye vinduer og altan-/terrasedøre
- Efterisolering af gavle
- Ny fugtstyret udsugning
- Ændring af Affaldshåndtering

+ i rækkehusene:

- Renovering af tagpap
- Udskiftning af afløbsinstallation
- Udskiftning af vandinstallation

+ i etagehusene:

- Efterisolering af tagrum
- Nye altaner
- Nye opgangs-, kælder- og lejlighedsdøre
- Solcelleanlæg

Huslejestigning: 42,80%

(inkl. tilskud fra trækingsret på 23,6 mio)

Scenarie 2: Uden varmeanlæg

Alle arbejder som i Scenarie 1 - blot udsættes udskiftningen af varmeanlægget (inkl. nye radiatorer).

Huslejestigning: 31,72%

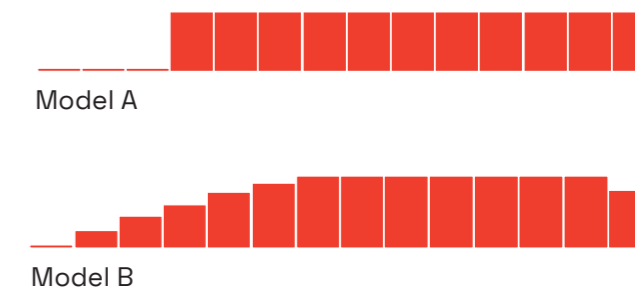
(inkl. tilskud fra trækingsret på 15,1 mio)

2. VALG AF MODEL FOR HUSLEJESTIGNING

Normalt træder huslejestigningen efter en renovering i kraft, når arbejdet er afsluttet (model A).

AAB's organisationsbestyrelse har godkendt en ordning for afdelinger med ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, der betyder, at huslejestigningen kan indføres over flere år. (model B).

Efter valg af renoveringsscenarie, skal beboerne stemme om, hvilken model for huslejestigning, man ønsker (se mere på side 9).



TILSTANDSRAPPORTENS ANBEFALINGER OG DE VALGTE LØSNINGER

I ALLE BOLIGER:

EFTERISOLERING AF GAVLE

Ydermurene på både rækkehuse og etagehuse er opbygget med en for- og bagmur i mursten med hulrum på ca. 75 mm.

I rækkehusene er der benyttet faste murbindere i gavlene i stueetagen, og i etagehusene er gavlene fuldmuret på stueplan og 1. sal men med hulrum på 2. sal.

Når et flertal af beboerne oplever, at der er kuldeproblemer i boligerne, er det altså ikke så mærkeligt. For at reducere varmetabet laves der en udvendig efterisolering, som afsluttes med murstensskaller, der ligner eksisterende murværk.

NYE VINDUER SAMT ALTAN-/TERRASSEDØRE

Vinduer og terrasse-/indgangsdøre i rækkehusene er lavet af plast med 3-lags glas, og i etagehusene er der brugt 2-lags glas.

Begge vinduestyper isolerer dårligt, og det er ikke længere muligt at få reservedele.

Alle vinduer samt altan-, indgangs- samt terrassedøre skal derfor skiftes.

NY FUGTSTYRET UDSUGNING

Badeværelserne er i ok stand og renoveres ikke, men der etableres fugtstyret mekanisk udsugning, så fugten begrænses, og indeklimaet forbedres.

Rørføringen er enkel i rækkehusene, mens man i etagehusene udnytter, at affaldsskakten nedlægges.

ÆNDRING AF AFFALDSSORTERING

I etagehusene benyttes affaldsskaktene, så driftspersonale bruger uhensigtsmæssigt meget tid på at køre affaldsbeholdere op af kælderen og tilbage igen. Det giver et dårligt arbejdsmiljø og kan ikke overholde sorteringskrav fra Københavns kommune. I rækkehusene er der placeret affaldsbeholdere otte steder mellem de 16 husrækker. Her skal driftspersonalet også bruge tid på at køre affaldsbeholderne frem og tilbage.

