

Spørgsmål og svar om byggesagen

AAB afdeling: 49
Opdateret: 30.06.2026



Kære beboer i afdeling 49

Denne folder indeholder svar på spørgsmål om den igangværende renovering, som er blevet stillet af beboere i afdelingen og som har generel interesse for alle.

Vi opdaterer løbende folderen, og du kan altid finde den seneste version på beboerinfo-siden.

Folderen er inddelt i temaer, så du lettere kan se, om der er et svar på dit spørgsmål.

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen i afd. 49/
Boligforeningen AAB**

Her finder du yderligere information

Du vil løbende modtage information om renoveringen via nyhedsbreve og på vores hjemmeside:

<https://aab.dk/helhedsplaner/beboerinformation-om-helhedsplanen-i-afd-49/>



Du kan også kontakte:

Beboerkoordinator
Lise Knudsen

mail: lik@aab.dk

tlf. 2165 9245

Indholdsfortegnelse / temaer

HVAD SKAL DER LAVES INDE OG UDE?.....	4
TIDSPLANER.....	5
ARBEJDET I DIN BOLIG	6
FÆLLESHUSET.....	10
TRÆER OG UDEAREALER.....	10
INFRASTRUKTURFORBINDELSE/AKTIVITETSSTI.....	10
PARKERINGSPLADSER	10
ALTANER OG HAVER.....	10
FACADER OG VINDUER.....	12
FORSIKRINGSFORHOLD	12

HVAD SKAL DER LAVES INDE OG UDE?

Renoveringsprojektet har været længe undervejs. Det blev godkendt af beboerne tilbage i 2019. Siden er der blevet foretaget en lang række forundersøgelser og nødvendige tilpasninger.

Renoveringen skal dels løfte boligstandarder i alle boliger og dels skal en række boliger sammenlægges, så der bliver etableret nye, attraktive og større boliger i afdelingen.

I punktform skal der laves følgende:

- Lejlighedssammenlægninger
- Opgradering af udearealer og nye legepladser
- Nyt fælleshus
- En infrastruktursti for gående mellem Stærevej og Gråspurvej
- Altaner til sammenlagte boliger og valgfrie råderetsaltaner
- Valgfrie råderetskøkkener
- Ny affaldshåndtering
- Vedligeholdelsesarbejder (bl.a. faldstammer)
- Tryghedsskabende tiltag f.eks. altaner i gavle og ved stuelejligheder
- Nye energibesparende vinduer i højhusene
- Kriminalitetsforebyggende tiltag inkl. ny belysning.

TIDSPLANER

Får vi en detaljeret tidsplan for, hvornår håndværkerne kommer ind i vores lejlighed?

Alle beboere får varslinger – 3 måneder, 6 uger, 14 dage og 3 dage (på SMS) – før der skal arbejdes i deres bolig.

Vi holder desuden 'blokmøder', 2-4 uger før arbejdet går i gang i den enkelte blok. Her gennemgår vi de praktiske forhold, inklusiv en overordnet tidsplan for arbejdet i den enkelt blok

Kan vi få en plan for, hvornår der arbejdes i de enkelte blokke?

Da mange forhold kan ændre sig i takt med, at håndværkerne bevæger sig igennem de mange lejligheder, kan vi ikke lave en samlet plan. Men vi har lavet en overordnet tidsplan, som du finder på beboerinfo-siden.

Hvorfor får vi seks ugers varsel, men skal først til blokmøde 2-4 uger før byggestart?

Du bliver altid varslet mindst 6 uger før arbejdet går i gang i din bolig – det er et lovkrav. Blokmøderne ligger tættere på, fordi det er her, vi kan give de mest præcise oplysninger. Nogle gange holdes de fjorten dage før – andre gange op til en måned før. Der kan også ske ændringer undervejs – og så bliver der sendt en ny varsling. Vi oplever også, at mange

spørgsmål først dukker op kort før byggestart, og derfor giver det mening at mødes kort før arbejdet går i gang.

