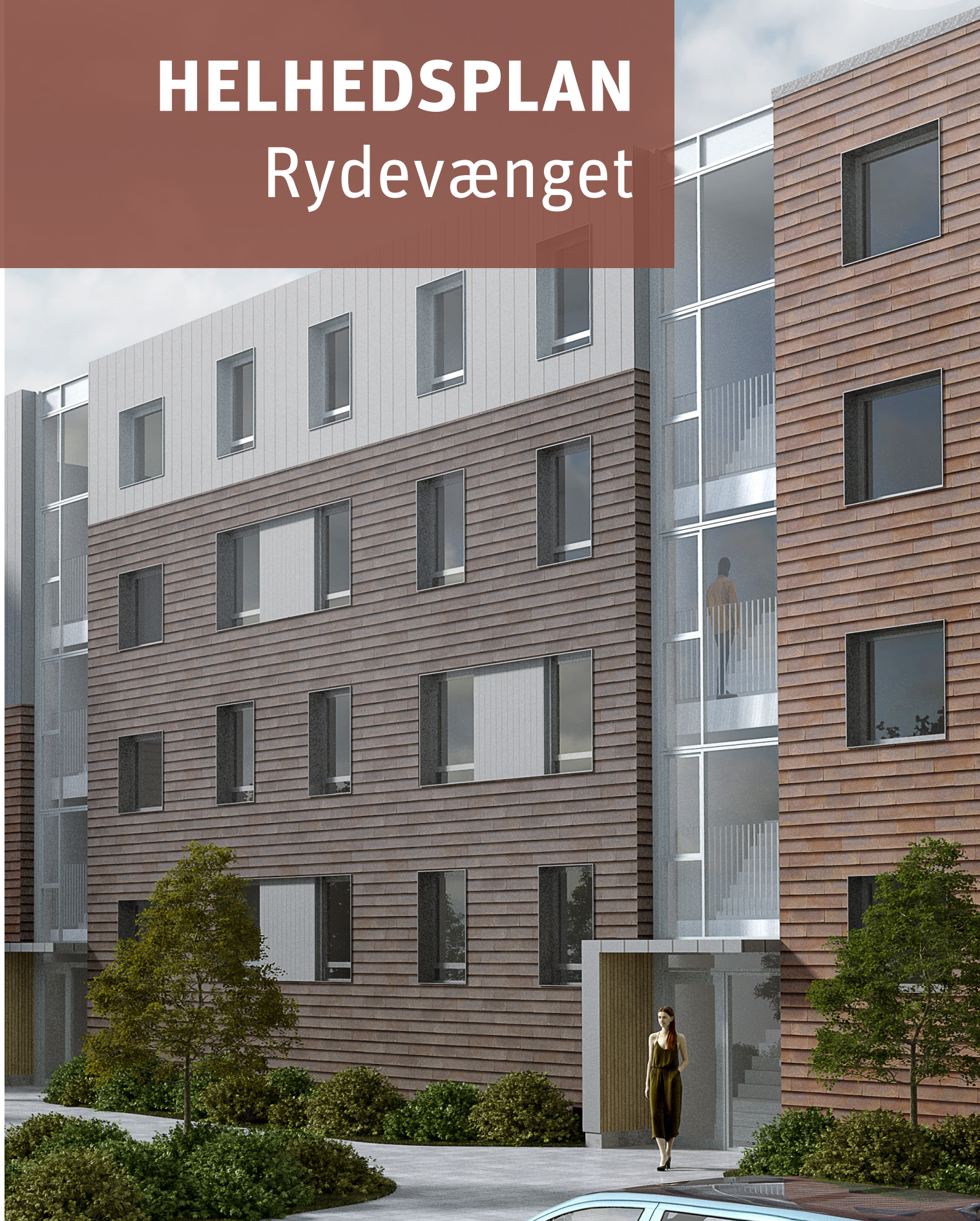


HELHEDSPLAN

Rydevænget



INDHOLD

Først ja, så nej – nu kigger vi igen på helhedsplanen	3
<i>Helhedsplan eller langtidsplan?</i>	3
<i>Tidsplan</i>	4
<i>Helhedsplan</i>	5
<i>Langtidsplan</i>	5
Beboernes vigtige input	7
Det indeholder helhedsplanen.....	8
Sådan renoveres Rydevænget	10
<i>Facadebeklædning</i>	10
<i>Vinduer og terrassedøre</i>	11
<i>Altaner</i>	11
<i>Opgange</i>	12
<i>Indgangsparti og dørtelefon</i>	12
<i>Badeværelser</i>	13
<i>Gerigter, fodlister, stikkontakter og entrédøre</i>	14
<i>Tilgængelighedsboliger</i>	14
Udearealer og legepladser	16
Genhusning	18
<i>Hvem skal genhuses</i>	18
<i>Genhusningsmuligheder</i>	18
<i>Vi hjælper dig igennem</i>	18
Økonomi – hvad koster det?	19
<i>Helhedsplan</i>	19
<i>Langtidsplan</i>	19
Invitation til spørgecafé	20

FØRST JA, SÅ NEJ – NU KIGGER VI IGEN PÅ HELHEDSPLANEN

Rydevænget, der blev bygget i 1970'erne og renoveret i 1989-90, indeholder mange kvaliteter i form af veldisponerede boliger og udearealer med gode potentialer. Afdelingen står dog også over for en række udfordringer – både hvad angår byggetekniske problemer, tilgængelighed, boligsociale forhold og arkitektonisk udtryk.

Derfor har Boligkontoret Århus, afdelingsbestyrelsen og beboere gennem længere tid samarbejdet om et forslag til en gennemgribende renovering af bebyggelsen og udearealerne. I 2021 stemte afdelingens beboere ja til forslaget på det årlige afdelingsmøde.

