



Memo

Subject: Nabogener under støjende arbejder
- overslag modeller

From: Metroselskabet

To: Selskabets ejere

Copy to: CHJ

Date: 2012-¹⁰~~03~~-26

Nabogener under støjende arbejder - overslag modeller

En række naboer til Cityringens arbejdspladser har i perioden fra 3. kvartal 2008 frem til dato fremsat ønske om overtagelse af boligen for at blive aflastet for støjgener - primært i forbindelse med den mest støjende del af anlægsarbejderne, dvs. i den del af anlægsperioden, hvor der udføres forboring og de afstivende vægge etableres. Der er fra 3. kvartal 2008 og frem til dato rejst 53 sager. 18 af disse sager verserer pt. for Ekspropriationskommissionen¹. Der er således tale om et meget begrænset antal sager i forhold til, at der i en afstand af 0-10 meter fra Cityringens arbejdspladser² er beliggende knap 1.700 boliger, inkl. erhverv.

Ønskerne fra naboerne spænder fra:

- Overtagelse af lejligheden
- midlertidig genhusning eller
- økonomisk kompensation.

1 Særordning

Metroselskabets ejerkreds drøfter i øjeblikket muligheden for etablering af en særordning i forhold til aflastning af naboerne under de mest støjende dele af anlægsarbejderne; dvs. en ordning der i givet fald etableres og administreres uden relation til Ekspropriationskommissionen. En sådan ordning forudsætter ejernes aktive beslutning herom, da selskabet ikke på det nuværende grundlag kan iværksætte en sådan ordning.

Selskabets ejere har anmodet Metroselskabet om at udarbejde overslag over de med etableringen af en særordning forbundne omkostninger. Nedenfor beskrives på et meget overordnet niveau 3 modeller for etablering af en særordning, herunder estimerede omkostninger; overslag.

¹ Af de 18 verserende sager har 6 sager tidligere været behandlet af Ekspropriationskommissionen.

² Opgørelsen fra maj 2009 er foretaget på baggrund af selve arbejdspladsudlægget og er ikke foretaget i forhold til stationsboksens eller skaktkonstruktionens udstrækning, som er den geografiske kriterium pt. relateres til. Tallet er derfor større end hvis optællingen havde samme afgrænsning som kriteriet.



Opmærksomheden skal henledes på, at der pt. ikke er gennemført en vurdering af de juridiske aspekter omkring etablering af en særordning, herunder gennemførligheden. Udarbejdelse af en redegørelse herom er igangsat.

Et andet forhold, der også skal undersøges nærmere, vedrører eventuel overtagelse af andelslejligheder. Almindeligvis, når andelslejligheder overtages ved ekspropriation eller på naboretligt grundlag v/ Ekspropriationskommissionen, sker der ekspropriation af en række af bestemmelserne i den pågældende andelsboligforenings vedtægter, da disse ikke er forenelige med overdragelse til et selskab, herunder bopælspligten. Hvordan dette i givet fald kan håndteres under en særordning, hvor denne mulighed ikke er til stede, skal afdækkes.

Endelig skal der tages principiel stilling til, hvorledes boliger på lokaliteter, hvor de mest støjende dele af anlægsarbejderne er afsluttet eller stort set afsluttes inden iværksættelse af en særordning, skal behandles ud fra bl.a. et lighedssynspunkt. I overslagene er valgt estimerede omkostninger til økonomisk kompensation af disse ejere.

2 Lokalteter, hvor ordningen vil finde anvendelse

Kriteriet for, hvilke boliger der vil blive omfattet af ordningen, er ikke endeligt afklaret endnu. Det forventes at ske i løbet af uge 45/46. Nedenstående opgørelse er alene baseret på et geografisk kriterium, hvorefter følgende lokaliteter i givet fald vil skulle omfattes af ordningen:

Lokalitet	Status forboring og etablering af afstivende vægge
København H (Kh)	Forboring og etablering af sekantpæle er påbegyndt 10. september 2012. Arbejdet forventes afsluttet juni 2013.
Marmorkirken (Mmk)	Forboring og etablering af slidsevægge er påbegyndt 3. september 2012. Arbejdet forventes afsluttet oktober 2013.
Østerport (Kk)	Arbejdet er planlagt påbegyndt den 3. maj 2013 og forventes afsluttet ultimo 2013.
Poul Henningsens Plads (Php)	Arbejdet er planlagt påbegyndt den 19. februar 2013 og forventes afsluttet oktober 2013.
Skjolds Plads (Skp)	Arbejdet er planlagt påbegyndt november 2012 og forventes afsluttet april 2013.
Nørrebro (Nø)	Forboring og etablering af sekantpæle er planlagt påbegyndt den 3. december 2012. Arbejdet forventes afsluttet juli 2013.
Nuucs Plads (Nup)	Forboring og etablering af sekantpæle er påbegyndt i februar 2012. Arbejdet forventes afsluttet november 2012.
Frederiksberg (Fb)	Etablering af sekantpæle er påbegyndt sidst i juni 2012. Arbejdet forventes afsluttet december 2012.
Frederiksberg Allé (Fba)	Forboring og etablering af sekantpæle er påbegyndt 10. september 2012. Arbejdet forventes afsluttet foråret 2013.

