



AB Birkegade 4-6
Bestyrelsen

Revideret materiale

1

RENOVERING!

2

TAGTERRASSE?

3

TAGBOLIGER?

Nye tal
Revideret tidsplan
Pulterrum

Indhold og baggrund

- 2 Tidsplaner - baggrund
- 3 Budget - forslag 1, 2 og 3
- 4 Tagterrassen
- 5 Tagterrassen - plantegning
- 6 Tagboligerne - boligtyper
- 7 Tagboligerne - plantegning
- 8 Pulterrummene forslag A
- 9 Pulterrummene forslag B

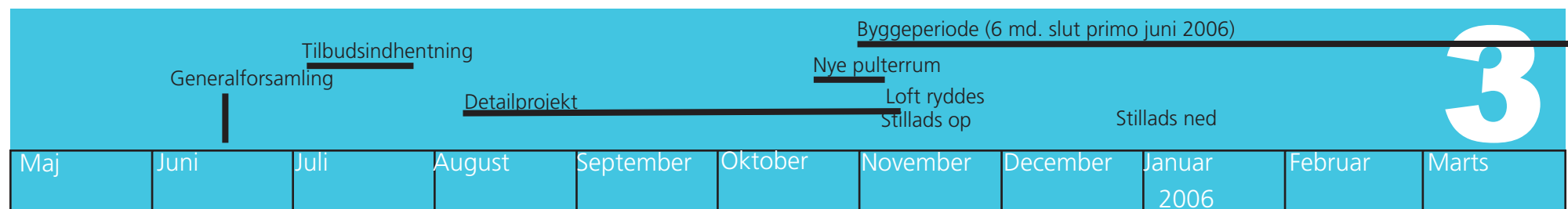
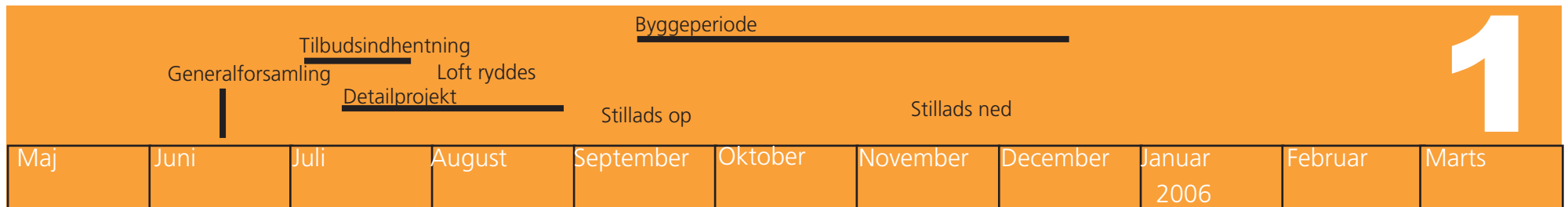
STATUS. Siden det i efteråret 2004 blev besluttet at indhente skitseprojekt og tilbud på renoverings-, terrasse- og tagboligprojekt i den mest ambitiøse udgave er der sket en del. Nu har vi et detaljeret skitseprojekt og tilhørende overslag, som løser både boliger og, måske især, tagterrasse på en spektakulær og overbevisende måde. Samtidig er vurderingen på vores ejendom steget (og dermed den potentielle andelskrone) og renten faldet. Derudover er der plads til flere m² bolig end først antaget. Alt dette medvirker til at boligerne nu ser ud til at kunne betale sig selv, og måske endda bidrage til den samlede økonomi.

SIDEN SIDSTE udgave af dette materiale har bestyrelsen sammen med advokat Karsten Kirstein efterregnet den opstillede økonomi, og afklaret under hvilke forudsætninger tagboligprojektet ville kunne

gennemføres - herunder procedure for salg af de nye lejligheder. Det har ikke vist sig realistisk eller hensigtsmæssigt at indhente tilbud før en beslutning om hvilket projekt foreningen ønsker at gennemføre. Beslutningen skal derfor træffes på baggrund af ingeniørens (EKJ) angiveligt konservative overslag. Skulle de indkomne priser efterfølgende vise sig at ligge over budgettets ramme må en ny beslutning naturligvis til.

Lejlighedernes bruttoetageareal er større end først antaget. Vær derfor opmærksom på at arealer og dermed indskud er højere end i det tidligere udsendte materiale. Forbedringstillægget er ligeledes højere.

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til at læse dette materiale grundigt, og modtager gerne spørgsmål og kommentarer - gerne før 16. juni.