Men stigende byggelånsrenter betød desværre, at helhedsplanen ikke kunne gennemføres med den huslejestigning, som beboerne havde stemt ja til. Derfor blev der i 2022 afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde med en ny afstemning om en større huslejestigning. Flertallet stemte denne gang nej til at igangsætte helhedsplanen.

De udfordringer, som afdelingen står overfor, er imidlertid ikke forsvundet, tværtimod. Derfor indgår en række nødvendige renoveringsarbejder og afdelingens ønsker i langtidsplanen, som blev fremlagt på afdelingsmødet i september 2024. Da prisen for de arbejder, der indgår i langtidsplanen, samlet set vil give en meget høj huslejestigning i løbet af de kommende år, bakkede afdelingsmødet op om, at der igen skal kigges på en helhedsplan for Rydevænget. Fordelen ved en helhedsplan er, at afdelingen kan få renoveret mere for færre penge. Derfor har vi nu genoptaget helhedsplanen, som du kan læse om her i folderen.

På et **ekstraordinært afdelingsmøde den 30.**

januar skal I beboere endnu engang stemme om helhedsplanen. Forud for afstemningen afholder vi to spørgecaféer, hvor det er muligt at møde projektteamet og få svar på spørgsmål til helhedsplanen.

Helhedsplan eller langtidsplan?

Helhedsplan

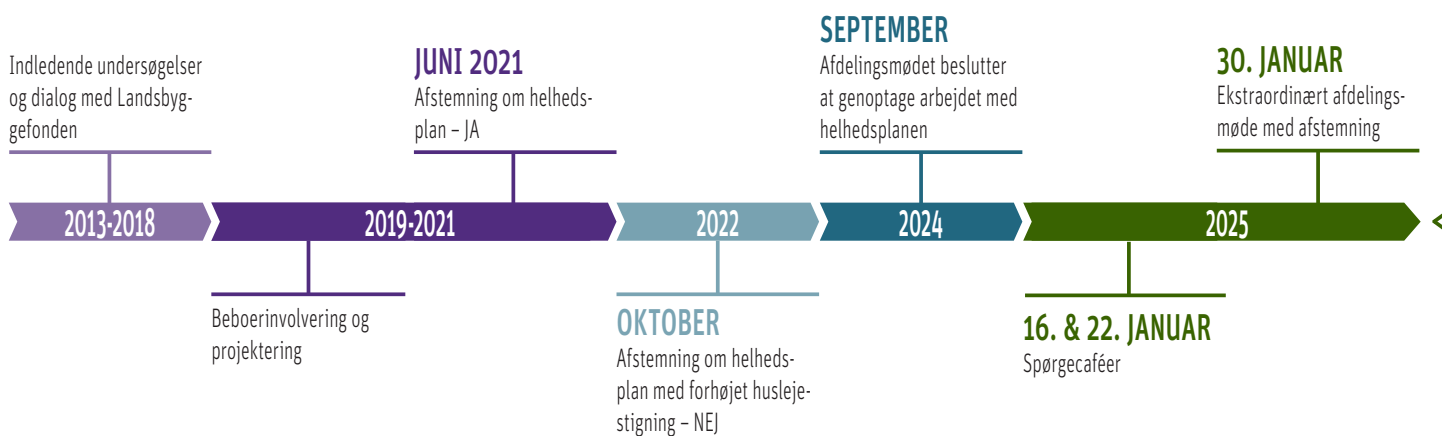
En helhedsplan samler alle renoveringsarbejder i et sammenhængende forløb og med en samlet økonmi. En helhedsplan kan opnå støtte fra Landsbyggefonden, der er en form for fælles opsparing, som alle boligforeninger indbetaler til. Støtten består i direkte tilskud, eller ved at Landsbyggefonden yder lån med en lav rente. Til gengæld stiller Landsbyggefonden krav til, hvad renoveringen skal indeholde.

