



November 2015



Renoveringens ABC

Ravnkildevej



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Din afdeling skal

renoveres

Afdelingsmødet, der er den øverste myndighed i den afdeling af Himmerland Boligforening, som du bor i, har besluttet at din afdeling skal renoveres.

Vi har samlet information om projektet i dette hæfte. Og hvordan det vil komme til at påvirke din hverdag.

Kan du ikke finde svar i dette hæfte, kan du få mere at vide her:

Driftsforhold

Varmemester Lars Adserballe
Tlf. 98 15 98 79
Mail: 9050vm@abhim.dk

Genhusning

Ann Marie Simonsen
Tlf. 96 31 52 19
Mail: ams@abhim.dk

Byggeplads

Projektleder Allan Revsbech
Tlf. 96 31 52 29
Mail: ar@abhim.dk

Afdelingens hjemmeside

<http://afd9050.abhim.dk>

Udbetaling Danmark

www.udbetaling.dk

Himmerland Boligforening

Rendsburggade 22, 9000 Aalborg
Tlf. 96 31 52 00
Mail: info@abhim.dk
www.abhim.dk

Et nyt hjem eller genhusning

En byggesag kan være så omfattende og gribe så meget ind i din hverdag, at det er nødvendigt, at du flytter fra din bolig.

Uanset hvad gælder der nogle enkle hovedregler: Du har i forbindelse med en byggesag ret til at blive genhuset. Og der bliver i god tid inden holdt **ET PERSONLIGT MØDE** med dig.

Der er to muligheder for genhusning: Midlertidig eller permanent.

Ved **MIDLERTIDIG GENHUSNING** låner du en anden bolig – så vidt muligt i det område hvor du bor – og Himmerland betaler flytteudgifterne. Du kommer maksimalt til at betale samme husleje, som du gør i din nuværende bolig. Og du flytter tilbage til din bolig, når den er klar igen.

Er der tale om en **PERMANENT GENHUSNING**, kan du bede Himmerland finde en ny blivende bolig til dig, eller du kan vælge selv at finde en anden bolig. Himmerland betaler flytteomkostningerne – og du betaler den husleje, der gælder for din nye bolig.

Du har ret til en ny bolig af **PASSENDE STØRRELSE**, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Størrelsen er "passende", når den har et værelse mere end antallet af medlemmer i din husstand eller samme antal værelser som din nuværende bolig. Du kan sige nej til den første bolig, Himmerland tilbyder dig, hvorefter du har krav på ét tilbud mere.

Ved genhusning bliver der holdt et **LEMPELIGT FLYTTESYN**, i forbindelse med at du flytter fra din nuværende bolig. Der bliver holdt et tilsvarende lempeligt syn, når du flytter fra den midlertidige bolig, hvis der er tale om midlertidig genhusning.

INDSKUDET minus et eventuelt fradrag for misligholdelse, huslejerestance og afregning af forbrug bliver overført til dig eller modregnet i indskudet for din nye bolig i Himmerland.

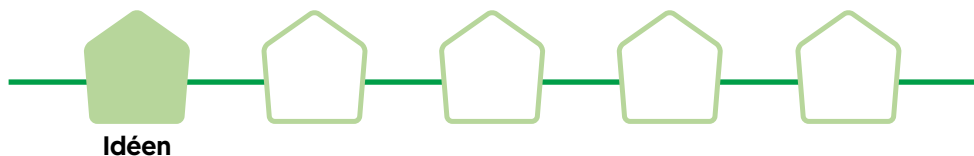
Hvis du vælger ikke længere at bo i en Himmerland-afdeling, bliver dit indskud udbetalt efter fradrag for misligholdelse, huslejerestance og forbrug.



Tidsplan for renoveringen

Vi har udarbejdet denne overordnede tidsplan for renoveringen af Ravnkildevej. Det er dog vigtigt at bemærke, at der er tale om cirka tidspunkter. Den overordnede tidsplan er udtryk for vores forventninger på nuværende tidspunkt, det er det bedste bud, vi har lige nu. Beboerne ajourføres løbende mere detaljeret via informationsbreve, samt materiale bliver lagt på hjemmesiden.





