



KAB

INDSIGT FRA BYGNINGSSERVICE

Afrapportering på Bygningsservice hos SAB

December 2025

Indsigt fra Bygningsservice

Indholdsfortegnelse

Indledningside 3
Hovedkonklusioner.....side 4
Behov for særlig opmærksomhed.....side 5
Foranalyse for Bygningsservice.....side 8
Samarbejde og involvering.....side 10
Metode.....side 11
Bilag.....side 12

Læsevejledning

Indsigt fra Bygningsservice er udarbejdet af Bygningsservice i KAB til Samvirkende Boligselskaber (SAB). Rapporten indeholder og bygger på faglige anbefalinger fra Bygningsservice til, hvordan boligorganisationen SAB sikrer rettidig vedligehold af organisationens ejendomsportefølje.

Rapporten er et øjebliksbillede. Boligafdelingernes langsigtede vedligeholdelsesplaner, henlæggelser og anden finansiering opdateres år for år, hvor ny faglig viden og indsigter indarbejdes. Rapporten består af først en indledning efterfulgt af de væsentligste konklusioner på opstarten af Bygningsservice på tværs af boligafdelingerne i

SAB. Derefter fremhæves de boligafdelinger, som har behov for særlig opmærksomhed i forhold til den planlagte vedligeholdelse, henlæggelser og andre økonomiske forhold. I rapporten gives en opsummering på foranalyserne for Bygningsservice og samarbejdet mellem Bygningsservice, SAB og boligorganisationens beboerdemokrati. Rapporten rundes af med et metodeafsnit. Rapportens bilag er en gennemgang af alle boligafdelingerne i SAB. Hvordan bilaget læses fremgår af metodeafsnittet.

Rapporten er udarbejdet af Bygningsservice i KAB.



Foto: Michael Jensen

Indledning

En ny tilgang til drift og vedligeholdelse

Bygningsservice er en service i KAB, hvormed arbejdet med vedligeholdelse af ejendommene i KAB-Fællesskabet styrkes og systematiseres. Formålet er at sikre ejendommenes levetid og værdi, at reducere miljø- og klimapåvirkninger og holde huslejeniveauer så lave som muligt.

Bygningsservice er blandt andet blevet til i en erkendelse af stigende krav til sektoren, øget kompleksitet i bygningsdriften og samtidig er flere og flere opgaver med tiden landet på de lokale driftskontorer.

De 20 mest kritiske bygningsdele

Med Bygningsservice samler KAB ansvaret for vedligeholdelse af de 20 mest kritiske bygningsdele hos en afdeling med speciale i ejendomsdrift. De 20 bygningsdele blev defineret af Landsbyggefonden i anledning af oprettelsen af "Det Centrale Almene Bygningsregister" (DCAB) og den eksterne granskning. Det er disse bygningsdele, der granskes og benchmarkes af Landsbyggefonden på tværs af almene boligorganisationer.

Opstart og levering af Bygningsservice

Boligorganisationer med Bygningsservice får tilført faglige specialister og viden. Bygningsservice laver en langsigtet plan for vedligeholdelse og henlæggelser det første år, efterfulgt af håndtering af større vedligeholdelsesopgaver de efterfølgende år. Det første år kaldes *Opstart af Bygningsservice*. De efterfølgende år kaldes *Levering af Bygningsservice*.

Bygningsservice i SAB

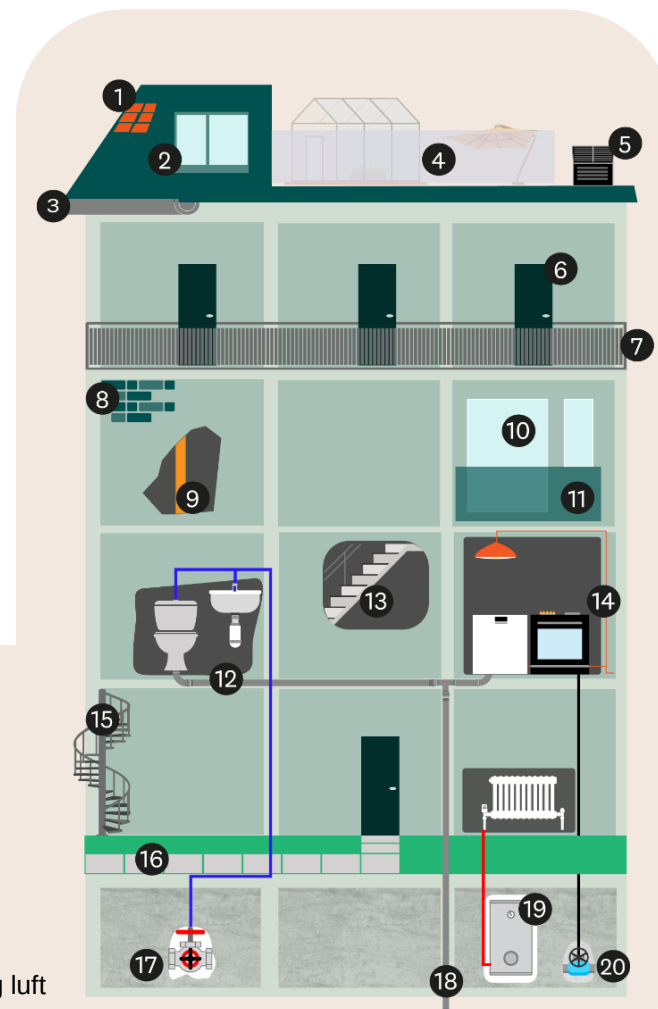
SAB har siden 2024 modtaget ydelsen Bygningsservice. Boligorganisationen tilsluttede sig Bygningsservice med 10 boligafdelinger i driftsområde Vanløse og Sydhavnen fra den 1. august 2024, for derefter at udvide til hele boligorganisationen året efter.

