

Temaavis Helhedsplan

LaB v. DAB - Lystoftehuse Afdeling 1703

Mandag den 4. maj 2020



I denne temaavis kan du læse, hvordan Lystoftehuse kan re-
noveres, så afdelingen bliver til en mere energivenlig bolig-
bebyggelse med nye kvaliteter for alle.

Indhold

- 03 TAK FORDI DU LÆSER MED...**
Brev fra afdelingsbestyrelsen
- 04 HVAD ER EN HELHEDSPLAN?**
Temaavis om renovering af Lystoftehuse
- 05 HVAD INDEHOLDER HELHEDSPLANEN?**
- 07 ARKITEKTUR OG ÆSTETIK**
Tage og murværk
Vinduer og indgangspartier
- 10 SUNDE BOLIGER**
Styr på indeklima og teknik
- 11 VARIERET BOLIGUDBUD**
8 større boliger
- 12 FÆLLESSKAB OG TRYGHED**
Nye oplevelser og forbedringer i de grønne områder
Terrasser og altaner
- 16 ØKONOMI OG HUSLEJE**
Hvad koster helhedsplanen og hvad vil den betyde for min husleje?
- 18 OPLYSNING OM PERSONDATA**
Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med renovering i din boligafdeling
- 19 GENHUSNING**
- 19 HÅNDBOG OM HÅNDBOG**

Tak fordi du læser med ...

Brev fra afdelingsbestyrelsen

Kære beboere i Lystoftehuse

Det er med stor glæde, at vi nu kan præsentere en temaavis for jer.

Byggeudvalget, der består af medlemmer fra Selskabsbestyrelsen og Afdelingsbestyrelsen, har i samarbejde med DAB og vores rådgivere fra RUBOW arkitekter A/S og DOMINIA Rådgivende Ingeniører A/S igennem de senere år arbejdet med at udvikle en Helhedsplan.

En helhedsplan er en plan for renovering og istandsættelse af Lystoftehuse, så bebyggelsen kan fortsætte med at være et dejligt og attraktivt sted at bo i mange år fremover.

Lystoftehuse er 71 år gammel. Det betyder, at bebyggelsen efterhånden har en del alderdomstegn. Tagene er slidte, ydervæggene er kolde, og der er store problemer med skimmel i boligerne. Vores rådgivere har lavet en række tekniske undersøgelser af bebyggelsen, som alle peger i retning af et stort behov for en gennemgribende renovering.

De samlede udgifter til de mest nødvendige byggearbejder, som indgår i helhedsplanen, er opgjort til ca. 80 mio. kr. Det betyder at huslejen stiger med ca. 76%. Det betyder at m²-lejen vil stige fra gennemsnitligt 919 kr./m²/år til gennemsnitligt 1.614 kr./m²/år. Det svarer til en stigning på 4.054 kr. pr. måned for en lejlighed på 70 m². Denne huslejestigning vil ikke kunne modsvare de boliger, Lystoftehuse kan tilbyde - selv efter en renovering. Derudover vil det sætte en række af afdelingens beboere i en presset situation, der i værste fald kan betyde at de bliver nødt til at fraflytte afdelingen.

Derfor har byggeudvalget, DAB og rådgivere arbejdet sammen med Landsbyggefonden for at sikre, at der også i fremtiden vil være et attraktivt huslejeniveau, selvom store renoveringsopgaver skal udføres i den nærmeste fremtid.

Landsbyggefonden har meddelt, at de støtter en renovering af Lystoftehuse, under forudsætning af, at der udarbejdes en helhedsplan for fremtidssikring af Lystoftehuse.

Hvis vi gennemfører helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden og Lyngby Almennyttige Boligselskab, vil det betyde, at vi trods en huslejeforøgelse ikke kommer højere op end de mange andre afdelinger i Lyngby almennyttige Boligselskab.

Denne helhedsplan fremtidssikrer Lystoftehuse med en smuk arkitektur, efterisolering af facader, nye vinduer og døre, nye altaner/nedgange til terrasser i stueetagen, nyt tag, nye udearealer, udvidelse af de 8 midterste boliger på første sal i blok 1, 2, 3 og 4 for et mere varieret boligudbud, nyt ventilationsanlæg, og meget mere til et samlet beløb på ca. 95 mio. kr.

Med en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden og Lyngby Almennyttige Boligselskab stiger huslejen med ca. 19%. Det betyder at den m²-lejen vil stige fra gennemsnitligt 919 kr./m²/år til gennemsnitligt 1.096 kr./m²/år. Det svarer til en stigning på 1.020 kr. pr. måned for en lejlighed på 70 m².

En nærmere beskrivelse af renoveringstiltagene, økonomien mv. findes i denne temaavis.

Der er altså ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen. At sige 'nej' til helhedsplanen og støtten fra Landsbyggefonden, er efter vores mening ikke klogt, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

God læselyst.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Nu
Du læser
denne nyhedsavis

Inden 11. maj
Du spørger
hvis der er
noget der er
uklart

14. maj
Du får svar på
stillede
spørgsmål,
samt udleve-
ret stemme-

28. maj
Du skal senest
afgive din
stemme om
helheds-
planen

30. maj
Du får senest
svar om
afstemningen

Juni
Vi sender
helhedsplanen
ind til Landsbyg-
gefonden

Hvad skal der ske nu?

Hvad er en helhedsplan?

Temaavis om renovering af Lystoftehuse

Vi sætter fokus på renoveringen af Lystoftehuse i denne temaavis. Vi håber at avisen vil give dig et klart billede af det renoveringsprojekt, som skal til urafstemning den 28. maj. 2020.

Hvad er en helhedsplan?

En helhedsplan er en renovering hvor der indarbejdes nye kvaliteter, som supplement til det nødvendige arbejde. I den her helhedsplan ønsker vi både at styrke fællesskab og tryghed, at skabe bedre udearealer og at løfte afdelingens arkitektoniske æstetik.

