



Forslagsmappe



Ekstraordinært afdelingsmøde
14 Rytterparken
15. september 2025 18.30

Forslag 1

1. Større projekter

Huslejestigning på grund af forøgede udgifter til strømpeforing af faldstammer.

Bemærkning fra AAB

Renovering af faldstammer på badeværelser.

Store dele af afdelingens faldstammer er over 70 år gamle. Der har været en del badeværelsesrenoveringer igennem tiden, hvorfor de enkelte faldstammeinstallationer ofte består af både gamle og nyere dele.

Som udgangspunkt har en støbejernsfaldstamme en levetid på 50 år, så man må sige at jeres har gjort det godt. Det er således rettidigt omhu, at få renoveret faldstammerne nu.

Renovering af faldstammer kan gøres på to måder.

- Renovering af eksisterende faldstamme ved strømpeforing
- Udskiftning til ny (Eksisterende faldstamme fjernes, og en ny installeres)

Renovering ved strømpeforing

Fordele:

- Mindre indgreb, hvor der ikke er behov for nedbrydning af vægge og gulve.
- Færre gener med støv og støj.
- Kortere renoveringstid. En strømpeforing vil typisk tage 3-4 dage.
- Lang levetid, ved korrekt udført strømpeforing oplyser entreprenøren en levetid op til 100 år.
- Miljøvenlig, mindre affald og færre materialer.
- Lavere omkostninger. Eksisterende faldstamme benyttes.

Ulemper:

- Ikke alle rør kan strømpefores. Hvis rørene er meget beskadiget, deformerede eller har store huller, er strømpeforing ikke muligt.
- Begrænset fleksibilitet. Rørenes placering er givet, da eksisterende rør anvendes.
- Dårlig udført strømpeforing kan føre til utætheder eller forkortet levetid under 50 år.

Udskiftning til ny

Fordele:

- Komplet nyt system.
- Flexibilitet ved materialevalg og design.
- Lang levetid. Et nyt system vil have en levetid på op til 50 år.

Ulemper:

- Meget indgribende. Kræver nedbrydning af vægge og gulv, hvilket vil medføre gener med støv og støj.
- Langvarig proces. Vil tage flere uger at gennemføre, hvor bad og toilet ikke kan anvendes.
- Synlige rør og reparationer. Ny faldstamme vil være synlig, ligesom der vil være synlige reparationer i væg og gulv.
- Resursekrævende. Mange nye materialer til nyt system og reetablering.
- Højere pris. Både materialer og arbejdskraft gør det til en dyrere løsning.

Konklusion

Ud fra ovenstående, vurderes strømpeforing af være den økonomisk mest rentable løsning, ligesom det er den løsning der generer den enkelte lejer mindst.

Arbejdet var oprindeligt budgetteret til kr. 12.200.000. Efter licitation er prisen kr. 16.600.000. Merudgiften kan i første omgang afholdes af opsparede midler, men dette nødvendiggør en stigning i henlæggelsesniveau på kr. 260.000 samt et rentetab på kr. 115.000. Dette giver en samlet huslejestigning på 1,4 %.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 1,4% eller i gennemsnit 66 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (52.0 m ²)	3.517 kr.	49 kr.	3.566 kr.
2-rums bolig (63.0 m ²)	4.243 kr.	59 kr.	4.302 kr.
3-rums bolig (71.0 m ²)	4.740 kr.	66 kr.	4.806 kr.
4-rums bolig (90.0 m ²)	5.872 kr.	82 kr.	5.954 kr.
5-rums bolig (102.0 m ²)	6.615 kr.	92 kr.	6.707 kr.

Forslag 2

6. Øvrige forslag

Strategi for fremtidssikring

Bemærkning fra AAB

Se bilag.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 1,1% eller i gennemsnit 54 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (52.0 m ²)	3.517 kr.	40 kr.	3.557 kr.
2-rums bolig (63.0 m ²)	4.243 kr.	48 kr.	4.291 kr.
3-rums bolig (71.0 m ²)	4.740 kr.	54 kr.	4.794 kr.
4-rums bolig (90.0 m ²)	5.872 kr.	66 kr.	5.938 kr.
5-rums bolig (102.0 m ²)	6.615 kr.	75 kr.	6.690 kr.