Afdelingen vil ikke kunne benytte affaldskompresoren i fremtiden. Også dette vil forøge driftsomkostningerne yderligere.

Den nye affaldsløsning for alle beboere vil bestå af nedgravede affaldsbeholdere, hvor det er muligt, og som opfylder alle krav fra Københavns kommune. Det er som udgangspunkt ikke planen, at der skal fjernes parkeringspladser for at give plads til molokkerne.

SOLCELLEANLÆG

Det er muligt at installere et solcelleanlæg på taget af kedelhuset (ca. 110 m²). Det etableres med en batteripakke, så produktionen kan lagres. Den producerede strøm anvendes til afdelingens fællesanlæg og bidrager dermed positivt til afdelingens samlede økonomi.

+ I RÆKKEHUSENE:

RENOVERING AF TAGET

Tagpap på rækkehusene er så slidt, at det skal udskiftes. Tagkonstruktionen ser til gengæld fin ud, der er ingen tegn på fugt og rådskader, og der er isoleret med 100-150 mm Rockwool-granulat. Det er en ok isolering, men selvfølgelig noget mindre end den standard, man isolerer med i dag.

UDSKIFTNING AF AFLØBSINSTALLATION

Afløbsinstallationerne er i rækkehusene udført i støbejern, og cirka en tredjedel er blevet udskiftet til nyt. Nu udskiftes de resterende installationer. Det vil være økonomisk fordelagtigt for afdelingen at få udskiftet resten samlet.

UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATION

Brugsvandsinstallationerne i rækkehusene er udført i galvaniserede stålrør, og cirka en fjerdedel er blevet udskiftet til nyt. Nu udskiftes de resterende installationer. Det vil være økonomisk fordelagtigt for afdelingen at få udskiftet resten samlet.

UDSKIFTNING AF HOVEDDØRE

Hoveddørene i rækkehusene er utætte eller binder, og de skiftes i forbindelse med renoveringen.

+ I ETAGEHUSENE:

EFTERISOLERING AF TAGRUM

Tagpappet på etagehusene har det væsentligt bedre end på rækkehusene. Til gengæld kan tagrummet med fordel efterisoleres.

NYE ALTANER

Der monteres altaner på etagehusene. De bliver cirka 1,5 meter dybe og med en længde på op til cirka 3,5 meter. (OBS. Kommunen kan sætte krav som kan begrænse dette.)

I stueplan vil der blive mulighed for at etablere en ny dør og trappe ned til en lille privat have.

NYE OPGANGS-, KÆLDER- OG LEJLIGHEDSDØRE

I etagehusene er lejlighedsdørene de originale fra 1946. Det betyder også, at hvis de blev monteret i dag, ville de ikke overholde gældende brandkrav. Opgangsdøre og kælderdørene er slidte. Alle døre udskiftes i forbindelse med renoveringen.

+ EVT. VARMEANLÆG

RENOVERING AF VARMEANLÆG

Radiatorerne er de fleste steder – både i rækkehuse og etagehuse – placeret på indervægge. Det bidrager til store forskelle i rumtemperaturen og kan skabe internt træk. Rørsystemet er i en ok stand, men i etagehusene er der 1-strengssystem (i modsætning til rækkehusene, der har 2-strengssystem), som gør det sværere at indregulere systemet, så varmen kommer helt ud til alle lejemaal.

Radiatorerne i alle boliger flyttes derfor ud til facaden, og der opsættes radiatorer i de rum, som ikke i dag har radiator. Etagehusene får deuden et nyt 2-strengssystem.

HVORFOR ER DET BEBOERNE, DER STÅR MED EN STOR DEL AF REGNINGEN?

I en almen boligafdeling, som vores, skal der være balance mellem den husleje, beboerne i afdelingen betaler og udgifterne til drift og vedligeholdelse. Det kalder man 'balancelejeprincippet'.

