

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I AFDELING 1

TIRSDAG DEN 28. MARTS 2023

REFERAT

179 fremmødte husstande, 358 stemmer i alt.

DAGSORDEN

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

Marianne Brammer (MB), direktør i Århus Omegn (ÅO) byder velkommen til afdelingsmødet. Marianne præsenterer ansatte fra ÅO og de gæster, der er inviteret af ÅO.

MB foreslår Henrik Strand (HS) fra Holst, Advokater som dirigent. Der var ingen andre forslag. Henrik bliver valgt.

Pkt. 1 Valg af dirigent

HS takker for valget og foreslår Hanne Beyer (HB), sekretær i ÅO som referent. Der er ikke andre forslag, så HB er referent.

HS konstaterer, at indkaldelse med dagsorden og tilhørende materiale er udsendt rettidigt og i overensstemmelse med ÅO's vedtægter. Dermed er mødet lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. HS giver praktiske informationer.

Stemmeudvalg er Frederik Randers og Mads Munk Nielsen fra Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerskab og HS.

Programmet for mødet vil være 5 indlæg fra administrationen og der vil være mulighed for spørgsmål efter hvert indlæg. Mødet afsluttes med debat og herefter afstemning. HS bemærker, at der vil være mulighed for at stille forslag om urafstemning.

Pkt. 2 Behandling af forslag til afstemning

2a Renovering af afdeling 1, Præstevangen

MB fortæller, at renovering af Præstevangen blev besluttet på ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2020. Årsagen til denne nye afstemning er at økonomien i renoveringen har forandret sig meget siden 2020.

ÅO har på en række informationsmøder op til dette møde præsenteret en fornyet renoveringsplan og det er denne plan, der skal stemmes om. De 5 indlæg i aften er *årsag til renovering, beskrivelse af arbejder, økonomi, genhusning og tidsplan*.

Årsag til renovering

Jacob Engholm Rahbek (JR), driftschef ved ÅO, fortæller om *årsag til renovering*. JR opridser de aktuelle udfordringer med bygningernes dårlige stand. Der er udfordringer med tage, tekniske installationer, utætte vinduer, skydedørspartier, entré- og opgangsdøre, faldstammer, stigestrenger og badeværelser. JR nævner også at haveanlægget ikke lever op til nutidig standard. Præstevangen står overfor en forøgelse af driftsomkostningerne, hvis der ikke renoveres. Driftsomkostningerne skal i budgettet forøges fra de nuværende driftsomkostninger på ca. 4 millioner kr. med et beløb på mellem 2,7 og 4,5 millioner kr. i 2024 for udførsel af nødvendige arbejder, hvor bygningernes stand vil blive forringet år for år.

Spørgsmål og svar til *årsag til renovering*:

- Forøgelsen af driftsbudgettet skønnes at ville stå på i en årrække og at modellen med ikke at renovere kun kan køre så længe det nødvendige vedligehold rækker. På et tidspunkt vil bygningerne skulle renoveres.
- Der spørges ind til, hvorfor der er øgede driftsomkostninger på 445.000-490.000 kr. til haveanlæg. JR fortæller, at det er nødvendigt at renovere støttemure, lave belægningsarbejde og tynde ud i buskadser. En beboer bemærker hertil, at beboerne tidligere har stemt om fældning af træer og dermed området som det er nu. JR forklarer, at ÅO ser på hele området og ikke kun træer.
- En beboer gør opmærksom på, at der ikke findes skydedørspartier i lejlighederne. JR beklager og præciserer, at der med skydedørspartier menes døre til altanen.
- Udskiftning af de tekniske installationer relaterer sig til varme- og cirkulationspumper. Ikke til el i lejemålene.
- På et spørgsmål om, hvorvidt boligerne kan konverteres til ejerlejligheder, svarer MB, at der er komplicerede regler for ændring af almene boliger til ejerlejligheder og at ÅO ikke mener, at det vil være det bedste for afdelingen.
- MB giver en beboer ret i, at bygningerne er i dårlig stand og at driftsomkostninger kan løbe løbsk.

