Afdeling 101 // Kornvænget

Opdateret 1. november '26
Beboerinformation
og afstemningsgrundlag

Renovering



BEBOERINFORMATION OM KOMMENDE RENOVERING AF VAND- OG AFLØBSRØR MM.

Kære beboere i afdeling 101

Vi står foran en omfattende og nødvendig renovering af vores vandrør, faldstammer og varmeanlæg.

På et orienteringsmøde og efterfølgende ekstraordinært afdelingsmøde, hvor alle beboere var inviteret, blev projektet gennemgået. På afdelingsmødet, den 26. oktober 2026, blev det besluttet at sætte renoveringsprojektet til urafstemning.

Der er ikke ændret i projektet, som blev præsenteret på møderne og i det tidligere omdelte materiale. Men vi har i denne udgave præciseret, at vi i forbindelse med renoveringen af vores vandrør også får individuelle vandmålere (dette er et lovkrav). Vandmålerne er også en del af det præsenterede budget. Læs mere på næste side.

Vi opfordrer alle til at deltage i urafstemningen.
Med venlig hilsen,
Afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen AAB

Boligforeningen AAB

DERFOR ER EN RENOVERING NØDVENDIG

Det er kendt i afdelingen fra den daglige drift, at der er store problemer med vores varme-, brugsvand- og afløbsinstallationer.

Udgifterne til 'lappeløsninger' og akutte reparationer belaster afdelingens økonomi, og flere beboerne oplever problemer med vandtrykket og temperaturen på vandet.

Efter en grundig gennemgang af installationerne før sommerferien, er vi yderligere blevet bekræftet i, at en gennemgribende renovering er nødvendig.

Det er tekniske rådgivere fra Øllgaard – Rådgivende ingeniører, der har gennemgået vores installationer og som herefter har udarbejdet en omfattende tilstandsrapport.
Derudover er der også foretaget en lang række prøver for at undersøge om der er anvendt miljøskadelige stoffer i det oprindelige byggeri.

Vi præsenterer her, i punktform, konklusionerne fra teknikernes rapporter.

I forbindelse med udskiftningen af vores installationer inde i bygningerne vil hovedledningerne ude i terræn også blive skiftet.

Nye brugsvands-installationer

Vores brugsvandsinstallationer er primært udført i varmgalvaniseret stål. Dog med enkelte nyere dele i rustfrit stål og kobber.

Mange af de eksisterende installationer er fra bygningernes opførelse i 1951, hvilket betyder at den teoretiske levetid for brugsvandsinstallationen er ophørt.

Teknikerne har observeret tæringsskader og mangelfuld isolering, især i kældre og tagrum.

Brugsvandsrørene i boligerne er uisolerede, hvilket medfører et betydeligt varmetab samt problemer med at opretholde en tilstrækkeligt lav temperatur på det kolde vand og varm temperatur på det varme brugsvand samt steder med utilstrækkeligt vandtryk.

Samlet set vurderer teknikerne, at brugsvandsinstallationerne skal udskiftes. I det omfang det er muligt, føres nye rør, hvor de nuværende løber. Men der er kommet nye og strengere krav ift. brandbeskyttelse imellem lejlighedsskel, og det kan have indvirkning på, hvor de skal sidde. Kun hvis det er nødvendigt for at opfylde kravene, skal der laves nye gennemføringer.

Individuelle vandmålere

I forbindelse med udskiftningen af vandrør i ejendommen er det lovpligtigt, at der bliver opsat individuelle vandmålere på koldt og varmt vand i hver bolig.

Placeringen af vandmålerne kan ikke fastlægges så tidligt i projektet. Det vil blive gjort, når der er en rådgiver på sagen, og i samråd med bestyrelse/byggeudvalg (se også side 8).

Det betyder, at vandafregningen, når renoveringen er afsluttet, vil ske efter individuelt forbrug og ikke som i dag efter en fordeling efter lejlighedsstørrelse.

Huslejen sænkes for alle boliger med et beløb, svarende til den andel af vandforbruget, som den enkelte husstand betaler i dag. Til gengæld vil der blive opkrævet et tilsvarende aconto-beløb.

For nogle beboere vil der, når det første forbrugsregnskab laves efter udskiftningen af rør (efter 6-18 måneder), blive tale om en tilbagebetaling, mens der for andre vil komme en ekstraregning. Alt afhængigt af, hvor meget vand der er brugt i den enkelte bolig (læs mere om huslejen på side 7).

