

Afdeling 25, Borups Alle
9. april 2026

Renovering
og nye tagboliger

Beboerinfo

Kom til café- og
informationsmøder:

Onsdag den 22. april
i Grøndalscenteret

eller

Onsdag den 6. maj
i Sportscaféen,
Genforeningspladsen 54

Begge dage kl. 19-21

PRÆSENTATION AF RENOVERING OG TAGBOLIGER

Kære beboere i afdeling 25.

Vi er nu klar til at præsentere et kommende renoveringsprojekt, kombineret med opførelsen af 80 nye tagboliger.

Der er tale om en stor beslutning, og vi har derfor planlagt en række møder, hvor I som beboere får mulighed for at komme med spørgsmål og kommentarer. Som altid, når vi skal foretage større arbejder i afdelingen, skal et kommende projekt også godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vi vil opfordre alle til at deltage i de kommende møder, så vi kan få en god og grundig dialog med rådgivere og AAB samt alle beboere imellem.

Vi glæder os til at møde jer alle. Første gang den 22. april.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen samt Boligforeningen AAB

KORT OM BAGGRUNDEN FOR DEN OMFATTENDE RENOVERING

Afdelingens vedligeholdelsesplan, som løbende opdateres og godkendes på de årlige afdelingsmøder, indeholder alle vedligeholdelsesopgaver i afdelingen.

På trods af den løbende vedligeholdelse, så er der en række større og nødvendige renoveringsopgaver, der skal løses inden for de nærmeste år, hvis vores boliger også i fremtiden skal være attraktive hjem for os og kommende beboere. Det drejer sig om:

- Renovering af vores kældre
- Vedligeholdelse af belægninger
- Renovering af facader og efterisolering af brystninger (murene under vinduerne)
- Nye vinduer
- Renovering af vores opgange.

Renoveringsarbejderne har et samlet budget på 85 mio. kr. (se de følgende sider).

Vi kan ikke betale disse opgaver med afdelingens løbende opsparing, og ved at få udført arbejderne på én gang opnår vi en række fordele.

På de følgende sider kan du læse mere om, hvorfor vi anbefaler, at vi – ved siden af de nødvendige renoveringsarbejder – også opfører nye tagboliger i afdelingen.

De nye tagboliger vil – foruden at bidrage væsentligt til betaling af renoveringsarbejderne – gøre det muligt at få løst yderligere opgaver, som vil løfte hele afdelingen:

- Etablering af ny cykelparkering
- Nye kælderrum til alle
- Fremtidssikring af vores kloakker.



HVORFOR ER DET BEBOERNE, DER STÅR MED 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.

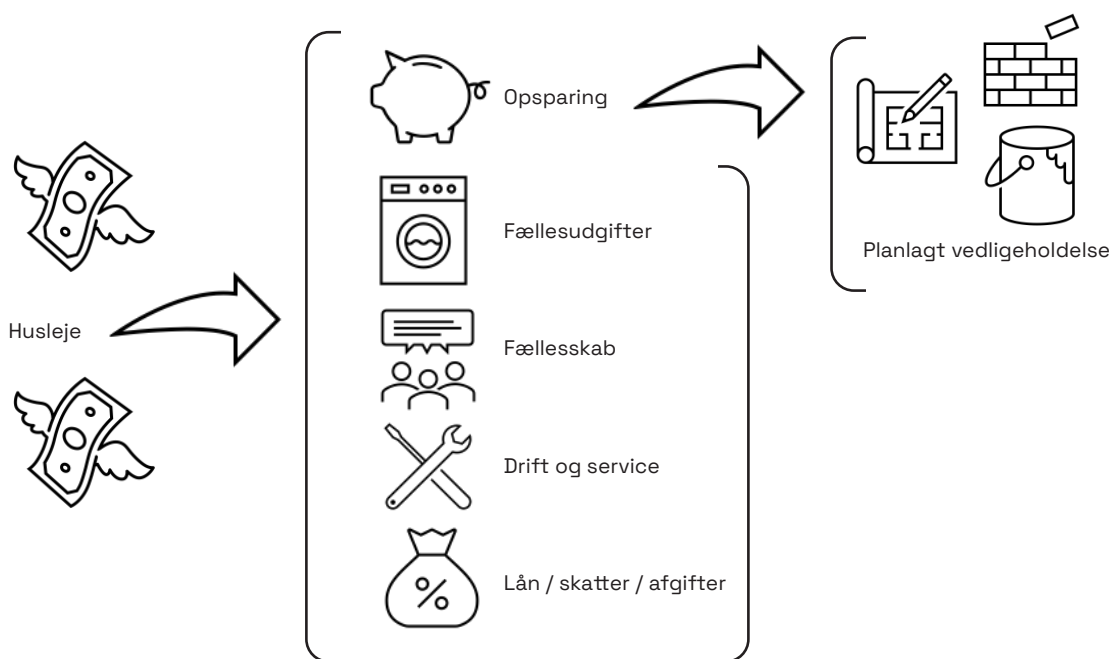
Det er beboerne selv – via huslejen – der skal spare op til den nødvendige vedligeholdelse af boligerne. På de årlige afdelingsmøder gennemgås budgettet i afdelingen, og der afsættes hvert år penge til dækning af opgaverne i afdelingens vedligeholdelsesplan.

