



INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afdeling 1, Præstevangen

Boligforeningen Århus Omegn indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde **tirsdag den 28. marts 2023 kl. 19.00** i Samlingssalen, Viby Gymnasium, Søndervangs Allé 45, 8260 Viby J.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Behandling af forslag til afstemning 2a Renovering af afdeling 1, Præstevangen	Bilag

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Der er kun adgang for afdelingens boliglejere og disses husstandsmedlemmer over 18 år.

Børn må således ikke deltage i mødet.

Husk dit sundhedskort, da det skal fremvises ved indgangen for at få adgang til mødet.

Hver husstand har to stemmer i mødet uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun en person frem til mødet, har denne også to stemmer.

Århus Omegns ledelse, ansatte og relevante samarbejdspartnere har også adgang til mødet, men har ikke stemmeret.

Det er ikke nødvendigt at tilmelde sig mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt.

TRANSPORT TIL OG FRA MØDET

Vi tilbyder transport fra p-pladsen foran Netto, Vilhelm Becks vej 83 til Viby Gymnasium og retur efter mødet. **Bussen afgår til mødet kl. 18.00.** Ventetid kan forekomme på hjemtransport.

Du kan tilmelde dig transport ved sende en mail til bolig@aarhusomegn.dk eller ved at ringe i vores telefontid på 87 34 41 41 # 2. Vi skal have din tilmelding til transport senest tirsdag den 21. marts 2023.

EFTER MØDET

Under mødet udpeges en referent, der tager referat af mødet. Referatet sendes efterfølgende til Århus Omegn og offentliggøres på www.aarhusomegn.dk.

Efter mødet skriver Århus Omegn en kort orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på www.aarhusomegn.dk.

Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar af referat og orientering ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen

Marianne Brammer
Direktør

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forslag.....	3
Bilag 1 – Fremtidens Præstevangen – en helhedsplan	4
Bilag 2 – Renovering – Spor 1.....	9
Bilag 3 – Renovering – Spor 2.....	11
Bilag 4 – Forventet økonomiramme.....	12

FORSLAG TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE AFDELING 1

Pkt. 2a Renovering af afdeling 1, Præstevangen

Det foreslås, at afdeling 1, Præstevangen, renoveres som anført i bilag 2 og 3. Den forventede økonomiske ramme er anført i bilag 4. Alle beboere genhuses i forbindelse med renoveringen som anført i bilag 1.

Forslagsstiller: Århus Omegn



Fremtidens Præstevangen – en helhedsplan

I 2013 udarbejdede vi en fremtidsanalyse for Præstevangen. Det gjorde vi for at blive klogere på, hvordan vi sikrer, at Præstevangen fortsat kan være et attraktivt sted at bo. Konklusionerne fra analysen var startskuddet til en længere beboerinddragelsesproces med interesserede beboere i Præstevangen.

Beboerinddragelse – tre temaer

Vi nedsatte tre temagrupper til at arbejde med visionen for Præstevangen. Temaerne var "Livet mellem husene", "Kvarterets tilbud" og "Boligerne".

I to workshoper arbejdede beboerne med det tema, de havde tilmeldt sig og præsenterede på et stort møde i april 2015 resultaterne af deres arbejde. Resultaterne blev samlet i tre delprojekter, der tilsammen udgør helhedsplanen for Præstevangen – Fremtidens Præstevangen.

De tre delprojekter er:

1. Ungdomsboliger
2. Dagligvarebutik/Beboerhus
3. Renovering af afdelingen

I november 2016 blev der afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne stemte om to af de tre delprojekter, nemlig Ungdomsboliger og Beboerhus. Der var opbakning til begge projekter.

1. Ungdomsboliger

I 2019 blev der opført 57 ungdomsboliger fordelt på tre bygninger langs Kaj Munks Vej. Ungdomsboligerne har flere effekter i helhedsplanen. For det første medvirker de til at skabe lukkede, trygge gårdrum og for det andet forstærker de Kaj Munks Vej som boliggade gennem Præstevangen.

Udgiften til opførelse af ungdomsboligerne er sket uden for afdelingens økonomi.

2. Beboerhus

Helhedsplanens andet delprojekt var opførelse af et beboerhus i afdelingen.

Vi solgte det areal, hvor det oprindelige butikstov inkl. parkeringspladser var beliggende. Det var efterhånden slidt ned og ikke et tidssvarende tilbud for nutidens butikker.

