

Indbydelse til

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE



Kære beboer i afd. 1, Præstevangen

Da afdelingen om lidt starter op på en meget stor renovering, er der nogle forhold, som vi beboere bør tage stilling til inden.

Vi håber derfor, at du vil deltage i dette ekstraordinære afdelingsmøde, så vi sammen kan tage beslutning om disse forhold.

Du kan i dagsorden, forslag og bilag læse mere om, hvad det er, vi ønsker, at der skal tages stilling til.

Deltagelse i mødet

Alle beboere over 18 år kan deltage i mødet.

Hver husstand har to stemmer uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden.

Det er ikke nødvendigt med tilmelding til mødet.

Husk dit sundhedskort. Det skal fremvises ved indgangen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

DATO OG TID

onsdag den 11. juni 2025

Kl. 19.00

Dørene åbner kl. 18.30, så kom gerne i god tid.

STED

Samlingssalen, Viby Gymnasium,
Søndervangs Allé 45, 8260 Viby J

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

2. Behandling af forslag til afstemning

2a Renovering af afdeling 1, Præstevangen

2b Udskiftning af altanpartier

2c P-kontrol i afdelingen

2d Husdyr i genhusningsboligen

Se uddybning af forslagene og bilag på de næste sider

Ingen tilmelding til mødet

FORSLAG EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE AFDELING 1

Pkt. 2a Renovering af afdeling 1, Præstevangen

Det foreslås, at renoveringen af afdeling 1, Præstevangen, udvides med de tillægsarbejder, der er anført i punkt 1.

Punkt 1

Arbejderne udgør:

- A. Udskiftning/supplering af gulve i køkken i Spor 1, hvor gulvenes tilstand kræver det.
- B. Nye tagopbygninger fra eksisterende bærende betonplade til færdig tagbelægning (både Spor 1 og Spor 2).
- C. Udskiftning af gavlbeklædninger fra oprindelig betonplade til færdig beklædning (både Spor 1 og Spor 2).
- D. Udskiftning af skaktvæg mellem køkken og skakt i skakten mellem køkken og badeværelse (for etablering af nye installationer (vand, ventilation, afløb mv.)) (Spor 1).
- E. Udskiftning af alle elinstallationer i Spor 1 (omfanget er udvidet, så det også inkluderer de rum og overflader, som ellers ikke berøres af renoveringen).

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Pkt. 2b Udskiftning af altanpartier

Det foreslås, at altanpartierne udskiftes som anført i punkt 2 *betinget af*, at dette kan rummes i renoveringen uden yderligere huslejestigning end forudsat i punkt 2a.

Punkt 2

Udskiftning af oplukkelige altanpartier med nye partier, der har samme funktionalitet som de nuværende (både Spor 1 og Spor 2).

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger

I 2023 vedtog beboerne en renovering med en række arbejder, der vil medføre en huslejestigning på gennemsnitligt 184 kr. pr. m² pr. år inklusiv en besparelse på det forventede varmekonsum på ca. 20 kr. pr. m² pr. år (204 kr. – 20 kr.).

Bilag 1: Huslejberegningerne inkl. indfasningen. Beregningerne er eksempler. Den endelige husleje vil blive beregnet, når vi kender de endelige omkostninger ved renoveringen. Der må forventes en højere kvadratmeterpris for boliger i Spor 2 sammenlignet med boliger i Spor 1 på ca. 50-100 kr. pr. år pr. m².

Økonomi

Renoveringen af Præstevangen finansieres blandt andet af Landsbyggefonden.

Støtten fra Landsbyggefonden indeholder en huslejestøtte, der indføres gradvist over ni år. Det betyder, at huslejen gradvist vil stige over ni år med ca. 10 kr. pr. m² pr. år. Efter ni år vil huslejen årligt været steget med 90 kr. pr. m².

Eksempel: Hvis din lejlighed er på 66 m² vil din husleje stige med 55,00 kr. pr. måned hvert år de næste ni år. Efter ni år vil huslejen være steget med i alt 495,00 kr. pr. måned. (Antal m² gange med 10 kr. divideret med 12 udgør den månedlige huslejestigning som følge af huslejestøtten.)

Indfasningen af huslejestøtten på 10 kr. pr. år pr. m² begynder i 2026 (næste år) uanset om boligen på dette tidspunkt er renoveret eller ej. Hertil kommer almindelige driftsstigninger, der vedtages i de årlige budgetter.

I bilag 1 ses eksempler på huslejen i år 2026 og 2034 som følge af den gradvise indfasning af huslejestøtten over ni år.

Denne stigning kommer oveni den allerede vedtagne stigning på gennemsnitligt 184 kr. pr. m² (204 kr. – 20 kr.). Vi ved allerede nu, at beløbet gennemsnitligt vil stige til 189 kr. pr. m² i 2025-priser bl.a. som følge af indeksering. Derfor har vi lagt denne indekseringsstigning ind i huslejeoversigten i bilag 1. Stigningen på de gennemsnitligt 189 kr. pr. m² skal betales, når dit lejemål er renoveret.