En byggesag

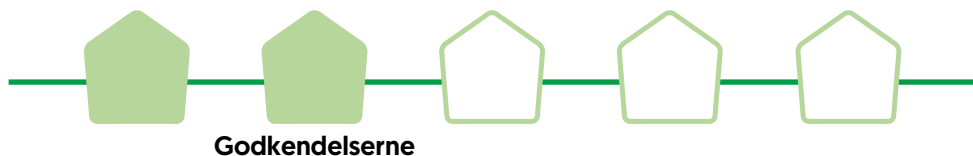
fra start til slut



En byggesag begynder med, at beboerne, afdelingsbestyrelsen eller Himmerlands administration formulerer et oplæg til renovering. Herefter drøfter afdelingsbestyrelsen og Himmerland, hvad der skal laves.

Næste skridt er, at afdelingsbestyrelsen godkender, at Himmerland sætter gang i en forundersøgelse. Dette

arbejde viser, hvad der skal udføres, og hvad det forventes at koste. På dette stade vælger afdelingsbestyrelsen og Himmerland en ekstern rådgiver. Der er tale om en byggeteknisk ekspert – en arkitekt eller ingeniør – der i detaljer beskriver de arbejder, der skal udføres. Ofte laves der grundige tilstandsvurderinger for at dokumentere problemerne i afdelingen.



Himmerland ejer afdelingen. Det er derfor boligforeningens organisationsbestyrelse, der har det overordnede ansvar, og organisationsbestyrelsen skal godkende alle større arbejder. Også afdelingsbestyrelsen skal godkende oplægget og tage stilling til det samlede byggeprogram, som beskrives i et beslutningsgrundlag.

Som afdelingens øverste myndighed er det afdelingsmødet, der godkender projektet. Det er vigtigt, at beboerne bakker op om projektet, for de er via huslejen med til at betale for forbedringerne.



Det er også nødvendigt med behandling og godkendelse hos kommunen. Det tager tid, for kommunen skal både se på projektet som helhed, dets budget og finansiering og give byggetilladelse. Typisk går der nogle måneder, men det kan ske, at det tager så lang tid, at byggesagen reelt går i stå i en periode. Derfor kan der gå en rum tid fra beslutningen på afdelingsmødet til planlægning af byggesagen kan begynde.

Under planlægningen afklarer Himmerland, hvilke muligheder for finansiering afdelingen har. Det kan for eksempel være henlæggelser (opsparing), låneoptagelse eller støtte fra Landsbyggefonden.

Der vælges et byggeudvalg, som består af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen samt aktive beboere, der er valgt på afdelingsmødet.



Planlægningen

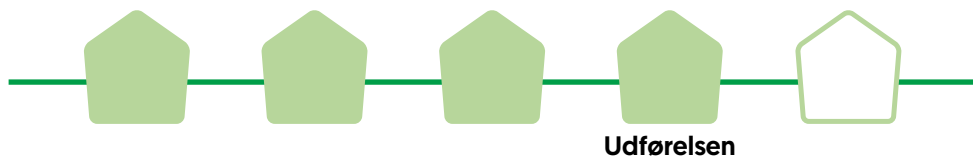


Med godkendelserne på plads sætter Himmerland rådgiveren i gang med projekteringen, der omfatter tegninger, beskrivelser, tidsplan og budget for hele byggesagen. Det kan give justeringer af det oprindelige oplæg.

Herefter indstiller Himmerland og rådgiveren et antal entreprenører til afdelingsbestyrelsen med forslag om, at de bliver indbudt til at give tilbud på byggeopgaverne. De indbudte entreprenører får derefter et udbudsmateriale med detailprojekt og tidsplan – og nogle uger til at komme med et skriftligt tilbud.

Næste skridt er licitationen, hvor entreprenørerne afleverer deres tilbud og rådgiveren foreslår, hvilken entreprenører bør have opgaverne.

