

# BRAINEPARKEN

## BROCHURE OM GENHUSNING

I denne folder kan du læse mere om, hvornår du har ret til genhusning, og hvilke krav du kan stille til din genhusningsbolig. Når din bolig i afdelingen gennemgår en større reovering som en del af en helhedsplan, vil det som regel være nødvendigt, at du flytter fra din bolig, mens den ombygges og istandsættes. I denne situation bliver du **midlertidig genhuset**. Det er byggeledelsen ved den enkelte reovering, der vurderer, om der er behov for genhusning.



Hvis ombygningen er meget omfattende, og din bolig bliver sammenlagt med en anden og din husleje dermed stiger betydeligt efter reoveringen, kan du blive **permanent genhuset**.

Denne folder er delt i 3 afsnit, hvor du kan læse nærmere om:

- **Midlertidig genhusning**
- **Permanent genhusning**
- **Generelle forhold under genhusningen**

Indenfor hvert afsnit kan du læse nærmere om de enkelte forhold hvis du skal genhuses midlertidigt eller permanent. Folderen er til for at hjælpe dig igennem processen. Ønskes mere information, så indkaldes der til blokmøder for de boliger der skal genhuses, mens der kan tages kontakt til genhusningskonsulenten – kontaktoplysninger findes på sidste side.

## Midlertidig genhusning

Hvis renoveringen indebærer, at din bolig bliver ubeboelig i en periode på højst 12 måneder, bliver du midlertidig genhuset. Det vil sige, at du kommer tilbage til din bolig.

Det er boligselskabets byggerådgiver, der afgør, om din bolig er ubeboelig under ombygningen. I Braineparken gør dette sig gældende for de boliger der renoveres til tilgængelige boliger. Det drejer sig om alle boliger i følgende opgange:

**Braineparken 7, 9, 11, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 57, 59, 71, 73, 75, 77, 79 og 81**

### Genhusningsboligen

Da der er tale om en kortere periode, er det begrænset, hvilke krav du kan stille til den midlertidige bolig.

Efter loven kan det kun kræves, at boligen har mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden, og at den ligger i kommunen. Ophold i en beboelsespavillon kan også anvendes som midlertidig genhusningsbolig. Boligselskabet vil dog altid forsøge at finde en "tilsvarende bolig" i forhold til din nuværende bolig.

Når du genhuses, vil du flytte ind i en "genbrugsbolig". Du må acceptere de farver, der er på loft og vægge, og der kan være huller m.v. efter søm og skruer, men boligen vil være rengjort.

Uanset begrundelsen har du ret til én gang at afvise en tilbudt genhusningsbolig og få tilbudt en anden i stedet. Herudover kan du altid klage til boligselskabet, hvis du ikke mener, den tilbudte genhusningsbolig opfylder lovens og dine krav om en passende erstatningsbolig. Se sidste afsnit om "INDSIGELSER & KLAGER".

I særlige tilfælde kan en midlertidig genhusning med din accept forlænges, hvis genhusningen varer mere end 12 måneder.

### Hvad med min lejekontrakt og betaling af husleje og forbrug?

Under den midlertidige genhusning, siges man ikke op. Du beholder altså din lejekontrakt. Du skal derfor blive ved med at betale din sædvanlige husleje til boligselskabet. Modtager du boligstøtte i din kontraktbolig bevares den også, selv om du er midlertidig genhuset.

Til din genhusningsbolig får du ikke en særlig kontrakt til denne. Der udarbejdes i stedet en midlertidig aftale. Huslejen i den midlertidige bolig betales af byggesagen, der endvidere dækker rimelige udgifter ved ud- og hjemflytning.

#### Forskel i husleje?

Du fortsætter som udgangspunkt med at betale den samme husleje i din kontraktbolig. Dette gælder også hvis huslejen i din genhusningsbolig er højere. Hvis huslejen er lavere i din genhusningsbolig, får du til gengæld en refusion af din husleje, svarende til den lavere husleje i genhusningsboligen.