Indtægten fra salget blev brugt til at finansiere opførelse af beboerhuset – altså blev beboerhuset opført uden, at det indebar en udgift for afdelingen.

Beboerhuset stod færdigt i 2020 og er i dag et aktivt hus med mange tilbud til afdelingens beboere.

3. Renovering af afdelingen

Tredje og sidste delprojekt i helhedsplanen er renovering af boligerne i afdelingen.

Præstevangen har nået en alder, hvor mange bygningsdele er slidte og i dårlig stand. Beboerne har i flere år oplevet disse problemer bl.a.:

- Tagene er slidte med begyndende vandskader, der er til stor gene for beboerne og også dyre at udbedre.
- De tekniske installationer er gamle, slidte og bruger meget strøm.
- Vinduer og skydedørspartier er i meget dårlig stand. Mange vinduer er utætte og ruderne er punkterede. Skydedørspartier er utætte og stort set umulige at justere, da hængsler og beslag er defekte.
- Entré- og opgangsdøre er slidte og vanskelige at justere/få til at slutte tæt. Når dørene ikke slutter tæt, fungerer adgangskontrollen ikke.
- Faldstammer og stigestrenger er i meget dårlig stand. Der er mellem 10-15 årlige vandskader, fordi rørene springer. Vandskader er til stor gene for de involverede beboere og dyre at udbedre.

- Badeværelser er nedslidte, det gælder terrazzogulvene, sanitet og armaturer. Ofte er der mange huller i væggene.
- Haveanlægget fremstår ikke længere indbydende og trænger til udskiftning. I en del bede vokser beplantningen ukontrolleret og med mange vildskud. En del belægninger og plantestensmure er forvitrede og trænger til udskiftning.

De årlige driftsudgifter rækker ikke til dække disse nødvendige arbejder. Der er lavet et estimat over, hvor meget de årlige driftsudgifter vil stige, hvis ovennævnte arbejder løbende skal udføres over driften – stigningen skønnes at være mellem 2,6 og 4,4 mio. kr. Øgede driftsudgifter hentes via beboernes husleje.

Beboerne stemte ja til renovering i 2020 uden Landsbyggefonden (LBF)

LBF gav et foreløbigt tilsagn om støtte til renovering gældende fra 2021. Med tilsagnet fulgte krav om tilgængelighedsboliger og elevatorer.

I starten af 2020 var det dog ikke på samme måde økonomisk fordelagtigt at renovere med støtte fra LBF og beboerne vedtog på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2020 at igangsætte en renovering uden støtte fra LBF. Renoveringen skulle omfatte en energirenovering af blokke og boliger, nyt udsugningsanlæg og udskiftning af badeværelser (og altså ikke omfatte tilgængelighedsboliger og elevatorer).

Vi standsede projekteringen af renoveringen

I perioden fra februar 2020 og frem til august 2022 arbejdede vores rådgivere med at projektere renoveringen ud fra den økonomi, beboerne vedtog i februar 2020.

Den periode blev dog 2,5 år, som ingen kunne forestille sig. Først ramte coronapandemien og dernæst blev der krig i Europa, da Rusland invaderede Ukraine. Det har betydet rentestigninger og forhøjede materialepriser og de økonomiske forudsætninger fra 2020 har derfor ændret sig markant.

Derfor valgte vi at standse projekteringen i august 2022 for at kunne genberegne økonomien. Det blev beboerne orienteret om og i januar 2023 mødtes vi igen til orienteringsmøde om renoveringen.

Vi har genberegnet økonomien og anbefaler en renovering med LBF i januar 2023

Renoveringen var blevet markant dyrere og ville indebære en noget højere huslejestigning end oplyst i februar 2020.

Derfor kontaktede vi LBF igen for i samarbejde med dem at beregne, hvad en renovering med støtte fra LBF vil betyde og hvilke konsekvenser, det vil få for beboerne i Præstevangen. For som det var tilfældet i 2019 stiller LBF krav om tilgængelighedsboliger og elevatorer. Elevatorer skal være indeliggende. Men LBF giver mulighed for at yde lån til en langt billigere rente til dele af renoveringen, hvorfor det er vores anbefaling at tage LBF med.

Det vil betyde, at renoveringen skal opdeles i to spor.

