

Til beboerne

**Hermed referat fra**

Orienteringsmøde om helhedsplan – status og genhusning

**18. januar 2023 kl. 17:00**

i Fælleshuset, Lystoftevænget 13, 2800 Kgs. Lyngby

**Referat fra mødet står med fed.**

1. Velkommen

**Afdelingsformand Jytte Enkebølle bød velkommen til orienteringsmødet.**

1) Helhedsplanens stade v/ Nanna Aae Christensen, DAB

**Siden afdelingsmødegodkendelsen i maj 2020, har byggeudvalget, rådgiver og DAB arbejdet på at få projektet detaljeret, og løsningerne på plads.**

**Projektet er nu sendt i udbud, og tilbud fra entreprenørerne afventes. Forhåbentlig ligger entreprenørernes priser inden for helhedsplanens budget, hvorefter udførelse af helhedsplanen går i gang.**

**Der vil blive indkaldt til et orienteringsmøde om sagen inden byggearbejderne går i gang.**

2) Omfang af arbejder i boliger v/ Vivian Johman, Wissenberg

**Vivian Johman oplyste, hvordan følgende arbejder har betydning for beslutningen om genhusning:**

- **Ventilation**
- **Udskiftning af vinduer**
- **Etablering af terrassedøre**
- **Delvis udskiftning af radiatorer**

- **Nedtagning af forsatsvægge i 10 boliger**
- **Tagudskiftning**

**I den forbindelse nævnte Vivian Johman blandt andet følgende årsager til beslutningen om genhusning.**

**Arbejderne vedrører blandt andet entreen, som er et centralt rum i boligen. Det betyder, at det ikke kan undgås, at støv og snavs fra byggesagen bliver ført rundt i boligens øvrige rum.**

**Arbejdet med udskiftning af taget medfører støjgener i længere perioder.**

**Der kommer til at være en del udendørs arbejder umiddelbart rundt om bygningen, hvilket får betydning for adgangen til bygningen.**

**Der vil i lange perioder være stillads rundt om bygningen, hvilket betyder, at lyset i boligerne bliver begrænset.**

**I den forbindelse beskrev Vivian Johman, hvilke områder af boligen, som bliver berørt under byggesagen.**

3) Genhusning v/ Katja Christoffersen

**Katja Christoffersen oplyste, at beboerne i forbindelse med helhedsplanen i Lystoftehuse skal midlertidigt genhuses i ca. 6 måneder.**

**Hun opfordrede alle beboere til at booke en genhusningssamtale – enten telefonisk eller fysisk, hvor beboerne har mulighed for at beskrive deres behov ift. genhusningen.**

**Regler for genhusning**

**Katja Christoffersen oplyste følgende omkring reglerne for genhusning i Lystoftehuse:**

**Midlertidig genhusning foregår i etageboliger, ikke i rækkehuse.**

**Der er krav om 3 måneders varsling om udflytning af boligen og 1 måneds varsling om tilbageflytning til egen bolig.**

**Ved midlertidig genhusning bliver man tildelt en etagebolig, og ikke tilbudt en etagebolig. Det betyder, at en beboer som udgangspunkt ikke har krav på en anden bolig, hvis de ikke finder genhusningsboligen tilstrækkelig. Ved tildelingen forsøger DAB's genhusningsafdeling dog altid at imødekomme beboernes ønsker og behov til den midlertidige bolig.**

**Der er krav om at stille en genhusningsbolig til rådighed inden for kommunegrænsen (Lyngby-Taarbæk Kommune). Genhusningerne kommer til at foregå i egen afdeling eller i etagebolig i afdelingerne under Lyngby alm. Boligselskab. Det er muligt at se hvilke områder, der bruges til midlertidig genhusning på [www.dabbolig.dk](http://www.dabbolig.dk)**

**Ved genhusning i Lystoftehuse prioriteres først beboere, som har en helbredsmæssig årsag eller som har børn under 13 år.**

**Der skal ikke indbetales indskud i den midlertidige genhusningsbolig.**

**Beboeren betaler husleje for den billigste bolig. Er genhusningsboligen dyrere end den man kommer fra, så opkræves man den oprindelige husleje. Er genhusningsboligen billigere end den man kommer fra, så opkræves man genhusningsboligens husleje. Der betales altid for det faktiske forbrug i genhusningsboligen.**

**Den midlertidig genhusningsbolig vil ikke være nyistandsat, men det skal selvfølgelig være en bolig, der er til at bo i.**

**Det er tilladt at genhuse sig selv i f.eks. sommerhus eller lign. I så fald betales der ikke husleje i genhusningsperioden. Det er dog vigtigt at give besked herom til DAB's genhusningsafdeling.**