I november 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at fortsætte tilslutningen til Bygningsservice efter regnskabsåret 2025/2026, men at afdelinger med helhedsplaner ikke modtager ydelsen. I stedet tilsluttes de løbende fra det budgetår, de afleveres til drift.

I SAB er de 10 boligafdelinger i driftsområde i Vanløse og Sydhavnen i det andet år med modtagelsen af Bygningsservice, levering af Bygningsservice, og de resterende boligafdelinger i det første år, opstart af Bygningsservice.

- 1: Tagdækning
- 2: Kvist
- 3: Opsamling (tagrender mv.)
- 4: Tagterasse
- 5: Ventilationsanlæg
- 6: Udvendige døre
- 7: Altangang
- 8: Facadevæg
- 9: Væg i badeværelser
- 10: Vinduer

- 11: Altan
- 12: Afløbssystem
- 13: Trappe i opgang
- 14: Elforsyning
- 15: Udvendig trappe
- 16: Belægning
- 17: Vandsystem
- 18: Afløbssystem
- 19: Varmeanlæg
- 20: Anlæg for gas og luft



Hovedkonklusioner

Bygningsservice bygger ovenpå et stærkt grundlag hos SAB

I de senere år har SAB øget kvaliteten af boligafdelingernes PPV-planer, anvendt resultater fra den eksterne granskning og haft et øget fokus på, at afdelingernes henlæggelser også matcher deres vedligeholdelsesbehov. Det har sat et positivt aftryk og er et arbejde, som Bygningsservice bygger videre på.

Det planlagte forbrug i afdelingerne afspejler et nyt behov

Bygningsservice har gennemarbejdet og kvalificeret alle afdelingernes PPV-planer. SAB står nu med et nyt, retvisende billede af afdelingernes langsigtede vedligeholdelse. Det nye indblik viser, at afdelingerne har et meget differentieret behov for planlagt vedligeholdelse over de kommende 30 år.

Afdelinger med helhedsplan bør løbende få særlig opmærksomhed

Afdelinger med helhedsplan skal leve op til flere faktorer og myndighedskrav. Det udfordrer arbejdet med en langsigtet plan for afdelingernes henlæggelser. Til trods for de større byggesager i helhedsplanerne bør afdelingerne løbende få opmærksomhed så det sikres, at der ved helhedsplanens afslutning er tilstrækkelige henlæggelser til andre vedligeholdelsesarbejder og den langsigtede plan.

Et differentieret finansieringsbehov kalder på en fleksibel henlæggelsespolitik

Boligafdelingerne i SAB har et forskelligt vedligeholdelses- og finansieringsbehov. For nogle afdelinger af niveauet i dag tilstrækkeligt, for andre anbefales det at hæve niveauet yderligere. For flertallet af afdelingerne er anbefalingerne fra Bygningsservice, at afdelingernes henlæggelser øges med trappestigninger de kommende 1-5 år. For enkelte afdelingerne anbefales trappestigningerne at være på op til 10 år.

12 boligafdelinger afviger fra boligorganisationens forslag til en henlæggelsesstrategi. Afdelingerne er fremhævet på side 5-6. Det anbefales, at der ikke gøres yderligere ved afdelingernes langsigtede planer før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040.

Behovet for økonomi til planlagt vedligeholdelse overstiger det økonomiske råderum

Til trods for et øget fokus på henlæggelser de senere år er niveauet i flere afdelinger fortsat ikke tilstrækkeligt. Generelt vil byggesager inden for de kommende 10 år kræve lånoptag.

For seks boligafdelinger er den faglige anbefaling fra Bygningsservice, at afdelingerne for nu afviger fra boligorganisationens forslag til en henlæggelsesstrategi. Afdelingerne fremgår af side 5. Det indebærer, at de i 2030 har mindre end 30% finansiering via henlæggelser til større arbejder, medmindre Bygningsservice via undersøgelser kan levetidsforlænge bygningsdelene og øge tidsperspektivet for opsparring.



Behov for særlig opmærksomhed

Mindre end 30% finansiering via henlæggelserne til større arbejder

Nedenstående afdelinger fremhæves til orientering, da afdelingerne i 2030 ikke har et minimum på 30% finansiering via henlæggelser på større arbejder. Det anbefales, at arbejderne udføres med lånoptag. Flere af afdelingerne kan samtidig heller ikke leve op til, at de i 2040 kan dække det fremtidige henlæggelsesbehov 100%. Her anbefales det, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt muligheder for levetidsforlængelse på større arbejder.

