

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 80

<p>Mødedato: 16 december kl. 17:00</p> <p>Mødested: Fælleshus Storegårdsvej 16, 2700 Kbh.</p> <p>Referent: Christian Rosenqvist, projektleder AAB</p>	<p>Deltagere:</p> <p>Beboere fra 46 lejemål = 92 stemmer i alt</p> <p>Fra afdelingsbestyrelsen: Gitte Brøndell Larsen Sahira Bhatti</p> <p>Fra administrationen: Kemal Selimovic Carsten Clement (CCL) Christian Rosenqvist (CRO)</p>
--	--

<i>Dagsorden</i>	<i>Referat</i>
1. Valg af dirigent	AAB55_Fethi Hanci (Administrativ)
2. Valg af stemmeudvalg	Lizza Andreasen Sarina Bibæk Lisbeth Jensen
a) Afstemning om helhedsplan	For: 90 Imod: 0 Undlader at stemme: 2

Referatet godkendes i sin helhed af:

Formand for afdelingen

Alexander Rehrmann Jørgensen

Dirigent på afdelingsmødet

Fethi Hanci

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Fethi Hanci

Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: d3ed9d19-67b1-4b15-8323-ab8ce2520bb1

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-12-17 09:41:13 UTC



Alexander Rehrmann Jørgensen

Underskriver

På vegne af: Formand

Serienummer: ea3d506b-5552-4c47-ac25-688070231ddc

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-12-26 00:31:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Til beboerne i afdeling 80

København, den 2. december 2025

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE VEDRØRENDE DEN KOMMENDE HELHEDSPAN

I henhold til boligforeningens vedtægter § 14, stk. 7 indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde

VIGTIG ÆNDRING AF MØDEDATO - NY DATO

**Tirsdag den 16. december 2025 kl. 17.00
Fælleshuset. Storegårdsvej 32, 2700 Brønshøj**

DAGSORDEN:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent
- 3) Valg af stemmeudvalg
- 4) Gennemgang af forslaget.
- 5) Afstemning.

På baggrund af den gennemgåede helhedsplan for afdelingen, som blev gennemgået d. 27 november 2025, skal der stemmes om helhedsplanen igen, da der er sket ændringer i forhold til den tidligere afstemning d. 23 september 2020.

Hvad er afdelingsmødet - og hvem kan deltage?

Boligforeningen AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig.

Vi håber, at du vil deltage, og at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

OBS.

Der vil være mulighed for at snakke med projektlederne torsdag d. 4 december mellem kl. 15 - 17 i fælleshuset, hvis du har spørgsmål du gerne vil drøfte.

