



Kom og vær
med til at
bestemme ...

**RENOVERING af
SERBIENSGADE**

INVITATION TIL BEBOERMØDE

KÆRE BEBOER,

Du inviteres til ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende renovering af Serbiensgade

Onsdag den 10. august 2022 fra kl. 18 til 20 på adressen Serbiensgade 12, kælderen.

Dagsorden for mødet:

- Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
- Præsentation af planerne for renovering.
- Spørgsmål.
- Afstemning.

Hvert lejemål har to stemmer. Der kan ikke stemmes med fuldmagt.

Der vil være kaffe, te og kage.

Læs her i folderen om ...

Hvad skal du stemme om? Hvad skal renoveres? Hvorfor? Hvad koster det?
Hvordan? Hvornår?

Vi håber på at se dig.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen på Serbiensgade,
ejendomskontoret og Bo-Vita

HVAD OG HVORFOR skal SERBIENSGADE RENOVERES?

Formålet med denne folder er at give et klart overblik over renoveringsprojektet på Serbiensgade, som der skal stemmes om på det ekstraordinære afdelingsmøde den 10. august 2022.

På afdelingsmødet præsenteres renoveringsplanerne med budget.

Københavns Kommune skal godkende byggeprojektet, hvis forslaget bliver vedtaget af beboerne på afdelingsmødet.

HVORFOR SKAL SERBIENSGADE RENOVERES?

Ejendommen er gennemgået fra kælder til tag i april 2021, hvor det blev konstateret, at:

- Taget er så nedslidt, at det delvist bør udskiftes.
- Vinduer og altandøre er nedslidte, omkring 40 år gamle, utætte, og der er gener med træk.
- Indgangs-/opgangsdøre til lejligheder er nedslidte og utætte.
- Badeværelser og køkkener er nedslidte og trænger til gennemgribende renovering.
- Vandinstallationer er udtjente, og der er problemer med levering af varmt vand og lavt vandtryk.
- Affaldet er vanskeligt at håndtere i den daglige drift.

Undersøgelserne understreger, at jo længere tid vi venter med at renovere, jo dyrere bliver det at drifte og vedligeholde bygningerne. En renovering er derfor snarest nødvendig.

Afdelingsbestyrelsen har samarbejdet med Byens Byggerådgivning og Bo-Vita om en fremtidssikring af bebyggelsen med en renoveringsplan for Serbiensgade.

Budgettet for renoveringen og anslåede besparelser til energi kan ses på side 6-8.



SÅDAN RENOVERES SERBIENSGADE

– i overordnede træk (billeder er vejledende)



TAG, FACADER OG VENTILATION

- Tag renoveres delvist omkring kviste.
- Nye kviste monteres med sidevinduer for at få det størst mulige lysindfald.
- Ventilationskanaler renses.
- Der foretages lette facadereparationer.



VINDUER OG DØRE

- Vinduer og altandøre udskiftes til de mere vedligeholdelsesfri og energioptimerede 3-lags-træ-/aluvinduer
- Der monteres nye sålbænke og vinduesplader.
- Der monteres nye hoved-/facadedøre med dørtelefon og nøglebrikssystem.



TRYGHED MED DØRTELEFON

- Dørtelefonanlæg monteres ved facade-/ hoveddør.
- Hoveddør låses op ved hjælp af nøglebrik.
- Hvis økonomien tillader det, kan der tilkøbes videoanlæg, så beboerne kan se, hvem der ringer på døren.

SÅDAN RENOVERES SERBIENSGADE

– i overordnede træk, fortsat (billeder er vejledende)



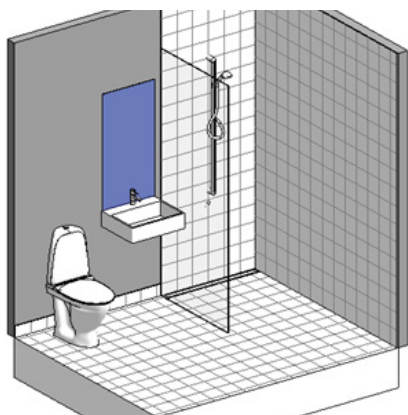
LEJLIGHEDSDØRE OG YDERDØRE

- Indgangs-/opgangsdøre udskiftes til nye døre, som overholder lyd- og brandkrav iht. bygningsreglementet fx i træ eller med malet overflade.



