

Spørgsmål/svar-skrivelse om helhedsplanen i Lystoftehuse

Temaavisen for helhedsplanen i Lystoftehuse blev omdelt til alle beboere mandag den 4. maj 2020.

Som følge af Corona-situationen, har det desværre ikke været muligt at afholde beboerorienteringsmøde. Derfor er alle beboere blevet opfordret til, at stille skriftlige eller telefoniske spørgsmål til helhedsplanen.

Det er vigtigt, at alle føler sig godt informeret inden urafstemningen d. 28. maj 2020.

Nedenstående spørgsmål og svar er en opstilling af de telefonisk indkomne spørgsmål, samt skriftlige spørgsmål sendt på mail til 1703helhedsplan@boligafdeling.dk, eller som er indleveret i ejendomskontorets postkasse på Lystoftevej 9A, 2.

Vi har modtaget nogle rigtig gode spørgsmål fra jer, tak for det.

Svarene er, som tidligere oplyst, puljet i temaer. Det betyder, at I derfor ikke nødvendigvis kan aflæse jeres egen specifikke formulering på et spørgsmål. Evt. kommentarer, der har været medsendt jeres spørgsmål, har vi noteret, men de er ikke oplistet i nedenstående spørgsmål/svar skrivelse.

Forudsætningen for svarende er, bl.a. for så vidt angår tidsangivelser, at I vælger at stemme ja ved urafstemningen d. 28. maj 2020.

Spørgsmål	Svar
Generelle spørgsmål	
Bliver den lovmæssige beboerdemokratiske proces overholdt?	Den foretrukne løsning er at foretage afstemninger ved fysiske møder. Det er derudover den praksis, som lovgivningen normalt foreskriver. På grund af den særlige situation med særlige forholdsregler for at undgå smittespredning af COVID-19/Corona, er der dog foretaget ændringer af reglerne i den almene boliglovgivning, jf. lovforslag L 158 , som blev vedtaget den 31. marts 2020.

	<p>Lovændringen vedrører blandt andet reglerne for beboerdemokratiet. I den forbindelse er det blevet muligt at foretage afstemninger ved urafstemning, hvis der er sager, der kræver behandling under forsamlingsforbuddet (lov om almene boliger, ny § 44, stk. 2).</p> <p>Urafstemningen og den beboerdemokratiske proces for afstemningen foretages derfor efter gældende lovgivning.</p>
Kan vi få lov til at vælge til og fra på de forskellige delelementer i helhedsplanen?	<p>Helhedsplanen er en samlet pakke, som er drøftet og godkendt af Landsbyggefonden. Der kan derfor ikke trækkes delelementer ud.</p> <p>Helhedsplanen indeholder en stor mængde nødvendige arbejder, som skal udføres, hvorfor det godt kan komme til at fremstå som om, at beboerne har begrænsede valgmuligheder.</p> <p>Helhedsplanen præsenteres for beboeren i den nuværende form efter mange overvejelser omkring byggeteknik, økonomi og bo miljø – det er således det bedste bud på hvordan beboerne får mest ud af byggesagen.</p>
Har de 30 mia. til det almene nogen betydning for Lystoftehuse?	<p>Ja, det er blandt andet de midler, der udgør den støtte byggesagen Lystoftehuse kan opnå. Det betyder dog ikke, at vi kan få yderligere midler til byggesagen.</p>
Er det muligt at få et fælleshus/selskabslokale?	<p>Et fælleshus er ikke en del af helhedsplanen.</p>
Larm fra håndværkere?	<p>Der er kommet en række specifikke spørgsmål til emnet, som først kan besvares såfremt helhedsplanen bliver godkendt.</p> <p>Støjende arbejder vil selvfølgelig følge gældende regler.</p>
Er der indvendig lydisolering med i helhedsplanen?	<p>Nej, der er ikke indvendig lydisolering med.</p>
Solceller?	<p>Dette er en beslutning der skal træffes på afdelingsmødet uafhængigt af helhedsplanen.</p>