Beskrivelse af arbejder

Mads Lindstrøm (ML), Arkitektfirmaet Frost Larsen, gennemgår Landskabsplan og Bilag 2. Landskabsplanen er blevet til i et samarbejde mellem landskabsarkitekt og en arbejdsgruppe. Der har været brugerinddragelse undervejs. Overordnet tryk i området bevares og skabes ved at binde beplantningen sammen med et nyt stisystem og ny belysning. Der vil blive etableret en inddækket moderne affaldsgård, etableret flere p-pladser og viceværtfaciliteterne vil blive moderniseret.

Bilag 2 beskriver arbejderne i Spor 1, som er alle boliger med undtagelse af lige numre i KMV 30-52 og de nye ungdomsboliger. Det væsentlige er, at klimaskærmen forbedres. Det, der skiller ude fra inde som tag, vinduer og facader vil blive skiftet eller forbedret. Der vil også blive hulmursisoleret. Herudover er der også udskiftning af stigestrenger, faldstammer, køkkener og renovering af badeværelser med. Et nyt ventilationsanlæg vil sørge for varmegenvinding.

Projektschef Steen Grønholm Thomsen (SGT), ÅO præsenterer Bilag 3, der beskriver arbejderne i Spor 2, som skal ske på KMV 30-52. Landsbyggefonden stiller som krav for støttede lån, at ca 20% af boligerne laves til tilgængelighedsboliger. Der er faste krav til tilgængelighedsboliger som fx gennemlysning, indeliggende elevator i opgang, tilgængeligt køkken og tilgængeligt badeværelse. For at skabe tilgængeligheden

nedlægges 15 boliger. Boligerne på KMV 30-52 vil gennemgå en gennemgribende renovering og vil fremstå som helt nye boliger, når renoveringen er ovre. Der kommer først helt faste mål for boligerne efter projekteringen.

Spørgsmål og svar til *beskrivelser af arbejder*:

- Generelt kunne flere arbejder ønskes, fx udskiftning af facadeplader, solcelleanlæg, renovering/udskiftning af indvendige vægge og gulve i spor 1. Projektet er sammensat efter, nødvendige arbejder, hvad Landsbyggefonden giver støttede lån til og er en afvejning af, at det også skal hænge sammen økonomisk.
- Et nej til træfældning er ikke en del af Landskabsplanen. Spørgsmålet er ikke blevet rejst i de workshops, der har været i arbejdsgruppen. Ambitionen i Landskabsplanen er at få mere tryghed og et mere tidssvarende område. Der har været gennemført tryghedsvandringer med politiet i området. Der er tænkt besparelser ind på lyssætning i form af LED og natsenkning i udebelysningen. Afdelingsbestyrelsesformanden oplever, at der er utryghed i området. Det er på opfordring fra beboere, at man har haft kontakt til politiet.
- Utætte altaner fuges som en del af renoveringen.
- Der er ingen solceller i renoveringsprojektet. Landsbyggefonden giver ikke tilskud til solceller og det vil blive dyrt.
- Hvis beboer selv har sat nyt køkken ind, vil ÅO anbefale, at der alligevel sættes nyt køkken ind. Beboeren skal efterfølgende ikke betale af på det tidligere køkken. Det er af hensyn til det centrale ventilationsanlæg. Hvis man selv har bekostet elementer kan ÅO evt. refundere. Her skal der individuel sagsbehandling til, som ikke kan foretages på dette møde.
- Afløbene på badeværelser skiftes til nyt.
- På grund af ventilationsanlæg vil der ske en reduktion af overskabe i gangen i spor 1. I køkken og badeværelse suges luften ind og blæses ud i opholdsrum. Derfor skal der etableres luftkanaler i boligen. Det ske ved at loftet nedsænkes i gangen. Frihøjden vil være 2,25 m.
- Hulmursisoleringen skal ses som en del af klimaskærmen og kan ikke stå alene. Af en besparelse efter renovationen på varmeregningen vil 85% af besparelsen komme fra vinduer.
- I spor 2 er planen at vinduer i soveværelse kan åbnes trods det, at det ikke står på plantegningen.
- I spor 2 bliver soveværelset større, mens stuen bliver mindre.
- Der kommer ingen entré i tilgængelighedsboligerne. Tilgængelighedsboliger skal være gennemlyste.
- Placering af elevatorerne er den mest hensigtsmæssige set fra arkitekternes vinkel. Uanset, hvor elevatorerne placeres, vil det have konsekvenser. Elevatorplacering i spor 2 er fast og er ikke en teknisk udfordring.
- Hvis nogen ønsker skydedøre i boligerne i spor 2, så kan der individuelt sagsbehandles på dette. Det vil dog medføre en merudgift for de beboere, der måtte ønske det.