TRYGHED MED DØRTELEFON

- Lejlighedsdøre monteres med lås, som kan åbnes med nøglebrik.
- Der monteres et svarapparat, hvor beboerne kan tale med gæster, som ringer på dørtelefonen, og hvor hoveddøren kan åbnes.

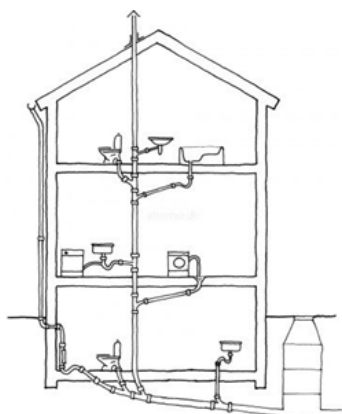


BADEVÆRELSE - SOM NYE

- Alle overflader renoveres i badeværelser.
- Der monteres nye vægfliser og gulvklinter i neutrale farver.
- Der opsættes glasvæg i bruseniche.
- Der monteres individuelle vandmålere, så der let kan holdes øje med eget vandforbrug.
- Der forberedes til vaskemaskine.

SÅDAN RENOVERES SERBIENSGADE

– i overordnede træk, fortsat (billeder er vejledende)



UDSKIFTNING AF STIGESTRENGE OG FALDSTAMMER

- Alle stigestrengene og faldstammerne udskiftes til nye for at reducere risikoen for fremtidige vandskader.

Stigestrengene er vandløb og faldstammerne er afløbsrør. Begge dele løber fra kælderen til loftet.



KØKKENER - SOM NYE

- Køkkenerne renoveres så de fremstår som nye med nye køkkenelementer. Udskiftningen af køkkener udføres i forlængelse af renoveringsprojektet, finansieret af boligafdelingens opsparing.
- Beboerudvalget omkring køkkenet nedsættes efter sommerferien.



AFFALDSHÅNDTERING

- Affaldsskakte lukkes på grund af øgede krav til affaldssortering og daglige vanskeligheder i driften med affaldshåndtering.
- Der etableres nye affaldsbeholdere ved terrænen med nedgravede affaldsskakte.

HVAD KOSTER DET AT RENOVERE SERBIENSGADE?

• BUDGET

Rådgiverne budgetterer, at det koster 25.000.000 kr. i 2022-priser at renovere Serbiensgade, som beskrevet på side 3 til 5.

• FINANSIERING: REALKREDITLÅN

Finansieringen sker ved at optage et realkreditlån på 25 mio. kr. med 6 % i rente.

• SÅDAN BETALES LÅNET

• Over huslejen

Der er et samlet afdrag på 1.250.000 kr. om året i 30 år, der betales over huslejen.

• Fra boligafdelingens opsparing

Godt halvdelen af lånet til renoveringen betales fra boligafdelingens opsparing.

• Fra dispositionsfonden i Bo-Vita

3,7 mio.kr. lånes lidt ad gangen i 16 år. Herefter afdrages på de 3,7 mio.kr. over de næste 14 år.

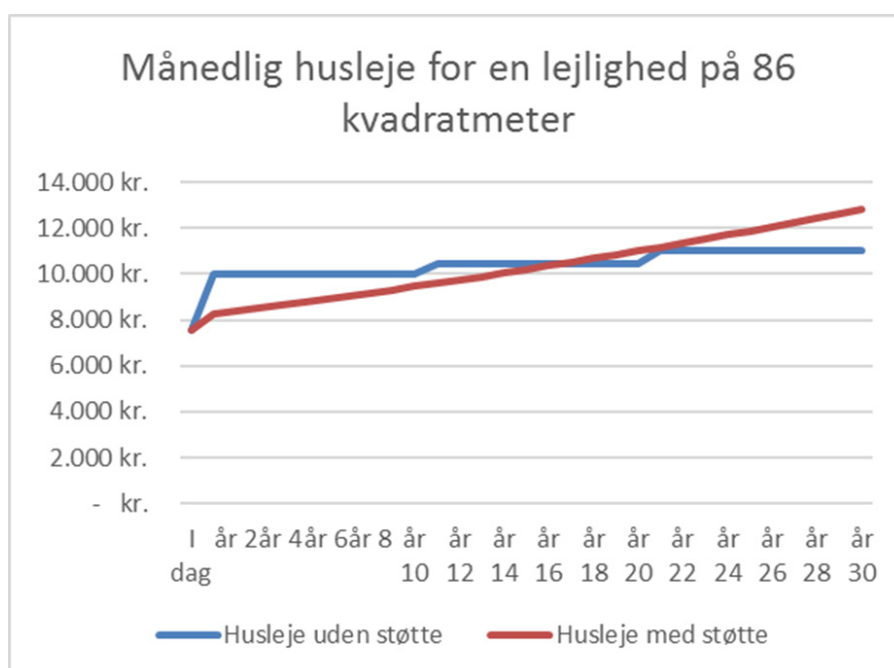
På den måde sikres en jævn huslejustigning.

