

Velkommen til orienteringsmødet 20. september 2023, kl. 19.00



DAB

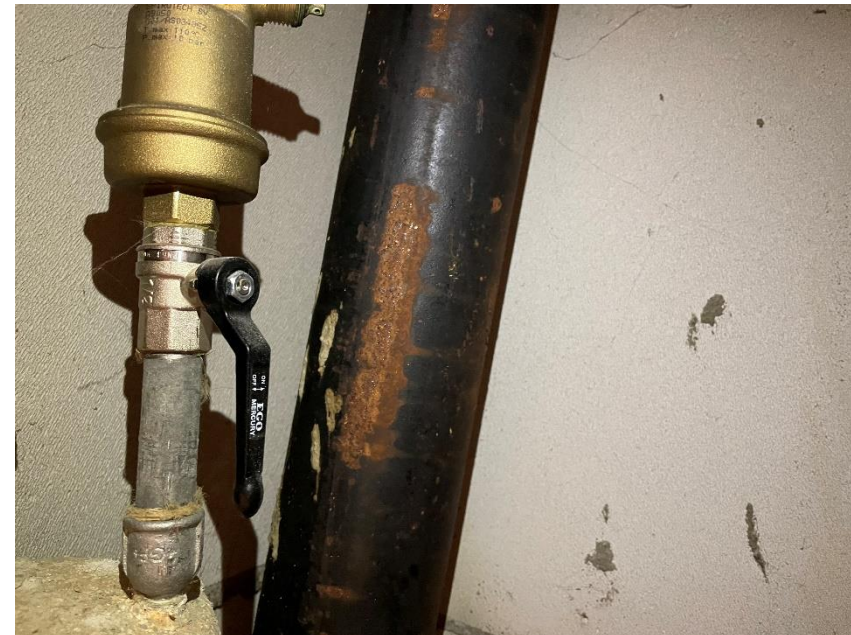
Dagsorden

- **Velkomst**
- **Status på afløb og stigstrengenes tilstand**
- **Resultaterne for udførelsen af prøvebadeværelser**
- **Præsentation af renoveringsløsning**
 - **Hvilke arbejder/bygningsdele er omfattet, illustrationer af løsningen**
 - **Individuel vandmåling, krav og muligheder**
 - **Tidsplan og mulig udførelsesproces**
- **Genhusning**
 - **Hvordan sker genhusning, og hvilken hjælp kan man få**
 - **Personlige samtaler**
 - **Møbelopbevaring - Hvorfor anbefaling om totalrydning af alle lejligheder?**
- **Økonomi og huslejestigning**
 - **Anlægssum, finansiering og huslejestigning**
 - **Afledte beslutninger om budgetændr., tage, hvidevarer, vaskerier**
- **Hvad sker der hvis der *ikke* renoveres**
 - **Er der alternative løsninger?**
 - **Driftens opgaver, hvordan vil man håndtere vedligeholdelsen**
 - **Gener for beboerne**
 - **Præsentation af økonomien, hvis der ikke renoveres.**
- **Nødvendige godkendelser for renoveringsprojektet**
- **Opsummering, hvad skal der stemmes om på afdelingsmødet den 10. oktober 2023**

Status på afløb og stigstrengenes tilstand

Afløbsinstallationer, tilstand:

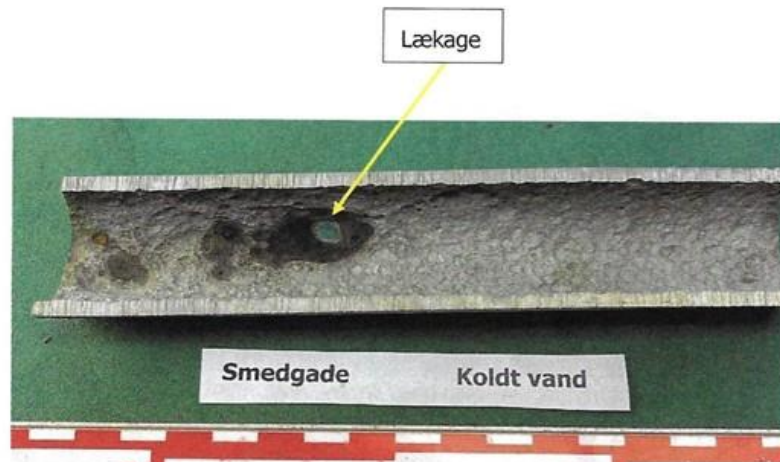
Jf. tilstandsrapport af 02-03-2021 er den forventede restlevetid for afløbsinstallationen 0 – 5 år, og der anbefales derfor en komplet udskiftning indenfor en kortere årrække, 0 – 5 år.



Status på afløb og stigstrengenes tilstand

Vandinstallationer, tilstand:

Jf. tilstandsrapport af 02-03-2021 er den forventede restlevetid for vandinstallationen 5 – 15 år, og der anbefales derfor en komplet udskiftning indenfor en kortere årrække 0 – 5 år.



Figur 6 Smedgade koldt vand, udseende efter afrensning af korrosionsprodukter



Figur 11 Muregade 12 1. tv, koldt vand vandsiden i rørprøve

Resultaterne for udførelsen af prøvebadeværelser

Erfaringer under udførelse:

Der blev i foråret 2022, renoveret installationer i 3 typer af lejligheder.

Det har vist sig muligt at renovere installationer ved at åbne eksisterende skakte og lukke dem igen efter endt udskiftning.

Disse arbejder er ret omfattende og derfor berøres stort set alle bygningsdele i badeværelset af udskiftningen.

Dette gør sig også delvis gældende i køkkenet.

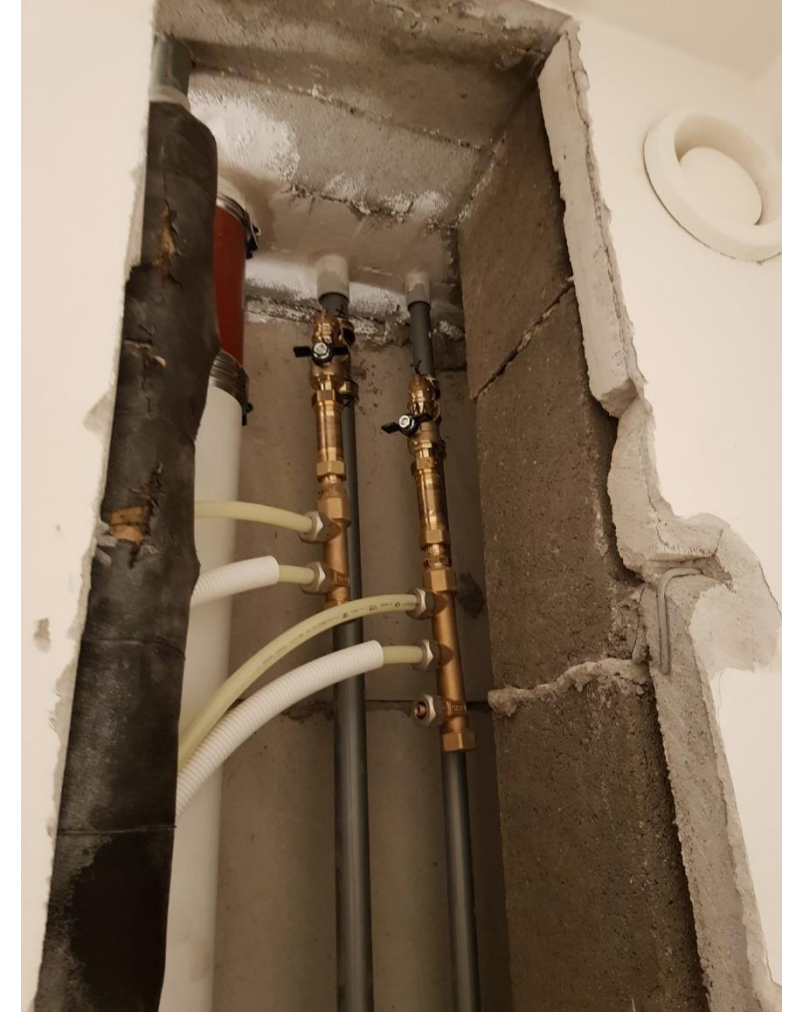


Resultaterne for udførelsen af prøvebadeværelser

Konklusion:

Det anbefales med udgangspunkt i følgende punkter at udføre en gennemgribende reovering af installationer og badeværelser i Murergården:

- Tilstand, installationer
- Prøveudførelse
- Miljøforhold
- Nedslidt gulvbelægning
- Driftsudgifter
- Forsikring



Præsentation af renoveringsløsning

Renoveringen omfatter følgende bygningsdele:

- Nye vandinstallationer
- Nye faldstammer
- Coating af eksisterende vandrette afløb.
- Vandmålere
- Skaktadgang
- Fugtmelder i skakte
- Nyt gulvafløb
- Bruseniche i stedet for badekar
- Ny vådrumsmembran
- Nye fliser på gulv og vægge
- Nye blandingsbatterier
- Nyt toilet og ny håndvask
- Nyt afløb under vaske
- Ny radiator i bad
- Mulighed for vaskesøjle



Præsentation af renoveringsløsning

Forslag til nye badeværelser, billeder fra nye badeværelser til inspiration.

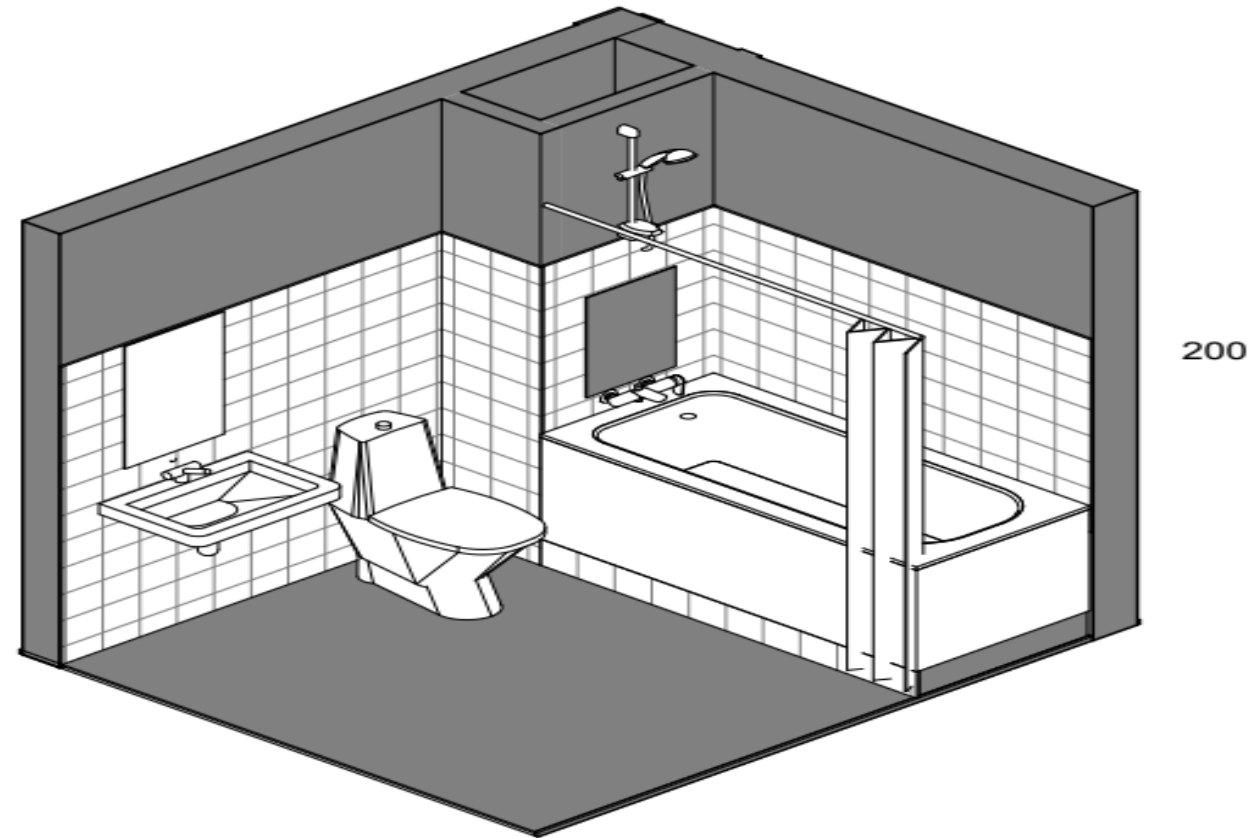
Optimal renovering kræver at alle overflader udskiftes.