Hvor lang tid arbejder håndværkerne i min bolig?

Arbejdet i boligerne er meget omfattende. Der skal både arbejdes i dit køkken og på badeværelset – og så skal der skiftes radiatorer i alle rum. Arbejdet er tilrettelagt, så der hele tiden er vand i boligen.

Fra den første dag og indtil din bolig er helt færdig vil der gå cirka 10 uger (med forbehold for forsinkelser). Der kan også være en pause, hvor håndværkerne ikke kommer i din bolig.

Sideløbende med arbejdet inde i boligen, er der et hold af håndværkere, der arbejder udenfor, og som sætter nye vinduer i facaderne. Når de kommer til din bolig, skal de også indenfor en dag eller to.

Hvornår begynder arbejdet med fælleshuset?

Der er pt planlagt opstart for fælleshuset i november 2026 (men planen kan blive ændret).

ARBEJDET I DIN BOLIG

Alle beboere modtager en særskilt information om, hvad man skal gøre før, under og efter arbejdet i boligen.

Hvornår arbejder håndværkerne i boligerne?

Håndværkerne skal følge Københavns Kommunes bygge- og anlægsskrift. Derfor må støjende arbejder udføres på hverdage fra kl. 7 til 18, og særligt støjende arbejder udføres på hverdage fra kl. 8 til 17.

Arbejdsdagen slutter som regel kl. 16 men kan vare helt til kl. 18. Dette kan skyldes tørretider, planlægning o.lign. Overholder håndværkerne ikke ovenstående, skal du meddele det til vores beboerkoordinator.

Forventer I, at vi ikke er hjemme mellem kl. 7 og 18?

I bestemmer selv, om I vil være i boligen, mens der bliver arbejdet. Men der vil være meget larm, så I kan vælge at bruge de fællesfaciliteter, vi stiller til rådighed.

Hvor kan jeg være, når håndværkerne arbejder i min bolig?

Vi har opsat en 'stillevogn' ved siden af vaskeriet, der er indrettet som en fælles opholdsstue.

Hvad gør jeg, når håndværkerne arbejder i mit køkken?

Vi opsætter skurvogn med fælleskøkken til jer, der har håndværkere i køkkenet, så du kan lave mad her.

Hvad gør jeg, når mit badeværelse skal renoveres?

Du vil blive tilbudt et tørkloset i perioden hvor dit badeværelse bliver renoveret.

Vi opsætter desuden toilet- og badevogne, hvor der kun er adgang for de beboere, hvis boliger er ved at blive renoveret.

Hvad er et tørkloset?

Det er en form for 'camping-toilet' med en pose i, som er forsejlet, så der ikke er lugtgener.

3 gange om ugen kommer der folk og tømmer tørklosettet.

Hvorfor skal vi have en særlig Danalock-lås på døren?

Vi opfordrer alle til at tage imod tilbuddet om at få sat en såkaldt Danalock på jeres hoveddør.

På den måde er I sikre på, at det kun er håndværkere fra byggesagen, der kan komme ind i jeres bolig.

MT Højgaard opbevarer jeres nøgle under byggeriet hvis der mod forventning bliver brug for den.

Danalock-låsen er digital. Det betyder, at vi kan se, hvem der låser sig ind. Det giver sikkerhed og tryghed for jer.

I kan selv fortsat bruge jeres almindelige nøgle.

I skal give samtykke, for at vi må sætte en Danalock på jeres dør. Det vil vi bede om i 6 ugers varslingen.

Håndværkerne skal altid banke på, inden de går ind. Også selv om de har adgang via Danalock.

Hvordan passer jeg på mit indbo, når håndværkerne arbejder i boligen?