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30040 Utterslevhuse	●	1.034 kr.	258 kr.	4%	4% årligt i 1 år	323 kr.	20 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt badeværelser i 2048 med lån til fuld finansiering. Samme år er planlagt udskiftning af vinduer og døre, som finansieres via henlæggelser.							
30049 Tusindfryd	●	1.135 kr.	276 kr.	27%	3% årligt i 10 år	406 kr.	2,3 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt tagudskiftning i 2042 med lån til delvis finansiering samt badeværelser, faldstammer og ventilation, som finansieres via henlæggelser.							
30052 Lykkebo	●	1.252 kr.	256 kr.	12,5%	3,1% årligt i 4 år	433 kr.	9,6 mio. kr.	Nej	Ja
		Lån til fuld finansiering af stigstrengene i 2027 og delvis finansiering af badeværelser i 2030 og afløb og sanitet i 2032. Det anbefales, at der ikke gøres yderligere, da afdelingen derudover lever op til forslag til henlæggelsesstrategien.							
30053 Livornoparken	●	1.960 kr.	281 kr.	7,3%	1% årligt i 7 år	474 kr.	10,8 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt udskiftning af afløbssystem i 2050 med lån til delvis finansiering. Der er planlagt ventilation i 2030 med lån til delvis finansiering.							
30060 Toften	●	983 kr.	279 kr.	15%	4,3% årligt i 6 år	629 kr.	2,9 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt nye hegn og låger i 2026 med lån til delvis finansiering og fuld finansiering af vinduesudskiftning i 2035. Afdelingen er særligt udfordret ift. et sammenhængende likviditetsbudget.							
30068 Bonderupgård Plejeboliger	●	1.815 kr.	427 kr.	6,4%	1,6% årligt i 4 år	557 kr.	13,1 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt kloaker i 2042 med lån til delvis finansiering og afløb-, vand- og varmesystemer i 2028 og 2029 med lån til fuld finansiering.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Behov for særlig opmærksomhed

Mindre end 100% finansiering via henlæggelser i 2040

Nedenstående afdelinger fremhæves til orientering, da afdelingerne ikke kan leve op til, at de i 2040 kan dække det fremtidige henlæggelsesbehov 100%. Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt muligheder for levetidsforlængelse på større arbejder.

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30013 Lollikhuse	●	969 kr.	330 kr.	11,5%	1,9% årligt i 6 år	598 kr.	46,5 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Lån til fuld finansiering af vinduesudskiftning og tagkviste i 2028.							
30015 Langelandshus	●	951 kr.	349 kr.	25,6%	4% årligt i 6 år	657 kr.	26,3 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der planlægges tag- og vinduesudskiftning i 2036 med delvis finansiering, og opgangstrapper og altaner i 2045 med lån til delvis finansiering.							
30017 Falsterbo	●	1.080 kr.	357 kr.	21%	4,2% årligt i 5 år	612 kr.	7,3 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt tagudskiftning og fugning af murværk i 2046 med lån til delvis finansiering. Vinduesudskiftning i 2026, som finansieres via henlæggelser.							
30035 Bellahøj III	●	1.378 kr.	414 kr.	2%	2% årligt i 1 år	487 kr.	16,5 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2024. Der planlægges udskiftning af faldstammer i 2031 og varmeanlæg i 2032 med lån til delvis finansiering. Derudover er der planlagt nye altaner i 2052 med delvis finansiering. Afdelingens fremtid er usikker pga. evt. hjemfald.							
30038 Tingbjergghjemmet	●	1.594 kr.	193 kr.	8,4%	2,1% årligt i 4 år	318 kr.	5,2 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt kloaker i 2043 med lån til delvis finansiering.							
30041 Voldboligerne	●	1.492 kr.	252 kr.	0%	0%	305 kr.	6,2 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt udskiftning af afløbssystem i 2040 med lån til delvis finansiering.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Behov for særlig opmærksomhed

Henlæggelserne har samlet set stor procentvis konsekvens for huslejen

Nedenstående afdelinger fremhæves til orientering, da afdelingernes samlede behov for øgede henlæggelser svarer til en konsekvens for huslejen på mere end 15%, hvis indfasningen sker over et år. Det anbefales at følge trappestigningen anført nedenfor for at sprede stigningen over flere år.