Du betaler efter forbrug i din genhusningsbolig, både varme, vand og el. Når du er flyttet hjem, fortsætter lejemålet på uændrede lejevilkår; dog får du en lejeforhøjelse som følge af de forbedringer, der er gennemført.

### Hvad med min adresse?

Da du beholder din lejekontrakt, skal du IKKE ændre din folkeregisteradresse. Til gengæld skal du give besked til Postnord om at din adresse ændres midlertidigt, så du kan få tilsendt post til din midlertidige adresse. Du skal medsende kopi af ID (fx kørekort) og kopi af din genhusningsaftale. Dette gøres via et link der kan findes på [www.braineparken.dk](http://www.braineparken.dk).

### Hvad med alle mine ting?

Læs mere under "Generelle forhold under genhusningen" for info om selve flytningen og nedpakning af dine ting. Hvis der i den midlertidige bolig ikke er plads til alt dit indbo – eller du kun ønsker at have det med i genhusningsboligen, som du har behov for i denne periode - betaler byggesagen for opmagasinering efter nærmere aftale.

### Fremleje

Hvis din bolig er fremlejet, har fremlejetageren (dvs. den der har lejet boligen af dig) retten til midlertidig genhusning. Hvis fremlejeaftalen udløber under den midlertidige genhusning, ophører fremlejetagerens ret til den midlertidige genhusningsbolig. Du kan herefter som lejer flytte ind i den midlertidige genhusningsbolig og senere vende tilbage til din ombyggede/-istandsatte bolig.

### Egen genhusning

Du har mulighed for selv at finde et sted at bo. Det kan være i et sommerhus, hos venner/familie eller du kan tage ud at rejse i genhusningsperioden. I dette tilfælde kan du få en godtgørelse herfor svarende til 80 % af din nettohusleje, som udbetales løbende i rater under genhusningen.

Hvis du vælger "egen genhusning", vil du ikke senere i genhusningsforløbet kunne få tilbudt en genhusningsbolig. Kontakt genhusningskonsulenten for yderligere oplysninger om dine muligheder for "egen genhusning".

### Erstatning for indbo

I forbindelse med en midlertidig genhusning kan der tilbydes hjælp til f.eks. tilskæring af gulvtæpper. I særlige tilfælde kan der ydes erstatning for eget indbo, hvis boligens indretning og geometri ændres efter renovering. Der udbetales et erstatningsbeløb minus fradrag for ælde for dette indbo:

- 0 – 3 år: 80 % erstatning
- 4 – 5 år: 60 % erstatning
- 6 – 7 år: 40 % erstatning
- 8 – 9 år: 20 % erstatning
- 10 - ?? år: 0 % erstatning

Erstatning udbetales kun mod forevisning af original købskvittering og efter konkret aftale med genhusningskonsulenten.

### Indsigelser & klager

Hvis du er utilfreds med den behandling, du har fået under genhusningen, kan du rette henvendelse til boligselskabet ved at kontakte Servicecenter Haderslev. Her kan du også indbringe andre klager over forhold i forbindelse med renovering.

Kan boligselskabet ikke imødekomme klagen, kan denne indbringes for beboerklagenævnet, der tager stilling til, om boligen opfylder lovens krav. Klagen sendes til borgmesterkontoret i din lokale kommune med Att: Beboerklagenævnet.

## Huskeliste

### HUSK – ved midlertidig genhusning:

#### Ved udflytning:

- ✓ at meddele dit forsikringselskab om midlertidig genhusning, evt. opmagasinering,
- ✓ at meddele Postnord om din midlertidigt adresse (find link på braineparken.dk)
- ✓ at kontakte dit teleselskab for evt. flytning af telefon/TV/internetforbindelse,
- ✓ at aflevere nøgler til den fraflyttede bolig, således at håndværkere kan komme ind, og
- ✓ at afrime og rengøre køle-/fryseskab inden en evt. opmagasinering.

