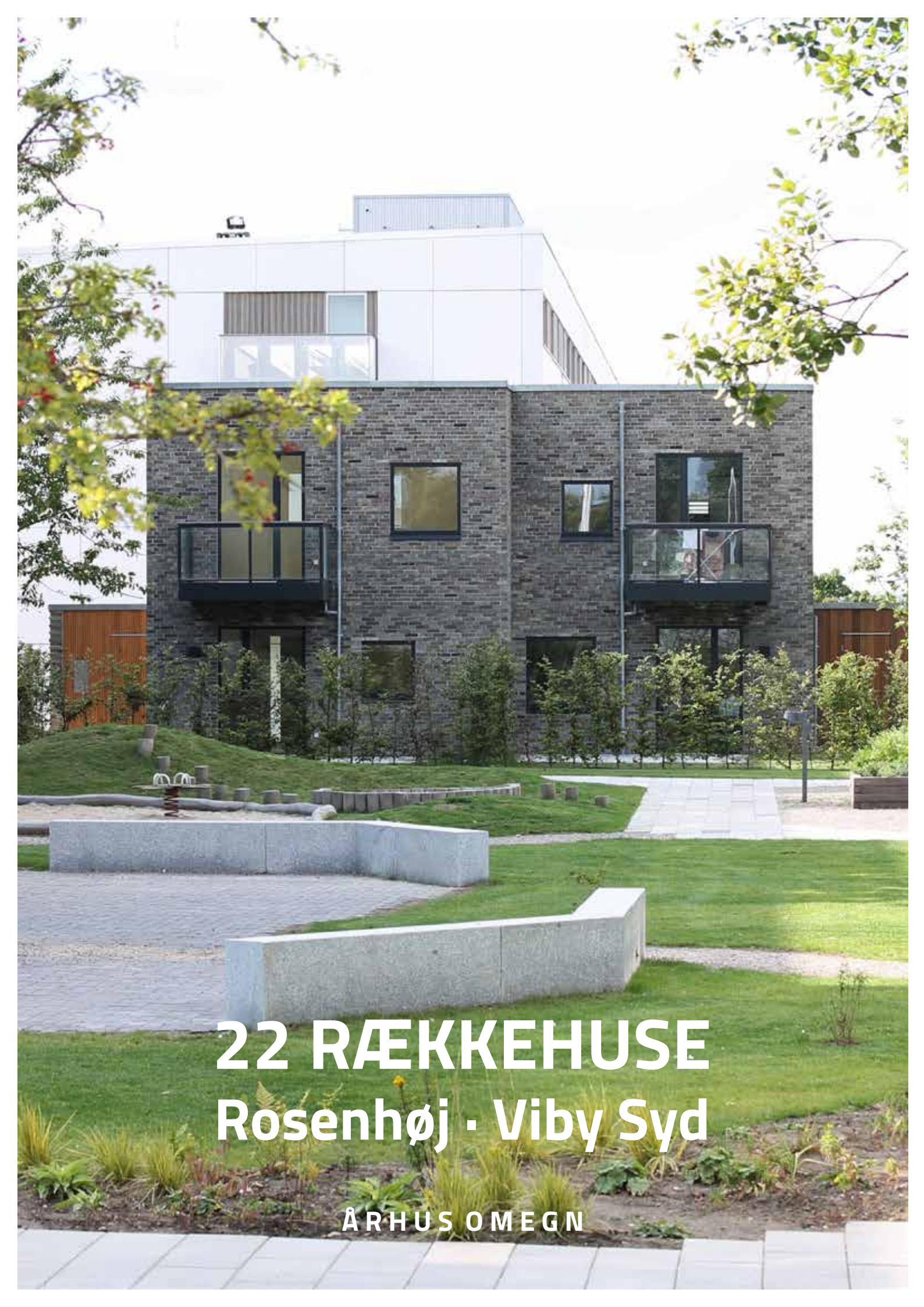




22 RÆKKEHUSE

Rosenhøj · Viby Syd

ÅRHUS OMEGN

VELKOMMEN til Rosenhøj

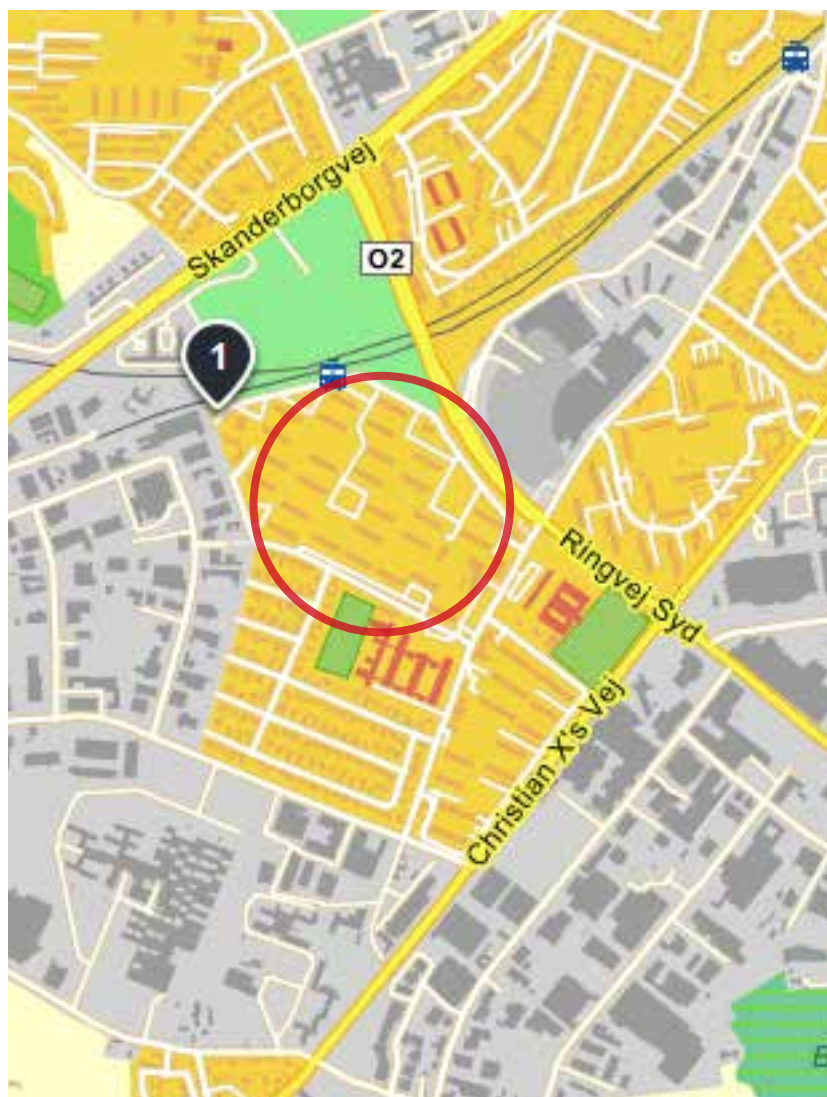
ROSENHØJ

Det almene boligbyggeri Rosenhøj ligger ca. 6 km. syd for Aarhus. Det store veletablerede boligområde er opført i perioden 1967-1970 i et flot skrånende terræn, der flere steder byder på udsigt ind over Aarhus.

Rosenhøj afgrænses mod nordøst og nordvest af beplantet skrånende terræn ned mod henholdsvis Ringvej Syd og Letbanen. Mod sydøst og sydvest afgrænses Rosenhøj af Søndervangs Allé og Matildelundsvej.