Tilbud indhentes **efter** vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling. Alle tal er i hele tusinde kroner (1.000 = 1 mio.kr.)
Bestyrelsen indstiller at et af nedenstående projekter og tilhørende budget vedtages til gennemførelse

<p>Vedligeholdelsesprojekt</p> <p>t.kr:</p> <p>Renovering af eksisterende tag 1.350</p> <p>Murereparation og maling af facader 840</p> <p>Maling af vinduer 410</p> <p>Nyt ventilationsanlæg 140</p> <p>Stillads 1.300</p> <p>Admin., finansiering, forsikring (7%) 280</p> <p>Ialt 4.320</p>	<p>+ Tagterrasse</p> <p>t.kr:</p> <p>Renovering af eksisterende tag 1.350</p> <p>Murereparation og malig af facader 840</p> <p>Maling af vinduer udgår -</p> <p>Nyt ventilationsanlæg 140</p> <p>150 m² tagterrasse 1.100</p> <p>Stillads 1.300</p> <p>Admin., finansiering, forsikring (7%) 360</p> <p>Ialt 5.090</p>	<p>+ Nyt tag, Tagterrasse og nye boliger</p> <p>t.kr:</p> <p>Nyt tag med tagterrasse 450 m² 4.920</p> <p>Murereparation og malig af facader 840</p> <p>Maling af vinduer udgår (410 t.kr.) -</p> <p>Nyt ventilationsanlæg 140</p> <p>345 m² tagboliger 4.780</p> <p>Nettoudgift til pulterrum 940</p> <p>Stillads 1.570</p> <p>Admin., finansiering, forsikring (7%) 920</p> <p>Indskud nye boliger (andelskr.170) -2.230</p> <p>Forbedringstillæg nye boliger -1.725</p> <p>Lån for husleje (afdragsfri) -4.000</p> <p>Nettoudgift 6.155</p>
<p>+Vedligeholdelsesprojekt Udvidet (tillæg)</p> <p>Afrensning af facader og ny puds 500</p> <p>Zink tagrender og nedløbsrør 50</p> <p>Naturskiffer på tag 125</p> <p>Ombygning af vent. i kælderlejemål 60</p> <p>Admin., finansiering, forsikring (7%) 50</p> <p>Ialt 885</p> <p>Total 5.205</p> <p>Evt. huslejestigning (v. 4% lån) nej</p>	<p>+Vedligeholdelsesprojekt Udvidet (tillæg)</p> <p>Afrensning af facader og ny puds 500</p> <p>Zink tagrender og nedløbsrør 50</p> <p>Naturskiffer på tag 125</p> <p>Ombygning af vent. i kælderlejemål 60</p> <p>Admin., finansiering, forsikring (7%) 50</p> <p>Ialt 885</p> <p>Total 5.975</p> <p>Evt. huslejestigning (v. 4% lån) nej</p>	<p>+Vedligeholdelsesprojekt Udvidet (tillæg)</p> <p>Afrensning af facader og ny puds 500</p> <p>Zink tagrender og nedløbsrør 50</p> <p>Admin., finansiering, forsikring (7%) 40</p> <p>Ialt 590</p> <p>Total 6.745</p> <p>Evt. huslejestigning (v. 4% lån) nej</p>

Budgetforslag



HOVEDIDEEN er stadig at boligerne placeres langs med Birkegade og at den fælles tagterrasse starter nede i loftets nuværende gulvniveau med forbindelse til et terrasseniveau over de nye boliger.

I det nye forslag trækkes lejlighedernes køkkener en lille smule ud på "baghuset" hvorved der kan trækkes mere lys ind i lejlighederne - og de bliver en smule mere spaciøse. I stedet for en væg og en trappe, som ville dele terrassen op i to mindre "rum", trækkes den lavere liggende terrasse op over "forhuset" som en blødt kurvet bakke - som Plot foreslår belagt med græs og/ eller anden plantevækst. Syd for den grønne del af terrassen på forhuset foreslås et trædæk og nord for en "gummiasfalt", som egner sig til fysisk udfoldelse - leg og spil. I alt ca. 450 m² tagterrasse.

DEN GRØNNE BAKKE skaber en stor sammenhængende tagterrasse, eller -have. Bakken skærmer samtidig mellem den fælles terrasse og tagboligerne, som ellers ville være eksponerede for det fælles liv på taget - og omvendt.