Entreprenørerne er de håndværksfirmaer, der udfører arbejdet. De har ansvaret for, at kvalitet, økonomi og tidsplan svarer til projektbeskrivelsen.



Så starter byggeriet, hvilket bliver markeret med et første spadestik, hvor beboere, håndværkere, rådgivere, Himmerlands medarbejdere og andre involverede parter ønsker hinanden et godt byggeri.

Der bliver etableret byggeplads og håndværkere rykker ind med maskiner, biler og andet udstyr. Det kan skabe gener for beboerne, men i de fleste tilfælde opvejes støj og byggerod heldigvis af, at man nu begynder at kunne se resultaterne af arbejdet.

De gener, beboerne må være indstillet på, er ikke mindst støv og støj, projektørlens fra byggepladsen, leverancer i store dele af døgnets timer og et reduceret antal parkeringspladser. Det sidste hænger sammen med, at der bliver etableret en byggeplads, hvilket ofte sker på et parkeringsareal, ligesom der i forbindelse med arbejdet vil være mange ekstra køretøjer i området.



Himmerland holder løbende beboerne orienteret om udviklingen – gennem byggeudvalget, via varmemesteren, på afdelingens hjemmeside og i nyhedsbreve.

Undervejs bliver der holdt rejsegilde, som er håndværkerne fest, men beboerne er også velkomne til at tage del i markeringen.

Det sker, at byggeriet bliver forsinket, hvilket som regel hænger sammen med vejret, problemer med at få byggematerialer eller uforudsigelige ekstraarbejder.



Afslutningen



Når håndværkerne er færdige, bliver der holdt en afleveringsforretning for hele byggeriet. Ved afslutning af de enkelte etaper i byggeriet får alle husstande en mangelliste, hvorpå der skal noteres eventuelle fejl og mang-

ler i boligen. Man kan med fordel benytte fotos som dokumentation. Også Himmerland registrerer ting, der skal afhjælpes, hvis det er entreprenørerne, der har ansvaret for dem.

Huskeliste

ved genhusning

Uanset om du flytter midlertidigt eller permanent fra din nuværende bolig, er der nogle ting, som det er vigtigt at huske.

Midlertidig genhusning

- Giv besked om midlertidig adresseændring til Post Danmark, gælder 6 mdr. og skal evt. forlænges. Du skal **ikke** ændre adresse på folkeregistret.
- Sæt straks dit navn på din nye boligs postkasse.
- Giv besked til dit forsikringselskab, at du midlertidigt bor på en anden adresse.
- Bestil flytning af telefon og internetforbindelse.
- Fjern alt indbo fra din nuværende bolig/opbevaringsrum og tøm for affald.
- Aflever nøgler til varmemesteren.

Permanent genhusning

- Meld ny adresse til folkeregistret senest fem dage efter flytning.
- Sæt straks dit navn på din nye boligs postkasse.
- Meld adresseændring til dit forsikringselskab.
- Bestil flytning af telefon og internetforbindelse.
- Fjern alt indbo fra din nuværende bolig/opbevaringsrum og tøm for affald.
- Aflever nøgler til varmemesteren.
- Søg om ny boligsikring.

Typiske spørgsmål

ved byggesager

Generelt om byggesagen

Hvorfor går der så lang tid, fra vi har sagt ja til projektet, og indtil arbejdet går i gang?

Det hænger sammen med, at vi skal have godkendelse hos myndighederne, før vi må indlede arbejdet. Embedsmændene skal både se på projektet som helhed, dets budget og finansiering og de skal give byggetilladelse – og det tager tid. Typisk går der nogle måneder, men det kan vare længere. Der er desværre ikke noget, hverken Himmerland, afdelingens bestyrelse eller beboerne kan gøre, for at sagen skal komme hurtigere fra idé til godkendelse. Der er ikke andet at gøre end at være tålmodige.

Genhusning

Hvorfor skal jeg flytte ud af min bolig i forbindelse med byggesagen?

En byggesag kan være så omfattende og gribe så meget ind i din hverdag, at det er nødvendigt at du flytter fra din bolig – midlertidigt eller permanent. For begge løsninger gælder nogle enkle hovedregler: Du har ret til et blive genhuset. Og der bliver i god tid inden holdt et personligt møde med dig.

