

VELKOMMEN



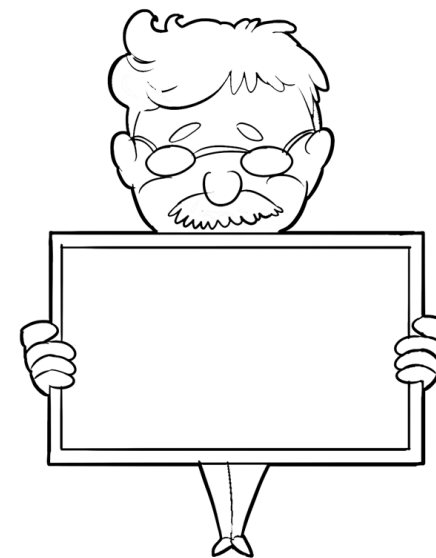
Hadsten Boligforening Afdeling 22 Hadbjergvej og Hovvej



Beboerinformationsmøde nr. 6
Landsbyggefondstøttet renovering
Den 16. januar 2025 kl 19.00

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Vedtagelse af den endelige helhedsplan, jfr ændringer tidligere gennemgået på beboermøde 27/2-24
 1. Indledning og præsentation (afdelingsformand Jane Vejergang)
 2. Gennemgang af projektet
 1. Status - hvad er der sket siden sidst? (direktør Rane Johansen)
 2. Arkitektens gennemgang af projektet (Esther, ERIK Arkitekter)
 3. Tidsplan (Esther, ERIK Arkitekter)
4. Økonomi og huslejer (direktør Rane Johansen)
5. Genhusning (direktør Rane Johansen)
 - Regler og praktik
 - Hvem
 - Muligheder
8. Fremadrettet beboerorientering (direktør Rane Johansen)
9. Afstemning
10. Eventuelt



