

Omdelt den 14. juli 2023 til samtlige beboere i Lejerbo Rudersdal - afdeling 008-0

Orientering om helhedsplan

Kære beboer

Vi har i forlængelse af afdelingsmødet den 26. august 2021 arbejdet med et revideret forslag, i henhold til beslutningen om at gennemføre en renovering uden tilgængelighedsboliger.

Langt de fleste arbejder i helhedsplanen er arbejder som afdelingen skulle have sparet op til. Disse arbejder er normalt ikke støttede arbejder, men hvis de udføres i forbindelse med omdannelse til tilgængelighedsboliger, vil det være nødvendige arbejder som derfor bliver muligt at få støttede lån og finansiering til at udføre.

Udskiftning af tage og vinduer, alle udskiftninger af installationer og udskiftning af køkkener og badeværelser, vil i henhold til lovgivningen være arbejder der skal udføres som en del af afdelingens vedligeholdelsesplan.

I den oprindelige helhedsplan blev der stillet forslag om etablering af 40 tilgængelighedsboliger. Det har stor betydning for den samlede projektøkonomi, fordi alle de normalt ustøttede arbejder i forbindelse med tilgængelighedsboligerne vil kunne støttes.

Hvis vi gennemfører en helhedsplan uden tilgængelighedsboliger, siger budgettet at huslejen uden huslejestøtte og hjælp til finansiering fra boligorganisationen, vil stige med over 50%. Det mener vi er urealistisk, og arbejder derfor videre med et oplæg hvor tilskud fra boligorganisationen og besparelser på driftsbudgettet kan få huslejestigningen så langt ned som muligt. Vi forhandler også med Landsbyggefonden for at få hjælp til finansiering af lån, da der i helhedsplanen også indgår støttede arbejder:

- Balanceret ventilation i alle boliger
- Miljøarbejder (udearealer)
- Facadearbejde (gavlisolering, kældertrapper mm.)
- Altaner (kuldebroer)

I kan derfor forvente at der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde i slutningen af september 2023, hvor I får mulighed for at beslutte om afdelingen skal gennemføre en renovering uden tilgængelighedsboliger som besluttet på afdelingsmødet i august 2021.

Da byggeudvalget og organisationsbestyrelsen nu kender konsekvenserne af at tilgængelighedsboligerne ikke indgår som en del af helhedsplanen, har man i enighed valgt at der skal være et alternativ til en renovering helt uden tilgængelighedsboliger.

Vi har derfor forespurgt kommunen og Landsbyggefonden, om de kan acceptere en løsning med 20 tilgængelighedsboliger, så vi på den måde kan få gennemført en renovering med en højere grad af støttede lån og finansiering.

Samtidig kan vi sikre at flere af de ældre beboere i afdelingen har mulighed for at blive boende i afdelingen i længere tid. Det betyder meget for byggeudvalg og organisationsbestyrelsen, at kunne tilbyde de beboere der har ønske om det at kunne blive i afdelingen så længe som muligt.

I vil derfor få mulighed for at tage stilling til om renoveringen skal gennemføres uden tilgængelighedsboliger, men med en højere huslejestigning – eller med tilgængelighedsboliger, hvor huslejestigningen vil blive lavere.

Der vil naturligvis forud for afdelingsmødet blive omdelt et gennemarbejdet materiale med forventede huslejekonsekvenser og et overblik over hvilke arbejder der udføres - kort sagt, "hvad får jeg for pengene"?

Arbejder der pt. indgår i helhedsplanen:

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Anlægsarbejder miljø og tryghedsskabende | (støttede arbejder) |
| • Facader: gavlmure nedrives, isoleres og genopbygges | (støttede arbejder) |
| • Facader: murbindere, sokler, retablering af terræn | (ustøttede arbejder) |
| • Stillads og byggeplads | (delvist støttet arbejder) |
| • Vinduer udskiftes: | (ustøttede arbejder) |
| • Terrassedøre udskiftes: | (ustøttede arbejder) |
| • Tagdækning udskiftes: | (ustøttede arbejder) |
| • Altaner: skiftes grundet kuldebroer med risiko for skimmel | (delvist støttede arbejder) |
| • Opgange: renovering og maling | (delvist støttede arbejder) |
| • Vandrør: udskiftning og etablering af målere | (ustøttet arbejde) |
| • Varmeanlæg: udskiftning | (ustøttet arbejde) |
| • Faldstammer: udskiftning | (ustøttet arbejde) |
| • Gasledning: fjernes | (ustøttet arbejde) |
| • El-forsyning: opgradering i alle boliger | (ustøttet arbejde) |
| • El-forsyning: stikledning og hovedtavle | (delvist støttede arbejder) |
| • Badeværelser: totalrenovering | (ustøttet arbejde) |
| • Kloak: foring af 3 stik | (ustøttet) |
| • Genhusning: alle | (støttede arbejder) |

Evt. tilgængelige boliger: (20 stk.)

- | | |
|---|---------------------|
| • Alle ovenstående arbejder | (støttede arbejder) |
| • Nye køkkener | (støttede arbejder) |
| • Elevatorer (skal føres indvendigt) | (støttede arbejder) |
| • Vægge, gulve, døre i boligen (nye grundet boligændringer) | (støttede arbejder) |
| • Overflader: spartling, slibning og maling | (støttede arbejder) |

Med venlig hilsen
og med ønsket om en god sommer

Med venlig hilsen

John kim Fletting
Konsulent / Byggeri- og udvikling.
Mail: xjkf@lejerbo.dk