Hvad er forskellen på midlertidig og permanent genhusning?

Ved midlertidig genhusning låner du en anden bolig – så vidt muligt i det område hvor du bor – og Himmerland betaler flytteudgifterne. Du kommer maksimalt til at betale samme husleje, som du gør i din nuværende bolig. Og du flytter tilbage til din bolig, når den er klar igen.

Er der tale om en permanent genhusning, kan du bede Himmerland finde en ny blivende bolig til dig, eller du kan vælge selv at finde en anden bolig. Himmerland betaler flytteomkostningerne – og du betaler den husleje, der gælder for din nye bolig.

Du har krav på en ny bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Størrelsen er "passende", når den har et værelse mere end antallet af medlemmer i din husstand eller samme antal værelser som din nuværende bolig. Du kan sige nej til den første bolig, Himmerland tilbyder dig, hvorefter du har krav på ét tilbud mere.

Boligen er i rimelig stand, men ikke nystandsats. Du overtager den rengjort og sådan skal den også afleveres. Du skal selvfølgelig passe på din midlertidige bolig, og du må ikke ændre den med hensyn til indretning eller farver.

Hvad sker der, hvis min nuværende bolig bliver nedlagt?

Så er der tale om en permanent genhusning, hvor enten Himmerland eller du selv finder en ny bolig til dig.

Hvornår bliver jeg kontaktet med hensyn til genhusning?

Himmerland sender tilbud om individuelle møder 6-8 måneder før genhusningen skal finde sted.

Hvornår får jeg varsel om genhusning?

Himmerland sender genhusningsvarsel senest tre måneder før reoveringen af din bolig skal begynde.

Hvad nu hvis den midlertidige bolig ikke er stor nok til alle de ting, jeg har?

Hvis du har indbo, der ikke er plads til i boligen, kan du få det opmagasineret hos flyttefirmaet.

Kan jeg genhuse mig selv i et sommerhus eller kolonihave?

Ja, hvis sommerhuset er godkendt til formålet, men ikke i kolonihave.

Hvad sker der, hvis jeg flytter fra min nuværende bolig inden det tidspunkt, hvor jeg skal genhuses?

Hvis du opsiges dit lejemål inden Himmerland har sendt dig skriftligt varsel om genhusning, flytter du efter de almindelige regler for fraflytning.

Hvad sker der, hvis min nuværende bolig ved renoveringen ændrer størrelse eller antal værelser?

Så kan du vælge mellem permanent eller midlertidig genhusning. Hvis der ikke sker nogen ændring i din boligs størrelse eller værelsesantal, er der som udgangspunkt tale om midlertidig genhusning.

Flytning i forbindelse med genhusning

Hvordan skal jeg efterlade min bolig i forbindelse med, at jeg bliver genhuset?

Din nuværende bolig skal være tømt for alt indbo.

Hvilken hjælp får jeg til flytning?

Hvis du vælger Himmerlands tilbud om hjælp til at finde ny bolig og flytte, bliver flytningen udført af et flyttefirma, som Himmerland bestiller. Himmerland udleverer flyttekasser til låns, men som udgangspunkt skal du selv sørge for at pakke kasserne.

Kan jeg få økonomisk hjælp til at pakke i forbindelse med flytning?

Ja, hvis det skyldes dit helbred, kan du søge om hjælp hos Himmerland.

Skal lejemålet rengøres ved fraflytning?

Der skal foretages let rengøring af alle vandrette flader. Hvidevarer rengøres som ved alm. fraflytning.

Hvad omfatter det, når Himmerland betaler "flytteomkostninger"?

Det betyder, at Himmerland dækker både selve flytningen af dit indbo og flytning af telefon- og netforbindelse.

Hvilken godtgørelse kan jeg få, hvis jeg selv står for flytningen?

Så yder Himmerland 1.000 kr. i flyttehjælp pr. beboelsesrum.