Ingen må tjene på huslejen.

Det er beboerne selv – via huslejen – der skal spare op til den nødvendige vedligeholdelse af boligerne. På de årlige afdelingsmøder gennemgås budgettet i afdelingen, og der afsættes hvert år penge til dækning af opgaverne i afdelingens vedligeholdelsesplan.

I vores afdeling er der ikke sparet tilstrækkeligt op til de nødvendige renoveringsarbejder. Som det fremgår af budgettet på næste side, så kan vi kun bruge ca. 2 mio. kr. af vores opsparing til renoveringen. Der er altså slet ikke lagt penge til side til for eksempel at få skiftet vinduer, døre og tag.

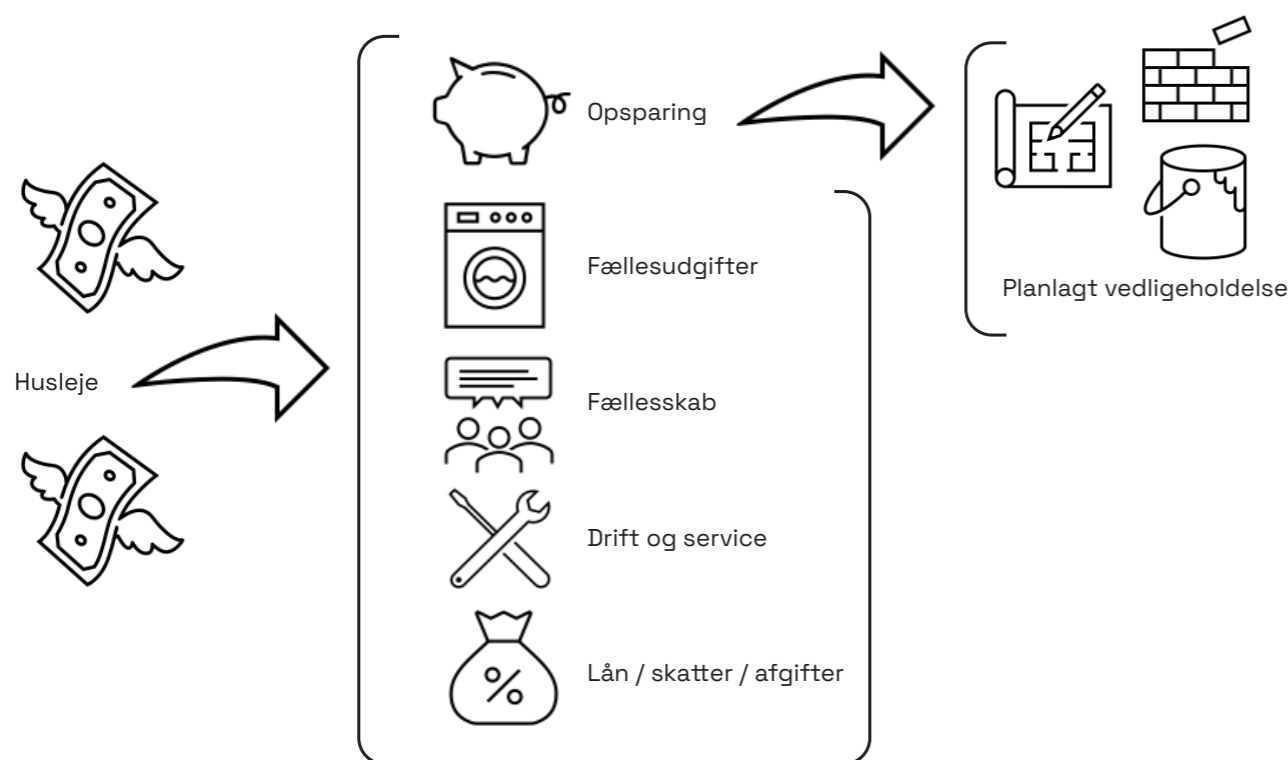
Opsparingen i afdelingen er altså langt fra tilstrækkelig til at dække udgifterne, uanset hvilket af de to scenarier, vi vælger.

