

Ekstraordinært afdelingsmøde afd. 22 – Borgmester J.J. Gade

Mandag d. 24.02.2020

Fremmødte: 18 lejemål = 36 stemmer

Lone bød velkommen og foreslog Jette Holgersen fra Hovedbestyrelsen som dirigent.

Dagsorden:

Pkt. 1. Valg af dirigent

Jette Holgersen valgt

Pkt. 2. Renovering af afdelingen

Gennemgang af projektet (uddybelse af udsendt materiale) ved Leif Jensen, direktør Århus Omegn og Jesper Lund, Ingeniørfirmaet Viggo Madsen.

Leif fortæller om præmisserne for tilskud fra Landsbyggefonden (LBF) ved boligrenovering fx elevator og tilgængelighed i eksisterende lejemål. Disse regler gør det besværligt for os, hvis vi skal have LBF ind over og da boligforeningen har mange tilgængelighedsboliger er det ikke et must at få disse i Jakob Jensens Gade, afd. 22.

Det er pt. billigt at låne penge og derfor er der ikke samme incitament for at have LBF ind over. Vores projekt handler om energi renovering – og fordelene ved LBF er ved store renoveringer fx badeværelser og tilgængelighed.

Jesper Lund gennemgår Viggo Madsens indstilling til renovering:

- Udskiftning af vinduer
- Renovering af eksisterende altaner
- Efterisolering af kuldebroer
- Udskiftning af tag, ovenlys, kviste og tagrender
- Varmesystem
- Udskiftning af stigestrenger (varm vand)
- Nye radiatorer og varmerør
- Renovering af teknik rum i kælderen
- Etablering af balanceret ventilationsanlæg og nedsænket loft i entre og lodrette skakte
- Delvis nye elinstallationer (synligt)
- Ombygning af værelsesgangen til 4 stk. 2-værelses lejligheder

Før renoveringen påbegyndes:

- Planlægning af arbejderne i samarbejde med entreprenøren
- Individuel gennemgang af boliger med beboerkonsulent
- Varsling af beboere

Under renoveringen:

- Beboerne bliver i egne lejligheder
- Det vil være en byggeplads med dertil hørende gener, som støv og larm.

Spørgsmål fra beboerne:

- Hvad i disse regnvejr's tider? Kan huset dækkes til? - Svar: ja, det kan forventes at hele huset dækkes til.
- Skab i entre? Kan man nøjes med et skab - Svar: ja, det forventes, at der kan nøjes med et skab i gangen.
- Kan renten forhandles? Hvordan er fremgangsmåden – Svar: under økonomi vil Leif gennemgå proces.
- Støjmur? Hvorfor er den ikke med mere? - Svar: der er ingen støjmur med, da den vil belaste budgettet væsentligt.
- Kunstværk – Erik vil gerne have tænkt kunst ind i afdelingen. – Svar: Vi skal etablere en kunstforening, som kan skaffe penge. Beboerne vil/kan ikke give penge til det ind i dette projekt. Fokus er på at få varme.
- Hvordan med ældre eller på anden måde mindre mobile beboere. Kan de få hjælp til at gøre lejlighederne klar inden håndværkerne kommer? – Svar: Ja, der vil komme en beboerkonsulent, som vil lave individuelle aftaler med den enkelte beboer.
- Ventilationsrør. Vil der være støjgener? – Svar: Støjkravene er, så 80 % ikke vil kunne høre dem. Nogen vil kunne høre det. Der vil være fx ifm. bad, så vil man kunne høre at udsugningen går i gang. Der vil ikke være støj fra lejlighed til lejlighed via rørene.
- Hvad med køkkenerne? – Svar: Hvis man ikke skal have altan, så skal vi ind i et skab for at komme ind til rørene. De steder, hvor håndværkerne tager fx skabe ned, så genetableres det.
- Altaner. Skal vi bibeholde dørene? – Svar: Nej, alle døre og vinduer skiftes.
- Jeg har ingen emhætte? Får jeg så en? – Svar: Ja, alle boliger får en emhætte, så ventilationen kan fungere.
- Hvad med støjen fra Ringgaden? – Svar: De nye vinduer vil reducere støjen fra Ringgaden.
- Støj ude fra er træls, men støj inde er værre. Bliver der gjort noget ved det? – Svar: Nej, det bliver al for udgifts tungt, da det vil kræve genhusning af alle lejemål. Det vil koste omkring 7 mill. kr. bare for lofter og gulve.
- Pulterrum? Hvis loftrumene lukkes, hvad er der så af planer for kælderen? – Svar: Der er ikke regnet økonomi ind til det i dette projekt. De dialoger, der har været har beboerne tilkendegivet at loftrumene kan lukkes.

Leif gennemgår økonomi:

- Samlede udgifter er 34, 6 mill. kr.
- Der er henlagt 3 mill. kr. til formålet.
- Boligforeningen yder et tilskud på 7 mill. kr.
- Det resterende beløb på 24,6 mill. kr. skal låne finansieres
- Det indebærer en årlig udgift på 1,131 mill. kr.

Besparelser:

- Reduktion af trappehenlæggelser og besparelser på drift: 300.000 kr.
- Besparelse på varme, svarende til 30 kr. pr. m²
- Husleje på ombyggede lejligheder: 218.000 kr.
- Restudgift der finansieres over huslejen: 538.000 kr.
- Det svarer til huslejestigning på 218 kr. pr. m².
- Huslejen indfases over 8 år med 27 kr.pr. m² pr. år
- Hovedforeningen yder hermed et tilskud på 8,9 mill. kr.

Spørgsmål:

- Hvad med dem som har fået nyt køkken? – Svar: Problemet er de gamle køkkener. Nye køkkener er i moduler, så det burde ikke være et problem.
- Hvad med de store altaner? Er de helt droppet? – Svar: det kan tages op igen.
- Hvor store kan altanerne være på østsiden? – Svar: det kan forhandles. På Markus Kirkeplads kan de få altaner på 120x180 – hvad koster de der? De koster ca. 700 kr. pr. mdr.
- Falder huslejen igen efter noget tid? – Svar: Nej.
- Kan nye beboere få altaner? – Svar: Ja, det kan de fordi det er en option. Det vil naturligvis blive billigere mens vi har stilladser oppe.
- Hvad vil det koste? – Svar: Morten udsender forespørgsel vedr. altaner. Inden renoveringen, så der kan udregnes en pris. Jo flere jo billigere.
- Kan man få lukkede altaner med glas? – Svar: Nej.
- Hvordan er processen, når vi har stemt ja? – Svar: der ligger ikke en tidsplan pt. Den kan hurtigt laves efter afstemningen. Der vil løbende blive afholdt orienteringsmøder, så alle beboere er informerede om tidsplaner mm.
- Revisoren – hvad er status med ham? – Svar: Han er der på gode vilkår.

Forslaget sættes til afstemning:

Afstemning = Med 36 ja-stemmer blev forslaget om renovering vedtaget.

I marts måned udsendes tidsplan med nedslagspunkter i.