

Afdeling 24 - Oddesundvej

September 2024



Orienterende beboermøde 3. sept. 2024

Mødets formål:

Formålet med mødet er at orientere om Himmerlands dialog med Landsbyggefonden om muligheden for at yde støtte til en totalrenovering af afdelingens bygninger og boliger. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at afdelingen har mulighed for at få tilsagn om støtte allerede i 2024, såfremt et flertal af beboerne er indstillet på det.

Hvad betyder en totalrenovering?

Det betyder, at boligerne efter renovering vil kunne fremstå i en kvalitet, der er tæt på helt nye boliger. I hovedtrækket vil det betyde, at der i samtlige boliger vil kunne ske følgende:

- > Nye badeværelser
 - Inkl. tilslutningsmulighed for vaskemaskine/tumbler
 - Inkl. gulvvarme
- > Nye køkkener
- > Ventilationsanlæg
- > Nye indvendige døre og indbyggede skabe
- > Nye gulve og lofter (inkl. isolering)
- > Ovenlys

Af udvendige arbejder vil der kunne ske bl.a.

- > Efterisolering af facader
- > Nye facader (mursten)
- > Nye tage (tagpap)
- > Nye vinduer
- > Nye udhuse
- > Nye kloak- og fjernvarmerør
- > Nye flisebelægninger (gader og haver)



HIMMERLAND
BOLIGFORENING



Særligt for lejlighederne - Oddesundvej 63, 80, 120, 121, 126, 159, 177

De nuværende 2 rumms boliger på 68 m² forudsættes lagt sammen med naboledighed (ungdomsbolig) på 27 m² – til en ny type 3 rumms bolig på 95 m².

Særligt for lejlighederne - Oddesundvej 35, 191

De nuværende 3 rumms boliger på 84 m² forudsættes lagt sammen med naboledighed (ungdomsbolig) på 27 m² – til en ny type 4 rumms bolig på 111 m².

Endelige løsninger skal besluttes af et byggeudvalg

På nuværende tidspunkt er der ikke truffet beslutninger for endelige løsninger af indretninger for rækkehuse og lejligheder. Hvis beboerne beslutter sig for en totalrenovering bliver der nedsat et byggeudvalg, der sammen med Himmerland træffer beslutning om indretninger og materialevalg m.v. Byggeudvalget vil bestå af afdelingsbestyrelsen suppleret med beboere valgt på et beboermøde.

Hvad bliver den fremtidige husleje?

Den fremtidige husleje er fastsat ud fra beliggenhed og vurdering af boligernes konkurrenceevne efter en totalrenovering. OBS - alle nævnte huslejepriser er 2024 priser. I enkelte boliger kan der i dag være tillæg til huslejen for modernisering af køkken og/eller bad. Efter en evt. totalrenovering bortfalder disse tillæg.

Afdeling 24	Før			Efter		
	Antal	M ²	Husleje	Antal	M ²	Husleje
1 rum	9	27	1.724	0		
2 rum	53	68	4.301	46	68	5.720
3 rum	69	84	4.881	67	84	6.500
3 rum - sammenlagt bolig				6	95	7.125
4 rum	14	97	5.570	14	97	7.400
4 rum - fritliggende gårdhus	41	108	5.863	41	108	7.850
4 rum - sammenlagt bolig				2	111	8.000
Antal boliger i alt	186			177		

Modtager man i dag boligstøtte vil den som ofte også bliver højere. Man kan på denne hjemmeside beregne sin fremtidige boligstøtte: <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Boligstoette-oversigt>

Hvad er alternativet til en totalrenovering?

