



URAFSTEMNING

om tag- og facaderenovering

Kære beboer i Tranehaven

Dette hæfte beskriver den kommende urafstemning om tag- og facaderenovering.

Stemmesedler og svarkuvert er vedlagt i kuverten sammen med dette hæfte.

Urafstemning om tag- og facaderenovering

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 1. december 2015 blev det besluttet, at der skal holdes en urafstemning blandt alle beboere om den kommende tag- og facaderenovering. Referatet fra dette møde blev uddelt før jul.

Afstemningen afholdes af en eller to runder.

Dette er første valgrunde. Hvis et af forslagene får 50% eller flere af stemmerne udpeges dette som det vindende forslag.

Hvis alle 4 forslag får under 50% af stemmerne, går de to forslag med flest stemmer videre til en anden valgrunde, hvorefter det endelige resultat findes.

En eventuelt anden valgrunde vil blive afholdt i februar.

NYT - lånestøtte

Organisationsbestyrelsen har godkendt Tranehavens ansøgning om renoveringsstøtte, som den vil give som et lån af Tranemosegårds dispositionsfond.

Læs mere i vedlagte orientering og på side 5.

Hvad skal der stemmes om?

Det, som beboerne konkret skal stemme om, er omfanget af den kommende tag- og facaderenovering. De 4 forslag til renovering er beskrevet i dette hæfte.

Hvordan stemmer du?

Hver bolig har 2 stemmer. Derfor har du sammen med hæftet her modtaget 2 stemmesedler (den lille A4-side med perforering).

Der er mulighed for at stemme på én af fem valgmuligheder.

1. Sæt ét kryds på hver stemmeseddel ved enten: "Forslag 1", "Forslag 2", "Forslag 3", "Forslag 4" eller "Nej – ingen renovering"

2. Læg begge stemmesedler i den vedlagte kuvert. Skriv ikke afsender på. Luk kuverten til.

3. Aflever kuverten i stemmeurnen på ejendoms-kontoret eller i ejendomskontorets postkasse senest **tirsdag den 9. februar 2016 kl. 12.**

Hvordan optælles stemmerne?

Inden dette materiale er sendt ud til alle beboere, er det blevet gennemgået af en ekstern revisor, som tilser, at alt er, som det skal være.

Stemmeurnen som alle kuverter med stemmesedler afleveres i opbevares på ejendomskontoret og er aflåst i hele perioden. Når stemmefristen er udløbet bliver stemmeurnen åbnet med tilstedeværelse af bestyrelsen og revisor, hvorefter stemmerne tælles op. Dagen efter optællingen vil afstemningsresultatet blive bekendtgjort til hele afdelingen på opslag i alle opgange.

Åbent Hus

Hvis du har spørgsmål om renoveringen og økonomien er du velkommen forbi beboerhuset

mandag den 8. februar kl. 17-18,

hvor der vil være repræsentanter fra både Tranehavens bestyrelse, Tranemosegårds bestyrelse og BO-VEST's administration til stede.

HVORFOR RENOVERING?

TAGSTEN



De nuværende tage er 60 år gamle. De er lavet sådan, at der på undersiden er smurt mørtel mellem tagstenene og sat sammen med ståltråd. Ståltråden er begyndt at ruste væk og mørtlen er begyndt at smuldre på grund af vind og vejr, så tagstenene er blevet løse og derved utætte.



Tegltaget set indefra med tydelige huller i tagfladen



Trappetårn set fra loftrum.

FACADER

Facaderne er blevet pletvis repareret på murværket ved omfugning af mørtelfugerne imellem murstenene. Der er dog flere steder, hvor fugerne er faldet helt ud af facaden og hvis der ikke gøres noget, vil fugten trænge helt ind i murværket og derved ind i grundkonstruktionen. Der anbefales derfor en omfugning af facaderne.

Da der alligevel vil blive sat stillads op i forbindelse med tagrenoveringen, vil det være billigere på længere sigt at renovere facaderne på samme tid, for at undgå udgiften med opsætning af nyt stillads en gang til på et senere tidspunkt.