Bilag: Afd. 80 Helhedsplan

AAB AFD. 80 HELHEDSPLAN

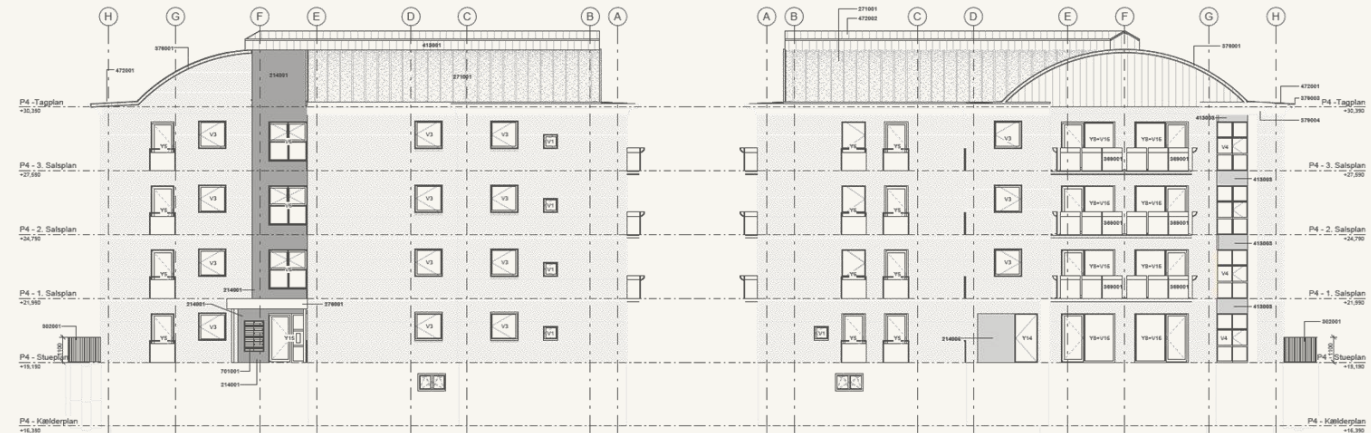
Velkommen til besluttende afdelingsmøde



Afd. 80 Helhedsplan

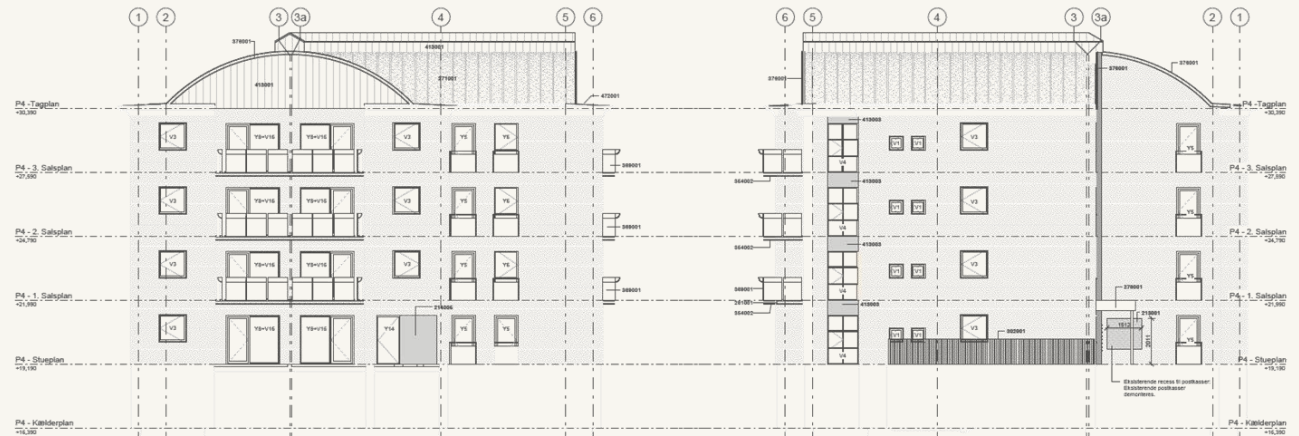
Dagsordenen besluttende afdelingsmøde

1. Valg af Dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Gennemgang af forslaget
5. Afstemning.



Facade Nord - Fremtidige forhold