I vores afdeling er der imidlertid ikke sparet tilstrækkeligt op til de nødvendige renoveringsarbejder. Vi undgår altså ikke nye huslejestigninger. Men ved at opføre nye tagboliger kan vi reducere stigningen.

Opfører vi nye tagboliger, får vi mulighed for en ekstraordinær støtte på 20 mio. kr. fra afdelingens trækingsret i AAB's 'fælles kasse' (skal endelig godkendes af organisationsbestyrelsen i AAB) samt et tilskud fra en statslig pulje til 'fortætning' af boligområder på 23 mio. kr. I alt et tilskud på 43 mio. kr.

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

Huslejestigningerne er beregnet til 16,53% – forudsat, at vi siger ja til tagboliger og modtager den nævnte støtte. Huslejen stiger først, når arbejdet er færdigt (forventet 2030). Du kan se et detaljeret budget på de følgende sider.



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

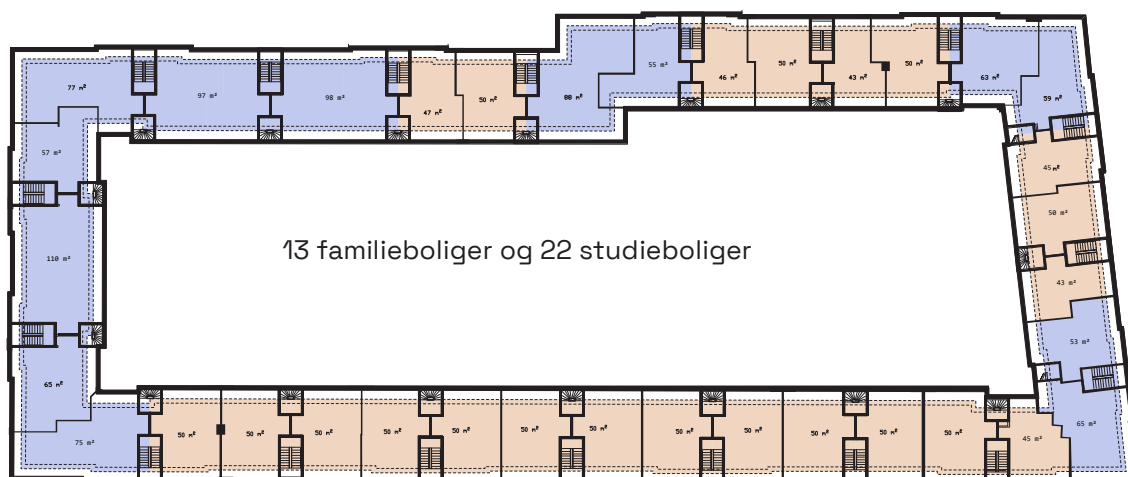
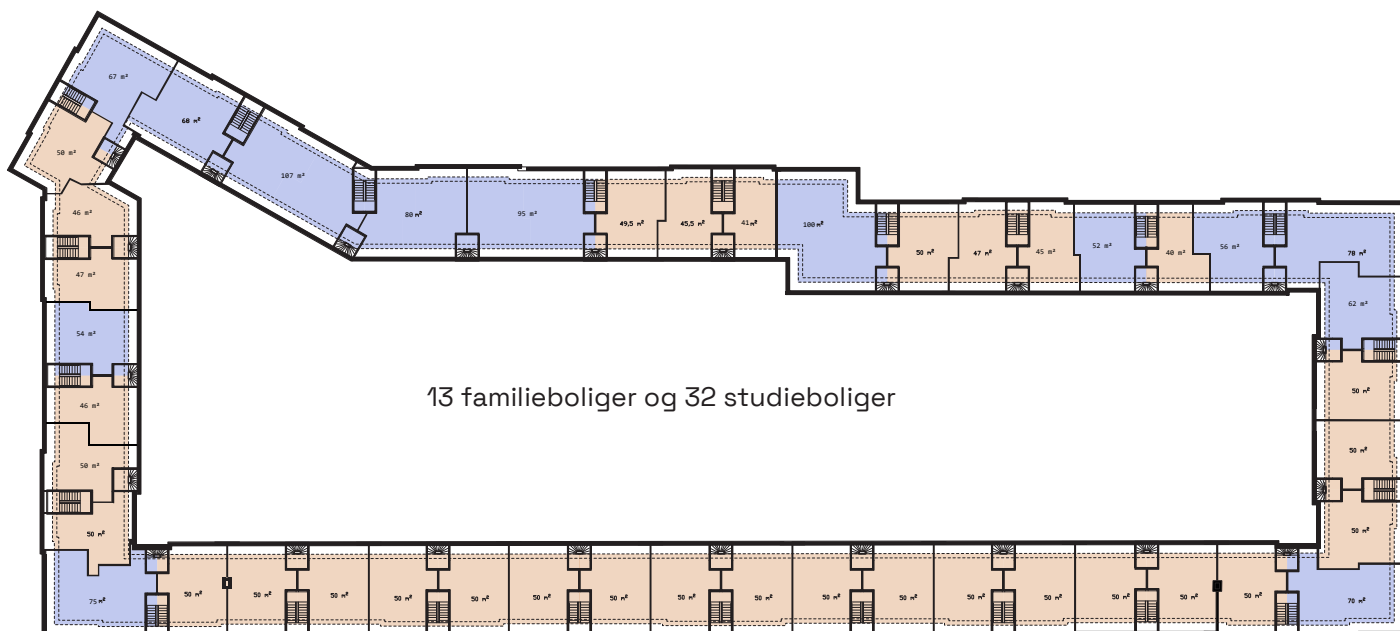
NYE TAGBOLIGER KAN BLIVE EN STOR GEVINST FOR AFDELINGEN