3 Overslag

På baggrund af ovenstående er udarbejdet overslag for tre modeller for etablering af en særordning i forhold til en aflastning af naboerne for støj fra forboring og etablering af de afstivende vægge:

1. Overtagelse af ejer- og andelslejligheder, kommunal genhusning af lejere samt økonomisk kompensation til beboere på Nuucs Plads, hvor arbejdet forventes afsluttet inden ordningen er effektueret.



2. Genhusning af beboere samt økonomisk kompensation til beboere på Nuuks Plads, hvor arbejdet forventes afsluttet inden ordningen er effektueret.
3. Økonomisk kompensation.

Overslagene er baseret på følgende opgørelse af antal lejligheder, der alene er alene baseret på et geografisk kriterium, jf. det tidligere anførte:

Lokalitet	Antal lejligheder	Bemærkning
København H (Kh)	90	Alle andels- og ejerlejligheder, dog udlejning af flere lejligheder
Marmorkirken (Mmk)	50	Alle andels- og ejerlejligheder, dog udlejning af flere lejligheder
Østerport (Kk)	25	Lejere (hos Jeudan – 250-400 m ²)
Poul Henningsens Plads (Php)	35	Andelslejligheder Reersøgade 2, lejere Reersøgade 4-6 og Øbrohus (højhuset)
Skjolds Plads (Skp)	50	Andels- og ejerlejligheder, relativt små
Nørrebro (Nø)	20	Lejere Nørrebrogade 249
Nuuk Plads (Nup)	20	Andelslejligheder
Frederiksberg (Fb)	15	Lejere (hos Lejerbo)
Frederiksberg Allé (Fba)	40	Ejerlejligheder Carit Etlars Vej 4A og B og Platanvej 5-7, andelslejligheder Fr.berg Allé 39A.
Sum	345	

3.1 Overtagelse af ejer- og andelslejligheder samt kommunal genhusning af lejere

Overslaget for overtagelse af ejer- og andelsboliger samt kommunal genhusning af lejere er baseret på følgende forudsætninger:

- Beregnet gennemsnitspris for lejlighederne på den enkelte lokalitet er baseret på erfaringstal indhentet i forbindelse med overtagelse af en række lejligheder ved forlods overtagelse og ekspropriation på København H (Stampesgade) og Skjolds Plads.
- Beregnet gennemsnitspris for genhusning på den enkelte lokalitet er baseret på erfaringstal indhentet i forbindelse med genhusning af et mindre antal beboere på Nuuk Plads og Frederiksberg.
- En genhusningsperiode for lejere på 12 mdr.
- At samtlige udpegede benytter sig af tilbuddet.
- I genhusningsregnskabet er alene medtaget egentlige lejeboliger, dvs. at der ikke er medregnet udgift til genhusning af lejere i ejer- og andelslejligheder. Omfanget af lejere i ejer- og andelslejligheder er ikke kortlagt i tidligere sammenhænge, men skønnes at være beskedent (under 20).
- Overslaget indeholder ikke overtagelse af egentlige udlejningsejendomme. Der er for disse ejendomme alene estimeret omkostninger forbundet med genhusning.
- Driftsomkostninger som fx vand, varme, el, fællesudgifter/boligafgift i perioden frem til afhændelse er ikke estimeret.
- Omkostninger forbundet med administration af ordningen, herunder eventuel advokatbistand og anden rådgiverbistand er ikke prissat.



Det samlede overslag for overtagelse af ejer- og andelslejligheder, genhusning af lejere og økonomisk kompensation af ejere v/ Nuuks Plads i en periode på 12 måneder udgør **ca. 731,5 mio. kr.** Hertil kommer skødeomkostninger forbundet med de ca. 120 ejerlejligheder, svarende til **ca. 2.5 mio. kr.** Fsva. andelsbeviser skønnes der ikke et særskilt beløb hertil, da omkostningerne vil være relativt lave.

Anbefaling overslag

Eftersom overslaget er baseret på et relativt begrænset talmateriale, og da kriteriet for udstrækningen af ordningen – og dermed antallet af boliger – pt. ikke er endeligt fastlagt anbefales overslaget tillagt 25 %; dvs. det samlede overslag udgør **ca. 917,5 mio. kr.**

De overtagne lejligheder antages at kunne afhændes til priser tilnærmelsesvis tilsvarende overtagelsesniveauet.

