

Afd. 1, PRÆSTEVANGEN

· orientering om eventuel kommende renovering

Denne folder er en opsamling på det orienteringsmøde, vi afholdt for Præstevangens beboere den 10. december 2019 om en eventuel kommende renovering uden støtte fra Landsbyggefonden

Siden slutningen af 2013 har vi arbejdet med projekt Fremtidens Præstevangen. Et projekt med tre elementer - ungdomsboliger, dagligvarebutik og kvartershus og endelig en renovering af afdelingen.

Ungdomsboligerne er opført, det samme er dagligvarebutikken og i nærmeste fremtid åbner kvartershuset.

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. Det betyder, at der ikke må opsættes udvendige elevatorårer og at alle elevatorer skal installeres inde i bygningen. I Præstevangen betyder det, at 25% af boligerne bliver påvirket af det krav og at midtfor boligerne i de pågældende opgange skal nedlægges.

De støttede lån fra Landsbyggefonden er heller ikke længere så attraktive, som da vi påbegyndte Fremtidens Præstevangen. 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.

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 opslag
- Der monteres et nyt udsugningsanlæg
- Eksisterende badeværelser udskiftes med nye badeværelser

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

Tirsdag den 18. februar 2020 kl. 19 holder vi ekstraordinært afdelingsmøde, hvor I skal træffe en endelig beslutning om at igangsætte en energirenovering af afdelingen uden støtte fra Landsbyggefonden.

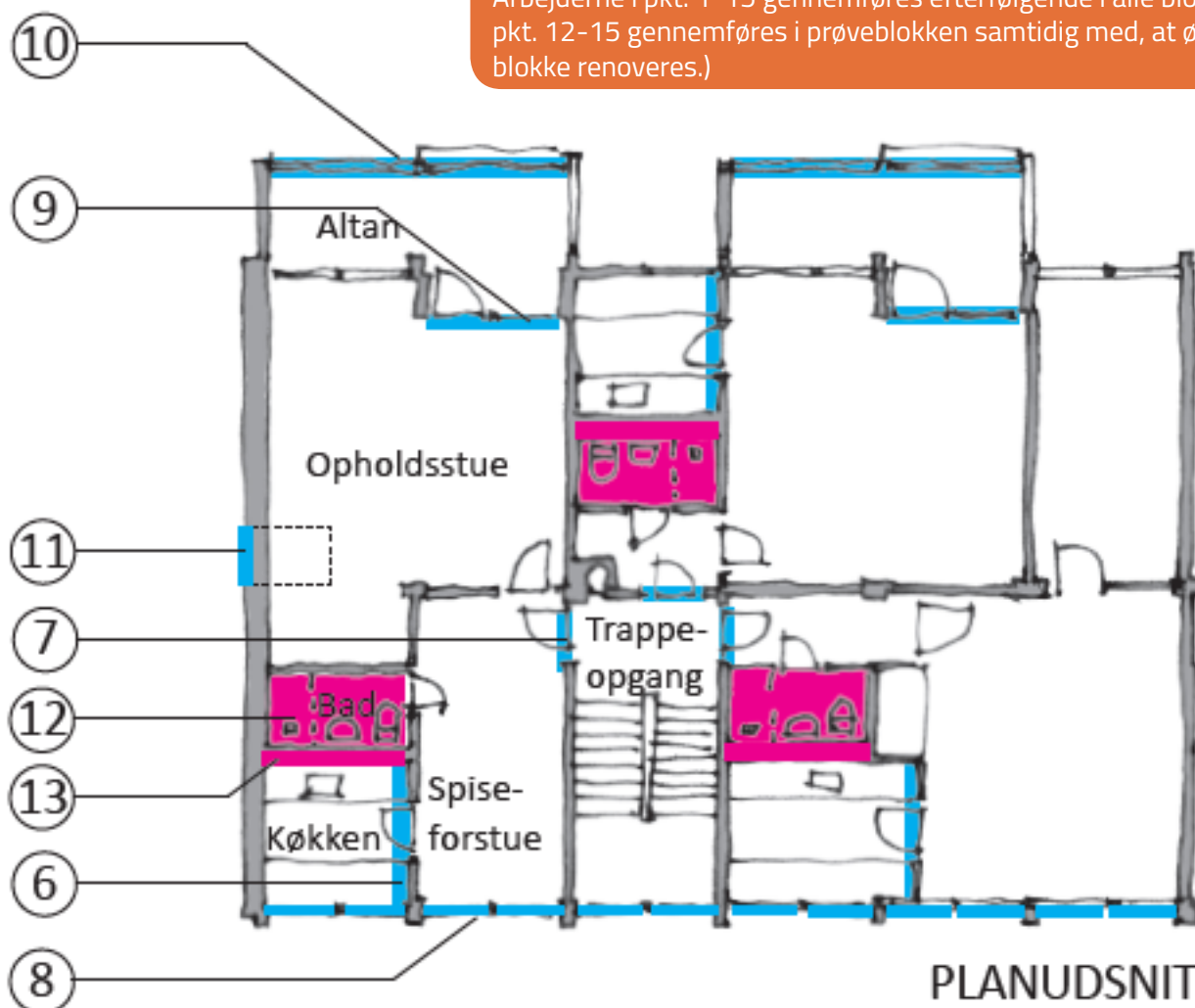
På mødet vil vi gennemgå projekt og økonomi igen. Denne folder kan med fordel bruges som forberedelse til mødet.