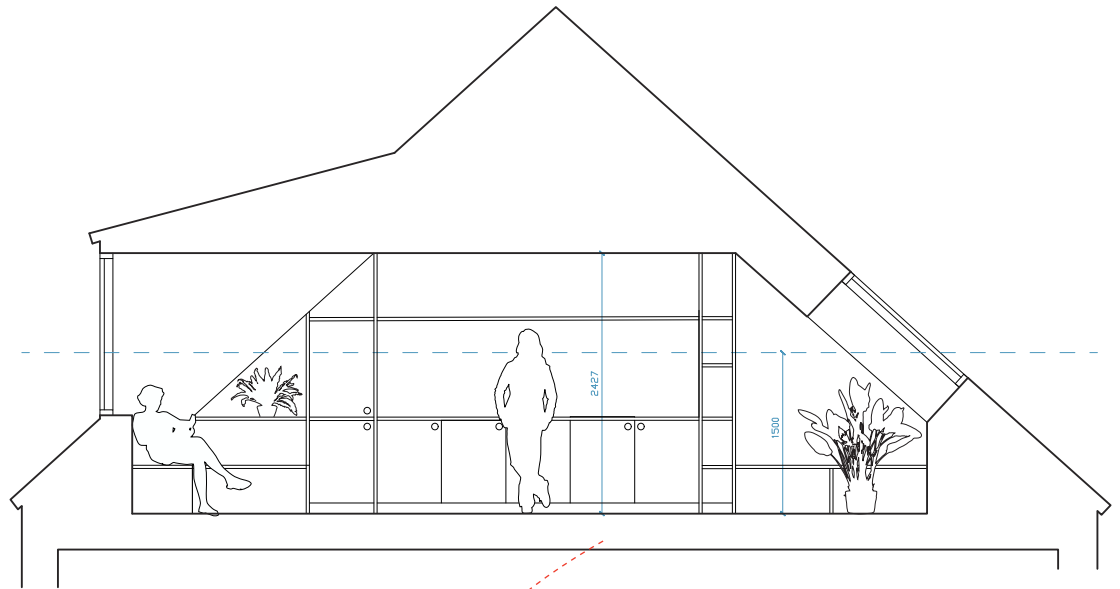
Siden lukningen af de gamle tagboliger i 2023 har vi undersøgt muligheden for at opføre nye boliger på vores tag-etager. Dels for at få nogle **nye attraktive boliger** (beboere i afdeling 25 vil få **fortrinsret** til de nye familieboliger) og dels for at sikre afdelingen en stærkere økonomi.