Det skal dog bemærkes, at en investering i denne størrelsesorden i overtagelse af boliger udgør en ganske betragtelig økonomisk risiko i selskabets samlede økonomi, fx såfremt ejendomsmarkedet påvirkes i negativ retning af konjunkturudsving, svigtende salg eller lign. Omvendt kan investeringen også give et større afkast end forventet, såfremt ejendomsmarkedet vokser hurtigere end øvrige økonomiske faktorer.

Det skal også bemærkes, at Metroselskabet på det foreliggende grundlag ikke har haft mulighed for at beregne likviditetseffekten (renteudgifterne) på en investering i størrelsesordenen 900 mio. kr. Det er imidlertid selskabets umiddelbare vurdering, at størrelsen af ordningen vil gøre det svært at håndtere ordningen indenfor det nuværende langtidsbudget.

3.2 Genhusning

Overslaget for genhusning af ejer- og andelsboliger og lejere er beregnet med afsæt i to scenarier:

- 1) Umøblerede lejligheder
- 2) Møblerede lejligheder.

Overslaget bliver herved et interval, da det forudses, at det ikke kan lade sig gøre at leje enten umøblerede eller møblerede lejligheder til samtlige udpegede.

Modellen "Genhusning" indeholder den udfordring, at såfremt mange accepterer et tilbud herom, kan det blive vanskeligt dels at skaffe tilstrækkelige tilbud, dels relevante tilbud også fsva. den geografiske placering.

Overslagene er baseret på følgende forudsætninger:

- Beregnet gennemsnitspris for genhusning på den enkelte lokalitet er baseret på erfaringstal indhentet i forbindelse med genhusning af et mindre antal beboere på Nup og Frederiksberg.
- At samtlige udpegede benytter sig af tilbuddet.
- En genhusningsperiode på 12 mdr.
- Udlæg depositum svarende til 3 måneders husleje. Der regnes gennemsnitligt med et fradrag til istandsættelse ved fraflytning på 50 pct. af dette.
- Flyttegodtgørelse ved ud-/indflytning, hvor overslaget er baseret på umøblerede lejligheder. Beregningen heraf er baseret på Ekspropriationskommissionens praksis.
- Driftsomkostninger som fx vand, varme, el, fællesudgifter/boligafgift i perioden frem til afhændelse er ikke estimeret.
- Omkostninger forbundet med administration af ordningen, herunder eventuel advokatbistand og anden rådgiverbistand er ikke prissat.



Det samlede overslag for genhusning i umøblerede lejligheder af ejer- og andelslejligheder og lejere i en periode på 12 måneder udgør **ca. 110 mio. kr.**

Hertil kommer økonomisk kompensation beboere Nup i en periode på 12 måneder svarende til **3,6 mio. kr.**

Tilsvarende udgør det samlede overslag for genhusning i møblerede lejligheder af ejer- og andelslejligheder og lejere i en periode på 12 måneder udgør **ca. 210 mio. kr.**

Hertil kommer økonomisk kompensation beboere Nup i en periode på 12 måneder svarende til **3,6 mio. kr.**

Denne ordning kan evt. varieres med brug af et mindre antal af lejlighederne som aflastningsrum, jf. den af Ekspropriationskommissionens besluttede ordning ved Stampesgade.

Anbefaling overslag

Eftersom overslagene er baseret på et relativt begrænset talmateriale, og da kriteriet for udstrækningen af ordningen – og dermed antallet af boliger – pt. ikke er endeligt fastlagt anbefales overslaget tillagt 25%; dvs. det samlede overslag ligger i **intervallet 142-267 mio. kr.**

Effekten af at gennemføre denne ordning på selskabets langtidsbudget er ikke – på nuværende tidspunkt – gennemregnet. Det er selskabets umiddelbare vurdering, at finansieringen af denne ordning bør tilføres gennem ejerindskud pga. beløbets størrelse.

3.3 Økonomisk kompensation

Overslaget for økonomisk kompensation af ejer- og andelsboliger og lejere er baseret på følgende forudsætninger:

- Der ydes økonomisk kompensation, også hvor de mest støjende arbejder er afsluttet som fx v/ Nuuks Plads.
- At samtlige udpegede benytter sig af tilbuddet.
- En periode på 12 mdr.
- Omkostninger forbundet med administration af ordningen, herunder eventuel advokatbistand og anden rådgiverbistand er ikke prissat.

Det samlede overslag for økonomisk kompensation af ejer- og andelslejligheder og lejere i en periode på 12 måneder udgør **ca. 73 mio. kr.**

Anbefaling overslag

Eftersom kriteriet for udstrækningen af ordningen – og dermed antallet af boliger – pt. ikke er endeligt fastlagt anbefales overslaget tillagt 25%; dvs. det samlede overslag udgør **ca. 92 mio. kr.**

Effekten af at gennemføre denne ordning på selskabets langtidsbudget er ikke – på nuværende tidspunkt – gennemregnet. Det er selskabets umiddelbare vurdering, at finansieringen af denne ordning bør tilføres gennem ejerindskud pga. beløbets størrelse.