Varmeinstallationen

Selv om varmeanlægget er et ældre og såkaldt et-strenget system, vurderer teknikerne ikke, at det vil være rentabelt at udskifte til et nyere system.

ØLLGAARD anbefaler dog, at isoleringen på varmeinstallationerne i kælderen og i loftsrummene eftergåes og isoleres hvor dette mangler.

Selve varmecentralen, der producerer det varme brugsvand, får en mindre opdatering.



Afløbsinstallationer

Afløbsinstallationerne (faldstammer mm.) er hovedsageligt udført i støbejern, og der er udbredte tæringsskader på faldstammer flere steder.

Der er gennem tiden udført mange reparationer og delvise udskiftninger, herunder med plastrør.

Samlet set vurderes afløbsinstallationerne at være i så dårlig stand, at Øllgaard anbefaler en komplet udskiftning.



El-installationer

I forbindelse med forundersøgelserne, blev det påvist, at dele af el-installationen på loftet ikke er lovlig, efter gældende regler.

Der er afsat penge i budgettet til at lovliggøre disse installationer.

Miljøskadelige stoffer

I forbindelse med forundersøgelserne er der enkelte steder fundet forekomster af asbest og andre miljøskadelige stoffer i byggematerialerne.

Stofferne gør ingen skade, så længe de ikke bliver spredt til omgivelserne.

Men stofferne har betydning for den måde, som håndværkerne skal arbejde med og bortskaffe gamle rør, fliser mm.

Der er taget højde for de ekstra miljøforanstaltninger i budgettet.

HVORFOR ER DET BEBOERNE, DER SKAL BETALE 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. Men set i lyset af det nødvendige renoveringsbehov er der ikke sat tilstrækkeligt af til opsparing. Man kan omvendt (og forenklet) sige, at beboerne i en årrække har nydt godt af en (relativ) lav husleje.

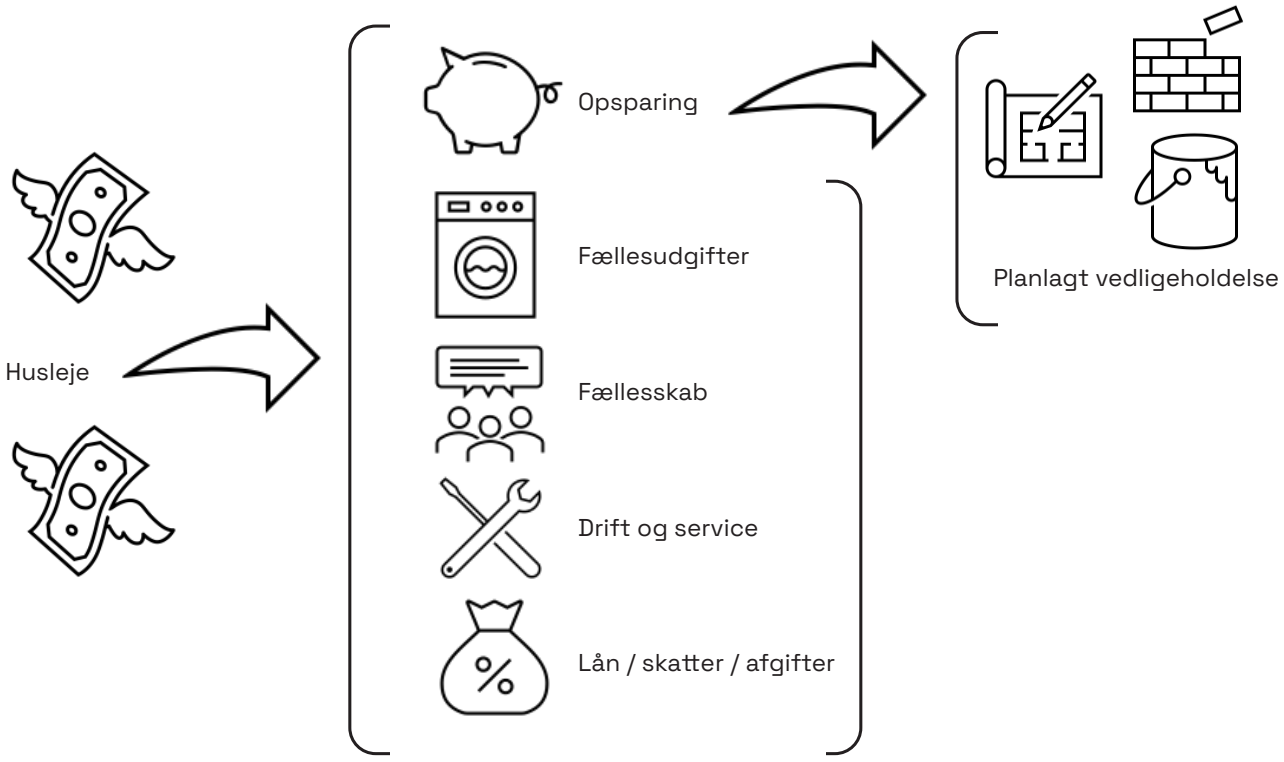
I vores afdeling er der ikke sparet tilstrækkeligt op til de nødvendige renoveringsarbejder. Som det fremgår af budgettet på de næste sider, så kan vi kun bruge ca. 200.000 kr. af vores opsparing til renoveringen. Der er altså slet ikke lagt penge til side til de mange nødvendige arbejder, som løber op i cirka 82 mio. kr.