Indskud

Skal jeg betale nyt indskud, hvis jeg skal have en ny bolig på grund af renoveringen?

Hvis du flytter tilbage til din oprindelige bolig, skal du naturligvis ikke betale nyt indskud. Flytter du til en anden bolig i samme afdeling, bliver dit indskud sat ned, hvis den ny bolig er mindre end den, du er flyttet fra – og op hvis den er større.

Hvad bliver der af mit indskud, hvis der er tale om permanent genhusning?

Indskuddet minus et eventuelt fradrag for misligholdelse, huslejerestance og afregning af forbrug bliver overført til dig eller modregnet i indskuddet for din nye bolig i Himmerland. Hvis du vælger ikke længere at bo i en Himmerland-afdeling, bliver dit indskud udbetalt efter fradrag for restancer med videre.

Boligsikring

Bliver min boligsikring ændret ved midlertidig genhusning?

Nej, da du fortsat er lejer af din nuværende bolig og lejen ikke bliver ændret, sker der ikke ændring i boligsikringen i den periode, du er genhuset.

Skal jeg søge om boligsikring igen ved permanent genhusning?

Ja, da der ikke nødvendigvis er tale om en bolig, der svarer helt til den, du er flyttet fra, skal din boligsikring beregnes på ny.

Økonomi i øvrigt

Hvordan bliver den nye husleje bestemt?

Det sker ud fra en basisleje pr. kvadratmeter, som Landsbyggefonden fastlægger. Desuden har individuelle ting i forbindelse med renoveringen indflydelse på huslejen – det kan for eksempel være fjernelse af en væg mellem entré og køkken, et hul i væg mellem stue og køkken eller etablering af nyt køkken. Den nye husleje fremgår af det skriftlige grundlag, som afdelingens beboere har besluttet renoveringen ud fra. Vi har indregnet en huslestigning på 2,5 % årligt.

Hvornår får jeg udbetalt kompensation, hvis jeg selv finder en ny bolig?

Det vil ske efter du har modtaget skriftlig opsigelse af dit nuværende lejemål. Skriftlige opsigelser er forudsætning for kompensation..

Bliver der modregnet i en eventuel overførselsindkomst, hvis jeg skal have penge fra Himmerland for selv at finde en ny bolig?

Nej, der er tale om en såkaldt kompensation og ikke en indkomst, så der skal ikke modregnes.

Hvad bliver der af de penge, der er blevet indbetalt på vedligeholdelseskontoen?

Hovedreglen er, at vedligeholdelseskontoen følger boligen.

Adresseændring

Hvem skal jeg melde adresseændring til?

Det er vigtigt, at du selv tager ansvar for at melde adresseændring. Det skal man gøre ved både midlertidig og permanent genhusning til f.eks. Post Danmark og eget forsikringsselskab. Hvis der er tale om permanent genhusning skal adresseændringen også meldes til Folkeregistret.

Gener ved byggeriet

Hvad skal jeg gøre, hvis der sker en skade på min bil under renoveringen?

Du skal selv kontakte dit forsikringsselskab.

Syn

Bliver der afholdt syn i forbindelse med genhusningen?

Ja. Ved genhusning holder vi et lempeligt flyttesyn, når du flytter fra din bolig. Der bliver holdt et tilsvarende lempeligt syn, når du flytter fra den midlertidige bolig, hvis der er tale om midlertidig genhusning.

Fejl og mangler

Hvad skal jeg gøre, hvis der er fejl og mangler i min bolig?

Der holdes afleveringsforretning og du får en liste, som du skal notere eventuelle fejl og mangler i din bolig på. Fejl og mangler udbedres efterfølgende efter mangellisten.

Himmerland Boligforening er en af Jyllands største almene boligorganisationer med aktuelt cirka 7.000 lejemål fordelt på familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger – og cirka 300 nye boliger på vej.

Der bor 12-15.000 mennesker i vores lejeboliger i og omkring Aalborg.



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Rendsburggade 22
9000 Aalborg

Tlf. 96 31 52 00

info@abhim.dk
www.abhim.dk