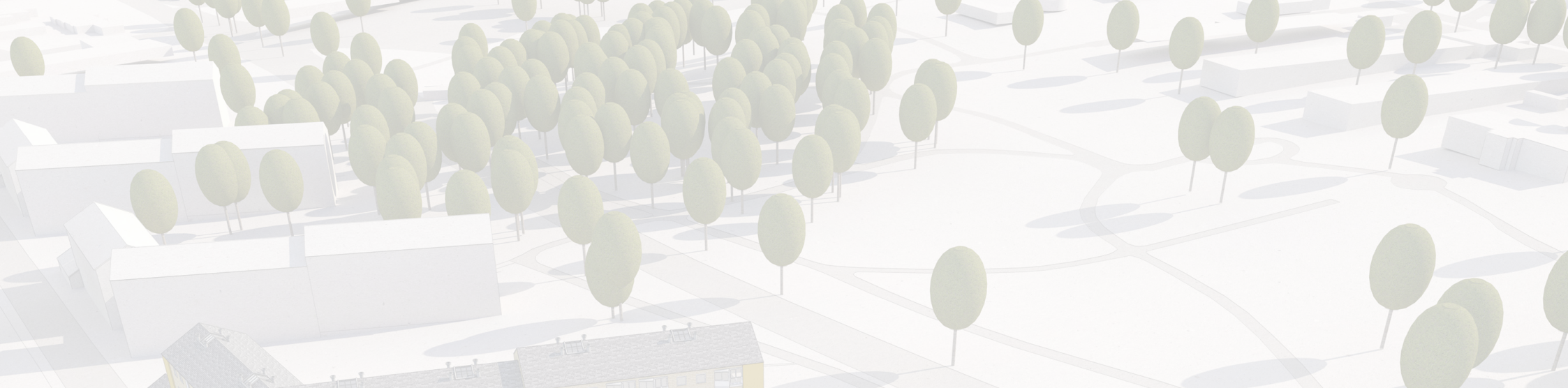




RUGHAVEN

PROJEKTMAPPE VEDRØRENDE RENOVERING AF
BOLIGBEBYGGELSE VED RUGHAVEN



C.F. Møller


Lejerbo

RENOVERING AF 57-0 RUGHAVEN

Rughaven er Lejerbo Aalborgs ældste afdeling fra ca. 1954. Den er også pt. en af de billigste afdelinger at bo i med en husleje på lige omkring 700 kr. pr. m².

Lejlighederne er godt indrettede og med forholdsvis nye køkkener og badeværelser, men der er efterhånden en del "alderdomstegn", der præger bygningernes ydre, og disse har administrationen og afdelingsbestyrelsen udarbejdet et forslag til at rette op på:

- Tag, ovenlys, tagrender og nedløb.
Det gamle eternitskifertag en estimeret levetid på omkring 50 år, og er derfor ved at trænge til fornyelse. En samtidig udskiftning af de oprindelige ovenlys vil give mulighed for bedre lysindfald i opgangen og mindre varmetab fra opgangene.
- Murværk.
Facaderne af murværk er præget af løse og forvitrede fuger, og disse bør udskiftes for at sikre tætheden af klimaskærmen. Samtidig er der – som det var normalt i 50'erne - murværk helt til terræn, og dette murværk bliver nemt opfugtet, hvilket også går ud over fugerne. Læmurene ved tørregårdene er ligeledes helt nedbrudte og skal udskiftes.
- Vinduer og døre.
Vinduerne og dørene er 1. generations plastikvinduer, og de er som udgangspunkt funktionsdygtige, men da fugerne omkring vinduerne skal udskiftes og nye vinduer er meget mere energivenlige, bør vinduerne skiftes samtidigt, når man alligevel har stillads oppe for at omfuge facaderne.
- Karnapper.
Beklædningen på karnapperne er efterhånden blevet så grim, at den skal udskiftes. Der er også flere sålbænke ved altandørene, der trænger til at blive repareret.
- Entredøre.
Entredørene er de oprindelige, og der er udfordringer med både træk og lyd til opgangen. Der er derfor en udskiftning af alle entrédørene med i projektet.

Ovenstående renovering kommer selvfølgelig til at koste en hel del, og da afdelingen ikke har så mange penge på opsparingen, vil det kræve en huslejestigning for at kunne finansiere projektet.

Huslejestigningen vil være på 13,92% (se eksempler på side 5), hvorefter afdelingens husleje kommer op på omkring 800 kr./m². Det er selvfølgelig en stor stigning, men det er nødvendigt at få udført ovenstående for at bygningerne ikke nedbrydes yderligere og afdelingen begynder at få problemer med utæt klimaskærm.

