

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/pfc
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 24. august 2023

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 23 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdes tirsdag den 15. august 2023, kl. 17.00-20.00,
i Værebros Park, Centerbygning, Workshopen.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Peter Nellemann	PN	Formand for selskabsbestyrelsen
Søren Amholt	SA	Næstformand for selskabsbestyrelsen
Iver Skov Henriksen	ISH	Formand for afdelingsbestyrelsen
Hanne Helmann Sønnichsen	HHS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen
Leon Friis Jørgensen	LFJ	Afdelingsbestyrelsen
Ernst Hans Lundquist	EHL	Afdelingsbestyrelsen
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Steen Ove Hansen	SOH	Afdelingsbestyrelsen

Rådgivere

Jeppe Fyhn Spedsbjerg	JFS	Projektleder, AI Arkitekter & Ingeniører
Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører
Lise Bøgh Sørensen	LBS	Projektkoordinator, AI Arkitekter & Ing.
Mathias Franck	MFR	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

VÆREBRO PARK
HELHEDSPLAN



DAB

Anders Asbjørn Jensen	AAJ	Projektleder, Byg & Renovering
Ditte Clement Kristensen afbud	DCK	Komm. rådgiver, Byg og Renovering,
Katja Christoffersen	KFC	Teamchef, genhusningskonsulent
Camilla Jensen	CJEN	Bestyrelseskonsulent, adm. afd. 4
Per Frandsen, driftschef	PERF	Driftschef, adm. afd. 4
Mohammed Hamouti	MHA	Boligsocial leder
Ole Steen Larsen	OSL	Ejendomsleder, Værebros Park, afbud
Monica Westermann.	MOW.	Ejendomsassistent (afløser for Ole)

Gladsaxe Kommune

Mette Dybkjær	MD	Leder af Bagsværd i social balance
---------------	----	------------------------------------

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsorden.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 23.

Referat: byggeudvalget vedtog dagsordenen til byggeudvalgsmøde 23.

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 22

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 22, afholdt tirsdag 6. juni 2023, kl. 17.00-19.00.

Referat: Byggeudvalget godkendte referat fra byggeudvalgsmøde nr. 22, afholdt tirsdag 6. juni 2023, kl. 17.00-19.00.

Kl. 17.00 – 18.30 - Byggeudvalgsmøde punkt 3 - 8

3. Afprøvningsprogram

JFS fortæller om de seneste erfaringer fra arbejdet i afprøvningsboligen. Han fortæller blandt andet om, de nyeste undersøgelser af betonen og om den seneste indeklimarapport.

Arbejdet med produktion og opsætning af banner ved blok 2 er igangsat. Banner vil illustrere de nye påtænkte facader. Nærmere information omkring

opsætning og praktiske forhold kommer senere.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

4. Vinduer, døre og altaner

Skitserne udvikler sig, og AI giver status på arbejder med vinduer, døre og altaner.

Vinduer:

Helhedsplanen omfatter nye 3-lagsvinduer, som erstatning for de nuværende. Der vil også være 3-lagsvinduer i karnapper, i altandøre og i dørene til de franske altaner. 3-lagsvinduer vil forbedre jeres indeklima, da de forventeligt vil afhjælpe jeres udfordringer med indvendig kondens på ruderne samt træk og kuldenedfald fra vinduer. Nye 3-lagsvinduer vil også reducere udefrakommende støj (bl.a. trafikstøj fra motorvej og ringvej).

I dialogen med Landsbyggefonden, drøftes bidrag til lydtætte vinduer, med begrundelse i beliggenheden i forhold til Hillerødmotorvejen og Ring 4.

Der vil på den anden side af en afstemning til januar 2024 om helhedsplanen, komme en lange række valg der skal træffes af byggeudvalget vedr. materialer, farve, endelig størrelse på designelementer, greb, funktionalitet osv.

Forud for afstemningen har vi dog brug for, at byggeudvalget tager stilling til, om jeres vinduesparti mellem bolig og altan skal gå fra gulv til loft, eller om vinduespartiet skal have en brystning. For at I som byggeudvalg kan tage en kvalificeret beslutning, foreslår vi, at byggeudvalget sammen besøger afprøvningsboligen tirsdag 3. oktober kl. 17 og ca. en time frem. Her vil I kunne se "gulv til loft-vinduet" med og uden en brystnings-atrap. Som afslutning på besigtigelsen, af udformning af vinduesløsninger, bedes byggeudvalget træffe beslutning om hvilken løsning som rådgiverne skal arbejde videre med.

Døre:

Til orientering er der i helhedsplanen ikke medtaget nye hoveddøre til jeres boliger eller nye døre inde i jeres boliger. Årsagen er, at hoveddørene er ret nye og i fin stand og inde i boligerne er dørene også i orden. Dog kan enkelte døre trænge til at blive skiftet, men det vil være undtagelsesvis.

Yderdøre ind til jeres opgange vil blive skiftet. Mellemdøre i opgange vil kun blive skiftet hvis tilstanden er meget dårlig.

Glasinddækninger på altaner:

For at gennemføre renovering af facaderne mod vest (altansiden) er det nødvendigt at demontere jeres nuværende glasinddækninger. Det vil ikke være

muligt at genmontere de eksisterende glasinddækninger. Årsagen er, at det ikke er teknisk muligt, men også at den nuværende løsning ikke kan godkendes inden for rammerne af lovgivning (den nuværende løsning er ikke godkendt af myndighederne). Sagt på en anden måde, er jeres glasinddækninger i dag ulovlige.

