

Dato
27. maj 2024

Afdeling 25

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

Du indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i Fritidscenter Skovvang, salen, Skovvangsvej 127, 8200 Aarhus N

mandag den 10. juni 2024, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Afstemning om facaderenovering med huslejekonsekvens (se bilag)
3. Evt.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Afstemning om facaderenovering

Facadeprojektet har været undervejs siden december 2017, hvor de første indledende tekniske undersøgelser af bebyggelsen blev udført. Undersøgelserne viste behov for renovering af flere større bygningsdele og er sammen med input fra afdelingens beboere grundlaget for facadeprojektet.

Beboernes synspunkter og meninger er fremkommet gennem en spørgeskemaundersøgelse, på spørge- og orienteringsdage og beslutninger truffet på afdelingsmøderne igennem årene og er løbende indarbejdet i facadeprojektet. Projektforslaget er således blevet til gennem flere år i et samarbejde mellem Boligkontoret Århus, rådgivere, afdelingsbestyrelsen og afdelingens beboere.

Planen er omfattende og indebærer en fornyelse af flere bygningsdele på alle fire sider af de fem bygninger samt en bearbejdning af de nære udearealer. Facaderenoveringen 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.

Hvis projektet vedtages, forventer vi, at renoveringen påbegyndes først i 2025 og afsluttes starten 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 blive udarbejdet, hvis projektet vedtages.

Læs også om facaderenoveringen under *Facaderenovering* på www.bk-aarhus.dk/afdeling25 samt i infofolderen. Renoveringsarbejderne er oplistet og uddybet nedenfor:

- **Nye indgangspartier med dørtelefon/adgangskontrol**
- **Nye vinduer**
 - i indgangsfacaden og gavl mod syd
 - i altanfacaden mod stuerne
 - på altanerne ud mod parken
- **Ny facadebeklædning og tidssvarende isolering**
- **Bearbejdning af de nære udearealer**

Nye indgangspartier med dørtelefon/adgangskontrol

Indgangspartiet er trukket ind i facaden, så det giver en diskret overdækning foran indgangen. Indgangene fremhæves med farver og belysning, og opgangsnummeret fremstår med stor grafik. Farverne i opgangene stemmer overens med de farver, som i dag kendetegner bygningerne.

Belysningen 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.

Ny facadebeklædning og tidssvarende isolering

Bygningens parterre i beton beklædes med teglsten og isoleres, så de nuværende kuldebroer brydes ved alle stuelejligheder. Hoveddelen af facaden beklædes med alu-plader i tre forskellige farvenuancer fordelt over de fem bygninger. På gavlene installeres LED-lys.

Nye vinduer

I indgangsfacaden, i altanfacaden ind mod stuen samt i gavlen mod syd udskiftes vinduerne med nye højisolerende, 3-lags vinduer i træ/alu. Vinduerne i indgangsfacaden og i gavlen er indadgående og kan både drejes og kippes. Vinduerne på den indvendige altanvæg består af faste partier. 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. Da foldvinduerne er vendbare, kan de nemt og sikkert pudses 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.

De nære udearealer

Aarhus Kommune satte i 2022 krav om en bystrategisk tilgang til renoveringen, som særligt omhandler de nære udearealer, der grænser op til bygningerne. Således vil Reginehøj blive knyttet bedre sammen med den omkringliggende by via en række nye stiforbindelser langs bebyggelsernes vestlige sider, hvor der også vil være mindre områder til ophold og pauser. Græsplænerne bliver beplantet med en større blanding af både græsser, blomster, træer og buske. Langs ankomsten til de opgangene bliver der opført en række opholdsarealer og opgangshaver, hvor naboskabet kan udfolde sig. De nære udearealer er inddelt i seks fokusområder, der omfatter tryghedsskabende tiltag:

1. Opgangshaver
2. Opholdsareal mellem bygninger
3. Stiforløb der skaber sammenhæng
4. Mangfoldige naturrum
5. Zoner foran fællesrum
6. Attraktive forhaver

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	<u>120.000.000 kr.</u>
I alt	169.160.000 kr.

Huslejestigning på 21 % indfaset over 3 år

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 3 år med 7 % hvert år i hhv. 2025, 2026 og 2027.

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 m ²)	2.722		573	3.295
2-rums bolig (74 m ²)	4.124		869	4.992
3-rums bolig (85 m ²)	4.534		955	5.489
4-rums bolig (96 m ²)	4.927		1.038	5.965

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. Det vil give en huslejestigning på 21 % i 2026. Samtidig bibeholdes henlæggelsesbeløbet, da der vil være løbende vedligehold af facadebeklædningen, der ifølge langtidsplanen først udskiftes i 2034, hvilket vil give yderligere en stigning på 6 %. Der vil således være en samlet huslejestigning på 27 % i 2034.