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

Huslejestigningen er beregnet til hele 36,87%.

På de følgende sider kan du se hovedtal fra budgettet for den kommende renovering samt en tidsplan.

Denne beboerinfo udgør afstemningsgrundlaget til uraftemningen, der løber frem til 23. november 2026.



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

VI UNDGÅR IKKE GENER, MENS ARBEJDET STÅR PÅ

Der er tale om et stort renoveringsprojekt, når håndværkerne først går i gang. Samlet vil arbejdet strække sig over cirka 2 år. Heldigvis ikke så længe i og omkring hver bolig.

Men hverdagen bliver præget af det arbejde, der skal udføres. I en overgang bliver der for eksempel lukket for vandet og adgangen til ens badeværelse. Og selv om der opstilles individuelle toilet- og badevogne ved opgangen er det naturligvis generende.

Vi undgår heller ikke støj og støv. Derfor vil vi stille krav til vores entreprenør om at tilrettelægge arbejdet, så vi mindsker generne mest muligt.

Udskiftningen af vores vand- og afløbsrør kan ikke undgå at føre til en række gener for beboerne, mens arbejdet står på.

I renoveringsperioden vil der som udgangspunkt blive opsat personlige toilet-/badevogne nede foran opgangen.

Beboere med særlige behov vil blive tilbudt en samtale med AAB's beboerkoordinator. Er man dårligt gående kan det for eksempel være en hjælp at få et tørkloset installeret i boligen.

Da hovedledningerne for vand, der ligger i jorden under vejen ind til boligerne, også skal skiftes, vil tilkørslen til boligerne i en periode på 3 måneder være besværliggjort. Og vi kan ikke undgå, at der bliver behov for at inddrage enkelte p-pladser i en kortere periode. Også på grund af de midlertidige toiletvogne.

Bliver det nødvendigt, vil vi kompensere med midlertidige p-pladser andre steder i afdelingen.

HVAD SKER DER, HVIS BEBOERNE STEMMER NEJ TIL PROJEKTET?

Da der er tale om renoveringsopgaver, hvor flere bygningsdele og installationer er ved at være nedslidte og/eller forældede, vil forekomsten af skader stige, og der er øget risiko for følgeskader, hvis der ikke handles i tide. Det betyder, at afdelingens driftsudgifter vil stige i de kommende år, hvis der ikke handles nu. Og det betyder stigende huslejer og gener.

En samlet renovering er i udgangspunktet billigere end 'drypvise' renoveringer og udskiftninger. Et nej til renoveringsprojektet vil i første omgang udsætte dele af projektet – men over tid vil prisen (og dermed huslejestigningen) alt andet lige blive endnu højere. Samtidig vil boligernes stand ikke længere leve op til nutidige standarder.

Det er i første omgang det lokale beboerdemokrati (altså beboerne), der skal godkende renoveringsprojekter og huslejestigninger. Det fremgår af Lov om almene boliger. Samtidig er det imidlertid organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for driften af alle afdelinger.

Det betyder, kort fortalt, at stemmer beboerne i afdelingen nej til renoveringsprojektet, skal AAB's organisationsbestyrelse tage stilling til, hvad der i givet fald skal ske i afdelingen.