Vi har dog mulighed for at få ekstraordinær støtte fra afdelingens trækingsret i AAB's 'fælles kasse', så det samlede tilskud til renoveringen er ca. 29,3 mio. ved den fulde renovering (ca. 20,8 mio. ved scenariet uden nyt varmeanlæg).

De resterende udgifter skal betales ved, at afdelingen optager et realkreditlån, som skal tilbagebetales via en huslejestigning.

Huslejestigningerne er beregnet til mellem 31,72%-42,8% afhængigt af scenarie. Det er højt, og organisationsbestyrelsen i AAB har derfor godkendt en ordning, som gør det muligt for os at indfase huslejestigningen over en årrække (den mulighed skal vi også stemme om op det ekstraordinære afdelingsmøde).

På de følgende sider kan du læse mere om denne ordning samt se hovedtal fra budgettet for den kommende renovering.



Beboernes husleje skal dække alle udgifter i afdelingen. Princippet kaldes balanceleje.

Budget – Renovering afdeling 34	Scenarie 1 Alt inkluderet	Scenarie 2 excl. varmeanlæg
Håndværkerudgifter		
Rækkehuse		
Renovering af tagpap	11.605.000	11.605.000
Efterisolering af gavle	7.130.112	7.130.112
Renovering af varmeanlæg	15.923.906	
Udskiftning af vinduer og terrassedøre	24.084.331	24.084.331
Ny fugtstyret udsugning	3.184.781	3.184.781
Udskiftning af afløbsinstallation	3.715.578	3.715.578
Udskiftning af vandinstallation	7.961.953	7.961.953
Ændring af Affaldshåndtering	4.351.875	4.351.875
Etagehusene		
Efterisolering af tagrum	1.310.729	1.310.729
Nye altaner	11.024.750	11.024.750
Udskiftning af opgangsdøre, kælderdøre og lejlighedsdøre	4.233.188	4.233.188
Efterisolering af gavle	3.403.424	3.403.424
Renovering af varmeanlæg	17.407.500	
Udskiftning af vinduer og altandøre	13.238.272	13.238.272
Ny fugtstyret udsugning	6.963.000	6.963.000
Ændring af affaldshåndtering	3.626.563	3.626.563
Solcelleanlæg	873.013	873.013
Håndværkerudgifter i alt	140.037.975	106.706.569
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	14.003.797	10.670.657
Uforudsete udgifter	14.003.797	10.670.657
Entr. udover fastprisperioden	1.540.418	1.173.772
Håndværkerudgifter i alt - inkl. stillads, byggeplads mv.	169.585.987	129.221.655
Forundersøgelser	2.544.000	1.938.000
Totalrådgivning, projekt	14.158.000	10.788.000
Beboerkoordinator, info mv.	848.000	646.000
Tryk af tegninger	170.000	129.000
Landinspektør	170.000	129.000
El- og vandforbrug i byggeperioden	70.000	53.000
Byggelånsrenter	4.335.000	3.174.000
Byggesagshonorar	3.197.000	2.542.000
Garantiprovision	2.542.000	1.960.000
Entrepreneurforsikring	339.000	258.000
Projekt ansvarforsikring	305.000	233.000
Revision	79.063	79.063
Bidrag til byggeskadefonden	1.983.000	1.512.000
Omkostninger og gebyrer i alt	30.740.063	23.441.063
Anlægsudgifter i alt	200.326.050	152.662.717

FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENSER

En del af renoveringsarbejdet skal betales med et realkreditlån, og en kommende huslejestigningen skal dække afdraget på dette lån.

Nedenfor kan du se huslejberegninger og stigninger for de to scenarier.

På næste side kan du se, hvordan huslejestigningen enten kan falde på én gang (model 1), eller hvis huslejestigningerne indfases efter den mulige* trappemodel (model 2).