Der er mulighed for at opføre i alt 80 tagboliger i de to boligkaréer. 26 familieboliger og 54 studieboliger.

Projektet bliver præsenteret på café- og informationsmøderne i de kommende uger. Her på siden er det præsenteret i overskrifter.

Oplægget er lavet af Pålsson Arkitekter, der har specialiseret sig i renovering, omdannelse og fornyelse af eksisterende ejendomme.





Skitse, der viser altan og kvist i familiebolig.

Det nuværende tag beholdes, men der etableres inde-
liggende tagaltaner og større kviste i familieboligerne
ind mod gården.

På den måde bliver der fleres sammenhængende om-
råder i boligen med fuld ståhøjde.

- Gulve og lofter efterisoleres.

TAGBOLIGERNE OPFØRES UDEN RISIKO FOR AFDELINGEN

Byggeriet af de nye tagboliger gennemføres af AAB som bygherre og i første omgang som en selvstændig afdeling. Det betyder, at afdeling 25 **ingen risiko** har med selve byggeriet. Først når de nye tagboliger er færdige, bliver de en del af vores afdeling 25 (reelt først når fejl og mangler er gennemgået og udbedret i forbindelse med en obligatorisk 1 års gennemgang).

Skulle der efter 1 og 5 års gennemgangen vise sig at være skjulte byggeskader eller konstruktionsfejl ved nybyggeriet, vil Byggeskadefonden dække udbedringen.

For afdeling 25 vil de nye boliger alene bidrage positivt til afdelingens økonomi: Nybyggeriet betaler for en række afledte opgaver, som også kommer alle øvrige beboere til gavn:

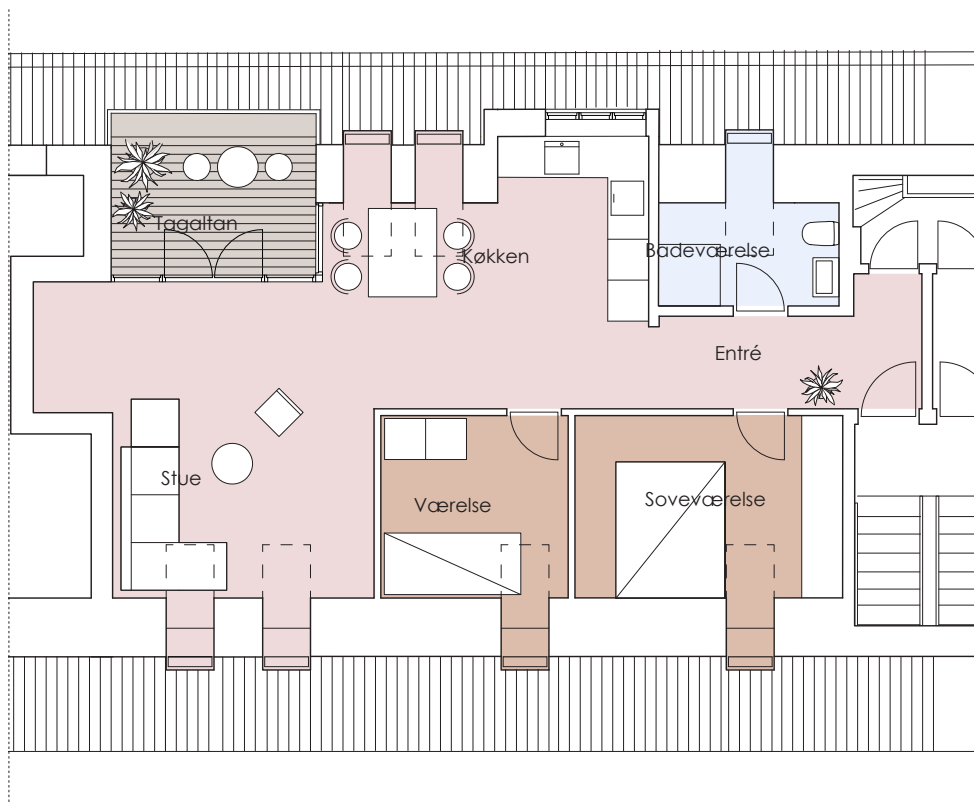
- Etablering af **ny cykelparkering**
- Etablering af **nye kælderrum** til alle (når de nuværende loftsrum nedlægges)
- Fremtidssikring af vores **kloakker** (øget kapacitet)
- **Stilladsomkostninger** (som ellers skulle dækkes af renoveringsarbejderne).

