

Mødet afholdt d.: 30-11-2020 på Mantziusgården I Birkerød

Program:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Baggrund for renovering
- 4) Projektet - kort
- 5) Økonomi
- 6) Spørgsmål

Til stede: 41 lejemaal, Jess Sørensen KHS-arkitekter, Lars Schmidt forretningsfører Lejerbo, Esben Nielsen Byggeafdelingen Lejerbo, Truels Truelsen lokalinspektør Lejerbo, Lars Hansen driftschef Lejerbo.

Lars Schmidt bød velkommen. Forklarede at mødet var blevet ændret fra et besluttende møde til endnu et orienterende møde.

#### **Ad.1 Valg af dirigent**

Henrik Dreyer blev valgt.

#### **Ad. 2 Valg af stemmetællere og evt. referent**

Lars Hansen blev valgt til referent (stikordsreferat).

#### **Ad. 3 Baggrund for renovering**

*Lars Schmidt gennemgik baggrunden for projektet, helhedsplan, se vedlagte bilag.*

Bilag vedr. murbinder i gavle viser, at mange af murbinderne er nedbrudte, og ikke mere opfylder deres formål.

Faldstammer er i forfald. Der er lavet punktvisse reparationer. Faldstammer er tyndslidte.

Gavle: Der er registeret 50 stk. skimmelsager siden 2013. 68% er i gavllejligheder.

Der er behov for efterisolering af gavle, det er ikke nok med udskiftning af murbindere.

Vinduer er udtjente. Der er store kuldebroer som giver mulighed for skimmel.

Indeklima. Store problemer i badeværelser med ophobning af fugt, derfor behov for ventilation.

Tilgængelighedsboliger laves bla. for at boligerne kan være brugbare i fremtiden. Se bilag vedr. kommunal stillingtagen. LBF giver særlig støtte hvis man laver tilgængelighedsboliger. Kommunen kan stille krav om tilgængelighedsboliger, hvis de skal støtte og godkende projektet.

Beboergruppens forslag er blevet stillet op mod helhedsplanen - se bilag. Beboergruppens forslag dækker ikke alle de arbejder som er med i helhedsplanen. Der kan ikke laves udlæg i alle de opsparede midler. Dette er beskrevet i et omdelt brev fra administrationen.

Der er sagt ja til at bestyrelsen i 2015, kunne gå videre med helhedsplanen.

Påstand; 2015, 25 tilgængeligheds boliger mod 40 stk. nu. [Rapporten fra 2015 beskriver hvilke arbejder der er indeholdt - også 40 tilgængelighedsboliger.](#)

Hvornår startede dette projekt? Er det gjort for at kickstarte erhvervslivet efter finanskrisen? Der blev lavet en analyse. I starten af 2010.

Bevaringsregistrering save3 til save 4. Hvorfor har man ikke reageret på dette i 2012? Det kan der ikke svares på.

HH-plan side 43 med tilgængelighedsboliger og side 44 uden tilgængelighedsboliger. Er der mulighed for at stemme om begge dele? Det kræver at der stilles forslag.

Påstand: Der sat spørgsmål ved finansieringen. Der er flere modeller. LBF vil ikke sætte sig imod at lave en ustøttet renovering.

Lån der optages, bortfalder helt når de er betalt tilbage.

Støtte til tilgængelighed aftrappes ikke.

Kan ikke forstå at 40 familier skal flytte fordi der skal laves tilgængeligheds boliger. Mener ikke at familier kan bo i de ombyggede boliger. Fremtidssikring for de familier der bor her allerede.

#### **Ad.4 Projektet kort.**

*Jess Sørensen gennemgik de vedlagte bilag.*

Fokusgrupper består typisk 5-6 beboere, sammen med repræsentanter for projektledelsen.

Tilgængelighedsboliger skal have udvidet altan. Der er mulighed for at lave det på alle andre altaner.

Tilgængelighedsboliger skal have nye DB-døre mod altan. Er også en mulighed på alle andre altaner.

El-kabling: Er der stofkabler i bygninger? *I alle flytteboliger er stofkabler skiftet.*

Vandforsyning: Er der screenet for asbest? Ikke endnu, men der er afsat midler til screening og i anlægsbudgettet.

Fredningsmyndighederne - hvad siger de til DB-døre? *Godkendt i dialog med kommunen. Blokke skal være ens.*

Foring af kloaker - hvor meget skal der laves? *Der vil blive lavet de nødvendige undersøgelser, der er løbende blevet vedligeholdt.*

Badeværelser - skal der ikke skiftes fliser? *Der vil blive registeret i de enkelte boliger.*

Der er vist et billede med 4 siddepladser på altanen, hvorfor? *Det kan sagtens lade sig gøre.*

Hvis det var save 3, kunne man så komme igennem med de ændringer der er planlagt? *Ja det kan man godt.*

Referat fra 2015, hvor i der står, bebyggelsen er blevet udpeget til save 3 værdig.

Nr. 21 - skal gas afskaffes, hvem skal komme med et nyt komfur, loft er af træ? *Gaskomfurer vil blive skiftet, lofter vil der blive taget stilling til løbende.*

Kviste, hvordan kommer de til at se ud? *Det kan afgøres i projektet. Der kan godt laves en afvalmet kvist.*

Elevator 130 cm venderadius. Der skal flyttes en væg ind i boligen i forhold til trappeløbet.