Fibernet?	Dette er en beslutning der skal træffes på afdelingsmødet uafhængigt af helhedsplanen.
Må vi fremadrettet have kombivaske/tørremaskine i boligen?	Dette er en beslutning der skal træffes på afdelingsmødet uafhængigt af helhedsplanen.
Boligudvidelser	
Hvor meget større bliver boligen i BBR-areal?	De 8 boliger, der udvides, udvides hver med ca. 35 m ² . Den endelige arealberegning udføres, når projektet er færdigprojekteret og vi dermed kender alle fremtidige mål. Projektet forventes at være færdigprojekteret medio 2021, såfremt I stemmer ja til helhedsplanen.
Altaner	
Bliver der udført kvist ved den franske altan, som på billedet?	Ja.
Hvor kommer der altaner og franske altaner?	Der bliver etableret altaner alle steder, hvor der i dag er franske altaner. I forbindelse med udskiftning af taget og udvidelse af de 8 boliger, vil disse boliger få en fransk altan ved kvisten.
Hvor stort bliver lystabet i stueetagens stuer?	Det kan ikke beregnes før vi har det endelige projekt da det afhænger af den eksakte model, ydervæggens tykkelse og de fremtidige vinduer.
Tag	
Kommer der vinduer i taget?	Der bliver etableret tagvinduer. Der etableres kviste på haveside, der hvor der sker boligudvidelser. I kvisten etableres en fransk altan.
Bliver det nye tagudhæng lige så stort som i dag?	Ja.
Vinduer	
Vi har fået monteret lås på vinduerne. Kan de genbruges?	Genanvendelse afhænger af lås og vinduestype. Såfremt I har monteret låse eller andet på vinduerne (gardiner mv.), skal I selv sørge for afmontering inden de gamle vinduer udtages.

	<p>Hvorvidt det fremadrettet vil være tilladt at skrue i de nye vinduer, vil komme til at fremgå af husorden.</p> <p>Byggeudvalget vil undersøge, mulighederne for valg af vinduer med integrerede sikringsbeslag.</p>
Køkkener	
Kommer der nye køkkener i de boliger, som bliver udvidet til tagrummet?	De 8 boliger, der udvides, får nyt køkken. I det omfang det er muligt, kan beboerne få mulighed for at tilkøbe/vælge visse elementer. De berørte beboere vil høre nærmere herom, når byggesagen er mere fremskreden.
Hvad sker der med gassen når der kommer fjernvarme?	Helhedsplanen indeholder forberedelse til fjernvarme. Når fjernvarmen skal etableres vil der blive udarbejdet et separat projekt herfor.
<p>Ventilation</p> <p>Det er et lovkrav, at helhedsplanen indeholder ventilationsanlæg. Et ventilationsanlæg er ikke et lydløst, men derimod et anlæg, som netop ikke støjer mere end tilladt jf. gældende regler i bygningsreglementet §420.</p> <p>Dette betyder normalt, at ventilationsstøjen i det ventilerede rum ikke må tilføjer yderligere til den eksisterende støjmængde. Den eksisterende støj kan f. eks. være kontinuerlig støj fra maskiner, baggrundsstøj fra naborum eller trafikstøj, der transmitteres gennem vinduerne.</p> <p>Renoveringen vil samlet set mindske udefrakommende støj, dermed vil den indvendige støj blive fremhævet. Der vil altså ikke komme en større mængde støj, men kan opleves anderledes idet lydbilledet vil være ændret.</p>	
Kommer der sænkede lofter?	<p>Der udføres nedhængte lofter i entré til brug for ventilationssystemet.</p> <p>Der vil i nogle lejemål være individuelle forhold, som der skal tages højde for.</p>
Kan man tænde og slukke for ventilationssystemet?	Nej, det tillader bygningsreglementet ikke jf. gældende regler.
Larmer ventilationssystemet	<p>Vi kan ikke undgå at lydbilledet i boligen ændrer sig. Det gør det, fordi vi flytter luften rundt.</p> <p>I henhold til bygningsreglement 2018 er der tilladt støj op til 30 dB fra tekniske installationer. Det svarer til en svag summen.</p>