#### Ved hjemflytning:

- ✓ at aflevere samtlige nøgler til genhusningsboligen senest 3 dage efter hjemflytningen
- ✓ at genhusningsboligen afleveres ryddet og rengjort

Flytning af telefon/internetforbindelse og rimelige flytteudgifter samt opmagasinering betales af boligselskabet. Dette skal aftales med genhusningskonsulenten på forhånd.

**Her kan du eventuelt notere andet:**

## Permanent genhusning

Hvis du på grund af renovering ikke kan blive boende i din hidtidige bolig, har du ret til at blive permanent genhuset. Det vil sige, at du ikke kommer tilbage til din bolig, men får tilbudt en ny bolig. Det er Haderslev Boligselskabs pligt at tilbyde dig en ny bolig, når dit nuværende lejemål nedlægges i forbindelse med renoveringen af Braineparken.

Permanent genhusning vil være nødvendig, når boligen skal sammenlægges med en anden bolig. I Braineparken gør det sig gældende for følgende boliger i Braineparken:

**29 ST TH**  
**49 ST TV**

**31 ST TV**  
**63 ST TH**

**47 ST TH**  
**65 ST TV**

Uanset begrundelsen har du ved permanent genhusning ret til én gang at afvise en tilbudt genhusningsbolig og få tilbudt en anden bolig i stedet.

Herudover kan du altid klage til boligselskabet, hvis du ikke mener, den tilbudte genhusningsbolig opfylder lovens og dine krav om en passende erstatningsbolig. Se sidste afsnit om "INDSIGELSER & KLAGER".

### Genhusningsboligen

Du kan efter loven stille følgende krav til genhusningsboligen. Den skal

- have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed,
- som udgangspunkt være en bolig tilsvarende din nuværende bolig, men hvis det er muligt kan anden boligstørrelse tilbydes, hvis husstandens behov har ændret sig siden indflytning
- så vidt muligt ligge i det samme kvarter som den tidligere bolig.

Boligselskabet vil dog altid forsøge at finde en "tilsvarende bolig" i forhold til din nuværende bolig. Man vil forsøge at tilgodese børns tilknytning til institutioner eller skole, nærbutikker, transportbehov og tilgængelighed for alle familiemedlemmer – men det kan være svært at tilgodese f.eks. naboskab og andre personlige relationer og tilknytning til et nærområde.

### Egen permanent genhusning

Du har altid mulighed for selv at finde en permanent genhusningsbolig. Hvis du selv skaffer dig en ny bolig, kan du anmode om godtgørelse hos boligselskabet (via genhusningskonsulenten) for dine dokumenterede udgifter til flytning. Enhver udgift skal på forhånd være godkendt af genhusningsmedarbejderen. Fraflytningen anses dog som en opsigelse, og der gives derfor ikke hjælp til f.eks. indskud i ny bolig eller udbetaling til en ejerbolig. Aftale om egen permanent genhusning kan tidligst indgås 6 måneder før renoveringen påbegyndes.

### Hvad med min lejekontrakt?

Du vil modtage en opsigelse af dit nuværende lejemål mindst 6 måneder før renoveringen påbegynder. Samtidigt får du tilbudt en genhusningsbolig. Når du har sagt ja til en permanent genhusning og der er fundet en ny bolig til dig, vil du modtage en ny lejekontrakt. Fra overtagelsestidspunktet skal du betale husleje i din nye bolig, og kun der. Du kommer altså ikke til at betale dobbelt husleje.

Hvis du ønsker at modtage boligstøtte i din nye bolig, skal du ansøge om boligstøtte på ny. Dette gøres gennem Udbetaling Danmark. Du skal melde din flytning til borger.dk før du kan søge om boligstøtte.

### Indskud

En permanent genhusning anses som en almindelig flytning. Derfor bliver der foretaget et fraflytningssyn i din nuværende bolig når du flytter ud. Her bliver dit oprindelige indskud afregnet og eventuel misligholdelse fratrækkes.