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelses-behov
30006 Jydeholmen	●	868 kr.	256 kr.	27,1%	4,5% årligt i 6 år	450 kr.	34,8 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af stigstreng og delvis finansiering til badeværelser og tag.							
30049 Tusindfryd	●	1.135 kr.	276 kr.	27%	3% årligt i 10 år	406 kr.	2,3 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt tagudskiftning i 2042 med lån til delvis finansiering samt badeværelser, faldstammer og ventilation som finansieres via henlæggelser.							
30015 Langelandshus	●	951 kr.	349 kr.	25,6%	4% årligt i 6 år	657 kr.	26,3 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der planlægges tag- og vinduesudskiftning i 2036 med delvis finansiering, og opgangstrapper og altaner i 2045 med lån til delvis finansiering.							
30017 Falsterbo	●	1.080 kr.	357 kr.	21%	4,2% årligt i 5 år	612 kr.	7,3 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt tagudskiftning og fugning af murværk i 2046 med lån til delvis finansiering. Vinduesudskiftning i 2026, som finansieres via henlæggelser.							
30056 Kastrupvej Ungdomsboliger	●	1.602 kr.	373 kr.	19,8%	2% årligt i 10 år	596 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Trappestigning er blandt andet fastsat på baggrund af høj husleje. Afdelingerne har større arbejder efter 2035 med først vedligeholdelse af vægge. Afdelingen hører under ejerforeningen E/F Ejerforening Kastrupvej 109, som ikke administreres af SAB.							
30046 Saxobo	●	1.116 kr.	306 kr.	17,6%	3,5% årligt 5 år	455 kr.	6 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af vinduesudskiftning i 2030.							
30060 Toften	●	983 kr.	279 kr.	15%	4,3% årligt i 6 år	629 kr.	2,9 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt nye hegn og låger i 2026 med lån til delvis finansiering og fuld finansiering af vinduesudskiftning i 2035. Afdelingen er særligt udfordret ift. et sammenhængende likviditetsbudget.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Foranalyse for Bygningsservice

PPV-planer

Bygningsservice har udarbejdet en foranalyse for boligafdelingerne i SAB, svarende til 74 PPV-planer. Planerne har nu en retvisende struktur og økonomi på drifts- og vedligeholdelsesarbejder.

Som en del af foranalyserne er PPV-aktiviteter gransket og driftsmæssige dokumenter gennemgået og indarbejdet i PPV-planerne.

Det drejer sig blandt andet om:

- Energimærker
- DCAB-rapporter med ekstern granskning
- Energi- og varmerapporter
- Ensretning af levetidsbetragtninger på bygningsdele
- Dialog med den lokale drift
- Lokale besigtigelser
- Workshops med driftsledelsen

Løsninger til at skabe økonomisk råderum for rettidig vedligeholdelsesarbejder:

- 1) Trappestigninger i henlæggelsesniveauet til at skabe en langsigtet opsparing.
- 2) Byggesager inden for næste 10 år finansieres med lånoptag.
- 3) Levetidsforlængelse af bygningsdele, så afdelingerne kan nå at opbygge en større opsparing.

Det budgetterede planlagte vedligehold er forskelligt på tværs af boligorganisationen med gennemsnitligt beløb fra 104 kr. pr. m² årligt til 1.623 kr. pr. m².

Afdelingerne med det lavest budgetterede forbrug til planlagt vedligehold er kendetegnet ved nybyggeri, som ikke har planlagte byggesager inden for de næste 30 år.

Aktiviteter i PPV-planerne genbesøges løbende og planerne revideres år for år i takt med at ny viden opnås. Det kan eksempelvis være, at en bygningsdel kan levetidsforlænges fremfor en til- en udskiftning.

Henlæggelser og finansiering

Henlæggelsesniveauet i boligafdelingerne er i samarbejde med boligorganisationens drifts- chefer og kundeøkonomer tilpasset efter de gennemarbejdede PPV-planer.

Bygningsservice har udarbejdet anbefalinger til den enkelte afdeling blandt andet på baggrund af nuværende likviditet og behovet for finansiering i forhold til, hvornår vedligeholdelsesarbejder skal udføres.

Foranalyserne viser, at boligafdelingerne har et differentieret henlæggelsesbehov og det kalder på forskellige løsninger. For nogle afdelinger er henlæggelsesniveauet tilstrækkeligt, for andre afdelinger må alternative løsninger tages i anvendelse.

Som konsekvens af justering i henlæggelser vil afdelingerne opleve følgende årlige stigninger i huslejen:

- 10 afdelinger vil ikke opleve en stigning i huslejen.
- 21 afdelinger vil over de kommende op til 10 år opleve en stigning i huslejen på op til 3% årligt.
- 12 afdelinger vil over de kommende op til 10 år opleve en stigning i huslejen på 3-5% årligt.
- 2 afdelinger vil det næste år opleve en stigning i huslejen på 5-7%.
- Ingen afdelinger vil opleve en stigning i huslejen på mere end 5% årligt over flere år.

Over de kommende 30 år ses der et behov for anden finansiering på ca. 1,3 mia. kr. på tværs af boligorganisationen. Afdelinger med helhedsplaner står for en stor del af denne økonomi.

Bygningsservice har defineret anbefalinger til trappestigninger ud fra et princip om korte og ikke for stejle trapper. Trappernes længder afspejler, hvornår afdelingen har et behov for større vedligeholdelsesarbejder.

Anbefalinger til trappehenlæggelser:

- Lineære: 10 afdelinger
- Et år: 14 afdelinger
- 2-5 år: 22 afdelinger
- 6-10 år: 10 afdelinger

Nyanskaffelser og byggesager

På tværs af afdelingerne forventes det, at der over de næste 30 år bliver meldt mere end 200 byggesager ind til Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB. Flere af sagerne er allerede igangsat eller undervejs og tilknyttet en projektleder.