Beboerinddragelsesprocesserne har vist, at mange beboere er meget glade for deres glasinddækninger, og visionen har fra start været at bygge videre på de værdsatte kvaliteter, der allerede findes i Værebros Park. En tilbagevendende til åbne altaner uden glasinddækning, vil af mange beboere opleves som en forringelse af deres bolig.

Derfor står I overfor et valg mellem, at vende tilbage til åbne altaner uden glasinddækning eller få etableret nye, lovlige og godkendte glasinddækninger.

Ny glasinddækningsløsning: Rådgiver anbefaler at den nye glasinddækning udformes som en foldeglasløsning. Det medfører at altanerne vil kunne bruges som åbne altaner om sommeren, og som udestuer forår og efterår. Dette har en stor kvalitet.

Rådgiver og DAB anbefaler, at der etableres nye glasinddækninger på alle altaner.

Årsagen til at det anbefales at etablere glasinddækninger på alle altaner på én gang er:

- foldeglasløsningen kræver, at underlag og værn udføres ens og som en integreret del af facaderenoveringsarbejderne.
- Lovgivningen kræver, at der skal søges byggetilladelse til inddækning af altanerne. Det skal der, fordi det kræver en BBR-ændring at inddække dem.
- At tilbyde en glasinddækningsløsning, som en del af råderetten vil både teknisk, ansøgningsmæssigt og administrativt være meget bekostelig og tung (omfattende).

I bilag 1, "Foldeglas på altanerne" kan I se status på arbejdet med en evt. foldeglasløsning.

Økonomi: Der findes 1204 altaner i Værebros Park, og den samlede udgift til indkøb og montering af foldeglas til altanerne i Værebros Park er beregnet til at ville koste ca. 30 mio. kr. inkl. moms.

Glasinddækninger af altaner i Værebros Park er en ustøttet post og vil dermed få direkte huslejekonsekvens. Hvis helhedsplanen for de ustøttede arbejder ender med at blive for dyr huslejemæssigt, anbefaler vi, at denne post indgår i en diskussion om prioriteringer og eventuelle fravalg.

Indstilling:

Det anbefales, at byggeudvalget beslutter, at foldeglas medtages i projektet, som en samlet løsning på alle altaner. Yderligere beslutter byggeudvalget, at glasinddækninger er et projektelementet, som kan blive fravalgt som led i en prioritering for at overholde et acceptabelt huslejeniveau.

Byggeudvalget beslutter, at der tirsdag d. 3. oktober kl. 17 og cirka en time frem afholdes møde i afprøvningsboligen, hvor vinduesparti mod altan besigtiges med det formål at træffe en beslutning om, hvorvidt vinduesparti mellem bolig og altan skal have brystning eller ej.

Referat:

Følgende kommentarer fra byggeudvalget er noteret:

- **Dørene inde i boligerne har specialmål og er dyre at skifte.**
- **Bekymring omkring trædøre og trævinduer.**
- **Redegørelse omkring nuværende forhold for manglende registrering af glasinddækninger efterspørges (omtales som klimaskærme i afdelingen).**
- **Kan de eksisterende indgangsdøre tænkes ind i den nye facade?**

Følgende kommentarer fra rådgiver og DAB er noteret:

- **Rådgiver gentog, at højden på vinduer mellem stue og altan bliver diskuteret på mødet 3. oktober.**
- **For at imødekomme byggeudvalgets bekymring omkring de ikke-godkendte glasinddækninger, vil der blive udarbejdet et BBR-notat**

Byggeudvalget besluttede, at ny glasinddækningsløsning medtages i projektet og at de bliver et projektelement, som *kan* blive fravalgt.

Byggeudvalget besluttede også, at der afholdes møde i afprøvningsboligen 3. oktober 2023 kl. 17.

5. Pergola

Vi ved fra beboerinddragelsesprocessen, at mange beboere er glade for de funktioner, som jeres pergola har. Rådgiver har derfor udarbejdet forslag til ny løsning af pergola/overdækning med et arkitektoniske udtryk der passer til Værebros Park og som betyder at beboerne forsat kan bevæge sig delvist tørskoet igennem Værebros Park i regnvejr.

Den nuværende pergola er monteret på gavlfacaderne på lavblokkene og skal derfor fjernes for at give plads til renovering af facader og gavle.

Da en ny pergola bliver en del af arbejdet med at etablere ny hovedstiforbindelse gennem Værebros Park, er kommunen medtaget i drøftelserne omkring udformningen af forbindelsen herunder generelle arkitektoniske udtryk.

I bilag nr. 2, "Ny pergola i Værebros Park" kan I se de seneste skitser, som vi netop har præsenteret for kommunen.

Økonomi: En ny pergola vil koste omkring 10 mio. kr. inkl. moms.

En ny pergola i Værebros Park er en ustøttet post og vil dermed få direkte huslejekonsekvens. Hvis helhedsplanen for de støttede arbejder ender med at blive for dyr huslejemæssigt, anbefaler vi, at denne post indgår i en diskussion om prioriteringer og eventuelle fravalg.

Indstilling: Det anbefales, at byggeudvalget beslutter, at ny pergola medtages i projektet. Yderligere beslutter byggeudvalget, at ny pergola er et projektelementet, som kan blive fravalgt eller tilpasset som led i en prioritering for at overholde et acceptabelt huslejeniveau.

