

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



Dagsorden for mødet den 30/03-23:

- Pkt.1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
- Pkt.2. Præsentation af renoveringsprojekt, tilbud og huslejekonsekvens
- Pkt.3. Præsentation af tilbud på optionsarbejder og huslejekonsekvens
- Pkt.4. Spørgsmål
- Pkt.5. Behandling af forslag – 4 forslag i alt

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade

Pkt.2. Renoveringsprojekts indhold:

- Nye kviste og reparation af tag
- Delvis reparation af facade
- Udskiftning af vinduer og døre i facaden
- Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer
- Renovering af samtlige badeværelser
- Renovering af samtlige køkkener – efterfølgende
- **Optioner:**
 - Etablering af nedgravet affaldscontainere
 - Dørtelefonanlæg etableres
 - Udskiftning af indgangsdøre og yderdøre



Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



TAG, FACADER OG VENTILATION

Tag renoveres delvist omkring kviste.

Nye kviste monteres med ekstra højde for at få det størst mulige lysindfald.

Ventilationskanaler renses.

Der foretages lette facadereparationer.



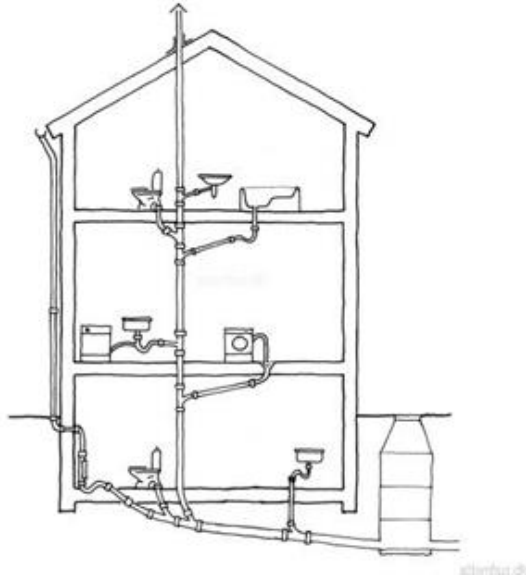
VINDUER OG DØRE

Vinduer og altandøre udskiftes til de mere vedligeholdelsesfri og energioptimerede 3-lags-træ-/alu-vinduer

Der monteres nye sålbænke og vinduesplader.

Der monteres nye hoved-/facadedøre med dørtelefon og nøglebrikssystem (option).

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



UDSKIFTNING AF STIGESTRENGE OG FALDSTAMMER

Alle stigestrengene og faldstammerne udskiftes til nye for at reducere risikoen for fremtidige vandskader. Stigestrengene er vandførere og faldstammerne er afløbsrør. Begge dele løber fra kælder til loft.

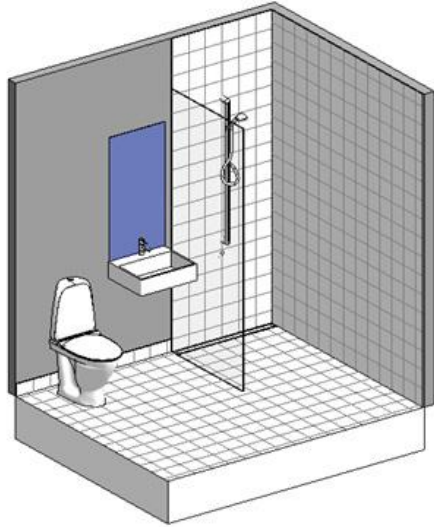


AFFALDSHÅNDBLING (option)

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.

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



BADEVÆRELSE - SOM NYE

Alle overflader renoveres i badeværelser.

Der monteres nye vægfliser og gulvklinter i neutrale farver.

Der opsættes vanger omkring bruseniche.

Der monteres individuelle vandmålere, så der let kan holdes øje med eget vandforbrug.

Der forberedes til vaskemaskine og tørretumbler.