Arbejder

Vi har arbejdet med renoveringen af jeres afdeling gennem de sidste år, og projekteringen af arbejderne har vist, at det er nødvendigt at udføre flere arbejder end først antaget.

Vi har informeret om arbejderne løbende på orienteringsmøder og i nyhedsbreve. Arbejderne omfatter nyt tag, gavle og ny skaktvæg mellem skakt og køkken.

Herudover har vi fået en skarp pris på udskiftning af elinstallationer med følgearbejder. Elinstallationerne trænger til at blive udskiftet og kan med stor fordel medtages under renoveringen, hvor håndværkerne alligevel skal ind i lejemålet.

Vi har desuden fået en pris på udskiftning af altanpartier. Vi vil gerne medtage altanarbejdet også, såfremt det kan gennemføres uden yderligere huslejestigning end beskrevet ovenfor.

Arbejderne er i vidt omfang støttet af Landsbyggefonden.

Genhusning

Forslaget ændrer ikke på genhusning af beboerne. Alle beboere skal fortsat genhuses i forbindelse med renoveringen.

Pkt. 2c P-kontrol i afdelingen

Det foreslås at indføre parkeringskontrol i afdelingen.

Formålet er at sikre, at det kun er afdelingens beboere/lejere samt gæster, som benytter afdelingens parkeringsarealer.

Under den forestående renovering af afdelingen vil presset på afdelingens p-pladser vokse, hvorfor det bliver ekstra aktuelt at sikre, at udefrakommende ikke parkerer i afdelingen.

Det foreslås at indgå en aftale med selskabet CO Park. CO Park tilbyder afdelingen en indtægt på 50 % af, hvad de inddriver via p-kontrol. Afdelingens beboere skal registrere deres bil i en app, og må derefter parkere ubegrænset i afdelingen med den bil (inden for båsene). Det vil også være muligt at få en fysisk p-tilladelse til dem, som har behov for det. Der kan parkeres med p-skive i 15 minutter uden registrering i appen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 2d Husdyr i genhusningsboliger

Der stilles forslag om, at det ikke skal være tilladt hverken at have husdyr (herunder hund og kat) på besøg eller få pasningstilladelse hertil i genhusningsboligerne under renoveringen. Altså et fuldstændigt forbud mod husdyr i genhusningsboligerne (bortset fra fører-/servicehunde jf. loven).

Husdyr som ikke kræver tilladelse, f.eks. akvariefisk og stuefugle, er dog også tilladt i genhusningsboligerne.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkning

Bliver forslaget vedtaget, vil afdelingens husorden blive tilpasset.

Bilag 1

Spør 1:

Tabellen viser den forventede huslejestigning for Spør 1, inklusiv 2025-indeksering (+5 kr.) og den gradvise indfasning af huslejestøtten. Huslejestøtten indfases med 10 kr. pr. m² pr. år, og tabellen nedenfor viser den forventede husleje med første stigning i 2026 og det forventede huslejeniveau efter sidste stigning i 2034. Huslejestøtten indfases fra 2026, dvs. før boligerne er renoverede.

Rum	m ²	Nuværende husleje pr. måned (kr.)	Forventet stigning af husleje pr. måned efter renovering inkl. indeksering til 2025-niveau (kr.)	Forventet nedsættelse af aconto varme pr. måned efter renovering (kr.)	Forventet ny husleje pr. måned efter renovering (kr.)	Månedlig huslejestigning afledt af indfasningen	Forventet husleje 2026 (for renoverede boliger)	Forventet husleje 2034
1	40	2.920	670	-67	3.523	33,33	3.556	3.823
2	52	3.777	875	-87	4.565	43,33	4.608	4.955
2	66	4.955	1.106	-110	5.951	55,00	6.006	6.446
3	81	6.122	1.358	-135	7.345	67,50	7.413	7.953
4	90	6.634	1.535	-150	8.019	75,00	8.094	8.694
4	105	8.031	1.781	-175	9.637	87,50	9.725	10.425

Hertil kommer almindelige driftsstigninger, der vedtages i de årlige budgetter.

Spør 2:

Tabellen viser den forventede huslejestigning for Spør 2, inklusiv 2025-indeksering (+5 kr.) og den gradvise indfasning af huslejestøtten. Huslejestøtten indfases med 10 kr. pr. m² pr. år, og tabellen nedenfor viser den forventede husleje med første stigning i 2026 og det forventede huslejeniveau efter sidste stigning i 2034. Huslejestøtten indfases fra 2026, dvs. før boligerne er renoverede.

Rum	m ²	Ny husleje (inklusive indeksering til 2025-niveau)	Månedlig huslejestigning afledt af indfasningen	Forventet husleje 2026 (for renoverede boliger)	Forventet husleje 2034
2	71	6.681,50	59,16	6.740,66	7.213,94
3	74	6.864,00	61,66	6.925,66	7.418,94
4	95	8.140,00	79,16	8.219,16	8.852,44

Hertil kommer almindelige driftsstigninger, der vedtages i de årlige budgetter.