Uden lånet hos dispositionsfonden ville huslejen stige med 32 %.

• EVT. SALG AF BYGGERETTER

Der arbejdes i øjeblikket med en mulighed for at sælge et areal fra til at bygge nye boliger (det man kalder fortætning). Fortjenesten/provenuet fra det salg vil komme boligafdelingen tilgode og kan fx bruges til at betale lån.

Et evt. salg af et areal/byggeretter skal godkendes af beboerne ved et afdelingsmøde.



HVAD BLIVER HUSLEJEN EFTER EN RENOVERING?

Når renoveringen afsluttes i sommeren 2023 stiger huslejen med **9 %** om måneden.

Det betyder, at:

- Nuværende huslejeniveau på 1.049,64 kr pr. m² om året stiger med 9 % til 1141,75 kr. pr. m² om året.
- Hvis du fx bor i en 3-rums-bolig på 86,36 m² stiger huslejen med 9 % fra 7.335 kr. om måneden til 7.997,76 kr.
- Hvis du fx bor i en bolig på 68,11 m² stiger huslejen fra 5.832 kr. om måneden til 6.354,70 kr. om måneden

Herefter stiger huslejen med 1,5 % om året i de næste 29 år.
For en bolig på 86 m² betyder det 127 kr. mere om måneden.

På den måde afdrages lånet til renoveringen af Serbiensgade.



DET SPARER VI PÅ ENERGIEN ...

Serbiensgade har i dag energimærke C med et årligt energiforbrug på 84,5 kWh/m².

Med den delvise renovering af taget, nye vinduer og døre, er der anslået en årlig besparelse på 18,8 kWh/m². Dermed opnås energimærke B.

Besparselsen kan kun opnås, hvis man ikke bruger mere varme, end man gør i dag.

Samlet energibesparelse 22,2 %.
Energimærke går fra C til B.

Den endelige forbrugsudgift afhænger af, hvor meget beboerne hver i sær forbruger af varme.



HVAD ER TIDSPLANEN?

HVORNÅR OG HVORDAN?

Hvis beboerne stemmer 'ja' til renoveringen af Serbiensgade opstilles byggeplads m.m. i efteråret/vinteren 2022. Projektet afsluttes i efteråret 2023.

Se den foreløbige og midlertidige proces for renovering og tidsplan i skemaet her:



KONTRAKT: SOMMEREN 2022

- Kontrakt underskrives med rådgiver.
- Arbejdsopgaver projekteres og myndighedsbehandles hos Københavns Kommune.



FORBEREDELSE: EFTERÅR/VINTER 2022

- Byggeprojektet udbydes til 3-4 entreprenører.
- Entreprenør vælges ud fra det bedste og billigste tilbud.
- Byggeplads opstilles med skur- og materialevogne samt affaldscontainere.
- Køkken-, toilet- og badvogne opstilles i gården.



UDFØRSEL: PRIMO 2023

- Renoveringsarbejder udføres. Detaljeplan følger.



AFLEVERING: EFTERÅRET 2023

- Mangelgennemgang og udbedring af mangler.
- Afrigning af byggeplads.
- Reetablering af belægning/grønne arealer.

BEBOERWORKSHOPS

– om badeværelser,
køkkener og udeområder

Kom og vær
med til at
bestemme ...

WORKSHOP OM BADEVÆRELSE OG KØKKENER

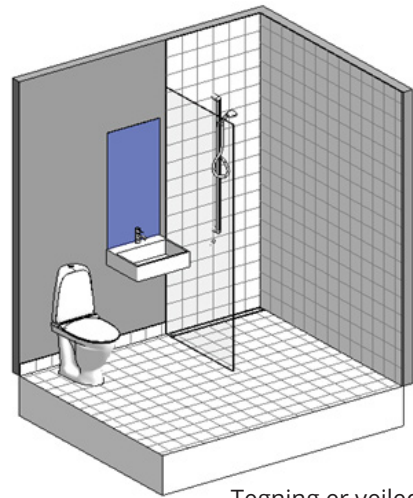
Hvordan skal de nyrenoverede badeværelser og køkkener se ud?

