

ØKONOMI OG RESSOURCER

Som del af finansieringen af byggeprojektet, er der søgt om tilskud for trækningsretsmidler i Landsbyggefonden.

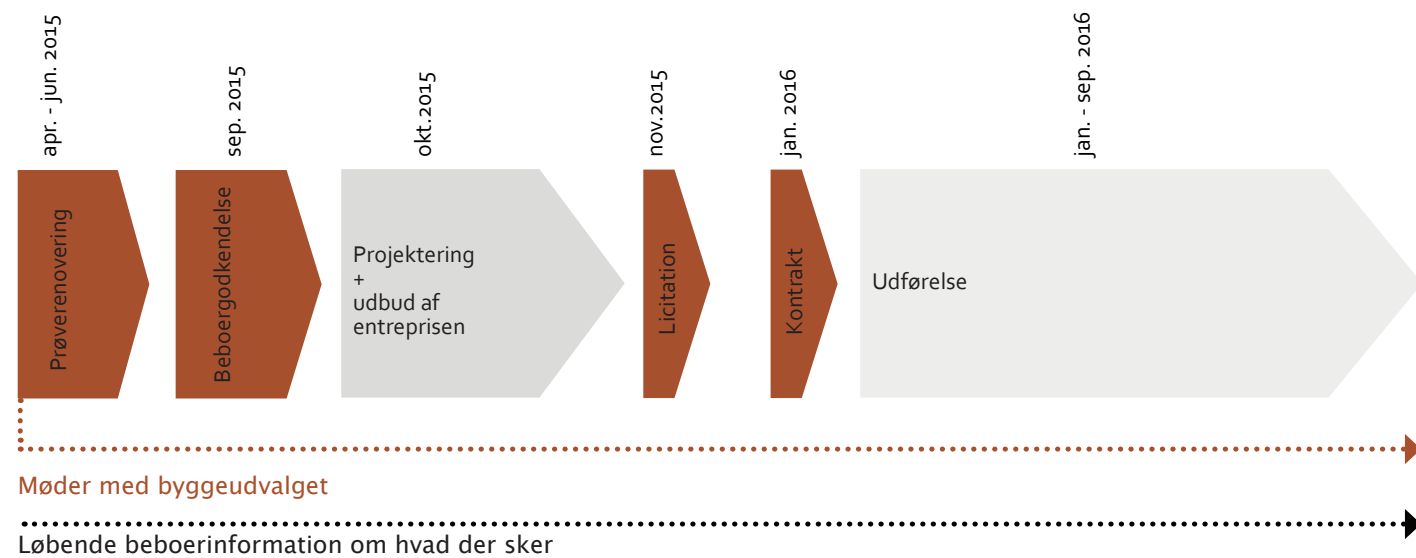
Der kan maksimalt opnås støtte til, hvad der svarer til 2/3 af de boligforbedrende foranstaltninger. Det er ud fra dette vurderet, at der maksimalt kan søges om 3.000.000 kr.

Der optages et 30-årigt realkreditlån på restbeløbet. Beboerne afdrager på lånet over huslejen.

Afdelingen har planlagt at gennemføre renoveringen samtidig med bortfald af et tidligere lån, der i sin tid er optaget til finansiering af renovering af tag og vinduer. Når lånet bortfalder, er der indtil nu indgået aftale med beboerne om, at huslejen nedsættes.

Bestyrelsen stiller forslag om at afdelingen fastholder eksisterende huslejeniveau, når lånet bortfalder i 1.

FORELØBIG TIDSPLAN



OVERDÆKKET INDGANGSDØR

Som en del af facaderenoveringen vil der blive opsat en baldakin over alle hoveddøre. Overdækningen måler ca. 100cm x 60cm og udføres i en galvaniseret stålramme med glas plade øverst. Glaspladen sikrer lysindfald i entreen. Overdækningen bliver fastgjort på facaden på en måde, der gør det muligt at udskifte den hvis det bliver nødvendigt.

OVERDÆKKEDE TERRASSER

Eksisterende overdækkede terrasser bibeholdes og tilslutningen til den nye facadebeklædning sikres tæthed, tilsvarende det den har i dag.

kvartal 2017.

HVAD SKAL DER STEMME OM?

Facaderenovering

Beboerne skal godkende renovering af de lette facadepartier i Gurrelund / Bjerrelund med tilhørende økonomi.

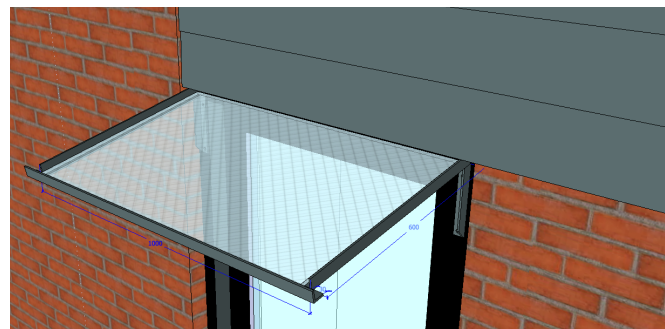
Facade udtryk

Beboerne skal vælge mellem forslag 1 eller 2.