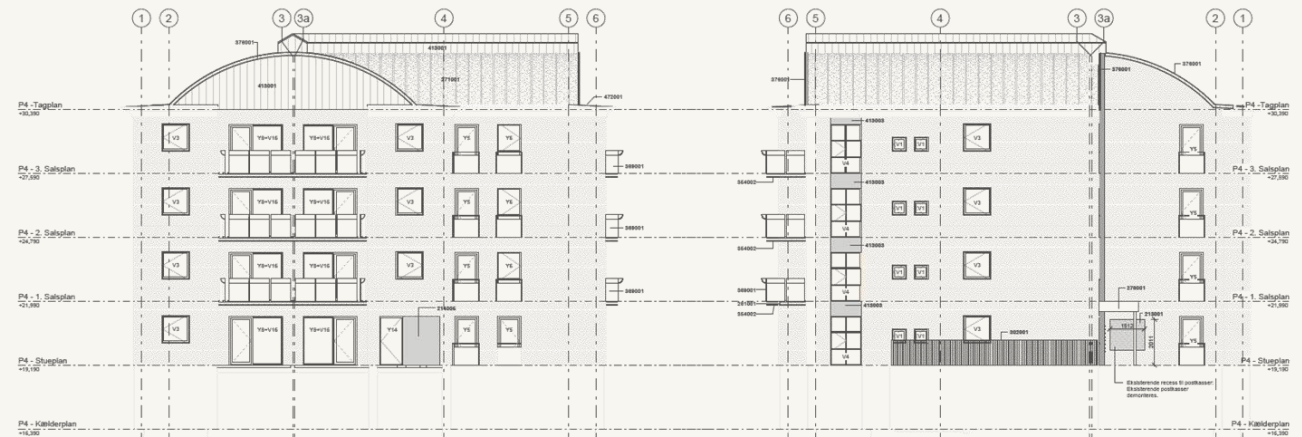
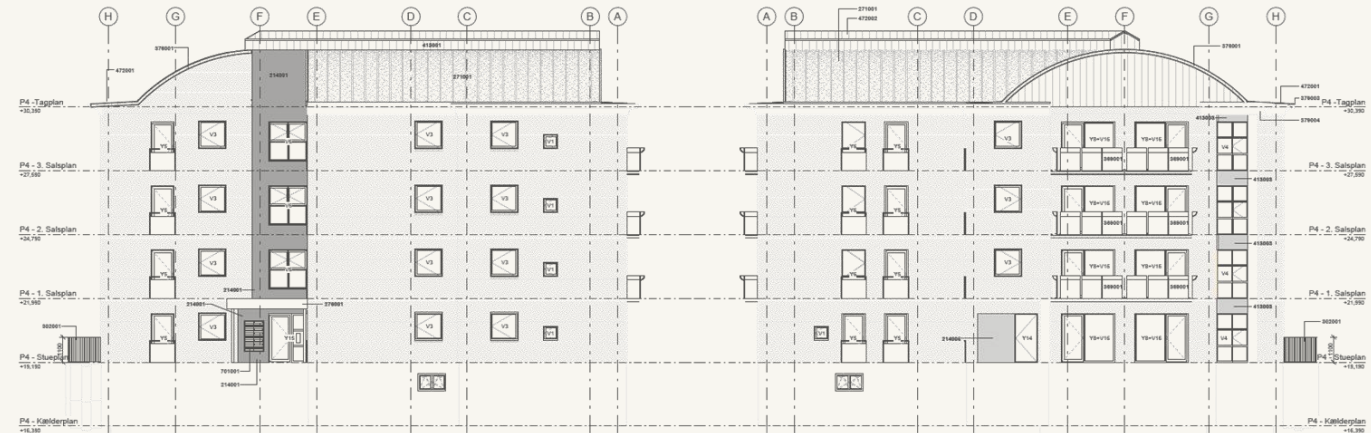
Facade Syd - Fremtidige forhold



Afd. 80 Helhedsplan

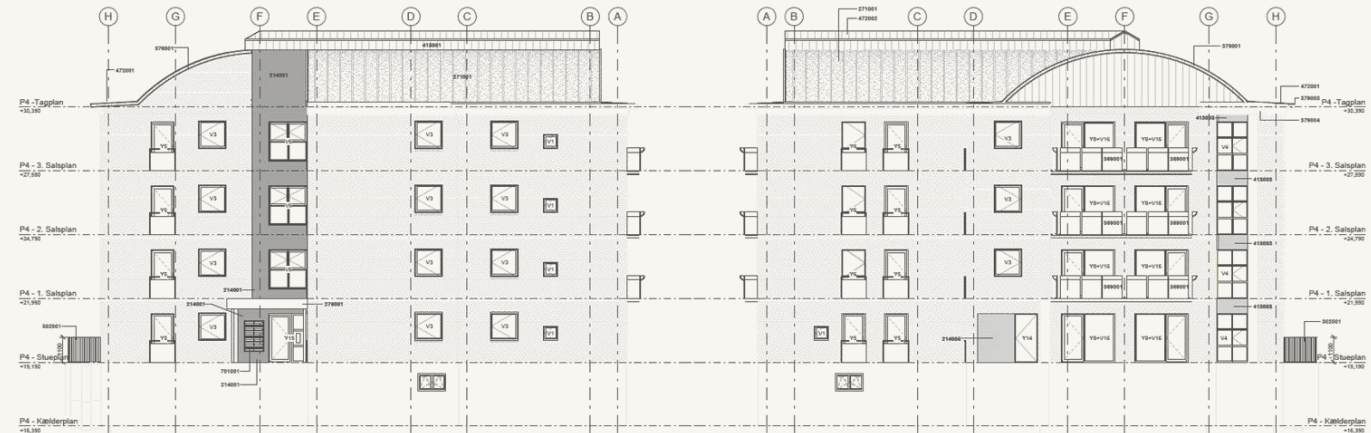
Gennemgang af forslaget

1. Hvem er vi - præsentation.
2. Status siden sidst.
3. Hvad nu ?
4. Køkkener
5. Badeværelser
6. Proces
7. Anlægsøkonomi
8. Økonomi - huslejekonsekvens.
9. Spørgsmål