De resterende sager vil løbende blive kvalificeret i samarbejde med Center for Byggeri og Byomdannelse, hvorefter byggesager tilknyttes en projektleder. Byggesagerne udgør pt. en samlet økonomi på ca. 2,9 mia. kr. Afdelinger med helhedsplaner står for en stor andel af denne økonomi.

Helhedsplaner

SAB har flere afdelinger med helhedsplaner på forskellige stadier. Nogle afsluttes i næste budgetår, andre er i gang og andre er igen på vej.

Afdelinger med helhedsplan skal leve op til flere faktorer og myndighedskrav og det udfordrer arbejdet med en langsigtet plan for deres henlæggelser imens helhedsplanerne er under udførelse. Bygningsservice anbefaler, at afdelinger med helhedsplan gives særlig opmærksomhed ved skema B godkendelsen og igen ved skema C, for at tilrettelægge en strategi for afdelingens henlæggelser fremadrettet.





Samarbejde og involvering

Samarbejdsflader med SAB

Bygningsservice har løbende dialog med Kundecenter SAB og SAB's driftsledelse og har løbende bistået kundecenteret med data, indsigt og rådgivning.

Der er igennem 2025 blevet afholdt flere fælles workshops med konkretisering af samarbejdsflader, kommunikation og opgavehåndtering, og der anvendes fælles IT-værktøjer til planlægningen af arbejdet.

Bygningsservice er organiseret med et team, som varetager leverancerne til SAB. Teamet har løbende foretaget lokale besigtigelser og afholdt møder med driften. Samtidig har Bygningsservice bistået driftscheferne ved udvalgte markvandring-er.

Bygningsservice har givet kundecenteret indsigt i et helhedsorienteret og retvisende billede af boligafdelingernes behov for henlæggelser og anbefalinger til mulige strategiske greb. Anbefalinger til justering af boligafdelingernes henlæggelser er baseret på SAB's kommende henlæggelsesstrategi, som er godkendt på organisationsbestyrelsesmødet i november 2025.

Beboerdemokrati

SAB's organisationsbestyrelse er løbende blevet orienteret om Bygningsservice på organisationsbestyrelsens møder.

Som en del af opstarten på Bygningsservice inviteres alle afdelingsbestyrelser i en boligorganisation til en orientering om Bygningsservice og et oplæg om, hvad Bygningsservice betyder for bestyrelserne og beboerne.

I september 2024 deltog Bygningsservice med oplæg og drøftelser på SAB's seminar for afdelingsbestyrelser. En måned forinden, i august 2024, blev der afholdt et særskilt møde for de 10 afdelinger i driftsområde Vanløse og Sydhavnen. Der planlægges at blive afholdt endnu et fællesmøde for alle afdelingsbestyrelserne i løbet af budgetår 2025/2026.

Metode

Formålet med metoden i denne rapport er at give organisationsbestyrelsen og Kundecenteret indsigt i boligorganisationens ejendomsportefølje, så beslutninger træffes på et oplyst grundlag. Samtidig sikrer metoden en systematisk behandling af resultaterne af foranalyserne for Bygningsservice og de tilhørende data.

Forbehold

Rapporten er et øjebliksbillede og forskellige faktorer kan løbende influere den data, som rapporten bygger på. Det kan for eksempel være levetidsforlængelse af bygningsdele, ændrede myndighedskrav eller nye indsigter fra forundersøgelser forud for større vedligeholdelses- eller byggesager.

Afdelinger med helhedsplaner er medtaget med den forudsætning, at en helhedsplan har mange ubekendte faktorer med sig i forhold til bygningsdrift og vedligehold.

Udarbejdelse af foranalyser

Foranalyserne er som beskrevet i rapporten udarbejdet på baggrund af blandt andet energimærker, DCAB-rapporter med ekstern granskning og energi- og varmerapporter. Derudover er foranalyserne suppleret med lokal viden fra den lokale drift og gennearbejdet med ensretning af levetidsbetragtninger og lokale besigtigelser. Resultaterne af foranalyserne afspejles i boligafdelingernes PPV-planer og finansieringen af kommende aktiviteter.

For nogle afdelinger vil der i de langsigtede planer fremgå totalt udskiftning af opgangs-

trapper og facader på baggrund af den eksterne granskning. Den faglige vurdering fra Bygningsservice er, at arbejderne ikke gennemføres som udskiftning med lånefinansiering, men derimod levetidsforlænges dækket via henlæggelser. Disse afdelinger afviger derfor ikke fra strategien og fremgår ikke med afvigelser i denne rapport.

Data og systemer

Data er trukket fra UNIK Bolig og efterbehandlet af Bygningsservice.

- Kvadratmeter, m², er angivet som brutto etageareal pr. afdeling jf. boligafdelingernes regnskab 2024/2025.
- Planlagt forbrug pr. m² årligt er angivet som gennemsnit over en 30-årig periode.
- Lånoptag er angivet som samlet beløb i kroner over en 30-årig periode.
- Henlæggelser pr. m² årligt, 2025/2026, er jf. boligafdelingernes budget 2025/2026.
- Husleje pr. m² årligt, 2025/2026, er jf. boligafdelingernes budget 2025/2026 og er medregnet afdelingernes hjemfald.
- Henlæggelsernes konsekvens for huslejen er en procentvis stigning i huslejen, hvis der sker en huslejestigning udelukkende som konsekvens af justering i henlæggelser. Andre faktorer, som kan påvirke den endelige årlige huslejestigning for beboerne, er ikke medtaget.