BUDGET

Budget – Renovering afdeling 101	
Entreprise	52.290.374
Ekstraarbejder	7.843.556
Byggeplads, el, vand mm./ Vinterforanstaltning	6.274.845
Entr. udover fastprisperioden	1.171.304
Håndværkerudgifter, i alt	**67.580.079**
Rådgiver	6.543.709
Byggeherrerådgivning	250.000
Revisionshonorar	50.000
Advokathonorarer	1.000.000
Trykning af tegninger mv	400.000
Byggelånsrenter	2.404.000
Byggesagshonorar	1.563.000
Finansielle omkostninger	1.436.000
Kommunikation/beboerkoordinator	750.000
Forundersøgelser	512.950
Forsikring	507.000
Anlægsudgifter i alt	**82.996.738**
DV-midler (afdelingens opsparing)	196.469
Netto anlægsudgift der realkreditfinansieres	**82.800.270**

Finansiering	
Effektiv rente	4,94%
Løbetid	30 år
Beløb, der skal realkreditfinansieres	82.800.270
Driftsudgift pr. år	5.349.002
Huslejeforhøjelse samlet pr. år	5.349.002
Huslejeforhøjelse i %	**36,87%**
Husleje årligt pr. kvm. før renovering	721
Husleje årligt pr. kvm. efter renovering	987

MODEL A: HUSLEJESTIGNING PÅ ÉN GANG

Huslejen stiger først, når renoveringen er afsluttet. Forventet tidligst i 2031.
Nedenfor har vi lavet huslejeberegninger, baseret på de nuværende huslejer og i tre forskellige boligtyper.
Bemærk, at din husleje godt kan afvige fra nedenstående eksempler.

Vandforbrug betales aconto efter renoveringen

Da vi, efter renoveringen, vil få individuelle vandmålere, ændres huslejeopkrævningen, så hver bolig kun skal betale for eget forbrug af vand (dette er et lovkrav i dag). Opkrævningen af husleje vil derfor til den tid være opdelt i nettohusleje og en aconto-opkrævning for vand.

På den første opkrævning, som din husstand modtager efter renoveringen vil din aconto-betaling være beregnet som den andel af afdelingensvandforbrug, som du betaler i dag (din netto-husleje vil være reduceret tilsvarende).

Når det første forbrugsregnskab foreligger, vil du får en opgørelse over forbruget i din bolig. Og er det lavere, end den opkrævede aconto-betaling, får du penge tilbage. Og modsat får du en opkrævning, hvis det viser sig, at vandforbruget i din huststand er højere.

Rum	Kvm.	Husleje i dag	Huslejestigning	Ny husleje efter renovering
2	60,0	3.647 kr.	1.345 kr.	4.992 kr.
3	71,5	4.258 kr.	1.570 kr	5.828 kr.
4	83,0	4.963 kr	1.830 kr.	6.793 kr.

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

Øget boligstøtte kan eventuelt 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 (her de aktuelle satser):

- Enlige uden børn, kan max. få op til kr. 1.200,-
- Enlige med børn, kan max. få op til kr. 4.900,-
- Folkepensionister, kan max. få op til kr. 4.969,-