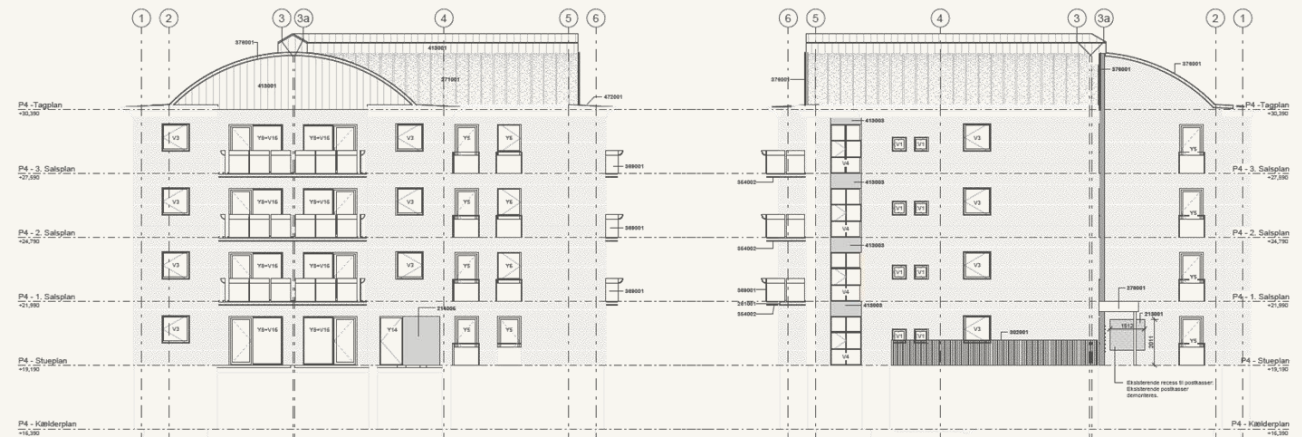
Afd. 80 Helhedsplan

- 1. Hvem er vi.
- Esben Kirk Sommer, Arkitema Projekteringsleder.
- Carsten Clement, AAB Seniorprojektleder.
- Christian Rosenqvist - kommende projektleder



Facade Nord - Fremtidige forhold

Facade Syd - Fremtidige forhold



Afd. 80 Helhedsplan

Kort gennemgang af historien frem til nu.

- Vi begyndte at tænke de første tanker om en renovering af afdelingen tilbage i 2014, hvor Landsbyggefonden var forbi.
- Det blev besluttet at starte forarbejdet til en helhedsplan pga. skader i taget og på altaner m.m.
- Planen var klar og blev vedtaget på afdelingsmøde 23 september 2020.
- Ny projektleder og rådgiver på fra februar 2023.
- Ny gennemgående undersøgelse af afdelingen, med et blik til naboafdelingen, for at se hvilke erfaringer de gjorde under udførelse, som vi kunne bruge.
- Konstateret at der var væsentlige ting som ikke var med i de oprindelige undersøgelser, derfor aftalte vi med bestyrelsen , Landsbyggefonden og AAB, at vi gik grundigt til værks og fik alt med, der var nødvendigt.
- Derfor står vi her nu.

Afd. 80 Helhedsplan

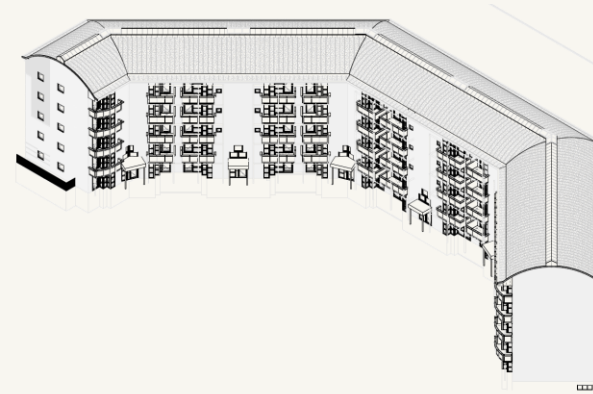
Hvorfor helhedsplan.