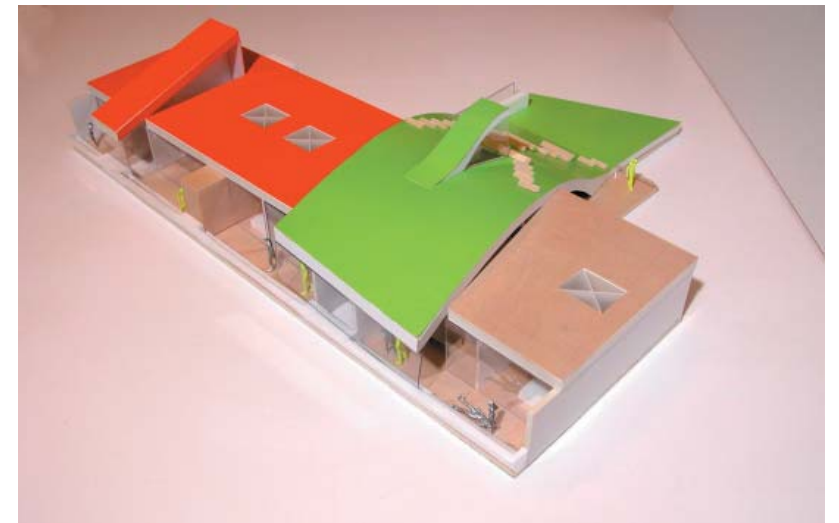
ADGANGEN sker via fortrapperne - bagtrappen i nr. 4 lukkes hvorved terrassen på baghuset får bedre plads, skygger mindre og bliver enklere i sit udtryk - vi undgår et lille "hus".

TOILET placeres i trappehuset ved opgang 6.

GROVKØKKEN foreslås placeret på den lavereliggende del af terrassen, uden overdækning.

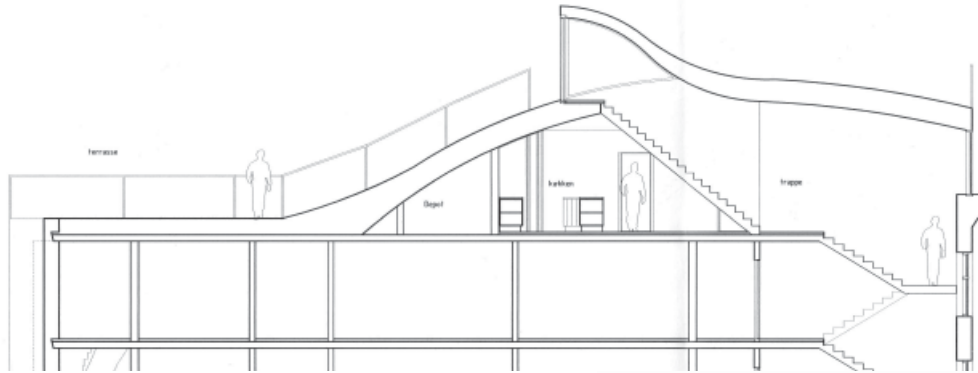
OPBEVARING placeres under bakken, med adgang fra siderne.

VENTILATION integreres i bakken og i trappehusene og ventilation af faldstammer klares ved ventiler, så lugt herfra undgås.



