

RENOVERING AF RYDEVÆNGET



EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE
ONSDAG DEN 2. NOVEMBER 2022
KL. 19:00
FÆLLESHUSET, RYDEVÆNGET 49



BOLIG
KONTORET
ÅRHUS

AFSTEMNING OM ØGET HUSLEJESTIGNING VED GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLAN

Der har været afholdt licitation på helhedsplanen i Rydevænget, hvor fem hovedentreprenørfirmaer gav tilbud på udførelse af opgaven. Resultatet var yderst positivt, og projektet forventedes at kunne gennemføres til det budgetterede beløb.

Renter på udlån er imidlertid steget meget den seneste tid. Rentestigningen betyder desværre, at huslejestigningen på ca. 13 %, som beboerne i afdelingen stemte ja til i juni 2021, ikke længere holder.

Det indebærer at der på ny skal stemmes om gennemførelse af helhedsplanen med en øget huslejestigning.

Der kan stemmes "JA" eller NEJ".

Betydningen og konsekvenser af afstemningens udfald uddybes på de følgende sider.



HVIS DER STEMMES ”JA”

Hvis der stemmes ja til gennemførelse af helhedsplanen med en øget huslejestigning på **28%**, omfatter renoveringen følgende:

ALLE BOLIGER:

- Omfattende facaderenovering
- Nye højisolerede vinduer og terrassepartier i alle boliger
- Nyrenoverede og opdaterede badeværelser i alle boliger
- Lyse og åbne altaner med terrassebrædder
- Åbne og lyse opgange med lys og udsigt
- Nye indgangspartier og dørtelefoner
- Nye entrédøre
- Nye fodlister

TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER (50 STK.):

- Nyt køkken
- Nye gulve i alle rum, der berøres af ombygning
- Nyt badeværelse
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding

OMBYGGEDE BOLIGER (10 STK. + 2 NYE BOLIGER):

- Der udføres samme tiltag som ved tilgængelighedsboliger
- Ombyggede boliger i stueetagen får direkte adgang til privat have (ingen altan)
- Flere små boliger udvides og får et ekstra værelse

UDEAREALER

- Mere åben og tryk beplantning
- Nye legepladser
- Nye opholdsmuligheder i gårdrummene til større og mindre grupper

- Lån optages først, når byggeriet står færdigt i 2025. Renteniveauet *kan* derfor være faldet, eller lån kan omlægges til billigere lån, hvis renten senere falder.
- Renovering af klimaskærm giver god sikring af energiforbrug og prisstigninger i fremtiden. Forventeligt kan spares ca. 20% i samlet varmekonsum, afhængigt af forbrugsmønster.
- Boligstøtte: Renoveringen kan give anledning til, at boligstøtten øges.

HVIS DER STEMMES "NEJ"

Hvis der stemmes "NEJ" til helhedsplanen, forventes der en huslejestigning på ca. **15%** over de kommende år. I så fald vil det betyde, at kun nødvendig renovering vil blive udført:

NØDVENDIGE RENOVERINGER

- Renovering af badeværelser inkl. ventilation og el-arbejde
- Renovering af kloak
- Udskiftning af vinduer og skydedørsparter.

Tiltag der IKKE indregnet i de 15%

- Renovering af facader
- Renovering af tag
- Tilgængelighed/elevator
- Åbne trapperum
- Fodlister
- Entrédøre
- Forbedrede udearealer

- Lån optages til nuværende rente på 6,5%
- Ingen tilskudsmidler, alt skal lånefinansieres.
- Huslejestigning på 15% vil ske i 2024 og der vil komme en yderligere stigning på 9 %, muligvis allerede i 2030, som konsekvens af låneoptag til renovering af planlagte arbejder .

HUSLEJENIVEAUER

Hvis der stemmes “JA”:

Den gennemsnitlige huslejestigning på 28% vil være lidt højere i de helt nyrenoverede boliger og lidt lavere i de øvrige. Eksempler på stigning ud fra dette scenarie ser således ud:

Boligtype	Månedlig leje 2023	Forventet månedlig leje 2025 (årlig indeksering)	Ny forventet leje efter renovering 2025 (Helhedsplan)
2-rums familiebolig (71 m²)	5.137	5.503	7.044
3-rums familiebolig (91 m²)	6.097	6.531	8.360
4-rums familiebolig (113 m²)	7.163	7.673	9.822

Hvis der stemmes “NEJ”:

Hvis der stemmes ”NEJ” til helhedsplanen, forventes der en huslejestigning på ca. 15% over de kommende år. Der kan desuden forventes en yderligere stigning på 9 %, muligvis allerede i 2030. Eksempler på stigning ud fra dette scenarie ser således ud:

Henlæggelser (t.DKK)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Planlagt vedligeholdelse	15,200	100	42,200	783	8,100	100	541	37,075	83	0
Henlæggelser - ultimo	916	5,367	11,764	14,728	10,375	14,022	17,228	3,900	7,564	11,311
Forventet låneoptag	0	0	43,900	0	0	0	0	20,000	0	0
Årlig låneydelse	0	0	2,854	0	0	0	0	1,300	0	0
Huslejekonsekvens	0%	0%	15.00%	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%

Boligtype	Månedlig leje 2023	Forventet månedlig leje 2025 (årlig indeksering)	Ny forventet leje efter renovering 2025 (Ikke helhedsplan)
2-rums familiebolig (71 m²)	5.137	5.503	6.328
3-rums familiebolig (91 m²)	6.097	6.531	7.511
4-rums familiebolig (113 m²)	7.163	7.673	8.824



HVOR KAN DU FÅ MERE INFORMATION?

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte os på mail eller telefon:

Kontakt: Johnny Lillethorup

Mail: jl@bk-aarhus.dk

Telefon: 87 39 39 41

Mere information kan desuden findes på www.bk-aarhus.dk