Der er en lang række byggeskader, der SKAL laves

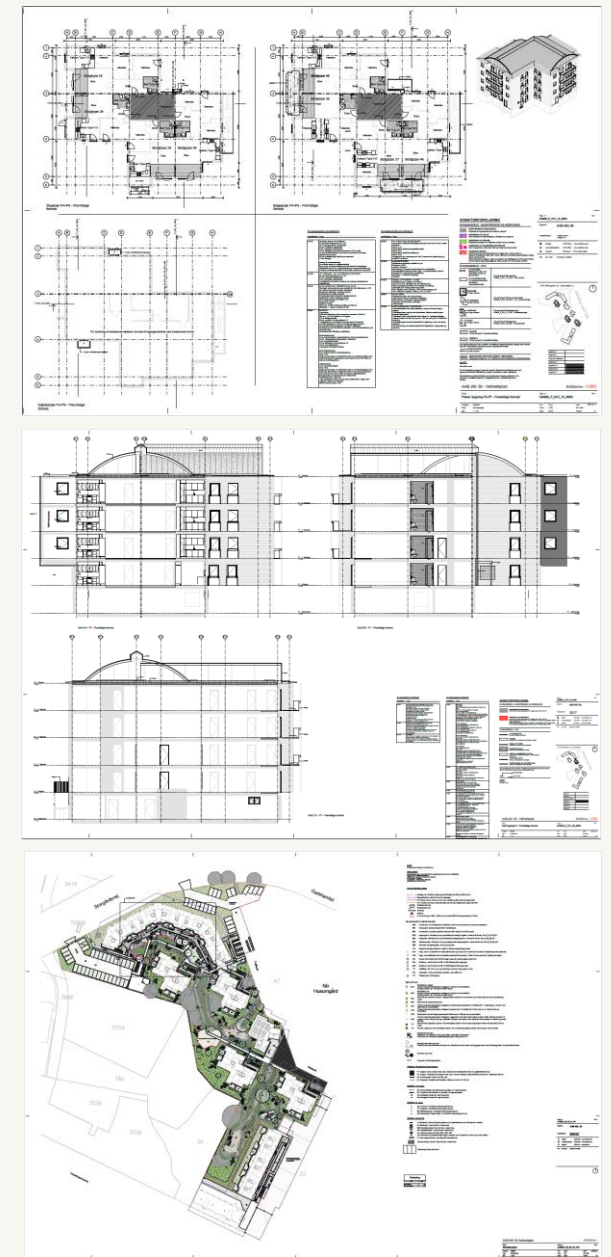
- Udskiftning af tag
- Udbedring af altaner og franske altaner
- Udbedring af utætte gulve og altandøre, skimmel i dør- og vindueslysninger
- Vægrevner i badeværelser og dårlige vådrum
- Reparation af udvendige fuger omkring sålbænke og manglende fugtspærre.
- Udskiftning af fejlkonstruerede vandinstallationer
- Affaldsløsning i stedet for defekte skraldesug
- Kriminalpræventiv tryghedsskabende udemiljø
- Renovering af fælleshuset

Afd. 80 Helhedsplan

2. Status siden sidst



- Rådgiver har udarbejdet udbudsmaterialet, der har været sendt i EU-udbud
- Det er udarbejdet budget og udkast til skema B (Kommunal godkendelse)
- Dialog med Landsbyggefonden er afsluttet
- Udbud af de planlagte arbejder til entreprenører er afsluttet
- Afholdt licitation for entreprenørerne er afsluttet



Afd. 80 Helhedsplan

AAB afd. 80				
Evaluering af indkomne tilbud				
	Adserballe & Knudsen A/S CVR: 29919089	Hansson & Knudsen A/S CVR: 37215228	Hovedstadens Bygningsentreprise A/S CVR: 15 68 37 83	MT Højgaard Danmark A/S CVR: 12562233
Generelt				
Tilbudsliste underskrevet	JA	JA	JA	JA
Tilbudsliste udfyldt	JA	JA	JA	JA
Pris (40%)				
Tilbudssum (ekskl. Moms)	150.812.484,52 kr.	177.537.277,00 kr.	126.880.000,00 kr.	140.651.535,05 kr.
Tilbudssum (inkl. Moms)	188.515.605,65 kr.	221.921.596,00 kr.	158.600.000,00 kr.	175.814.418,81 kr.
Kapitaliseret pris (ekskl. Moms)		- 2.500.000,00 kr.		
Vurdering	5,8	1,1	10,0	7,6
Vægtede point (40%)	2,3	0,5	4,0	3,0
Proces (30%)				
a)	7	6	8	9
b)	6	7	7	7
c)	6	6	8	8
d)	6	6	7	7
e)	7	8	7	8
f)	8	7	7	8
g)	8	7	8	9
h)	8	7	8	8
i)	8	7	6	8
j)	5	5	7	8
Vurdering	7	7	7	8
Vægtede point (30%)	2,1	2,0	2,2	2,4
Organisation (30%)				
Organisationsplan	9	8	8	8
Nøglepersoner (CV)	8	8	8	9
Vurdering	9	8	8	9
Vægtede point (30%)	2,6	2,4	2,4	2,6
Forbehold				
	Nej	Nej	Nej	Nej
Samlet vurdering				
100%	6,9	4,8	8,6	8,0