Vi har tænkt på tværs af bygningers og menneskers sundhed i helhedsplanen. Vi vil sikre, at afdelingen som helhed er sund og sikret til fremtiden når renoveringen er gennemført.

Sådan læser du temaavisen

På næste side kan du få et hurtigt overblik over indholdet i renoveringen (helhedsplanen). I avisen fortæller vi først noget om de undersøgelser der er blevet lavet og de værdier vi gerne vil styrke gennem helhedsplanen. På de næste sider går vi igennem både bygninger, altaner og udearealer.

Sådan er helhedsplanen blevet til

2012 I 2012 blev bygningernes tilstand analyseret. Bygningernes tage var ved at være udtjente og sundheden i flere boliger levede ikke op til forventningerne. Der er skimmel i flere boliger, kolde ydervægge og begrænset ventilation. Det var tydeligt, at der skal en omfattende renovering til, for at fremtidssikre Lystoftehuse, så bygningerne bliver sunde og tidssvarende.

Vi kontaktede Landsbyggefonden (LBF)

2014 i 2014 for at undersøge muligheden for at få økonomisk støtte til det store renoveringsprojekt, der skal fremtidssikre Lystoftehuse.

2017 Vi fik svar tilbage fra LBF i 2017. Det var heldigvis positivt. De ville gerne hjælpe Lystoftehuse med økonomisk støtte i 2021 eller senere.

2020 I marts 2020 skete der noget. Vi blev kontaktet af LBF som fortalte, at de kan åbne op for økonomisk støtte allerede nu.

Vi kan få støtte til renoveringen, hvis vi beboere godkender helhedsplanen og sender den tilbage til LBF senest 1. juni 2020.

Derfor skal vi stemme om helhedsplanen nu.

De forslag til renovering, vi præsenterer i denne temaavis, kan kun blive til virkelighed hvis vi får støtte fra LBF.



Hvad indeholder helhedsplanen?



Tagene skal udskiftes og isoleres. Vi fornyer også pulterrum og udskifter tagrender og nedløb.

8 boliger udvides. Nogle af afdelingens øverste boliger udvides til to etager ved at inddrage loftet.

Sokler, facader og gavle repareres. Vi isolerer bygningerne udvendigt, for at sikre bedre indeklima i boligerne. Den nye udvendige isolering dækkes med mursten.

Vinduerne udskiftes for at passe ind i den nye isolerede facade.

Opgangsdørene udskiftes til nye og tidssvarende døre. Der kommer også nye halvtage over dørene.

Franske altaner opgraderes med rigtige altaner på 1. sal. I stuen kommer trapper ned til små haver.

Døre til lofter og kældre udskiftes.

Indvendig isolering fjernes og lejligheder med skimmel renses.

Der indbygges **ventilation** i alle boliger. Hvor fugtig luft fra køkken og badeværelse udsuges og erstattes med frisk opvarmet luft i alle rum. Vi bygger også et rum på hvert loft til ventilationsanlæggene.

El renoveres så det er fremtidssikret. Der kommer også nye lamper ved opgangsdørene og ny belysning langs stierne.

Varme. Vi flytter radiatoren, der står foran din franske altan.

Udearealer. Du vil også opleve gravearbejde i afdelingen. Rør under jorden skal udskiftes, da afdelingen på sigt skal overgå fra gas til fjernvarme.

Vi opgraderer udearealerne så vi får mere åbenhed, mere fællesskab og mere plads til den enkelte beboer.

Derfor skal vi renovere

Vi har problemer med fugt og skimmel-svamp i Lystoftehuset. Vi har tidligere forsøgt at komme problemet til livs, men der er behov for en mere gennemgribende løsning, for at sikre sunde boliger.

Vores rådgivere har undersøgt mulighederne. Vi kan komme af med fugt og skimmel ved at isolere bygningerne på ydersiden og sikre bedre ventilation i den enkelte bolig.

Vi ønsker at udnytte det store renoveringsarbejde og de muligheder, der ligger i en helhedsplan så Lystoftehuset i fremtiden er et sundt, trygt og bæredygtigt sted at bo.

VISION for afdelingen

Vi tager udgangspunkt i bygningernes tilstand og sundhedsmæssige udfordringer når vi skal renovere Lystoftehuset. I helhedsplanen tager vi også hensyn til bygningernes oprindelige kvaliteter og værdier.

Når det er sagt, skal vi huske på, at der er sket meget siden Lystoftehuset blev bygget i 1949. Vi har ændret vores måde at bo på og vores krav til boligen. Derfor er det vigtigt, at de løsninger vi foreslår passer til den måde vi lever og bor i dag.

Løsningsforslagene skal også pege frem i tiden, så Lystoftehuset fortsat vil være en attraktiv bebyggelse at søge til og bo i.

Vi ønsker at styrke fællesskabet. Derfor har vi arbejdet med løsninger, der fremmer fællesskabet, så vi kan få øje på hinanden og mødes i udearealerne. Det skal være muligt at finde gode steder at opholde sig, både hvis man er alene eller sammen i større eller mindre grupper.

Vi ønsker altså at bruge helhedsplanen til at renovere både bygninger og udearealer så Lystoftehuset udvikles både funktionelt, energioekonomisk, æstetisk og socialt.



Arkitektur og æstetik

Tag og murværk



Udskiftning af tage

Tagene er meget karakteristiske for bebyggelsens udtryk, og er derfor vigtige at bevare i både form og materialevalg. Vi isolerer taget når det udskiftes, så loftet bliver varmt og der bliver mulighed for at udvide udvalgte boliger med en loftsetage.

Vi har undersøgt tagene og de kan kun holde få år endnu. Tagstenene ligger løst flere steder og taget er utæt. Træværket under de trekantede, der er i taget over opgangene, er råddent. Driften udskifter løbende ødelagt træ og reparerer tagets samlinger med midlertidige løsninger.