Badekar bliver til bruseniche.

Ønske om badekar efterfølgende kan indarbejdes via råderetten.

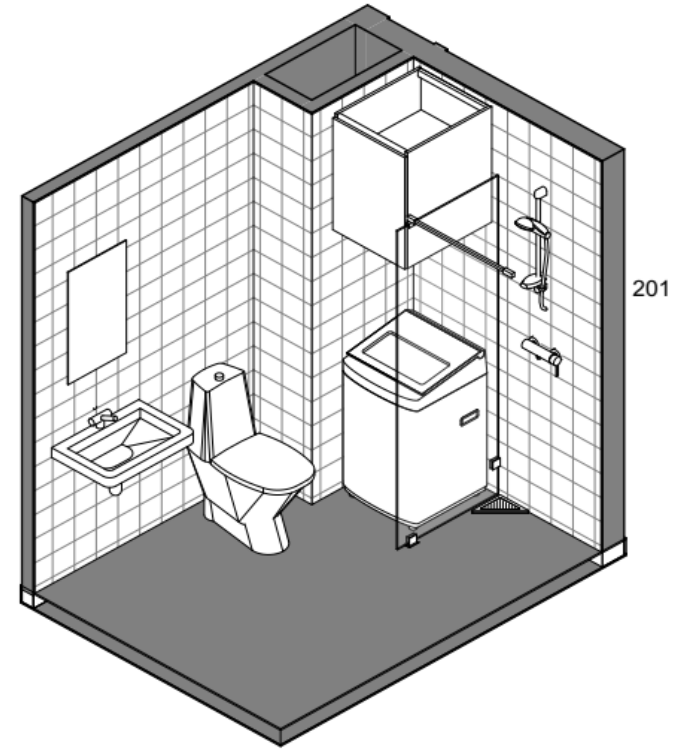
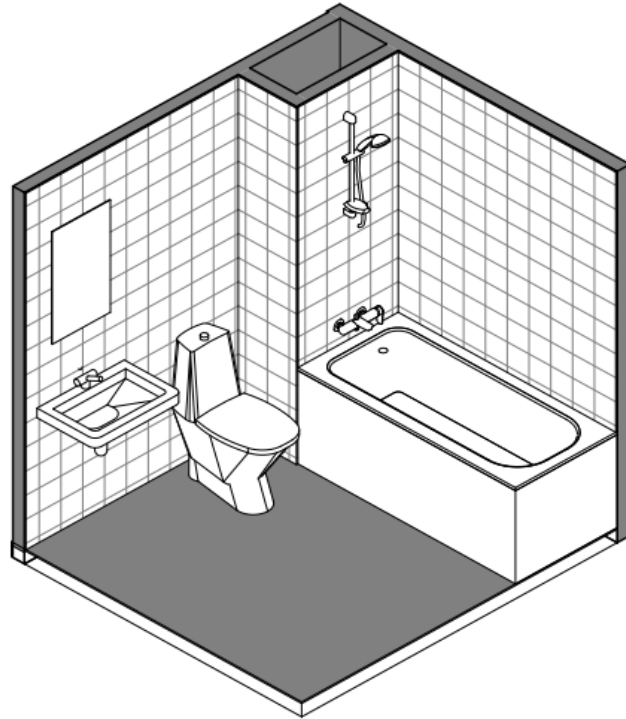


