



03-03-2025  
Ref.nr. 01 06

BEMÆRK NYT MØDESTED

HØRINGSMØDE MED BEBOER OG ORGANISATIONSBESTYRELSEN

TORS DAG DEN 6.3.2025 KL. 18:30 HOS AAB, SKANSEN 8

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt emner, som belyses på mødet.

- Fortætning
- Helhedsplan
- Genhusning
- Huslejestigning
- Beboerdemokrati
- Andet

Vedhæftet er Organisations Bestyrelsens Vilkår for genhusning i AAB.

Med venlig hilsen  
ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Elin Lund



## Indledning

Boligorganisationen er klar over, at det for en beboer er en stor indgriben og ofte ubehagelig situation, at ens bolig skal renoveres så gennemgribende, at det kræver, at beboeren bliver genhuset. AAB vil gøre alt hvad det er muligt for, at genhusningen bliver så problemfrit, som det over hovedet er muligt. Nedenfor er beskrevet forløb og vilkår, som AAB vil arbejde under, i samarbejde med både boligafdelingen som helhed og særligt den enkelte beboer.

I AAB vil vi gerne, at vores beboere i forbindelse med en renovering bliver længst muligt i sin bolig, men modsat så skal der også være tid til, at man som beboer kan planlægge sin flytning til en midlertidig genhusningsbolig. Derfor skal den konkrete dato for den midlertidige flytning varsles mindst 3 måneder forud for genhusningen. Forinden skulle alle praktiske forhold dog for længst være på plads og aftalt.

## Regler og love

Almenloven omhandler bl.a situationer, hvor en bolig skal renoveres i et sådant omfang, at man ikke kan bebo boligen. I disse situationer har Boligorganisationen pligt til at sørge for genhusning. Denne pligt indebærer samtidig, at boligorganisationen er berettiget til at anvende ledige boliger til genhusning i stedet for at udleje en ledig bolig efter ventelisten.

## Midlertidig genhusning

Lovgivningen siger, at genhusningsboligen skal være "passende" i forhold til beboerens ønsker og husstandens størrelse. Derudover kan der være andre hensyn at tage, fx om beboeren har husdyr eller om beboeren har særlige behov (eksempelvis kørestolsadgang).

AAB giver beboeren 1 tilbud om midlertidig genhusning, der opfylder disse hensyn. Ønsker beboeren ikke at benytte sig af dette, så er beboeren selv ansvarlig for at finde en midlertidig bolig. Erfaringerne fra genhusningsprojekter rundt om i landet viser også, at enkelte beboere helst selv vil finde en midlertidig bolig, fx i et sommerhus eller hos familien. Den mulighed er også til stede i AAB, det skal blot aftales så tidligt i forløbet, som muligt.

## Hvis en beboer ikke ønsker at flytte tilbage til den renoverede lejlighed

Ønsker man ikke at skulle flytte flere gange, så kan det fra starten aftales med AAB, at genhusningen bliver permanent. Det betyder, at beboeren kan genhuses i alle AAB-lejemål uanset beboerens anciennitet i boligforeningen. Forudsætningen for det kan ske er naturligvis, at der inden genhusningens start – men dog tidligst 2 måneder før genhusningen påbegyndes - er et ledigt lejemål i boligforeningen, som beboeren er interesseret i. Beboeren skal betaler den fulde og normale husleje og indskud i det nye lejemål og indflytter i den nye bolig på den nye afdelings almindelige vilkår og husorden.

Nuværende indskud, med fradrag for evt. transporter, der måtte være udlagt i indskuddet af 3. part, vil blive overført til den permanentes boligindskudskonto.

## Kontaktperson

Når det er blevet besluttet, at en beboer skal genhuses, så bliver beboeren tilbudt til en personlig samtale med den medarbejder, som har ansvaret for genhusningen. Personen vil være kontaktperson gennem hele genhusningsforløbet. Samtalen kan foregå enten på AAB's kontor eller hjemme hos beboeren, hvis beboeren foretrækker det.

## Husleje i genhusningsperioden, for boliger anvist af AAB

I genhusningsperioden betaler beboeren i den samme husleje som hidtil, dog betales el, vand og varme i forhold til forbruget i den genhusede bolig. Der skal modsat ikke betales forbrugsafgifter i den bolig, som man midlertidig er fraflyttet. Afregningen af vand og varme følger det almindelige regnskab og samles i en opgørelse. Evt. brug af vaskeri følger genhusningsafdelingens priser og regler. Der kan søges boligstøtte i genhusningslejemålet, se bl.a. informationsfolderen.

Da AAB er klar over, at en flytning giver udfordringer og en del af besvær, tilstræber AAB, at genhusningsboligen stilles til rådighed 14 dage før den oprindelige bolig skal fraflyttes.

## Husleje i genhusningsperioden, for boliger, som ikke er anvist af AAB

Har en beboer selv valgt sin genhusning, så er en evt. husleje AAB uvedkommende. Beboeren vil i genhusningsperioden ikke skulle betale hverken husleje, el, vand eller varme i sin oprindelige bolig, så længe den renoveres.