Referat:

Følgende kommentarer fra byggeudvalget er noteret:

- **Bekymring omkring posten er for dyr i forhold til den værdi den giver**
- **Spørgsmål omkring mulighed for genbrug af den eksisterende.**

Følgende kommentarer fra rådgiver og DAB er noteret:

- **Da den eksisterende pergola er fæstnet til gavlene, skal vi alligevel ind at pille ved pergolaen.**

Byggeudvalget besluttede, at ny pergola medtages i projektet, og at en ny pergola er et projektelementet, som *kan* blive fravalgt.

6. Udviklingsområdet – fokus på skyggevirkninger

Som tidligere drøftet og lovet har rådgivere udarbejdet materiale så skyggevirkningerne mellem nye bygninger og i forhold til blok 1 og 4 er illustreret. I bilag 3, "Skyggediagrammer for udviklingsområdet" kan I se skyggevirkninger. Hvis der tid på mødet vil rådgiver gennemgå bilaget ellers blot svare på eventuelle spørgsmål.

Indstilling: at byggeudvalget tager bilaget til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog bilaget til efterretning

7. Økonomi

Orientering om status i forhold til huslejeniveau og økonomi

DAB er i færd med at lave en analyse af realistiske fremtidige huslejeniveauer, for de afdelinger der har igangværende eller kommende helhedsplaner. Dette er af hensyn til at have et pejlemærke for, hvad helhedsplanernes økonomi kan rumme

i form af ustøttede arbejder, samt hvordan diverse tilskud bedst bringes i spil.

I den forbindelse laver DAB en analyse, som vil blive præsenteret for selskabet og herefter for de respektive byggeudvalg. Analysen tager udgangspunkt i boligafdelingernes størrelse, type af bolig og -område samt byggeperiode. Desuden sammenlignes med tilsvarende afdelinger i andre boligselskaber og med de øvrige afdelinger i Gladsaxe almennyttige Boligselskab.

Når denne analyse er udfærdiget vil det anslåede huslejeniveau skulle betragtes som et pejlemærke eller rettesnor, som både rådgiver og byggeudvalg kan arbejde ud fra, i den kommende proces omkring finansieringen af helhedsplanen. Det skal med andre ord ikke forstås som et endeligt huslejeniveau efter helhedsplanen, men som en anbefaling fra DAB omkring hvad afdelingen kan bære huslejemæssigt.

På byggeudvalgsmødet i oktober 2023 har vi økonomi med som et generelt punkt:

- På dette møde vil pejlemærke for huslejeniveau i Værebros Park blive præsenteret.
- På mødet vil et samlet udkast til budget og et udkast til finansiering for helhedsplanen blive præsenteret og gennemgået.
- Med en formodning om, at det kan blive nødvendigt at foretage prioriteringer, for at lande på en samlet økonomi som medfører et acceptabelt huslejeniveau, vil en liste med emner/elementer blive fremlagt.

Indstilling: At byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8. Byggeudvalgsmøder i 2023

Følgende datoer og tidspunkter er tidligere fastlagt for 2023:

- Byggeudvalgsmøde nr. 24: Tirsdag den 10. oktober kl. 17-19 (uge 41)
- Byggeudvalgsmøde nr. 25: Tirsdag den 12. december kl. 17-19 (uge 50)

Følgende dato og tidspunkt er foreslået:

- Besigtigelse af afprøvningsbolig med henblik på beslutning om vinduesparti mellem bolig og altan: Tirsdag den 3. oktober kl. 17-19 (uge 40) Mødested: Workshopen.

Referat: Der bliver indkaldt til et ekstra møde torsdag 12. oktober kl. 17-19, hvor prioriteringslisten skal gennemgås igen.

9. Eventuelt

Orientering om hæværk på infostanderen samt dialog med ejendoms kontor og Netto.

Kl. 18.30 – 18.50 - Sandwich

Kl. 18.50 – kl. 20.00 – Punkter genhusning

10. Genhusning

I det at omfanget af renoveringsarbejderne i helhedsplanen er så omfattende, anbefaler DAB, at helhedsplanen gennemføres med fuld genhusning. Dvs. at alle boliger i Værebropark omfattes af genhusning.

I vedhæftede bilag nr. 4 "Dagsorden for genhusning i helhedsplan", vil nedenstående punkter bliver gennemgået og behandlet med byggeudvalget.

Det vil være en fordel, at medlemmer af byggeudvalget orienterer sig i materialet inden mødet.

1. Genhusningskonsulentydelse
2. Genhusningsbehovet
- 3.** Omfanget af beboerkoordination
- 4.** Ventelisten i selskabet
5. Anciennitet ved permanente genhusninger
6. Tildeling af permanente boliger
7. Tilbud ved permanent genhusning
8. Tidsbegrænset udlejning
9. Indskud
 - A. Indskud i tidsbegrænset bolig
 - B. Indskud i ny bolig i Værebropark
 - C. Indskud i ny bolig i selskabet
 - D. Indskud i ny bolig uden for selskabet
10. Istandsættelse ved fraflytning
11. Hæftelse for NI (normalistsandsættelse) ved fraflytning
12. Bytning
13. Genhusningsaftale (Underbilag 4.1)
14. Beboersamtaler
15. Etapemøder ved byggestart
16. Flyttehjælp
 - A. Flyttegodtgørelse
 - B. Ikrafttrædelse af flyttegodtgørelse
17. Kompensationer
 - A. Tæpper, gardiner og indbo i øvrigt
 - B. Alarm
 - C. Hårde hvidevarer
 - D. Tv, telefoni og internet

Referat:

Jf. bilag 4.2. Referat fra genhusning.

