



FACADERENOVERING PÅ REGINEHØJ

Maj 2024

INDHOLD

En hilsen fra afdelingsbestyrelsen.....

3

Kære beboere.....

3

Forløbet og tidsplan

4

Beboernes vigtige input.....

7

Facaderenoveringen

8

Facadebeklædningen

8

Indgangsparti med dørtelefon.....

10

Gavle

12

Vinduer

13

Altaner.....

13

De nære udearealer

15

Hvad koster det?

16

Finansiering

16

Huslejeniveauer

16

Eksempler på huslejeniveauer.....

16

Hvis der stemmes nej - et dyrere alternativ.....

18

Renoveringsarbejder i langtidsplanen

18

Finansiering v. langtidsplan

19

Eksempler på huslejeniveauer i 2026 og 2034.....

19

Invitation til spørgecafé

20

EN HILSEN FRA AFDELINGSBESTYRELSEN

Kære beboere

Nu nærmer tiden sig, hvor vi skal til et spændende ekstraordinært afdelingsmøde for at stemme om vores facade- og energirenoveringsprojekt på Reginehøj. Et projekt, der igennem mange år er blevet til i et samarbejde mellem Boligkontoret Århus, rådgivere, afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget.

Der skal i den forbindelse lyde en stor tak til både nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer, der har ydet en stor indsats for at nå frem til det projekt, der skal stemmes om. Vi håber, I vil tage godt imod projektet.

Beboernes meninger og synspunkter er indarbejdet i facadeprojektet med input fra en spørgeskemaundersøgelse, spørge- og orienteringsdage og beslutninger truffet på afdelingsmøderne igennem årene.

Planen er omfattende og indebærer en fornyelse af flere bygningsdele på alle fire sider af de fem blokke på Reginehøj, herunder bl.a.:

- Indgangspartier skal have bedre sikring af hensyn til beboernes tryghed
 - Vindfang med nyt ydre dørparti
 - Adgangskontrol
- Nye vinduer i indgangsfacaden og gavl mod syd
- Nye vinduer i altanfacaden mod stuerne
- Nye vinduer (velegnet til vinduespudsning) på altanerne ud mod parken
- Nye døre og vinduer i parterrelejlighederne
- Tidssvarende isolering og facadebeklædning

Ovenstående tiltag vil fremadrettet forhindre indtrængning af både regnvand og vind i boligerne og således give en mærkbar forbedring i forhold til varme, støj, indeklima, trivsel og livskvalitet.

Renoveringen af vores afdeling vil både skabe et bedre indeklima og en større tryghed for alle.

Projektet kan selvfølgelig ikke lade sig gøre uden en stigning i huslejen. Vi sigter efter, at dette ikke bliver for voldsomt, og huslejen vil således stige med 7% om året i 3 år, så den samlede huslejestigning for projektet bliver 21%, med en trappevis indfasning.

Derudover omfatter projektet også – på kommunens forlangende – en bearbejdning og inddragelse af kantzoner og nære udearealer, der vil åbne mere op og indbyde til flere aktiviteter, mere fællesskab og mere trivsel, som vi i afdelingen alle sammen vil komme til at nyde godt af.

En så omfangsrig opgave som denne kan naturligvis ikke gennemføres, uden vi vil opleve gener undervejs i arbejdet. Vi håber, at alle vil udvise forståelse for arbejdet og have tålmodighed med de gener, der måtte være.

Vi håber, at I vil stemme for forslaget, så vi kan komme i gang med projektet og få de tiltrængte forbedringer snarest muligt.

De bedste hilsner
Afdelingsbestyrelsen

FORLØBET OG TIDSPLAN

Facadeprojektet har været undervejs siden december 2017, hvor de første indledende tekniske undersøgelser af bygningen blev udført. Derefter fulgte flere undersøgelser og gennemgange af afdelingen, som sammen med beboernes ønsker og input er grundlaget for projektet.