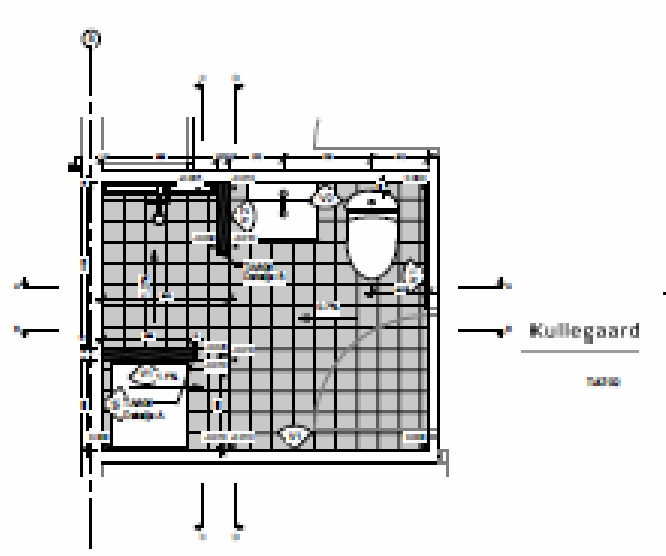
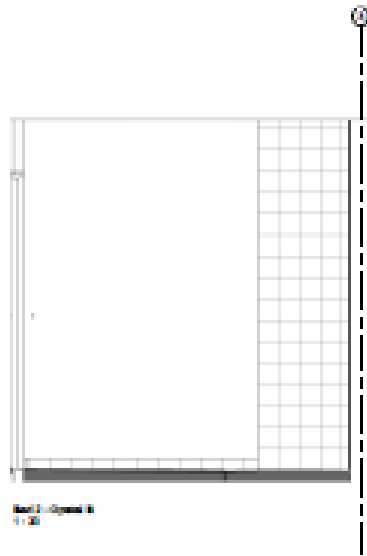
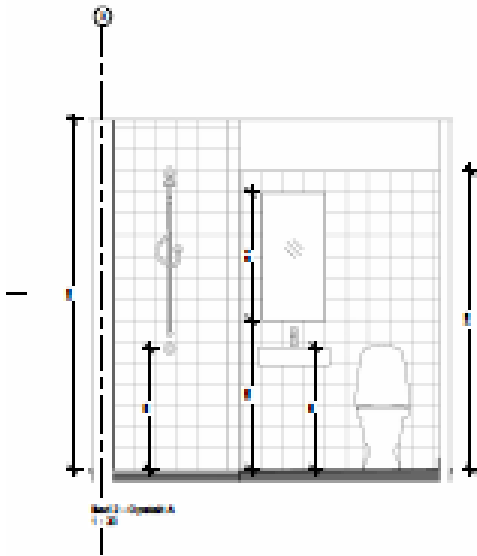
KØKKENER - SOM NYE

Køkkener renoveres så de fremstår som nye med nye køkkenelementer.

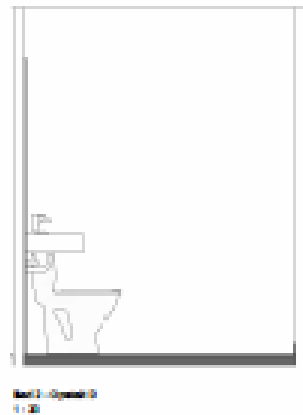
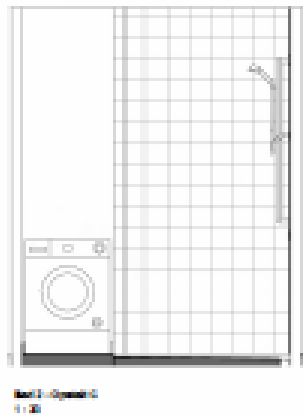
Udskiftningen af køkkener udføres i forlængelse af renoveringsprojektet, finansieret af boligafdelingens opsparing.

Beboerudvalg omkring køkken arbejder på sagen.

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



Tegning af nyt badeværelse



- Searching for existing for 200, wall thickness 100 mm
- Searching for existing for 200, only 100 mm

NOTES
 01. The building is a residential building, and the building is a residential building.

Item	Quantity	Unit	Price	Total
Installation of fixtures				
For 100 m² building area				
Installation of fixtures				
Washing machine	1	Installation of washing machine	10000	10000
Toilet	1	Installation of toilet	10000	10000
Sink	1	Installation of sink	10000	10000
Subtotal	3	Installation of fixtures	30000	30000

1:40



Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



LEJLIGHEDSDØRE OG YDERDØRE (option)

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

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.



TRYGHED MED DØRTELEFON (option)

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.

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade

Tilbud og huslejekonsekvens:

- Vi har afholdt en god licitation for projektet.
- Budgettet var sat til 25 mio. kr.
- Entreprisesummen blev på i alt 15.375.000 kr. inkl. moms.

- **Finansieringen** sker ved at optage et realkreditlån med 7% i rente.
- Lånet betales over huslejen med samlet afdrag på 1.076.000 kr. om året i 30 år.
- Godt halvdelen af lånet til renoveringen betales fra boligafdelingens opsparing.
- Fra dispositionsfonden i Bo-Vita lånes li 2,3 mio.kr. i 16 år fra dispositionsfonden. Herefter afdrages på de 2,3 mio.kr. over de næste 14 år.
- På den måde sikres en jævn huslejestigning.
- Uden lånet hos dispositionsfonden ville huslejen stige med 24%.

- **Huslejestigning** – Efter afsluttet renovering, vil man i første år (2025) stige 9% i husleje.
- Derefter vil huslejen stige 1,15% om året i 29 år – eksempelvis, i boligen på 86m2 vil man stige 97,4 kr. om måneden.



Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade

Pkt.3. Optioner:

Ud af projektets samlede økonomi på 15.375.000 kr. inkl. moms, udgør hver option følgende:

1. Nedgravet affaldsanlæg 737.000 kr.
2. Nye indgangsdøre til boligerne 305.000 kr.
3. Nye opgangsdøre - og porttelefonanlæg 465.000 kr.

Huslejekonsekvens:

	Alle arbejder	Nedgravet affaldsanlæg	Nye indgangsdøre til boliger	Nye opgangsdøre og porttelefonanlæg
Nuværende leje pr. m2 pr. år	1.023,41	1.023,41	1.023,41	1.023,41
Lejeforhøjelse pr. m2 pr. år	92,09	4,68	2,08	3,64
Ny årsleje pr. m2 pr. år i kr.	1.115,50	1.028,10	1.025,49	1.027,05
Lejeforhøjelse i %	9,00	0,45	0,21	0,35



Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade

Pkt.3. Optioner:

	Samtlige arbejder	Nedgravet affaldsanlæg	Indgangsdør til bolig	Opgangs- døre	Porttelefon- anlæg
<u>2 rums bolig - 79,70 m2</u>					
Mdr. leje	7.213,00	7.213,00	7.213,00	7.213,00	7.213,00
Lejeforhøjelse	649,06	33,00	14,67	14,67	11,00
Ny mdr. leje	<u>7.862,06</u>	<u>7.246,00</u>	<u>7.227,67</u>	<u>7.227,67</u>	<u>7.224,00</u>
<u>3 rums bolig - 68,11 m2</u>					
Mdr. leje	6.013,00	6.013,00	6.013,00	6.013,00	6.013,00
Lejeforhøjelse	541,08	27,51	12,23	12,23	9,17
Ny mdr. leje	<u>6.554,08</u>	<u>6.040,51</u>	<u>6.025,23</u>	<u>6.025,23</u>	<u>6.022,17</u>
<u>3 rums bolig - 86,36 m2</u>					
Mdr. leje	7.562,00	7.562,00	7.562,00	7.562,00	7.562,00
Lejeforhøjelse	680,46	34,60	15,38	15,38	11,53
Ny mdr. leje	<u>8.242,46</u>	<u>7.596,60</u>	<u>7.577,38</u>	<u>7.577,38</u>	<u>7.573,53</u>
<u>4 rums bolig - 115,03 m2</u>					
Mdr. leje	9.903,00	9.903,00	9.903,00	9.903,00	9.903,00
Lejeforhøjelse	891,12	45,31	20,14	20,14	15,10
Ny mdr. leje	<u>10.794,12</u>	<u>9.948,31</u>	<u>9.923,14</u>	<u>9.923,14</u>	<u>9.918,10</u>



Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade

Tidsplan



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.



UDFØRELSE: PRIMO 2023

- Renoveringsarbejder udføres. Detaljeplan følger.



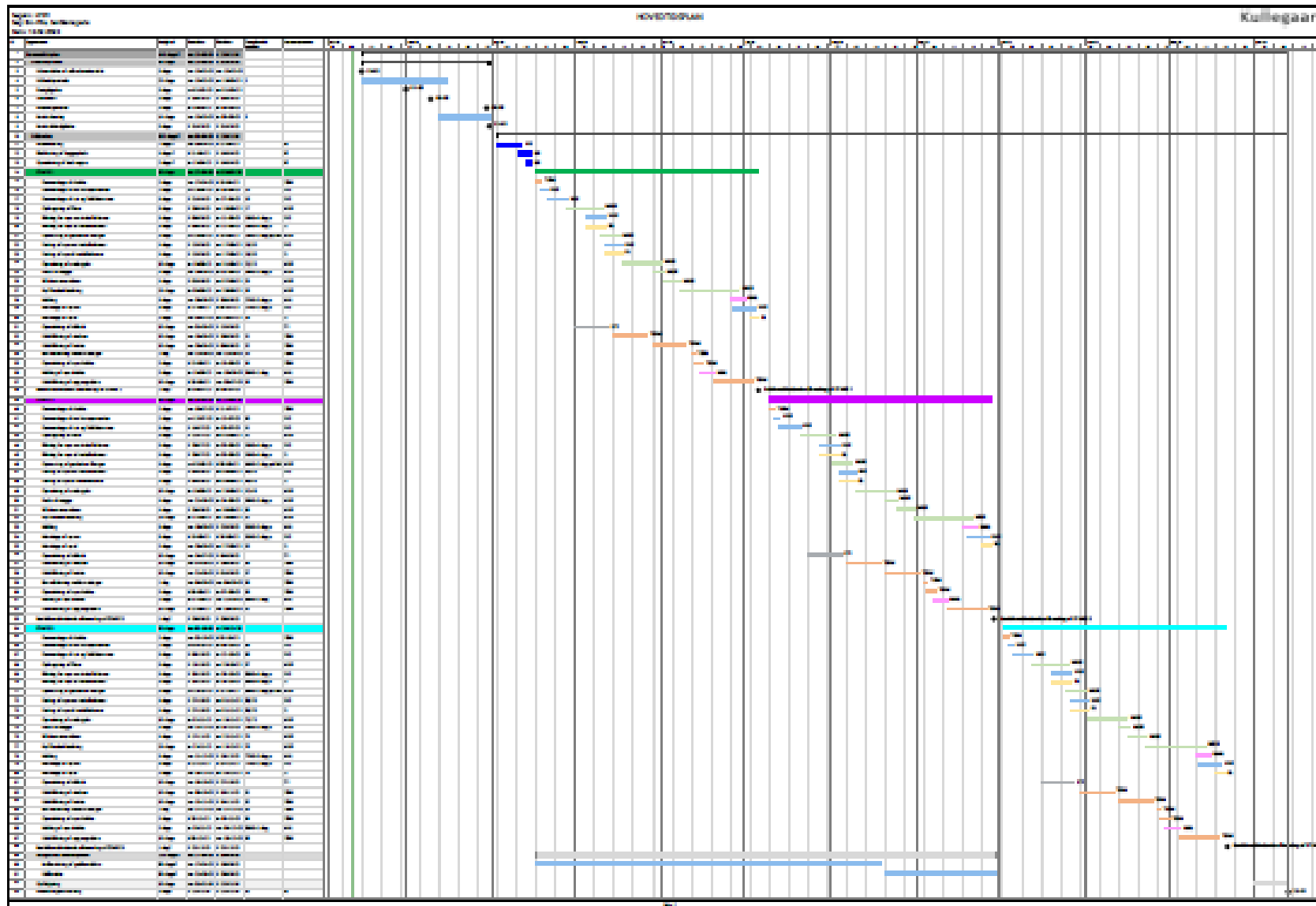
AFLEVERING: EFTERÅRET 2023

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

Hvad så nu?

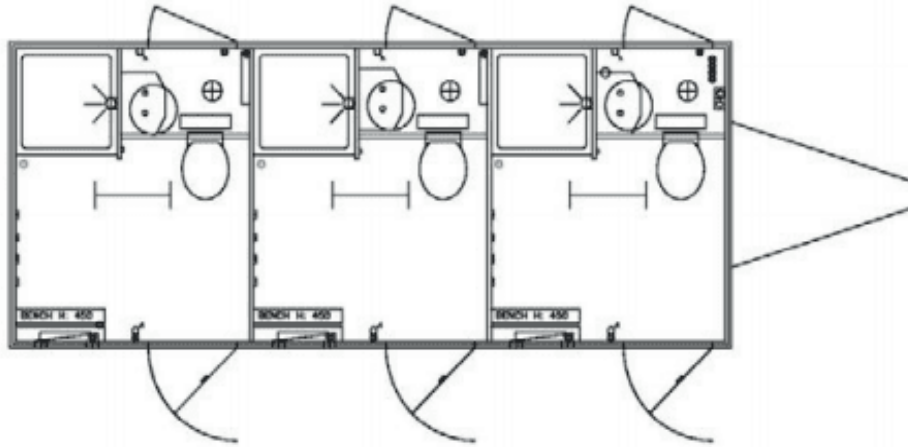
- Kontrakt underskrives med entreprenøren
- Opstart byggeplads iht. udbudstidsplanen den 17. april 2023
- 'Mød din entreprenør møde', den 19. april 2023
- Entreprenør starter arbejdet i bebyggelsen slut april
- Entreprenør starter arbejdet i boligerne

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



Hovedtidsplan for
renoveringsprojektet

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



Er der gener ved en reovering?

- Der er altid gener ved en reovering, især når der arbejdes i beboede lejligheder
- Fokus på beboerne
- Der arbejdes i etaper
- Det tager op til 3 måneder i hver lejlighed
- Vi arbejder med en opgang ad gangen
- Beboere modtager løbende informationer i nyhedsbreve, varslinger og på hjemmesiden
- Fælleskøkken i kælderen
- Toiletvogne opstilles i gården

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



Pkt.4. Spørgsmål?

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade

Pkt.5. Behandling af 4 forslag:



Pkt.5.1. Optionsarbejde 1 - etablering af nedgravet affaldsanlæg

Pkt.5.2. Optionsarbejde 2 - udskiftning af indgangsdøre til boligerne

Pkt.5.3. Optionsarbejde 3 - udskiftning af opgangsdøre og etablering af porttelefonanlæg

Pkt.5.4. Forslag om ændring af husorden:

- Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag om, at standardhusordens afsnit om husdyr ændres fra:
- "Hvis husdyr ikke er tilladt, vil det fremgå af lejekontrakten" til forslag A eller B:

Forslag A: Det er tilladt at holde to mindre husdyr (op til 15 kg.) i afdelingen eller

Forslag B: Det er tilladt at holde en mindre hund (op til 15 kg.) og en kat i afdelingen.

Ekstraordinært afdelingsmøde - Serbiensgade



Tak for
opmærksomheden!

Afdelingsmøde på Serbiensgade,
den 30. marts 2023