Langtidsplan

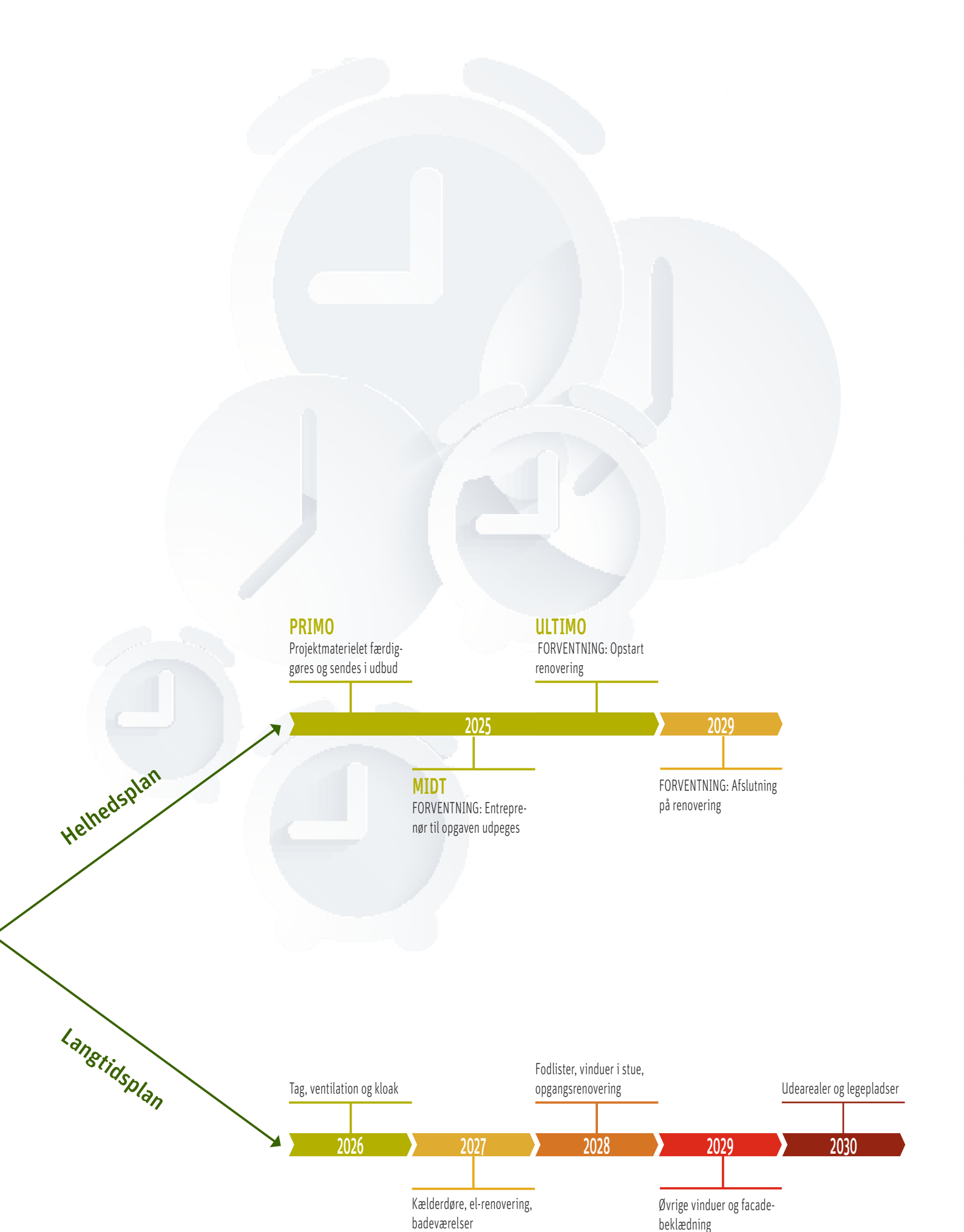
En langtidsplan er en plan over vedligeholdelsesarbejder, som afdelingen kan forvente at gennemgå over de næste ca. 30 år. Planen laves for at beregne henlæggelser (dvs. opsparing), huslejestigninger og evt. lån til at finansiere de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Langtidsplanen godkendes for ét år ad gangen på det årlige afdelingsmøde.