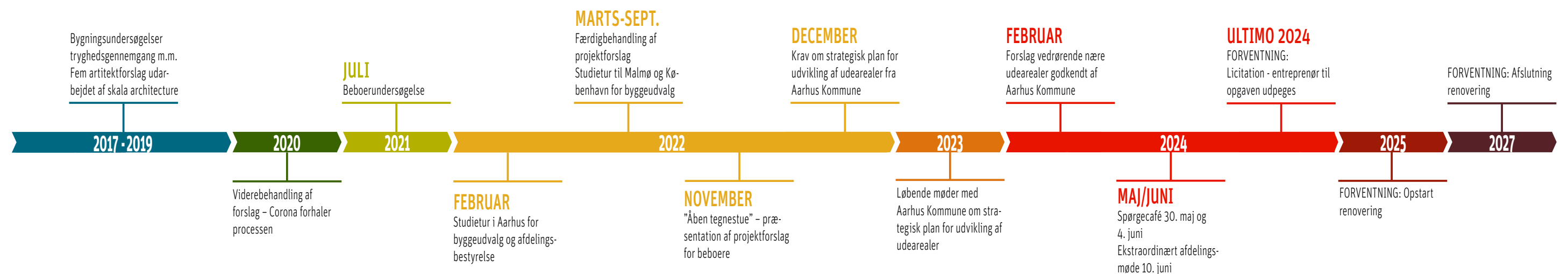
Undervejs har projektet mødt flere udfordringer, hvor særligt Covid-19 var med til at forsinke processen. Derudover satte Aarhus Kommune i 2022 krav om en bystrategisk tilgang til renoveringen, som særligt omhandler de nære udearealer, der grænser op til bygningerne. Arbejdet med skitseforslaget for de nære udearealer samt kommunens godkendelse af forslaget strakte sig ind i 2024. Først derefter, i februar 2024, kunne kommunen godkende det samlede projekt for både facader og udearealer.

Skitseprojektet er nu så færdigt, at I beboere kan stemme om det. Det kommer til at foregå på et

ekstraordinært afdelingsmøde mandag den 10. juni i salen i Fritidscenter Skovvang. Nærmere information og materiale vil blive omdelt til alle husstande forud for mødet.

Hvis projektet bliver vedtaget, følger derefter en periode med nærmere planlægning, udbud og licitation, dvs. hvor entreprenøren til opgaven skal findes. Vi forventer, at renoveringen påbegyndes i starten af 2025, og den vil være afsluttet først i 2027. Det giver en byggeperiode på 18-24 måneder for det samlede projekt. Der arbejdes således 4-5 måneder på hver bygning, da én bygning renoveres ad gangen.

En detaljeret tidsplan vil først blive udarbejdet, hvis projektet vedtages.





BEBOERNES VIGTIGE INPUT

Siden den indledende fase i 2017 har afdelingens beboere været repræsenteret i et byggeudvalg, som har arbejdet tæt sammen med skala architecture og Boligkontoret Århus om at løse de presserende og nødvendige renoveringer af afdelingens klimaskærm.

Det har været vigtigt for alle parter først og fremmest at have beboernes ønsker og behov for øje. Her spiller byggeudvalget en særlig relevant rolle, da de som repræsentanter for alle beboere løbende har lyttet til og fremført beboerønsker og -behov gennem hele forløbet. Samtidig har byggeudvalget orienteret sig i og fået inspiration fra andre lignende renoveringsprojekter under studieture til Aarhus, København og Malmø.

Afdelingens beboere har desuden været med til at give vigtige input til planlægningen af projektet

gennem en spørgeskemaundersøgelse, som blev gennemført i efteråret 2020. Af de 164 modtagne besvarelser tegnede sig, som nævnt indledningsvist, et tydeligt billede af beboernes største behov og ønsker for deres bolig og afdeling i fremtiden.

Undervejs i forløbet er også afholdt åben tegnestue, hvor alle beboere fik mulighed for at se de første skitseforslag til renoverede facader samt stille spørgsmål og igen give input til det videre arbejde.

Beboernes ønsker og behov er prioriteret højt i processen og er så vidt muligt indarbejdet i skitseforslaget fra skala architecture. Resultatet kan du læse om på de følgende sider, hvor facadeprojektet præsenteres i detaljer.

FACADERENOVERINGEN

Facadebeklædningen

Bygningens parterre i beton beklædes med teglsten og isoleres, så de nuværende kuldebroer brydes ved alle stuelejligheder. Teglstenenes nuancer spænder fra gule til grålige og rødbrune og komplimenterer alu-pladerne, som hoveddelen af facaden beklædes med.

Alu-pladerne er i tre forskellige farvenuancer, som fordeles over de fem bygninger. De varierende nuancer er med til at understrege den enkelte bygnings identitet og taler desuden sammen med tegltage i den omkringliggende by.