Derudover udløser de nye boliger et **støttebeløb på 43 mio kr.** fra en statslig pulje til fortætning af byområder samt fra AAB's 'fælles kasse' (se mere om dette på de følgende sider).

De nye tagboliger vil endvidere **bidrage positivt til driften** i årene fremover, hvor vi vil være flere til at 'bære' fremtidige udgifter.

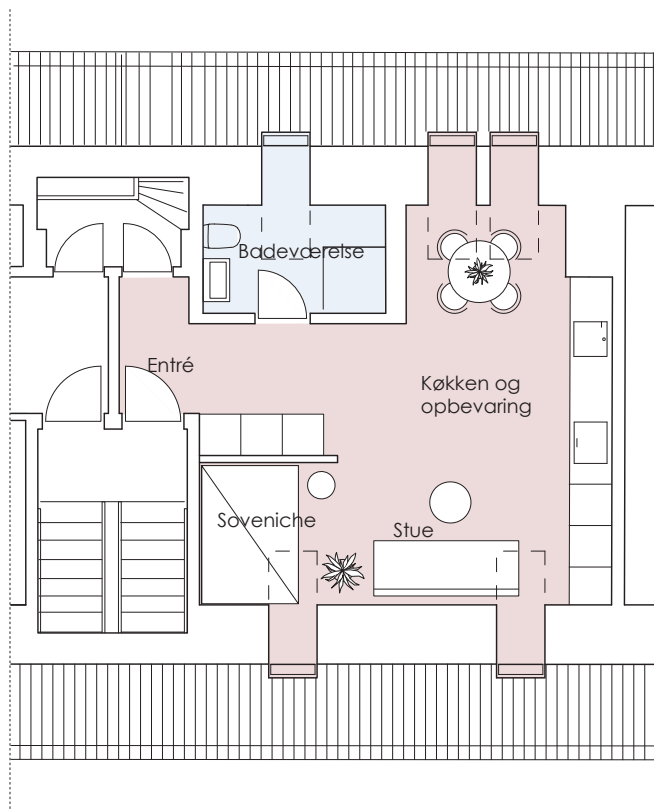
SÅDAN KUNNE DE NYE TAGBOLIGER SE UD

Arkitekterne har lavet de første skitser, der viser forslag til indretning af de nye tagboliger.



Eksempel på familiebolig (105 kvm.)

Boligen består af badeværelse, siddeniche, køkken alrum og to værelser. Herudover har boligen også tagaltan.



Eksempel på studiebolig (50 kvm.)

Boligen består af badeværelse, siddeniche, køkken/opbevaringsvæg og en mindre soveniche, der også kan lukkes af som værelse.

NYE KÆLDERRUM ERSTATTER LOFTSRUM

De nuværende loftsrum skal fjernes for at give plads til nye tagboliger. For at sikre, at alle fortsat har adgang til opbevaringsplads, etablerer vi nye kælderrum i et nyrenoveret kælderareal.

De nye kælderrum vil være:

- Ensartede i størrelse og indretning
- Udført i moderne materialer
- Udstyret med forbedret brandsikring
- Ventilerede for at reducere fugt
- Sikret med nye låsesystemer

Alle beboere, der i dag har et loftsrum, vil få tildelt et nyt kælderrum. Vi kan ikke love, at rummene får samme størrelse som de nuværende loftrum.

De fleste kælderrum vil blive mere ensartede i størrelse, og så vil de typisk være mere sikre og tørrere end loftrumene.

VI UNDGÅR IKKE GENER UNDERVEJS

Et omfattende byggeri, som det vi præsenterer her, kan ikke undgå at genere i hverdagen mens det står på.