Vi vil fremlægge forskellige forslag til fx nye lågeelementer, bordplader, fliser, håndvaske og spejle. Kom og vær med til at beslutte de bedste løsninger.

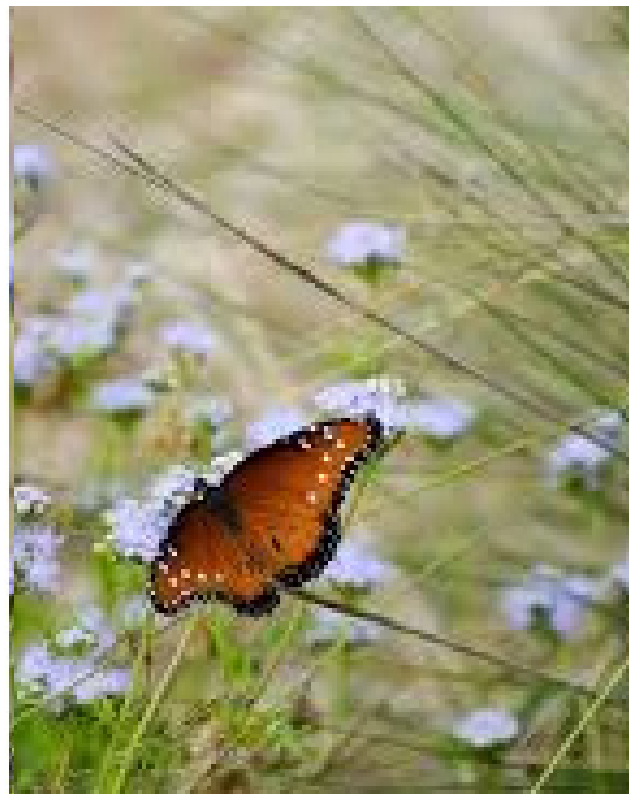
WORKSHOP OM UDEOMRÅDER OG FESTLOKALE

Hvordan skal udearealerne og festlokalet opdateres?

Vi vil fremlægge ønsker til nye haver, cykel-parkering, opgradering af festlokaler m.m.



Tegning er vejledende



ER DER GENER VED EN RENOVERING?

GENER VED AT BO PÅ EN BYGGEPLADS

En renovering vil medføre gener for alle beboerne i de måneder, der renoveres.

Udførelsen af renoveringen bliver derfor planlagt med fokus på beboerne, så entreprenører og håndværkere viser størst mulige hensyn.

Renoveringen sker i etaper, så alle boliger ikke bliver påvirket på én gang.

Inden renoveringen går igang, vil man som beboer modtage information via møder og varslinger, så man ved, hvornår der arbejdes i og omkring ens bolig.

Derudover kan man til enhver tid gå ind på bo-vita.dk/byggeri under Serbiensgade og se sidste nyt omkring byggesagen.

KØKKEN- OG BADVOGNE

Det er svært at undvære køkken, toilet og bad.

Der vil derfor blive opsat fælles køkken-, toilet-/badvogne i gården, som beboerne kan bruge i de måneder, hvor eget køkken og bad renoveres.



PARTERNE I ET RENOVERINGSPROJEKT

Her har du et overblik over, hvilken funktion parterne har i en byggesag.

BYGGEUDVALGET: BYGGESAGENS AMBASSADØRER

Et byggeudvalget består af:

- repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, som varetager beboernes interesser
- repræsentanter fra ejendomskontoret/driften
- en projektleder, der har det daglige ansvar for byggesagens økonomi, planlægning og gennemførelse
- repræsentanter fra rådgiverfirma Kullegaard A/S.

Formålet med et byggeudvalg er at samle alle parter i byggesagen for at sikre et godt samarbejde.

Byggeudvalget er ikke direkte involveret i sagsbehandlingen. Det er projektlederen, der igangsætter byggesagen, indhenter tilbud og har dialogen med rådgivere.

ENTREPRENØREN: UDFØRER BYGNINGSARBEJDET/ RÅDGIVEREN ER DEN TEKNISKE EKSPERT

Projektlederen varetager opgavestyringen i samarbejde med byggeudvalget. Det er rådgiveren, der har kontakten til entreprenøren. Rådgiveren er typisk et arkitekt- eller ingeniørfirma.