Indgangsparti med dørtelefon

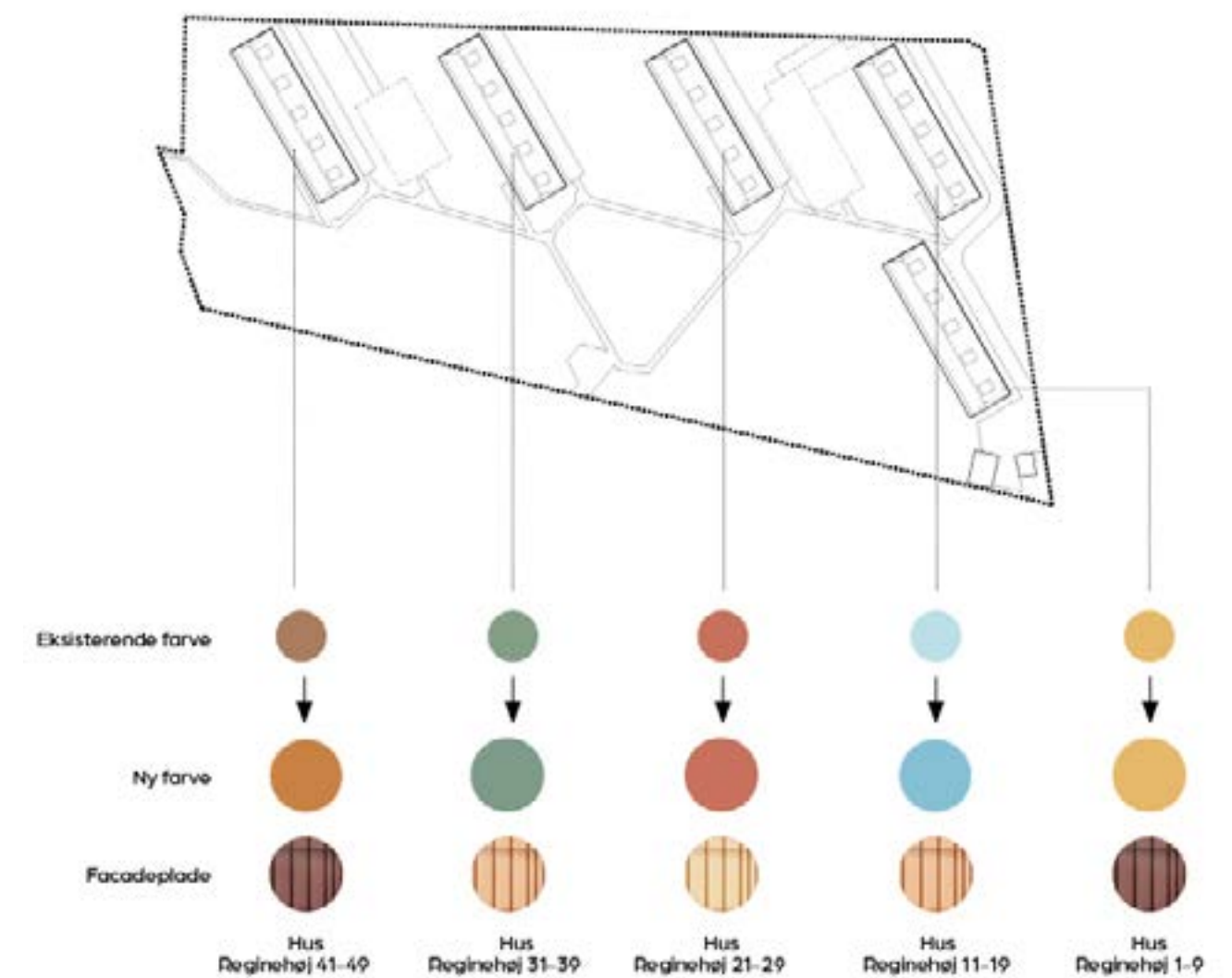
Indgangspartiet er trukket ind i facaden, så det giver en diskret overdækning foran indgangen. Indgangene fremhæves med farver og belysning, og opgangsnummeret fremstår klart og tydeligt med stor grafik. Farverne i opgangene stemmer overens med de farver, som i dag kendetegner bygningerne (brun, grøn, rød, blå, gul), og er med til at give den

enkelte bygning en klar identitet og dermed fremme tilhørsforholdet hos de beboere, der bor der.