Illustrationer: Plot A/S

Tagterrassen

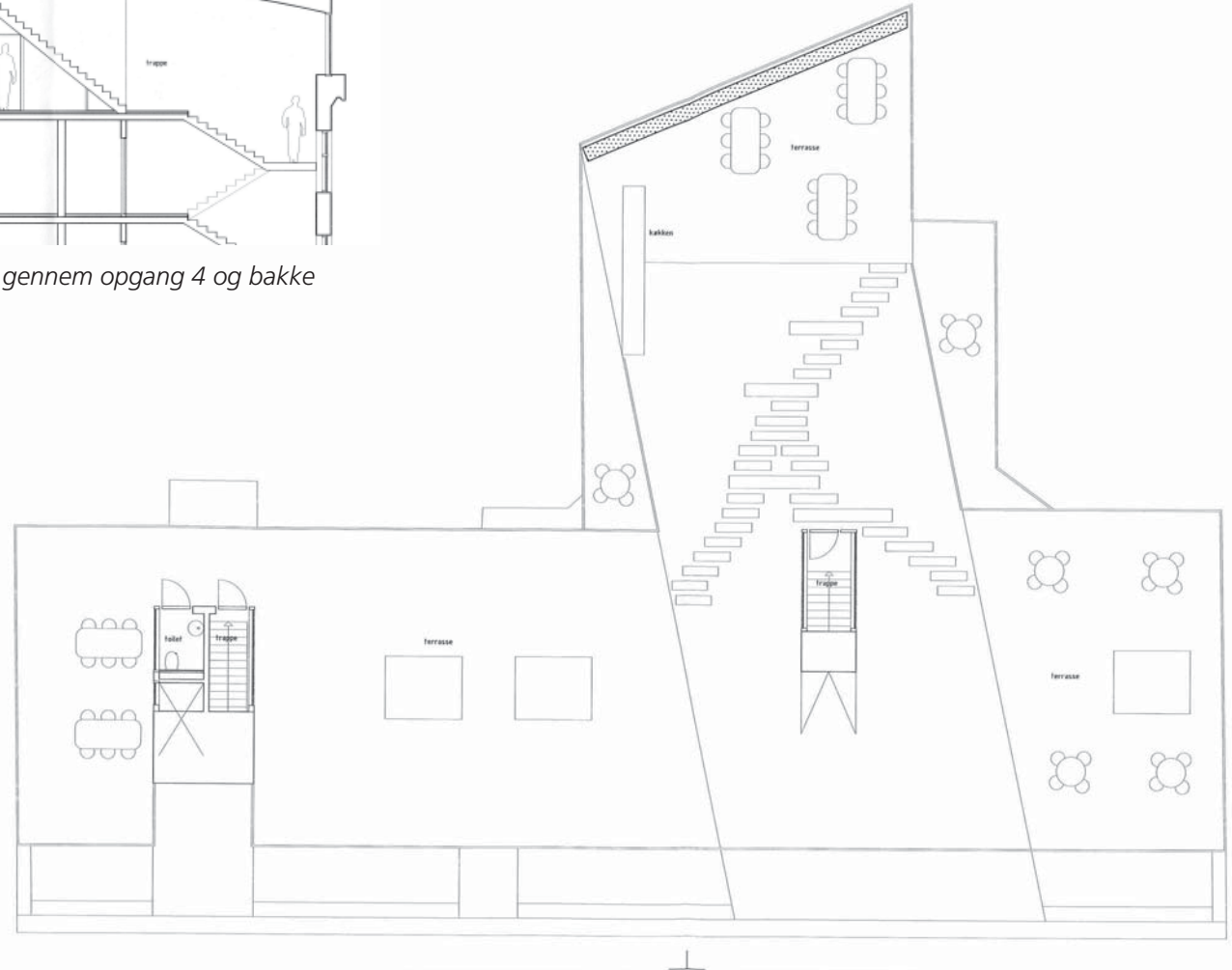


Snit gennem opgang 4 og bakke

Referencebilleder - grønne tage (www.zinco.de)



Bevoksning som denne kan evt. suppleres med græs på de flade arealer.



Plan af tagterrace - ca. 1:200
Illustrationer: Plot A/S

Tagterrassen



OBS! NYE TAL.

De seks lejlighedstyper i tal:

Areal:	Indskud:	Tillæg:	Husleje:
1 142 m ²	840 t.kr.	600 t.kr.	6.000 kr.
2 110 m ²	650 t.kr.	550 t.kr.	4.600 kr.
3 127 m ²	750 t.kr.	575 t.kr.	5.300 kr.
4 237 m ²	1.400 t.kr.	1.125 t.kr.	9.900 kr.
5 190 m ²	1.120 t.kr.	782 t.kr.	8.000 kr.
6 190 m ²	1.120 t.kr.	782 t.kr.	8.000 kr.

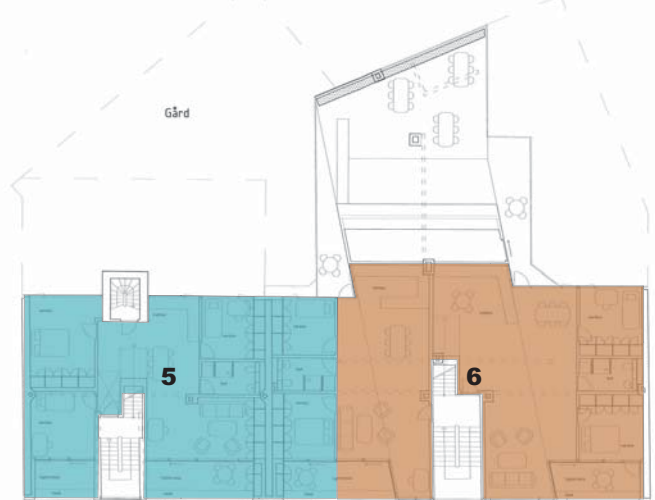
Tallene tager udgangspunkt i standardniveau på materialer, køkken etc. I lejlighed 4 er der dog råd til to badeværelser og i 5 og 6 1½ standardbadeværelse. Private terrasser og fælles trapperum er regnet med i boligarealet og dermed i indskuddet. Indskuddet er baseret på en andelskrone på 170.