Ejerforeninger og servicearealer

Ejerforeninger og servicearealer indgår i den samlede mængde af PPV-planer og antallet af byggesager og økonomi. Ejerforeninger og servicearealer fremgår ikke af afdelinger med særlig opmærksomhed eller rapportens bilag. Det skyldes, at de er underlagt andre vilkår end boligafdelinger, hvad angår henlæggelser. Derudover er det for ejerforeninger for nuværende ikke muligt at indhente data pr. m².

Afgrænsning

I rapporten er ikke medtaget boligafdelingen Banebo, da data ikke er tilgængelig grundet den nylige overgang til drift.

Som en del af opstarten på Bygningsservice gennemgår Bygningsservice boligafdelingernes serviceaftaler og udarbejder en handleplan. Arbejdet pågår fortsat, hvorfor resultater herfra ikke fremgår af denne rapport.

Bilag

-  = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
-  = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
-  = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30001 Sjællandshuse		942 kr.	304 kr.	9,7%	3,2% årligt i 3 år	443 kr.	45 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af badeværelser og faldstammer. Det forventes, at opgangstrapper kan levetidsforlænges.							
30002 Jyllandshuse		1.040 kr.	420 kr.	4,1%	2,1% årligt i 2 år	364 kr.	25,4 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af badeværelser, vandanlæg og kloaker. Det forventes, at kloaker kan levetidsforlænges.							
30003 Bispebjerg Terrasser		926 kr.	292 kr.	12,8%	3,2% årligt i 4 år	428 kr.	29 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af udskiftning af faldstammer i 2028 og delvis finansiering af tagudskiftning i 2031.							
30004 Holmehusene		929 kr.	271 kr.	2,2%	2,2% årligt i 1 år	341 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Førstkommende større arbejder er varmeanlæg i bolig i 2033.							
30005 Stefansgård		850 kr.	312 kr.	3,1%	3,1% årligt i 1 år	523 kr.	107,7 mio. kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har en byggesag i 2028, hvor endeligt beløb endnu er ukendt. Trappestigningen i henlæggelser af fastsat herefter.							
30006 Jydeholmen		868 kr.	256 kr.	27,1%	4,5% årligt i 6 år	450 kr.	34,8 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af stigstreng og delvis finansiering af badeværelser og tag. Det forventes, at opgangstrapper kan levetidsforlænges.							
30007 Humlevænget		1.000 kr.	297 kr.	-	-	165 kr.	0 kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30008 Fynshuse		1.055 kr.	319 kr.	-	-	186 kr.	0 kr.	-	-
		Helhedsplan i gang og modtager Bygningsservice fra 2026/2027.							
30009 Glumsøparken		1.023 kr.	352 kr.	6,6%	6,6% over et år	484 kr.	47,4 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af opgangstrapper og delvis finansiering af badeværelser. Trappestigning i henlæggelser er fastsat herefter.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
- = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30010 Skyttevænget	●	961 kr.	381 kr.	-	-	132 kr.	7,4 mio. kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30011 Abildgården	●	956 kr.	148 kr.	0,6%	0,6% pr. år i et år	172 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Udløb af lån de kommende år afhjælper likviditet.							
30012 Stilledal	●	912 kr.	187 kr.	4,5%	1,5% årligt i 3 år	342 kr.	14,1 mio. kr.	Ja	Ja
		Udløb af lån de kommende år afhjælper likviditet. Det forventes, at betontrapper kan levetidsforlænges.							
30013 Lollikhuse	●	969 kr.	330 kr.	11,5%	1,9% årligt i 6 år	598 kr.	46,5 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Lån til fuld finansiering af vinduesudskiftning og tagkviste i 2028.							
30014 Rolandsgården	●	904 kr.	281 kr.	1%	1% årligt i 1 år	279 kr.	3,2 mio. kr.	Ja	Ja
		Udløb af lån de kommende år afhjælper likviditet.							
30015 Langelandshus	●	951 kr.	349 kr.	25,6%	4% årligt i 6 år	657 kr.	26,3 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der planlægges tag- og vinduesudskiftning i 2036 med delvis finansiering, og opgangstrapper og altaner i 2045 med lån til delvis finansiering.							
30016 Rebildhuse	●	865 kr.	320 kr.	4,5%	1,5% årligt i 3 år	341 kr.	14,8 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af badeværelser. Det forventes, at opgangstrapper kan levetidsforlænges.							
30017 Falsterbo	●	1.080 kr.	357 kr.	21%	4,2% årligt i 5 år	612 kr.	7,3 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt tagudskiftning og fugning af murværk i 2046 med lån til delvis finansiering. Vinduesudskiftning i 2026, som finansieres via henlæggelser.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
- = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30018 Himmerlandshuse		990 kr.	376 kr.	4,3%	1,4% årligt i 3 år	432 kr.	13,5 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af vinduesudskiftning i 2027 og delvis finansiering af badeværelser i 2028.							
30019 Lønstruphuse		1.036 kr.	288 kr.	0%	0%	304 kr.	4,1 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af kloaker i 2030. Udløb af lån de kommende år afhjælper likviditet.							
30020 Dybbølhus		1.055 kr.	438 kr.	4%	1% årligt i 4 år	494 kr.	23,2 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af afløbssystem i 2026 og delvis finansiering af skalmur og badeværelser i 2030.							
30021 Sallinghus		841 kr.	110 kr.	-	-	114 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Helhedsplan i gang og modtager Bygningsservice fra 2026/2027.							
30022 Elleparken		939 kr.	322 kr.	1%	1% årligt i 1 år	137 kr.	0 kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30023 Herlevhuse		862 kr.	303 kr.	-	-	255 kr.	0 kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30024 Grøndalslund		840 kr.	323 kr.	0%	0%	405 kr.	145,2 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af tagudskiftning og facader i 2026. Det forventes, at altaner kan levetidsforlænges.							
30025 Bellahøj I - II		810 kr.	275 kr.	-	-	275 kr.	0 kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30026 Tingbjerg I		1.120 kr.	287 kr.	1,8%	1,8% årligt i 1 år	604 kr.	99,2 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af badeværelser og vandsystem i 2030 og 2031.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