**Helhedsplanen afholder lovpligtige udgifter til flytning.**

- **Helhedsplanen afholder udgifter vedrørende flyttebil, flyttemænd og flyttematerialer (flyttekasser, pakke martiale mm.)**
- **Hvis en beboer har brug for ekstra flyttehjælp, så kan der ansøges herom til DAB's genhusningsafdeling. Det vedrører bl.a. nedtagning**

**og montering af møbler eller ned- og oppakning i kasser. I forbindelse med ansøgningen vurderes det konkrete behov.**

**Helhedsplanen afholder lovpligtige udgifter til opmagasinering.**

- **Beboerne skal have indbo fra boligen med til genhusningsboligen, så vidt det kan lade sig gøre.**
- **Hvis genhusningsboligen er mindre end den nuværende bolig, kan indbo fra de øvrige rum opmagasineres.**
- **Ejendele fra lofts- og pulterrum opmagasineres.**
- **Det er ikke muligt at få adgang til de opmagasinerede ejendele i genhusningsperioden, så husk at medbringe de ejendele, der er behov for, inkl. julepynt, ski mm.**

**Beboerne kan ønske en permanent genhusning, hvor man ikke flytter tilbage til sin bolig i Lystoftehuse efter byggesagen.**

**Der gælder følgende regler for permanent genhusning:**

- **Beboerne har ikke krav på at blive permanent genhuset, fordi alle har mulighed for at flytte tilbage til egen bolig.**
- **Ved permanent genhusning skal man betale indskud i den nye bolig, fordi det betragtes som en almindelig flytning.**
- **Tilbud om permanent genhusning foregår efter bo anciennitet.**
- **Det er muligt at ansøge om permanent genhusning uden for Lyngby alm. boligselskab, men dette kræver godkendelse fra det gældende selskab.**
- **Genhusningen kan ikke garantere, at ønsker til permanent genhusning kan opfyldes, og hvis ikke det er muligt vil man komme retur til egen boligen efter endt renovering.**

#### **Anden praktisk information ifm. genhusningen**

**Nanna Aae Christensen oplyste, at der tilbydes hjælp til nedbæring af ejendele, som skal smides ud eller til genbrug. Dette foregår i perioden inden selve flytningen – og ikke den dag, hvor flyttefolkene kommer.**

**Der vil i påsken blive opstillet en container til udsmid, i alt cirka 14 dage.**

**Det er vigtigt, at beboerne ikke skifter folkeregisteradresse til genhusningsboligen, men i stedet foretager en midlertidig adresseændring hos PostNord. Hvis man er i tvivl om, hvordan man foretager en midlertidig adresseændring, kan man kontakte DAB's genhusningsafdeling.**

**Der inviteres løbende til etapemøder for beboerne i de blokke, som byggesagen berører næste gang.**

- 4) Orientering om tidsplan v/ Vivian Johman  
**Vivian Johman gennemgik tidsplan for helhedsplanen, og selve udførelsesfasen vil efter planen starte op i september 2023 og være i gang frem til december 2025.**

**Der udføres arbejde på op til fire blokke af gangen.**

**Genhusningen foregår i en hel blok ad gangen. Arbejderne i genhusningsperioden vedrører hele den blok inkl. arbejderne i umiddelbar nærhed af blokken. Det betyder, at beboerne som udgangspunkt ikke kommer til at bo i en blok, som der udføres arbejde på. Der kan dog foregå arbejder i blokkene ved siden af.**

**Det er svært at oplyse den præcise rækkefølge for reovering af blokkene, fordi entreprenøren har mulighed for at få indflydelse på processen. Det er forventningen, at arbejderne starter ved Lystoftevej og ender ned mod Lulsviervej.**

- 5) Spørgsmål  
**Spørgsmål og svar fra mødet fremgår af vedlagte skema.**
- 6) Tak for i aften  
**Jytte Enkebølle takkede for fremmøde og afsluttede mødet.**

Referat udarbejdet af Mathilde Sophie Buch

### **Vil du vide mere?**

Ligesom indtil nu vil der løbende blive udsendt nyhedsbreve med status på helhedsplanen.

Læs mere om helhedsplanen på DAB's hjemmeside, hvor du kan finde en lang række dokumenter vedrørende helhedsplanen, herunder temaavis, referater fra beboermøder samt nyhedsbreve. På [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk) skriv 'Lystoftehuse' i søgefeltet, for at finde den rigtige side.

På DAB's hjemmeside kan du også finde power point-præsentation fra orienteringsmødet.