Tidsplan

Hvis helhedsplanen bliver vedtaget, forventer vi, at renoveringen påbegyndes sidst i 2025 og er afsluttet i 2029. Renoveringsarbejderne i langtidsplanen forløber frem til 2031 og sker ikke i et sammenhængende forløb, men som mange enkeltstående opgaver.



(Tids/proceslinje frem til i dag, som går ud i to fremtidspile – en for helhedsplanen og en for langtidsplanen)



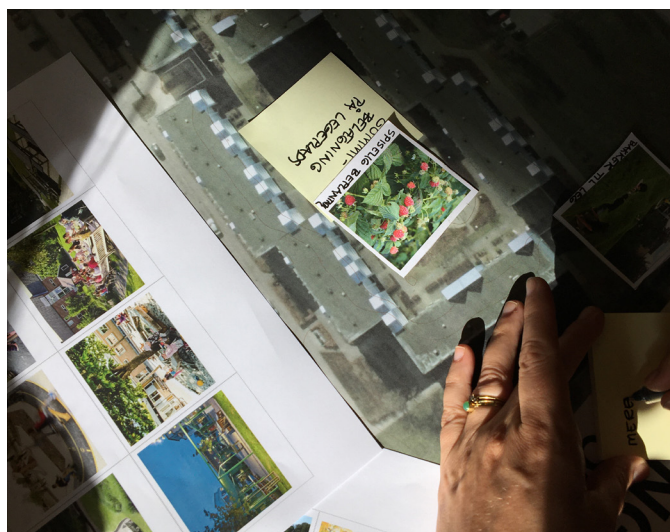
BEBOERNES VIGTIGE INPUT

Siden 2019 har mange beboere løbende bidraget med input og ideer til fremtidens Rydevænget, hvor både børn, unge og ældre har deltaget i en række aktiviteter, som f.eks. interviews, idéværksted, workshops, arbejdsgruppemøder og åben tegnestue.

Beboerne har givet indblik i deres hverdag og har kastet nyt lys over udfordringer eller gjort opmærksom på helt nye muligheder, som bør indtænkes i renoveringen. På den måde har Rydevængets beboere været med til at udvikle projektet – og det er afgørende for det endelige resultat.

Desuden har afdelingens beboere været repræsenteret gennem et byggeudvalg, som i samarbejde med Boligkontoret Århus samt arkitekt og landskabsarkitekt har været med til at træffe vigtige beslutninger om helhedsplanen.

Beboernes ønsker og behov er prioriteret højt i processen og er så vidt muligt indarbejdet i projektforslaget, der skal stemmes om. Resultatet kan du læse om på de følgende sider.



DET INDEHOLDER HELHEDSPLANEN

Her kan du danne dig et overblik over, hvad helhedsplanen i store træk indeholder.



Alle boliger

- Omfattende facaderenovering
- Nye højisolerede vinduer og terrassepartier
- Nyrenoverede og opdaterede badeværelser
- Lyse og åbne altaner
- Åbne og lyse trappeopgange
- Nye indgangspartier med dørtelefoner
- Nye gerigter, fodlister, stikkontakter og entrédøre

Udearealer

- Mere åben og tryk beplantning
- Nye stiforløb og ramper
- Nye legepladser i gårdrum
- Nye opholdsmuligheder i gårdrummene til større og mindre grupper.

