



EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

AFD. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

INDKALDELSE

Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Mødet finder sted **MANDAG DEN 24. FEBRUAR 2020 kl. 19.00** på Lokalcenter Fuglebakken, Fuglebakkevej 4A, Aarhus V.

DAGSORDEN

Pkt. 1. Valg af dirigent

Pkt. 2. Renovering af afdelingen

Bilag

Afdelingsmødet skal træffe beslutning om at igangsætte en renovering af afdelingen uden støtte fra Landsbyggefonden.

Afgørelsen træffes ved skriftlig afstemning blandt de fremmødte beboere.

TILMELDING

Du kan tilmelde dig mødet på:

- www.aarhusomegn.dk under menupunktet "Tilmeld"
- mail til bolig@aarhusomegn.dk
- telefon 87 34 41 41 #2.

Vi skal have din tilmelding senest den 17. februar 2020.

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

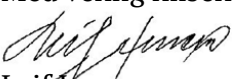
Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i det ekstraordinære afdelingsmøde.

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

ORIENTERING OM MØDET

Der bliver lavet en orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk og på Min side.

Med venlig hilsen


Leif Jensen
direktør

Udsendt senest: mandag den 10. februar 2020

Afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

· orientering om eventuel kommende renovering



Denne folder er en opsamling på det orienteringsmøde, vi afholdt for afdelingens beboere den 16. december 2019 om en eventuel kommende renovering uden støtte fra Landsbyggefonden

Vi har siden 2016 arbejdet med en fremtidssikring af afdelingen og Landsbyggefonden har været på besigtigelse i 2017.

Vi har et foreløbigt tilsagn fra Landsbyggefonden gældende for 2021, men der er stor usikkerhed med, om det kommer til at holde. Primært fordi midler til at udmønte ghettopakken hentes fra Landsbyggefondens midler og den i 2019 forventede boligaftale endnu ikke er forhandlet på plads.

Støtten fra Landsbyggefonden er ikke længere helt så attraktiv

Siden vi fik tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, er der et par ikke uvæsentlige forhold, der har ændret sig.

Fonden har altid stillet krav om tilgængelighed, når de støtter helhedsplaner, dvs. at op til 25% boligerne skal betjenes af elevatorer. Det nye er, at nu skal elevatorerne være indeliggende. I fremtidssikring af afdelingen har der altid været arbejdet med, at elevator skal etableres inde i bygningen med den konsekvens, at 25% af boligerne skal afgive areal - typisk svarende til et værelse.

De støttede lån fra Landsbyggefonden er heller ikke længere så attraktive, som da vi påbegyndte projektet om fremtidssikring. I dag er udstøttede lån kun ca. 6.000 kr. dyrere pr. million.

Ønsker vi at gennemføre Fondens krav om tilgængelighed, vil det betyde, at renoveringsudgiften bliver betragtelig højere. Ved den forhøjede renoveringsudgift vil fordelene ved de støttede lån forsvinde. Derfor har vi gennem længere tid overvejet at renovere afdelingen uden støtte fra Landsbyggefonden.

Skal vi renovere uden støtte fra Fonden?

Ønsker I, at vi skal gå i gang med en renovering uden om Landsbyggefonden vil det bl.a. indebære følgende:

- Vi energirenoverer blokke og boliger, se midteropslag
- Der monteres et nyt ventilationssanlæg
- Den eksisterende værelsesgang ombygges til boliger.

Der er altså tale om en renovering, der primært skal forbedre indeklimaet i boligerne og afhjælpe kuldeoplevelserne. Der vil ikke blive installeret elevator.

De input, vi fik af jer på mødet i december 2019, har vi indarbejdet i det projekt, der fremlægges på det ekstraordinære afdelingsmøde den 24. februar 2020. På mødet vil vi gennemgå projekt og økonomi igen. Denne folder kan med fordel bruges som forberedelse til mødet.

Ekstraordinært afdelingsmøde

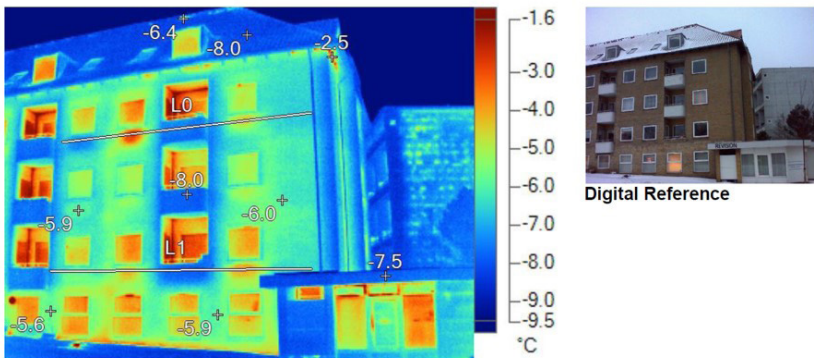
Mandag den 24. februar 2020 kl. 19 holder vi ekstraordinært afdelingsmøde om en renovering af afdelingen uden støtte fra Landsbyggefonden.