P-pladser - hvor mange bliver der når de 6 er etableret? 89.

Kan man ændre på forslaget, når der er stemt om det? *Der vil blive færdigprojekteret efter vedtagelse af helhedsplanen.*

Er tilgængelighedsboliger fastlagt på placeringen? *De 4 blokke der er vist, ligger fast.*

Hvilke arbejder vil præcist blive lavet i badeværelser? *Det tilstræbes at slibe terrazzogulve. Alle andre overflader bliver renoveret.*

Hvordan kan der stiges i save? *Ved bla. at indsætte nye vinduer der er nærmere det oprindelige udtryk.*

Hvordan er blokke til tilgængelighedsboliger udvalgt? *Det er dem der ligger tættest på p-pladser. Beslutningen er taget af administrationen og byggeafdelingen.*

Kloak-forskydninger i jorden på gamle ledninger, har man styr på dem? Ja. Uddybning kommer på mødet.

Er der taget hensyn til øget elforsyning, når man skal have nye installationer i boligerne? Ja

P-pladser: Der er presset - forslag om endnu flere? *Kan tages med i projekteringen (optionspris).*

Elevatorene, hvilken slags: Hhydraulik eller? *Dette afhænger af udbuddet.*

#### **Ad.5. Økonomi.**

*Lars Schmidt gennemgik bilag vedr. genhusning.*

Investeringer i egen bolig, alm vedligehold - godtgøres det ved fraflytning? *Nej.*

Hvis man er opskrevet i anden afdeling uden for kommunen, vil man så komme hurtigere i betragtning? *Ja det vil der blive fundet en løsning på. Det er en afvejning i hvert enkelt tilfælde.*

Bliver der lavet lister med folks ønsker? *Ja det bliver der, der bliver lavet en "byttebutik".*

Man kunne have undgået meget ballade hvis man havde været tidligere ude mht. mulighederne for at bytte boliger uden nyt indskud.

Der blev gennemgået huslejestigninger. Der bliver lavet en forklaring på de forskellige huslejestigninger som bliver sendt ud alle inden næste møde.

Påstand; Ydelsesstøtte bortfalder (oplyst af LBF) hvormed huslejen stiger 9 kr. om mdr. *Der bliver lavet et oplæg over huslejestigning over en årrække.*

#### **Ad.6. Spørgsmål.**

Det er 10 år siden man begyndte at arbejde med en helhedsplan for Bistruplund. Der bliver givet udtryk for, at bestyrelsen ikke har fået mandat til at søge LBF, og ikke til den fremlagte helhedsplaner.

Der skal laves et bevaringsprojekt og ikke et renoveringsprojekt.

Beboere føler sig ikke hørt. Der mangler beboerinddragelse. Man skulle have involveret beboerne meget tidligere.

Modstand mod tilgængelighedsboliger fra enkelte, andre er for.

Kan man nedsætte antallet af tilgængelighedsboliger? *Der kommer en beregning*

Helhedsplaner er et "problem" forstået på den måde, at man skal vente meget længe for at modtage penge fra LBF.

Den almennyttige sektor har altid skulle stå for skud, når landsøkonomien gik dårligt. Brugt som et reguleringsværktøj. Den siddende regering bestemmer hvor mange midler der stilles til rådighed. I forbindelse med Corona blev der sat

mange flere midler i spil.

Projektet er blevet ændret uden at beboere er blevet involveret.

Frustration over hastigheden i fremlæggelsen af projektet, der mangler oplysning omkring indhold.

Der er ikke lavet arbejder som er indeholdt i helhedsplanerne.

Der blev spurgt indtil budgetter som ikke er blevet udleveret. Har mail korrespondance med LAM.

Skal der i det hele taget stemmes, vil I gerne have arbejderne?

Totaløkonomi kan sendes ud, og gennemgås på næste møde.

Lejerbo er ikke interesseret i at gennemføre arbejder som beboerne ikke er med på.

Kan man vende tilbage med eks. 10 tilgængelighedsboliger? *Ja det bliver der kigget på.*

Der bliver transport den 15. december til Mariehøjcenteret.

Hvis der bliver stemt ja, hvornår går byggearbejderne så i gang? *Det vides ikke.*

KSH-arkitekter har aldrig skulle tilbage til beboerne og have en yderligere økonomi igennem.

Hvordan skal der stemmes den 15. december - er der 2 alternativer - hvad sker der hvis der stemmes nej? *Der skal stemmes om en plan med tilgængelighedsboliger.* Hvis der stemmes nej, falder helhedsplanen, så skal man starte forfra, eller kommer den i spil igen?

31. december er deadline for skema A. LBF har sat dato.

Kan der laves en urafstemning omkring tilgængelighedsboliger? *Nej.*

Der kan stilles forslag om en urafstemning på stemme mødet.

Kan der stemmes med fuldmagt til mødet? *Ja der kommer besked om dette i indkaldelsen.*

Hvis vi ikke gennemfører renoveringen, hvad koster det så i huslejestigning at vedligeholde afdelingen? *Der fremsendes materiale før besluttende møde.*

Hillerød, den     /     - 2020

\_\_\_\_\_  
Referent

\_\_\_\_\_  
Dirigent