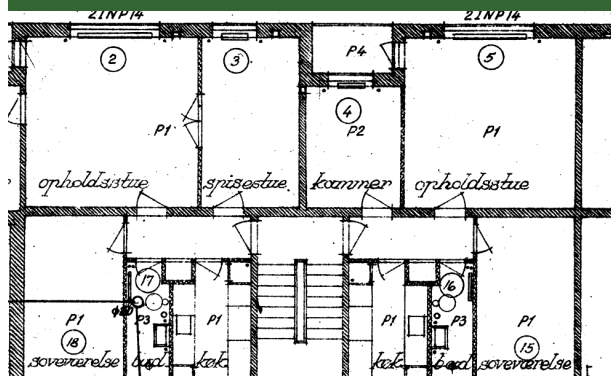


Bistruplund

Orientering om renoveringsprojektet 04



KÆRE BEBOERE I BISTRUPLUND

Afdelingen står foran en større renovering og modernisering for at undgå nedslidning og skader på bygningerne. Det betyder, at huslejen nødvendigvis vil blive højere end den er i dag.

På de følgende sider kan du læse om hvorfor renoveringen er påkrævet nu, og hvordan vi vil fremtids sikre boliger og bygninger, så vi de næste mange år fortsat kan glædes over at komme hjem til vores boliger i Bistruplund.

Vi er også forpligtiget til at passe på huslejen, hvilket vi tager meget alvorligt. Dog ikke mere alvorligt, end den forpligtigelse vi alle sammen har til at passe på vores dejlige afdeling.

Hvis vi ikke udnytter muligheden for renovering med støtte fra Landsbyggefond, kommune, realkreditforening og boligorganisation, skal den nødvendige renovering udføres uden støtte, og så vil huslejeniveauet stige endnu mere.

Venlig hilsen
Byggeudvalget Bistruplund

HUSK

Afstemning om Helhedsplan
16. JANUAR 2024 KL. 19:00
GERNERSALEN VED BISTRUP KIRKE

December 2023



HELHEDSPLAN ELLER RENOVERING?

Nødvendig reovering

Bygningerne er i dag over 70 år gamle. Derfor er flere bygningsdele helt naturligt slidt op, så de skal reoveres eller skiftes indenfor den nærmeste fremtid.

Det betyder, at uanset om der stemmes ja eller nej til helhedsplanen, skal der laves en række nødvendige reoveringsarbejder for at undgå, at bygningerne forfalder.

Du kan på de næste sider læse om hvilke arbejder, der er med i helhedsplanen nu.

Hvorfor tilgængelige boliger igen?

Den oprindelige helhedsplan omfattede forslag om etablering af 40 tilgængelige boliger.

Tilgængelige boliger har stor betydning for den samlede projektøkonomi, idet Landsbyggefonden her støtter reovering.

Ved helhedsplan uden tilgængelige boliger, vil huslejen derfor stige væsentligt mere, end med tilgængelighedsboliger.

Det mener vi ikke er fornuftigt, og derfor har vi arbejdet videre med et oplæg med 20 tilgængelige boliger i helhedsplanen, hvor tilskud fra Landsbyggefonden og besparelser på driftsbudgettet kan få huslejestigningen så langt ned som muligt .

Husleje

Du kan på s. 8-15 læse mere om huslejestigning ved de forskellige reoveringsmodeller:

JA til helhedsplan:

- Forslag A med 20 tilgængelige boliger
- Forslag B uden tilgængelige boliger

Nej til helhedsplan

RENOVERING AF BOLIGER FORSLAG A & B

I boliger, der ikke ombygges til tilgængelige boliger, reoveres de eksisterende badeværelser med:

- Ny håndvask og vandbesparende wc
- Ny vandhane og bruser
- Nye afløbs- og brugsvandsrør.
- Nye overflader
- Afskærmning af vindue i brusezone.

I boliger med gasinstallationer udskiftes gaskomfurer med nye el-komfurer.



Indeklima og energi

Der er generelt problemer med utilstrækkelig isolering og dårlig ventilation af boligerne, som forringer indeklimaet og medfører et stort energiforbrug.

Der etableres derfor mekanisk udsugning, som sikrer nødvendigt luftskifte i alle boliger.

Vi har arbejdet med løsninger som ikke er så indgribende i boligerne, som i det oprindelige forslag med store anlæg og kanaler rundt i boligerne.

Det betyder at vinduesudskiftning også vil indeholde ventilationsvinduer, så vi på den måde får tilført frisk luft, uden at installere store kanaler og anlæg.

Det er også en billigere løsning, og der er mindre vedligeholdelse.