Vi vil gøre alt – i samarbejde med vores kommende rådgivere og entreprenør – at tilrettelægge arbejdet, så generne bliver mindst mulige. Men der vil være dage med støj og støv, og adgangsveje samt gårdrummene vil også blive påvirket.

Vi vil løbende orientere jer om, hvad der sker i byggesagen. Og alle vil blive varslet i god tid, inden arbejdet går i gang (og når ens loftrum skal tømmes).

Tidsplanen ligger endnu ikke fast – men arbejdet i selve afdelingen går tidligst i gang i begyndelsen af 2028.

MØD OP!

Vi håber, mange vil deltage i de kommende møder, hvor vi får besøg af vores projektleder fra AAB samt rådgivere fra Pålsson Arkitekter, der sammen vil fortælle mere om såvel renoveringsprojektet som om de nye tagboliger.

22. APRIL

Cafe- og informationsmøde
i Grøndalscenteret.
Fra kl. 19-21.

Få svar på dine spørgsmål om projekterne.

6. MAJ

Cafe- og informationsmøde
i Sportscafeen.
Fra kl. 19-21.

Vi gentager informationsmødet, så alle der ikke var med den 22. april kan høre om projektet.

21. MAJ

Ekstraordinært afdelingsmøde kl. 19.00
i sportscafeen.

Her skal vi stemme om projektet.
(særskilt dagsorden omdeles iht. vores vedtægter)

Boligforeningen

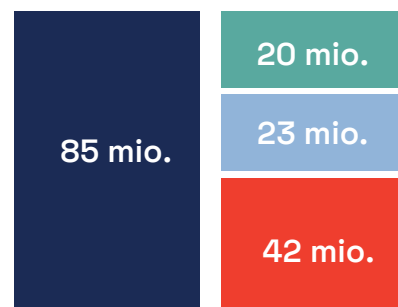


SÅDAN HÆNGER BUDGETTET SAMMEN

Det samlede renoveringsbudget er på ca. 85 mio.

Ved at opføre tagboliger får afdelingen mulighed for tilskud fra hhv. AAB's fælles dispositionsfond og en statslig pulje til etablering af flere boliger i byområder (fortætning).

Nedenfor er renoveringsbudgettet specificeret og på de følgende sider kan du se huslejberegninger og -konsekvenser ved et nej til tagbolig-projektet.



Budget - Renovering afdeling 25 (indekseret pr. marts 2026)

Håndværkerudgifter	
Kælderrenovering	10.964.107
Belægning	1.102.594
Facade og efterisolering af brystninger	13.981.187
Vinduer	21.294.640
Opgange	10.575.247
Ekstraarbejder	6.950.133
Byggeplads, el, vand mm./ Vinterforanstaltning	2.316.711
Entr. udover fastprisperioden	1.204.690
Håndværkerudgifter i alt - inkl. stillads, byggeplads mv.	68.389.309
Rådgiver	5.427.442
Revisionshonorar	50.000
Trykning af tegninger mv	60.123
Byggelånsrenter	1.883.000
Byggesagshonorar	1.577.000
Bestyrelsesudgifter/rejsegilde	206.929
Finansielle omkostninger	486.825
Kommunikation/beboerkoordinator	300.000
Forundersøgelser	1.182.449
Forsikring	513.000
Lejetab	4.066.344
Bidrag til byggeskadefonden	849.923
Anlægsudgifter i alt	84.992.345
Trækningsretsmidler (forudsætter godkendelse af AAB's organisationsbestyrelse)	20.000.000
Statstilskud (Social- og Boligstyrelsens fortætningspulje)	23.063.600
Netto anlægsudgift der realkreditfinansieres	41.928.745

Budgettet er bedste bud på nuværende tidspunkt. Priserne er indekseret til 2026-niveau. I forbindelse med detailplanlægning af projektet og udbud af entreprenørarbejderne, kan der ske tilpasninger af budgettet. Hvis priserne (og dermed huslejestigningen) viser sig at afvige betydeligt fra budgettet, skal beboerne godkende projektet og budgettet på ny.

FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENSER

En del af renoveringsarbejdet skal betales med et realkreditlån, og en kommende huslejestigningen skal dække renter og afdrag på dette lån.

Nedenfor kan du se huslejberegninger og stigninger efter endt renovering. Vær opmærksom på, at huslejen først stiger, når arbejdet er færdigt.