Husleje-lettelse anvendes til facadeprojekt

Der skal stemmes om at afdelingen fastholder eksisterende huslejeniveau når lånet til udskiftning af vinduer og tagbelægning bortfalder i 1. kvartal 2017.

Afstemningen sker på baggrund af denne informationsfolder og en nærmere gennemgang af projektet på beboermødet. Projektets tekniske og økonomiske forhold vil blive gennemgået af arkitekt Jørgen Straarup fra Rubow arkitekter og projektleder Sofie Clemmensen fra BO-VESTs byggeadministration.



GURRELUND/BJERRELUND

INFORMATION TIL BEBOERNE VEDRØRENDE RENOVERING AF LETTE FACADEPARTIER

KÆRE BEBOERE

Hermed information forud for beboermødet 22. september 2015 kl. 19.00

Afdelingens lette facadepartier har udtjent deres levetid. Facadepartierne er fra byggeriets opførelse i 1968. Træværket er nedbrudt og der er observeret utætheder og ringe isoleringsevne i konstruktionen. Det er derfor tid til at renovere.

Rådgiverfirmaet Rubow arkitekter har, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og BO-VEST, arbejdet med 2 forslag der fremtidssikrer facaderne bedst muligt, så afdelingens boliger også er attraktive fremover.

I det foreløbige arbejde har der været følgende fire kriterier for løsningen af opgaven:

- Energooptimering
- Bedre indeklima
- Sikre afdelingens attraktionsværdi
- Mindre vedligeholdelse



Der er arbejdet med et materiale med bedre isoleringsevne, som samtidig har større isoleringstykkelse. Det vil komme beboerne til gode, da de vil opleve forbedret komfort i boligen og energiforbruget vil blive mindre.

I processen er der arbejdet med forskellige arkitektoniske udtryk. Der er udført to prøverenoveringer, model 1 og 2, i Gurrelund 29. Hovedsageligt er den ydre facadebeklædning den eneste forskel på de 2 modeller. Model 1 er ca. 800.000 kr. billigere end model 2 i samlet anlægsudgift.

I juli 2015 fik alle beboere et informationsbrev i postkassen, hvor I fik mulighed for at tilkendegive hvilket forslag I foretrækker. Forslag 1 fik over 80 % af stemmerne.

Prøverenoveringerne skal danne grundlag for den officielle afstemning, der skal finde sted ved kommende beboermøde den 22. september. Til mødet vil de tekniske og økonomiske forhold for projektet blive gennemgået, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål før afstemningen foretages.



PRØVERENOVERING

Der er udført prøvefacade på Gurrelund 29. Forslag 1 er udført mod gaden og forslag 2 er udført mod haven.

1

FACADERENOVERING - GURRELUND / BJERRELUND - FORSLAG 1



FACADENS OPBYGNING

Fibercementplader i ”bræddeformat“.

Hovedideen er her at bevare / respektere den nuværende arkitektur. Der anvendes vandretliggende fibercement plader; opskåret i ca. 20 cm høje paneler som brystningsbånd, og ca. 10 cm mellem vinduerne.

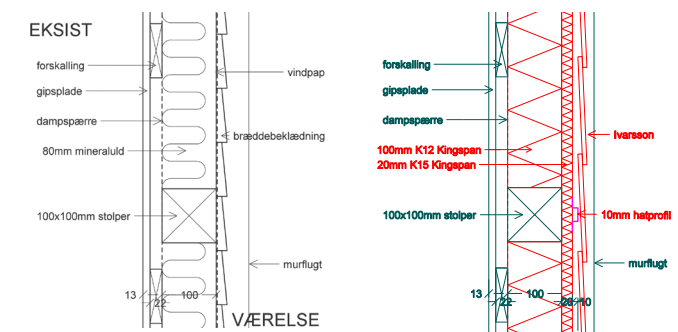
Pladerne er gennemfarvet sorte, og har en meget lang levetid og de skal ikke vedligeholdes. Under vinduerne indføres en gennemgående aluminiums sålbænk. Dette understreger det vandretliggende udtryk.