Eksisterende forhold - illustration



BYGHERRE: DAB	SAG NR.: 20076
ADRESSE: Korsgade nr. 3-15, Muregade 12-24	TEGNET: SIN
MATR. NR: 1az	KS:
EMNE: Eksisterende forhold	TEGN. NR.: 200
MÅL: DATO: 08/22/23	REV. DATO:
SAG: 20076 - Muregården	
ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S	TRØRØDVEJ 74 2950 VEDBÆK
www.ekas.dk ekas@ekas.dk	TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13

Fremtidige forhold - illustrationer



BYGHERRE: DAB	SAG NR.: 20076
ADRESSE: Korsgade nr. 3-15, Muregade 12-24	TEGNET: SIN
MATR. NR: 1az	KS:
EMNE: Fremtidige forhold	TEGN. NR.: 201
MAL: MAL: DATO: 08/22/23	REV. DATO:
SAG: 20076 - Muregården	
ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S	TRØRSDVEJ 74 2950 VEDBÆK
www.ekas.dk ekas@ekas.dk	TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13

Individuel vandmåling v/LFJ

- Krav om etablering af varmtvandsmåling ved større renoveringer
- Der er dog ikke krav om etablering af vandmåling til koldt brugsvand, kun forberedelse for
- Det anbefales, at etablere individuel vandmåling for både koldt og varmt vand.
- Godkendelse af individuel vandmåling sker som en del af det samlede projekt.
- I dag betales alt vandforbrug fælles over huslejen.
- Individuel vandmåling kræver vandregnskab og afregning af forbruget på samme måde som med varmeregnskabet.
- I praksis sker overgangen ved, at der betales for et acontoforbrug fra ibrugtagningstidspunktet, samtidig nedsættes huslejen med et tilsvarende beløb, så det enkelte lejemål ikke ved skiftet oplever en mer- eller mindre udgift.



Proces-og tidsplan

Sag nr. 20076 Muregården DAB afd. 1804 – Muregården

2023.08.22

Titel	Tid	Emne	Bemærkninger
Orienteringsmøde med alle beboere	September 2023		
Afdelingsmøde hvor der stemmes om arbejder.	Oktober 2023		
Godkendelser fra selskab og kommune	November – december 2023	Godkendelser og den samlede økonomi	
Byggeudvalgsmøde – Fremlæggelse økonomi og rådgiver på sagen	Januar 2024	Valg af rådgiver og den samlede økonomi	
Projektering af hovedprojekt	Februar 2024 – Juni 2024		
Byggeudvalgsmøde nr. 10 - Fremlæggelse af udbudsmateriale	August 2024	Udbudsmateriale fremlægges på renoveringsprojekt – tegninger, beskrivelse mv.	
Udsendelse af udbudsprojekt	September 2024	Projekt sendes i udbud/indbudt licitation?	
Indkomne tilbud vurderes	Oktober – November 2024		
Byggeudvalgsmøde nr. 11 – indstilling af entreprenør	December 2024	Kontrakt med entreprenør underskrives	
Byggestart	Forår 2025	Renoveringsarbejderne opstarter	
Besigtigelse med BU	Forår 2025	Godkendelse af prøveopgang	
Byggeudvalgsmøde 12 - 17	Forår 2025 – efterår 2026	Højest hver 2. månedligt byggeudvalgsmøde, (i forbindelse med byggemøder). Kører sagen som den skal, udarbejdelse af beboerinformationer mv.	
Udførelse	Forår 2025 – efterår 2026		
Afløsning	Oktober 2025		

JL, Trørød, den 2023.08.23



Genhusning



Når I skal genhuses, hvad sker der så?