Det kan ikke betale sig at reparere taget og de bjælker, der bærer det. Derfor anbefaler vores rådgivere at nedrive taget og bygge et nyt. Det nye tag bliver i røde tagsten. Undersiden gøres tæt med tagpap og lukkes med brædder.

I dag er vores tag ikke isoleret. Det bliver det nye tag.

I fremtiden vil der også være tørrerum og pulterum på loftet. Der vil også komme et teknikrum til de nye ventilationsanlæg.

I blok 1-4 vil det midterste af loftet blive lagt sammen med boligerne nedenunder.

Vi udskifter tagrender og nedløbsrør og gør dem større, så de passer til tagets størrelse.

Isolering af mure

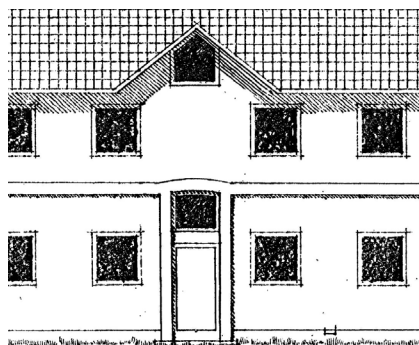
Bygningerne er bygget i pudsede og malede mursten. Murene mangler isolering og du oplever måske at ydervæggene i din lejlighed er kolde. De kolde mure kan tiltrække fugt hvilket kan resultere i skimmelsvamp i lejlighederne. Vi finder typisk skimmelsvamp på vinduesfuger, i badeværelseslofter og på vægge, der ligger på indersiden af en gavl.

Ejendomsdriften rengør ca. fire lejligheder om året efter skimmelsvamp. Skimmel opstår fordi bygningerne er bygget med dårlig isolering og manglende ventilation. Men også fordi der ikke bliver varmet op og luftet ud på en sund måde i den enkelte bolig. Fordi husene er bygget som de er, kan det være svært at undgå skimmel, selv hos de mest omhyggelige beboere.

For at komme fugt og skimmel til livs, anbefaler vi at isolere bygningerne udefra. Vi dækker den nye isolering med pudsede mursten, så bygningerne får deres oprindelige udseende tilbage.

Sokler og kælderydervægge isoleres samtidig.

Vi vil bevare det hvide bånd der løber rundt om hele bygningen, og opdeler de to etager. Båndet er et centralt dekorativt element i husenes arkitektur.



Indgangspartier,
oprindelig tegning



Eksisterende
indgangspartier

Udskiftning af vinduer

Der findes fire forskellige slags vinduer i Lystoftehuse.

- Tagvinduer
- Trekantet vindue i taget
- Kvadratiske vinduer
- Kældervinduer

De kvadratiske vinduer giver en rolig og ensartet facade, som varieres med små husformede vinduer under tagtrekanten. Der er også franske altaner i sydfacaderne. De kvadratiske vinduer sidder næsten helt fremme i muren. De franske altaner, er placeret længere tilbage i muren.

Vinduerne åbner indad og er lavet i træ. Der er eftermonteret ventiler i vinduerne, for at forbedre indeklimaet.

Vinduerne er fra 2000 og kan principielt holde 25 år endnu, hvis vi vedligeholder dem løbende.

Afdelingen afsætter årligt et beløb til maling og vedligeholdelse af vinduerne i afdelingens budget. Herudover skal beslagene justeres ofte og flere beboere synes at vinduerne er svære at åbne og lukke.

I dag kan man få vinduer som isolerer langt bedre så vi vil spare penge på varmeregningen.

Når vi ser på økonomien til vedligeholdelse vil det være fornuftigt at udskifte alle vinduer når vi alligevel isolerer facaderne. Sådan kan vi bedre holde på varmen og samtidig minimere fællesudgifter til vedligeholdelse.

De nye vinduer

Vi forslår at der isættes nye 2-lags lavenergi vinduer. Vinduernes ramme er i hvidmalet træ indvendigt og hvidlakeret aluminium udvendigt. Derved undgår vi at skulle male jævnligt.

Lavenergivinduerne isolerer bedre end de vinduer vi har nu. Derfor undgår vi fugt på indersiden af vinduerne og mindsker risikoen for skimmelsvamp.

Dagslysforhold

Vi har undersøgt dagslysforholdene nærmere. Når vi sætter isolering uden på det eksisterende hus, bliver murerne tykkere og der vil typisk komme mindre dagslys ind i boligen. Derfor vil de nye vinduer være med en smallere ramme og mere glas, så dagslyset også i fremtiden er godt.



Snit

Fremtidens
indgangsparti

Gesimsbånd

Plan

Skønhed og kvalitet

Vi skal renovere både tag og facader og har derfor også undersøgt hvordan vi kan bruge renoveringen til at give bygningerne et æstetisk og funktionelt løft. Vi har fokuseret på at etablere altaner/haver og opdatere indgangspartierne.

Indgangspartier

Vi har kigget på arkitekternes oprindelige tegninger og kan se at hoveddøren og vinduet ovenover, er indrammet af en bred hvidmalet ramme. Det vil vi gerne genskabe. Vinduet over døren sidder i dag lidt klemt mellem døren og de hvide gesimsbånd. Hoveddørene er fra 1949 og er meget slidte og utætte. Trinnet foran dørene er oprindeligt af mursten med indbygget skraberist. Belysning er monteret ved siden af døren.

Sådan byder vi velkommen i fremtiden

Vi foreslår at samle døren og vinduet ovenover i et samlet indgangsparti. Vi gør det ved at ramme det ind som vist på illustrationen ovenfor. Den ekstra tykkelse vi lægger udenpå bygningerne for at isolere, kommer til at fremhæve indgangspartiet, da der vil blive en niche til døren.