Anlægsudgifter i alt	84.992.345
Trækningsretsmidler (forudsætter godkendelse af AAB's organisationsbestyrelse)	20.000.000
Statstilskud (Social- og Boligstyrelsens fortætningspulje)	23.063.600
Netto anlægsudgift, der realkreditfinansieres	41.928.745
Effektiv rente (4,69%) - løbetid 30 år - Årlig udgift:	2.631.993
Husleje pr. kvm. pr. år i dag	806 kr.
Husleje pr. kvm. pr. år efter renovering	939 kr.
Huslejeforhøjelse i pct.	16,53%

EKSEMPLER PÅ HUSLEJESTIGNINGER

Rum	Kvm.	Husleje i dag	Stigning	Ny husleje efter renovering
2 rum	63,1 m ²	4.503 kr.	745 kr.	5.248 kr.
3 rum	72,3 m ²	5.357 kr.	886 kr.	6.243 kr.
4 rum	95,0 m ²	7.012 kr.	1.159 kr.	8.171 kr.

FOR FLERE KAN ØGET BOLIGSTØTTE 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 har vi listet 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,-

Nedenfor har vi lavet fiktive beregninger, med udgangspunkt i en huslejestigning på 16,53%. Husk, nedenstående er **kun eksempler**. På borger.dk kan alle lave en fiktiv/foreløbig beregning:

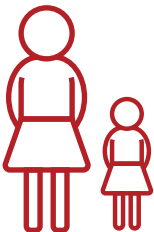
<https://www.boligstoette.dk/bos-selvbetjening/beregner/basisoplysninger>

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



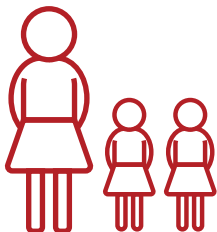
Enlig
2 VÆR. LEJLIGHED
63,1 kvm.
Indtægt pr. mdr:
12.498 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	4.503	
Boligafgift efter renovering		5.248
Boligstøtte (fiktiv beregning)	703	815
Netto husleje med boligstøtte	3.800	4.433



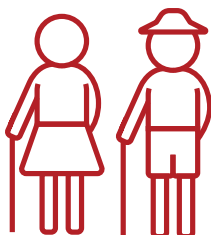
Enlig med et barn
3 VÆR. LEJLIGHED
72,3 kvm.
Indtægt pr. mdr:
25.000 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	5.357	
Boligafgift efter renovering		6.243
Boligstøtte (fiktiv beregning)	1.414	1.945
Netto husleje med boligstøtte	3.943	4.298



Enlig med to børn
4 VÆR. LEJLIGHED
95 kvm.
Indtægt pr. mdr:
25.000 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	7.012	
Boligafgift efter renovering		8.171
Boligstøtte (fiktiv beregning)	3.125	3.821
Netto husleje med boligstøtte	3.887	4.350



Pensionistægtepar
4 VÆR. LEJLIGHED
95 kvm.
Samlet indtægt pr. mdr:
23.536 kr.

	I dag	Efter renovering
Boligafgift	7.012	
Boligafgift efter renovering		8.171
Boligstøtte (fiktiv beregning)	3.938	4.716
Netto husleje med boligstøtte	3.074	3.455

HVAD SKER DER, HVIS BEBOERNE SIGER NEJ TIL TAGBOLIGER OG RENOVERINGSPROJEKT?

Da der er tale om renoveringsopgaver, hvor flere bygningsdele 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.

Derfor anbefaler vi at løse de udvalgte opgaver nu og på en gang.

Tagboligprojektet vil bidrage til finansieringen af renoveringsprojektet – på grund af de ekstraordinære støttetilsagn. Dropper vi tagboligerne, falder støtten bort, og hele renoveringsprojektet skal så finansieres med realkreditlån.

AAB's økonomaifdeling har beregnet, at det vil betyde en huslejestigning på ca. 40 % (mod de 16,53%).