- Resultat af licitationen ses her – Byggearbejdet har været i EU udbud
Hovedentreprenøren vedstår tilbud, arbejdet kan påbegynde ved godkendt skema B
- Byggearbejdet kan opstarte ca. marts 2026

Ændringer siden tidligere godkendelse

Køkken bolig

Variant 01 - Forst

Variant 02 - Salvie

Variant 03 - Sand



Badeværelse bolig

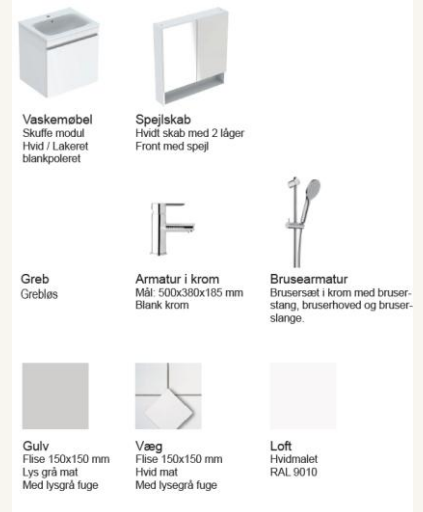
Variant 01



Variant 02

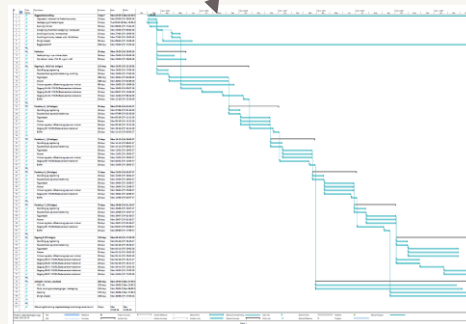
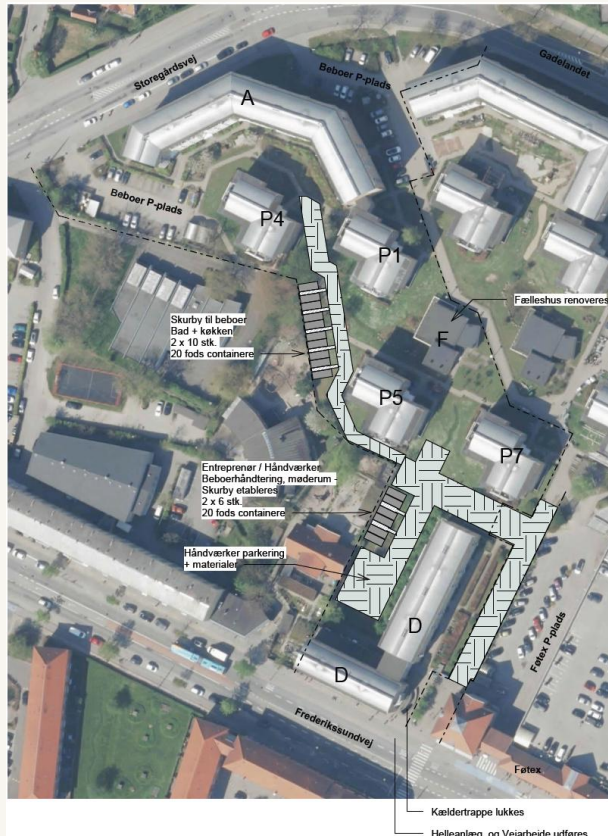


