

Til samtlige lejere i
Lejerbo afdeling 008-0
Bistruplund

REGIONSKONTOR
NORDSJÆLLAND
HUGINSVEJ 1 B
3400 HILLERØD
TELEFON 70 12 13 10
TELEFAX 38 12 14 93
E-mail: Hilleroed@Lejerbo.dk

Besluttende afdelingsmøde om helhedsplanen

Herved indkaldes, på vegne af afdelingsbestyrelsen og i henhold til vedtægterne § 14, stk.7, til ekstraordinært afdelingsmøde der afholdes

Torsdag den 26. august 2021 kl.19.00

på Mantziusgården, 3460 Birkerød med følgende dagsorden:

VOR REF.
LAM/lba

DERES REF.

DATO
8. juni 2021

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Valg af referent og stemmetællere.**
- 3. Opsamling og kort præsentation af helhedsplanen.**

Udkast til helhedsplan har været offentliggjort på afdelingens hjemmeside i november 2020, og blev omdelt til alle husstande i samme forbindelse. Den har siden 2013 været behandlet på en række orienterende møder, ligesom den har været nævnt på de ordinære afdelingsmøder.

På mødet 26. oktober 2020 blev udkast til helhedsplanen gennemgået og der var lejlighed til at stille spørgsmål, som blev besvaret. Referat af mødet offentliggjortes kort efter i starten af november 2020. Orienterende møde nr.2 blev holdt d.30.11.2020, og referat herfra blev udsendt i december 2020.

- 4. Afstemning om helhedsplanen.**
 - 1. Vedtagelse af helhedsplan som offentliggjort og gennemgået efterår 2020.**

Den indeholder:
Opretningsarbejder er typisk dem som Landsbyggefonden kan give hel eller delvis støtte til.
Forbedringsarbejder er dem som er nødvendige at udføre. Dog skal der optages lån hertil.
Miljøforbedringer er typisk arbejder som stibelysning, beplantning, legepladser mm. i udearealer, som støttes af Landsbyggefonden.
Tilgængelighedsarbejder omfatter ombygning af enkelte eksisterende boliger til tilgængelige boliger. Omkostninger til disse ombygninger er også støttet af Landsbyggefonden.
Opretningsarbejder omfatter:

- Klimaskærm: Termografering viser omfattende problemer med kuldebroer og manglende isolering i hele bebyggelsen. Den ringe isolering giver kolde overflader i boligerne og medfører problemer med skimmelangreb. Gavle efterisoleres udvendigt og skalmures med teglsten med samme udtryk.
- Udskiftning af altaner: Der er konstateret betonskader på alle altaner med synlige revner, afskallet puds og rustangreb. Altandæk er støbt sammen med etagedæk i lejligheder, hvilket medfører store kuldebrosproblemer. Værn af stål er rustangrebet. Der monteres nye altaner i samtlige lejligheder.
- Udvendige kældertrapper skal som følge af den udvendige efterisolering flyttes ud fra gavlene. Der etableres nye trapper.
- Genopretning af fundamenter og terræn i type 1,2 og 3 boliger i alt 12 blokke.
- Etablering af mekaniske ventilationsanlæg decentralt i boliger.

Forbedringsarbejder omfatter:

- Tagarbejder: Tagene er fra bebyggelsens opførelse og dermed over 60 år gamle. Tagflader, skunkvægge og kviste er dårligt isolerede, hvilket medfører stort varmeforbrug, dårlig komfort og tendens til skimmelvækst. Tage udskiftes til nye tegltage med fast underlag. Spidslofter, skunke, tagflader og kviste efterisoleres. Der etableres nyt ovenlys, tagnedløb og tagrender.
- Murarbejder: De er i dårlig stand med nedbrudte fuger, afskalning af sokkelpuds og sætningsrevner i murværket. Disse renoveres.
- Vinduesudskiftning: Vinduer er 30 år gamle. Bundrammer og karme er nedbrudte og vinduer er utætte, hvilket giver trækgener i boligen. Derudover er der skimmelvækstproblemer i vinduesfalsene pga. kuldebro og manglende stopning. Altandøre og opgangsdøre udskiftes også. Dog er udskiftning af vinduer i tilgængelige boliger ikke en del af forbedringsarbejderne.
- Istandsættelse af opgange: Opgangene er udført med terrazzotrætter og malede vægge ned til kælderen. Trapper, værn og håndlister fremstår slidte. Delvise omkostninger til renovering af opgang med maling og akustik regulering.
- Renovering af badeværelser: Badeværelserne er meget slidte og trænger til renovering.
- Udskiftning af el-installationer i boliger og udskiftning af el-tavler.
- Renovering af kloakker: Muligvis foring af kloak, 3 stik/blokke.
- Udskiftning af faldstammer.
- Udskiftning af vandrør.
- Udskiftning af termostatventiler på radiatorer og ændring til lavenergianlæg.
- Etablering af cykelparkering på terræn.

Miljøarbejder:

- Friarealer bearbejdes med bl.a. tiltag for at dæmpe trafikhastighed i bebyggelsen, handicapparkering og aktivitetselementer der kan styrke det sociale liv.
- Etablering af nyt Kvarterhus.
- Delvise omkostninger til renovering af opgang med maling og akustik
- Loftlemme er ikke funktionsdygtige. Der er manglende brandsektionering af trapperummene.