Belysningen i indgangspartiet består af nedadvendt spotlys, der er integreret over indgangsåbningen. Ved hver opgang installeres dørtelefon med adgangskontrol, så kun opgangens beboere har adgang. Postkasser placeres enten i vindfanget eller udendørs.



”Jeg bor i den gule bygning”



De kendetegnende opgangsfarver bevares efter renoveringen

Gavle

På gavlene mod syd, hvor vinduerne udskiftes, udgør facadepladerne et dekorativt element. Gavlene mod nord har samme udtryk, men er ligesom i dag uden vinduer. Her installeres LED-lys, som tilsvarende bygningens opgangsfarve og -identitet. Lyset skal derudover være med til at åbne området mellem bygninger og parkeringsområdet op og skabe øget tryghed.



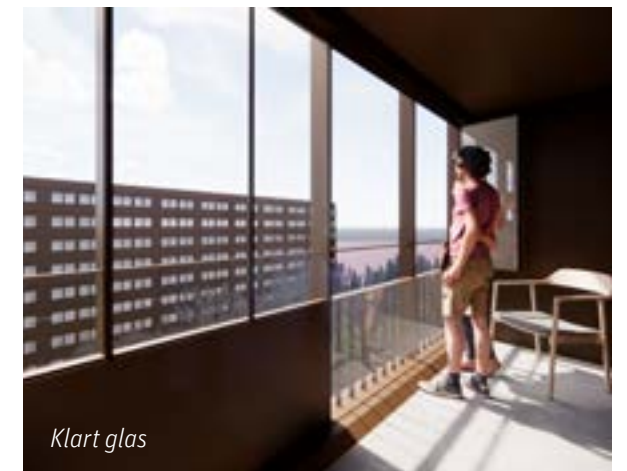
Vinduer

I indgangsfacaden, i altanfacaden ind mod stuen samt i gavlen mod syd udskiftes vinduerne med nye højisolerede, 3-lags vinduer i træ/alu. Det giver tætte vinduer, uden skimmel og træk. Vinduerne i indgangsfacaden og i gavlen er indadgående og kan både drejes og kippes, mens vinduerne på den indvendige altanvæg består af faste partier.

Altaner

Altanens glasparti ud mod parken er fleksibelt, så det er muligt at folde glasset til begge sider og åbne helt eller delvist op alt efter behov. Når glasset er lukket til, fungerer altanen som en tæt og tør overgangszon mellem ude og inde. På den måde har den enkelte beboer frihed til at definere sit eget uderum. Muligheden for at åbne altanen op i større eller mindre grad giver et spil i facaden, når den betragtes på afstand. Da foldvinduerne er vendbare, kan de nemt og sikkert puds indefra.

Ved en del af altanen er der glas til gulv for at sikre både godt lys og udkig. Her har den enkelte beboer mulighed for at tilvælge at få monteret matteret folie på glasset, så der er større afskærmning udadtil, samtidig med at lyset fortsat kan trænge ind.



Klart glas



Glas med matteret folie





De nære udearealer

De nære udearealer er inddelt i 6 fokusområder, der omfatter tryksskabende tiltag.

- 1. Opgangshaver:** På bygningernes indgangssider etableres opgangshaver, hvor opgangens beboere kan præge netop deres opgang, som de ønsker, med f.eks. farver og grafik, planterkasser, drivhus, vildt have osv.
- 2. Opholdsareal mellem bygninger:** På indgangssiden etableres nye opholdsområder med mulighed for aktiviteter, f.eks. petanque, boldbaner, legeområder og grillområder. Området giver mulighed for møder mellem naboer i uformelle rammer.
- 3. Stiforløb der skaber sammenhæng:** Forbindelser langs bygningerne styrkes med slyngende stiforbindelser. Der vil være opholdslommer med beplantning, som skal aktivere områder mellem bygningerne og bidrage til, at det bliver naturligt at færdes igennem området – både for beboere og udefrakommende.
- 4. Mangfoldige naturrum:** Uderummene mellem bygningerne tilplantes til glæde for såvel dyre- og planteliv som for mennesker. Der er fokus på mangfoldighed og hjemmehørende arter, så biodiversiteten i området øges.
- 5. Zoner foran fællesrum:** Transparente facader åbner op til fælles lokaler, som lektiecafé, "Hyggeren", "Højens venner" mv. Åbningerne i facaden giver mulighed for, at aktiviteterne kan trække ud i udeområderne.
- 6. Attraktive forhaver:** Der etableres private forhaver foran boligerne i stueplan. Haverne afgrænses ved hjælp af beplantning og plantekasser, så der værnes om beboernes privatliv, samtidig med at sammenhængen til det øvrige parkareal bibeholdes.