Bilag:

Bilag 1 - Foldeglas på altanerne, Udsendt med dagsorden

Bilag 2 - Ny pergola i Værebros Park, Udsendt med dagsorden

Bilag 3 - Skyggediagrammer for udviklingsområdet, Udsendt med dagsorden

Bilag 4 - Dagsorden for genhusning i helhedsplan, Udsendt med dagsorden

Bilag 4.1 - Underbilag genhusningsaftale, korrigeret udgave

Bilag 4.2 - Referat vedr. genhusning

Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til: LAOS, TAH, SEJ, Genhusningen

Referat byggeudvalgsmøde den 15. august 2023



Indholdsfortegnelse

1)	<u>Genhusningskonsulentydelse</u>	3
2)	<u>Genhusningsbehovet</u>	3
3)	<u>Omfanget af beboerkoordination</u>	4
4)	<u>Ventelisten i selskabet</u>	4
5)	<u>Anciennitet ved permanente genhusninger</u>	6
6)	<u>Tildeling af permanente boliger</u>	6
7)	<u>Tilbud ved permanent genhusning</u>	8
8)	<u>Tidsbegrænset udlejning</u>	9
9)	<u>Indskud</u>	10
	a) Indskud i tidsbegrænset bolig	10
	b) Indskud i ny bolig i Værebropark	10
	c) Indskud i ny bolig i selskabet	11
	d) Indskud i ny bolig uden for selskabet	11
10)	<u>Istandsættelse ved fraflytning</u>	11
11)	<u>Hæftelse for NI (normalstandsættelse) ved fraflytning</u>	12
12)	<u>Bytning</u>	13
13)	<u>Genhusningsaftale (Bilag 1)</u>	13
14)	<u>Beboersamtaler</u>	13
15)	<u>Etapemøder ved byggestart</u>	14
16)	<u>Flyttehjælp</u>	14
	a) Flyttegodtgørelse	14



b) Ikrafttrædelse af flyttegodtgørelse	15
<u>17) Kompensationer</u>	<u>15</u>
a) Tæpper, gardiner og indbo i øvrigt	15
b) Alarm	16
c) Hårde hvidevarer	16
d) Tv, telefoni og internet	16



1) Genhusningskonsulentydelse

I større renoveringssager kan det være nødvendigt at foretage en genhusning af beboerne. Hvis helhedsplanen i Værebropark bliver endeligt godkendt, vil en genhusning af afdelingens beboere være nødvendig.

I DAB har vi mange års erfaring med genhusningssager i forbindelse med helhedsplaner, og har personale som er ansat specifikt til at arbejde med genhusningssager.

DAB's genhusningskonsulenter kan stå for gennemførelsen af genhusningen i Værebropark, hvis selskabsbestyrelsen godkender dette.

Honorar vedr. genhusning budgetteres og afregnes via byggesagen. Prisen for genhusning pr. lejemål fremgår af DAB's prisliste for tillægsydelser.

Den konkrete genhusning i afdelingen vil blive forelagt for byggeudvalget. Byggeudvalget indstiller vilkår for genhusning til selskabsbestyrelsens godkendelse.

Det indstilles, at byggeudvalget anbefaler selskabsbestyrelsen brug af DAB's genhusningskonsulent til helhedsplanen Værebropark.

Byggeudvalget godkendte, at anbefale til selskabets bestyrelse, at gøre brug af DAB's genhusningskonsulent til helhedsplanen Værebropark.

2) Genhusningsbehovet

I forbindelse med helhedsplanen vil det være nødvendigt, at genhuse alle afdelingens beboere.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

3) Omfanget af beboerkoordination

Ud fra omfanget af genhusningen anbefales det, at der skal tilknyttes en beboerkoordinator. Beboerkoordinatoren vil have sin daglige gang i afdelingen og



varetage alle praktiske opgaver i forbindelse med genhusningen. Det præcise omfang besluttet på et senere tidspunkt i samråd med projektlederen.

Det indstilles til byggeudvalget at drøfte, og træffe beslutning om der skal tilknyttes en beboerkoordinator.

Mette Dyhr fra genhusningsafdelingen oplyste, at der er mange forskellige modeller af beboerkoordinator. Det kunne være en medarbejder fra ejendomskontoret, der blev frikøbt til jobbet. Det kunne være to medarbejdere fra ejendomskontoret, der delte jobbet som beboerkoordinator eller der ansættes en udefra. Hvilken model der er den bedste løsning for Værebropark kan drøftes på et byggeudvalgsmøde hertil også økonomi og arbejdsopgaver.

Byggeudvalget godkendte en videre drøftelse af beboerkoordinator på et senere tidspunkt under forudsætning for at der stemmes ja.

4) Ventelisten i selskabet

I forbindelse med helhedsplanen vil der blive behov for genhusning for nogle af beboerne.

For at være sikker på, at der kan skaffes nok genhusningsboliger i forbindelse med helhedsplanen og den planlagte renovering af Værebropark, anbefaler DAB, at den almindelige udlejning via ventelisten kommer i anden række efter genhusningsbehovet. Det betyder, at de boliger der kan bruges i forbindelse med genhusning tilbageholdes. De boliger der ikke kan bruges til at løse genhusningsopgaven, vil blive udlejet som vanligt.

Gladsaxe Kommune har anvisningsret til 1/4 af boligerne i selskabet og der skal derfor træffes en særskilt aftale med Gladsaxe Kommune om dette.

Alle ansøgere der står på intern venteliste i boligselskabet, vil blive orienteret om de forlængede ventetider.

De ansøgere, der har angivet e-mail, vil blive informeret om suspenderingen via e-mail. Øvrige ansøgere vil få sendt information med almindelig post. Porto betales af selskabet.