Tilgængelighedsboliger (50 stk.)

- Nyt køkken
- Nye gulve i de rum, der berøres af ombygning
- Nyt badeværelse med plads kørestolsbrugere
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding
- Opgang med elevator

Tilgængelighedsboliger i stueetagen (2 stk.)

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

Nye boliger i stueetagen

- Helt nye 2 værelses boliger med adgang til privat sydvendt terrasse

Ombyggede boliger i parterreplan (10 stk.)

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

SÅDAN RENOVERES RYDEVÆNGET

På de følgende sider finder du detaljerede beskrivelser af de forskellige elementer i renoveringen.

Facadebeklædning

Materilemæssigt er det målet at give bygningerne et markant løft med robuste materialer, der signalerer kvalitet. Her benyttes tegl, træ og aluminium som de primære facadematerialer, der vil give bebyggelsen varme og variation og gøre det til et rart sted at komme til. Rydevænget skal med andre ord være et sted man, også i fremtiden, kan være stolt af at bo.

Facaden beklædes primært med tegl i op til tre forskellige nuancer, der skaber variation. Foruden tegl anvendes genbrugt aluminium i bebyggelsens øverste etager, omkring altaner samt om indgangspartier. Ved altaner, terrasser og indgangspartier benyttes træ for at give et varmt udtryk.



Vinduer og terrassedøre

Hele bebyggelsen får nye 3-lags vinduer og terrassedøre i træ/alu. Indvendigt er vinduerne hvide, mens de får forskellige farver udvendigt, så de passer til facadebeklædningen. Vinduerne udføres, så de kan pudses indefra. Type afklares senere.

Terrassedøre monteres med grebsstyret bremse, som sikrer dørens position.



Altaner

Udvendigt beklædes altanerne med aluminium af samme type og udtryk som alu-facaden. De indvendige vægge på altanen beklædes med træ. Det eksisterende betongulv renses af og får en ny overfladebehandling. Også betonloftet afrenses og males hvidt.

Værnet på altanen er i glas i en ramme af galvaniseret stål. Et af glasstykkerne er i klart glas, mens resten er matteret (frosted).

På altanen opsættes solafskærmning, som består af trælister, der er monteret i en ramme af galvaniseret stål. Der vil være både faste og fleksible dele, som kører i en skinne, og som den enkelte beboer kan placere efter behov.



Indgangsparti og dørtelefon

Udvendigt beklædes indgangspartierne med aluminium af samme type og i samme farve som facadebeklædningen. Indvendigt beklædes væggene med træ.

De eksisterende dørtelefoner/låsesystem genbruges i videst muligt omfang og placeres i indgangspartiets væg. Der indbygges belysning i loftet af indgangspartiet.



Opgange

Trappeopgangene åbnes op med glas. Det giver mere lys og udkig, som er med til at skabe trykthed, både når man bevæger sig inde i opgangen og udenfor. Indvendigt males alle opgange, der lægges nye klinker i kælderniveau, og der opsættes belysning, der automatisk tænder ved bevægelse.



Badeværelser

Samtlige badeværelser renoveres med:

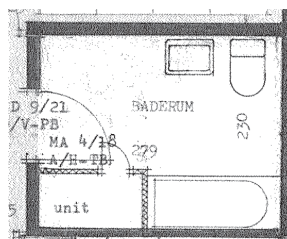
- nye fliser
- maling af vægge og lofter
- nyt baderumsmøbel
- nyt armatur
- væghængt toilet
- glasvæg ved bruseniche
- nyt afløb
- brusestang til badeforhæng
- ny belysning
- plads til vaskemaskine og tørretumbler
- plads til et indbygget skab, som kan tilkøbes.

Den enkelte beboer kan sætte sit eget personlige præg på nogle materialevalg på badeværelset. Det gælder bl.a. farven på fliserne på gulv og i bruseniche. Fliserne er i formatet 30 x 30 cm, og der kan vælges mellem farverne mørk grå, grå og beige.