	Med et ventilationsanlæg får I et bedre indeklima i boligen.
Varme	
Hvor placeres den nye radiator?	Radiatoren monteres på væggen ved siden af altandøren. Den præcise placering, afhænger af hvad der er hensigtsmæssigt og teknisk muligt i den enkelte lejlighedstype. Vi er bevidste om, at der ikke er meget vægplads at stille møbler op ad, og det vil der blive taget højde for i placering af radiatoren.
Er der mulighed for varme i gulvet i stuen?	Nej. Det er hverken teknisk eller økonomisk muligt. Det eksisterende varmesystem ændres ikke, udover at radiatoren ved den franske altan flyttes.
Vil genindvinding af varme forbedre indeklimaet?	Det er korrekt at man ved ældre ventilationsanlæg genanvender luften. I nye anlæg genanvendes luften ikke, men kun varmen fra opvarmet luft. Efterisoleringen af ydervæggene og konstant luftskifte via ventilationsanlægget, vil afhjælpe skimmelproblemerne og forbedre indeklimaet.
Er det muligt at få varmepumper?	Det er ikke økonomisk fordelagtigt, når afdelingen kan forvente at blive tilsluttet fjernvarme.
EL	
Hvilke muligheder giver de nye elinstallationer?	De nye elinstallationer betyder, at man har mulighed at udbygge de eksisterende elinstallationer.
Kan antallet af stikkontakter i boligen opgraderes i forbindelse med helhedsplanen?	El arbejde er ikke en del af helhedsplanen. I de udvidede boliger vil de nye køkkener dog indeholde flere stik jf. gældende bygningsreglement.
Udearealer	
Kan udearealerne bevares, som de er?	I forbindelse med byggeriets udførelse, skal der ske meget gravearbejde, og der kommer også til at være meget byggepladstrafik. Det betyder, at meget af den eksisterende beplantning og belægninger kommer til at blive fjernet.

	<p>Der vil i løbet af efteråret/vinteren 2020 blive indkaldt til 2 beboerworkshops omhandlende afdelingens udearealer.</p> <p>På Workshop 1 vil rådgiverne fremlægge visionerne for udearealerne. I fremlæggelsen vil også indgå hvilke forhold, der er fastlagt på grund af myndighedskrav, driftsmæssige hensyn og projektets økonomi. På baggrund af rådgivernes fremlæggelse drøftes udearealernes fremtidige udformning med de fremmødte beboere.</p> <p>På Workshop 2 vil rådgiver og landskabsarkitekterne fremlægge de indarbejdede forslag og ideer, modtaget på Workshop 1. Det fremviste forslag drøftes med de fremmødte beboere og vil derefter blive indarbejdet i det endelige projekt.</p> <p>I vil blive nærmere informeret om tid og sted senere.</p>
Kan tørrepladserne bevares, som de er?	Såfremt beboere har specifikke ønsker til de fremtidige fælles udearealer, opfordres I til at møde op til de workshops, der afholdes i løbet af efteråret/vinteren 2020, jf. forrige punkt.
Kommer der skur til barnevogne, scootere mv.?	<p>Projektet indeholder som udgangspunkt ikke opførelse af nye skure.</p> <p>Såfremt beboere har specifikke ønsker til de fremtidige fælles udearealer, opfordres I til at møde op til de workshops, der afholdes i løbet af efteråret/vinteren 2020, jf. forrige punkt.</p>
Kan der komme et overdækket mødested, shelter til overnatning og højbede?	<p>Projektet indeholder som udgangspunkt ikke opførelse af overdækning, shelter eller højbede.</p> <p>Såfremt beboere har specifikke ønsker til de fremtidige fælles udearealer, opfordres I til at møde op til de workshops, der afholdes i løbet af efteråret/vinteren 2020, jf. forrige punkt.</p>
Kan stueboligerne få større haver?	I projektet er medregnet en terrasse til stueboligerne.

	Det vil være et fremtidigt afdelingsmøde, som kan beslutte, om terrasserne kan udvides til større haver.
Den lille stuehave, må man sætte flere planter op efter eget valg?	I projektet er medregnet en terrasse til stueboligerne. Det vil være et fremtidigt afdelingsmøde, som kan beslutte, om terrasserne kan udvides til større haver.
Kommer der lade standeren til el-biler?	Helhedsplanen indeholder efter gældende lovgivning et antal pladser til el-biler. Den endelige placering er ikke fastlagt.
Hvad kommer der til at ske, der hvor fyrkælderer er? Der er riste i dag, og terrassen kommer til at skulle være lige der, hvor ristene er.	Der vil være steder, hvor der skal ske tilpasninger af projektet på grund af helt lokale forhold. Det er det, rådgiverne arbejder på i næste fase, hvor projektet skal detaljeres. Præcist hvad der kommer til at ske ved fyrkælderer, kan vi derfor ikke svare på nu. I kan dog være trygge ved, at der kommer terrasser til samtlige stueboliger.
Er det muligt at bevare boldbanen?	Hvis beboere har specifikke ønsker til de fremtidige fælles udearealer, opfordres de til at møde op til de 2 workshops, der afholdes i løbet af efteråret/vinteren 2020, jf. ovenstående punkt om udearealer.
Pulterrum	
Hvilken størrelse får pulterrummene?	Det er ikke muligt at udregne på forhånd.
Bliver huslejen reduceret fordi pulterrummet bliver mindre?	Nej, der betales ikke husleje af pulterrummene.
Kælder	
Kan der etableres automatisk lys og døråbning i kælderen?	Det vil byggeudvalget tage med i deres overvejelser.
Tidsplan	
Hvor starter man henne?	Præcis, hvor man starter, vides ikke endnu. I vil blive informeret nærmere herom, i takt med sagens udvikling. For at minimere gener for beboerne, vil arbejdet blive udført successivt, så der ikke arbejdes på alle blokke samtidig.