Boligen bliver fotoregistreret, inden vi går i gang med arbejdet, og vi kan på den måde dokumentere, hvis der skulle forsvinde noget under byggesagen (se også under forsikring). Registreringen behandles fortroligt, men hvis du f.eks. ikke vil have filmet personlige fotos eller lignende, bør du fjerne dem inden den varslede fotoregistrering

Vi anbefaler, at du opbevarer personlige værdigenstande og ejendele forsvarligt, mens arbejdet udføres i lejligheden.

Hvordan ved jeg, hvem der skal arbejde i min lejlighed?

Vi har aftalt disse 'husregler' for vores håndværkere:

- Håndværkerne skal altid banke på, inden de går ind. Også selv om de har adgang via Danalock.
- De må kun komme ind i boligen, hvis de har et relevant ærinde.
- Håndværkerne skal bære ID med navn og billede.
- Efter arbejdsdagen skal de rydde op efter sig (de tager det grove med, men foretager ikke en grundig rengøring), og de efterlader ikke materialer/værktøj i boligen.
- Håndværkerne skal sørge for at holde hoveddøren lukket.
- Er du ikke hjemme, når håndværkerne går fra lejligheden, skal de låse efter sig.

Hvis du oplever, at 'husreglerne' ikke følges, skal du kontakte beboerkoordinatoren. Så tager vi sagen op med MT Højgaard.

Er vandet lukket i hele perioden?

Der vil hele tiden være vand i lejligheden. Enten i køkkenet eller på badeværelset.

Skal vi være uden varme, mens håndværkerne arbejder?

Radiatorerne og varmerør skal skiftes, så vi sætter el-radiatorer op i den periode, hvor jeres radiatorer ikke virker. I skal ikke betale for strømforbruget til el-radiatorerne. Der bliver sat særskilte målere op, så byggesagen betaler for elvarmen. Vær dog opmærksom på, at hvis I sætter elradiatorerne i jeres egne stikkontakter, er der jer selv, der skal betale regningen.

Er det alle lejligheder der skal have nye radiatorer?

Ja. Varmesystemet hænger sammen i blokken, så alle rør og radiatorer skal skiftes.

Hvor meget vil det larme, når I arbejder?

Der vil være meget larm, og vi anbefaler at I benytter stillevoغن i de perioder. Særligt, når der skal bores.

Hvad gør jeg med min kat, når der arbejdes i boligen?

Der bliver meget larm, når der arbejdes. Det bedste for alle husdyr vil være at komme lidt væk 'hjemme fra'.

Vær opmærksom på, at det også larmer, når vi arbejder hos naboen eller uden for boligen.

Hvor meget plads skal håndværkerne bruge i lejligheden?

Vi laver en skitse, der viser hvor du skal fjerne møbler mv., så håndværkerne kan komme til. Hovedreglen er, at de skal bruge 80-90 cm gangplads fra indgangsdør og hen til de områder, hvor de skal arbejde. Foran alle radiatorer skal der ryddes ca. 1.5 meter

Skitsen får du sammen med din 14 dages varslings.

Vi dækker gulvet af, hvor håndværkerne går.

Bliver der gjort rent?

Håndværkerne skal rydde op efter sig, men det er ikke almindelig rengøring.

Bliver gulve beskyttet?

Ja, der skal afdækkes – og det skal reetableres, hvis det bliver ødelagt.

Bliver hele lejligheden malet, når håndværkerne er færdige?

Nej, men hvis der er hakker og skrammer tager vi det op.

Hvad gør jeg, når jeg har brug for hjemmehjælp på særlige tidspunkter?

Kontakt vores beboerkoordinator, hvis der er særlige hensyn, vi skal tage. For eksempel hvis du har et handicap eller har brug for ekstra hjælp.

Hvordan foregår altanarbejdet?

Alle facadeplader skal pilles af oppefra og ned til den etage, hvor den nederste altan skal monteres.

Altanerne fæstnes til facaden og herefter monteres de nedefra og op. Og til sidst monteres facadeplader igen.