Vi renoverer en prøveblok for at blive klogere

Får vi på mødet mandat til at arbejde videre med en energirenovering af afdelingen uden støtte fra Landsbyggefonden, bliver forløbet således:

- August-oktober 2020 renoverer vi en prøveblok
- Vinter 2020/2021 indsamler vi data, bl.a. energiforbrug i den renoverede blok
- Forår 2021 udfylder beboerne i den renoverede blok et spørgeskema - deres oplevelser kombineres med målinger af energiforbrug
- Fra forår 2021 bliver renovering af de resterende blokke igangsat, såfremt resultaterne af prøverenoveringen viser, at indeklimaet er forbedret
- Forår 2021 holder vi orienteringsmøde om tidsplanen for renoveringen

I prøveblokken (Kaj Munks Vej 93-101) gennemfører vi de arbejder, der er beskrevet i pkt. 1-11.
Arbejderne i pkt. 1-15 gennemføres efterfølgende i alle blokke (dvs. pkt. 12-15 gennemføres i prøveblokken samtidig med, at øvrige blokke renoveres.)



1 Efterisolering af facader

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

2 Udskiftning af kældervinduer

De kældervinduer, der bevares (se pkt. 3), bliver udskiftet til nye energivenlige vinduer.

3 Tilmuring af kældervinduer

De kældervinduer, der ikke har en funktion for de indvendige kælderrum bliver muret til og soklen isoleres og pudses.

4 Efterisolering af sokkel og kældervæg

Denne isolering skal sørge for, at kuldebro ved gulv generelt og køkkenskabe fjernes.

5 Ny tagbelægning

Alle tage får ny tagbelægning, inddækninger og ovenlyskupler.

6 Etablering af radiator i køkken

I de små køkkener, hvor der ikke forefindes radiator, kommer der ny radiator over døren.

7 Entrédøre til boliger

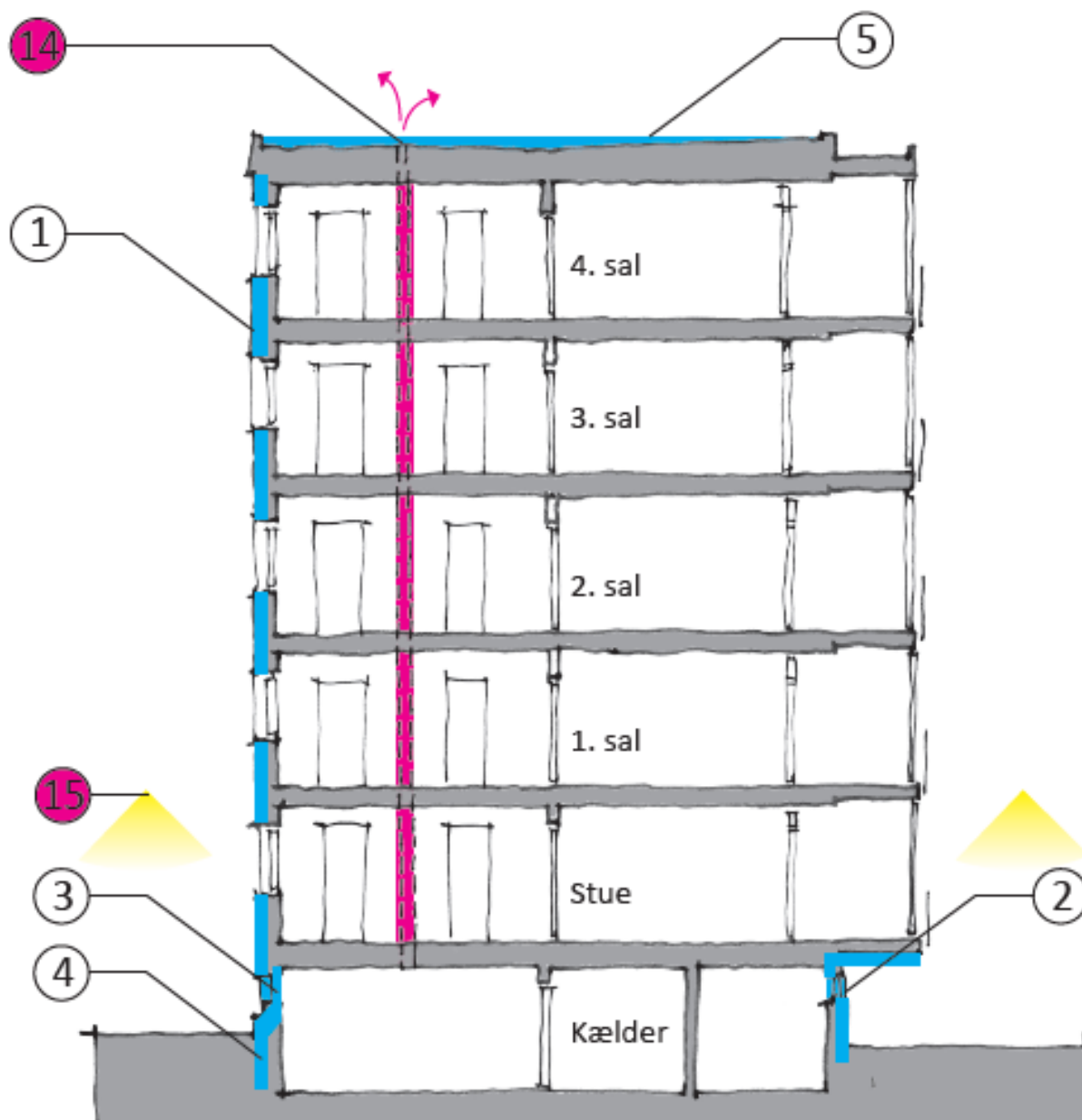
Alle entrédøre udskiftes med nye entrédøre (BD30).