Der vil blive monteret et ventilationsvindue i en bolig, så man kan se hvordan det ser ud, inden vi stemmer til afdelingsmødet



Hvad er en tilgængelig bolig?

En tilgængelig bolig er tilpasset pladsbehovet hos en selvhjulpne kørestolsbruger.

Dvs. at man skal kunne komme ind i lejligheden uden at bruge trapper, og at der skal være god plads til at komme rundt i lejligheden i kørestol.

Tilgængelige boliger gør det muligt, at ældre beboere kan blive længst muligt i eget hjem.

Der er dog ikke krav om, at beboerne skal være ældre eller handicappede.

TILGÆNGELIGE BOLIGER KUN FORSLAG A

Helhedsplan forslag A omfatter etablering af 20 tilgængelige boliger, som fordeles i 4 opgange.

Hvordan

Opgange udvides med elevator eller lift som placeres ved siden af de eksisterende opgange inde i bygningen.

En lift kan indbygges så den ikke kan ses udefra, og støjer mindre end en elevator, til gengæld er liften lidt langsommere.

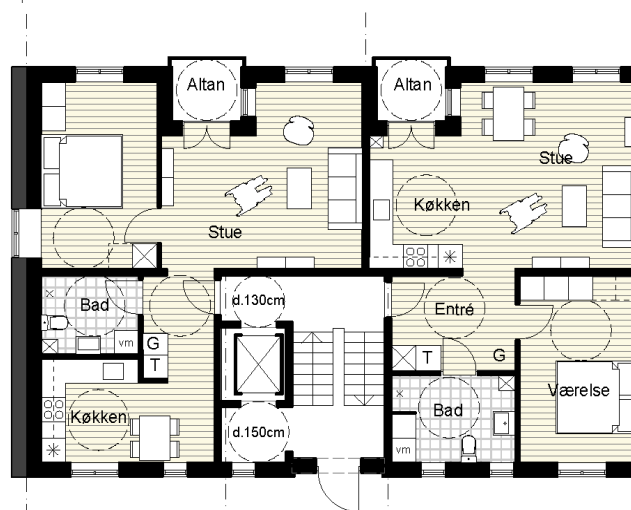
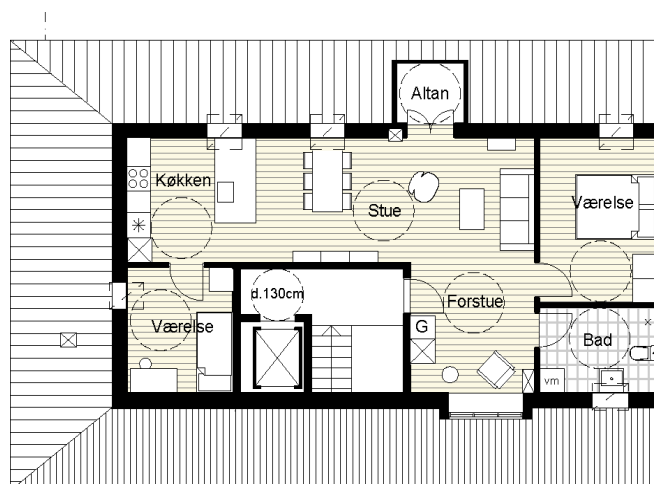
En elevator indbygges så de ud over en ny kvist, ikke bliver synlige udefra.

Boligerne bliver gennemgribende renoveret og ombygget, så der skabes nye større værelser, nye køkkener og nye baderum med plads til, at en kørestol kan vende. Pladskravene medfører, at antallet af rum bliver ændret.

Altaner bliver skiftet til nye, der udvides til ca. 150cm i dybden, så en kørestol kan vende. Materialer og udseende bliver som de eksisterende.

Hvor

Hvis der stemmes ja til helhedsplan med tilgængelige boliger, vil placeringen blive fastlagt i samarbejde med kommunen. Placeringen kan derfor ikke oplyses på nuværende tidspunkt.