Genhusningsboliger

Hovedstadens almennyttige boligselskab



Etageboliger

- Frydenspark
- Husumvold
- Kirsebærhaven
- Mozartgård
- Røde Møllegård I
- Røde Møllegård IV
- Henriksgården
- Murergården
- Lundtoftegården



Genhusning



Midlertidig genhusning

- Varsling og tildeling
- Husleje og forbrug
- Indskud

Flyttehjælp

- Flyttefirma
- Opmagasinerings
- Flyttehjælp

Permanent genhusning

- Tilbud og anciennitet
- Husleje
- Indskud



Økonomi og huslejestigning 20/9-2023

Håndværkerudg. inkl. bygpl.udg. EKAS 23/9-2022 indekseret	27.705.000
Øvrige håndværkerudgifter i alt (UFO 10%)	2.770.000
Prøveinstallationer 3 lejemål inkl. alle omk.	2.140.000
Teknisk rådgivning	2.632.000
Byggesagshonorar	1.080.000
Genhusningsudgifter	8.500.000
Finansielle udg., stf.prov. byggerenter	2.582.000
Bidrag til Byggeskadefonden 1 %	479.000
Udgifter i alt	47.888.000



Økonomi og huslejestigning 20/9-2023

Finansiering

Egenfinansiering - kontant tilskud fra henlæggelser til tag	8.000.000
30-årigt realkreditlån	39.888.000

Finansiering i alt **47.888.000**

Årlig låneydelse 5 % FF lån + 1 ydelsesprocent for risiko	3.124.832
Andre omkostninger – tabt renteindtægt på opsparing, årligt	80.000
Årlig nedsættelse af henlæggelser	1.450.000

1. års omkostninger i alt **1.754.832**

*) Henlæggelse til formålet 640.000 kr. Generel nedsættelse af henlæggelser 500.000 kr. Nedsættelse af henlæggelse til hårde hvidevarer 240.000 kr. og vaskerier 70.000 kr.



Økonomi og huslejestigning 20/9-2023

Huslejestigning – gennemsnitlig lejestigning

	Pct.	Gnsn. leje i kr. pr. måned	Gnsn. i kr./m ² /år
Nuværende leje		6.343	867
Stigning	13,56 %	860	118
Fremtidig leje		7.203	984

Eksempler på huslejestigning i udvalgte lejemål

Lejemål	Nuværende leje md. i kr.	Stigning 13,56 % i kr.	Ny leje måned i kr.
1 vær 40 m ²	3.270	443	3.713
2 vær 75 m ²	5.589	758	6.347
3 vær 94 m ²	6.785	920	7.705
4 vær 130 m ²	8.981	1.218	10.199



Økonomi og huslejestigning v/LFJ

Finansiering og forbehold

- **Forudsætninger er at der kan opnås lånetilbud fra realkreditinstitut**
- **Finansieringen baseres på nuværende lånemarked og regler**
- **Renten kan ændre sig**
- **De tidligere nævnte budgettilpasninger ang. tage, hårde hvidevarer og vaskeri**

Huslejestigning i kraft hvornår

- **Som udgangspunkt varsles huslejestigningen i kraft når man flytter tilbage i sit renoverede lejemål**



Økonomi og huslejestigning v/LFJ

- **Kan der opnås støtte fra LBF til renoveringen?**
- *Nej*, det er ikke DABs forventning, fordi:
- Ingen byggeskader på badeværelser konstateret
- Almindelig vedligeholdelsesopgave, som der skal opspares henlæggelser til.
- Murergården konkurrencedygtighed er stor. Husleje nu 867,- kr. pr. m²/år. Gensn. almenleje i Københavns kommune 984,- kr. pr. m²/år. Med 13.56 % huslejestigning 984 kr. pr. m²/år.
- Boligselskabet har 4 helhedsplaner støttet af LBF, hvor afdelingerne har været langt værre stillet end Murergården. Sager, der betyder et kæmpe økonomisk træk på selskabet.
- LBF støttede sager indeholder dækning af genhusning svarende til 50.000 kr. pr. lejemål.
- At ansøge om støttet sag kræver omfattende redegørelser og muligvis flere undersøgelser, og vil tidsmæssigt have en lang horisont