Det er op til afdelingsmødet at beslutte, hvilken model for huslejestigning, der skal vælges.

Finansiering	Scenarie 1 Alt inkluderet	Scenarie 2 excl. varmeanlæg
Anlægsudgifter i alt (se budgettet på side 7)	200.326.050	152.662.717
Andel trækningsret	11,8%	9,9%
Tilskud		
Trækningsret	23.637.445	15.090.939
Løbende henlagt ejendomsskat	3.694.097	3.694.097
Tidl. henlagte midler	2.024.619	2.024.619
Tilskud i alt	29.356.161	20.809.655
Lån		
Realkreditfinansiering	170.969.889	131.853.062
Samlet låneydelse (6,2 %)	10.593.656	8.169.946
Løbende støtte		
Besparelse på ejendomsskat	1.231.366	1.231.366
Finansieringsbehov / Huslejestigning	9.362.290	6.938.580
Nuværende boligafgift	21.874.200	21.874.200
Beregnet huslejestigning	42,80%	31,72%

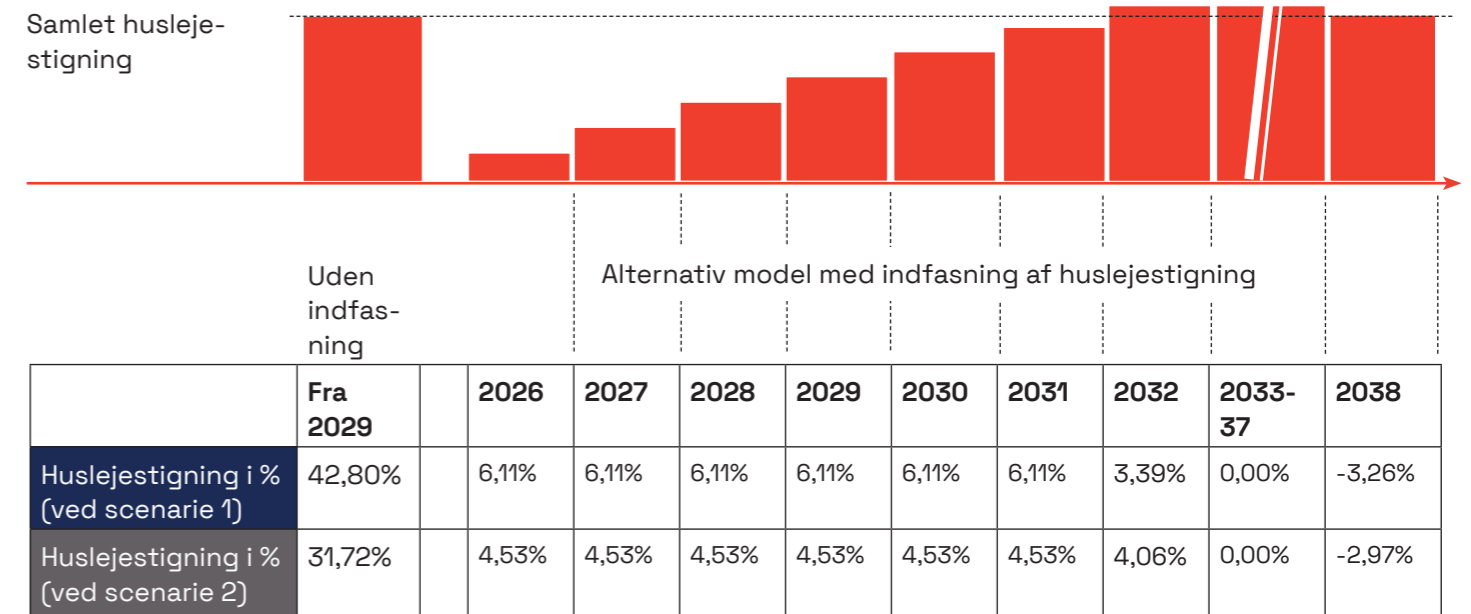
*AAB's organisationsbestyrelse har godkendt en ordning for afdelinger med helt ekstraordinære vedligeholdelsesbehov, der betyder, at huslejestigningen indfases over flere år.