Tilgængelighedsarbejder:

- Ombygning af 40 eksisterende lejligheder i 8 opgange til tilgængelige lejligheder.
- I forbindelse med tilgængelighedsarbejdet etableres elevator i 8 opgange.

Kommunalbestyrelsen i Rudersdal Kommune har, på sit møde 27. maj 2020, behandlet udkast til helhedsplan på foranledning af Landsbyggefonden og Lejerbo og fundet "at den samlede renovering er nødvendig for, at afdelingen kan opnå tidssvarende og konkurrencedygtige almene lejemål i forhold til en bred kreds af boligsøgende". Ved samme lejlighed har Rudersdal Kommune betinget sig, at man som myndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Helhedsplanen og de heri beskrevne arbejder indstilles til afdelingsmødets godkendelse.

Der er stillet et ændringsforslag, som indebærer, at der ikke etableres tilgængelighedsboliger, samt at fælleshuset tages ud af projektet.

Ændringsforslagets ordlyd:

"Hermed foreslår jeg, under henvisning til vedtægternes § 17, stk. 3, at der på afdelingsmødet træffes beslutning om vedtagelse af helhedsplanen **uden** tilgængelige boliger, som angivet i omtalen af helhedsplanen på side 19-20 og 30 (24-28 og 44).

Endvidere foreslår jeg, at der ikke etableres særlige handicap p-pladser som nævnt side 15 (10). Der mangler allerede nu parkeringspladser. Endelig foreslår jeg, at et nyt fælleshus, side 21 (29), udelades. Der er et velfungerende festlokale under Vasevej 70B. Ved behov for mere plads kan Gernersalen i nærheden erfaringsmæssigt lejes. Sidetallene refererer sig til helhedsplanen dateret 30.11.2020. Tallene i parentes til den, der er dateret 20.10.2020."

2. Godkendelse af finansiering

Det samlede behov er 184,6 mio.kr., som af Landsbyggefonden er indstillet dækket således:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| • Støttede lån | 114,7 mio.kr. |
| • Ustøttede lån | 63,0 mio.kr. |
| • Kapitaltilførsel (kommune, | |
| • Organisation, kreditforening) | 1,5 mio.kr. |

- | | |
|----------------------------|---------------|
| • Fællespuljetilskud LBF | 2,5 mio.kr. |
| • Trækningsret i LBF | 0,8 mio.kr. |
| • Afdelingens henlæggelser | 2,0 mio.kr. |
| • I alt | 184,6 mio.kr. |

Kommunalbestyrelsen i Rudersdal Kommune har på sit møde 27.maj 2020 i forbindelse med godkendelse af ovenstående finansiering, godkendt optagelse af lån, meddelt tilsagn om deltagelse i kapitaltilførsel samt garanti for optagelse af lån på 114,7 mio.kr.

Finansieringen indstilles til afdelingsmødets godkendelse.

3. Godkendelse af den heraf følgende lejeforhøjelse

Konsekvenserne af den ovenfor foreslåede finansiering vil være:

- 1) Afvikling af støttede lån på 114,7 mio.kr. med en ydelsesprocent på 3,6 vil være en årlig udgift på 4,13 mio.kr.
- 2) Afvikling af ustøttede lån på 63 mio.kr. med en ydelsesprocent på 4,2 vil være 2,54 mio.kr.

Tilsammen giver det en årlig merudgift på 6,67 mio.kr. svarende til 68 % af den nugældende leje.

Landsbyggefonden foreslår/indstiller, at denne stigning modvirkes ved

- | | |
|--|--------------|
| 1) Nedsættelse af pligtmæssige bidrag | 0,51 mio.kr. |
| 2) Fritagelse for indbetaling disp.fonden | 0,06 mio.kr. |
| 3) Andre besparelser på afdelingens drift | 1,87 mio.kr. |
| 4) Tilskud fra Landsbyggefond/organisation | 2,98 mio.kr. |

I alt 5,42 mio.kr.

Når disse trækkes fra de øgede udgifter på 6,67 mio.kr., så bliver resultatet, at lejeindtægterne må øges med 1,25 mio.kr. svarende til gennemsnitligt 13 % af den gældende leje.

Det indstilles, at afdelingsmødet godkender lejeforhøjelsen på gennemsnitligt 13 % af den nugældende leje i forbindelse med gennemførelsen af arbejderne beskrevet i pkt. 4.1 og finansieringen som beskrevet i pkt. 4.2.

Spørgsmål til materialet

I forbindelse med de tidligere afholdte møder har der været rig lejlighed til at stille spørgsmål til både projekt og finansiering.

Hvis der skulle være yderligere spørgsmål, beder vi om, at de stilles skriftligt senest 8 dage før mødet, for at vi kan have mulighed for at forberede svarene.

Fuldmagt

De særlige regler for afholdelse af møder under de særlige restriktioner, der gælder i forbindelse med bekæmpelse af Covid-19, åbner mulighed for at der kan stemmes ved fuldmagt.

En husstand kan højst repræsentere én anden husstand – altså kun have fuldmagt for én anden husstand. Ønsker man at give en anden fuldmagt til at stemme på sine vegne, skal vedhæftede blanket anvendes. Blanketten afleveres, når man kommer til mødet.

Vi glæder os til at se så mange af jer som muligt.

Med venlig hilsen
LEJERBO

Lars Schmidt
Forretningsfører