Hvis du har indskudslån fra Haderslev Kommune, vil lånet blive tilbageført til kommunen efter nærmere aftale. Dette hjælper genhusningskonsulenten med.

I den genhusningsbolig du tilbydes, skal der som oftest betales et depositum eller indskud. Det vil være muligt at ansøge Haderslev Kommune om et nyt indskudslån, hvis du ikke har penge til det nye indskud.

Hvis det er muligt, overføres gammelt indskud til den nye bolig, men forskellen mellem gammelt indskud og indskud i ny bolig betales af lejer – eller evt. overskydende indskud tilbagebetales. Kommunen kan i visse tilfælde yde lån til forskellen mellem gammelt og nyt boligindskud efter en vurdering af husstandens økonomi. Ansøgningsskema findes på Haderslev Kommunes hjemmeside.

### Hvad med min adresse?

Du skal huske at melde din flytning til folkeregisteret via [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Meddelelse gives herfra videre til bl.a. Postnord, dit forsikringselskab med flere. Din internet- og/eller TV-udbyder skal du melde flytning til direkte.

### Fremleje

Der stilles kun én genhusningsbolig til rådighed for hver bolig, der skal fraflyttes. Hvis din bolig er midlertidig fremlejet, er det kun dig, der har den permanente kontrakt på boligen. Det er derfor kun dig, der tilbydes genhusning – og der skal ansøges hos boligselskabet på ny, hvis du ønsker fremleje-forholdet fornyet.

### Erstatning for indbo

I forbindelse med en permanent genhusning i en anvist bolig kan der tilbydes hjælp til f.eks. tilskæring af gulvtæpper. I særlige tilfælde kan der ydes erstatning for eget indbo, hvis dette ikke kan tilpasses og anvendes i genhusningsboligen. Der udbetales et erstatningsbeløb minus fradrag for ælde for dette indbo:

- 0 – 3 år: 80 % erstatning
- 4 – 5 år: 60 % erstatning
- 6 – 7 år: 40 % erstatning
- 8 – 9 år: 20 % erstatning
- 10 - ?? år: 0 % erstatning

Erstatning udbetales kun mod forevisning af original købskvittering og efter konkret aftale med genhusningskonsulenten.

## Huskeliste

### HUSK – ved permanent genhusning:

#### Ved fraflytning:

- ✓ at meddele folkeregisterændring på [www.borger.dk](http://www.borger.dk),
- ✓ at kontakte dit teleselskab for evt. flytning af telefon/TV/internetforbindelse,
- ✓ at aflevere nøgler til den fraflyttede bolig, således at håndværkere kan komme ind, og
- ✓ at afrime og rengøre køle-/fryseskab inden flytning.

Flytning af telefon/internetforbindelse og rimelige flytteudgifter betales af boligselskabet.

Her kan du eventuelt notere andet:

## Generelle forhold under genhusningen

De generelle forhold gør sig gældende for alle der skal genhuses, både midlertidige og permanent. Derfor er disse forhold vigtige at læse for alle.

### Hvornår genhuses man?

I bliver genhuset løbende i perioden for reoveringen der kommer til at strække sig fra forår/sommer 2021 frem til efteråret 2024. For nogen går der altså nogle år før genhusningen bliver aktuel. Genhusningen påbegyndes i din opgang op til 3 måneder før alle boliger skal være tomme. Den enkelte opgang eller boligblok vil blive indkaldt til informationsmøder om genhusning ca. 6 mdr. før genhusningen påbegyndes. Der kommer altså nærmere information om hvornår du skal genhuses.

### Hjælp til flytningen

Det forventes, at du selv pakker dine ting ned i flyttekasser, så de er klar til afhentning af flyttefirma. Flyttekasser, indpakningspapir til service samt bobleplast til billeder og elektroniske skærme kan afhentes hos ejendomsfunktionærer og/eller genhusningskonsulent.