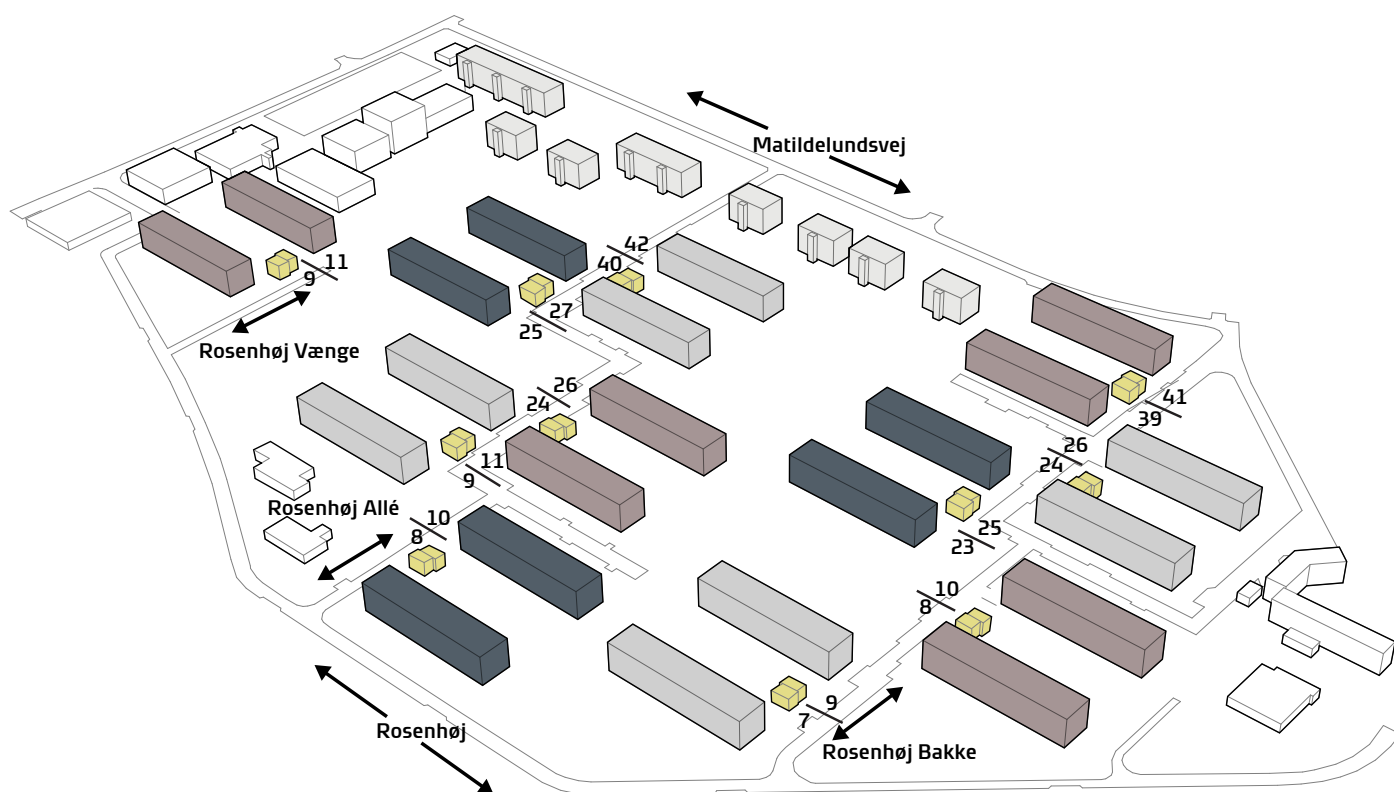
Rosenhøj er let at komme til - både på cykel, med kollektiv trafik og i bil. Der er flere bybuslinjer på Søndervangs Allé og Ringvej Syd og Letbanen har stoppested i Rosenhøj. En tur med letbanen fra Rosenhøj til Aarhus H. tager under 10 minutter. For bilisten er der hurtig adgang til Aarhus og til den østjyske motorvej via Genvejen.

Som naboer til Rosenhøj ligger Søndervangsskolen, Viby Gymnasium, Klubben Rosenhøj og flere daginstitutioner. Der er mange dagligvare- og udvalgsvarer tilbud tæt på i Mega Syd, der ligger lige på den anden side af Ringvej Syd. Ringvej Syd kan krydses til fods og på cykel via gangbroen over Ringvej Syd ved tankstationen (indkørsel til Rosenhøj).





OVERSIGTSPLAN



ANTAL BOLIGER

Der er i perioden 2014-2016 opført i alt 22 stk. 3-rums familieboliger.

Alle boliger har et bruttoareal på 106,2 m² ekskl. udhus.

Udhuset har et bruttoareal på 6,3 m².