HVAD KOSTER DET?

Finansiering

Facaderenoveringen finansieres dels af afdelingens henlæggelser og dels af lån, som skal optages.

Udover renoveringsomkostninger skal der også budgetteres med allerede afholdte udgifter, kommende udgifter til rådgivere, forsikring, Byggeskadefonden, myndigheder, byggesagshonorar, byggelånsrenter, mv.

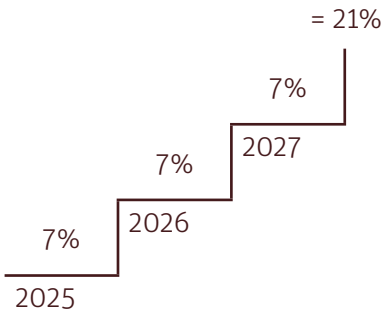
Det samlede budget for facaderenoveringen er 169.160.000 kr.

Forbrug af henlæggelser	49.160.000 kr.
Lånoptag	120.000.000 kr.
I alt	169.160.000 kr.

Huslejeniveauer

Efter facaderenoveringen kan afdelingens henlæggelsesbeløb reduceres, da der fremadrettet vil være mindre vedligehold af den nyrenoverede facade. Facaderenoveringen vil med ovenstående finansiering og reducerede henlæggelser give en huslejestigning på 21 % eller ca. 140 kr. pr. m².

Stigningen indfases over tre år med ca. 7 % hvert år i 2025, 2026 og 2027.



Den gennemsnitlige kvadratmeterpris ligger i dag på 685 kr./m² og vil efter renoveringen ende på 825 kr./m². Til sammenligning ligger den gennemsnitlige husleje for fire af Boligkontoret Århus' andre afdelinger i Aarhus N i på 867 kr./m² (afdeling 22, 23, 28 og 29).

Eksempler på huslejeniveauer

Følgende er eksempler på, hvad forslaget vil betyde for huslejen. Der er alene tale om eksempler, og de gælder ikke for alle boligtyper.

Boligtype	Husleje	Stigning	Ny leje
1-rums bolig (37 m²)	2.722	573	3.295
2-rums bolig (74 m²)	4.124	869	4.992
3-rums bolig (85 m²)	4.534	955	5.489
4-rums bolig (96 m²)	4.927	1.038	5.965

* se OBS side 19

Selvom huslejen stiger, kan der være nogle omkostninger, som derimod muligvis vil falde. Egentlige beregninger er det dog ikke muligt at lave på nuværende tidspunkt.

- **Lån** optages først, når byggeriet står færdigt ca. primo 2027. Renten kan derfor være faldet, eller lån kan omlægges til billigere lån, hvis renten senere falder. Omvendt kan renten dog også være steget.
- **Mindre varmemeforbrug:** En renovering af facader betyder bedre isolerede boliger, og dermed kan den enkelte beboer forvente et lavere varmemeforbrug, afhængigt af forbrugsmønster.
- **Øget boligstøtte:** Renoveringen kan for mange give anledning til, at boligstøtten øges. Til højre kan du se, hvor meget du maksimalt kan få i boligstøtte.

Når du bor til leje og IKKE er pensionist	
Antal børn i boligen	Maks pr. mdr.
0 børn	1.140 kr.
1-3 børn	4.010 kr.
4 børn eller flere	5.013 kr.
Når du er førtidspensionist efter de NYE regler	
Antal børn i boligen	Maks pr. mdr.
0-3 børn	4.010 kr.
4 børn eller flere	5.013 kr.
Når du er førtidspensionist efter de GAMLE regler eller når du er folkepensionst	
Antal børn i boligen	Maks pr. mdr.
0-3 børn	4.563 kr.
4 børn eller flere	5.704 kr.