- **Spor 1** er de arbejder, der var omfattet af 2020-renoveringen plus nye vinduer. Disse arbejder gælder for beboerne på Kaj Munks Vej 2-22, 26A-D, 28A-D, 25-29, 33-55 og Vilhelm Becks Vej 57-77, 93-101 og Vidtskuevej 10-48.
- **Spor 2** er blokkene på Kaj Munks Vej 30-36, 38-44 og 46-52, der skal ombygges til tilgængelighedsboliger med elevatorer.

Alle beboere skal midlertidig genhuses, uanset man bor i Spor 1 eller Spor 2. Der vil også være beboere, der skal permanent genhuses, da deres bolig nedlægges.

På orienteringsmødet oplyste vi, at renovering med Landsbyggefonden kan gennemføres for en huslejestigning på 367 kr. pr. m² om året. Det er en markant huslejestigning og vi lovede at granske økonomitalene igen.

Granskning af økonomital og LBF's budgetark gav pote

Vi har sammen med vores rådgivere gransket alle tal og LBF's budgetark og det har betydet, at totaløkonomien for huslejberegningen nu er en ganske anden end den, vi havde med på orienteringsmødet i januar 2023.

Huslejestigningen er nu beregnet til **gennemsnitlig 184 kr. pr. m² om året**, inkl. en fremskrivning af nettoprisindekset. Forklaringen på at tallet nu er lavere end først udmeldt er, at der flere steder var overbudgetteret og nogle arbejder delvist gik igen i på andre udgiftsposter. Renten har endvidere ændret sig positivt.

Det er det bedste bud, vi kan give på en huslejestigning i marts 2023. Beløbet kan ændre sig, eksempelvis hvis renten stiger eller falder, licitationsresultatet bliver markant anderledes end forventet, indekseringen stiger uventet eller omfanget af de uforudsete udgifter er anderledes end forventet.

Vi medtager opsætning af nye køkkener i Spor 1

I de nye beregninger – og i den gennemsnitlige huslejestigning på 184 kr. pr. m² om året – er som noget nyt inkluderet en udskiftning af alle køkkener i Spor 1. Det gør vi, fordi det er fornuftigt, når der skal etableres ventilation i boligen. (Nye køkkener har hele tiden været en del af Spor 2).

Vi har lavet en tryghedspakke til genhusningen

Når der skal ske genhusning, som det er tilfældet i Præstevangen, er det altid boligorganisationens ansvar, at beboerne bliver hjulpet praktisk og økonomisk.

I Præstevangen skal beboere omfattet af Spor 1 midlertidig genhuses i 6-8 uger. Beboere i Spor 2 skal for de flestes vedkommende midlertidig genhuses i 6-8 måneder, mens resten skal permanent genhuses.

Vi har lavet tre tryghedspakker – én til hver type genhusning. Tryghedspakkerne findes på Min Side og fysiske eksemplarer kan hentes i Beboerhuset eller hos Århus Omegn på Skanderborgvej 168 i vores åbningstid tirsdag eller torsdag.

Beboerne skal stemme om renoveringen den 28. marts 2023

Tirsdag den 28. marts 2023 skal beboerne i Præstevangen stemme om en renovering med støtte fra LBF med en gennemsnitlig huslejestigning på 184 kr. pr. m² om året.

Vedtager beboerne på afdelingsmødet at sige nej til renoveringen, vil vi forelægge denne beslutning for Århus Omegns organisationsbestyrelse og Tilsynet med Almene Boliger i Aarhus Kommune. De skal herefter tage stilling til om renoveringen skal gennemføres.

I afsnittet "Renovering af afdelingen" fortalte vi om stigningen af driftsudgifter på mellem 2,6-4,4 mio. kr., hvis de nødvendige reparationsarbejder *ikke* laves som en del af renoveringen. De øgede driftsudgifter vil udløse en huslejestigning på ca. 50-80 kr. pr. m² om året.

Tidsplan ved et ja til renoveringen den 28. marts 2023

- Vi fortsætter projekteringen frem mod sommer 2023
- EU-udbud i efteråret 2023
- Opstart af Spor 1 renoveringen primo 2024 – vi forventer at begynde på Vilhelm Becks Vej 57-61A. Ombygningen af Spor 2 blokkene vil blive gennemført som det sidste
- Vi forventer, at hele renoveringen vil vare ca. 4 år

Tidsplanen er afhængig af godkendelse i Aarhus Kommune og Indenrigs- og Boligministeriet.