Normalt vil huslejen efter en renovering stige på én gang. På modstående side har vi beregnet, hvordan huslejen i afdelingen vil udvikle sig med indfasning. Og på side 10 kan du se konkrete eksempler på huslejen i de enkelte år.

MODEL 1: HUSLEJESTIGNING PÅ ÉN GANG

Beregnet huslejestigning (model 1)			Ny boligafgift under de forskellige scenarier		
Rum	Kvm.	Boligafgift 01.01.2025	Scenarie 1 Alt inkluderet	Scenarie 2 excl. varmeanlæg	
2	57,0	4.176	5.963	5.501	
3	68,4	5.050	7.211	6.652	
4	86,1	6.400	9.139	8.430	
4	102,4	7.894	11.273	10.398	
Husleje pr. kvm. pr. år			889 kr.	1.270 kr.	1.171 kr.

MODEL 2: INDFASNING AF HUSLEJESTIGNINGEN OVER EN ÅRRÆKKE



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

På næste side kan du se huslejberegningerne i kr.

HUSLEJEKONSEKVENSER VED INDfasNING AF HUSLEJESTIGNING

Her kan du se beregninger af huslejen for udvalgte boligtyper, hvis beboerne vælger model 2 med at indfase huslejestigningen.

Beregning af boligafgiftsforhøjelser for fire almindelige boligtyper ved scenarie 1											
Rum	Kvm.	Boligafgift 2025	Boligafgift 2026	Boligafgift 2027	Boligafgift 2028	Boligafgift 2029	Boligafgift 2030	Boligafgift 2031	Boligafgift 2032	Boligafgift 2033-37	Boligafgift 2038
2	57	4.176	4.431	4.702	4.990	5.295	5.619	5.962	6.164	6.164	5.963
3	68	5.050	5.359	5.686	6.034	6.403	6.795	7.210	7.455	7.455	7.211
4	86	6.400	6.791	7.207	7.647	8.115	8.611	9.137	9.447	9.447	9.139
4	102	7.894	8.377	8.889	9.432	10.009	10.621	11.270	11.653	11.653	11.273

Beregning af boligafgiftsforhøjelser for fire almindelige boligtyper ved scenarie 2											
Rum	Kvm.	Boligafgift 2025	Boligafgift 2026	Boligafgift 2027	Boligafgift 2028	Boligafgift 2029	Boligafgift 2030	Boligafgift 2031	Boligafgift 2032	Boligafgift 2033-37	Boligafgift 2038
2	57	4.176	4.365	4.563	4.770	4.986	5.212	5.448	5.669	5.669	5.501
3	68	5.050	5.279	5.518	5.768	6.029	6.303	6.588	6.856	6.856	6.652
4	86	6.400	6.690	6.993	7.310	7.641	7.988	8.350	8.688	8.688	8.430
4	102	7.894	8.252	8.626	9.017	9.425	9.852	10.299	10.716	10.716	10.398

OBS: Udgifter til bla. drift og vedligehold vil også påvirke huslejen i fremtiden

Afdelingen kan vedtage generelle huslejestigninger i perioden ud over ovenstående.

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:

- Enlige uden børn, kan max. få op til kr. 1.178,-
- Enlige med børn, kan max. få op til kr. 4.143,-
- Folkepensionister, kan max. få op til kr. 4.741,-

Nedenfor har vi lavet fiktive beregninger, med udgangspunkt i scenarie 1 (den fulde renovering) og den fuldt indfasede huslejestigning på 42,80%. Husk, nedenstående er kun eksempler. På borger.dk kan alle lave en fiktiv/foreløbig beregning:

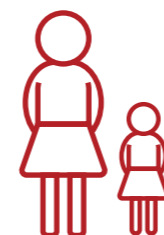
<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

Er du i tvivl om, hvordan du skal gøre, eller har du andre spørgsmål omkring din husleje, vil vi opfordre dig til at komme til café mødet eller tage direkte kontakt til Stine Andersen, social vicevært i AAB på mail: sta@aab.dk.