Vi foreslår at tilføje et mindre udhæng mellem døren og vinduet, som dels markerer indgangen dels fungerer som ly for regnen. Vi foreslår at belysning bygges ind i udhænget.

Sunde boliger

Styr på indeklima og teknik

Ventilation

Den ventilation der er i afdelingen i dag er forskellig fra bolig til bolig. Derfor er det svært at vedligeholde den og sikre at den er effektiv.

Det er dårligt for indeklimaet i lejlighederne at ventilationen ikke fungerer optimalt, derfor foreslår vi at vi får mekanisk ventilation. Ventilationen vil automatisk suge luft ud i køkken og bad og puste frisk luft ind i din lejlighed.

Varmen i den luft, der suges ud bliver brugt til at opvarme den luft, der pustes ind igen. Det kaldes varmegenvinding.

El-installationer

Elinstallationerne i bebyggelsen er af ældre dato. Vi udskifter målertavlen og hovedledningerne. Sådan kan vi fremtidssikre anlægget så afdelingen på et senere tidspunkt nemt og billigt kan renovere og udbygge resten af de elektriske installationer.

Varmeanlæg

I dag varmes afdelingen op af vores eget gasfyr. Vi har fået at vide af Vestforbrændingen, at der kommer fjernvarme i området. Vi ved endnu ikke hvornår, men vi skal sikre at afdelingen kan blive koblet på. Afdelingen vil altså enten blive koblet på fjernvarmen som en del af renoveringen - eller senere hvis fjernvarmen ikke når at blive færdig.

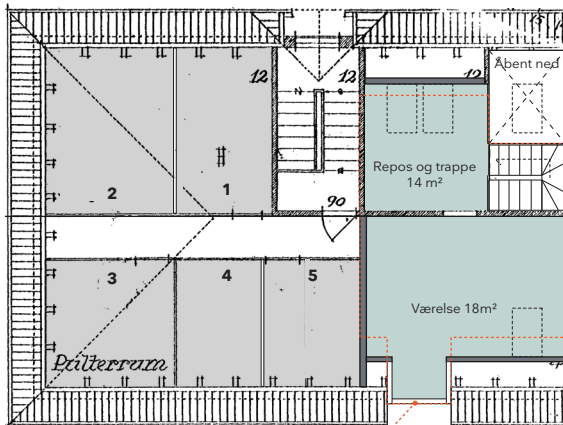
Vi har allerede udskiftet varmerørene i jorden på nær to steder. Det ene rør, som er placeret mellem boligblokkene udskiftes, mens det andet rør, mod butikkerne, udskiftes når butikkerne skal renoveres.

Vi flytter og udskifter radiatoren foran din altandør, når vi laver nye altaner/nedgange.

Vi tester og regulerer varmeanlægget samtidig. Vi skal sikre at varmen fordeles korrekt til alle boliger og at den udnyttes godt.

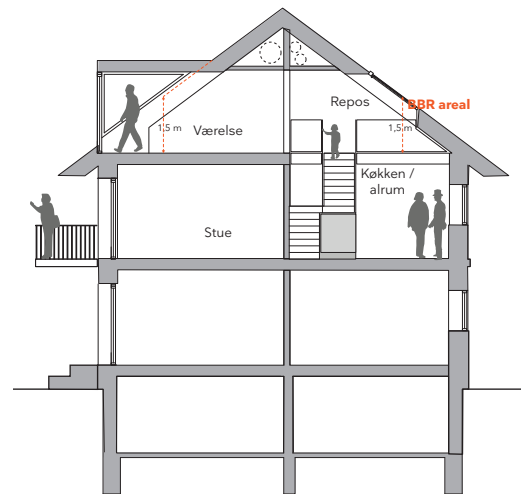
Varieret boligudbud

8 større boliger

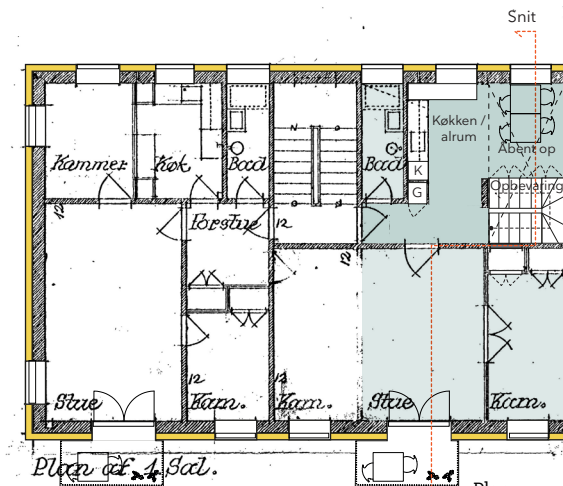


Tagetage

Plan, udvidet bolig i tagetagen

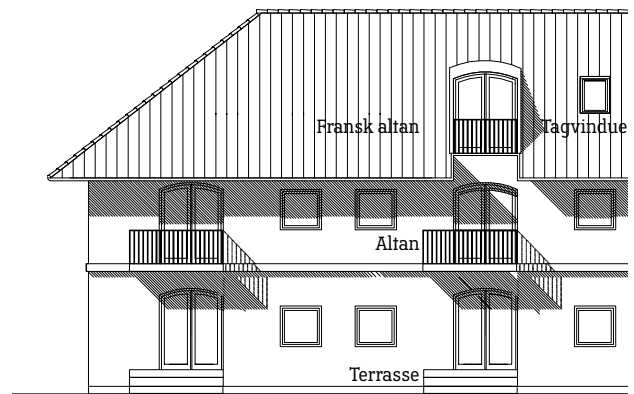


Snit, udvidet bolig



Plan af 1. sal.

Plan, udvidet bolig på 1. sal



Facade mod havesiden

Udvidelse af boliger på 1. sal

En af forudsætningerne for helhedsplanen er, at afdelingen fremtidssikres.