Marts 2023

Århus Omegn/Tina Axelsen

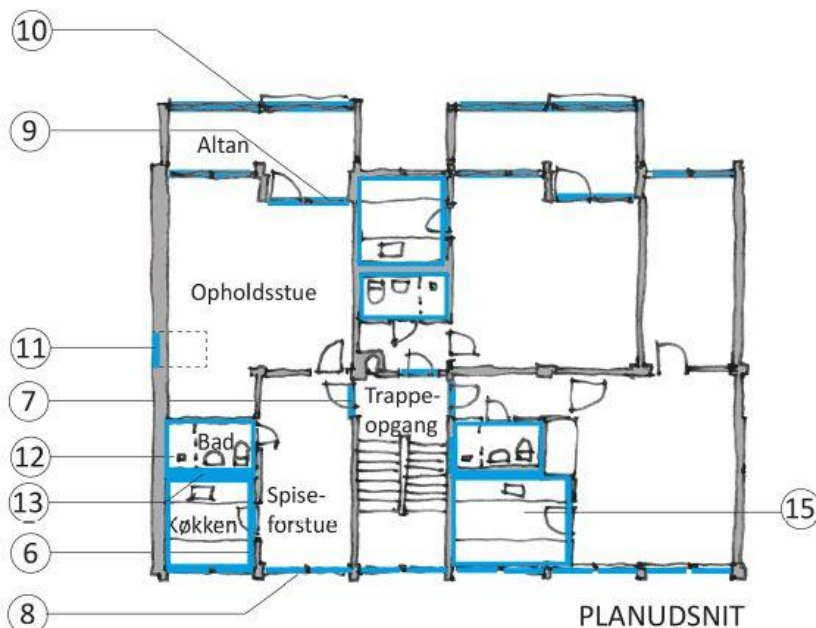
AFD. 1, PRÆSTEVANGEN

RENOVERING - SPOR 1

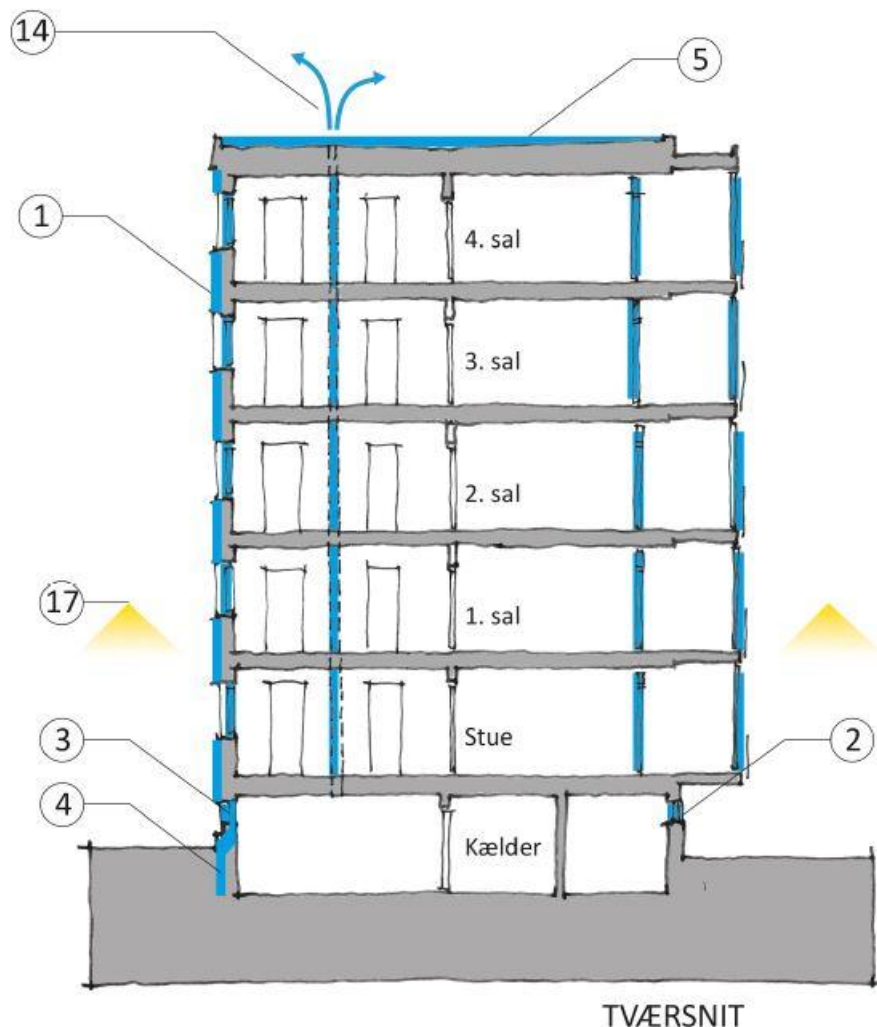
KAJ MUNKS VEJ 2-22, 26 A-D, 28A-D, 25-29, 33-55