De 22 boliger er beliggende ved de 11 blokpar på følgende adresser:

- Rosenhøj Vænge nr. 9-11
- Rosenhøj Allé nr. 8-10, 9-11, 24-26, 25-27, 40-42
- Rosenhøj Bakke 7-9, 8-10, 23-25, 24-26, 39-41

22 RÆKKEHUSE I ROSENHØJ

ET NYT BOLIGTILBUD I ROSENHØJ

De 22 rækkehuse er beliggende to og to i 11 par. Husene er opført i 2014/2015 i forbindelse med fornyelse og omdannelse af den almene boligbebyggelse Rosenhøj.

Rosenhøj er fornyet og omdannet i perioden fra 2014 til 2017. Efter gennemførelsen af den omfattende helhedsplan fremstår Rosenhøj forandret med nye bolig-gader og ny mangfoldig arkitektur, hvor 22 ud af de 27 blokke via facade-materialer og adgangsforhold fra fælles gårdhaver knyttes sammen i blokpar.

Ét af elementerne i helhedsplanen er opførelsen af 22 nye rækkehuse, der placeres centralt i forhold til de nye bolig-gader og sammen med de 11 blokpar indgår i dannelsen af de nye fælles gårdhaver. Rækkehusene introducerer en ny bygningstype i Rosenhøj, der hidtil udelukkende har bestået af etagebyggeri.

Rækkehusene er placeret på hver side af de nye bolig-gader Rosenhøj Allé og Rosenhøj Bakke samt Rosenhøj Vænge. Det enkelte rækkehus er i to plan, har 3 beboelsesrum og findes som følge af placeringen på begge sider af bolig-gaderne i en retvendt og en spejlvendt type. Da det store spisekøkken og opholdsstuen på 1. sal altid vender ud mod de fælles gårdhaver, har de retvendte boliger køkken og stue mod sydøst, mens de spejlvendte boliger har køkken og stue mod nordvest.

Langs bolig-gaderne er der altid fortorv med flisebelægning på mindst den ene side. Foran rækkehusene er der anlagt et flisebelagt ankomstområde, der er adskilt fra fortorvet med langstrakte bede, der samtidig optager terrænspring.



BOLIGEN

Foran hoveddøren er du og dine gæster beskyttet mod vind og vejr af boligens første sal, der er trukket ud over ankomstarealet. Her har du også belysning og postkasse.

Du kommer ind i en rummelig entré med skabsvæg, der rummer garderobe og teknik. Modsat skabsvæggen er der adgang til det meget rummelige badeværelse med væghængt kloset, trefløjet skuffeskab med bordplade og vask, stor bruseniche med glasvinge og niche med forberedelse for tilslutning af vaskemaskine og tørretumbler. Gulve i entré og badeværelse er changerende fra antracitgrå til sorte klinker med hvidmalede vægge, der i badeværelsets vådzone er afløst af beige klinker ført til loft. Løfter i entré og badeværelse er hvidmalede gipslofter.

Gennem entréen kommer du via en skydedør til det rummelige spisekøkken. Køkkenelementerne er fra Invita og fremstår med slidstærk mørk laminat bordplade og hvide låger kantet med lakeret eg. Køkkenet er udstyret med keramisk kogeplade, emhætte og indbygningsovn og der er forberedt for indsætning af køleskab og opvaskemaskine. Der, hvor opvaskemaskinen kan monteres, er der monteret underskab, hvis sokkel er forberedt for demontering (underskab hører til boligen og skal monteres ved fraflytning). Fra køkkenet er der udgang til terrasse i den private have.

Fra køkkenet er der endvidere adgang til boligens første sal, hvor du finder opholdsstue, soveværelse og børneværelse. Fra stuen er der adgang til 3,5 m² altan, hvorfra der er udsyn over såvel den private have som den fælles gårdhave mellem blokkene. Altanen er udført med tæt bund, med trædæk og med værn i klart glas.

Vægoverflader i opholdsrum er hvidmalet strukturtapet og lofter er hvidmalede betonelementer. Dørplader er hvidmalede og gulve er lakeret lamelparket i ask.

Sammenbygget med boligen findes et ca. 5 m² (netto) udhus med plads til cykler m.m. Adgang til udhus sker fra den private have. Elmåler er placeret synlig fra udvendig side i skurvæg mod den private have.