ISOLERING AF TRAPPETÅRNE

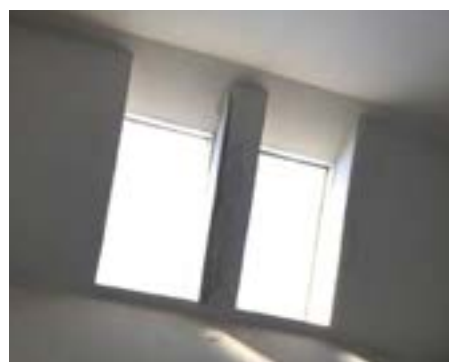
Tagvinduerne øverst i opgangen er utætte og pudsen omkring vinduerne er begyndt at falde af. Der mangler efterisolering på væggene øverst i trappetårnene. Hvis der efterisoleres, vil det spare på varmen i lejlighederne.



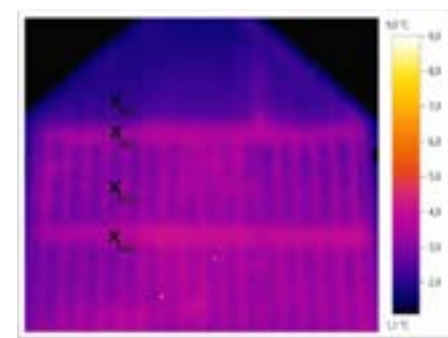
Maling skaller af vægge i opgang pga. vandindtrængen fra tagvinduer.



Derudover har de kolde uisolerede vægge i trappeopgange skabt mulighed for kondens og deraf følgende skimmelvækst.



ISOLERING AF GAVLE



Termofotografi. De lyse områder viser hvor der er stor varmetrængning i gavlmuren.

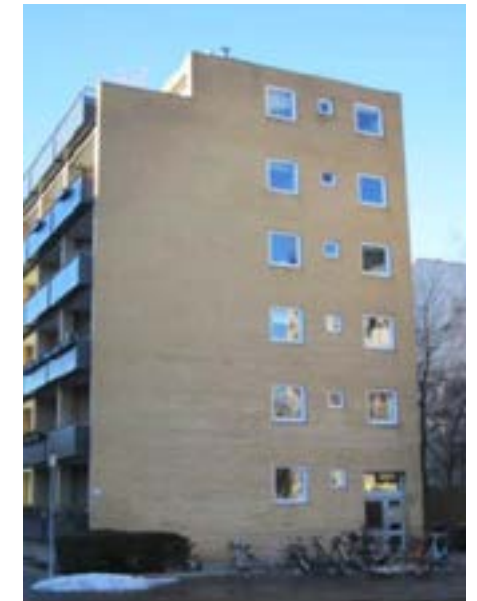
Gavlene er blevet termofotograferet og det viser sig, at varmen fra boligerne trænger ud. Det betyder, at endelejlighederne er kolde. En efterisolering vil være en fordel for alle beboere, da der spares på varmen og man undgår kolde mure der kan skabe kondens.



Eksempel på efterisoleret og oppudset gavl.

Efterisolering kan udføres ved at klæbe isoleringsplader på gavlene og derefter pudse muren op. De kommende besparelser på varmeregnen efter en gavlisolering fordeles til alle beboere. Dette sker, da bl.a. gavllejligheder i ældre bygninger uden efterisolerede gavle, defineres som at have såkaldt "udsat beliggenhed". I dag er varmefordelingen for gavllejlighederne i Tranehaven reguleret sådan, at gavllejlighederne ikke betaler fuld pris for deres varmeforbrug. Merforbruget er fordelt ud på hele afdelingen. Varmemålerne i gavllejlighederne er forudindstillet til at regulere for dette baseret på erfaringstal. Hvis gavlene efterisoleres, er det således alle lejere i afdelingen der opnår en besparelse på varmeregningen.

I forbindelse med rørudskiftningsprojektet i 2015 har det vist sig, at der var flere gavllejligheder der havde skimmelproblemer pga. de dårligt isolerede og derfor kolde gavlmure. Dette har siden oktober 2015 betydet at afdelingen har haft udgifter på over 400.000 kr. alene til renovering af dette og der er stadig flere lejligheder der mangler udbedring. Dette har altså vist sig at være et akut problem, hvis årsag effektivt kan fjernes ved at efterisolere gavlene.



Eksempel på efterisoleret og oppudset gavl.