Du skal altid udvise omhu og en vis omtanke, når du pakker dit indbo; f.eks. skal det Kongelige porcelæn ikke ligge nederst i en flyttekasse, hvor der også ligger bøger – og flyttekasserne må ikke blive for tunge (max 20 kg). Flyttefirmaet kan vejlede om nedpakning og spørg genhusningskonsulenten, hvis du er i tvivl.

### Rengøring

Når din lejlighed fraflyttes, skal denne være rengjort. Alle gulve skal være støvsugede og vasket, og alle køkkenskabe og skuffer skal være rengjort, så der ikke kan leve skadedyr i boligen. Afløb inde i boligen og evt. regnrender ved vinduer og yderdøre skal være rensede for urenheder, så lejligheden kan henstå i en periode uden risiko for skade på boligen.

Køle- og fryseskabe, der skal til opmagasinering, skal være afrimede og rengjort, og de må ikke lukkes helt til.

Ovenstående gælder også, hvis det er en bolig, der skal sammenlægges, da din bolig evt. i en periode skal bruges som genhusningsbolig for andre!

Hvis din lejlighed ikke er tømt eller er rengjort, vil det være at sammenligne med misligholdelse af boligen, og du vil kunne blive opkrævet et beløb for oprydning eller rengøring enten over huslejen eller på din flytteopgørelse. Tilsvarende kan der også stilles erstatningskrav, hvis du har udøvet hærværk eller misligholdelse af din fraflyttede bolig eller genhusningsboligen.

### Flytteudgifter

Boligselskabet betaler rimelige udgifter ved flytningen til genhusningsboligen; herunder også udgifter til flytning af TV-pakke, telefon, Internet m.v. Det er udelukkende flyttegebyrer der godtgøres, ikke nye installationer på ny adresse. Enhver udgift skal på forhånd være godkendt af genhusningsmedarbejderen.

Selve flytningen varetages af et flyttefirma som byggesagen betaler. Hvis du vælger selv at ville flytte dine ting, så skal du selv dække udgifterne hertil (flyttekasser, evt. leje af bil med videre).



### Hjælp til handicappede og andre med særlige behov

I ganske særlige tilfælde kan der være individuelle forhold som f.eks. handicapforanstaltninger eller ældreomsorg, der kræver en særlig indsats. I disse tilfælde skal du kontakte den ansvarlige for genhusningen, der vil sørge for at få flyttet hjælpemidler, etablering af nødkald m.v. – gerne i samarbejde med kommunal fysioterapeut, kommunal visitator og/eller nærmeste pårørende.

### Husdyr

Hvis du har husdyr og ønsker at beholde dit husdyr ved midlertidig eller permanent genhusning, så husk at give besked herom til genhusningskonsulenten, så der kan tages hensyn til dette.



## Genhusningskonsulenten

Til at hjælpe dig med din genhusning, er en genhusningskonsulent blevet udpeget til Braineparken. Det er Morten Østerkjærhus Straarup, der til dagligt er tilknyttet servicecenteret. Morten vil hjælpe dig igennem processen og være jeres vejleder.

Denne brochure fortæller om de økonomiske støttemuligheder til flytteudgifter m.v. Informationen giver ikke detaljeret oplysning om alle de bestemmelser, der gælder i tilfælde af genhusning. Ved tvivlsspørgsmål eller ønske om yderligere information er det Morten der kan være behjælpelig.

Morten tager personligt kontakt til alle beboere der skal genhuses og en kort samtale vil danne grundlag for dine ønsker til din genhusningsbolig.

Morten vil desuden være til rådighed til spørgsmål løbende, hvor han kan træffes på nedenstående oplysninger:

### Genhusningskonsulent

Morten Østerkjærhus Straarup

### Genhusningstelefon:

40 23 52 11

### Telefontid:

Samme som servicecenteret

Mandag-Onsdag 9.00-14.00

Torsdag 9.00-16.00

Fredag 9.00-12.00

### Mail:

Samme som servicecenteret

[sc.haderslev@domea.dk](mailto:sc.haderslev@domea.dk)