Desuden vil der blive informeret om suspenderingen på selskabets hjemmeside under DAB, så også eksterne ansøgere informeres om de forlængede ventetider.

Det indstilles, til byggeudvalget at drøfte og indstille til selskabets bestyrelse at godkende at ventelisten i selskabet sættes i bero, og at alle interne ansøgere informeres under forudsætning af, at helhedsplanen bliver godkendt. Ventelisten sættes i bero umiddelbart efter sagens godkendelse. Selskabets hjemmeside under DAB, vil blive opdateret så eksterne ansøgere også informeres om de forlængede ventetider

Samtidig indstilles det til byggeudvalget at anbefale selskabets bestyrelse, at der træffes en særskilt aftale med Gladsaxe Kommune om dette hurtigst muligt.

Mette Dyhr oplyste, at ventelisten i selskabet allerede er i bero og der allerede indsamles boliger i selskabet til genhusning, idet helhedsplanerne for afdeling Ved Kirken og Søgården er godkendt.

Mette Dyhr oplyste, at udlejningen i Værebros Park ikke er i bero, og ledige boliger på nuværende tidspunkt udlejes almindeligt.

Mette Dyhr oplyste, at der er behov for at sætte ventelisten i Værebros Park i bero, så indsamlingen af genhusningsboliger begynder i afdelingen efter beboermødet, under forudsætning af helhedsplanen stemmes igennem.

Byggeudvalget indstiller til selskabets bestyrelse, at godkende ventelisten i Værebros Park sættes i bero, og at alle interne ansøgere informeres under forudsætning af, at helhedsplanen bliver godkendt. Ventelisten sættes i bero umiddelbart efter sagens godkendelse. Selskabets hjemmeside under DAB, vil blive opdateret så eksterne ansøgere også informeres om de forlængede ventetider

Samtidig godkendte byggeudvalget at anbefale selskabets bestyrelse, at der træffes en særskilt aftale med Gladsaxe Kommune om dette hurtigst muligt.

5) Anciennitet ved permanente genhusninger

Når der skal tildeles boliger til permanent genhusning, er det bo-ancienniteten i nuværende bolig der tildeles efter. Er der beboere, som er flyttet internt i afdelingen, kan de have en længere anciennitet i afdelingen. Hvis den anciennitet



skal gøres gældende skal de bestille en bopælsattest på Gladsaxe Kommune. Den er selvfølgelig kun, hvis de ikke har været fraflyttet afdelingen i mellemtiden. Børn der har fået egen lejlighed, kan ikke overfører bo-ancienniteten fra forældrenes bolig, det gælder kun for kontraktboligen.

Bopælsattesten vil normalt koste et gebyr, men den kan også hentes gratis på: <https://www.borger.dk/>

Hvis de ikke ønsker at aflevere en bopælsattest, vil vi tildele efter bo-ancienniteten i den nuværende bolig.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

6) Tildeling af permanente boliger

Helhedsplanen vil medføre omfattende renoveringer af enkelte lejemål. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at beslutte nogle retningslinjer for tildeling af permanente boliger ud over ancienniteten.

Efter almenboligloven er selskabet forpligtet til at tilbyde en passende erstatningsbolig. Passende betyder ca. samme størrelse (eller 1 rum mere end der er personer i lejemålet) og samme fysiske beliggenhed (samme kommune). Det er muligt at lave aftaler med beboerne om et andet indhold; f.eks. midlertidige boliger.

Virkelighedens ønsker fra de beboere som skal genhuses og en rimelighedsbetragtning vil ofte betyde, at selskabet i sine tilbud over for de genhusnings-ramte beboere går længere end det loven tilsiger.

F.eks. kan en beboer ønske at få en anden og mere passende bolig end den nuværende – men det kan ikke altid tidsmæssigt afpasses med renoveringssagens fremdrift.

BL og LLO opfordrer til pragmatiske løsninger, da den ønskede bolig ofte ikke er renoveret før nuværende skal renoveres, og det bør parterne aftale sig ud af – vel vidende, at det er udlejer der kan beslutte om genhusninger skal være midlertidige eller permanente ved uenighed mellem parterne.



Når man går længere end lovens stringente bogstav, så bliver der behov for at vurdere de enkelte typer af ønsker til og behov for permanente boliger, der traditionelt vil fremkomme fra beboerne til deres fremtidige bolig.

Derfor anbefaler DAB, at selskabet vælger den prioritering, der skal anvendes ved tildeling af de permanente boliger efter den gennemførte renovering.

Nedenstående er et oplæg til en sådan prioriteringsrækkefølge.

Permanent genhusning i egen afdeling:

1. Tilbage til egen bolig	Beboerne har førsteret til det lejemål de har kontrakt på.
2. Ønsker anden bolig	De beboere som ønsker et lejemål med andet antal rum end de har nu.

Inden for hvert kriterie anbefales det at rangere efter den tidligere besluttede anciennitet.

Permanent genhusning i selskabets øvrige afdelinger:

Det anbefales at genhuse flest mulige beboere permanent i andre afdelinger i selskabet.

Mange beboere kan have store problemer ved at skulle gennemføre to fraflytninger.

Permanent genhusning frem for midlertidig genhusning skal altid være ud fra beboernes ønske her om.

Økonomisk er det til stor fordel for byggesagen at tillade permanente genhusninger i andre afdelinger, da der spares en flytning tilbage til oprindelig bolig.

Da beboerne kommer fra etageboliger, vil de udelukkende have mulighed for, at blive permanent genhuset i en anden etagebolig i selskabet.