Udgiften til en totalrenovering er budgetteret til ca. 270 mio. kr. – eller 1,45 mio. kr. pr. bolig. Det er en stor udgift, men til gengæld vil det blive muligt at undgå yderligere renoveringsarbejder i en lang årrække fremover – og der vil blive sikkerhed omkring afdelingens økonomi. Af de ca. 270 mio. kr. finansieres ca. 25 % med opsparede midler i afdelingen og huslejeregulering. 75 % finansieres med renoverings- og driftsstøtte fra Himmerlands dispositionsfond og Landsbyggefonden – samt driftsbesparelser. Det vurderes at uden en totalrenovering vil de løbende vedligeholdelsesudgifter de kommende år stige med huslestigninger til følge – men uden de forbedringer af boligerne, som en totalrenovering vil medføre.

Hvornår kan en renovering gå i gang?

Hvis beboerne stemmer ja til renoveringen, vil den videre proces og projekt bliver koordineret med afd. 20, hvor beboerne i juni 2024 stemte ja. En sådan koordinering vil være en økonomisk fordel for begge afdelinger. Den videre planlægning med arbejde i byggeudvalg vil gå i gang sammen med afd. 20 i løbet af efteråret 2024 og fortsætte ind i 2025. Selve renoveringen med byggearbejderne vil følge i forlængelse af afd. 20 med start i slutningen i 2027 eller i løbet af 2028 – og derefter ca. 2 år frem i flere etaper. En bolig vil være under ombygning i ca. 8 måneder.

Hvordan håndteres genhusning ?

Mens boligerne renoveres, skal beboerne være genhuset i ca. 8 måneder. Vi vil gøre det yderste for at sikre at man bliver genhuset i Aalborg Øst. I de 8 måneder fortsætter man med at betale sin sædvanlige husleje. Flytteudgifter og udgifter til genhusningsboligen/evt. opbevaring er omkostninger, som er indregnet i renoveringsprojektet. Hvis man selv klarer genhusningen, f.eks. ved at flytte i sommerhus, er der mulighed for at undgå at betale lejen i genhusningsperioden.

Hvis man ønsker at flytte permanent til anden bolig, så er der mulighed for at ansøge om det. F.eks. kan det være, at det passer med at man kan flytte direkte over i en færdigrenoveret lejlighed – eller man ønsker en mindre eller større bolig. Flytter man internt i afdelingen følger ens indskud med. Flytter man til en anden afdeling, skal man betale et nyt indskud. Vælger man selv at finde en ny bolig og selv flytte, er der mulighed for at få udbetalt en kontant erstatning, hvis man bliver boende og betaler leje helt frem til 3 måneder før ens bolig skal være tømt.

Alle disse muligheder bliver afklaret mellem den enkelte husstand og en medarbejder fra Himmerland på møder, der afholdes ca. 6 måneder før boligen skal være fraflyttet.

Visualisering – afdeling 24 efter renovering



Individuelle spørgemøder holdes i afdelingens fælleshus

Hvis man som beboer har brug for at få svar på spørgsmål – i relation til ens egen situation, så er der mulighed for at tale med følgende medarbejdere fra Himmerland Boligforening.



Rasmus Hjorth
Projektleder
(projekt)
96 31 52 38 / rh@abhim.dk



Anne Mette Nielsen
Udlejningsmedarbejder
(genhusning)
96 31 52 32 / amn@abhim.dk

Rasmus og Anne Mette vil også være til stede til særlige spørgemøder, hvor man kan møde dem i afdelingens fælleshus.

Det sker på følgende tidspunkter:

Mandag den 9. sept. 2024 kl. 13.00-15.00
Torsdag den 12. sept. 2024 kl. 16.00-18.00

Næste møde

Det ordinære beboermøde afholdes tirsdag den 24. september. På dette møde er der mulighed for at beslutte om forslaget til totalrenovering kan sendes til endelig afgørelse i en skriftlig urafstemning blandt beboerne.

Kommunal behandling

Aalborg Kommune har allerede på byrådsmødet den 27. maj godkendt forslaget om totalrenovering. På grund af tidsfrist fra Landsbyggefonden har Himmerland fremsendt sagen til forvaltningen med bemærkning om, at en kommunal godkendelse er betinget af, at der er et flertal af beboerne, der kan godkende en renovering.



HIMMERLAND
BOLIGFORENING