SÅLBÆNKE



Mange sålbænke har revner og trænger til en reparation. Sålbænkene er betonfladerne lige under vinduerne.



BUDGET OG FINANSIERING

Budgettal gældende for 2019-2021*	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 4
Totaludgift (mio. kr.)	68,75	61,32	54,71	44.73
FINANSIERING:				
Éngangsudbetalt lån, dispositionsfonden (mio. kr.)	3,75	3,75	3,75	5
30-årigt realkreditlån (mio. kr.)	65	57,57	50,96	39,73
HUSLEJEPÅVIRKNING:				
Låneydelse, realkreditlån (kr/m2/år)	172,42	152,71	135,17	105,39
Årligt samlet driftstilskud/lån, 2019-21 (kr/m2/år) *	66,32	46,42	33,16	0,00
HUSLEJESTIGNING:				
Huslejestigning (kr./m2/år)	106,10	106,29	102,01	105,39
Huslejestigning i % af 2016-husleje, 653 kr/m2/år	ca. 16%	ca. 16%	ca. 16%	ca. 16%

* i år 2022 og 2023 nedtrappes det 5-årige driftstilskud, her vises alene beløbet for årene 2019-2021

HUSLEJEKONSEKVENSENS* UDVALGTE ÅR

Boligtyper	Husleje (kr./mdr.)			Husleje i år 2019 (kr./mdr.)			
	2016	2017	2018	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 4
Boligtype 64,33 m2	3.478	3.652	3.687	4.242	4.142	4.073	4.306
Boligtype 72,15 m2	3.907	4.102	4.141	4.765	4.653	4.575	4.837
Boligtype 85,14 m2	4.624	4.855	4.901	5.639	5.507	5.415	5.725

Boligtyper	Husleje (kr./mdr.)			Husleje i år 2021 (kr./mdr.)			
	2016	2017	2018	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 4
Boligtype 64,33 m2	3.478	3.652	3.687	4.303	4.203	4.134	4.367
Boligtype 72,15 m2	3.907	4.102	4.141	4.834	4.721	4.644	4.905
Boligtype 85,14 m2	4.624	4.855	4.901	5.721	5.588	5.497	5.806

Boligtyper	Husleje (kr./mdr.)			Husleje i år 2023 (kr./mdr.)			
	2016	2017	2018	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 4
Boligtype 64,33 m2	3.478	3.652	3.687	4.431	4.144	4.074	4.308
Boligtype 72,15 m2	3.907	4.102	4.141	4.977	4.655	4.577	4.839
Boligtype 85,14 m2	4.624	4.855	4.901	5.891	5.509	5.417	5.727

*Alle ovenstående huslejetal er inklusiv den kommende stigning for rørprojektet fra 2017 (ca. 5%), almindelig årlig stigning samt andre pt. kendte stigninger i basishuslejen.

DE 4 RENOVERINGSFORSLAG

Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 4
Udskifte taget	Udskifte taget	Udskifte taget	Udskifte taget
Isolering af trappetårne	Isolering af trappetårne	Isolering af trappetårne	Isolering af trappetårne
Isolering af gavle	Isolering af gavle	Isolering af gavle	
Fuldstændig renovering af murværk	Delvis renovering af murværk		

DETALJER OM LÅNESTØTTEN

Organisationsbestyrelsen har d. 12. januar 2016 godkendt Tranehavens ansøgning om renoveringsstøtte, som den vil give som et lån af Tranemosegårds dispositionsfond. Orientering fra organisationsbestyrelsen om denne beslutning er vedlagt dette hæfte. Organisationsbestyrelsen anbefaler forslag 1, da det på langt sigt er det mest fordelagtige og derfor tilbydes dette forslag den største støtte. De 4 forslag tilbydes hhv. 10, 9, 7,5 og 5 mio. kr. i lån fra dispositionsfonden, hvilket får huslejestigningen for renoveringen til at blive ca. 16 % i det første år efter renoveringen i alle 4 forslag, som vist på modstående side.

