

Mødetype og mødenummer: Byggeudvalgsmøde nr.5

Projekt	Helhedsorienteret renoveringsstrategi
Dato	19. juni 2025
Sted	Selskabslokalet, Nyborggade 11, 1

DELTAGERE:

Tilstede	Navn	Initialer	Organisation
	Carsten Kjøller		OB - LF
	Jette Skov Jørgensen		Afd.- LF
	Lene Stenberg		Afd.- LF
	Martin Plass		Rengøringservice Danmark
	Henrik Otto		Ejendomsleder
	Lars Götze		Dominia
	Asger A. Juul-Pedersen		Dominia
	Lea Bossen Voergaard		Dominia
	Thomas		Afd. Formand
	Maria Rasmussen		FA09 projektleder
	Torben Hangaard		FA09 Byggechef
Afbud fra			
	Bendt Bendix Pedersen		Afd.- LF
	Mie Engel		Afd.- LF
	Julie Qvist Jakobsen		FA09Driftschef
Referent	Torben Hangaard		FA09 byggechef

Dato næste møde	Byggeudvalgsmøde nr. 5 19. juni 2025 kl.15.00 – 17.00
-----------------	--

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmødet nr. 4
2. Kort præsentationsrunde
3. Scenarier: 1 og 2 ved Dominia
4. Økonomi (Huslejescenarier)
5. Eventuelt.

<p>Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmødet nr. 1 20. januar 2025</p> <p>Kort præsentationsrunde</p>	<p>Referatet fra byggeudvalgsmøde nr. 4 blev godkendt.</p> <p>Der var en kort præsentationsrunde idet der var en del nye medlemmer af byggeudvalget. Det var samme præsentation som på sidste møde, derfor vil der være store ligheder i referat.</p>	
<p>Scenarier 1 og 2: ved Dominia</p>	<p>Krav til bæredygtighed: DGNB 2025, kræver social screening/beboerinddragelse ved begge scenarier. Ved DGNB 2025 er der krav til alle projekter over 20.000.000 kr. det gælder både sociale forhold/strategier og byggetekniske forhold/strategier.</p> <p>Ved sociale forhold scenarie 1: Uændrede boformer Der ændres ikke ved bygningernes indretning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lejlighedstyper bevares i antal og type • Fællesarealer på etager bevares som eksisterende <p>Uændrede udearealer Der ændres kun ved lovpligtige forhold.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Affaldssystemer <p>Ved byggetekniske forhold scenarie 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renovering som nuværende • Arbejder, mængder og overslag • Bæredygtige facader <p>Ved sociale forhold scenarier</p> <p>Højhusene</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ændring af enkelte boligenheder til områder med private rum omkring fællesfaciliteter, med samme areal pr. beboer, f.eks. ved at inddrage lysgårde og omlægge de mange små elevatorer og trapper til færre og større <p>Længehuse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ændring af længe husene til store familie- og kollektivlejligheder med samme antal beboere Fællesarealer • Nye funktioner der understøtter fællesskaber og fremmer social integration i byggeriets stueetager/kældre, tilpasset bygningernes identitet (Højhus singler og Længehuse familier/kollektiver) • Nye fælles opholdsfunktioner i udearealer og større 	

	<p>sammenhæng til bygningernes stueplan: Ved byggetekniske forhold scenarie 2:</p> <p>Facade- og tagrenoveringer</p> <p>a."Cirkulære tiltag" - Tilbageføring/genbrug (samme som model b i scenarie 1)</p> <p>b."LCA" - "Russervinduer" og varmegenvinding fra udsug via badeværelser</p> <p>c."Biodiversitet" – Anvendelse af træ/tang/ler eller levende planter</p> <p>Myndigheder: Der skal overfor Kommunen udarbejdes en redegørelse, uanset hvilket scenarier der vælges.</p> <p>Der skal udsendes et nyhedsbrev til beboerne inden sommerferien, Rådgiver udarbejder oplæg.</p> <p>Scenarie 1 og 2 omfatter kun renovering men scenarie 2 omfatter også en evt. ombygning jf. dgnb 2025 kriterier.</p> <p>Landbyggefonden (LBF) krav ved scenarie 2: Landsbyggefonden yder støtte til almene boligafdelinger, men der er krav, der skal opfyldes. Støtten kan gives til renovering, opretning, og i visse tilfælde infrastrukturændringer i udsatte boligområder. Derudover kan der ydes støtte til boligsociale indsatser og huslejestøtte.</p>	
Økonomi	<p>Asger gav en indflyvning til de to scenarier:</p> <p>Scenarie 1 Ustøttet renovering: Budget 2025(udkast)</p> <p>Låne finansieret, huslejestigning</p> <p>Sociale strategier Fællesfaciliteter i kælderarealer</p> <p>Byggetekniske strategier Renovering som nuværende eller renovering med klimamål</p> <p>Scenarie 2: Støttet renovering Budget 2025 (udkast)</p> <p>Sociale strategier Eventuelt nye boligformer på de eksisterende arealer</p> <p>Byggetekniske strategier Bæredygtig renovering, f.eks. med nye boligformer</p>	