HAVEN

Til hvert rækkehus hører en mindre privat have. Adgang til haven sker fra den fælles sti eller direkte fra boligen via terrassedør. Haven er afskærmet i forhold til nabohus og den fælles gårdhave med bøgehække. I hver have er der anlagt terrasser med betonfliser og der er placeret udendørs belysning ved terrassedør.



UDSTYR & MATERIALER

UDVENDIGE MATERIALER

Der er anvendt få, men karakterfulde materialer. Husene fremstår i tegl, der i farve er tilpasset de tre facadematerialer, der er brugt på de blokke i Rosenhøj, der danner de 11 blokpar. Teglfarverne er en variation af lys beige, brun og sort.

På tagene er der plantet stenurter, der om sommeren vil blomstre i forskellige farver. Fra egen bolig vil det dog kun være floraen på udhusets tag, som kan betragtes fra f.eks. værelset på første sal.

Vinduer og døre er udført som lavenergivinduer og -døre med en udvendig overflade i sortlakeret aluminium. Udvendig belysning og postkasser er også sorte og matcher tegl, vinduer og døre.



Udhuset er bygget sammen med rækkehuset og på to sider opmuret i samme facadetegl. Mod haven er skuret beklædt med brandimprægneret og olieret cedertræ.

INDVENDIGE MATERIALER

Der er anvendt gedigne og gennemprøvede materialer og overflader, der kan tåle dagligt slid, er nemme at rengøre og renovere ved fraflytning. Indvendige vægge er letklinkerbetonvægge. Udtrykket i boligen er lyst og moderne - alle malede overflader er hvide.

KONSTRUKTIONER

Boligerne er opført med en højisoleret ydermur opbygget af 108 mm. facadetegl, 240 mm. isolering og 120 mm. klinkerbetonvægge.



Terrændæk er udført med 100 mm. betondæk på 400 mm trykfast isolering.
Etagedæk og tagdæk er udført af 220 mm. betondækelementer. Taget er isoleret med trykfast isolering med en gennemsnitlig tykkelse på 400 mm.
Alle primære konstruktioner er således udført af uorganiske materialer.

ENERGI

Boligerne overholder energirammen i bygningsklasse 2020 for at kunne imødekomme fremtidens krav til energioptimering. Bygningsklasse 2020 er den mest ambitiøse officielle energiramme i Danmark og den forventes at blive et krav fra tidligst 2018.

For at leve op til energikravene er rækkehusene opført med ekstra isolering, alle ruder er 3-lags lavenergiruder og konstruktionerne er gjort ekstra tætte for at understøtte en effektiv varmegenvinding. Varmegenvindingen sker i decentrale anlæg placeret i de teknikskabe, der er en del af entréernes skabsvægge.

FACADER

Blødstrøgne tegl fra Egernsund Tegl - type Royal Dawn.

TAG

2-lags tagpapdækning med kuvertfald mod tagnedløbsbrønd, der tilsluttes udvendige zinknedløb.
I tilfælde af tilstoppet brønd eller nedløb afledes vand fra tagflade via overløbsrør indbygget i stern.

VINDUER OG TERRASSEDØRE

Model Idealcombi Futura. Tophængte vinduer med 3-lags energiruder i stueetage og dreje-kip på 1. sal.

YDERDØRE

Model Idealcombi Nation med 3-lags energiruder.

ALTANER

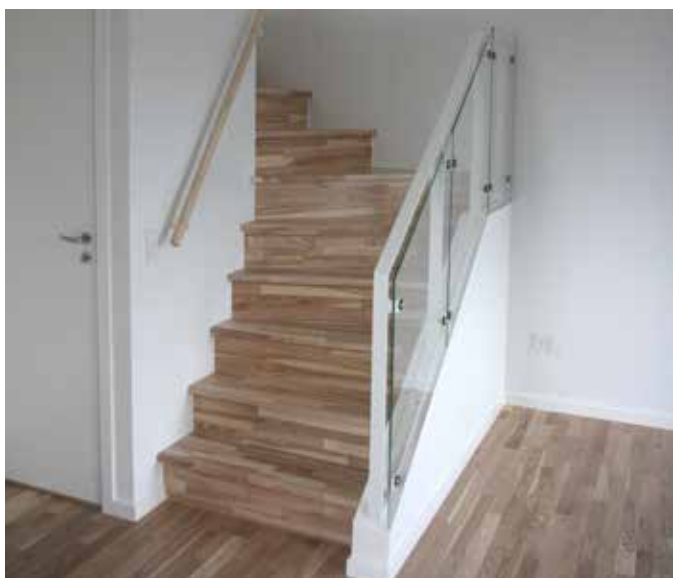
Stålkonstruktion med værn af glas, trægelænder og trædæk.