Boligerne er generelt små og egner sig mindre godt til børnefamilier. Derfor udvides de to midterste lejligheder på 1. sal i blok 1, 2, 3 og 4.

I tagetagen etableres der et åbent repos og et stort værelse med kvist. Underetagen ombygges, så der etableres et køkken/alrum i åben forbindelse med tagetagen. Den endelige udformning af tagetagen er endnu ikke helt fastlagt, da det afhænger af hvad der teknisk er muligt.

Ved at udvide lejlighederne og dermed tilføje store familievenlige lejligheder til afdelingen, fremtidssikrer vi bebyggelsen.

Fællesskab og tryghed

Nye oplevelser og forbedringer i de grønne områder

Fællesskab i fællesarealerne

Generelt er der stor tilfredshed med udearealernes udformning, dog er der noget nedslidte. Der er stort potentiale for at opdatere arealerne så de bliver mere åbne, imødekommende og oplevelsesrige.

Vi skal igennem en omfattende renovering, som kommer til at fylde i fællesarealerne. Vi skal give plads til håndværkerens skure og materialer og der skal laves køreveje til entreprenørernes maskiner. Når vi udskifter taget og graver ud til isolering af facader og kældre, vil mange planter og belægninger blive fjernet. Det giver os en unik mulighed for at tænke nye tanker. Vil vi have det som det er i dag - eller er der noget vi ønsker at forbedre?

Vi har lavet en ny plan for udearealerne, så de vil blive mere åbne, imødekommende og oplevelsesrige. Vi oplever, som tidligere nævnt, at beboerne har en stor trang til at indtage udearealerne ud for boligerne. Vi oplever også mangel på steder at samles og mødes med sine naboer. I forslaget tager vi højde for at man skal kunne være sammen og hver for sig.

Have havens - og grønt ligeså

Ud for boliger i stueetagen anlægges en havezone, som tidligere beskrevet.

Ved den enkelte havezone plantes blomstrende buske (hortensia) som kun bliver smukkere af at vokse uden vedligeholdelse.

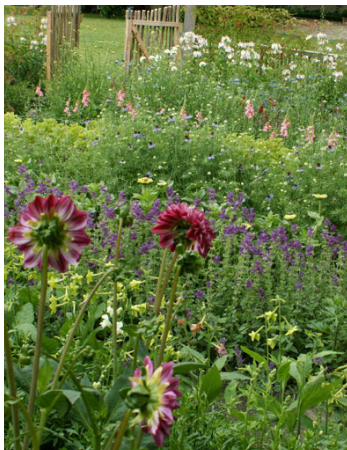
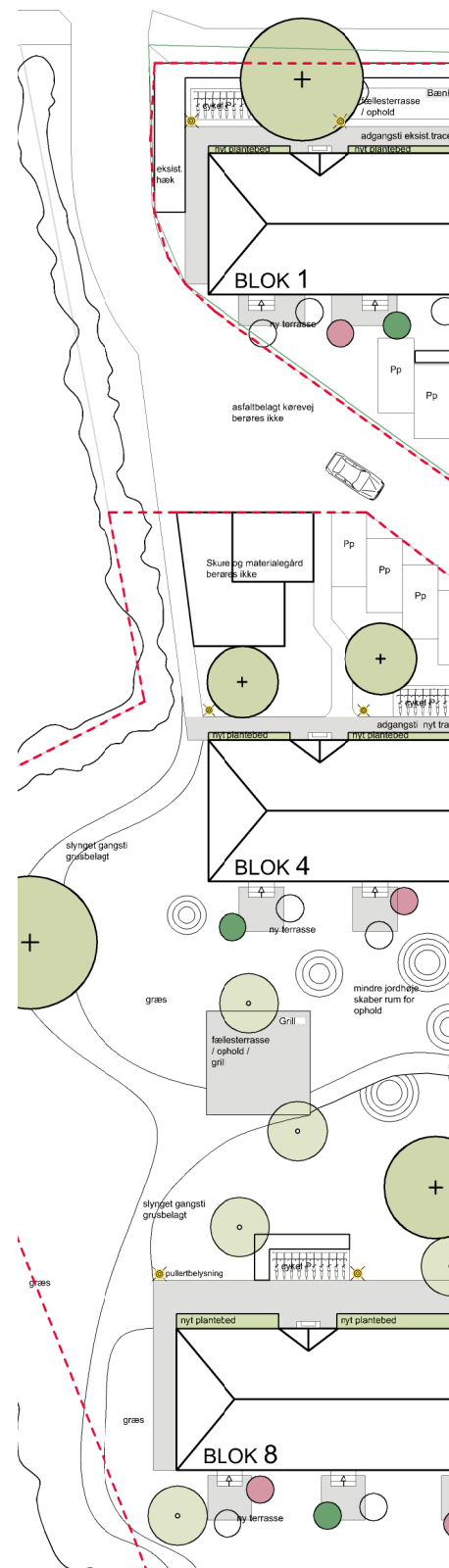
Vi planter også flere nye træer, som vil sikre at der er flotte store træer i bebyggelsen når de gamle bevaringsværdige træer ikke kan mere.