Økonomi

MB gennemgår økonomien, som også er præsenteret i Bilag 4. Renoveringen vil give en gennemsnitlig huslejestigning på 184 kr. pr. m² pr. år. Boligerne i spor 2 vil blive ca. 50 kr. dyrere pr. m² pr. år end boligerne i spor 1, da renoveringen i spor 2 er mere omfattende end i spor 1. ÅO har sammen med rådgivere bestræbt sig på lave beregningerne så præcise som muligt og har taget højde for opdaterede priser, nuværende rente og forventet indeksering. MB fortæller, at økonomien er ÅO's absolut bedste bud, men at økonomien ikke kan garanteres, da der kan ske uventede renteændringer eller andet. Der kan komme stigninger eller fald – ingen ved det.

At Landsbyggefonden giver støttede lån til renoveringen er en stor fordel for økonomien. Uden støttede lån vil huslejestigningen for renoveringen være 650 kr. pr. m² pr. år i stedet for de 184 kr. Det er markant billigere at låne penge af Landsbyggefonden end ustøttede lån. Til gengæld for de støttede lån skal ÅO som bygherre forpligte sig til at lave tilgængelighedsboliger.

Spørgsmål og svar til *økonomi*:

- Forventet standardberegning af elevatorareal er 10m², hvilket giver 5m² mere i fællesareal til hver lejlighed i spor 2. Konsekvensen er i værste fald, at man får en lejlighed, der er dyrere, selvom den er blevet mindre.
- ÅO kan ikke få skattefradrag som private for håndværkerarbejde.
- Lån fra Landsbyggefonden er tilbagebetalt efter 30 år. Det regnes med i budgettet til den tid, at der ikke skal ske mere tilbagebetaling.
- ÅO ved godt, at renoveringen vil medføre store huslejestigninger. Det er dog en nødvendig renovering og i renoveringen kommer der mange forbedringer.

Genhusning

MB fortæller, at alle skal genhuses, da der er asbest i rør, der skal skiftes. Derfor kan genhusning ikke undgås. Genhusningsperioden vil for nogen være 6-8 uger, for andre 6-8 måneder og andre igen permanent. Udgangspunktet er, at alle genhuses i Præstevangen. Det kan klares ved, at vi anmoder Aarhus Kommunes tilsyn om tilladelse til at sætte udlejningen på pause. Genhusning er ÅO's ansvar og ÅO har lavet tryghedspakker, som kan ses på Min Side. ÅO ansætter en genhusningskonsulent, der vil tale med hver beboer og screene behov. ÅO vil have for øje, at holde de økonomiske udgifter nede af hensyn til afdelingen, så man kan ikke forvente hjælp til pakning af flyttekasser medmindre man har særlige behov. Udgangspunktet er, at de, der kan selv, skal selv.

I spor 1 skal indbo blive stående i ens lejlighed under renoveringen. Det vil i langt de fleste tilfælde kunne lade sig gøre. I spor 2 skal indbo opmagasineres. ÅO laver lister inden genhusning med information om, hvad genhusningslejligheden indeholder af indbo.