HVIS DER STEMMES NEJ - ET DYRERE ALTERNATIV

Hvis facaderenoveringen ikke vedtages på det ekstraordinære afdelingsmøde, vil det stadig være nødvendigt at udskifte vinduer og hoveddørspartier i 2026, som en del af de planlagte renoveringsarbejder i afdelingens langtidsplan. Samtidig bibeholdes henlæggelsesbeløbet, da der vil være løbende ved-

ligehold af facadebeklædningen, der ifølge langtidsplanen først udskiftes i 2034.

Nedenfor er økonomien for de to muligheder A) facaderenovering og B) langtidsplan opsummeret:

	A) Facaderenovering	B) Langtidsplan
Budget	169.160.000 kr.	98.222.000 kr. (vinduer og hoveddørspartier) + 95.329.000 kr. (facadebeklædning)
Henlæggelse	Henlæggelsesbeløbet reduceres til ca. 4.400.000 kr./år, da der kan forventes at være mindre vedligehold af den nyrenoverede facade.	Henlæggelsesbeløb på ca. 8.000.000 kr./år bibeholdes til løbende vedligehold og opsparing indtil facaden er udskiftet i 2034. Herefter sænkes henlæggelsesbeløbet til 4.400.000 kr.
Huslejestigning	Ca. 21 % indfaset fra 2025 til 2027 svarende til 140 kr./m²	Ca. 21 % i 2026 svarende til ca. 140 kr./m² + yderligere en stigning på ca. 6 % for udskiftning af facadebeklædningen i 2034 Samlet huslejestigning på ca. 27 % i 2034.
Finansiering	Lån: 120.000.000 kr. Henlæggelser: 49.160.000 kr.	Samlet lån: 138.500.000 kr. Henlæggelser: 55.051.000 kr.