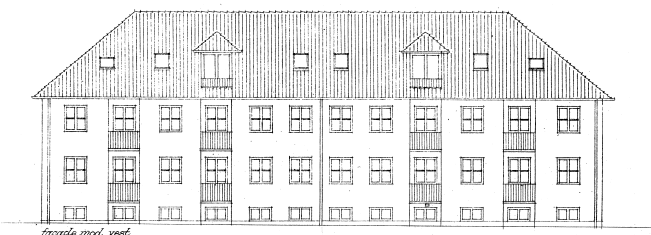
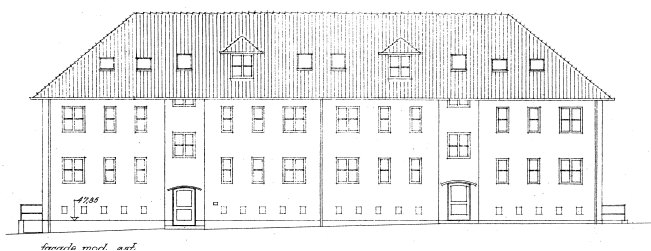
Eksempel med 2 tilgængelige boliger i stueetage

FACADERENOVERING

FORSLAG A & B

ISOLERING OG VEDLIGEHOLD

- Gavlene skal efterisoleres.
- Isolering af gavl eller facade foregår næsten altid med udvendig isolering eller med indblæsning af isolering i en hulmur. I Bistruplund er bygningerne bevaringsværdige, og vi har en forpligtigelse til at sikre et udtryk nogenlunde som det eksisterende.
- Gavlisolering med nye materialer kan udføres indvendigt. I samarbejde med teknologisk institut og Landsbyggefonden får vi derfor monteret en prøve i en bolig, som skal testes og måles.
- Hvis resultatet er som vi forventer, vil gavlisolering blive udført som indvendig isolering, som er billigere og mindre indgribende end den udvendige isolering med nyt murværk, nye kældertrapper og større risiko for at bygningernes udtryk forandres.
- I forslag A og B har vi valgt at beregne husleje efter den udvendige isoleringsmetode.



Oprindelige facader med sprosse i vinduer.



Eksempel på gavl med isolering og nyt murværk

NYE DØRE OG VINDUER

- Alle vinduer og altandøre i boliger skiftes til nye tætte partier med udseende som de oprindelige.
- Nogle af vinduerne vil have en ventilationsfunktion, men udtrykket vil være det samme.
- Sålænke skiftes til naturskifer.

NYT TAG OG ISOLERING AF KVISTE

- Tagbeklædning bliver skiftet til nyt tegltag med fast undertag.
- Udhæng tilpasses ny tykkelse på gavlmure.
- Spidslofter, skunke og tagflader efterisoleres.
- Kviste renoveres og efterisoleres.
- Tagvinduer skiftes.
- Tagrender og nedløb skiftes.

NYE ALTANER

- Altanerne bliver skiftet til nye lidt større altaner med samme udseende som de eksisterende.

TRAPPEOPGANGE

FORSLAG A & B

- Vægge og lofter males
- Terrazzotrapper afrenses og poleres
- Loftslemme skiftes
- Der monteres lyddæmpende beklædning under trappereposer.

INSTALLATIONER

FORSLAG A & B



- Afløb/faldstammer skiftes.
- Kloakker til 3 blokke renoveres. Øvrige kloakker er allerede renoveret.
- Vandrør til brugsvand skiftes.
- Der etableres måling af vand.
- Termostatventiler og radiatorer skiftes.
- Der etableres ventilation med udsugning i bad og emfang i køkken og ventilationsvinduer i øvrige rum.
- El-installationer og kabler udskiftes, og tavler ombygges med flere grupper og HPFI relæer.
- Gasinstallationer nedlægges.

FOKUSGRUPPE

Der vil blive afholdt fokusgruppemøde, hvor interesserede beboere kan deltage med ideer og ønsker til friarealer.

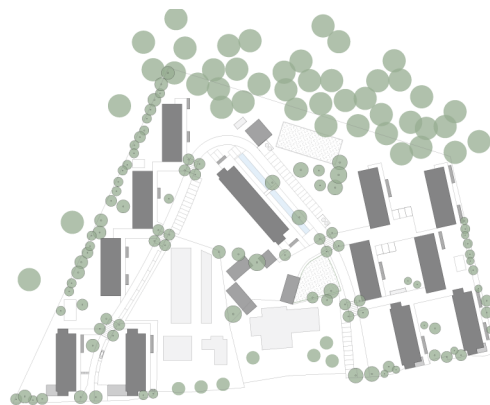
Den endelige bearbejdelse af friarealer fastlægges derefter af byggeudvalget på grundlag af fokusgruppens ønsker.

FRIAREALER

FORSLAG A & B

De fælles friarealer opgraderes med støtte fra Landsbygefonden. Arbejderne omfatter:

- Etablering af cykelstativer nær indgange.
- Trafikdæmpende felter med belægningsskift og belysning.
- Renovering af trapper ved stier.
- Opgradering af friareal og sti ved boldbanen.
- Renovering af tørrepladser
- Bearbejdelse af beplantning med udttynding og nyplantning efter behov.