Arbejdet foregår fra en lift. Så der bliver ikke sat stillads op omkring boligen.

Kan jeg bruge min nye altan med det samme?

Nej. Alle altaner kan først bruges efter, at vi har modtaget ibrugtagningstilladelser fra kommunen.

Skal jeg også tømme mit kælderrum?

Hvis der er behov for at arbejde i dit kælderrum (eller loftrum) – får du et varsel (og tilbudt et alternativt opbevaringsrum).

Hvordan kan jeg se, at det er en håndværker fra byggesagen, jeg lukker ind i min bolig?

Håndværkere går med firmatøj og id-kort. De har også kun adgang til Danalock-låsen, hvis de er knyttet til byggesagen.

Hvad gør vi, når der arbejdes på vaskeriet – hvor kan vi vaske tøj?

En del af vaskeriet vil fortsat være i drift, mens der bygges på den anden del. For at sikre, at alle stadig kan vaske, bliver der desuden opstillet midlertidige skure med vaskemaskiner. Der vil være samme kapacitet som normalt i hele byggeperioden.

GENHUSNING

Der er som udgangspunkt ikke genhusning i projektet, da det ikke er en del af budgettet.

I særlige tilfælde (fx ved dårligt helbred) kan der laves midlertidige løsninger. Vi beder om en lægeerklæring i forbindelse med genhusning. Kontakt beboerkoordinatoren, hvis du har spørgsmål.

Vi arbejder pt på at få midlertidige beboercontainere ud i området, men vi er udfordret med plads. Det kan blive opholdsrum eller et sted man kan sove, alt efter hvad Københavns Kommune godkender.

FÆLLESHUSET

Kommer fælleshuset til at ligge, hvor fodboldbanen er nu?

Ja, det er planen.

Kan man leje fælleshuset som beboer?

Ja, det bliver muligt. Priser og brug vil blive besluttet på et afdelingsmøde, når vi kommer tættere på.

TRÆER OG UDEAREALER

Hvilke træer bliver fældet?

Vi forsøger at bevare så mange træer som muligt. Nogle træer er bevaringsværdige – blandt andet dem bag børnehaven, som ikke bliver rørt. Vi bevarer så meget som muligt, men nogle træer kan blive fældet for at skabe plads til maskiner og adgangsveje.

INFRASTRUKTURFORBINDELSE/AKTIVITETSSTI

Er der givet tilladelse til åbningen mod de sorte huse ved Gråspurvej?

Vi er i dialog om det – det er endnu ikke endeligt afklaret.

PARKERINGSPLADSER

Bliver parkeringspladserne bag højhusene sløjfet?

På grund af brandregler, bliver nogle af pladserne omlagt, fordi der skal skabes mere plads til brandkøretøjer.

Kommer der overvågning af parkeringsområdet?

Ja, der skal etableres overvågning som en del af helhedsplanen. Det sker i samarbejde med driften.

ALTANER OG HAVER

Får alle stueboliger i højhuse haver?

Nej, ikke alle. I nr. 32, 34 og 36 får stuelejligheder altaner med trappe ned – men ikke private haver. Der bliver dog etableret private haver ved stuelejlighederne i nr. 30, bag ved det kommende fælleshus.

Er der brugt penge fra helhedsplanen til altanerne i højhusene?

Råderetsaltaner betales af beboerne selv i de enkelte boliger. Altanerne i gavlene er en del af helhedsplanens kriminalitetsforebyggende tiltag og får derfor støtte.

Hvorfor skal vi have altaner?

Altanerne er en del af den løsning, som har gjort det muligt at få støtte til renoveringen. Samtidig er der lavet en kriminalitetsforebyggende rapport, som peger på, at altaner giver bedre udsyn til fællesarealerne og dermed øger trygheden. Det er også blevet vedtaget på afdelingsmødet, Københavns kommune og indarbejdet i byggetilladelserne.

Er altanerne i højhusene åbne eller lukkede?