Variant 03

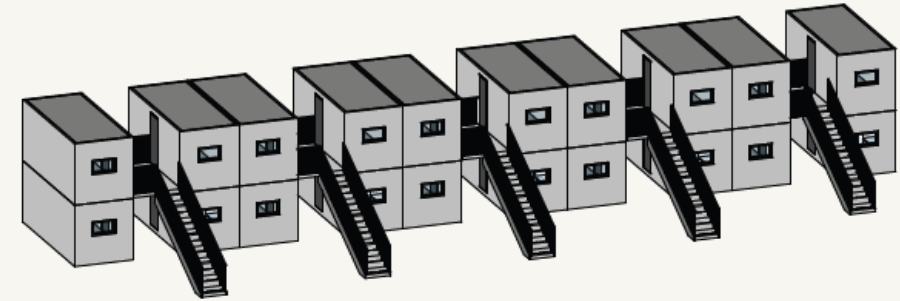


Proces når vi går i gang.

- Fælleshuset og beboerpavilloner kommer først.
- En opgang bliver renoveret af gangen.
- Midlertidig køkken og badeværelse i ca. 6-8 uger.



- Marts 2026 - Marts 2028
- Starter med fælleshuset,
- Afslutter med udearealer



Isometri

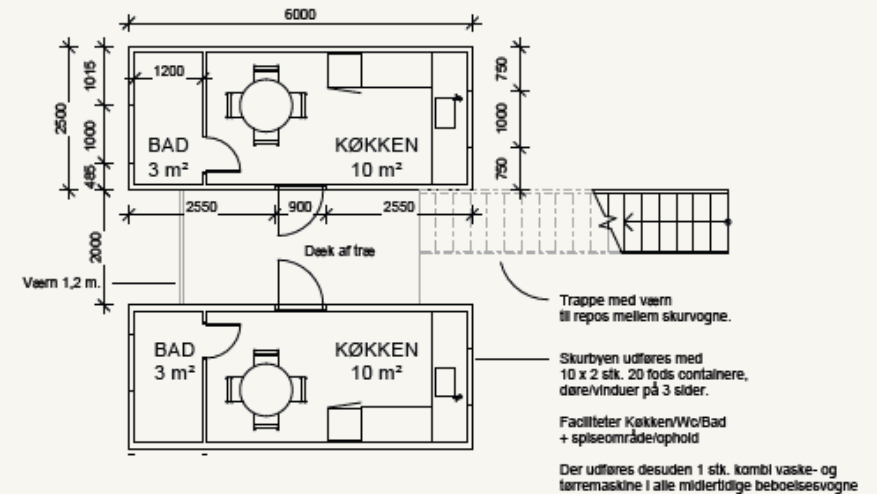
Skurby etableres på bundopbygning af grus, udføres i niveau med eksisterende, hvorfor der kommer springhøjdeforskel mellem trappeløb/trappeløb.

Der etableres køreplader for god færdsel, samt belysning for anvendelse hele døgnet.

Afløb samles i kværn pumpebrød, etableres til eksisterende ott. kloak

EL og Vand fra teknikum

Alle rørledninger i terræn anlægges nedgravet, frostfrit.

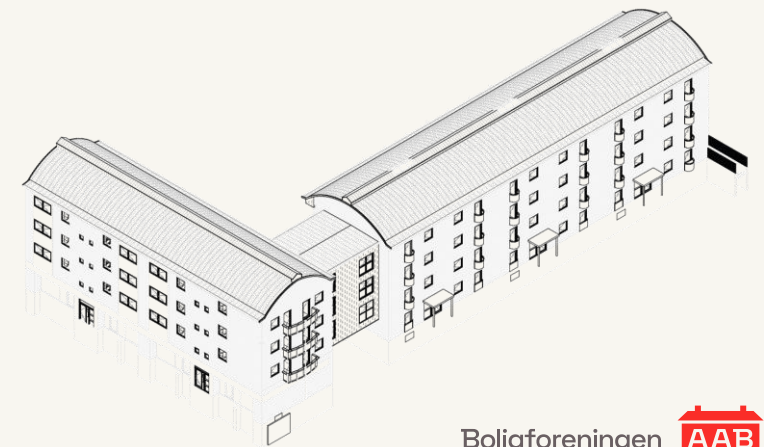
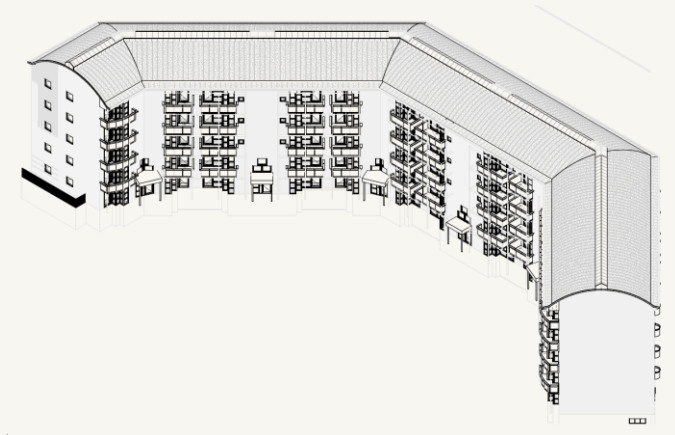
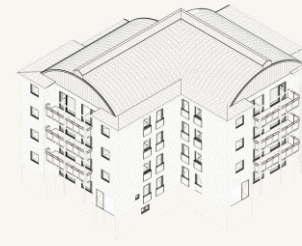