BOLIGERNE udgør i alt ca. 380 m². De givne rammer muliggør 6 forskellige lejlighedstyper på mellem 110 og 237 m² (bruttoetagemeter) inklusive evt. private terrasser. I Plots forslag og i de økonomiske overslag tages der udgangspunkt i at der er private terrasser til boligerne. Af tekniske årsager kan det dog være nødvendigt at udføre dem som vinterhaver eller helt at udelade dem.

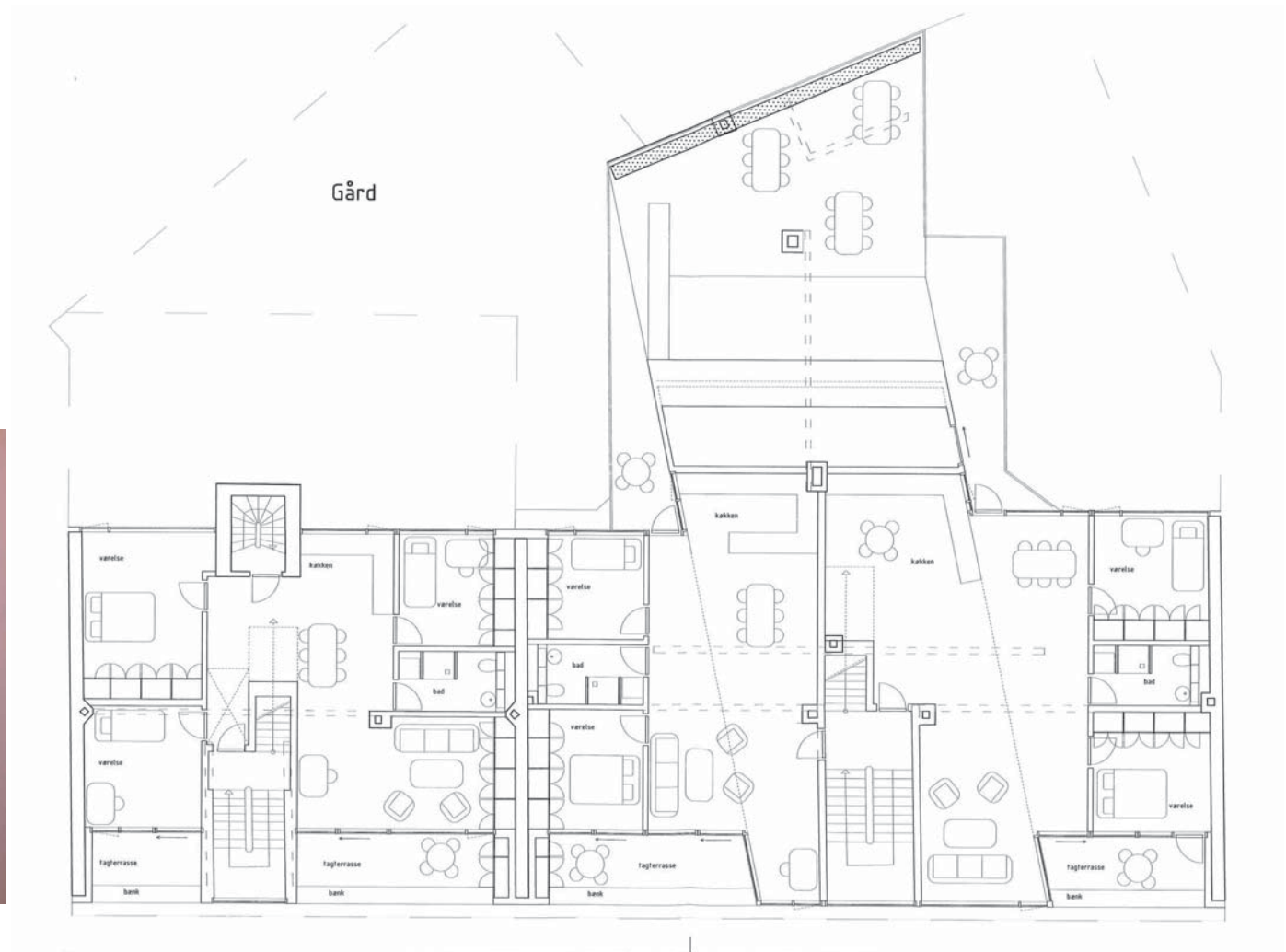
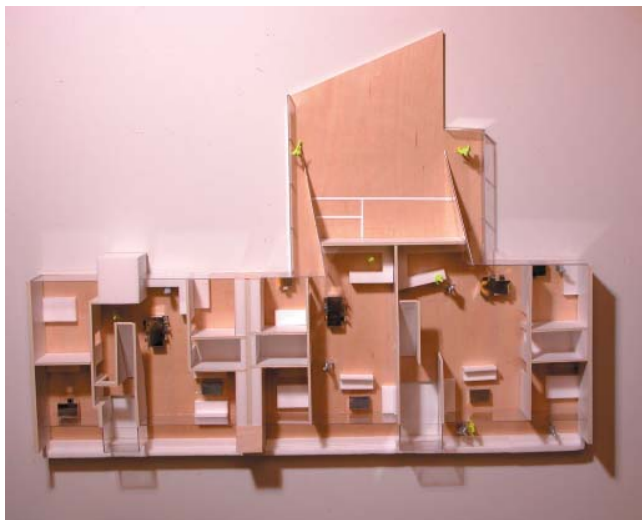
PLOTS PROJEKT tager udgangspunkt i 3 lejligheder på hhv. 142, 110 og 127 m², men de to mindre lejligheder kan evt. slås sammen til en stor på 237 m². Derudover kan etagen deles i to omtrent lige store lejligheder, hvilket dog betyder at brandskillet mellem opgang 4 og 6 skal bearbejdes. Denne sidste variant har bl.a. den fordel at begge lejligheder kan få direkte adgang til den lavere liggende del af terrassen. Det indgår også i overvejelserne at en lejlighed på 237 m² formentlig vil være for dyr. En nogenlunde ligelig fordeling på to lejligheder giver en mere realistisk størrelse, vil i givet fald kunne frigive to af de store gamle lejligheder i opgang 4 men tilgodeser ikke de som ønsker en mindre lejlighed (og bliver stadig ret dyre). Til gengæld giver løsningen med tre lejligheder kun een lidt større familielejlighed, som nogle endda vil finde for lille.

