

AAB AFDELING 23 HELHEDSPLAN

April 2026

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN FOR ETABLERING AF NYE BADEVÆREL- SER I AAB AFDELING 23



Se anlægsbudget og finansiering side 10 og 11

ARBEJDET MED HELHEDSPLANEN SIDEN APRIL 2022

Som der er orienteret om i de Nyhedsbreve, der løbende har været udsendt til alle beboere, har der efter afstemningen om helhedsplanen april 2022 været arbejdet med bearbejdning af projektet.

Vi er klar til at fremlægge den opdaterede helhedsplan, men inden vi beskriver indhold, omfang og konsekvenser her lidt historik.

Afdelingens udfordringer

Afdelingen fremstår vel vedligeholdt på både bygninger og udearealer, men udfordres af de mange små og utidssvarende badeværelser beliggende i blokkene C, D og E.

Badeværelserne i karre F er tidligere istandsat og har fået skiftet vand- og afløbsinstallationerne. Derfor indgår blok F ikke i helhedsplanen.

Badeværelserne varierer i størrelse og i ca. 250 boliger er badeværelser indrettet i det oprindelige lille toilettrum og er derfor små og utidssvarende.

Målet med helhedsplanen er at fremtidssikre bebyggelsen ved at ombygge de små toilettrum og etablere tidssvarende badeværelser i alle boliger.

AAB/afdelingen søgte i 2014 Landsbyggefonden om støtte til finansiering af renovering/ombygning af afdelingens badeværelser.

Landsbyggefonden meddelte efterfølgende, at der var afsat en foreløbig støtteramme til sagen.

Foråret 2020 vedtog Folketinget en Boligaftale, som betød fremrykning af udvalgte helhedsplaner –

herunder helhedsplanen for AAB afdeling 23.

Overvejelser og muligheder

Der har over tid været gjort en del overvejelser om, hvordan boligerne og badeværelser bedst muligt kunne ombygges.

Resultatet af disse overvejelser blev at inddrage køkkentrapparealet i boligerne og udnytte det nye boligareal til badeværelser.

Dette gælder dog ikke de ca. 70 badeværelser i blokkenes hjørner, der skal istandsættes uden flytning af vægge og inddragelse af køkkentrappenum.

Entreprenør og rådgivere er valgt

Myndighedstilsagnet var startskud til at gennemføre udbud med valg af entreprenør og rådgivere til at projektere løsninger og gennemføre ombygningerne.

På baggrund af udbuddet blev Nordstern valgt som entreprenør.

Der blev samtidigt valgt et rådgiverhold, men samarbejdet med dem blev opsagt foråret 2025 og samme efterår blev der i stedet indgået aftale med JJW Arkitekter og ingeniørfirmaet Dominia A/S.

De foreløbige skitser og forslag til badindretninger, der blev fremlagt ved afstemningen af helhedsplanen, er efterfølgende revideret.

De nu foreliggende forslag er netop vendt med Landsbyggefonden og Københavns Kommune, der skal kunne godkende dem i forbindelse med den kommende myndighedsbehandling af byggesagen.

Det nye rådgiverhold har arbejdet intenst på at oprette hele projektet, så Nordstern kunne give endelig pris på at gennemføre opgaven.



HELHEDSPLANEN PUNKT FOR PUNKT

Generelt – bygningerne

1. Køkkentrapperne fjernes – dog ikke i Stakkesund 6 og Langesund 15
2. Eksisterende opgangsdøre til køkkentrapperne fjernes og dørhuller tilmures
3. Trappevinduerne, der har været placeret forskudt af etagerne flyttes, så de placeres udfor de nye badeværelser.
4. Eksisterende stigstreng og faldstammer udskiftes
5. Alle hovedtrapperne føres til loft og kælder for at give adgang til loftrum og til gården via kælderen.
6. I hovedtrapperummene installeres sprinkleranlæg.
7. Hoveddøre brandsikres/udskiftes
8. I gårdrum suppleres med ekstra udvendige kældertrapper.
9. Brandsikring og forbedring af brandskillevægge i loftrummen
10. Forbedring af belysning i gårde og kældre samt forbedring af kantzoner



Trappevinduer forskudt af etagerne flyttes.