På mødet skal I træffe en endelig beslutning, om der skal igangsættes en renovering.

Stemmes der ja til renovering, vil vi opstarte planlægning af renovering og I vil blive indbudt til orientering om renoveringsprojekt og tidsplan.

Illustrationerne på denne side viser eksisterende forhold i afdelingen med fokus på de bygningsmæssige udfordringer.

Punkterne nederst på denne og modsatte side fortæller om de arbejder, som en eventuel kommende renovering vil omfatte - de er samtidig markeret på de to planer, der vises på modsatte side.



Termograferingen af facade mod have viser facadens overflade-temperatur. De gule og røde farver viser de steder, hvor varmen slipper ud - altså utætheder, kuldebroer og dårlig isolering



Eksisterende stigestrenge (vandrør)



Eksisterende altan med betonskader



Eksisterende radiator i køkken

Renoveringen vil omfatte følgende arbejder, se arbejdernes placering på etageplaner på modsatte side

1

Udskiftning af vinduer

Alle vinduer udskiftes til nye energivenlige vinduer.

2

Renovering af eksisterende altaner - betonskader

Alle eksisterende malede overflader afrenses. Betonskader på de eksisterende altaner udbedres og tidligere malede overflader malerbehandles.

3

Efterisolering af kuldebroer ved eksisterende altan

For at reducere kuldebroer i boligerne udføres indvendig efterisolering ved alle altaner - i det omfang det er praktisk muligt.

4

Efterisolering af gavle mod nord og syd

Den eksisterende isolering af gavlene opfylder ikke længere nutidige krav og derfor efterisoleres de to

gavle. Dette gavner både varmeforbrug og komfort i boligerne.

5

Udskiftning af tag, ovenlys, kviste og tagrender

Der udføres nyt tegltag med efterisolering og kviste, ovenlysvinduer og tagrender udskiftes. Alle utætheder i klimaskærmen udbedres.

6

Ombygning af værelsesgang til boliger (pulterrum i kældere)

Den eksisterende værelsesgang ombygges til fire nye 2-rums boliger. Alle pulterrum skal være i kældere.