-  = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
-  = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
-  = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30027 Wittenberghus		1.001 kr.	173 kr.	12,5%	1,3% årligt i 10 år	344 kr.	21 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af tagudskiftning, facade og altaner i 2027. Trappestigning i henlæggelser er fastsat herefter.							
30028 Tingbjerg II		941 kr.	329 kr.	-	-	605 kr.	130 mio. kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30029 Tingbjerg III		989 kr.	374 kr.	-	-	573 kr.	85 mio. kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30030 Tingbjerg IV		1.000 kr.	250 kr.	-	-	596 kr.	155 mio. kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30031 Tingbjerg V		1.068 kr.	227 kr.	-	-	530 kr.	50 mio. kr.	-	-
		Helhedsplan.							
30034 Margrethegaarden		1194 kr.	684 kr.	2,6%	2,6% årligt i 1 år	913 kr.	3,1 mio. kr.	Ja	Ja
		Eksisterende byggesag med tagudskiftning og ventilation. Lån til delvis finansiering af vinduer i 2033. Det forventes, at opgangstrapper kan levetidsforlænges. Afdelingens fremtid er usikker pga. evt. hjemfald.							
30035 Bellahøj III		1.378 kr.	414 kr.	2%	2% årligt i 1 år	487 kr.	16,5 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2024. Der planlægges udskiftning af faldstammer i 2031 og varmeanlæg i 2032 med lån til delvis finansiering. Derudover er der planlagt nye altaner i 2052 med delvis finansiering. Afdelingens fremtid er usikker pga. evt. hjemfald.							
30037 Brohuset		1.214 kr.	152 kr.	7,2%	2,4% årligt i 3 år	187 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Gulvudskiftning foretages løbende. Det afhjælper likviditet.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