Boligerne

- A. Ombygning af 250 badeværelser, der indrettes i eksisterende køkkentrapperum
- B. Istandsættelse af vægge, gulve og lofter samt montering af ny sanitet på 69 eksisterende badeværelser.
- C. Udskiftning af faldstammer og stigstreng til vand, afløb og varme i alle 319 boliger
- D. Nedrivning af eksisterende badeværelser, der støder op til køkkentrapper
- E. Demontering af sanitet mm på små indeliggende badeværelser, der nedlægges
- F. Ny elinstallation til alle badeværelser
- G. Ændring af lejlighedsskel i boliger med badeværelser indrettet på køkkentrapper
- H. Etablering af balanceret ventilation i alle boliger
- I. Der etableres varme på alle badeværelser



Eksempel på renoveret badeværelse

Pulterrum

Som konsekvens af, at der på hovedtrappen etableres ny trappe til kælder og loftetagen nedlægges enkelte pulterrum pr. opgang.

Vi har endnu ikke præcist overblik over, hvilke pulterrum der nedlægges.

Beboere der har pulterrum, der vil blive nedlagt, vil blive tilbudt andet pulterrum.

Der vil blive givet rimeligt varsel, så beboerne kan flytte sit indbo til nyt pulterrum inden håndværkerne begynder arbejderne på trapperne.

Materialevalg

Materialevalg er generelt baseret på "klassiske" materialer og farvevalg.

Beboerne får mulighed for individuelt at vælge mellem 3 farver til vægfliser og gulvklinter.

Prøver på fliser og klinter vil blive fremlagt på kontoret.

Beboerne informeres, når tiden nærmer sig for at foretage valg.

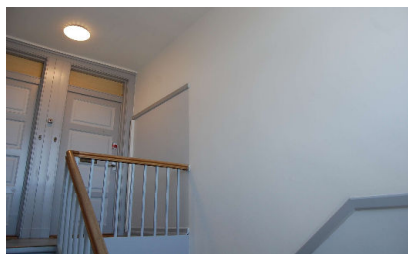
HELHEDSPLAN BYGGEPROCES

Indledende arbejder

Inden arbejderne i boligerne kan påbegyndes etableres anlæg til sprinkling af hovedtrapperne og der udføres ny adgang til loft og kælder.

Disse arbejder vil give støv og støjgener på hovedtrapperne og beboerne henvises til i en periode at bruge køkkentrapperne.

Der udføres ikke sprinkling i Stakkesund 6 og Langesund 15, da køkkentrapperne ikke nedlægges i de 2 opgange.



På hovedtrapper skal etableres ny adgang til loft



På hovedtrapper skal etableres ny adgang til kælder

Revurdering af proces med etablering af nye badeværelser

På baggrund af erfaringer fra andre lignende byggesager var udgangspunktet, at de nye badeværelser i trappetårnet skulle være færdige badekabiner leveret fra fabrik.

Kabinerne skulle hejses ned gennem taget og tilsluttes installationer på hver enkelt etage.

Denne proces betød, at køkkentrapper blev fjernet for at klargøre til nedhejsningen af kabinerne.

Tidligt i projektbearbejdningen blev der enighed om at kabineløsningen ikke var optimal grundet dobbeltvægge og deraf følgende spildplads, der hellere skulle udnyttes til plads i badeværelset.

Alternativt blev der arbejdet med en byggeproces, hvor køkkentrapperne blev fjernet og de nye badeværelser skulle opbygges på stedet.

Med den løsning ville byggeprocessen indebære, at der skulle afskærmes til køkkenerne, trapperne skulle fjernes og de nye badeværelser skulle opbygges i trapperummet.

Håndværkerne skulle have adgang til boligerne via hovedtrappe og hoveddør.