På DAB's hjemmeside kommer til at ligge en genhusningstidsplan med forventede datoer, som opdateres løbende.

Hvis du har spørgsmål omkring helhedsplanen kan du henvende dig til DAB på mailadresse [1703helhedsplan@boligafdeling.dk](mailto:1703helhedsplan@boligafdeling.dk). Ved spørgsmål konkret om genhusning anvend mailadresse [genhusning@dabbolig.dk](mailto:genhusning@dabbolig.dk).

SPØRGSMÅL	SVAR
<b>Helhedsplanens indhold og proces</b>	
Jeg er bekymret for, om min bolig, inkl. mine egne investeringer, bliver ødelagt under byggesagen.	<p>Vi kommer til at stille krav til entreprenøren om at passe på boligerne og de ting, som ikke berøres af byggesagen.</p> <p>Entreprenøren er forpligtet til at erstatte/reetablere, hvis der opstår skader på boligen.</p> <p>I forbindelse med genhusningen foretages en form for flyttesyn for at have overblik over boligernes stand inden byggesagen.</p> <p>Inden tilbageflytning foretages en gennemgang af boligerne for fejl og mangler.</p> <p>Efter tilbageflytning får alle beboere en mangelliste udleveres, hvor eventuelle skader eller mangler kan noteres.</p>
Kan jeg vælge farver på malingen?	Nej, desværre. Maleristandsættelse i boligerne foregår med hvid maling.
Hvad skal der ske med gulvene?	Gulvene i hver bolig vurderes og slibes/udskiftes efter behov.
Der er stigende materialepriser, så hvad kan vi forvente ift. helhedsplanens økonomi og huslejekonsekvensen?	Vi er spændte på resultatet af udbuddet, og vi håber at priserne holder sig inden for budgettet. Skulle vi stå i en situation, hvor priserne er højere end den ramme, som er godkendt på afdelingsmødet, så har vi to muligheder – afdelingsmødet kan godkende en højere huslejekonsekvens eller vi skal finde besparelser i projektet.
Hvilke krav er der til entreprenøren? Er der en arbejdsklausul?	Ja. Det nyeste er, at der stilles krav til hele den almene sektor om, at entreprenørerne skal ansætte lærlinge.
Hvornår kender vi den endelige tidsplan og rækkefølge for projektet?	Vi forventer at have større kendskab til tidsplan og rækkefølge for projektet til marts/april, men vi kan først melde det ud, når der er indgået aftale med en en-

	treprenør.
<b>Genhusning</b>	
Hvilke afdelinger kan vi blive genhuset i?	<p>De øvrige afdelinger i Lyngby alm. Boligselskab med etageboliger.</p> <p>1704 Solparken - Etageboliger 1706 Sorgenfrivang II - Etageboliger 1707 Vinkelvej - Etageboliger 1712 Virumgaard - Etageboliger 1720 Bøgeparken - Etageboliger 1723 Bondebyen - Etageboliger 1724 Gl. Bagsværdvej - Etageboliger</p> <p>Hvis der er boliger i 1705 Sorgenfrivang I, som ikke skal bruges til genhusning af afdelingens egne beboere, kan denne afdeling også blive brugt til genhusning af beboere fra Lystoftehuse.</p>
Når vi kan blive genhuset i egen afdeling, skal vi så bo i hinandens boliger?	Nej, hvis I bliver midlertidigt genhuset, så er det i boliger, hvor beboeren er helt fraflyttet.
Hvad sker der med mine møbler, hvis jeg genhuser mig selv?	Alt indbo kan blive opmagasineret på byggesagens regning, hvis du genhuser dig selv.
Får jeg mulighed for at se min genhusningsbolig?	Vi vil gerne kontakte den nuværende lejer for at undersøge, om det kan lade sig gøre.
Overholder i lejelovens regler om flyttehjælp?	Ja, beboerne tilbydes flyttehjælp iht. lov om leje af almene boliger § 86, stk. 1.
Er det muligt selv at håndtere sin flytning og ikke tage imod flyttehjælp? Enten helt eller delvist?	<p>Ja. Hvis du selv ønsker at håndtere din flytning udbetales du 1000 kr. pr. rum til at afholde flytteudgifterne.</p> <p>Hvis du ønsker selv at flytte nogle af dine ting og få flyttehjælp til resten, er det muligt. Her udbetales dog ikke flyttegodtgørelse.</p>
Hvad skal jeg gøre, hvis jeg har nogle særlige møbler, f.eks. et klaver?	Så husk at nævne det til genhusningssamtalen, så det kan blive noteret til flyttefirmaet.