Beskrivelse af fremtiden, hvis renoveringsprojekt ikke vedtages

Lille løsning eller Worst Case:

Hvis udskiftning af faldstammer og stigestreng, sker når eller efter skaden er sket, vil det kræve indgreb i en hel opgang af gangen, der skal nedbrydes i mellemdæk (beton) for at kunne udskifte de rørgennemføringer der løber der, da de er i en så dårlig forfatning. Det vil medføre større støjgener for beboer i pågældende opgang, men også væsentlige gener for alle beboer i de omkring liggende eller tilstødende opgange, det vil i yderste konsekvens kunne komme på tale at genhuse beboerne i hele opgange, den periode det tager at rovere alle faldstammer og stigestreng.

I værste tilfælde kan genhusning blive akut, hvis en faldstamme lægger/flækker, kan der ligeledes komme store skader i lejemålene, da affaldsvand (tis, afføring m.m.) kan flyde ud og oversvømme lejemålet.

Økonomisk vil det blive en dyr løsning, som skal afsættes i langtidsbudgettet. Da ingen af os kender fremtiden, vil vi i driften gå med en „tikkende bombe“ for hvornår sker næste skade... Ved denne løsning, altså at se tiden an, og vente på skaderne, vil man ikke kunne få moderniseret sit badeværelse, og prisen vil på den lange bane blive langt højere for mindre forbedring.



Beskrivelse af fremtiden, hvis renoveringsprojekt ikke vedtages

Det anslås at prisen for udskiftning af en wc hovedfaldstamme fra kælder til udluftning – i en side – vil være 150.000 – mens samme ydelse i køkken ligger lidt lavere – hertil vil så komme udgifter til reetablering, som skal udføres af murer, maler m. fl. – en sådan opgave vil formentlig tage mellem 3-4 uger, flere aktører skal på banen i sådan en akut sag, og der vil være stor chance for at en tidsplan overskrides, da materialer skal fremskaffes akut og uforudsete udfordringer kan tilgå - der er kun tale om faldstammer og ej stigrør.

Der vil ikke ske en udskiftning og modernisering af toilet og badeværelser, hvorfor der skal ske yderligere henlæggelser i langtidsbudget til dette vedligehold.

Vinylgulvene i badeværelserne er mange steder utætte og ødelagte, til vedligehold af disse skal der ligeledes afsættes midler. På badeværelserne i dag er der ikke den lovpligtige vådrumssikring, hvorfor en sådan skal etableres, når der repareres eller udskiftes gulv i badeværelserne.

Ved at afvente og udbedre skaderne når de kommer, vil det naturligvis blive langt dyrere, da det bliver små enkeltstående projekter, mod et stort projekt, hvor indkøb, arbejdsgange m.m. kan optimeres.

Det vil være driften som kommer til at køre projektet løbende, med den risiko at de ikke har den nødvendige viden til at kunne varetage et sådant projekt, uden ekstern rådgiver hjælp.



Beskrivelse af fremtiden, hvis renoveringsprojekt ikke vedtages

Udsagn fra afdelingens VVS/blikkenslager:

Afdelingens faldstammer og vandledninger bærer tydeligt præg af alder og slitage, disse har en maksimal levetid på 50-60 år, og er fra dengang afdelingen blev bygget i 1975.

VVS/blikkenslager beretter, at der især på faldstammerne ofte opleves, ved akutte udkald, at faldstammerne simpelthen revner og der mangler store stykker på installationen.

Der er mange forstoppelse på faldstammerne, og mange af dem er i så ringe stand, at det ikke er forsvarligt at få et autoriseret kloakfirma til at rense faldstammer/afløb, da det vil kunne skabe større skade, da rørene ikke længere kan tåle en sådan behandling.