Hvor længe vil ejendele fra loftsrum blive opmagasineret?	I vil blive informeret nærmere herom, i takt med sagens udvikling.
Hvor lang tid tager det?	Såfremt godkendelserne hos både Lyngby-Taarbæk Kommune og Landsbyggefonden går igennem uden forsinkelser, forventer vi, at byggeriet kan opstarte i efteråret 2021 med en samlet byggetid på ca. 2-3 år.
Husleje	
Hvornår starter huslejestigningen?	Huslejestigningen træder i kraft, når bygningsarbejderne i din bolig er afsluttet. Det vil sige, at huslejen for de førstes boliger, som bliver færdige, stiger før de sidstes, der bliver færdige.
Hvilken garanti har vi for at huslejen ikke stiger mere end 19 %?	Hvis beboerne godkender en huslejestigning på 19 %, så skal den overholdes. Hvis der sker ændringer i byggeprojektet, som vil resultere i en forhøjelse af huslejestigningen, kan disse ændringer kun gennemføres, hvis beboerne godkender ændringerne og den nye huslejestigning ved en ny afstemning. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at den eksisterende årlige stigning gennemsnitligt er 2 %, som også fremgår af temaavisen.
Genhusning	
<p>En genhusning er en stor omvæltning og det er derfor vigtigt, at der bliver taget hånd om de berørte beboere.</p> <p>De berørte beboere bliver kontaktet direkte af DABs genhusningsafdeling umiddelbart efter urafstemningens afslutning såfremt et flertal af beboerne stemmer for helhedsplanen, og inviteres til en individuel samtale hvor ønsker og behov genhusning afdækkes.</p>	
Skal alle genhuses?	Nej, kun beboerne i de 8 lejligheder, der udvides. Der kan tillige være yderligere beboere, som har særlige individuelle behov i forbindelse med arbejderne i boligen, som medfører et behov for genhusning.
Hvor længe skal jeg regne med at være genhuset?	De beboere der skal genhuses, forventer vi skal være genhuset i ca. 4-6 måneder.

Må man have sit husdyr med i en genhusningsbolig?	Ja, hvis man har et husdyr, vil man sørge for, at man også må have husdyr i genhusningslejemålet.
Kan man blive genhuset i andre boligselskaber?	Nej, der genhuses i eget boligselskab, og så vidt det er muligt, forsøger man at genhuse beboerne indenfor afdelingen, ellers i omkringliggende afdelinger i selskabet.
Genhusningssamtaler	Beboere der skal genhuses, får alle en personlig samtale med genhusningskonsulenten, således at alle behov omkring hjælp og muligheder afstemmes.
Hvad har man krav på i forhold til genhusning?	Man har krav på at blive genhuset i en bolig, der har tilsvarende antal værelser, som den man kommer fra.
Hvordan finder man ud af, hvem der har ret til boligerne, der bliver udvidet?	Dem der bor i lejligheden i dag har første ret. Såfremt beboeren ikke ønsker at komme tilbage efter udvidelsen, udlejes den på alm. vilkår efter ventelisten. Den pågældende beboere som ikke ønsker at komme tilbage til de ændrede boliger bliver permanent genhuset ud fra de ønsker, som afdækkes ved de individuelle samtaler.
Hvor vil ejendele fra loftsrum blive opmagasineret?	I vil blive informeret nærmere herom, i takt med sagens udvikling.

Vi håber på, at I vil bakke op om helhedsplanen og stemme for fremtidssikringen af Lystoftehuse, så afdelingen forbliver et attraktivt sted at bo.

Med venlig hilsen
LaB Selskabsbestyrelsen, Afdelingsbestyrelsen og DAB