	<p><u>Se vedlagte slids fra mødet.</u></p> <p>Økonomi: <u>Budgetudkast maj 2025 scenarie 1. Afdeling 1</u> Samlet håndværkerudgifter 58.475.000 kr. Anlægsudgifter i alt 72.500.000 kr. Oplæg til tilskud fra egen trækingsret 2.500.000 kr. 30-årige lån 70.000.000 kr. Forventet fremtidige husleje pr. m2 1.006 kr.</p> <p><u>Budgetudkast maj 2025 scenarie 2. Afdeling 1</u> Samlet håndværkerudgifter 95.725.000 kr. Anlægsudgifter i alt 117.500.000 kr. Oplæg til tilskud fra egen trækingsret 2.500.000 kr. 30-årige lån 115.000.000 kr. Forventet fremtidige husleje pr. m2 1.159 kr.</p> <p><u>Budgetudkast maj 2025 scenarie 1. afdeling 2</u> Samlet håndværkerudgifter 36.850.000 kr. Anlægsudgifter i alt 45.500.000 kr. Oplæg til tilskud fra egen trækingsret 2.500.000 kr. 30-årige lån 45.000.000 kr. Forventet fremtidige husleje pr. m2 1.006 kr.</p> <p><u>Budgetudkast maj 2025 scenarie 2. afdeling 2</u> Samlet håndværkerudgifter 54.595.000 kr. Anlægsudgifter i alt 67.000.000 kr. Oplæg til tilskud fra egen trækingsret 2.500.000 kr. 30-årige lån 64.500.000 kr. Forventet fremtidige husleje pr. m2 1.159 kr.</p> <p>Scenarie 2 med mulig Landsbygefonds støtte.</p> <p>Byggesum: 206.500.000 kr. Husleje pr. m²: 1.159 kr. Støtte: 22.000.000 kr. • Fremtidssikring 88.500.000 kr. * Estimeret til 33% af beløbet imellem 118.000.000 kr. og 206.000.000 kr.</p> <p>Udkast til budgetskeam er indlagt i det vedhæftede slids.</p>	
Næste møde	Næste byggeudvalgsmøde er den 19. juni kl. 15.00 – 17.00 Selskabslokalet, Nyborggade 11, 1. 2100 København Ø	
Eventuelt	Præsentation: i forhold til beboerne og et orienteringsmøde/ skal der udarbejdes en	

	<p>kommunikationsplan/strategi, frem mod en afstemning om de mulige scenarier.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thomas gjorde opmærksom på, at lejerne ude i afdelingen vil forholde sig til hvad de for igen. Og at de måske ville nedstemme projektet. <p>Asger påpegede at jf. tilstandsrapporten er der emner som skal renoveres og dette kan blive et krav at skulle udføres.</p> <p>Torben: Hvis ikke sagen stemmes igennem med enten scenarie 1 eller 2, vil man gå ind og kigge på i hvor dårlig tilstand bygningerne er i, og derved kan OB og kommunen gøre krav på at disse skal udbedres. I denne situation vil der ikke være støtte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Styregruppen var enige om at scenarie 2, vil være bedst for afdelingen, da huslejedifferencen kun er på 153 kr. mere. Men vil have begge scenarier fremlagt overfor beboerne på beboermødet. - Alle illustrationer er på skitse niveau. Detaljegraden på skitserne vil ikke være endelige, da vi ikke er i den fase. Rådgiver udarbejder et mere detaljeret skitsetegninger/illustrationer til næste møde, så de kan blive godkendt til fremlæggelsen til beboermødet. - Videreproces: Gruppen godkendte, at rådgiver starter en POE-analyse undersøgelse. Denne undersøgelse er et spørgeskema der bliver fremsendt til beboerne elektronisk og eller fysisk. Den vil omfatte forskellige aspekter som brugertilfredshed ved nuværende boliger/bygninger, funktions tilstand og behov. Denne undersøgelse koster 2000 kr. - Der blev planlagt fælles udflugt. Dominia anbefalede at tage ud og se Bellahøj og 1-2 renoveringer mere i københavnsområde. Dominia kommer med yderlig anbefalede områder. Der vil blive fremsendt mere information om denne udflugt senere. Den planlægges at foregå i forlængelse af næste møde. 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none">- Der vil blive fremsendt byggenyt ud inden længe, med information om status, og beboermødet.	
--	---	--

Næste møde er tirsdag 19/8 – 2025

kl.15.00 med besøg hos Bellahøj – info omkring hvor vi starter, vil blive fremsendt når rådgiver og projektleder har koordineret udflugten.