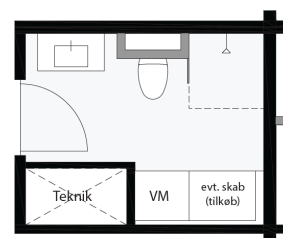


Der er i dag to typer af badeværelser:

Badeværelsestype 1: Renoveres inden for de eksisterende rammer.

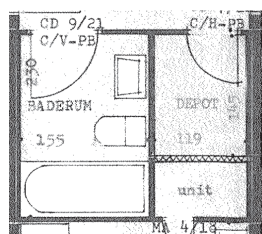


Eksisterende forhold

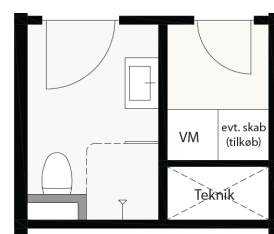


Fremtidige forhold

Badeværelsestype 2: Ligger i dag ved siden af et lille disponibelt rum, som bevares og indrettes med plads til vaskemaskine og tørretumbler.



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



*Visualisering af badeværelsestype 1.
Materialer og inventar er ens for badeværelsestype 2, men indretningen er anderledes.*



Gerigter, fodlister, stikkontakter og entrédøre

Det er et stort ønske fra mange beboere at få nye gerigter og fodlister. I alle boliger vil de eksisterende i grå plastik derfor blive udskiftet med fodlister og gerigter i hvidmalet træ. I de boliger, som ikke ombygges, vil der være ledningsskjul i fodlisterne, og nye, hvide stikkontakter placeres i gerigterne samme sted, som de gamle sidder.

Desuden får alle boliger nye, hvide entrédøre med dørspion. Entrédørene vil være væsentlig bedre varme- og lydisolerende og overholde nutidens krav til beskyttelse mod brandspredning.

Tilgængelighedsboliger

Boliger, der ombygges til tilgængelighedsboliger, gennemgår en totalombygning, så de lever op til gældende krav for tilgængelighed. Foruden nyt badeværelse med plads til kørestolsbrugerne får boligerne således også nyt køkken, nye vinylgulve med egetræs-look i de rum der berøres af ombygning, nye indvendige døre, nye radiatorer, nye gardero-beskrabe samt nyt ventilationssystem og elevator i trappeopgangen.

I køkkenet kan den enkelte beboer vælge mellem 2 farver til skuffer/låger, 3 udvalgte farver til bordpladen samt 3 typer greb til skuffer/låger. Udvalget af farver og greb er besluttet af byggeudvalget i samarbejde med arkitekten og Boligkontoret Århus.



Vinylgulv med egetræs-look

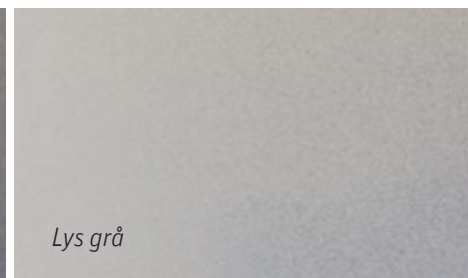
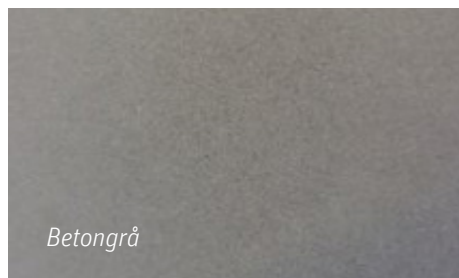
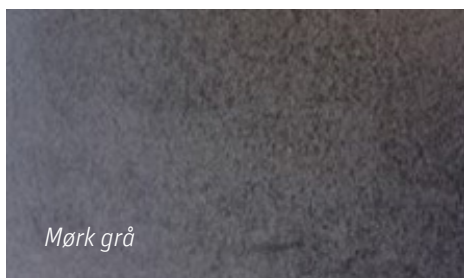
Farver på låger og skuffer