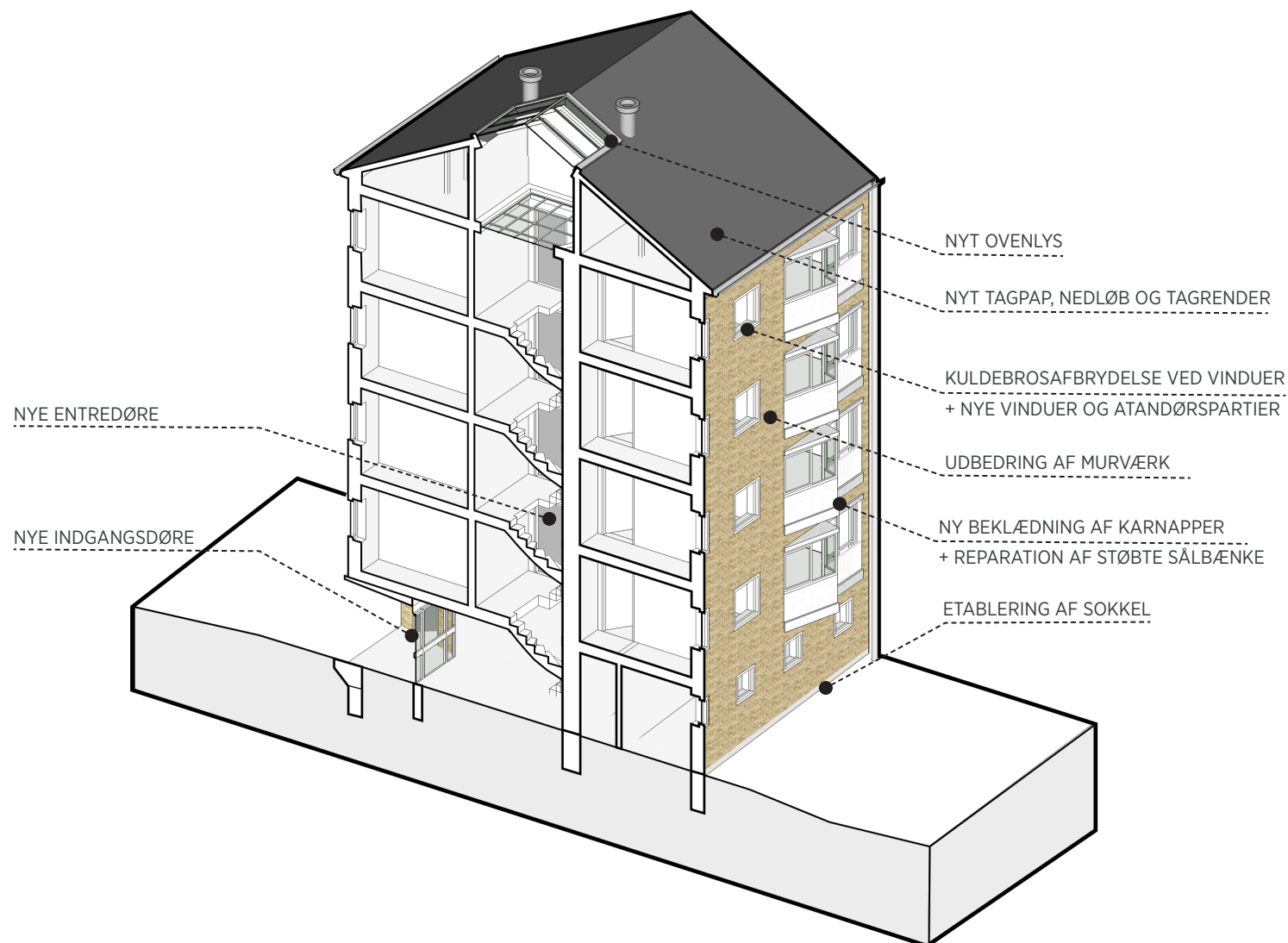
EKSISTERENDE FORHOLD



REVONERING AF BEBYGGELSEN

PLANLAGTE FORBEDRINGER

- Nyt ovenlys
- Tagpap inkl. udskiftning af stern, vindskeder, tagrender og nedløb
- Nye vinduer og døre
 - Nye vinduer
 - Nye altandørspartier og indgangsdøre
- Udbedring af murværk
 - Nye læmure
 - Omfugning
- Ny beklædning af karnapper
 - Reparation af støbte sålbænke
- Etablering af sokkel
- Udskiftning af entredøre
- Udskiftning af indgangsdøre



Lejekonsekvens

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 4,52 %)

731.381

i procent

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. juli 2019

700,14

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.

104,74

14,96%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

804,88

Ændring af driftsbudget som følge af forbedrings- og opretningsarbejder mv.

7,30

1,04%

Ny årsleje - kr. pr. kvm

797,58

13,92%

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	45,29	2.812	391	3.203
Familiebolig	2	51,23	3.138	437	3.575
Familiebolig	2	60,15	3.623	504	4.127
Familiebolig	3	70,88	4.211	586	4.797
Familiebolig	3	73,40	4.350	605	4.955
Familiebolig	4	80,83	4.756	662	5.418
Familiebolig	4	103,19	5.976	832	6.808
Familiebolig	5	103,19	5.976	832	6.808

***) 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.

TIDSPLAN RUGHAVEN