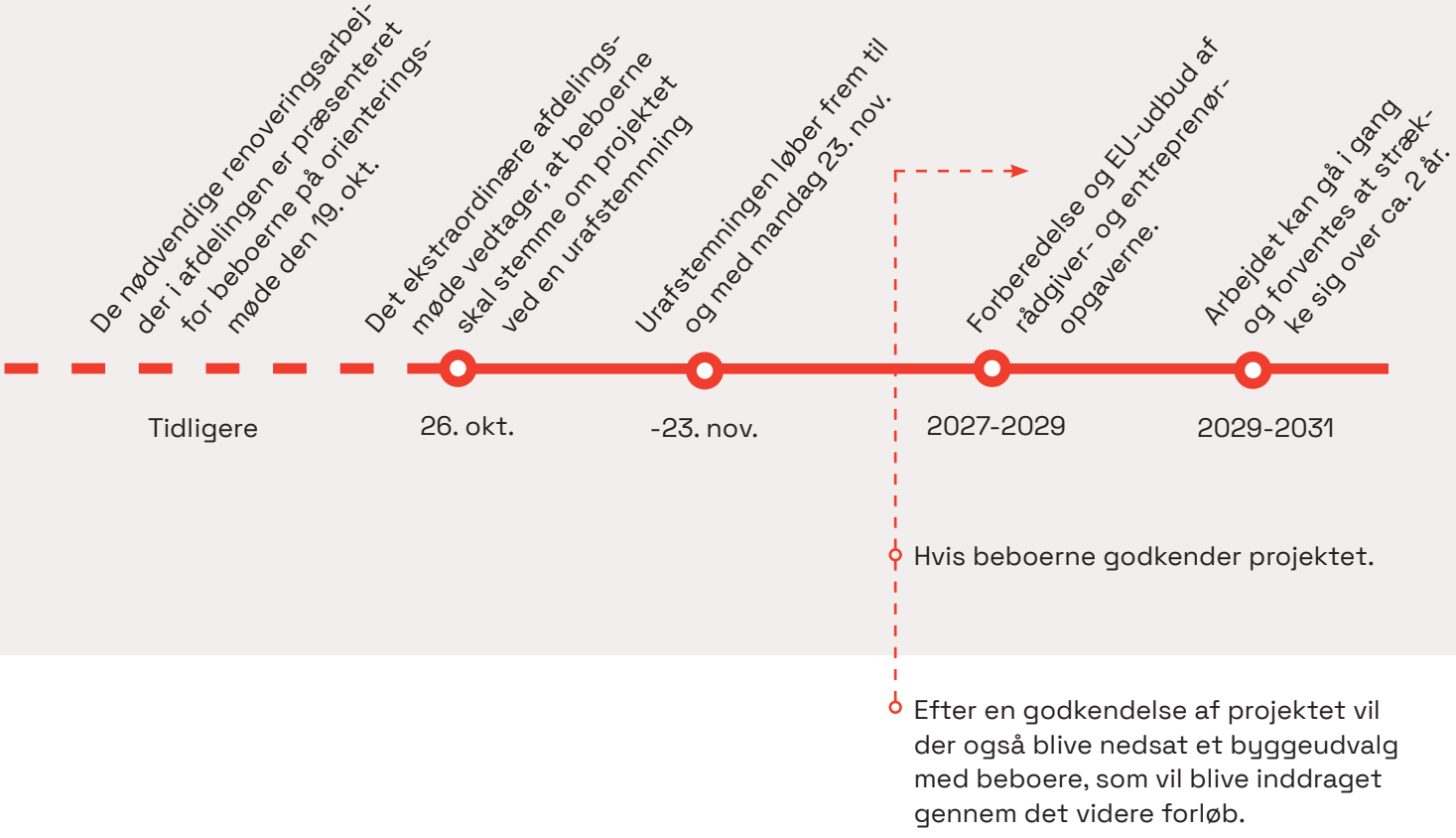
På borger.dk kan alle lave en fiktiv/foreløbig beregning:

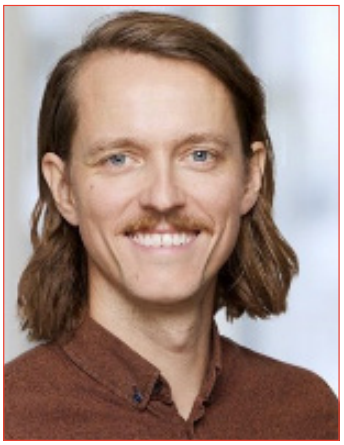
https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger

Er du i tvivl om, hvordan du skal gøre, eller har du andre spørgsmål omkring din husleje, vil vi opfordre dig til at tage direkte kontakt til AAB's sociale viceværter på mail: **socialvicevaert@aab.dk**

HVAD SKER DER NU?

Vi står foran en række nødvendige renoveringsopgaver. Beboerne i afdelingen skal godkende projekt og budget. På det ekstraordinære afdelingsmøde, den 26. oktober besluttede de fremmødte, at der skal stemmes om renoveringsbudgettet ved en urafstemning. Her er en foreløbig tidsplan.





MANGLER DU SVAR PÅ DINE SPØRGSMÅL?

Du er altid velkommen til at kontakte mig (projektleder Christian Puck Madsen), hvis du har spørgsmål til helhedsplanen. Blot skriv på mail: cpm@aab.dk

Boligforeningen AAB