-  = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
-  = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
-  = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30038 Tingbjergghjemmet		1.594 kr.	193 kr.	8,4%	2,1% årligt i 4 år	318 kr.	5,2 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt kloaker i 2043 med lån til delvis finansiering.							
30040 Utterslevhuse		1.034 kr.	258 kr.	4%	4% årligt i 1 år	323 kr.	20 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt badeværelser i 2048 med lån til fuld finansiering. Samme år er planlagt udskiftning af vinduer og døre, som finansieres via henlæggelser.							
30041 Voldboligerne		1.492 kr.	252 kr.	0%	0%	305 kr.	6,2 mio. kr.	Ja	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt udskiftning af afløbssystem i 2040 med lån til delvis finansiering.							
30042 Sejlhuset		1.266 kr.	172 kr.	5,1%	5,1% årligt i 1 år	209 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30043 Flexibo		994 kr.	294 kr.	7,7%	3,9% årligt i 2 år	411 kr.	10,9 mio. kr.	Ja	Ja
		Helhedsplan.							
30046 Saxobo		1.116 kr.	306 kr.	17,6%	3,5% årligt 5 år	455 kr.	6 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af vinduesudskiftning i 2030.							
30047 Vesterbo		1.339 kr.	208 kr.	6,9%	3,4% årligt i 2 år	288 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30049 Tusindfryd		1.135 kr.	276 kr.	27%	3% årligt i 10 år	406 kr.	2,3 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt tagudskiftning i 2042 med lån til delvis finansiering samt badeværelser, faldstammer og ventilation, som finansieres via henlæggelser.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
- = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30050 Askholm	●	1.531 kr.	148 kr.	5,1%	2,5% årligt i 2 år	212 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30052 Lykkebo	●	1.252 kr.	256 kr.	12,5%	3,1% årligt i 4 år	433 kr.	9,6 mio. kr.	Nej	Ja
		Lån til fuld finansiering af stigstreng i 2027 og delvis finansiering af badeværelser i 2030 og afløb og sanitet i 2032. Det anbefales, at der ikke gøres yderligere, da afdelingen derudover lever op til forslag til henlæggelsesstrategien.							
30053 Livornoparken	●	1.960 kr.	281 kr.	7,3%	1% årligt i 7 år	474 kr.	10,8 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt udskiftning af afløbssystem i 2050 med lån til delvis finansiering. Der er planlagt ventilation i 2030 med lån til delvis finansiering.							
30054 Herlev Åhuse	●	1.310 kr.	149 kr.	11,6%	3,9% årligt i 3 år	312 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30055 Grøndals ældreboliger	●	1.634 kr.	382 kr.	12,1%	4% årligt i 3 år	487 kr.	1,8 mio. kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30056 Kastrupvej Ungdomsboliger	●	1.602 kr.	373 kr.	19,8%	2% årligt i 10 år	596 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Trappestigning er blandt andet fastsat på baggrund af høj husleje. Afdelingerne har større arbejder efter 2035 med først vedligeholdelse af vægge. Afdelingen hører under ejerforeningen E/F Ejerforening Kastrupvej 109, som ikke administreres af SAB.							
30058 Valbyholm	●	1.362 kr.	301 kr.	2,2%	2,2% årligt i 1 år	305 kr.	5,6 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til delvis finansiering af vedligeholdelse af murværk i 2027.							
30059 Husum Vænge	●	1.537 kr.	398 kr.	1,5%	1% årligt i 3 år	536 kr.	42,7 mio. kr.	Ja	Ja
		Lån til fuld finansiering af tagudskiftning, tagrender og udskiftning af døre i 2028.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
- = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30060 Tofte	●	983 kr.	279 kr.	15%	4,3% årligt i 6 år	629 kr.	2,9 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt nye hegn og låger i 2026 med lån til delvis finansiering og fuld finansiering af vinduesudskiftning i 2035. Afdelingen er særligt udfordret ift. et sammenhængende likviditetsbudget.							
30062 Absalonhus	●	1.688 kr.	414 kr.	5,1%	1,7% årligt i 3 år	497 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30067 Teglværkshavnen	●	1.515 kr.	230 kr.	0%	0%	250 kr.	7 mio. kr.	Ja	Ja
		Ekstern granskning er ikke udarbejdet og større arbejder er derfor ikke prissat i PPV-planen.							
30068 Bonderupgård Plejeboliger	●	1.815 kr.	427 kr.	6,4%	1,6% årligt i 4 år	557 kr.	13,1 mio. kr.	Nej	Nej
		Det anbefales, at der ikke gøres yderligere før Bygningsservice har undersøgt mulighederne for levetidsforlængelse på større arbejder efter 2040. Der er planlagt kloaker i 2042 med lån til delvis finansiering og afløb-, vand- og varmesystemer i 2028 og 2029 med lån til fuld finansiering.							
30074 Eksercerpladsen	●	1.329 kr.	208 kr.	2%	2% årligt i 1 år	152 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30078 BispebjergHjemmet	●	1.623 kr.	302 kr.	0%	0%	283 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Førstkommende større arbejder er udskiftning af døre og vinduer i 2035.							
30080 Strandlodshus Familieboliger	●	1.283 kr.	183 kr.	0,9%	0,9% årligt i 1 år	168 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							
30081 Strandlodsvej plejeboliger	●	1.626 kr.	153 kr.	2,9%	0,4% årligt i 7 år	569 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Afdelingen har ingen større udskiftninger de kommende 15 år.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.

Bilag

- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi og henlæggelsesniveau er under 15%
- = lever op til forslag til henlæggelsesstrategi, helhedsplan eller henlæggelsesniveau er over 15%
- = lever ikke op til forslag til henlæggelsesstrategi

Boligafdeling		Husleje pr. m2 årligt, 2025/2026	Henlæggelser pr. m2 årligt, 2025/2026	Nødvendig stigning i henlæggelser, hvis indfasning over 1 år*	Anbefalet trappestigning*	Planlagt forbrug pr. m2 årligt	Lånoptag over 30 år	I 2030 har afdelingen 30 % finansiering via henlæggelser på større arbejder	I 2040 kan afdelingen dække det fremtidige henlæggelsesbehov
30085 Hafniakollegiet	●	1.310 kr.	789 kr.	2,30%	0,6% årligt i 4 år	104 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Ekstern granskning er ikke udarbejdet og større arbejder er derfor ikke prissat i PPV-planen.							
30086 Astersrækkerne	●	1.296 kr.	736 kr.	1,50%	1,5% årligt i 1 år	148 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Ekstern granskning er ikke udarbejdet og større arbejder er derfor ikke prissat i PPV-planen.							
30088 Fresiahus	●	1.297 kr.	775 kr.	3,50%	0,6% årligt i 6 år	179 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Ekstern granskning er ikke udarbejdet og større arbejder er derfor ikke prissat i PPV-planen.							
30098 Eilersmindes Plejehjem	●	1.691 kr.	165 kr.	0,00%	0% årligt	187 kr.	0 kr.	Ja	Ja
		Ekstern granskning er ikke udarbejdet og større arbejder er derfor ikke prissat i PPV-planen.							

*Konsekvens for huslejen angivet i %.