

Afd. 76-0 Altanrenovering

15. maj 2018

Hermed alternativer til afstemning på ekstraordinært afdelingsmøde d. 22. maj 2018 kl. 19. Indkaldelse til afdelingsmødet blev omdelt i sidste uge.

Løsning 1: Skift af glaspartier

- Ingen altaner udvides.
- ALLE altaner får udskiftet glaspartierne (de nye glaspartier er tættere end de eksisterende).
- Eksisterende altanbrystning inkl. altankasse (da altankassen er støbt sammen med brystningen) på altaner på 1. sal og op bliver bibeholdt, men betonen efterses, repareres evt. og males antracitgrå.
- Der vil blive monteret nye træbetonlofter i alle altaner.
- Alle altaner og væggen ud mod altanen i trappeopgangen vil blive malet.
- Ved alle altaner bliver eksisterende væg i træ mellem altaner fjernet pga. brandfare og der kommer en brandvæg i stedet (intet skab). (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)
- Alle vinduer ind mod trappeopgang fjernes og mures efter pga. brandkrav – og der etableres ovenlysvinduer i opgangene som nødvendig røgventilation. Opgange males. (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)

I prisen er ikke indeholdt: El på altanen, skabsinventar.

Samlet pris: Ca. 19 millioner kr.

HUSLEJEKONSEKVENNS:

Stigning for alle lejligheder:

Lejekonsekvens

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 4,87 %)

821.286

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2018

687,45

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

63,51

i procent

9,24%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

750,95

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	33,22	1.902	176	2.078
Familiebolig	1	53,57	3.069	284	3.353
Familiebolig	2	52,64	3.015	279	3.294
Familiebolig	2	55,97	3.208	296	3.504
Familiebolig	3	71,87	4.116	380	4.496
Familiebolig	3	79,53	4.554	421	4.975
Familiebolig	4	88,76	5.083	470	5.553
Familiebolig	4	89,52	5.131	474	5.605

*) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Løsning 2.

- Altaner i stueetagen får udskiftet glaspartierne.
- Altaner på 1.sal og op efter udvides ikke, men brystningen fjernes, og altanerne får nye glaspartier fra gulv til loft (de nye glaspartier er tættere end de eksisterende).
- Der vil blive monteret nye træbetonlofter i alle altaner.
- Alle altaner og væggen ud mod altanen i trappeopgangen vil blive malet.
- Ved alle altaner bliver eksisterende væg i træ mellem altaner fjernet pga. brandfare og der kommer en brandvæg i stedet (intet skab). (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)
- Alle vinduer ind mod trappeopgang fjernes og mures efter pga. brandkrav – og der etableres ovenlysvinduer i opgangene som nødvendig røgventilation. Opgange males. (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)

I prisen er ikke indeholdt: El på altanen, skabsinventar.

Samlet pris: Ca. 20,3 millioner kr.

HUSLEJEKONSEKVENNS:

Stigning for alle lejligheder:

Lejekonsekvens

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 4,87 %)

880.275

I procent

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2018

687,45

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

68,07

9,90%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

755,52

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	33,22	1.902	188	2.090
Familiebolig	1	53,57	3.069	304	3.373
Familiebolig	2	52,64	3.015	299	3.314
Familiebolig	2	55,97	3.208	318	3.526
Familiebolig	3	71,87	4.116	408	4.524
Familiebolig	3	79,53	4.554	451	5.005
Familiebolig	4	88,76	5.083	503	5.586
Familiebolig	4	89,52	5.131	508	5.639

*) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.



Løsning 3.

- Altaner i stueetagen udvides ikke, men får udskiftet glaspartiet.
- Altaner på 1. sal og op i gavle udvides ikke, men får nye glaspartier fra gulv til loft.
- Øvrige altaner på 1.sal og op efter bliver udvidet (som i tidligere godkendte projekt) og får nye glaspartier fra gulv til loft.
- Der vil blive monteret nye træbetonlofter i alle altaner.
- Alle altaner og væggen ud mod altanen i trappeopgangen vil blive malet.
- Ved alle altaner bliver eksisterende væg i træ mellem altaner fjernet pga. brandfare og der kommer en brandvæg i stedet (intet skab). (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)
- Alle vinduer ind mod trappeopgang fjernes og mures efter pga. brandkrav – og der etableres ovenlysvinduer i opgangene som nødvendig røgventilation. Opgange males. (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)

I prisen er ikke indeholdt: El på altanen, skabsinventar.

Prisforhøjelse i forhold til løsning 2: Ca. 6 millioner kr.

HUSLEJEKONSEKVENNS:

Yderlig stigning for de 124 lejligheder, der får udvidet altanen (ikke lejligheder i stueetage og ikke lejligheder i gavle):

Samlet årlig udgift for anlægsbudget

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 4,87 %)
Samlet ydelse og afvikling i alt

288.101
288.101

Huslejekonsekvens afhængig af valg - oversigt

Udvidelse af altanerne

Årligt
2.324

Månedlig
194



Løsning 4.

Projektet "lægges i skuffen" i et par år, hvorefter man tager en vurdering af, om markedet er blevet billigere, så man kan indhente nye priser og forvente at disse er lavere.

Der kan indkøbes uoriginale reservedele til at vedligeholde de eksisterende altanpartier med indtil en udskiftning bliver igangsat.

- Ved alle altaner bliver eksisterende væg i træ mellem altaner fjernet pga. brandfare og der kommer en brandvæg i stedet (intet skab). (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)
- Alle vinduer ind mod trappeopgang fjernes og mures efter pga. brandkrav – og der etableres ovenlysvinduer i opgangene som nødvendig røgventilation. Opgange males. (Dette arbejde er lovkrav og skal laves uanset hvilken løsning der vælges.)
- Udgifter til rådgiver for allerede gennemført projektering og afholdt udbud afregnes uden at der røres ved afdelingens henlagte midler.

Samlet pris: 4,4 mio.

HUSLEJEKONSEKVENNS:

Stigning for alle lejligheder:

Lejekonsekvens - realkreditlån, løbetid 30 år

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 4,88 %)

210.011

i procent

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2018

687,45

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

16,24

2,36%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

703,69

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	33,22	1.902	45	1.947
Familiebolig	1	53,57	3.069	72	3.141
Familiebolig	2	52,64	3.015	71	3.086
Familiebolig	2	55,97	3.208	76	3.284
Familiebolig	3	71,87	4.116	97	4.213
Familiebolig	3	79,53	4.554	108	4.662
Familiebolig	4	88,76	5.083	120	5.203
Familiebolig	4	89,52	5.131	121	5.252

***) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens**

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Med venlig hilsen
Lejerbo/afdelingsbestyrelsen