Tildeling sker efter anciennitet ud fra angivne ønsker.

Det indstilles, at byggeudvalget drøfter og indstiller en anbefaling til godkendelse i selskabets bestyrelse.



Mette Dyhr oplyste, at teksten i punktet der vedrøre boligselskabets forpligtelse til at tilbyde en erstatningsbolig, ikke er gældende for Værebros Park, fordi alle beboere i Værebros Park kan komme tilbage til egen bolig efter renoveringen, idet der ikke nedlægges boliger i forbindelse under renoveringen.

Mette Dyhr oplyste, at det anbefales, at godkende permanent genhusning i Værebros Park og i øvrige afdelinger i selskabet i en etagebolig, så beboerne har mulighed for at ønske en ny permanent bolig.

Boliger i Værebros Park vil først blive tilbudt til permanent genhusning, når de løbende er færdigrenoverede og indflytningsklar.

Mette Dyhr oplyste, at alle beboere har krav på deres nuværende bolig. Hvis genhusningsafdelingen ikke kan imødekomme beboeres ønske til en ny permanent bolig, vil der blive varslet tilbageflytning til den nuværende bolig, når denne er færdigrenoveret.

Byggeudvalget drøftede punktet og indstiller til selskabets bestyrelse, at godkende permanent genhusning i Værebros Park og i selskabets øvrige afdelinger i etageboliger.

7) Tilbud ved permanent genhusning

Beboere som ønsker en anden permanent bolig vil fra genhusningssamtalen og frem til de bliver opsagt, få tilbudt boliger uden begrænsning på antal tilbud frem til varslingen.

Ifølge lovgivningen skal beboere som er opsagt/varslede (med 3 måneders varsel) i forbindelse med permanent genhusning tilbydes en erstatningsbolig.

Beboere er efter loven berettiget til at få 1 passende tilbud efter opsigelsen, derefter bortfalder genhusningspligten.

Det er normal DAB procedure at give 2 tilbud efter varslingen. Det betyder, at beboeren kan sige nej til første tilbud. Hvis beboeren også siger nej til andet tilbud bortfalder genhusningspligten.

Det indstilles, at byggeudvalget drøfter og indstiller en anbefaling til godkendelse i selskabets bestyrelse.



Mette Dyhr oplyste, at punktet ikke er relevant for Værebropark.

Punktet er kun relevant i sager, hvor boliger nedlægges eller ændres i større omfang, så beboere ikke kan komme retur.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8) Tidsbegrænset udlejning

Det er en forudsætning for helhedsplanen, at lejetab søges begrænset mest muligt.

Dette sker ved at udleje boliger, der opsamles til genhusning, på tidsbegrænsede lejekontrakter – afpasset til byggesagen. For at kunne i betragtning til de tidsbegrænsede boliger, skal ansøgerne opfylde afdelingens regler om fleksibel udlejning.

Beboere i de tidsbegrænsede boliger har ingen rettigheder i forhold til at overtage boligen, ligesom der hverken for selskab eller kommunen opstår forpligtelser i forhold til at sikre en permanent bolig.

Ved tidsbegrænset udlejning anbefales det at opkræve et nedsat indskud, ligesom normalstandsættelse sættes ud af kraft. Beboerne i de tidsbegrænsede lejemål skal stadig hæfte for eventuel misligholdelse.

Efter almenlejeloven er lejekontrakten allerede ved indgåelse gensidigt opsagt til udløb på en ophørsdato, der er angivet i lejekontrakten.

Der sendes påmindelse om fraflytning - 1 måned før de tidsbegrænsede kontrakter udløber.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Mette Dyhr oplyste, at den tidsbegrænsede udlejning vil ske jf. de gældende udlejningsregler.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

9) Indskud

a) Indskud i tidsbegrænset bolig



DAB anbefaler, at byggeudvalget indstiller til selskabsbestyrelsen at godkende tidsbegrænset udlejning af tomme boliger frem til igangsætning af reoveringen.

Samt at boligerne internt i afdeling Værebropark udlejes med et reduceret indskud, såfremt det bliver nødvendigt. I de øvrige afdelinger skal der betales fuld indskud.

Det anbefales, at det reducerede indskud i Værebropark fastsættes til 1.000 kr./rum plus 1.000 kr. for køkken, dvs. i alt 4.000,00 kr. for en 3 rums bolig.

Det indstilles, at byggeudvalget drøfter og indstiller en anbefaling om tidsbegrænset udlejning samt reduceret indskud til tidsbegrænset udlejning til godkendelse i selskabets bestyrelse.

Byggeudvalget indstiller til selskabets bestyrelse, at godkende anbefalingen om tidsbegrænset udlejning samt reduceret indskud ved tidsbegrænset udlejning.

b) Indskud i ny bolig i Værebropark

Får beboeren ny permanent bolig i afdelingen, overføres nuværende indskud. Evt. misligholdelse afregnes via flytteafregning.

Såfremt det nuværende indskud er mindre end indskuddet i den bolig der overtages, så sker der ikke indbetaling af difference. Først efter evt. opsigelse af boligen, vil ny beboer indbetale korrekt indskud.

Det indstilles, at byggeudvalget godkender og indstiller til selskabets bestyrelse, at der ikke skal betales en eventuel difference.

Byggeudvalget godkendte og indstiller til selskabets bestyrelse, at der ikke skal betales en eventuel difference.

c) Indskud i ny bolig i selskabet

Såfremt beboerne får tilbudt en permanent genhusningsbolig i selskabet, hvor indskuddet er større end det som de kan få med fra nuværende bolig, skal der tages stilling til, hvordan dette håndteres.