FORBEDRINGSTILLÆGGET er baseret på overslag for køkken, badeværelser, gulve og elinstallation (de to sidste varierer med lejlighedens størrelse), som alle afskrives over 30 år. Andelsforeningen kan vælge et lavere forbedringstillæg - i budgettet er tillægget dog sat højest muligt.

ANDELSKRONEN er den samme som i de gamle lejligheder. Til gengæld skal der betales et forbedringstillæg, Tallene her på siden tager udgangspunkt i en andelskrone på 170 (mod i dag 100).



Tagboligerne



Plan af boligtyperne 1, 2 og 3 - ca. 1:200
Illustrationer: Plot AIS

Tagboligerne

PULTERRUMMENE foreslås placeret i kælderlejemålet (i dag Muslimsk Forsamlingshus).

Muslimsk forsamlingshus har 1 års opsigelse i deres lejekontrakt, men det er håbet at der kan forhandles en hurtigere udflytning på plads (tidsplanen har hidtil opereret med 3 måneders opsigelse).

En placering af pulterrum i den nederste kælder, som der tidligere har været talt om, koster i følge EKJs overslag op mod 2mio. kr.

Hvis vi i stedet opsiges Muslimsk Forsamlingshus og sælger det nuværende cykelrum som erhvervsandel vurderes nettoudgiften for foreningen at være ca. 1 mio. (hvis den tabte husleje omregnes til 4% 30 års lån).

FORSLAG A (denne side) giver mulighed for et 40 m² stort beboerlokale, men til gengæld er pulterrummene relativt små. De mindste er omkring 3 m². Beboerlokallet kunne også anvendes til opbevaring - lidt som tørreloftet i nr. 4 bruges i dag, til de ting som ikke kan være i de enkelte pulterrum.

FORSLAG B (næste side) prioriterer at pulterrummene bliver så store som muligt, hvilket bla. kunne betyde at en del af "undergangen" bagerst i nr. 4 inddrages m², ligesom der ikke bliver plads til beboerlokale/fælles opbevaring.



Forslag A

Pulterrummene



Forslag B

Pulterrummene