BAGMURE OG SKILLEVÆGGE

Letbeton- og porebetonvægge.

ETAGEDÆK

Betondæk med strøgulve på 1. sal.



LOFTER

Hvidmalede betonlofter, dog nedsænkede og hvidmalede gipslofter i entré og bad.

INDVENDIGE DØRE

Glatte, hvidmalede pladedøre.

INDVENDIGE VÆGGE

Letbeton- og porebetonvægge.

GULVE

Kährs lamelparket i ask, natur.
Klinkegulve i entré og bad.

KØKKEN

Elementer fra Invita med mørk laminatbordplade og hvidmalede låger med egetræskant.

BAD

Elementer fra Invita med mørk laminatbordplade og hvidmalede låger.
Håndvask er nedfældet i bordplade. Toilet er et hængekloset. Begge dele fra Laufen.
Armaturer er fra Oras.

OPVARMNING

Boligerne opvarmes med fjernvarme.
Gulvvarme i entré og badeværelse, radiatorvarme i øvrige rum.

VENTILATION

Mekanisk ventilation med varmegenvinding. Der er udsugning fra badeværelse og køkken og indblæsning i de øvrige rum.

VANDFORSYNING

Varmtvandsveksler med gennemstrømning - tappesteder med koldt og varmt vand.

ELFORSYNING

Tilslutning via måler placeret i trævæg i skur.

BELYSNING

Der er monteret spots i entré, på badeværelse og i køkken.
Der er udvendig belysning ved hoveddør og terrassedør.

TELEFON/ANTENNE

Forberedt for telefon, antenne og internet.

BEPLANTNING

Der er plantet bøgehække rundt om haven mod den fælles gårdhave.
Der er sået græs mellem terrassebelægning og bøgehæk i den private have.

PARKERING

Der er mulighed for parkering i umiddelbar nærhed af boligen enten i parkeringslommer langs de nye boliggaarder eller på større parkeringsområder.
Der er ikke en fast parkeringsplads til boligen.

FÆLLESHUS

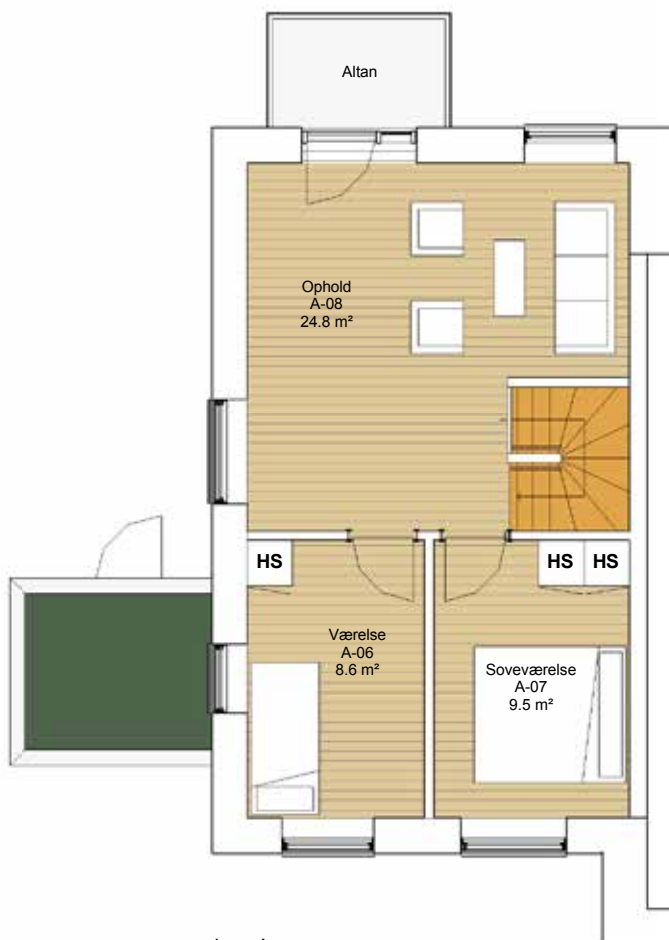
Der bliver opført et medborgerhus på Torvet, som alle beboere i Rosenhøj får adgang til.