Velkomst og præsentation



Esther Ellingsen
ERIK Arkitekter
Totalrådgiver



Birgitte Hansen
DAI
Bygherrerådgiver



Per Fabricius Jensen
Hadsten Boligforening
Driftsinspektør



Karsten Byskov
Hovedbestyrelse, formand



Anja Kaspersen
ERIK Arkitekter
Totalrådgiver

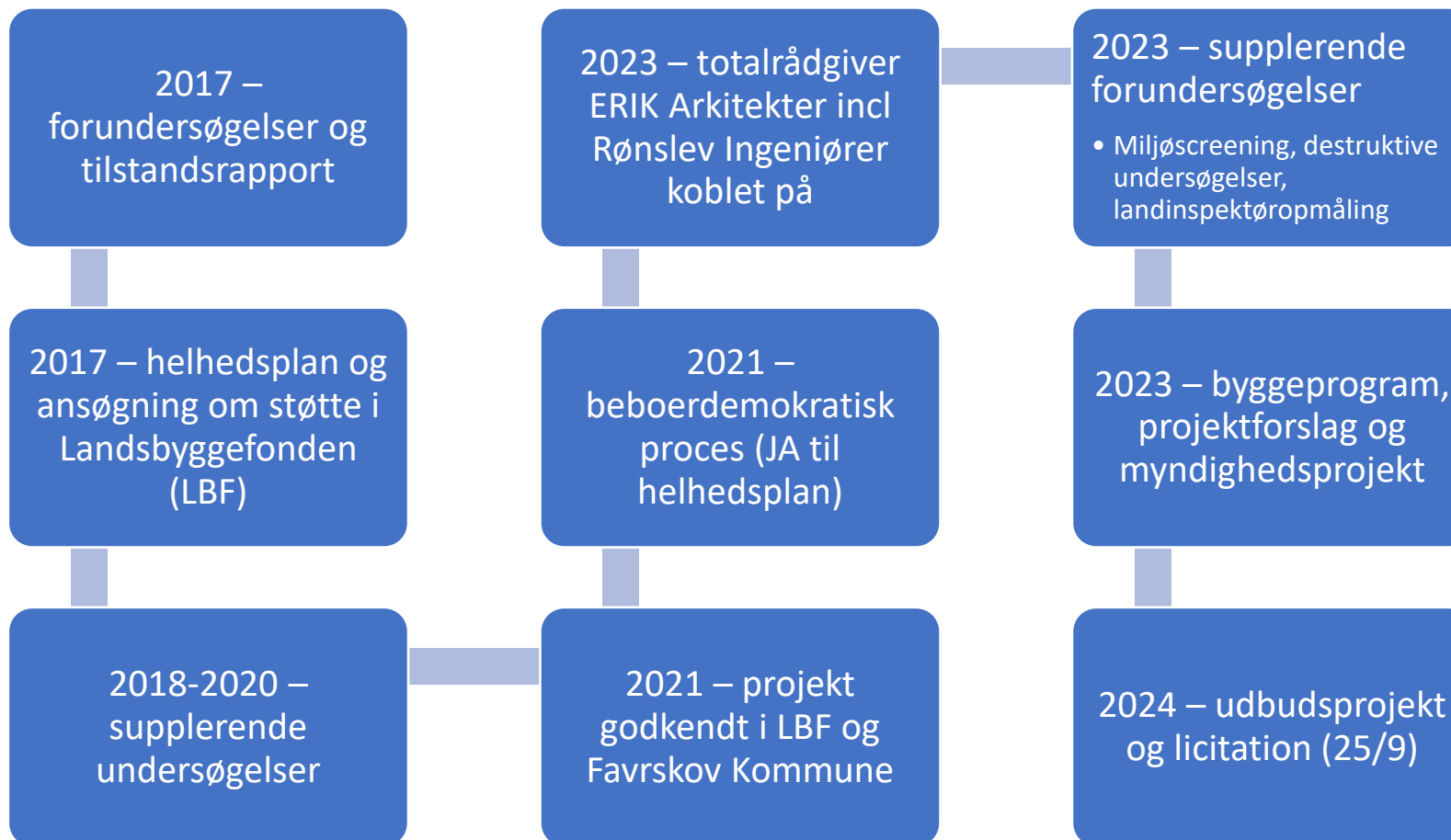


Rane Johansen
Hadsten Boligforening
Direktør



Jane Vejergang
Afdelingsbestyrelse, formand

Status – hvad er der sket siden sidst?



Siden sidst...



Arkitektens gennemgang af projektet - incl tidsplan



Hadsten Boligforening
Afdeling 22
BEBOERMØDE

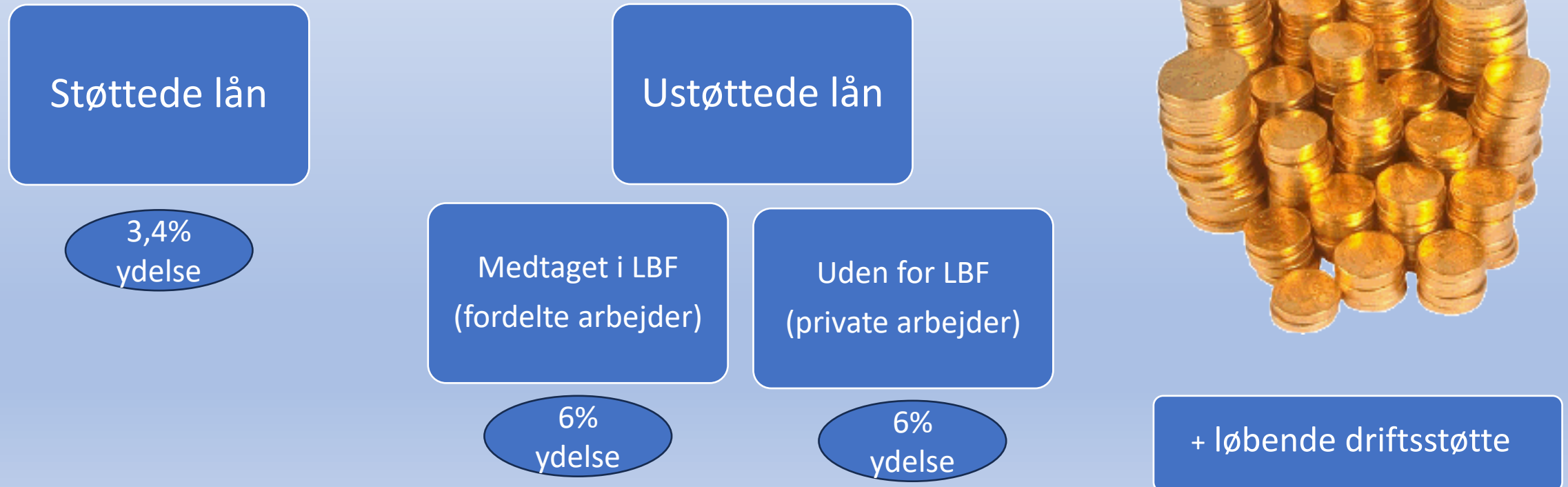
Sagsnummer: 303946
Dato: 27.02.2024

ERIK



Økonomi – hvordan hænger tingene sammen?