Vores entreprenør Nordstern har aktuelt revurderet byggeprocessen for arbejdernes gennemførelse. Der skal fortsat arbejdes med opførelse af de nye badeværelser i trapperummet, men adgang til byggeområdet kan i stedet ske via stillads opstillet udfor køkkentrapperne.

Det betyder stadig, at der spærres af til køkkentrapperummet, men håndværkerne kan arbejde med opbygning af de nye badeværelser uden at skulle have adgang til boligerne.

Dermed kan beboerne blive i boligerne og genhusning kan begrænses eller undgås.

Inden arbejdet påbegyndes med opbygning af badeværelser på køkkentrapperne sikres vand og afløb til

køkkenerne, så de er fuldt funktionduelige, mens de nye badeværelser opbygges.

Midlertidigt toilet og bad

Når de eksisterende installationer skal demonteres og indtil de nye badeværelser kan tages i brug, vil der i en periode på 6 - 12 uger ikke være toilet og bad i boligerne.

Perioden, hvor der ikke er toilet og bad i boligerne er forskellig afhængig af badtyperne:

- Hvor eksisterende badeværelser renoveres, er perioden 6-10 uger
- Hvor der opbygges nyt bad på køkkentrappen er perioden 12 uger.

I perioden uden bad og toilet kan i boligerne opsættes tørkloset, som tømmes af entreprenøren.



Eksempel på tørkloset

Der kan også opsættes et såkaldt Cubiloo - en kompakt løsning med toilet, håndvask og bruser på ca. 2 m² og denne kan opsættes i boligernes køkken eller i det tilstødende værelse.

Udover disse muligheder opstilles toilet og badevogne på gaden/i gården.

HELHEDSPPLAN BYGGEPROCES



Cubiloo set fra indgangssiden

Byggeproces i boliger, hvor eksisterende badeværelse istandsættes

Badeværelserne i blokkens hjørner skal ikke flyttes, men alene istandsættes på overflader samt have udskiftet vand og afløbsinstallationer.

Under byggearbejdernes gennemførelse er planen stadig, at der opstilles Cubiloo - en kompakt løsning med toilet, håndvask og bruser på ca. 2 m², som kan opsættes i boligernes køkken eller i det tilstødende værelse.

Selv om boligerne alene istandsættes på overflader skal der udføres miljøsanering på badeværelserne.

Når der miljøsaneres, stilles krav om at begrænse spredningen af de miljøfarlige stoffer. Der skal derfor opstilles støvvægge mellem hoveddør og badeværelsesdør.

Støvvæggene vil være opstillet i hele perioden, hvor byggearbejderne gennemføres i boligen.

Selv om der under arbejdets udførelse er opsat støvvægge, vil der

være støv og støjgener, når istandsættelserne gennemføres.

Ingen lades i stikken

Uafhængigt af om der skal opbygges nyt badeværelse eller det eksisterende badeværelse skal istandsættes er der gener ved helhedsplanens gennemførelse.

Der er gener ved at blive genhuset og der er gener ved at blive i boligerne under arbejdernes gennemførelse.

Realisering af helhedsplanen er omfattende og griber voldsomt ind i beboernes dagligdag.

Mens arbejderne gennemføres nær de enkelte boliger, vil håndværkerens færden fylde og give gener.

Vi er opmærksomme på, at dette af mange grunde kan udfordre beboerne.

Som tidligere oplyst, vil ingen blive ladet i stikken. AAB's beboerkoordinator vil hjælpe og bedst muligt finde løsninger, som er tålelige for beboerne.

Ingen genhusning

AAB's beboerkoordinator har gennemført adskillige genhusningsmøder med en stor del af beboerne.

Med Nordsterns revurdering af den oprindelige proces for arbejdernes gennemførelse er det som beskrevet nu muligt at undgå genhusning af beboerne.

Der kan dog være beboere med særlige individuelle behov, der har brug for genhusning.