## Garager mv

Det er ikke sandsynligt, at garager eller andre bi-lejemål kan benyttes, mens beboeren midlertidigt genhuses. Samtidig vil det ikke være muligt at leje garager i genhusningsafdelingen. Derfor opkræves der naturligvis heller ikke leje i den periode, hvor en beboer ikke har adgang til bi-lejemålet

## Flytning til og fra den midlertidige eller til permanente genhusningsbolig

Beboere, der enten permanent eller midlertidigt skal genhuses (også hvis dette sker privat) skal ikke selv betale flytteudgifterne, så længe det sker inden for kommunegrænsen. AAB indgår aftale med en eller flere leverandører, men vælger en beboer selv at vælge en leverandør, så må beboeren betale en evt. merudgift i forhold til AAB's priser.

Ved den midlertidige fraflytning skal beboeren IKKE betale for normalstandsættelse, dog skal en evt. misligholdelse af de dele af boligen, som ikke renoveres betales efter regning, ligesom alvorlig mangel på rengøring vil blive udført på beboerens regning

## Midlertidig flytning af telefoni, internet, forsikring og adresse

Beboeren skal IKKE skifte folkeregisteradresse, men alene "midlertidig postadresse", se vedhæftede information. Som udgangspunkt er det beboerens egen opgave at foretage evt. flytninger/ændringer af internet/telefoni/tv både frem og tilbage, ligesom beboeren skal orientere sit forsikrings-selskab om sin midlertidige adresse, se vedhæftede huskeseddel. Hvis der er udgifter forbundet med flytningerne refunderes disse efter regning af AAB. Er man ikke selv i stand til at foretage flytningerne, så er kontaktpersonen behjælpelig hermed. Bemærk i øvrigt, at en midlertidig adresseændring kun gælder i 6 mdr. ad gangen.

## Kontakt til Udbetaling Danmark - Boligstøtte

Det påhviler beboeren selv at tage kontakt til Udbetaling Danmark, såfremt man modtager boligydelse. Boligydelser følger folkeregisteradressen, men Udbetaling Danmark skal have en kopi af den aftale, som der er indgået om genhusningen på den midlertidige adresse. Kontaktpersonen er naturligvis behjælpelig, såfremt der er brug for det.

## Nedpakning af bohavede - særlig tilfælde

For de beboere, som ikke har mulighed for selv at pakke sit bohavede ned i flyttekasser, kan det aftales med kontaktpersonen, at AAB betaler et flyttefirma for at forestå opgaven. Det gælder både i forbindelse med fraflytningen og tilbageflytningen. Bemærk dog, at dette ikke gælder for kælderrum/udhuse/skure.

## Afregning af råderetsarbejder mv.

Såfremt der er udført råderetsarbejder, vil der i hvert enkelt tilfælde blive aftalt, hvordan AAB kan kompensere de af beboeren afholdte og evt. endnu ikke afskrevne udgifter.

Har en beboer FØR beslutningen om en renovering blev taget på det ekstraordinære afdelingsmøde med afstemning, indkøbt væg-til-væg tæppe erstattes disse efter følgende model: 0 - 3 år gamle til nyværdi. 4 – 9 år gamle: nyværdi minus en afskrivning på 10% pr. år. Over 9 år gamle: ingen godtgørelse.

## Den midlertidige genhusningsbolig

Den midlertidige bolig vil sandsynligvis være indrettet anderledes end ens nuværende bolig. Såfremt beboeren i dag har opvaskemaskine vil denne blive tilsluttet omkostningsfrit for lejerens i genhusningsboligen, såfremt der i boligen er de nødvendige tekniske installationer. Tilsvarende kan AAB ikke sikre, at der i en genhusningsbolig kan opstilles vaskemaskine og/eller tørretumbler, selvom en beboer har det i sin nuværende bolig. AAB vil tilbyde hjælp til opsætning af beboerens nuværende gardiner / persiener i genhusningsboligen – og igen nedtagning ved fraflytning. Ved indflytningen er den midlertidige bolig indflytningsklar og der bliver der afholdt indflytningssyn på normale vilkår. Når man efterfølgende fraflytter den midlertidige genhusningsbolig, bliver der holdt fraflytningssyn. Lejeren skal dog IKKE betale for normal-istandsættelsen, kun for evt. misligholdelse og /eller manglende rengøring.

## Som udgangspunkt flytter man tilbage til sin oprindelige bolig

Når genhusningsperioden er afsluttet, så flytter man tilbage til sin oprindelige, men nu nyrenoverede bolig, og betaler fra den kommende 1. eller 15. i måneden den nye husleje og forbrugsafgifter.

Hvis en beboer i genhusningsperioden alligevel ikke ønsker at flytte tilbage til sin oprindelige bolig, så kan denne indtil 2 måneder før planlagt indflytning, opsiges af beboeren med et reduceret opsigelsesvarsel på 1 måned. Opsigelse efterfølgende sker med normalt varsel på 3 måneder. AAB kan ikke tilbyde, at beboeren kan blive boende i den midlertidige genhusningsbolig, men kontaktpersonen er behjælpelig med at finde andre lejemål i boligorganisationen, dog på lige vilkår med andre på opnoteringslisten. Som beboer i afdelingen har man første ret til ny bolig i egen afdeling.

*Godkendt af organisationsbestyrelsen d.*