Driftens udfordringer:

Ejendomskontoret forsøger på bedste evne at drifte Murergården, men personalet er på ingen måder fagkyndige på det område der står til renovering, de vil have svært ved at agere ud i en fremtid, hvis en renovering ikke finder sted, hvorfor der dertil må påregnes at der skal tilkøbes rådgivning til varetagelse af selv mindre partielle udskiftninger/renoveringer.



Beskrivelse af fremtiden, hvis renoveringsprojekt ikke vedtages

Faldstamme skiftet Korsgade 15:

Der er blevet foretaget en partiel udskiftning af faldstamme Korsgade 15 uden de store gener for beboerne, men man var kun inde i boligen og udskifte faldstammen, der blev ikke foretaget andre udskiftninger i boligen eller mellemdæk, det vil sige man stadig står med den udfordringen med det som ikke blev udskiftet, samt med den store risiko for nedbrud og følgeskader, da det kun en midlertidig lappeløsning man foretog her på grund af gennemtæringer.

Det var afdelingen VVS/blikkenslager der stod for udførelsen, og derfra er det ikke anbefaling at en sådan løsning anvendes fremadrettet.

Hvis man vælger "Light" Lille Løsning:

Man vil ikke fremadrettet få løst problemet med faldstamme og stigestreng i mellemdæk, det vil stadig bestå af gamle støbejern/jernrør, som med stor sandsynlighed er så stærkt korroderet, at de vil kunne nedbryde med store følgeskader i boligerne med kort varsel, som måske også kan afstedkomme genhusning i en vis periode for de berørte beboer.

Der vil samtidig ikke ske en udskiftning og modernisering af toilet og badeværelser, som på sigt der alligevel ville skulle forventes at skulle gøre, samt yderlig henlæggelser i langtidsbudget til dette vedligehold.



Præsentation af økonomi hvis renoveringsprojekt ikke vedtages

Årlig henlæggelse til rør, afløb mv. udgør pt. 665.000 kr. Sidste par år anvendt ca. 550.000 kr. + nogle skader er dækket af forsikring.

Akutte nedbrud medfører risiko for akut og dyr kortvarig genhusning + akut og dyr udbedring af nedbruddet. En udbedring som ikke sikrer rør i etageadskillelser.

Der er ikke genhuset akut hidtil, men udgiften vil meget hurtigt stige, hvis det skal ske.

Det vurderes, at det som minimum vil være nødvendigt at henlægge 3 gange så meget som nu, dvs. knap 2 mio. kr. pr. år for at afdelingen kan udføre partielle reparationer, når muligt også på opgangsniveau. Dette vil medføre **10 %** huslejestigning.

Driften har ikke ressourcemæssig eller faglig kapacitet til at kvalitetssikre renoveringer på opgangsniveau, hvilket vil kræve rådgiver, som ligeledes skal tilknyttes akut.



Nødvendige godkendelser og afstemninger 23/3 v/LFJ

Godkendelser

- boligselskab, kommune, realkreditinstitut

Hvad skal beboerne beslutte om på afdelingsmødet 10. oktober 2023?

- En samlet godkendelse af renoveringsprojektets indhold
- En huslejestigning på **20,18** % som følge af den mulige finansiering og budgetramme
- En delbeslutning om hvorvidt, der skal etableres individuel koldtvandsmåling, som er indbygget i projektet
- En delbeslutning om at ændre afdelingens langtidsbudget, så opsparing på 8 mio. kr. til tagudskiftning anvendes til renoveringsprojektet. Nedsætter stigning med 4,23 %.
- En delbeslutning om udfasning af hårde hvidevarer, som skal bidrage til at nedsætte den samlede huslejestigning i renoveringsprojektet med 1,85 % af huslejestigningen
- En delbeslutning om udlicitering af vaskerier til Nortec, som skal bidrage til at nedsætte den samlede huslejestigning i renoveringsprojektet med 0,54 % af huslejestigningen
- Med førnævnte beslutninger godkendt en samlet huslejestigning på **13,56** %



Tak for i dag 😊