Princip af skurby til beboer

1 : 100

Anlægsøkonomien

Arbejder der skal udføres	mio.kr.	
Tagudskiftning inkl. Ventilation	37	Støttet
Altaner inkl. værn opretning	18	Støttet
Opretning af bygningskonstruktioner murværk	34	Støttet
Ny vinduer og udvendige døre - kun fuger i skema A	11	Delvist støttet
Køkkener	7	Delvist støttet
Badeværelser	7	Delvist støttet
Udskiftning af alle vandinstallationer også i jord	17	Støttet
De grønne områder - miljøarbejder	4	Delvist støttet
Fælleshus	1	Støttet
Krimanalitetforebyggende arbejder i de grønne områder	12	Delvist støttet
Fællesstien med fsb - opretning	10	Støttet
Entreprisesum	148	Delvist støttet
Byggeplads og ekstraarbejder	29	Delvist støttet
Øvrige omkostninger	51	Delvist støttet
Helhedsplan i alt	228	Skema B



Afd. 80 Helhedsplan - Økonomi - huslejestigning

Renoveringsarbejder støtte af Landsbyggefonden	133.578.860 kr.
Supplerende renoveringsarbejder - ikke støtte af landsbyggefonden	<u>94.246.714 kr.</u>
Omkostninger i alt	<u>227.875.575 kr.</u>
Finansiering:	
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
Egne henlæggelser	9.892.000 kr.
Trækningsret	31.000.000 kr.
Almennet tilskud	500.000 kr.
Reguleringskonto	<u>11.300.000 kr.</u>
Tilskud i alt	<u>53.692.000 kr.</u>

Afd. 80 Helhedsplan - Økonomi - huslejestigning

Beløb der skal lånefinansieres:

Støttede lån	133.578.860 kr.
Ustøttede lån	<u>40.554.714 kr.</u>
Lån i alt	174.133.575 kr.
Årlig ydelse på støttede lån 3,67 %	4.902.344 kr.
Årlig ydelse på ustøttede lån 6,18 %	<u>2.504.742 kr.</u>
Samlet låneydelse	7.407.087 kr.
Løbende støtte årligt fra AAB Disp.fond /LBF supplerende driftslån	6.008.839 kr.
Rest der skal dækkes af huslejekforhøjelse	1.398.248 kr.
Huslejestigning på (2025 tal)	
Husleje effektueres først i 2028, når arbejder er afsluttet	9,5 %

- **AAB Afdeling 80 - Helhedsplan**
- Beregning af boligafgiftsforhøjelser for de tre almindelige boligtyper
- Efter renoveringen

Rum	m ²	Boligafgift 01.01.2025	Boligafgift Pr. m ² før	Generel forhøjelse	Ny boligafgift	Boligafgift Pr. m ² efter
2	66,3	6.223,00	1.126,33	589,88	6.812,88	1.233,10
3	86,0	7.749,00	1.081,26	734,53	8.483,53	1.183,75
4	93,2	8.161,00	1.050,77	773,58	8.934,58	1.150,38

Afd. 80 Helhedsplan

- **Afstemning:**

- For :
- Imod :
- Blanke :
- Ugyldige:

