

## Forslag til undersøgende afstemning om kloak-renovering samt vores fremtidige gård i E/F Bryggervangen - Bryggervangen 12-16 m.fl.

### Forslagsstillere

Forslagene er stillet af Bestyrelsen i samarbejde med Havegruppen.

### Beskrivelse af forslaget

På seneste generalforsamling i april 2018 blev det besluttet at undersøge mulighederne for en renovering af vores gård og have. En frivillig havegruppe blev herefter startet op, og refererer kontinuerligt til Bestyrelsen. Efter en længe proces med flere kandidater, blev der startet samarbejde med Opland Landskabsarkitekter. I samarbejde med Opland blev der afholdt 2 workshops (september og november 2018), hvor alle ejere og beboere har haft mulighed for at deltage og komme med input. Alle har løbende haft mulighed for at komme med input til de udarbejdede forslag. Historik, forslag og ideer kan ses på hjemmesiden, [www.bryggervangen.com](http://www.bryggervangen.com).

Som en del af gårdprojektet, var der brug for at kende gårdens rør og kloakeres tilstand, inden der konkret kunne udarbejdes forslag med prisestimering. En TV-inspektion blev foretaget i december 2018. Denne viste desværre, at vores rør/kloaker trænger til en meget omfattende renovering. Herudover har der næsten samtidig været påbud fra Københavns Kommune omkring rottebekæmpelse pga. defekte rør i gården. Rørenes dårlige stand kan også forventes at medføre nye påbud fra Københavns Kommune inden for kort tid.

Grundlæggende mener Bestyrelsen og Havegruppen ikke, at det giver mening at bygge en ny flot gård ovenpå defekte rør/kloak. Men, udover rør/kloak, har vi også en del nødvendige reparationer over jorden, som skal foretages i den nærmeste fremtid (ex. el-installationer og nye skure i gården) og som med fordel kunne blive ordnet i forbindelse med kloakrenoveringen (ex. at få lagt nye ledninger ned i jorden). Det er anslået, at alene renovering af rør/kloak kan tage op til 1 års tid.

Bestyrelsen indstiller i samarbejde med Havegruppen til i alt 5 forslag til ejerforeningens fremtidige gård. Forslag A er minimum og omfatter kun renovering af kloak. Det er Bestyrelsens opfattelse, at for at kunne opretholde et minimum af vedligehold, bør der også inkluderes renovering af el og skure (forslag B). Da el og skure på nuværende tidspunkt er meget defekte, er det bestyrelsens vurdering, at disse SKAL ordnes inden for de kommende år. Det ses derfor som en fordel minimum at vælge model B, C, D eller E, der kombinerer begge projekter.

De 3 forslag – C, D og E inkluderer ekspertrådgivning af Opland, og omfatter renovering af rør/kloak samt gårdhaven på forskellige niveauer. Ligesom der er fordele ved at få ordnet el og skure samtidig med kloak, er der også økonomiske og praktiske fordele ved at lægge en gårdhave-renovering i forlængelse af et rør/kloak projekt. En af fordelene er, at man ville spare udgifterne ved en reetablering af de eksisterende forhold (fliser etc). Tidsestimeringen for renovering af gårdhaven er som følger: Reparation af skure + el-installationer: 1,5-2 mdr. Etablering af ny gårdhave kan efter afslutning af kloakarbejder udføres over en periode på ca. 7-10 mdr. Tidsforbrug afhænger af årstid og hvilke løsninger, der vælges.

### Herunder er nogle fordele ved forslag B, C, D og E:

- Besparelse ved at kloak-renoveringen ikke behøver re-etablering (fliser etc), som kan løbe op i omkring 100.000 kr
- Vi undgår at skulle genstarte store projekter flere gange på ejendommen
- Billigere låneomkostninger da vi så kun ville optage 1 lån
- Vi har et godt udgangspunkt for et projekt nu og her. Planerne for haven vil ellers blive lagt på is indtil nye kræfter har lyst til at genoptage arbejdet
- Genoptagelse af projektet ved en senere lejlighed vil betyde fornyede sagsomkostninger, herunder nye check for ændrede byggerestriktioner

### Forslag til undersøgende afstemning

På baggrund af nedenstående 5 forslag, ønsker Bestyrelsen og Havegruppen via en afstemning at få en indikation af hvilke forslag, der skal arbejdes videre med frem mod en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes

konkret om endelige forslag. Det videre arbejde vil omfatte præcise beregninger af omkostninger samt konkrete beregninger af lånemulighederne.

Nedenstående forslag er en vejledning til prisniveau og baseret på indhentede tilbud og overslag.

Forslag	Indhold	Priser (inkl. moms)	Pris per fordelingstal
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fremtidssikret kloakarbejde</li> <li>● Ekstern kvalitetssikring af kloakprojekt</li> <li>● Intet gårdhaveprojekt, kun reetablering</li> <li>● Ingen reparation af defekt el og skure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kloak: 3.318.750 kr</li> <li>● Re-etablering af gård: 100.000 kr</li> <li>● Administrator omk.: 170.938 kr</li> <li>● Samlet: &gt; 3.589.688 kr</li> </ul>	5.187 kr
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fremtidssikret kloakarbejde</li> <li>● Ekstern kvalitetssikring af kloakprojekt</li> <li>● Intet gårdhaveprojekt, kun reetablering</li> <li>● Tekniker honorar gårdhave</li> <li>● Kun reparationer af el og eksisterende skure inkl belysning i skure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kloak: 3.318.750 kr</li> <li>● Re-etablering af gård: 100.000 kr</li> <li>● Div. reparationer: 2.000.000 kr</li> <li>● Administrator omk.: 265.000 kr</li> <li>● Samlet: &gt; 5.683.750 kr</li> </ul>	8.214 kr
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fremtidssikret kloakarbejde</li> <li>● Ekstern kvalitetssikring af kloakprojekt</li> <li>● Reetablering som en del af gårdhaveprojekt</li> <li>● Tekniker honorar gårdhave</li> <li>● Prisklasse 1 - Udførelse af projekt gårdhave ex. moms: 5.600.000 kr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kloak: 3.318.750 kr</li> <li>● Have: 7.837.500 kr</li> <li>● Administrator omk.: 557.813 kr</li> <li>● Samlet:&gt; 11.714.063 kr</li> </ul>	16.928 kr
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fremtidssikret kloakarbejde</li> <li>● Ekstern kvalitetssikring af kloakprojekt</li> <li>● Reetablering som en del af gårdhaveprojekt</li> <li>● Tekniker honorar gårdhave</li> <li>● Prisklasse 2 - Udførelse af projekt gårdhave ex. moms: 6.800.000 kr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kloak: 3.318.750 kr</li> <li>● Have: 9.456.250 kr</li> <li>● Administrator omk.: 638.750 kr</li> <li>● Samlet: &gt; 13.413.750 kr</li> </ul>	19.384 kr
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fremtidssikret kloakarbejde inkl. omfangsdræn</li> <li>● Ekstern kvalitetssikring af kloakprojekt</li> <li>● Reetablering som en del af gårdhaveprojekt</li> <li>● Tekniker honorar gårdhave</li> <li>● Prisklasse 3 - Udførelse af projekt gårdhave ex. moms: 8.000.000 kr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Kloak: 4.256.250 kr</li> <li>● Have: 11.112.500 kr</li> <li>● Administrator omk.: 768.750 kr</li> <li>● Samlet: &gt; 16.137.500 kr</li> </ul>	23.320 kr

### Økonomi

Generelt for projekter af sådanne størrelser/omfang, skal der tages forbehold for uforudsete hændelser/udgifter på ca. 10%. Låneomkostninger til et evt. fælleslån fremgår ikke af ovenstående, men vil være en del af beregningerne på en ekstraordinær generalforsamling baseret på hvilke forslag der går videre.

Bilag: Opland one-pager samt Opland projektbeskrivelse