ØKONOMI

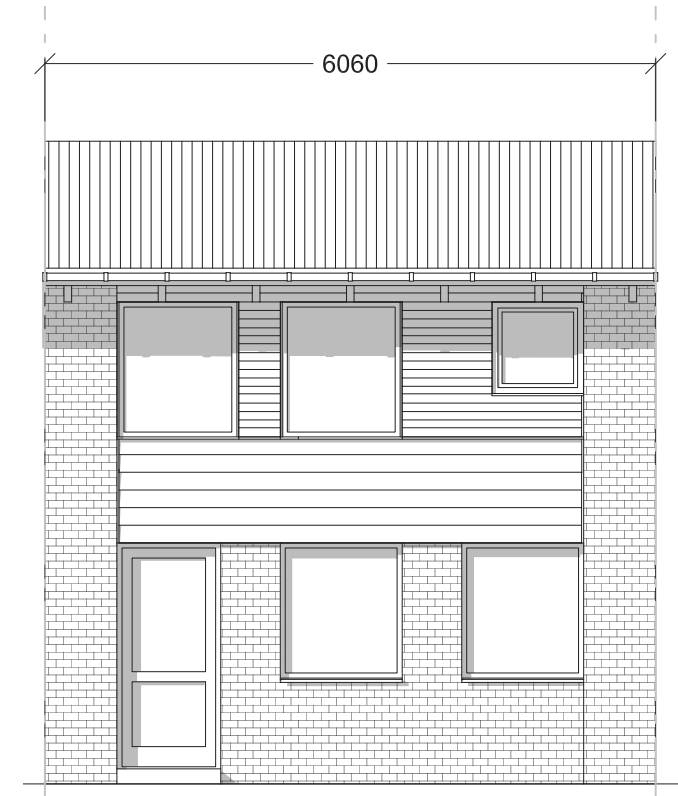
SAMLET ANLÆGSUDGIFT 12.663.434 kr

Finansiering		
Egen trækningsret	3.000.000	
Realkreditlån, 30 årigt	9.663.434	
Forventet årlig låneydelse	579.806	
Nuværende husleje pr. m² (2015)	611	
Huslejekonsekvens		
Huslejestigning i kr. pr. m² pr. år i gennemsnit	35,44	
Gennemsnitlig huslejestigning efter renovering i %	5,8%	
Bortfald af eksisterende låneydelse, tag og vinduer (1.kvt 2017)	514.568	
Bortfald af låneydelse svarer til en reduktion i huslejen på kr/m²/år:	31,45	
Ny netto låneydelse 579.806 kr/år - 514.568 kr/år	65.238	
Ny gennemsnitlig netto huslejestigning 35,44 kr/m²/år - 31,45 kr/m²/år	3,99	
Gennemsnitlig huslejestigning i %	0,7%	
Huslejestigning	m²	kr
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	41	13,62
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	73	24,26
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	104	34,56
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	110	36,55

SNIT



FACADETEGNING 1:75 (facade mod gade)



FACADERENOVERING - GURRELUND / BJERRELUND - FORSLAG 2

2



FACADENS OPBYGNING

Steni plader af glasfiberarmeret polymerkomposit.

At skifte 1. salens mørke beklædning til en pladebeklædning, ændrer husenes udtryk. Der tilføres en lethed der nærmest løfter overetagen. Pladestørrelser og opdeling foreslås forskellige fra hus til hus, og med varierende glans i de grå/ mørke nuancer.

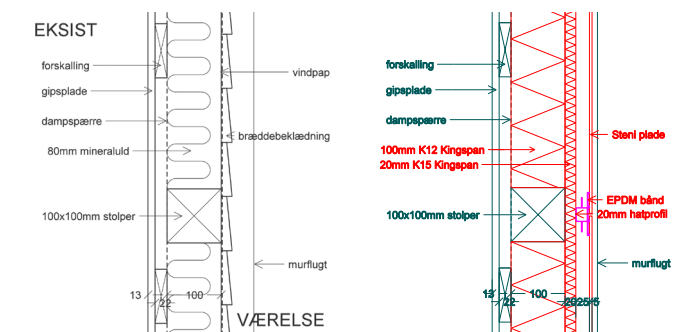
Dette vil give et spændende spil i facaden afhængig af dagslysets indfald. Pladerne har en meget lang levetid og skal ikke vedligeholdes.

ØKONOMI

SAMLET ANLÆGSUDGIFT 13.461.579 kr

Finansiering		
Egen trækningsret	3.000.000	
Realkreditlån, 30 årigt	9.663.434	
Forventet årlig låneydelse	579.806	
Nuværende husleje pr. m² (2015)	611	
Huslejekonsekvens		
Huslejestigning i kr. pr. m² pr. år i gennemsnit	38,37	
Gennemsnitlig huslejestigning efter renovering i %	6,3%	
Bortfald af eksisterende låneydelse, tag og vinduer (1.kvt 2017)	514.568	
Bortfald af låneydelse svarer til en reduktion i huslejen på kr/m²/år:	31,45	
Ny netto låneydelse 579.806 kr/år - 514.568 kr/år	113.126,72	
Ny gennemsnitlig netto huslejestigning 35,44 kr/m²/år - 31,45 kr/m²/år	6,91	
Gennemsnitlig huslejestigning i %	1,1%	
Huslejestigning	m²	kr
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	41	23,63
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	73	42,07
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	104	59,93
Månedlig huslejestigning pr. lejlighed	110	63,39

SNIT



FACADETEGNING 1:75 (facade mod gade)

