

# Velkommen til Informationsmøde AAB AFD. 39.

## Status på Helhedsplanen Midlertidig genhusning d. 9 april 2024



## **DAGSORDEN**

1. Valg af dirigent
2. Dagsorden:
3. Råderetskøkkener til afstemning – forslag vedhæftet indkaldelse.
4. Præsentation og gennemgang af regler for genhusning som lovet.
5. Hvad skal der ske nu – besøg af Landsbyggefonden.
6. Tidsplan

## Råderetskøkkener:

Afdeling 39 skal godkende følgende:

- 1) Godkende at afdelingen af dv-midler (eventuelt ved låneoptagelse, såfremt afdelingen har tilstrækkelig friværdi) finansierer et basiskøkken på kr. 25.000 i forbindelse med modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
- 2) Fastlægge perioden for afskrivning i forbindelse med kollektiv råderet over 20 år. Afskrivningsperioden vil være til den periode som beboer afdrager via huslejen og den periode som lån til finansiering afdrages over.
- 3) Søge kommunal godkendelse til modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
- 4) Ordningen omfatter opsætning af 10 køkkener i flyttelejemål årligt og 5 nye køkkener årligt, hvis der ikke er tale om flyttelejemål. Ordningen er gældende i 5 år - fra og med 2024 til og med 2028.
- 5) Udgiften per køkkener må maksimalt være på kr. 117.000 inkl. afdelingens finansiering af basiskøkkenet og finansieringen af køkkenerne vil for forbedringsdelen ske gennem 20-årige fastforrentede realkreditlån.

Det vil således være muligt at låne op til kr. 6.900.000 i de 5 år fra modtagelse af den kommunale godkendelse.

Der skal på dv-planen være afsat kr. 375.000 årligt i de 5 år i alt kr. 1.875.000. Dette kan forudfinansieres via tillægsbevilling på dv-plan for 2024 og indarbejdes på dv-plan for 2024 og frem, så dv-planen kommer i balance. Beløbet kan eventuelt lånefinansieres.

Det er væsentligt at påpege at:

- Ydelsen på lånet for moderniseringsdelen vil blive pålagt lejemålet som forbedringstillæg.
  - Basisdelen og mindre arbejder (herunder udskiftning af brugsvandsinstallationer og visse el-arbejder) vil skulle dækkes af afdelingens henlæggelser (dv-planen), da disse udgifter falder ind under kategorien vedligehold. Der kan endvidere ikke inkluderes maling eller gulvarbejde eller andre udgifter, der ikke har relation til selve køkkenudskiftningen. Disse omkostninger skal, såfremt de vurderes at være vedligehold betales af afdelingens henlæggelser eller såfremt der er tale om modernisering betales direkte fra beboer til håndværker og kan ikke inkluderes i råderetten. Omkostninger til hårde hvidevarer skal altid dækkes af beboeren.
  - Der må benyttes de køkkenleverandører, som afdelingen ønsker.
- Administrationen anbefaler følgende køkkenleverandør til modernisering af køkkener:  
Arne Pedersen A/S, Tvis Køkkencenter Greve, Designa A/S, Vordingborg Køkkener A/S og HTH Køkkener A/S.
- Administrationen kan ikke godkende anvendelse af Ikea A/S, da de ikke ønsker at overholde AAB's leverandørbetingelser.

### Økonomiske beregninger

Det vil således være muligt at låne for op til kr. 6.900.000 i løbet af de 5 år svarende til kr. 117.000 minus 25.000 per køkken gange 15 køkkener gange 5 år.

For et køkken til kr. 117.000 (det maksimale) vil den månedlige stigning i forbedringstillæg per bolig være på kr. 615.

### Bilag

- Eksempel på anlægsbudget på kr. 117.000.