De bliver åbne.

Bliver der altaner i gavlene med adgang fra køkkenerne? Og hvad så med radiatorerne, der sidder der lige nu?

Ja, gavlaltanen i højhusene bliver fra køkkenerne. Radiatoren bliver flyttet.

TEKNISKE SPØRGSMÅL

Bliver der taget hensyn til asbest?

Ja, der bliver taget prøver løbende, før arbejdet udføres.

Kommer der flere radiatorer i boligerne i højhusene?

Der kan komme justeringer for at leve op til krav. Der kommer for eksempel en radiator i gangen.

Hvornår bliver højt vandlukkerne lavet?

Vi forventer, at højt vandlukkerne bliver lavet før sep/okt. '26.

Hvilket arbejde bliver der lavet i kælderen?

Der bliver trukket nye vandvær i kælderen

FACADER OG VINDUER**Bliver facaderne rensset?**

Ja, der er afsat penge i drifts- og vedligeholdelsesplanen (dv-planen) til at rense facaderne efter renoveringen.

Hvorfor er vinduerne i lavhusene ikke med i helhedsplanen?

Afdelingen er i gang med at spare op til udskiftning af vinduer i lavhusene. Udskiftningen er lagt ind i den planlagte vedligeholdelsesplan (dv-plan) for 2030.

Vinduerne er ikke en del af den nuværende helhedsplan, og vi kan desværre ikke svare på, hvorfor det ikke blev lagt ind, dengang planen blev besluttet.

Får vi nye vinduer i højhusene?

Ja, der bliver sat nye vinduer i Stærevej 30, 32, 34 og 36 – mod svalegangen bliver vinduer og døre fra 4. sal og opefter udskiftet til branddøre og med brandglas i vinduer.

FORSIKRINGSFORHOLD**Er jeg dækket, hvis der opstår skader på min bolig under arbejdet?**

Boligforeningen AAB, rådgiverne og entreprenøren har tegnet forsikringer, som dækker de skader, der måtte opstå som følge af renoveringsarbejdet – f.eks. revner i vægge eller andre bygningsskader.

Men: AAB's forsikring dækker ikke dit indbo, så vi opfordrer alle til at tegne en indboforsikring.

Som udgangspunkt, har du selv ansvaret for at fjerne værdigenstande som f.eks. smykker, penge, gavekort, billetter mm.

Tjek derfor din forsikringspolice. Kontakt eventuelt dit forsikringssselskab, hvis I er i tvivl om dækning under renoveringen.

Vi anbefaler desuden, at du tildækker eller fjerner tv, møbler, tæpper og andet, som kan være i vejen, og at du rydder eventuelle værdigenstande væk.

Hvad dækker AAB's forsikring?

AAB har en bygningsforsikring, som dækker:

- Skader på selve bygningen
- Brand- og stormskader
- Skjulte rør og faste installationer
- Glas og sanitet
- Skader på bygningsdele som gulve, vægge og lofter.

Hvad sker der, hvis jeg ikke har en indboforsikring?

Det er vigtigt, at du har en indboforsikring, hvis der mod forventning skulle ske skade på dit indbo i forbindelse med renoveringen. Derfor anbefaler AAB altid, at du tegner din egen indboforsikring.

Hvis du ikke har en indboforsikring, kan du risikere selv at skulle dække udgifterne, hvis dine ejendele bliver beskadiget – f.eks. ved en vandskade, brand eller indbrud under renoveringen. Husk, at du altid er velkommen til at kontakte vores beboerkoordinator, hvis du har spørgsmål om renoveringen.

Er det et krav at have indboforsikring?

Nej, det er frivilligt. Men uden en indboforsikring risikerer du selv at skulle betale, hvis dit indbo bliver beskadiget.

Er indboforsikring dyr?

Mange forsikringselskaber tilbyder betaling i rater – så du kan dele forsikringspræmien op og betale måned for måned.