LEGEPLADS

Der er småbørnslegeplads i den fælles gårdhave. Der er et stort udbud af lege- og opholdsfaciliteter i hele Rosenhøj for afdelingens beboere.

VEDLIGEHOLDELSESORDNING

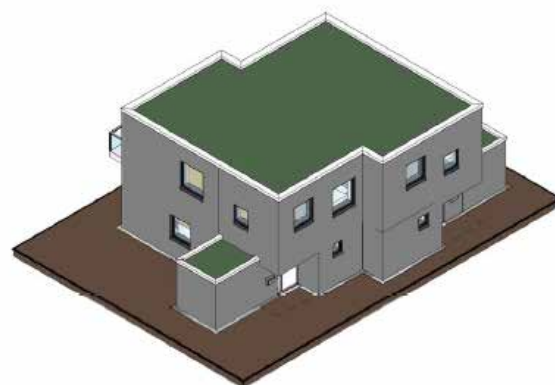
B-ordning.



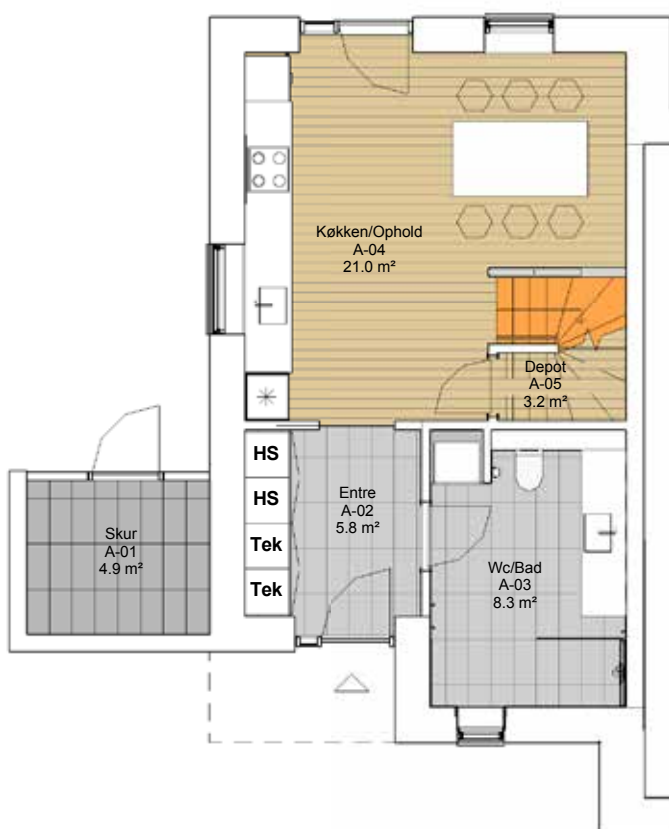
1. sal



Haveside - to rækkehuse



Indgangsside - to rækkehuse



Stueetage

STØRRELSE

3 rum / 106,2 m² (brutto)

INDSKUD

40.510 kr.

LEJE PR. MDR.

9.003 kr. ekskl. forbrug og antennebidrag.

Tegningen er ikke målfast.

BYGHERRE

Boligforeningen Århus Omegn
Skanderborgvej 168
8260 Viby J

Ekspeditionstid

Tirsdag kl. 10-12

Torsdag kl. 14-17

Telefon 87 34 41 41

Mail bolig@aarhusomegn.dk

www.aarhusomegn.dk

UDLEJNING

AARHUSbolig.dk

ARKITEKT

Arkitema A/S

Frederiksgade 32

8000 Aarhus C

www.arkitema.dk

INGENIØR

Viggo Madsen A/S

Ceresbyen 75, 4.

8000 Aarhus C

www.viggo-madsen.dk