<b>AAB, Afdeling 39</b>	
<b>Køkkener gennem den kollektive råderet</b>	
<b>Eksempel på anlægsbudget til kr. 117.000</b>	
Ombygning af nuværende køkken	110.673,00
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>	<b>110.673,00</b>
Honorar for syn	1.027,00
Byggesagshonorar	3.000,00
Finansieringsomkostninger	2.300,00
Stiftelsesprovision, låneoptagelses- gebyr, kurtage og tinglysning	2,00%
<b>Anlægsudgifter i alt vedligeholdelse og modernisering</b>	<b>117.000,00</b>
Afdelingens finansiering via dv-midler af vedligeholdelsesdelen	25.000,00
<b>Anlægsudgifter i alt modernisering</b>	<b>92.000,00</b>

<b>Driftsbudget:</b>		Rente, bidrag og kursfradrag	Løbetid (10, 15 el. 20 år)	Udgift pr. år
Realkreditlån	92.000	5,00%	20 år	7.382,32
Boligafgiftsforhøjelse pr. år				7.382,32

Forøgelse i forbedringstillæg månedligt i kr.	615,19
---	--------

# Råderetskøkkener

- Afstemning:
- For:
- Imod :
- Blanke stemmer:

## AFD. 39 DAGSORDEN

- Dagsorden:
- Præsentation – hvem er vi
- Hvad er der sket siden sidste møde.
- Generel orientering om midlertidig genhusning, hvis det bliver aktuelt.
- Hvad skal der ske nu - tidsplan

## Hvem er vi ?

- Mette Chang-  
Beboerkoordinator, AAB
- Carsten Clement-  
Seniorprojektleder



## AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

### Hvad er der sket siden sidste møde:

- Der er modtaget besked om at Landsbyggefonden kommer på besigtigelse d. 16 april 2024.
- Vi viser dem rundt og de skal ind og se et par boliger. Derefter gennemgår de det fremsendte materiale og kommer med en række spørgsmål – som vi efterfølgende skal besvare.
- Der er deltagelse af Landsbyggefonden, afdelingsbestyrelsen, Kommunen forventes at deltage og så undertegnende.



## AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

### RADONMÅLINGER:

- Der er indsamlet Radonmålinger  
Rapporten er udarbejdet og modtaget.
- Niveauet af de målinger der er udført, ligger over det anbefalede niveau i alle boliger –  
hvad der skal gøres, skal aftales nærmere med Landsbyggefonden.  
Jeg har været i kontakt med kommunen, vi skal ikke foretage noget forhastet, men  
afvente de videre undersøgelser som aftales.

## AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

### STABILITET I TAGENE:

- Som orienteret om tidligere, har vi igangsat supplerende undersøgelser af tagenes styrke og stabilitet.
- Disse undersøgelser er endnu ikke afsluttet og skal formegentligt suppleres af yderligere undersøgelser. Disse skal aftales nærmere med Landsbyggefonden.
- Efter Landsbyggefondens besøg vil vi udsende et nyhedsbrev hvor vi vil orientere om hvad der mere præcist kommer til at ske.

## AFD. 39 GENHUSNING

DETTE ER EN GENEREL ORIENTERING OM DE REGLER OG RAMMER DER ER FOR GENHUSNING VED RENOVERING AF EN ALMEN BOLIG.

DET SKAL UNDERSTREGES, AT VI IKKE ENDNU VED OM DER SKAL SKE GENHUSNING I AFD. 39 I FORBINDELSE MED EN MULIG RENOVERING AF AFDELINGEN.

Genhusning er reguleret i Almenlejeloven Kapitel 14, § 85, 86 og 86a.

## AFD. 39 GENHUSNING

- Der skal kun ske genhusning hvis en renovering er så omfattende at man ikke kan bo i boligen mens renoveringen pågår.
- Det vil være tale om midlertidig genhusning, hvor man kommer tilbage til sin egen bolig når renoveringer er afsluttet.

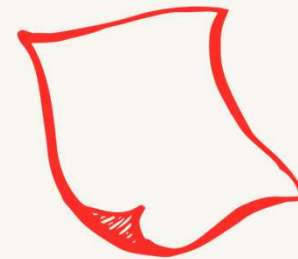
## AFD. 39 GENHUSNING

- Ved tilgængeligheds- og ombygningsboliger kan genhusningen vare op til 12 måneder eller mere.
- Hvis renoveringen er på mere end 12 md. har man ret til at bliver permanent genhuset – det er lige som en almindelig flytning, hvor man får dækket flytteomkostninger.



## Kriterierne for genhusning

- AAB tilbyder beboerne genhusning i en anden bolig i samme afdeling eller en anden bolig i nærområdet.
- Der kan i visse tilfælde ske genhusning i pavillon.
- Genhusningsboligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.
- Hver husstand får 1 genhusningstilbud.
- Der betales IKKE indskud i den midlertidige bolig.