En mulighed er, at såfremt beboeren ikke kan betale det mere i indskud bortfalder tilbuddet og det tæller som 1 tilbud til beboeren.



En anden mulighed er, at selskabet kan beslutte at dispensere for reglerne om indskud, således at indskuddet fra nuværende bolig overføres til bolig i ny afdeling i boligselskabet og at en evt. difference i indskuddets størrelse i den nye afdeling afdrages i mindre rater.

Byggeudvalget drøftede punktet og indstiller en anbefaling til selskabets bestyrelse, at godkende indskuddet overføres og en evt. difference kan afdrages i mindre rater over maks. 11 måneder.

d) Indskud i ny bolig uden for selskabet

Det fulde indskud skal indbetales til den nye bolig.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

10) Istandsættelse ved fraflytning

DAB anbefaler, at der ikke kræves istandsættelse af de bygningsdele, som er omfattet af helhedsplanen gældende fra 6 måneder før byggestart.

Det indstilles til byggeudvalget, at der ikke kræves istandsættelse af de bygningsdele, der er omfattet af helhedsplanen gældende fra 6 måneder før byggestart.

Byggeudvalget godkendte, at der ikke kræves istandsættelse af de bygningsdele, der er omfattet af helhedsplanen gældende fra 6 måneder før byggestart.

11) Hæftelse for NI (normalistandsættelse) ved fraflytning

Det forslås, at fraflytninger som sker efter ventelisten sættes i bero ikke hæfter for NI, da det kan motivere til tidligere fraflytninger til hjælp for byggesagen.

Når beboerne opsiges i forbindelse med byggesagen – typisk tre måneder før byggestart – er det under alle omstændigheder ikke længere muligt at hæfte fraflytter for NI.

Når en beboer er opsagt ved §85 stk. 1 i almenlejeloven, så skal de ikke hæfte for NI-beløb ved en fraflytning i henhold til § 26 i almenlejeloven, jf. nedenfor.



§ 26. Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejereren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejereren i stedet betaler et af udlejeren fastsat hertil svarende normalstandsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalstandsættelsen eller betaling af normalstandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejereren kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejermålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejereren efter §85, stk 1, nr. 1, betaler lejereren ikke til normalstandsættelsen af bolig ved fraflytning.

Det indstilles, at byggeudvalget indstiller til selskabets bestyrelse, at der ikke opkræves NI ved beboernes fraflytning efter ventelisten er sat i bero.

Mette Dyhr oplyste, at normalstandsættelse alene er maling af vægge og lofter. Konstateres der misligholdelse ved fraflytning, skal dette opkræves som vanligt ved fraflytning.

Byggeudvalget indstiller til selskabets bestyrelse, at godkende der ikke opkræves normalstandsættelse ved beboernes fraflytning efter ventelisten er sat i bero.

12) Bytning

Byggeudvalget skal vide, at retten til at bytte bolig i medfør af Almenlejeloven IKKE bortfalder som følge af renoverings- og genhusningsprojektet.

Det betyder, at der fortsat er almindelig bytteret – men en evt. udefra kommende byttepartner vil indtræde i eventuelle aftaler og genhusningssagen på nuværende beboers præmisser – og skal oplyses herom.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.



13) Genhusningsaftale (Bilag 1)

Udkast til genhusningsaftale er vedlagt som bilag 1

Det indstilles, at byggeudvalget godkender genhusningsaftalen til beboere, som skal genhuses.

Mette Dyhr uddelte korrigeret genhusningsaftale og gennemgik aftalen.

Byggeudvalget godkendte genhusningsaftalen med en enkelt rettelse under punkt 3, ønsker til permanent genhusning. Det ønskes, at bytte rundt på afkrydsningen af "DAB skal finde en genhusningsbolig" og "Finder selv genhusningsbolig". Rettelsen er tilrettet og den opdateret genhusningsaftale er vedlagt.

14) Beboersamtaler

Beboerservice afholder individuelle samtaler med beboerne i afdelingen. Alt efter hvor stor afdelingen er, afholdes disse i god tid oftest mindst 1 år før genhusningen.

I forlængelse af de individuelle møder med beboerne skal der følges op med indgåelse af konkrete genhusningsaftaler. Dette varetages af genhusningskonsulent og boligrådgiver.

Der vil løbende kunne ske ændringer af aftalerne, da nogle beboeres personlige forhold må forventes at ændre sig inden byggestart og under byggesagens fremdrift – men som udgangspunkt er aftalerne bindende, til mulige ændringer aftales.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning, og beslutter stedet for hvor gennemførelse af beboersamtaler skal finde sted.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning, og oplyste beboersamtalerne kunne afholdes i flere lokaler i Værebropark efter aftale med ejendomskontoret.



15) Etapemøder ved byggestart

Etapemøde er en tættere orientering af beboerne, umiddelbart før byggesagen starter op i deres boliger.

Beboerne i den berørte etape indkaldes til orienteringsmøde ca. 1 måned før fraflytning – på initiativ fra byggesagens projektleder i DAB, og med deltagelse af genhusningskonsulent, flyttefirma, rådgiver og evt. entreprenør.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

16) Flyttehjælp

a) Flyttegodtgørelse

Ved en genhusning skal der ydes flyttehjælp til midlertidige flytninger. Flyttehjælpen er gældende ved både udflytning og tilbageflytning.