Spørgsmål og svar til *genhusning*:

- Hvis man gerne vil, kan der være mulighed for genhusning udenfor Præstevangen. Det skal aftales individuelt. Beboere kan dog ikke sige nej gentagne gange. ÅO vil bestræbe sig på at finde den bedst mulige løsning for den enkelte.
- Beboere kan ikke vælge permanent genhusning. Permanent genhusning er kun, hvis boligen bliver nedlagt. Der kan dog være mulighed for permanent genhusning, hvis det er af helbreds-mæssige årsager.
- MB vil undersøge om man beholder sin fortrinsret, hvis man genhuses i en anden afdeling.

Tidsplan

Hvis renoveringen vedtages betyder det, at ÅO arbejder videre med projektering frem mod sommeren 2023 og sørger for diverse godkendelser ved kommune og ministerie. Herefter sendes spor 1 arbejder i udbud i efteråret 2023 med opstart af spor 1 primo 2024. Renoveringen ventes at vare i 4 år. Ift. støj og byggeplads så vil arbejderne på blokkene gå gradvist frem. Dvs. at store dele af Præstevangen vil ikke mærke at der er byggearbejder i gang.

Hvis renoveringen ikke vedtages vil projektet blive forelagt for organisationsbestyrelsen i ÅO samt Aarhus Kommune, der kan beslutte gennemførelse af *nødvendige arbejder*. Præcis, hvad dette indebærer, er usikkert. Udfald og tidshorisont er ukendt, men det er dog kendt, at driftsbudgettet vil øges fra 2024.

Dirigenten HS gav herefter ordet frit til spørgsmål og debat.

- Hvis licitationen viser, at renoveringen er markant dyrere end 184 kr. pr. m² pr. år skal der ske en genvurdering af renoveringsprojektet. Der kan blive tale om at fjerne arbejder fra projektet, gå i dialog med Landsbyggefonden, dialog med afdelingsbestyrelse og eventuelt nyt forslag på et afdelingsmøde.
- En beboer anfører, at ÅO ikke vil respektere et nej i afstemningen. MB svarer, at der er et renoveringsbehov i Præstevangen og at hendes ansvar som direktør også er at tilbyde tidssvarende boliger. Renoveringen giver tidssvarende boliger. En anden beboer giver udtryk for, at lappeløsningen formentlig vil blive dyrere på den lange bane og at han opfatter informationerne om evt. at gå videre med sagen i tilfælde af et nej som facts.
- Som det ser ud nu, udgør de støttede lån fra Landsbyggefonden 275 mio. kr., mens de ustøttede lån udgør 342 mio. kr. Der skal afdrages med 21 kr. pr. m² pr. år på lån fra Landsbyggefonden, mens der på de øvrige lån skal afdrages 147 kr. pr. m² år. Derfor er det klogt at have Landsbyggefonden med.
- En beboer er glad for renoveringen, men finder, at ÅO har sovet i timet. Der skulle være gjort for længe siden. MB fortæller, at man har været i gang med renoveringsprojektet i forskellige versioner i 10 år, hvilket godt kan siges at være meget lang tid.
- Huslejestigningerne træder i kraft, når ens bolig er renoveret.

HS fortæller, at afdelingsmødet kan sende forslaget til urafstemning, da huslejestigningen er mere end 15%. HS spørger om nogen beboere har ønske om urafstemning. Dette er tilfældet.

Afdelingsbestyrelsesformanden opfordrer til, at man stemmer nej til en urafstemning. HS oplyser, at min. 25% skal stemme ja til urafstemning for at forslaget sendes til urafstemning. Der var 18 stemmer for en urafstemning. Dermed falder forslaget om urafstemning.

Der stemmes herefter om det stillede forslag; at afdeling 1, Præstevangen skal 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.

Stemmer afgivet 354

Ja: 294

Nej: 56

Ugyldige: 4

Forslaget er vedtaget.

HS takker af for i dag.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Christian Strand

Dirigent

Serienummer: 6c48b490-aefc-4cee-ad25-fd4fe83dcc27

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-04-11 12:31:42 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: Afdelingsbestyrelsen

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-04-11 13:06:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>