VILHELM BECKS VEJ 57-77, 93-101

VIDTSKUEVEJ 10-48



- | | |
|---|--|
| <p>1 Efterisolering af facader
Den eksisterende isolering af bygningen lever ikke op til nutidens standard. Derfor afmonteres facadepladerne for at muliggøre en efterisolering af eksisterende ydervægge. Herefter genmonteres de eksisterende facadeplader.</p> <p>2 Udskiftning af kældervinduer
De kældervinduer, der bevares (se pkt. 3), bliver udskiftet til nye energivenlige vinduer inkl. nye sålbænke.</p> <p>3 Tilmuring af kældervinduer
Udvalgte kældervinduer bliver muret til.</p> <p>4 Efterisolering af sokkel og kældervæg
Soklen isoleres og pudses. Denne isolering skal sørge for, at kuldebro ved gulv og køkkenskabe fjernes.</p> | <p>5 Ny tagbelægning
Alle tage får ny tagbelægning og inddækninger.</p> <p>6 Etablering af radiator i køkken
I de små køkkener, hvor der ikke forefindes radiator, kommer der ny radiator over døren.</p> <p>7 Entredøre til lejligheder
Alle entredøre udskiftes med nye entredøre (type BD30).</p> <p>8 Udskiftning vinduer
Alle vinduer udskiftes inkl. nye lysninger.</p> <p>9 Udskiftning af partier mellem stue og altan
Det er nødvendigt at udskifte dette parti for at undgå de kuldegener, der er i boligerne i dag.</p> <p>10 Fugning/tætning af altanlukninger
Alle altanlukninger gennemgås og omfuges i nødvendigt omfang.</p> |
|---|--|



- | | | | |
|----|--|----|---|
| 11 | <p>Nye kælderdøre</p> <p>De nye kælderdøre kommer til at flugte med ydervæggen. Det vil sige, at den eksisterende niche fjernes, hvilket får betydning for indeklima og ikke mindst trygheden lokalt i blokken og generelt i afdelingen (er etableret).</p> | 14 | <p>Etablering af central ventilation</p> <p>Det er afgørende for energirenoveringen, at der etableres et nyt centralt ventilationsanlæg. Anlægget anbringes inddækket på taget, og der etableres lodret føring i badeværelser fra tag til stueetage.</p> |
| 12 | <p>Nye badeværelser</p> <p>De eksisterende badeværelser er utidssvarende. Der opsættes vægfliser og udlægges nyt klinkegulv med gulvvarme. Sanitet og armaturer udskiftes til nyt. Badeværelserne asbestsaneres.</p> | 15 | <p>Nye køkkener</p> <p>Nye elementer, bordplade og emhætte i alle boliger.</p> |
| 13 | <p>Udskiftning af stigestreng/faldstammer</p> <p>I forbindelse med renovering af badeværelser udskiftes stigestreng og faldstammer.</p> | 16 | <p>Viceværterfaciliteter</p> <p>Renoveres og bygges nyt.</p> |
| | | 17 | <p>Tryghed og udearealer</p> <p>På baggrund af tryghedsvandringen etableres der ny tryghedsskabende belysning og udearealerne bliver opdateret.</p> |

Generelt arbejde for spor 1 og spor 2

Efterisolering af facader

Den eksisterende isolering af bygningen lever ikke op til nutidens standard. Derfor afmonteres facadepladerne for at muliggøre en efterisolering af eksisterende ydervægge. Herefter genmonteres de eksisterende facadeplader.

Udskiftning af kældervinduer

De kældervinduer, der bevares, bliver udskiftet til nye energivenlige vinduer inkl. nye sålbænke.

Tilmuring af kældervinduer

Udvalgte kældervinduer bliver muret til.