Vi har derfor fastholdt genudlejning af flytteboliger på midlertidige

kontrakter, så der i særlige tilfælde kan ske genhusning.

Det er en fordel, at vi nu kan undlade genhusning, da processen ved genhusning er kostbar og påvirker den samlede anlægsudgift.

Udover udgifter til flytning til genhusningsboligen og tilbage igen, mister afdelingen også lejeindtægt i genhusningsperioden, da beboerne råder over 2 boliger, men kun betaler husleje for den billigste af boligerne.

Begrænsning af genhusningsperioden og/eller genhusningsbehovet reducerer den samlede genhusningsudgift.

Showroom

Ved ejendomskontoret indrettes showroom, hvor der opstilles/fremlægges produkter, som beboerne kan besigtige.

Som det første opstilles Cubiloo og tørkloset.

Der udsendes nærmere information om showrooms åbningstider.

Efterfølgende fremlægges de muligheder der kan vælges mellem til gulvklinker og vægfliser.

Boligareal

Når køkkentrapper inddrages til badeværelse til 2 boliger ændres der ikke på boligernes areal.

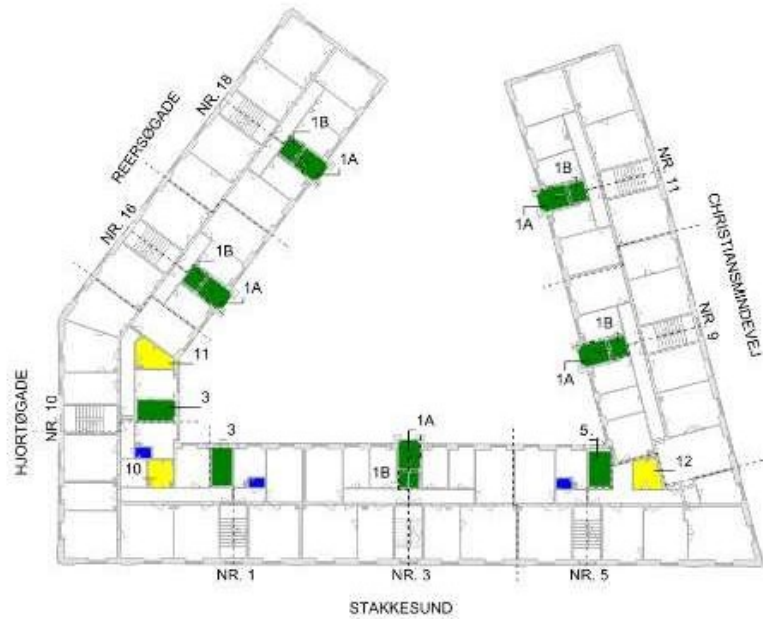
Hvor køkkentrapper inddrages til badeværelse til 1 bolig vil boligarealet i pågældende bolig blive øget med få m².

I tilstødende bolig, der får istandsat badeværelset indenfor eksisterende vægge vil boligarealet blive reduceret med få m².

HELHEDSPLAN

FREMTIDIGE PLANER I BLOK C

- Nye badeværelser
- Badeværelser renoveres
- Eksist. badeværelser medtages



Type 1A

Reersøgade 16 og 18 tv.
Stakkesund 3 tv.
Christiansmindevej 9 og 11 tv.



Type 3

Hjortøgade 10 th.
Stakkesund 1 th.



Type 5

Stakkesund 5 tv.



Type 1B

Reersøgade 16 og 18 th.
Stakkesund 3 th.
Christiansmindevej 9 og 11 th.

Type 10

Stakkesund 1 tv.



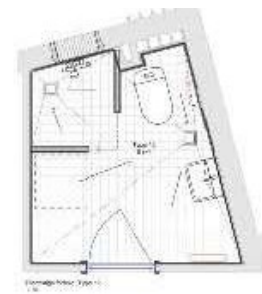
Type 11

Hjortøgade 10 tv.