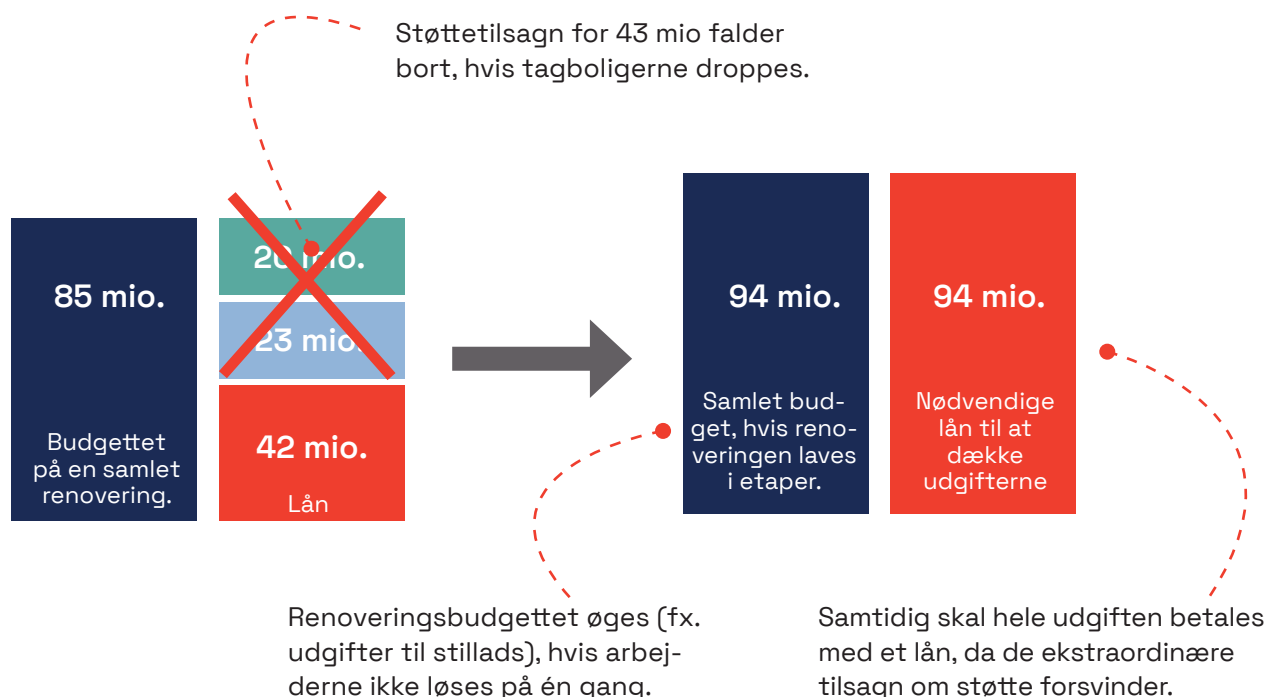
Stemmer beboerne nej til renoveringsprojektet og de nye tagboliger, vil det i første omgang udsætte dele af projektet.

Men da renoveringsopgaverne fortsat skal løses, vil udgifterne (og dermed huslejestigningen) over tid, alt andet lige, blive endnu højere.

Hvis vinduerne for eksempel skal udskiftes etapevis, skal der hver gang bruges penge på stillads/platforme. Samtidig vil boligernes stand ikke længere leve op til nutidige standarder.

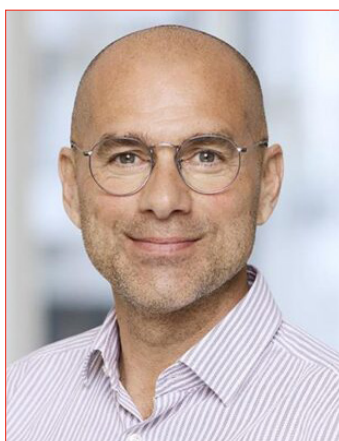
Det er i første omgang det lokale beboerdemokrati (altså beboerne), der skal godkende tagboliger, renoveringsprojekt og huslejestigninger. Det fremgår af Lov om almene boliger. Samtidig er det imidlertid organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for driften af alle afdelinger.

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.



FORELØBIG TIDSPLAN

Her kan du se vores bedste bud på en tidsplan. Et omfattende renoveringsprojekt, som det vi skal igennem, kan ikke undgå at løbe ind i uforudsete hændelser eller problemer. Derfor er nedenstående projektplan også med forbehold.



MANGLER DU SVAR PÅ DINE SPØRGSMÅL?

Du er altid velkommen til at kontakte senior projektleder Christian L. Bustrup, hvis du har spørgsmål til renoveringsprojektet.

Mail: cla@aab.dk