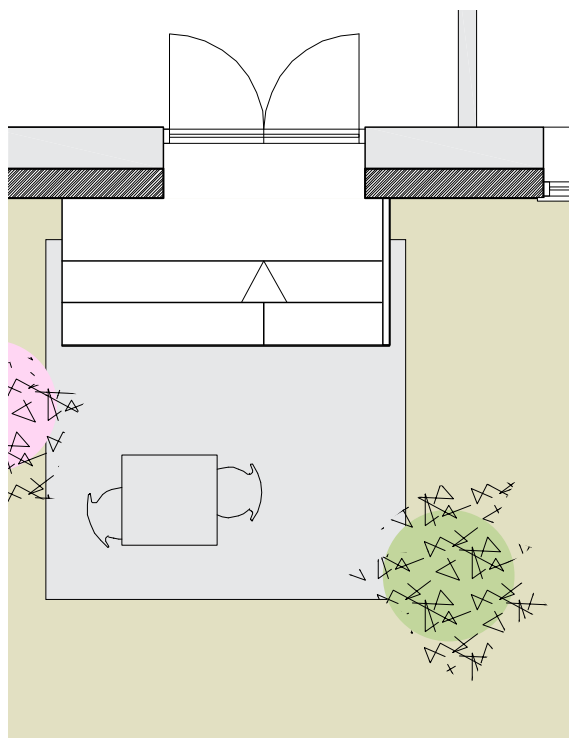
Fortove, stier og en ny plads

Langs indgangsfacaderne laver vi plantebede så fortovet trækkes væk fra facaden og man ikke passerer lige udenfor stuelejlighedernes vinduer.

Vi udskifter belægningen på alle fortove. Enkelte steder ændres fortovets forløb så der opstår nye rum og nye mødesteder. Langs alle fortove kommer ny belysning indbygget i cirka én meter høje pullerter.

Vi binder afdelingen sammen med en ny slynget grusbeltet sti, som gør det muligt at bevæge sig rundt på nye måder. Når man bevæger sig rundt på gangstien møder man i den nordlige del af bebyggelsen en mindre plads med prydkræfter og bænke til ophold. Andre steder vil man støde på mindre græsklædte bakker, som deler de fælles underum op i mindre steder til ophold og leg.





Stueejligheder får adgang til en lille terrasse



Altaner og trapper ned til terrasserne laves i samme

Velkommen til det fri

Der er ikke så mange steder at opholde sig i afdelings udearealer i dag. Derfor nyder mange beboere solen ved de franske altaner. I dag er der franske altaner ud for stuer og enkelte soverum.

Mange beboere på 1. sal har altankasser på deres rækværk. Stueetagerne har også stor glæde af de franske altaner. Vi ser at beboerne klatrer over rækværket eller demonterer det i den ene side, så de kan gå direkte ned i haven. Flere har bygget små trapper op ad muren, og nogle har også "erobret" en bid af fællesarealet til en lille terrasse. Længslen efter at kunne være ude er tydelig.

Det vil tilføre alle beboere stor herlighedsværdi at få altaner og trapper til terrasser. Det er naturligt og klogt at gøre, når man i forvejen skal renovere hele facaden.

Altaner/terrasser vil flytte naturen tættere på boligerne og give et mindre uderum til hver bolig.

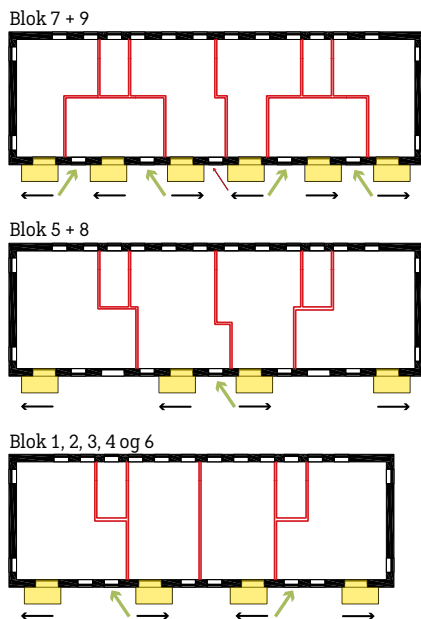
Haven er din!

Vi foreslår at udskifte rækværket foran stueejlighedernes franske altan med en ny trappe ned til terrassen. Beboerne i stueetagen opfordres til at tage uderummet i brug. Vi foreslår at der udlægges en havezone på ca. 3.5 meter, hvor den enkelte beboer kan indrette sig. Havezonen giver en lille og naturlig afstand mellem de fælles udearealer og stueejlighederne.

Det er selvfølgelig vigtigt for den samlede bebyggelse, at havezonen ikke tager magten fra de fælles grønne arealer.

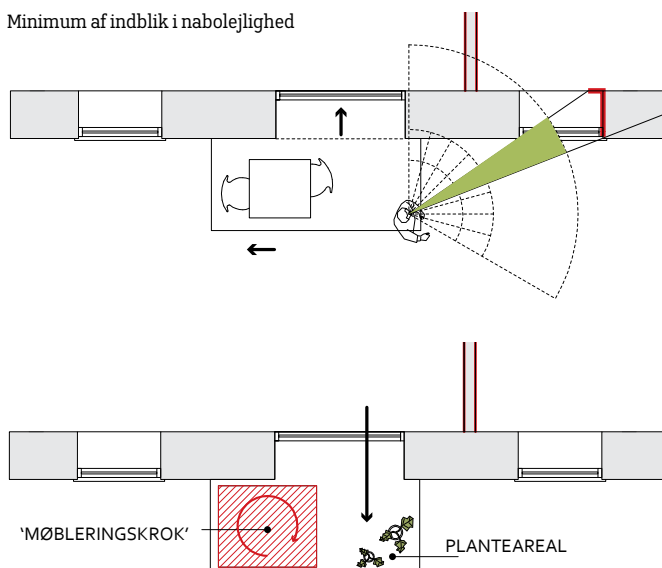
Vi foreslår at havernes afgrænsning markeres med hortensiabuske, så overgangen mellem fælles udearealer og havezonen bliver så blød som mulig.





For at undgå at naboen kan kigge ind i din lejlighed, har vi forskudt altanerne.

Minimum af indblik i naboledighed



Møbleringskrog i den ene side af altanen og planteareal foran altandøren så man kan se det grønne fra stuen

Altaner

Vi har undersøgt flere forskellige altanløsninger for at sikre den helt rigtige løsning til Lystoftehus. Vi har blandt andet undersøgt:

- Altanens størrelse og indretningsmuligheder.
- Altanens placering, herunder skyggeeffekter og gener ved indkig.
- Æstetik i forhold til arkitektur.
- Montering / isolering af facade.
- Pris.

