

Dato
3. september 2025

Afdeling 25

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

Vi indkalder dig til ekstraordinært afdelingsmøde i Skovvangssalen, Skovvangsvej 127, Aarhus N

torsdag den 18. september 2025 kl. 19:00.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Præsentation af facaderenoveringsprojekt (se bilag)
3. Spørgsmål og svar
4. Afstemning

Mødet afvikles på dansk.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Det tidligere godkendte facaderenoveringsprojekt med tilhørende huslejekonsekvenser, der blev godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 10. juni 2024, har desværre vist sig ikke at kunne holdes inden for den budgetterede ramme på 169.160.000 kr. Efter afholdt licitation og forhandlinger har det vist sig, at entrepriseudgifterne bliver 25 mio. kr. højere + ekstra til uforudset udgifter, således den nu skønnede budgetramme er 200 mio. kr. inkl. moms.

Af byggejuridiske årsager kan vi ikke indgå en kontrakt med den lavestbydende, da udbudsbudgettet først skal ændres. Licitationen er derfor annulleret, udbudsmaterialet er tilrettet og genudsendt i et nyt EU-udbud.

I punktform har projektforløbet være følgende:

- Beboermateriale maj 2024
- Beboerafstemning på ekstraordinært afdelingsmøde 10-06-2024
- Projektering af udbudsmateriale
- Udbud 06-02-2025
- Afholdt licitation (1. tilbud) 13-05-2025 – budgetoverskridelse 55 mio. kr.
- forhandlingsmøde 20-05-2025
- Projektoptimering
- Revideret tilbud (2. tilbud) 02-07-2025 – budgetoverskridelse 25 mio. kr.
- forhandlingsmøde 03-07-2025 – ingen yderligere besparelser af betydning kunne findes
- Rådgivers advokat meddeler, at der ikke kan indgås kontrakt med lavestbydende, da udbuddet forudsatte at budgettet ikke måtte overskrides og derfor bør annulleres 12-08-2025
- Annullering af udbud 25-08-2025
- Nyt EU-udbud med prækvalifikation primo september 2025.
- Beboerne er opkrævet 7 % fra maj til september 2025 – i alt ca. 600 t.kr.
- Projektet har til dato haft udgifter for 7,8 mio. kr.

Det genudsendte udbudsmateriale indeholder et forbehold for at budgetrammen på 200 mio. kr. godkendes af beboerne på det ekstraordinære afdelingsmøde den 18. september 2025.

Uanset om beboerne stemmer JA eller NEJ til den nye budgetramme, er der ikke basis for tilbagebetaling af ekstraopkrævet husleje, eller standsning af opkrævningen, da de afholdte udgifter er langt højere end det opkrævede.

Hvis der stemmes JA til facaderenovering

- Projektmateriale er genbrugt.
- Mindre ændringer i forhold til beboermaterialet dateret maj 2024 – se nærmere nedenstående.
- Forventet budgettramme på 200 mio. kr. inkl. moms.
- I forhold til det tidligere godkendte projekt vil den nye budgettramme give en ekstra huslejekonsekvens på ca. 5 %, som vil blive opkrævet i 2028.
- Huslejeopkrævninger fortsætter med 7 % i 2025, 7 % i 2026, 7 % i 2027 og 5 % i 2028. Opkrævningen i 2028 er nuværende skøn, og vil blive beregnet ud fra de faktiske udgifter i forbindelse med at lånet hjemtages.
- Opstart forventes primo 2026 og aflevering forventes primo 2028. Nærmere orientering om endelige tidsplan efter kontraktindgåelse.

Eksempler på huslejeniveauer

Boligtype. Husleje pr. md	2024	2025	2026	2027	2028
1-rums familiebolig (37 m ²)	2.722	2.913	3.104	3.295	3.431
2-rums familiebolig (74 m ²)	4.124	4.413	4.702	4.992	5.198
3-rums familiebolig (85 m ²)	4.534	4.851	5.168	5.489	5.716
4-rums familiebolig (96 m ²)	4.927	5.272	5.617	5.965	6.211

Der tages forbehold for de budgetmæssige stigninger

Mindre ændring i forhold til beboermaterialet dateret maj 2024

I forbindelse med forhandlingerne med tilbudsgiverne ved det første udbud er der fundet oplagte besparelser, som er indarbejdet i det nye udbud. Disse besparelser er ændringer i forhold til det tidligere beboermateriale dateret maj 2024.