## Den midlertidig genhusningsbolig

- Vi tager udgangspunkt i at størrelse og placering modsvarer den nuværende bolig.
- Beboerne bevarer kontrakten på boligen i afd. 39.
- Beboerne betaler fortsat husleje for boligen i afd. 39, men betaler for forbrug i genhusningsboligen.
- Hvis genhusningsboligen er billigere i husleje, udbetaler AAB huslejerefusion og beboeren skal sørge for at ændre beløb i forhold til evt. boligstøtte hos Udbetaling Danmark
- Der udarbejdes en skriftlig aftale om midlertidig leje

## Beboerkoordinator

- Beboerkoordinator afholder samtaler (hvis der er behov for det) med de beboere der skal genhuses. Samtalerne tager udgangspunkt i genhusningsmuligheder og genhusningsønsker.
- Beboerkoordinator koordinerer udvælgelse af boliger til genhusning og bistår den enkelte husstand i forbindelse med flytningen.
- Der indgås aftale med professionelt flyttefirma til håndtering af flytninger.



## Nedpakning og flytning

- Som udgangspunkt pakker beboerne selv deres indbo ned i de udleverede flyttekasser og alt indbo flyttes til den midlertidige bolig af et flyttefirma.
- De husstande, hvor der er behov for hjælp til en komplet flytning med nedpakning, flytning, udpakning og på plads-sætning modtager dette.
- Husstande, hvor beboerkoordinatoren vurderer de har behov for det, kan få op til 3 handymand-timer til opsætning af fx lamper, billeder.



## Fra- og tilbageflytningssyn

- Der foretages syn af kontraktboligen af AAB, rådgiver og entreprenør med billeddokumentation, når beboerne er blevet flyttet og igen, når arbejdet er afsluttet.
- Husstandene har ca. 1 uge, hvor de disponerer over begge boliger.

## Tilbageflytning

- Alle genhusede beboere vender tilbage til egen bolig.

## Beboere, der selv skaffer midlertidig genhusning

- Beboere, der selv sørger for midlertidig genhusning, fritages for husleje i kontraktboligen, mens de er genhuset.
- Beboeren skal selv afholde udgiften til eventuel opmagasinering ved egen genhusning.

## Den videre proces fra nu

I god tid inden renoveringen går i gang, bliver de beboere, som skal genhuses, indbudt til en 1-til-1 samtale med beboerkoordinatoren, hvor den enkeltes ønsker og situation drøftes igennem.

Hvis du vil vide mere, kan du besøge AlmenNet - Genhusningshæfte.

- Link til hæftet:  
[https://www.almennet.dk/media/idqjbnnl/almenhaefte\\_dine-rettigheder-ved-genhusning.pdf](https://www.almennet.dk/media/idqjbnnl/almenhaefte_dine-rettigheder-ved-genhusning.pdf)

# Spørgsmål og dialog omkring genhusning.



## AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

### Hvad skal der ske nu - tidsplan.

Markeret med gult, er den oprindelige plan

- Indsende ansøgning til LBF: Medio December 2023. - Afsluttet
- Møde nu - 9. april 2024.
- Forventet besøg af LBF: November el. December 2024 : 16 April 2024
- Foretage supplerede undersøgelser: Januar – April 2025 : Juni 2024 – December 2024
- Indsende rapport og afvente LBF: Maj – Oktober 2025 : Januar - Juni 2025
- Blive enige om hvad skal med og ikke med: Ultimo 2025 start 2026 : Medio 2025 – Ultimo 2025
- Økonomi – budgetark udarbejdes - hvad kan støttes og ikke støttes: 2026
- Huslejberegning kan udarbejdes: ultimo 2026 - primo 2027 afstemning om Helhedsplanen.

## AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

### Tidsplan.

- Når alt er på plads og huslejen er fastlagt og der er stemt om helhedsplanen. Skal følgende foretages:
- Udbud og valg af totalrådgiver – EU udbud – ca. 6 mdr.
- Derefter skal der tegnes og beregnes til at sende selve udførelsen i udbud, så der kan blive valgt en entreprenør til at udføre arbejder – EU udbud – dette tager ca. 8 - 12 mdr.
- Derefter kan renoveringen sættes i gang – forventet ultimo 2028 – primo 2029.
- Tidsplan er foreløbig og der tages forbehold for ændringer- vi ved at der altid kommer forskellige udfordringer undervejs, så en proces der kører helt efter vil være usædvanlig , men vi arbejder for det.



# AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

- Egne Noter:

- Egne noter

# AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

- Egne Noter:

- Egne noter