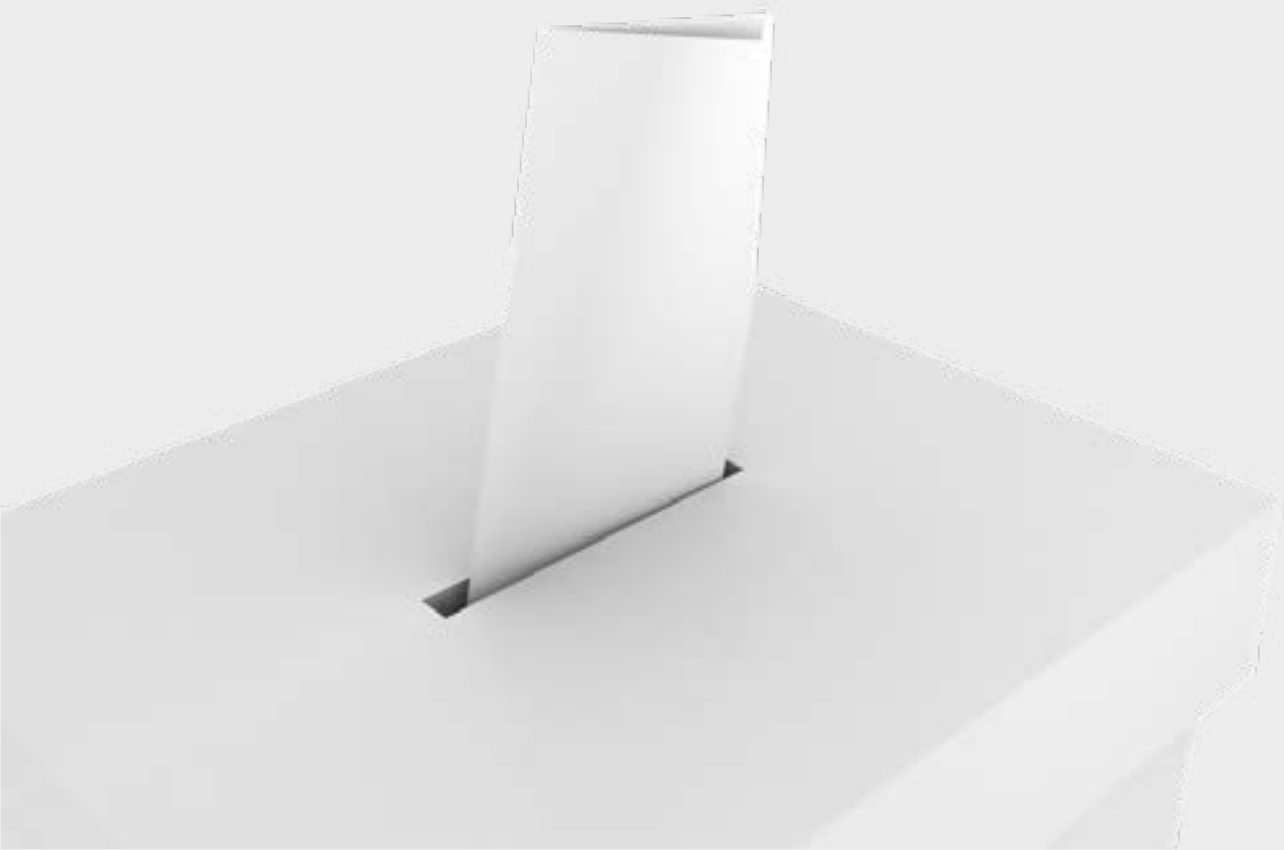
Renoveringsarbejder i langtidsplanen

De nødvendige renoveringsarbejder, som er medtaget i afdelingens langtidsplan, omfatter:

- Nye højisolerede vinduer (år 2026) på begge facader samt i gavl mod syd. En udskiftning af vinduerne er ikke en garanti for et godt indeklima i lejlighederne, da væggene stadig vil være kolde. Da altanvinduerne mod parken ikke udskiftes, vil vand fortsat kunne trænge ind, ligesom det kan forventes, at altanen vil blive smallere, da de nye vinduespartier mod stuen fylder mere end de eksisterende.

- Hovedindgangspartier og dørtelefon (år 2026): Ny robust indgangsdør placeres ca. 0,5 m fra facaden. Postkasser placeres enten i vindfanget eller udendørs. Der monteres dørtelefon med adgangskontrol ved indgangen.
- Facadebeklædning (år 2034): Facadeplader, isolering og altanvinduer mod parken udskiftes. Bygningens parterre i beton forbliver som i dag.

De tryghedsskabende tiltag i de nære udearealer indgår ikke i langtidsplanen. Udearealerne vil derfor forblive som i dag.



Finansiering v. langtidsplan

Renoveringerne i langtidsplanen finansieres dels af afdelingens henlæggelser, dels af lån, som skal optages.

Udover renoveringsomkostninger skal der også budgetteres med allerede afholdte udgifter, kommende udgifter til rådgivere, forsikring, Byggeskadefonden, myndigheder, byggesagshonorar, byggelånsrenter, mv.

Det samlede budget for nødvendige renoveringer i langtidsplanen de førstkomende år er 98.222.000 kr.

Forbrug af henlæggelser: 33.222.000 kr.
Låneoptag: 65.000.000 kr.

Eksempler på huslejeniveauer i 2026 og 2034

Følgende er eksempler på huslejeniveauer efter udskiftning af vinduer og hovedindgangspartier i 2026 samt efter renovering af facadebeklædningen i 2034:

Boligtype	Husleje i dag	Stign. i 2026	Ny leje i 2026	Ny leje i 2034 (6%)
1-rums bolig (37 m²)	2.722	573	3.295	3.459
2-rums bolig (74 m²)	4.124	869	4.992	5.240
3-rums bolig (85 m²)	4.534	955	5.489	5.761
4-rums bolig (96 m²)	4.927	1.038	5.965	6.261

** OBS! I huslejeeksemplerne for både facadeprojektet og langtidsplanen er der ikke taget højde for de almindelige, årlige huslejusteringer, som derfor må forventes at blive lagt til.*

Derudover vil der i begge tilfælde også skulle udføres badeværelsesrenovering – forventeligt i 2028. En badeværelsesrenovering vil skulle finansieres med et lån, som skal afbetales gennem huslejen.



BOLIG
KONTORET
ÅRHUS

INVITATION TIL SPØRGECAFÉ



30. maj

kl. 15.00 - 18.00

4. juni

kl. 13.00 - 16.00

Kornballe Allé 56-60

Mød os til en snak om facaderenoveringen

Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget, Boligkontoret Århus og arkitekterne fra skala architecture står klar til at fortælle om facaderenoveringen og besvare spørgsmål, inden der skal stemmes om projektet på det ekstraordinære afdelingsmøde den 10. juni.

Mødet er uformelt, og du kan komme og gå som det passer dig bedst.

Vi glæder os til at se dig!