Ændringer omfatter følgende:

- 2 stk. stikkontakter på altanerne udgår. Stikkontakter medtages som option og kan tilkøbes, hvis det ønskes, af den enkelte beboer.
- Dekorativ belysning på nordgavle udgår.
- Nye postkasseanlæg udgår. Eksisterende postkasser genanvendes.
- De eksisterende opgangsdøre bevares delvist som rumdeler uden dør. Nye udvendige opgangsdøre monteres fortsat fremtrukket i facaden.
- Det dekorative skelet på facaderne optimeres. Ved indgangsfacaderne reduceres de sekundære lodrette sprosser fra 3 til 1. Ved gavlfacaderne udgår de sekundære sprosser, og de primære lodrette sprosser forenkles fra f.eks. 10 til 8 gennemgående inddelinger. Ved altanfacaderne reduceres de primære lodrette sprosser for hver enkelt lejlighed fra 4 til 2. Ændringerne bevarer variationen i facaderne og bevarer design og udtryk.
- Altanbrystning/værn øges til 110 cm, så separat håndliste kan udgå.
- De 88 eksisterende nyere vinduespartier mellem bolig og altan bevares uændret. Tilsvarende partier, der skal udskiftes, udføres i samme hvide farve.
- Facadebeklædningen udføres med synlig montage (skruer).

- Loftplader under altaner i stueplan udgår.
- Facadeplader på vægvinger under altaner i stueplan udgår.
- Diverse ændringer af landskabsarbejderne med belægning, plantekasser, ståkanter og møblering.

Hvis der stemmes NEJ til facaderenovering

– renovering i stedet over langtidsplan

- Nødvendig renovering udføres som delprojekter, der indarbejdes i langtidsplanen bl.a. vinduer, hoveddørspartier og facadebeklædning. Projekterne finansieres via henlæggelser og kreditforeningslån og den samlede huslejestigning forventes at ligge på ca. 34 %.
- Udskiftning af vinduer og hoveddørspartier vil give en huslejestigning på ca. 28 % (beregnet ud fra huslejen i 2024) – se nedenstående huslejeeksempler.
- Derudover forventes en huslejestigning på ca. 6 % i forbindelse med facaderenovering i 2034 (ikke medtaget i nedenstående eksempel).
- Udførelse af delprojekter foretages af flere omgange.

Eksempler på huslejeniveauer i forbindelse med udskiftning af vinduer og hoveddørspartier

Boligtype. Husleje pr. md	2024	2025	2026
1-rums familiebolig (37 m ²)	2.722	2.913	3.484
2-rums familiebolig (74 m ²)	4.124	4.413	5.279
3-rums familiebolig (85 m ²)	4.534	4.851	5.804
4-rums familiebolig (96 m ²)	4.927	5.272	6.307

Der tages forbehold for de budgetmæssige stigninger

- Hvis klimaskærmprojektet annulleres, skal de afholdte projektudgifter på 7,8 mio. kr. dækkes af afdelingens almindelige regnskab eller ved låneoptag. Det vil give en huslejestigning på ca. 4% (ved en afdragsperiode på 10 år) ud over ovenstående stigninger.
- Projektmateriale kan ikke genbruges ved deludbud ved fx vinduesudskiftning i forbindelse med langtidsplanlægning og projektudgifterne vil være spildte.

Afholdte projektudgifter d.d.	7,8 mio. kr.
Heraf betalt ved huslejestigning fra maj til december 2025	0,9 mio. kr.
Manglende betaling	6,9 mio. kr.

Udskiftning af opgangsdørene med ADK og dørtelefoni, vil blive udført hvor de nuværende døre er placeret, altså tilbagetrukket!

En placering trukket frem i facaden vil kræve en brandstrategi som ikke er medregnet i NEJ alternativet!

Generelt

Ovennævnte priser og huslejekonsekvenser for både facaderenovering og langtidsplan skal påregnes indekseringstillæg i henhold til de almindelige konjunkturstigninger.