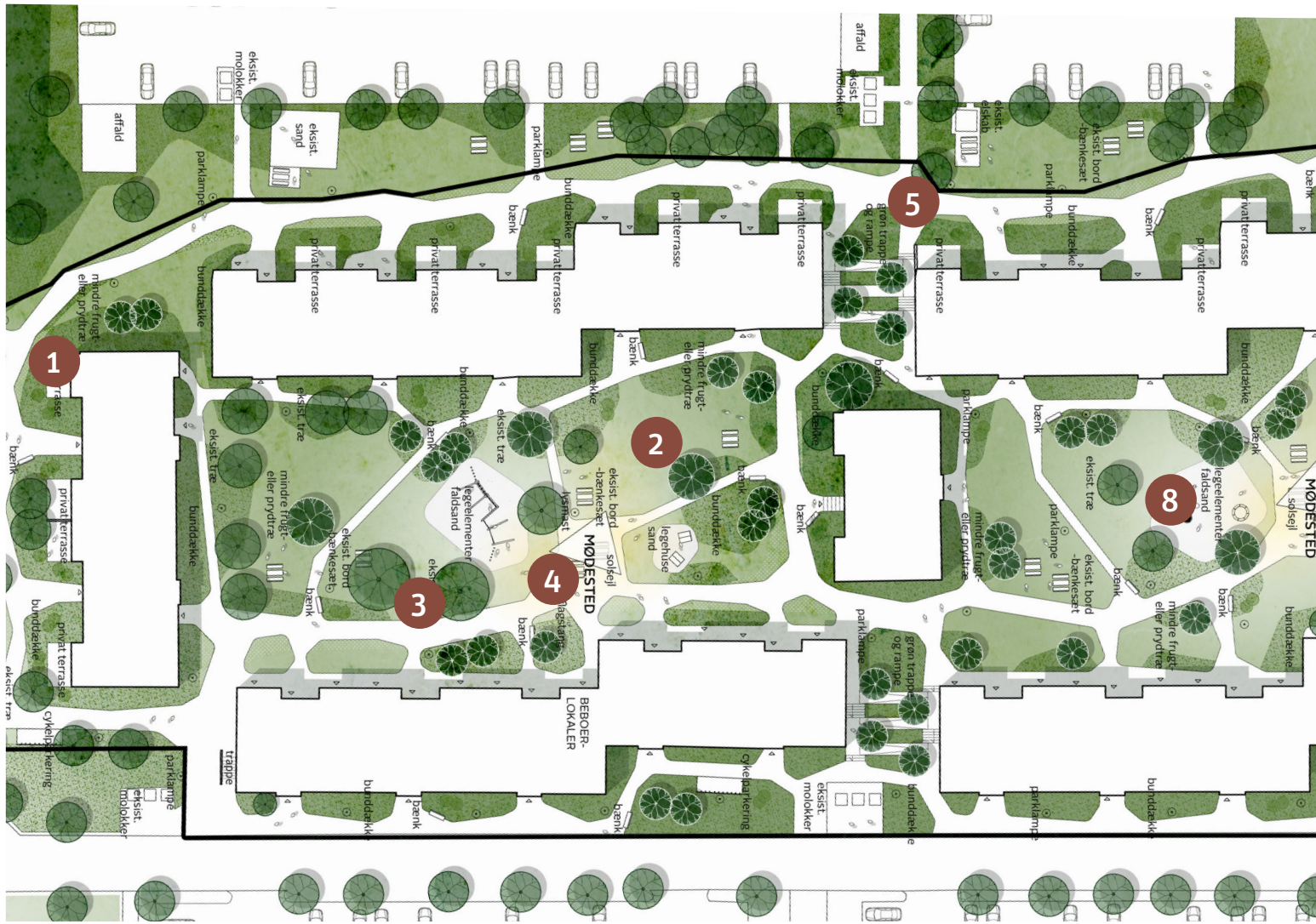
Typer af greb



Farver til bordplade



UDEAREALER OG LEGEPLADSER





GENHUSNING

Hvem skal genhuses

Bor du i en af de 50 boliger, der skal omdannes til tilgængelighedsboliger, eller i en af de 10 boliger, der skal ombygges, skal du genhuses. Alle andre kan blive boende i deres bolig under renoveringen.

Genhusningsmuligheder

Skal du genhuses, skal du midlertidigt bo i en anden bolig, mens din bolig renoveres.