Enlig
2 VÆR. LEJLIGHED
57 kvm.
Indtægt pr. mdr:
12.498 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	4.176	
Boligafgift efter renovering		5.963
Boligstøtte (fiktiv beregning)	651	919
Netto husleje med boligstøtte	3.525	5.044



Enlig med et barn
3 VÆR. LEJLIGHED
68 kvm.
Indtægt pr. mdr:
25.000 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	5.050	
Boligafgift efter renovering		7.211
Boligstøtte (fiktiv beregning)	1.166	2.462
Netto husleje med boligstøtte	3.884	4.749



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

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	6.400	
Boligafgift efter renovering		9.139
Boligstøtte (fiktiv beregning)	2.679	3.862
Netto husleje med boligstøtte	3.721	5.177

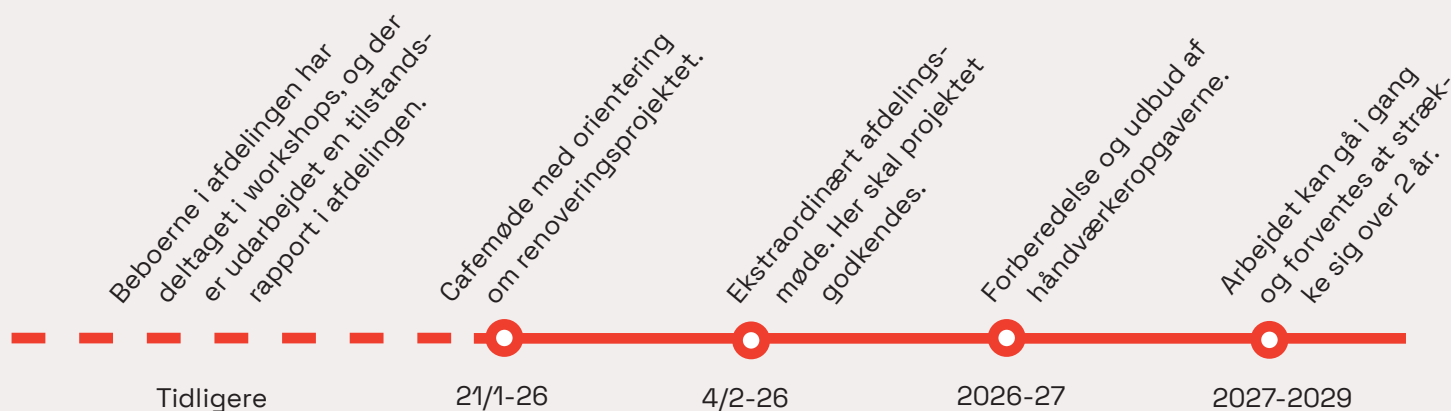


Pensionistægtepar
4 VÆR. LEJLIGHED
102 kvm.
Samlet indtægt pr. mdr:
23.536 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	7.894	
Boligafgift efter renovering		11.273
Boligstøtte (fiktiv beregning)	3.728	4.741
Netto husleje med boligstøtte	4.166	6.532

HVAD SKER DER NU?

På cafémødet den 21. januar 2026 vil vi gennemgå renoveringsprojektet og økonomien samt tidsplanen. På det kommende ekstraordinære afdelingsmøde 4. februar 2026 skal beboerne godkende løsning og økonomi. Den overordnede tidsplan (med forbehold) ser således ud:



MANGLER DU SVAR PÅ DINE SPØRGSMÅL?

Du er altid velkommen til at kontakte projektleder Rune Asholt, hvis du har spørgsmål til renoveringsprojektet.

Mail: ras@aab.dk