Type 12

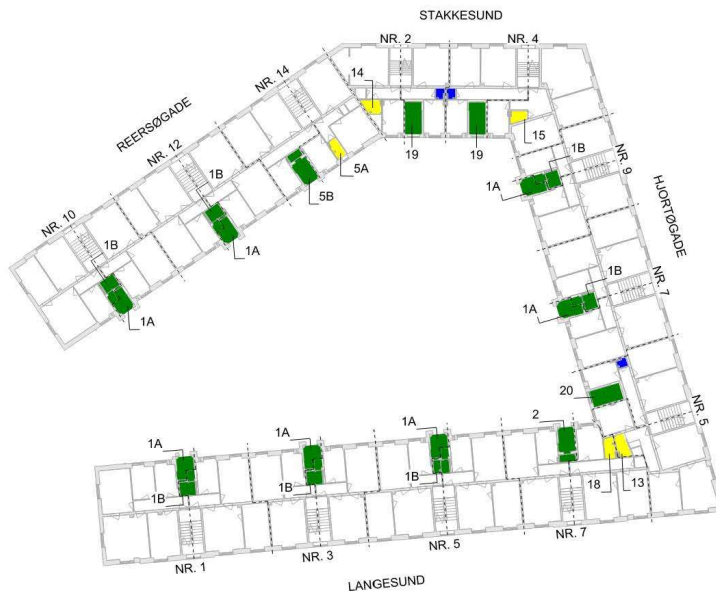
Stakkesund 5 th.



HELHEDSPLAN

FREMTIDIGE PLANER I BLOK D

- Nye badeværelser
- Badeværelser renoveres
- Eksist. badeværelser nedlægges



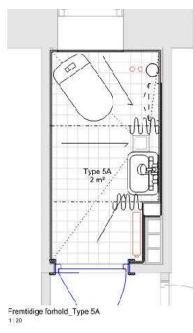
Type 1A
 Reersøgade 10 og 12 tv.
 Hjørtegade 7 og 9 tv.
 Langesund 1, 3 og 5 tv.



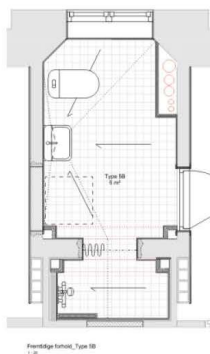
Type 1B
 Reersøgade 10 og 12 th.
 Hjørtegade 7 og 9 th.
 Langesund 1, 3 og 5 th.



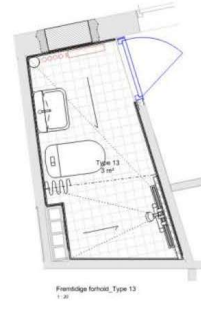
Type 5A
 Reersøgade 14 tv.



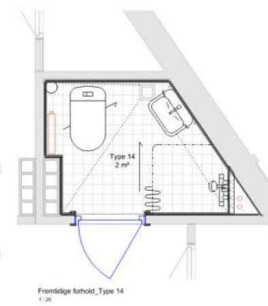
Type 5B
 Reersøgade 14 th.



Type 13
 Hjørtegade 5 tv.

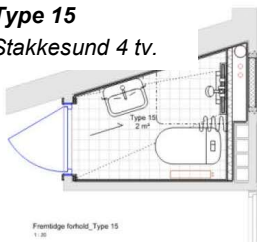


Type 14
 Stakkesund 2 th.

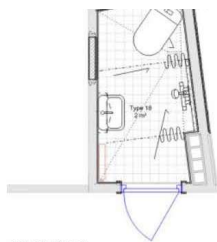


Type 2
 Langesund 7 tv.

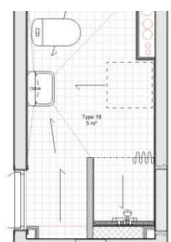
Type 15
 Stakkesund 4 tv.



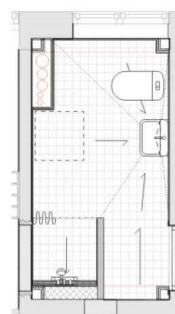
Type 18
 Langesund 7 th.