Landsbyggefonden



Økonomi – hvad reducerer huslejen?

- Træk i Landsbyggefonden
 - Fællespulje
 - Trækingsret
- Kapitaltilførsel
 - Favrskov Kommune
 - Realkredit
 - Landsbyggefonden
 - Hadsten Boligforening
- Fritagelse af
 - Ydelser, udamortiserede lån
 - Ydelser, G-indskud



Økonomi – hvad reducerer huslejen?

- Afdelingens opsparede henlæggelser – én gang
- Driftsmæssigt (løbende)
 - Almindelig vedligeholdelse
 - Ekstraordinære henlæggelser (D&V plan)
 - Istandsættelse ved fraflytning



Økonomi og huslejer

- gennemsnitlig huslejberegning beboermøde 8/12-21 (stemt JA til)

Adresser	Antal boliger	Stigning m2/år	Gennemsnitlig stigning kr/år	Gennemsnitlig stigning kr/md	Gennemsnitlig Leje pr 1/1-2021	Gennemsnitlig NY HUSLEJE Kr/md	Stigning i %
Hadbjerg 14-16	42	100	9.000	750	5.268	6.018	14
Hadbjerg 18	21	75	6.986	582	5.929	6.518	10
Hadbjerg 20-46	23	46	2.220	185	4.177	4.362	4
Hovvej 90, 92, 100	29	81	8.145	679	6.496	7.175	10
Hovvej 94, 96, 98	20	46	2.746	229	4.538	4.767	5

Gns 78 kr/m2/år

Økonomi og huslejer

- gennemsnitlig huslejberegning beboermøde 16/1-25 (skal der stemmes om)

Adresser	Antal boliger	Stigning m2/år	Gennemsnitlig stigning kr/år	Gennemsnitlig stigning kr/md	Gennemsnitlig Leje pr 1/1-2025	Gennemsnitlig NY HUSLEJE Kr/md	Stigning i %
Hadbjerg 14-16	42	103	9.270	773	5.579	6.352	14
Hadbjerg 18	21	77	7.172	598	6.264	6.862	10
Hadbjerg 20-46	23	47	2.268	189	4.432	4.621	4
Hovvej 90, 92, 100	29	83	8.346	696	6.957	7.653	10
Hovvej 94, 96, 98	20	47	2.806	234	5.034	5.268	5

Gns 85 kr/m2/år



PAUSE

Genhusning – hvad siger loven?

Reglerne om genhusning for almene boliger ved nedrivning og ombygning findes i **Almenlejeloven** §§ 86 og 86 a.

- *Hvis ens bolig nedlægges skal udlejer finde en passende permanent erstatningsbolig i kommunen.*
- *Hvis ens bolig skal renoveres og man ikke kan bo i den i renoveringsperioden, skal udlejer sikre en **passende midlertidig erstatningsbolig i kommunen.***
- Midlertidig genhusning må max være 12 måneder. Vi forventer en genhusning på mellem ca. 6 - 10 måneder i dette projekt.

Genhusning – hvem og hvor længe?

Hadbjergvej 14 og 16 (bygning 1 og 2)

- Boligerne totalrenoveres indvendigt og udvendigt så der opnås tilgængelige boliger.
- Ca. **9-10 måneders** genhusning.

Hovvej 90 og 92 (bygning 3 og 4)

- boligerne renoveres med nye vinduer, facader, radiatorer, ventilation og baderum.
- Ca. **6 måneders** genhusning.

Hovvej 100 (bygning 7)

- boligerne renoveres med nye radiatorer, ventilation og baderum.
- Ca. **6 måneders** genhusning.

Renovering uden genhusning – hvem ?

Hadbjergvej 18 (bygning 9)


- Boligerne renoveres med nye vinduer, facader, radiatorer og ventilation
- Ingen genhusning.
- Forventet renoveringslængde i denne del af afdelingen: **6 måneder**

Hadbjergvej 20-46 (bygning 11-15)

- Boligerne renoveres med nye radiatorer og ventilation
- Ingen genhusning.
- Forventet renoveringslængde i denne del af afdelingen: **6 måneder**

Genhusning – flere muligheder

Der er flere mulige genhusningsmodeller.