Vi foreslår en altan vi mener passer til Lystoftehus. Altanen har god funktionalitet, er pæn og ikke alt for dyr. Altanerne monteres, så underkanten flugter med bygningens gesimskant, der løber hele vejen rundt om bygningen og som også er en del af indgangspartierne.

Altanens placering

Vi foreslår at placere altanen forskudt for altandøren. Det gør vi for at:

- Give bedre indretningsmuligheder på altanen.
- Minimere indkig til/fra naboledigheder.
- Sikre godt dagslys i stuelejligheder.
- Skabe størst mulig afstand mellem altanerne.
- Sikre et harmonisk udtryk i facaderne hvor altanerne fordeler sig jævnt.

Den forskudte altan giver beboeren en møbleringskrog på altanen. Altanen er ikke til den store familie, men den forskudte placering giver plads til både et mindre møbelsæt og plantekrukke. Det giver et bedre lysindfald i lejligheden når der ikke står havemøbler lige foran altandøren.

Udgang til terrasse og altan

De franske altaner, der er i bebyggelsen i dag, har et lille stykke mur og en radiator under døren. Vi udskifter radiatoren til en ny og flytter den hen på den nærmeste væg. Muren, hvor radiatoren sidder i dag, brydes ned, så der bliver plads til en dør med niveaufri adgang til den nye altan og i stueetagen adgang til den nye trappe.

Økonomi og husleje

Hvad koster helhedsplanen og hvad vil det betyde for min husleje?

Boligtype	Huslejeinterval før			Huslejeinterval efter		
1 rum Type BH010 - 38.8 m ²	2.273 kr.	-	3.212 kr.	2.705 kr.	-	3.822 kr.
2 rum Type BH020A - 50 m ²	3.854 kr.	-	3.854 kr.	4.586 kr.	-	4.586 kr.
2 rum Type BH011 - 53.6 m ²	4.080 kr.	-	4.104 kr.	4.855 kr.	-	4.884 kr.
2 rum Type BH020B - 57.1 m ²	4.355 kr.	-	4.400 kr.	5.182 kr.	-	5.236 kr.
3 rum Type BH012A - 58.6 m ²	3.396 kr.	-	5.365 kr.	4.041 kr.	-	6.384 kr.
2 rum Type BH020C - 60.1 m ²	4.569 kr.	-	4.614 kr.	5.437 kr.	-	5.491 kr.
3 rum Type BH012B - 65.6 m ²	4.859 kr.	-	5.856 kr.	5.782 kr.	-	6.969 kr.
3 rum Type BH021- 69.2 m ²	5.276 kr.	-	5.276 kr.	6.278 kr.	-	6.278 kr.
3 rum Type BH012C - 70.1 m ²	5.211 kr.	-	5.326 kr.	6.201 kr.	-	6.338 kr.
3 rum Type BH012D - 77.1 m ²	5.800 kr.	-	5.844 kr.	6.902 kr.	-	6.954 kr.
3 rum Type BH012E - 77.1 m ²	5.755 kr.	-	5.799 kr.	6.848 kr.	-	6.901 kr.
3 rum Type BH022- 81.3 m ²	6.095 kr.	-	6.095 kr.	7.253 kr.	-	7.253 kr.
4 rum Type BH013- 77.1 m ²	5.800 kr.	-	5.844 kr.	6.902 kr.	-	6.954 kr.
4 rum Type BH022- 81.3 m ²	6.095 kr.	-	6.167 kr.	7.253 kr.	-	7.339 kr.
Tidligere 3 rum 58.6 m² udvides til 94.1 m ²	3.545 kr.	-	4.507 kr.	6.774 kr.	-	8.612 kr.
Tidligere 4 rum 70.1 m² udvides til 105.6 m ²	5.326 kr.	-	5.326 kr.	9.548 kr.	-	9.548 kr.

Hvis vi stemmer 'ja' til helhedsplanen

Denne helhedsplan fremtidssikrer Lystoftehuse med en smuk arkitektur og gode boliger i mange år fremover.

Helhedsplanen kommer til at koste ca. 95 mio. kr.

Landsbyggefonden støtter med 49 mio. kr. og Lyngby almennyttige Boligselskab bidrager med egen trækningsret og kapitaltilførsel med ca. 0,7 mio. kr.

Det betyder at afdelingen selv skal betale 45,3 mio. kr. Det gør vi ved at anvende 2 mio. af henlæggelser og optage et 30-årigt realkreditlån på 43,3 mio. kr.

Helhedsplanen vil derfor betyde at vi kommer til at stige i husleje. I gennemsnit vil huslejen stige **ca. 19% svarende til 177 kr./m²/år.**

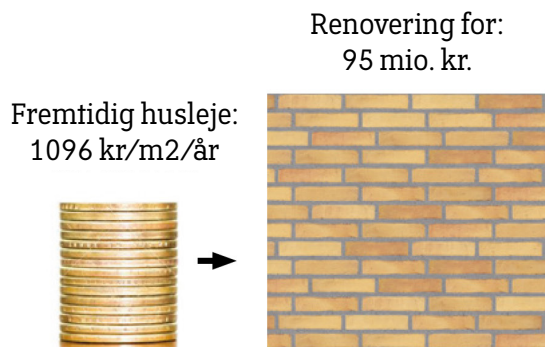
Landsbyggefondens støtte gives som et årligt tilskud, der gradvist bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til en stigning hvert år på ca. 2%.

Huslejestigningen træder i kraft efter bygningsarbejderne i din bolig er afsluttet. Den fremtidige husleje vil således blive fastsat på baggrund af den faktiske husleje på dette tidspunkt.