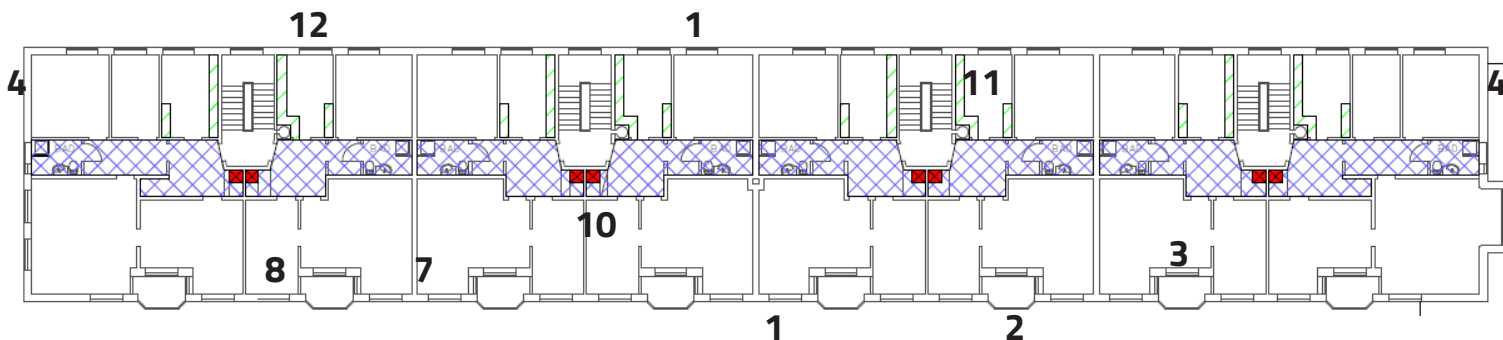
7

Udskiftning af stigestrenge for vand

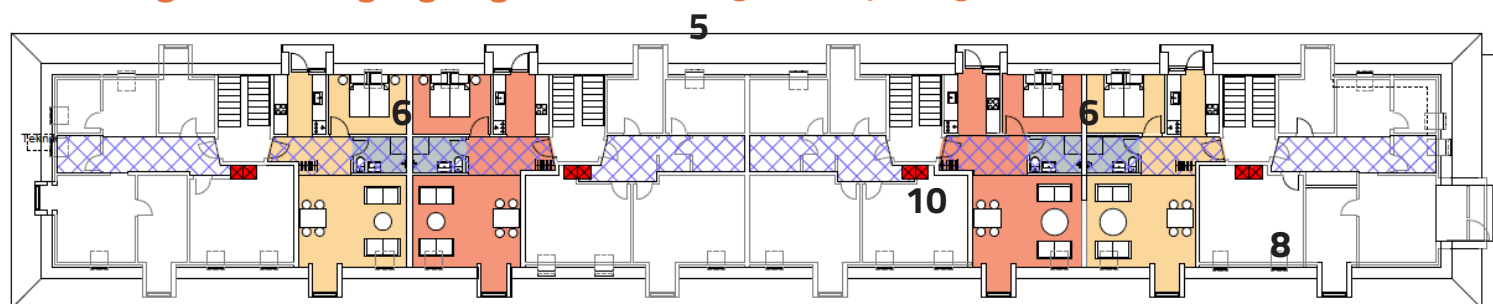
Alle boliger får udskiftet stigestrenge (lodrette vand-rør).

Eksisterende etageplan med indtegning af evt. fremtidige forhold

· blå skraveret viser nedskænkede lofter til brug for ventilation · rød signatur viser teknikskakte



Forslag til fremtidig tagetage med indretning af fire nye boliger



8 Nye radiatorer og varmerør

Alle radiatorer og varmerør udskiftes.

9 Renovering af teknikrum i kælder (ikke vist på tegning)

Komplet udskiftning af anlæg til varmtvandsproduktion og blandesøjfer til varmeanlæg.

10 Etablering af balanceret ventilationsanlæg

Der udføres nyt ventilationsanlæg i hver bolig. Det nye ventilationsanlæg betyder, at loft i entré sænkes og der etableres lodrette skakte. Ventilationsanlægget suger ud i køkken og bad og blæser ind i øvrige rum.

11 Delvist nye elinstallationer i køkken (udført synligt)

Der etableres ekstra stikkontakter i alle køkkener.

12 Option - etablering af altaner

Der er mulighed for individuel tilkøb af franske altaner i stueetagen og altaner på 1., 2. og 3. sal. Se endvidere pkt. 13.

13 Option - udskiftning af køkkener i forbindelse med etablering af altaner

Ved tilkøb af altan vil det som udgangspunkt være nødvendigt at udskifte køkkenet - af hensyn til etablering af altan og udførelse af ny altandør.

Afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

· orientering om eventuel kommende renovering

Økonomien bag en renoveringen uden støtte fra Landsbyggefonden - med udgangspunkt i de arbejder, der fremgår af pkt. 1-11

- De samlede udgifter til renovering beløber sig til 34,6 mio. kr.
- Der er henlagt 3,0 mio. kr. til renoveringen
- Århus Omegn yder et tilskud på 7,0 mio. kr.
- Det resterende beløb på 24,6 mio. kr. skal lånefinansieres
- Det indebærer en årlig udgift på 1,131 mio. kr.

Efter renoveringen kan der opnås følgende besparelser/alternative udgifter

- Reduktion i trappehenlæggelser og besparelser på drift: 300.000 kr.
- Besparelse på varme, svarende til 30 kr. pr. m²: 75.000 kr.
- Husleje i ombyggede boliger: 218.000 kr.

Konsekvenser for huslejen

- Restudgift, der finansieres over huslejen: 538.000 kr.
- Det svarer til en huslejestigning på **215 kr. pr. m² pr. år**
- Huslejestigningen indfases over 8 år med 27 kr. pr. år. Indfasning betyder, at huslejen stiger jævnt over 8 år, således at du først betaler den fulde huslejestigning i år 8, se nedenstående oversigt
- Indfasningsstøtten finansieres af et tilskud på 8,9 mio. kr. fra Hovedforeningen (Århus Omegn)

Hvis vi skal renovere, skal du:

- bo i din bolig under renoveringen
- gøre plads til at håndværkerne kan komme til
- være forberedt på gener som støj og støv

Beregning af huslejestigning pr. måned i otte år

År	1	2	3	4	5	6	7	8
Stigning i kr.	27	54	81	108	135	162	189	216
Boligens areal i m ²								
72	162	324	486	648	810	972	1.134	1.296
78	176	351	527	702	878	1.053	1.229	1.404
84	189	378	567	756	945	1.134	1.323	1.512
110	248	495	743	990	1.238	1.485	1.733	1.980