1. (Pavillon i afdeling 22's område) 
2. Bolig i Hadsten Boligforening
3. Bolig hos anden boligforening, privat udlejer
4. Vandrehjem, hotel, gæsteværelse
5. Eget sommerhus, campingvogn, hos familie o.lign.



Vi kontakter hver enkelt og laver en aftale, som passer den enkelte bedst.

Vi sikrer 2 x flytning og evt. opmagasinerings i genhusningsperioden.

Der udarbejdes en "genhusningspjece" med gode råd, spørgsmål og svar.

Genhusning – midlertidig

Midlertidig genhusning

Vi forsøger at finde en bolig, som svarer til den, du har i dag.



Genhusning – Hvad skal du betale i husleje

Midlertidig genhusning

- har din genhusningsbolig en højere husleje end den husleje du betaler i dag, skal du kun betale en husleje svarende til din nuværende husleje.
- har din genhusningsbolig en lavere husleje end den husleje du betaler i dag, skal du kun betale denne lavere husleje i genhusningsperioden.



Genhusning – Flytning

Vi betaler for en standard-flytning.

Du skal selv pakke dine ting i kasser

- der kommer et flyttefirma og flytter for dig.

Det gælder både, når du flytter ud, og når du flytter tilbage.



Genhusning – Boligstøtte

Der ændres **ikke** på boligydelse/boligstøtte i den midlertidige genhusningsperiode



Genhusning – hvis du selv finder et sted

Hvis du selv finder genhusning, så skal du ikke betale husleje i genhusningsperioden.

F.eks. hvis du vil bo i eget sommerhus, egen campingvogn, hos familie.
God måde at spare penge!



Tidsplan

Hovedtidsplan for udførelse

Sag: Hadsten Boligforening
 ERIK Sagsnr: 303646
 Dato: 07.12.2023
 Rev. nr.: B
 Rev. dato: 31.01.2024

Tids- og ydelsesplan for Hadsten Boligforening		2025												2026												2027															
		Juni			Juli			August	September	Oktober	November	December	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December	Januar	Februar	Marts	April	Maj	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	December					
Uge		24	25	26	27	28	29	30																																	
Byggeperiode																																									
Antal genhusningsboliger*, som påkræves i perioden								21 stk.						31 stk.												10 stk.															
Proces fra prækvalifikation frem til byggeopstart: Se anden tidsplan																																									
Byggeopstart / mobilisering		█																																							
Bygning 1 (21 boliger) - Genhusning - Byggetid** 10 måneder								█						█						█																					
Bygning 9 (21 boliger) - Ingen genhusning - Byggetid** 7 måneder														█						█																					
Bygning 2 (21 boliger) - Genhusning - Byggetid** 10 måneder														█						█						█															
Bygning 3 (10 boliger) - Genhusning - Byggetid** 6 måneder														█						█																					
Bygning 4 (10 boliger) - Genhusning - Byggetid** 6 måneder														█						█																					
Bygning 7 - (9 boliger) - Genhusning - Byggetid** 6 måneder																				█						█															
Bygning 11-15 (23 boliger) Ingen genhusning - Byggetid** 6 måneder																										█															

BEMÆRK:

* Genhusningsboliger: Der kan maksimalt forudsættes 31 stk. genhusningsboliger ad gangen. (HE stiller 20 stk. til rådighed i selve bebyggelsen og Bygherre stiller op til 11 stk. til rådighed i andre boligafdelinger).

** Byggetid: Tidsplanen er en brutto-tidsplan og de enkelte byggetider er inklusiv vejrspildsdage, nedbrydning, delafleveringer, endelig aflevering og ibrugtagning af bygninger og udeanlæg

█ Blå streg = Sanktionsgivende deltermin (DT 1-7) (Fredag i den pågældende uge)

█ Rød streg = Sanktionsgivende sluttermin (ST) (Fredag i den pågældende uge)

De grå søjler anviser hovedferier, der ikke er indregnet i de angivne byggemåneder

Der skal afsættes minimum 2 kalenderuger til ind- og udflytning

Obs. på at der er ubetinget krav til beboervarsling minimum 3 måneder inden udflytning/genhusning og i øvrigt 6 uger ved alle arbejder.

Tidsplanen anviser en samlet byggetid hen over ca. 28 måneder inkl. mobilisering og endelig aflevering

Fremadrettet beboerorientering