Type 19
 Stakkesund 2 tv. + 4 th.



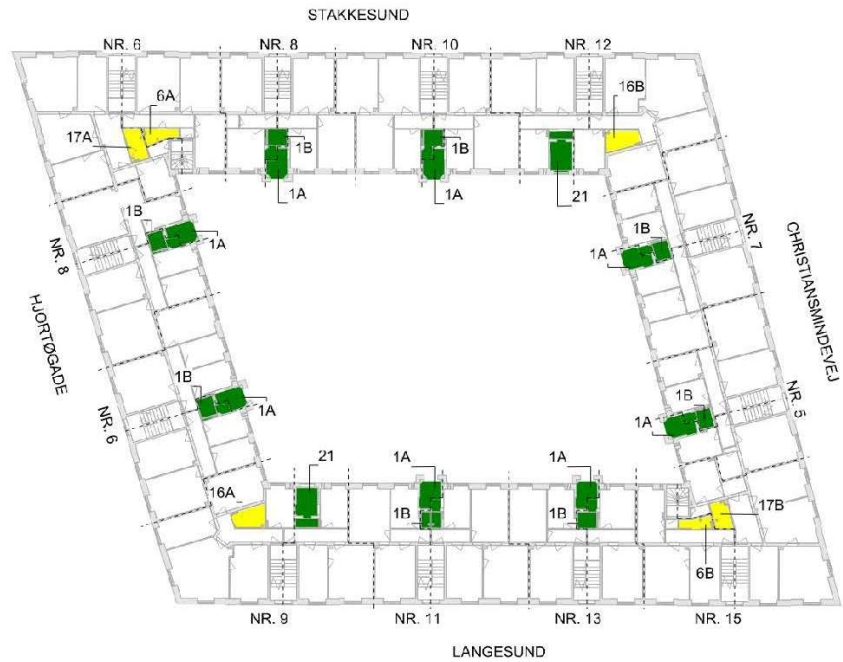
Type 20
 Hjørtegade 5 th.



HELHEDSPLAN

FREMTIDIGE PLANER I BLOK E

- Nye badeværelser
- Badeværelser renoveres
- Eksist. badeværelser nedlægges



Type 1A

Stakkesund 8 og 10 tv.
Christiansmindevej 5 og 7 tv.
Langesund 11 og 13 tv.
Hjortøgade 6 og 8 tv.

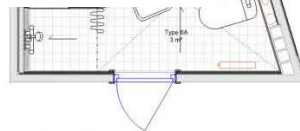


Type 1B

Stakkesund 8 og 10 th.
Christiansmindevej 5 og 7 th.
Langesund 11 og 13 th.
Hjortøgade 6 og 8 th.

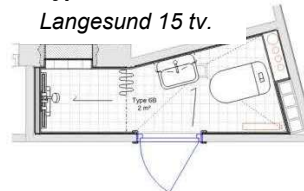
Type 6A

Stakkesund 6 tv.



Type 6B

Langesund 15 tv.



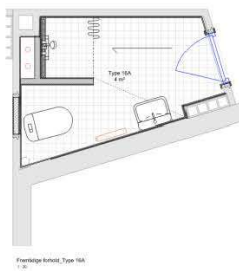
Type 21

Stakkesund 12 th. +
Langesund 9 th.



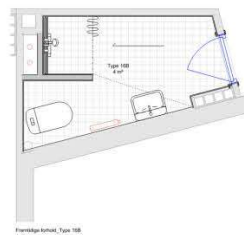
Type 16A

Langesund 9 tv.



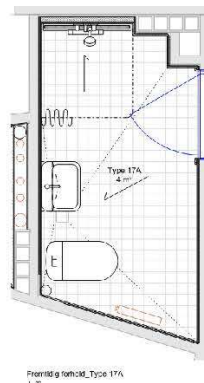
Type 16B

Stakkesund 12 tv.