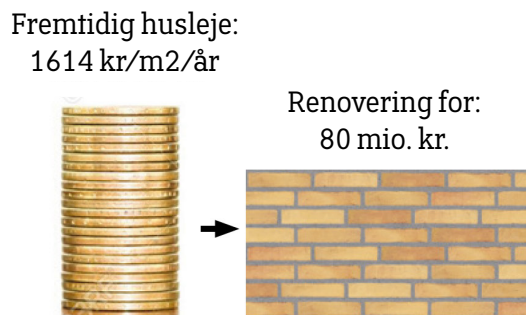
Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, så kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få når huslejen stiger. Da beregningen er afhængig af mange faktorer, og er meget individuel, så er det desværre ikke noget, der kan beregnes generelle eksempler på. Kontakt eventuelt Udbetaling Danmark herom.

Med helhedsplanen bliver ydervæggene efterisoleret, og vi får nye vinduer og døre. Derfor vil vi komme til at spare penge på jeres varmeregning. En forudsætning for at Landsbyggefonden støtter Lystoftehuses helhedsplan er, at den udføres i den helhed som er beskrevet her i temaavisen.

HVIS DU STEMMER JA



HVIS DU STEMMER NEJ



Arbejder i Lystoftehuse	JA til helhedsplan Finansieres ved hjælp fra Landsbyggefonden	NEJ til helhedsplan Finansieres ved egne midler
Nye tage	X	X
Facader inkl. sokler og kælderyder- vægge efterisoleres	X	X
Vinduer og døre udskiftes til nye	X	X
Nyt ventilationsanlæg	X	X
Forberedelse til fjernvarme	X	X
Boligudvidelser	X	
Nye altaner	X	
Nye nedgange til terrasser	X	
Haveanlæg	X	

Tabellen på modsatte side viser den huslejekonsekvens, helhedsplanen vil få for de forskellige boligtyper, beregnet på baggrund af huslejeniveauet i 2019/20.

Hvis vi stemmer 'nej' til helhedsplanen

Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen, siger vi også nej til 49 mio. kr. i økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'.

De mest nødvendige renoveringsarbejder koster ca. 80 mio. kr. Stemmer vi nej til helhedsplanen får vi bl.a. hverken tagboliger eller altaner.

Et 30-årigt realkreditlån på 80 mio. kr. medfører en årlig låneydelse på 3,8 mio. kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 76%. Det skal sammenlignes med, at et 'ja' til Helhedsplanen vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 19%.

Der er altså ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen.

Anbefaling fra bestyrelsen

Vores ønske er at Lystoftehuse også de næste 50 år kan danne rammen for beboere, der har lyst til at bo i sunde boliger med gode naboer tæt på grønne områder.

At sige 'nej' til helhedsplanen er efter vores opfattelse ikke klogt, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi - til en husleje vi kan betale.

Oplysning om persondata

Oplysning om behandling af persondata i forbindelse med renovering i din boligafdeling

Som beboer i en boligafdeling der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være

nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt:

Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB.

Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.

Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at der er behov for genhusning af nogle af beboerne i en periode under renoveringen. Det gør sig gældende for de beboere, der bor i boligerne, der udvides i tagetagen. Altså de midterste førstesals-lejligheder i blok 1, 2, 3 og 4.

Mange af arbejderne på tagetagen kan ske uafhængigt af boligerne på 1. sal. Dog bliver det nødvendigt at genhuse beboerne i den periode, hvor der etableres nyt køkken og adgang til tagetagen.

Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan fraflytte egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Den arealforøgelse der sker i forbindelse med boligudvidelsen kan medføre, at beboeren ikke ønsker at returnere til egen bolig efter endt genhusning. Hvis dette er tilfældet, kan beboeren ønske at flytte permanent til en anden,

tilsvarende bolig i afdelingen. Dette drøftes med genhusningskonsulenten.

Der kan være beboere, hvor helt særlige forhold gør sig gældende, så de af helbredsmæssige årsager ikke kan være i deres bolig mens renoveringen pågår. Disse tilfælde skal godkendes individuelt i administrationsafdelingen. Beboere, der er berørte heraf, bedes tage kontakt til genhusningskonsulenten.

Der kan være boliger som skal skimmelsaneres i en grad, hvor beboeren ikke kan blive i boligen mens arbejdet pågår. Beboere, der bliver berørte heraf vil blive kontaktet af genhusningskonsulenten.

I forbindelse med renovering af taget, skal lofterne tømme. Det betyder, at indbo i pulterrum skal sendes til opbevaring. I vil blive informeret nærmere herom, når byggesagen er

mere fremskreden.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent til sagen. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere, der skal genhuses, for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen vedr. genhusning følges.

Ved genhusningssager indsamles boliger ved at lukke selskabets venteliste. Det vil dog først ske, hvis helhedsplanen bliver vedtaget. Hvis helhedsplanen vedtages, er det selskabets bestyrelse, som har kompetence til at træffe den endelig beslutning om lukning af ventelisten. Efter lukning af ventelisten vil der være tidsbegrænset udlejning af de ledige boliger.

Det vil være tilladt at bytte bolig under hele sagen.

Håndtering af gener

I en helhedsplan kan vi ikke undgå at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen og det vil genere jer allesammen. Det er derfor vores opgave at sørge for, at disse gener bliver så få og kortvarige som muligt, og at vi får taget hånd om dem i god tid.

Byggeriet vil blive opdelt i etaper, så ikke alle blokke er påvirket af byggearbejder på én gang. Håndværkerne vil blive instrueret i at tage hensyn til beboerne.

Udførelsen af renoveringen vil blive planlagt med fokus på beboerne, så entreprenørerne og håndværkerne tager størst muligt hensyn.

Inden byggeriet går i gang, vil alle beboere modtage information via møder og omdelte varslinger, så man ved hvornår, der arbejdes i og omkring ens bolig.

RUBOW
arkitekter

DOMINIA

DAB | Dansk
almennyttigt
Boligselskab