Beboerne kan vælge mellem to former for flyttehjælp: En kontant flyttegodtgørelse eller en flytning af et professionelt flyttefirma. Det tilstræbes, at den kontante flyttegodtgørelse svarer til udgiften til et flyttefirma. Det anbefales derfor, at den kontante flyttegodtgørelsen fastsættes til:

- 1 rum: 3.000,00 kr.
- 2 rum: 4.000,00 kr.
- 3 rum: 6.000,00 kr.
- 4 rum: 8.000,00 kr.
- 5 rum: 10.000,00 kr.

Flyttegodtgørelsen kommer til udbetaling når der foretages flyttesyn og nøgler overdrages til ejendomsmesteren. Dette er for at sikre, at lejemålet inkl. kælderrum er tømt og klar til renovering. Ved permanente flytninger sker udbetalingen i forbindelse med flytteafregningen.



Udbetaling af flyttegodtgørelsen vil ved midlertidige genhusninger normalt ske inden for 14 dage efter den fysiske fraflytning – og oftest inden for en uge efter.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

b) Ikrafttrædelse af flyttegodtgørelse

Der skal træffes beslutning om, fra hvornår der kan gives flyttehjælp. Det anbefales, at flyttehjælpen træder i kraft når genhusningssamtalerne er afholdt, da vi herefter har modtaget alle beboernes ønsker omkring flytninger.

Det indstilles, at flyttehjælp træder i kraft efter afholdelse af genhusningssamtalerne.

Byggeudvalget godkendte, at flyttehjælp træder i kraft efter afholdelse af genhusningssamtalerne.

17) Kompensationer

a) Tæpper, gardiner og indbo i øvrigt

Kompensationer for eksempelvis tæpper og gardiner bliver af Landsbyggefonden ikke betragtet som en støtteberettiget genhusningsomkostning.

Det indstilles, at der ikke gives kompensation for tæpper, gardiner mm. i forbindelse med genhusning.

Byggeudvalget godkendte, at der ikke gives kompensation for tæpper, gardiner mm. i forbindelse med genhusning.

b) Alarm

Hvis beboere har tyverialarm i boligen og ønsker at flytte den med til genhusningsboligen, skal de selv sørge for - og betale for det.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

**c) Hårde hvidevarer**

Har beboer hårde hvidevarer, som de ønsker at installere i genhusningsboligen, bliver maskinen monteret og installeret til eksisterende installationer uden udgift for beboer, hvis der benyttes det tilknyttede flyttefirma. Hvis der skal laves nye installationer, skal beboeren selv betale for det.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

d) Tv, telefoni og internet

I genhusningsboligerne er den tv-pakke, som hører til afdelingen. Evt. ændringer i pakke-valg i nuværende eller midlertidig bolig er noget beboeren selv skal afklare med udbyder.

Hvis beboeren ønsker at flytte sit internet, fastnettelefon eller tv pakke til og fra genhusningsboligen, skal beboeren selv meddele det til sin udbyder.

Byggesagen dækker udgifterne for, at internettet bliver flyttet frem og tilbage. Når beboeren modtager regningen skal beboeren betale den, og derefter sende en kopi af den betalte regning ind til DAB og vil derefter få udgiften for flytningen refunderet af byggesagen.

Udbetalingen vil ske over NemKonto, såfremt beboeren har oplyst sit cpr-nr. til DAB, ellers vil det blive modregnet næstkommende husleje.

Det indstilles, at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

«Navn»
«Lejer2»
«Adresse»
2880 Bagsværd

DAB mrk. ASG-2023-01659
Ref: 0709 «Lejemaal» «Lejer»
E-mail genhusning@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 00 45
Dato XXXX 20XX



Genhusningsaftale

1) Husstanden

Familieforhold

Enlig
Enlig med barn/børn
Par
Par med barn/børn

Aldersfordeling **Antal**

0-13 år _____
14-18 år _____
19-64 år _____
65+ _____

2) Husdyr

Ja Nej

Hvis ja hvilket: _____

3) Ønsker til midlertidig bolig

Finder selv genhusningsbolig

DAB skal finde genhusningsbolig

Ønsker antal rum: _____

Særlige behov som genhusningen skal være opmærksomme på ved tildeling af midlertidig bolig:

4) Ønsker til permanent bolig

Tilbage til nuværende bolig

Permanent genhusning er ikke noget vi kan garantere kan lade sig gøre. Men vi vil gerne hjælpe med at finde en ny bolig hvis muligt. Hvis ikke det er muligt vil du/I komme retur til egen bolig efter renoveringen.

Ønsker ny etage bolig i Værebropark:



Gladsaxe almennyttige Boligselskab VÆREBROPARK

«Navn»
«Lejer2»
«Adresse»
2880 Bagsværd

DAB mrk. ASG-2023-01659
Ref: 0709 «Lejemaal» «Lejer»
E-mail genhusning@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 00 45
Dato XXXX 20XX



Ønsker ny etage bolig i Gladsaxe almennyttige boligselskab:

5) Flytning

Flytter selv og får udbetalt en
flyttegodtgørelse, som udbetales
sammen med min afregning

Vil gerne benytte det tilknyttede flytte
firma

Fuldmagt til flyttefirma afleveret

6) Kontakt oplysninger

Navn: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

7) Væрге/fuldmagt

*En særskilt blanket skal udfyldes, hvis du
ønsker at give fuldmagt til en anden, som
kan varetage dine interesser i forbindelse
med genhusning.*

Fuldmagt til pårørende afleveret

8) Lejers godkendelse af aftalen

Dato: _____

Underskrift: _____

Underskrift: _____

9) DAB/Boligselskabets bekræftelse på modtagelse af aftalen

Dato: _____

Underskrift: _____

DAB