Du skal ikke betale mere i husleje under den midlertidige genhusning, selvom du bliver tilbudt en større eller dyrere bolig. Kan du selv stå for din genhusning i f.eks. et sommerhus eller ved bekendte, kan du blive fritaget for betaling af husleje i genhusningsperioden.

Ønsker du ikke at komme tilbage til din egen bolig efter renoveringen, tilbyder vi også permanent genhusning til en anden bolig.

Genhusning vil ske til andre boliger i Rydevænget, men det kan være nødvendigt at genhuse i en af Boligkontoret Århus' øvrige afdelinger.

Boligkontoret Århus vil, uanset dit valg, finde en passende bolig til dig og din familie. Vi dækker også eventuelle udgifter til et flyttefirma - dog ikke udgifter til nedpakning eller andre relaterede opgaver.

Genhusningsperioden forventes at vare ca. 5 mdr.

Vi hjælper dig igennem

I god tid inden renoveringen af din bolig påbegyndes, bliver du kontaktet af Anne Kastrop, genhusningskonsulent ved Boligkontoret Århus, som vil hjælpe dig gennem hele forløbet.

Anne vil også sidde klar til at besvare spørgsmål om genhusning til spørgecaféen den 16. og den 22. januar 2025. Se invitation på bagsiden af folderen.

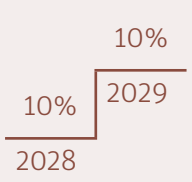
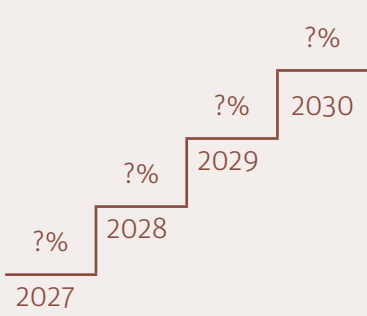
ØKONOMI – HVAD KOSTER DET?

Hvordan økonomien for en renovering af afdelingen ser ud, afhænger af, om det er helhedsplanen eller langtidsplanen, som igangsættes. For der er forskel på, hvordan hhv. helhedsplanen og langtidsplanen finansieres.

Landsbyggefonden (LBF) støtter helhedsplanen med tilskud og billigere lån. For at modtage denne støtte stiller LBF en række krav, som ikke kan fraviges. LBF stiller bl.a. krav om, at der skal laves tilgængelighedsboliger, og at altanerne skal åbnes.

Foruden støtte fra Landsbyggefonden støttes helhedsplanen også med et tilskud på 20 mio. kr. fra Boligkontoret Århus' egen dispositionsfond. Hvis helhedsplanen forkastes, følger afdelingen langtidsplanen, som blev fremlagt på afdelingsmødet i september 2024. Afdelingen modtager hverken støtte fra Landsbyggefonden eller Dispositionsfonden til at udføre renoveringsarbejderne i langtidsplanen.

Nedenfor kan du se, hvordan økonomien for hhv. helhedsplanen og langtidsplanen ser ud.

	Helhedsplan	Langtidsplan
Budget	248.000.000 kr.	162.000.000 kr.
Henlæggelse	40.000.000 kr.	60.000.000 kr.
Støtte fra Landsbyggefonden	102.500.000 kr.	0 kr.
Tilskud fra Dispositionsfonden	20.000.000 kr.	0 kr.
Låneoptagelse	30 årigt kreditforeningslån med en forventet årlig ydelse på 6,5%	30 årigt kreditforeningslån med en forventet årlig ydelse på 6,5%
Huslejestigning	Samlet fra 2028 til 2029 ca. 20% 	Samlet fra 2027 til 2030 ca. 29%  Årlig %-stigning afhænger af hvilke arbejder der besluttes udført.



BOLIG
KONTORET
ÅRHUS

INVITATION TIL SPØRGECAFÉ

16. JANUAR

kl. 15.00 - 18.00

22. JANUAR

kl. 13.00 - 16.00

i selskabslokalet

Mød os til en snak om helhedsplanen

Arkitekterne fra Nor Consult samt økonomimedarbejder, genhusningskonsulet, inspektør og projektleder fra Boligkontoret Århus står klar til at fortælle om helhedsplanen og besvare spørgsmål, inden der skal stemmes om projektet på det ekstraordinære afdelingsmøde den 30. januar.

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

Vi glæder os til at se dig!