Hoveddelen af finansieringen udgøres dog stadig af et 30-årigt realkreditlån. Lånet fra dispositionsfonden er rente- og afdragsfrit indtil tilbagebetalingen starter. Det skal først afbetales, når afdelingen har plads i økonomien til det, dog senest når realkreditlånet er færdigbetalt. Så vidt angår forslag 1-3 gives lånet fra dispositionsfonden delvist som en éngangsydelse og resten som løbende driftsstøtte i 5 år i årene 2019-2023. Efter år 2023 ligger ydelsen for forslag 2-4 lavere end ved forslag 1, da der må påregnes betydelige yderligere udgifter til vedligehold/henlæggelser til renovering i disse scenarier - se også næste side. Så vidt angår forslag 4 ydes lånet alene som en éngangsydelse.

HVIS DU VIL VIDE MERE...:

- Lånetilskuddet gives over en periode på 5 år, da huslejeudviklingen således holdes på et lavt og jævnt niveau. Der gives et større beløb som tilskud i 2019-2021, hvorefter det nedtrappes i de to sidste år, hvilket fremgår af skemaerne med huslejekonsekvenser på modstående side.
- I forslag 1 holdes stigningen jævn og lav på 1-2 % årligt, hvilket er en sund udvikling af huslejeniveauet.
- Da lånetilskuddet er rentefrit sparer afdelingen renteudgifterne for lånetilskuddets andel af de samlede låneomkostninger og jo længere tid lånet løber des mere spares der.

- Længden af den 5-årige periode med driftstilskud er valgt, da afdelingen i 2023 er færdige med at afdrage på tidligere forbedringsarbejder og derfor får større økonomisk råderum til at afdrage på realkreditlånet, der optages til tagrenoveringen.
- Derudover prisreguleres lånet ikke. Det vil sige, at når der skal afdrages på dette lån om senest 30 år, så vil beløbet være det samme, som da det blev hjemtaget i 2019-kroner, men inflationen vil sandsynligvis betyde, at udgiften til den tid er meget mindre belastende, da der jo betales af den tids nutidskroner.



HVAD SKER DER:

- hvis det besluttes, at facaderne ikke skal renoveres?

Hvis urafstemningen ender med at afdelingen vælger forslag 3 eller 4 bliver facaderne ikke renoveret sammen med taget.

Anbefalingen fra vores tekniske rådgiver ingeniørfirmaet Gaihede er, at facaderne bør renoveres indenfor ganske få år.

Økonomisk er det derfor rentabelt at gøre dette nu, når vi alligevel har stilladser på alle bygningerne.

Hvis forslag 3 eller 4 vælges nu, skal facaderne i stedet renoveres i et nyt renoveringsprojekt, som sandsynligvis vil skulle gennemføres indenfor 5-10 år i følge vores tekniske rådgiver.

Facaderenoveringen er altså ikke noget arbejde eller en udgift der dermed kan udskydes i en længere periode.

Ved efterfølgende delvis renovering af murværk, sålbænke og evt. isolering af gavle, vil de udskudte arbejder for forslag 3 og 4 koste henholdsvis 11,8 mio.kr. og 23,3 mio.kr.

De økonomiske konsekvenser alene af ikke at isolere gavle (kun gældende for forslag 4), er ikke beregnet, da dette arbejde pga. de nye skimmelfund bør udføres snarest.

Læs mere på side 3 under "Isolering af gavle".

- hvis ingen renoveringsforslag bliver godkendt?

Hvis Tranehaven stemmer nej til renovering nu, vurderer BO-VEST, at:

- der i de kommende år må påregnes betydelige og stærkt stigende udgifter til nødvendige reparationsarbejder på tage, facader og ved skimmelforekomster.

- henlæggelser til renovering af tag, facader og gavlisolering indenfor en kort årrække skal øges væsentligt.

- bygningsforsikringens selvrisiko på 100.000 kr. for stormskader på tagbelægning må påregnes udløst hyppigere, specielt under kraftig efterårsblæst.

Samlet set vil dette medføre så store huslejestigninger, at organisationsbestyrelsen, for at varetage sit ansvar for afdelingen, må tage initiativ til at gennemføre nødvendige arbejder, så afdelingen ikke bringes i en økonomisk uforsvarlig situation.

Forsikringsselskabet har forhøjet selvrisikoen på taget, så der skal betales 100.000,- kr i selvrisiko for hver skade. De vil ikke garantere at nedsætte selvrisikoen, hvis taget kun vedligeholdes og ikke skiftes