Efterisolering af sokkel og kældervæg

Soklen isoleres og pudses. Denne isolering skal sørge for, at kuldebro ved gulv og køkkenskabe fjernes.

Ny tagbelægning

Alle tage får ny tagbelægning og inddækninger.

Entrédøre til lejligheder

Alle entrédøre udskiftes med nye entrédøre (type BD30).

Udskiftning vinduer

Alle vinduer udskiftes inkl. nye lysninger. Partier mellem stue og altan udskiftes, det er nødvendigt for at undgå de kuldegener, der er i boligerne idag.

Fugning/tætning af altanlukninger

Alle altanlukninger gennemgås og omfuges i nødvendigt omfang.

Nye kælderdøre

De nye kælderdøre kommer til at flugte med ydervæggen. Det vil sige, at den eksisterende niche fjernes, hvilket får betydning for indeklima og ikke mindst trygheden lokalt i blokken og generelt i afdelingen (er etableret).

Etablering af central ventilation

Det er afgørende for energirenoveringen, at der etableres et nyt centralt ventilationsanlæg. Anlægget anbringes inddækket på taget, og der etableres lodret føring i badeværelser fra tag til stueetage.

Viceværtfaciliteter

Renoveres og bygges nyt.

Tryghed og udearealer

På baggrund af tryghedsvandringen etableres der ny tryghedsskabende belysning og udearealerne bliver opdateret.

Udskiftning af stigestreng/faldstammer

I forbindelse med renovering af badeværelser udskiftes stigestreng og faldstammer.

Spor 2 - tilgængelighedsboliger

Nye tilgængelige badeværelser

Der laves nye og større badeværelser, hvor der er plads til venderadius. Der opsættes vægfliser og udlægges klinkegulv med gulvvarme. Sanitet og armaturer udskiftes til nyt. Badeværelserne asbestsaneres.

Etablering af indeliggende elevator

Der etableres elevator til højre for trappen i alle opgange.

Nye tilgængelige køkkener

Nye elementer, bordplade og emhætte i alle boliger.

Gulve

Alle gulve skiftes.

Nye indvendige døre

Der etableres nye bredere indvendige døre. De nye døre er minimum type 9M døre.

Nye lofter

Alle lofter skiftes.

Nye skillevægge

Alle skel mellem boligerne og væggene omkring trapperummet bevares, samt udvalgte skillevægge. De resterende vægge rives ned og nye etableres i henhold til den nye planløsning for tilgængelighedsboliger.

Vinduer blændes

I forbindelse med etableringen af elevatoren blændes et vindue pr. opgang.

Nye indgangspartier

Niveaufri adgang til trapperum.

Nye boligtyper

Ombygningen til tilgængelighedsboliger medfører:

- at 15 boliger nedlægges
- at de resterende boliger bliver gennemlyste boliger med venderadius på 150 cm
- at de resterende boliger ændrer størrelse (nogle bliver mindre, andre bliver større. Alle får tillagt flere kvadratmeter fællesareal grundet elevatorer).

BILAG 4

FORVENTET ØKONOMIRAMME

Spor 1 – Boliglegeberegning - eksempler

Rum	m ²	Nuværende boligleje pr. måned (kr.)	Forventet stigning af boligleje pr. måned efter renovering (kr.)	Forventet ny boligleje pr. måned efter renovering (kr.)	Forventet nedsættelse af aconto varme pr. måned efter renovering (kr.)
1	40	2.835	653	3.488	-67
2	52	3.707	853	4.560	-87
2	66	4.681	1.078	5.759	-110
3	81	5.753	1.324	7.077	-135
4	90	6.502	1.497	7.999	-150
4	105	7.547	1.737	9.284	-175

Spor 2 – Boliglegeberegning - eksempler

Nuværende boligtyper		
Rum	m ²	Nuværende boligleje pr. måned (kr.)
2	52	3.633
2	66	4.628
3	77	5.481
3	79	5.486
4	90	6.231

Ombygningen til tilgængelighedsboliger medfører at boligtyperne ikke er direkte sammenlignelige.

15 boliger nedlægges og de resterende boliger ændrer størrelse. Nogle bliver mindre, andre bliver større. Alle får tillagt flere kvadratmeter fællesareal grundet elevatorer.

Boligtyper efter renovering		
Rum	Ca. m ²	Forventet boligleje pr. måned (kr.)
2	71	6.652
3	74	6.833
4	95	8.100