8 Justering/smøring af vinduer

Alle vinduer gennemgås og beslagene udskiftes i nødvendigt omfang.

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.



10 Fugning/tætning af altaner

Alle altaner gennemgås og omfuges i nødvendigt omfang.

11 Nye kælderdøre

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

12 Modernisering af badeværelser

De eksisterende badeværelser er utidssvarende. Der opsættes vægfliser og udlægges nyt klinkegulv med gulvvarme. Sanitet og armaturer udskiftes til nyt.

13 Udskiftning af stigestrange/faldstammer

I forlængelse af montering af de nye badeværelser udskiftes stigestregene (lodrette vandrerør). Faldstammerne renoveres ved hjælp af en strømpeforing.

14 Etablering af udsugningsanlæg

Det er afgørende for energirenoveringen, at der etableres et nyt centralt udsugningsanlæg. Anlægget anbringes på taget og der etableres lodret føring i badeværelset fra tag til stueetage. Der vil blive suget luft fra badeværelset og der isættes friskluftsventiler i stue/værelser.

15 Tryghed og udearealer

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

Afd. 1, PRÆSTEVANGEN

· orientering om mulig renovering

Økonomien bag en renoveringen uden støtte fra Landsbyggefonden - med udgangspunkt i de arbejder, der fremgår af pkt. 1-15

- De samlede udgifter til renovering beløber sig til 386,5 mio. kr.
- Der er henlagt 60,5 mio. kr. til renoveringen
- Det resterende beløb på 326,0 mio. kr. skal lånefinansieres
- Det indebærer en årlig udgift på 15,3 mio. kr.

Efter renoveringen kan der opnås følgende besparelser/alternative udgifter

- Reduktion i trappehenlæggelser og besparelser på drift: 7,90 mio. kr.
- Besparelse på varme, svarende til 30 kr. pr. m²: 1,45 mio. kr.
- Nyt badeværelse betales med 200 kr. pr. mdr.: 1,58 mio. kr.

Konsekvenser for huslejen

- Restudgift, der finansieres over huslejen: 4,37 mio. kr.
- Det svarer til en huslejestigning på **91 kr. pr. m² pr. år**
- Huslejestigningen indfases over 7 år med 13 kr. pr. år. Indfasning betyder, at huslejen stiger jævnt over 7 år, således at du først betaler den fulde huslejestigning i år 7, se nedenstående oversigt
- Indfasningsstøtten finansieres af et tilskud på 13,3 mio. kr. fra Hovedforeningen (Århus Omegn)

Beregning af huslejestigning pr. måned, inkl. nyt badeværelse

År	1	2	3	4	5	6	7
Stigning i kr.	13	26	39	52	65	78	91
Boligens størrelse i m ²							
43	247	293	340	386	433	480	526
61	266	332	398	464	530	597	663
79	286	371	457	542	628	714	799
91	299	397	496	594	693	792	890