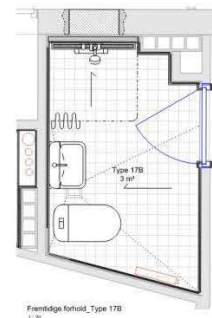
Type 17A

Stakkesund 6 th.



Type 17B

Langesund 15 th.



HELHEDSPLAN TIDSPLAN OG HUSLEJEKONSEKVENSER

Konsekvenser for huslejen

Da der ved det ekstraordinære afdelingsmøde april 2022 blev stemt om helhedsplanen var anlægsudgiften opgjort til ca. kr. 248,2 mio. og huslejekonsekvensen beregnet til 10%.

Siden foråret 2022 har der generelt været prisstigninger, hvilket afspejles af entreprenørens endelige pris for at gennemføre helhedsplanen.

Hertil kommer, at renten er steget for de lån, der skal optages for at finansiere arbejderne.

Konsekvenserne af pris- og renteutviklingen påvirker huslejestigningen. Af anlægsbudgettet på de næste sider fremgår, at huslejestigningen nu er 14,18 %. Det er denne huslejestigning, som beboerne skal godkende på afdelingsmødet.

Yderligere information

Inden arbejdet påbegyndes, afholdes blokmøder med yderligere information.

Herudover kan findes information på afdelingens hjemmeside aab23.dk

Spørgsmål til projektet, kan beboerne sende på en mail til afd23@aab.dk

Tidsplan



HELHEDSPLAN ANLÆGSBUDGET

Anlægsbudgettet i afdeling 23

Håndværkerudgifter	
Håndværkerudgifter i alt	223.652.655
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	28.297.084
Entreprise udover fastprisperioden	1.286.301
Håndværkerudgifter i alt - inkl. stillads, byggeplads mv.	253.236.040
Omkostninger	
Forundersøgelser	1.617.021
Rådgivning, projekt	30.166.759
Beboerkoordinator, info mv.	2.532.000
Byggeweb, tryk af tegninger	253.000
Landinspektør	463.000
Advokat	1.343.000
El- og vandforbrug i byggeperioden	190.000
Byggelånsrenter	7.660.000
Byggesagshonorar	5.554.000
Låneomkostninger.	3.084.000
Rejsegilde	127.000
Entrepriseforsikring	300.000
Projektansvarsforsikring	1.627.000
Revision	99.000
Lejetab	3.097.640
Flytning og genhusning	5.145.222
Bidrag til byggeskadefonden	3.198.000
Omkostninger og gebyrer i alt	66.456.642
Anlægsudgifter i alt	319.692.682

HELHEDSPLAN FINANSIERING

Finansiering helhedsplan i afd. 23

Anlægsudgifter i alt	319.692.682
Tilskud	
Kapitaltilførsel	1.500.000
Fællespuljetilskud	7.760.000
Godkendt trækningsret	2.590.000
Udamortiserede lån før byggestart	5.156.770
Tilskud i alt	17.006.770
Beløb, der skal finansieres af lån	302.685.912
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Heraf støttede lån (Landsbyggefonden)</i> 	<i>157.868.171</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Heraf ustøttede lån</i> 	<i>144.817.741</i>
Ydelse på det støttede lån: 3,67% (effektiv rente 0,63%)	5.793.762
Ydelse på det ustøttede lån: 6,22% (effektiv rente 4,61%)	9.010.286
Samlet låneydelse pr. år	14.804.048
Løbende finansiering	
Tilskud fra AABs dispositionsfond/LBF-Supplerende driftslån	8.052.254
Fritagelse pligtmæssige bidrag	1.660.000
Fritagelse for dispositionsfond	40.000
Udamortiserede lån	2.097.000
Løbende finansiering i alt	11.849.254
Finansieringsbehov, dækket af boligafgiftsforhøjelse	2.954.794
<i>Nuværende boligafgift (budget 2026)</i>	<i>20.834.000</i>
Beregnet huslejestigning	14,18%