HVAD SÅ MED HUSLEJEN?

HVIS DU FÅR BOLIGSTØTTE

Hvis du får boligstøtte, bliver støtten justeret i forhold til den nye husleje.

Det vil sige, at hvis du får mere i boligstøtte efter renoveringen, så vil den reelle huslejestigning blive mindre.

Du kan læse mere om boligstøtte og beregne hvor meget du kan forvente at få i boligstøtte efter renoveringen på:

www.boligstoette.dk

Ved en omfattende renovering, som er nødvendig i Bistruplund, kan huslejestigninger ikke undgås.

Hvor stor stigningen bliver hænger tæt sammen med omfanget af renoveringsarbejder kombineret med omfang af støtte fra Landsbyggefonden.

Det betyder, at en mere omfattende renovering med støtte fra Landsbyggefonden kan medføre lavere huslejestigning end en mindre renovering uden støtte. Ved afstemningen vil i derfor få valget mellem tre forskellige modeller:

- Helhedsplan A med 20 tilgængelige boliger
- Helhedsplan B uden tilgængelige boliger
- Renovering uden støtte

På de næste sider kan du læse om forventet tidsplan, og hvilke arbejder, der er med i de forskellige modeller, og om hvor meget huslejen vil stige.

SKAL VI GENHUSES?

Ja, samtlige boliger genhuses, mens renoveringsarbejderne i boligen pågår. **(forslag A og B)**

Genhusning vil enten ske i en anden bolig i afdelingen eller i en anden midlertidig bolig i boligorganisationen.

Lejere i boliger, der ombygges til tilgængelig bolig, bliver tilbudt permanent genhusning i en tilsvarende bolig indenfor boligorganisationen. Hvis du ønsker at blive boende i lejligheden, har du dog ret til at komme tilbage til din bolig efter ombygningen.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent, som i god tid inden byggearbejderne starter vil tage direkte kontakt med alle lejere.

På afdelingsmødet bliver der orienteret grundigt om genhusning.



Hvornår sker der noget?

Hvis helhedsplanen bliver godkendt på afdelingsmødet, vil vi i første omgang igangsætte udarbejdelse af projektmateriale til renoveringen. Herefter skal der indhentes priser fra flere entreprenørfirmaer.

Det er pt. vores forventning, at byggeperioden vil starte i 2025 og vare ca. 2 år.



VIL DU VIDE MERE?

Den reviderede helhedsplan vil blive gennemgået på det ekstraordinære afdelingsmøde d. 16.01.2024, hvor Lejerbo og vores rådgivere forud for afstemningen vil fremlægge helhedsplanen.

Efter gennemgangen vil der være mulighed for at stille spørgsmål til rådgiver og Lejerbo.

Spørgsmål kan endvidere sendes på mail til Lejerbos projektleder John Kim Fletting, på mailadressen: XJKF@lejerbo.dk



HUSK

Afstemning d. 16.01. 2024 kl. 19:00
I GERNERSALEN VED BISTRUP KIRKE

**Ved JA til
helhedsplanen**
16.1.2024

**Kommunens
godkendelse**
2. kv. 2024

Projektering
2. kv. 2024
Til
4. kv. 2024

EU-udbud
1. - 2. kv. 2025.

Byggeperiode
3. kv. 2025
til
1. kv. 2027

VED JA TIL FORSLAG A

Helhedsplan med 20 tilgængelige boliger - med økonomisk støtte

HELHEDSPLAN FORSLAG A OMFATTER

Facaderenovering

- Efterisolering af gavle inkl. reetablering af terræn
- Nedtagning af indvendig gavlisolering
- Renovering af murværk på facader
- Nye vinduer og altandøre

Tagrenovering

- Nyt tag, isolering og kvistrenovering

Boliger og altaner

- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af altaner
- 20 tilgængelige boliger (total renovering)

Adgangsforhold

- Renovering af opgange
- Nye loftlemme
- Nye udvendige kældertrapper
- Elevator/lift i opgange med tilgængelige boliger

Friarealer

- Nye trafikbump med belysning
- Renovering af trapper på stier
- Cykelstativer ved indgange
- Opgradering af friareal og stier ved boldbane
- Renovering af tørrepladser
- Nyplantering og udtynding af beplantning
- Omlægning af stier med adgang til tilgængelige boliger

Installationer

- Nye radiatorer og termostater
- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af vandrør
- Nedtagning af gasinstallationer
- Etablering af ventilation i boliger
- Udskiftning af el-tavle og installationer
- Renovering af kloak 3 stik/blokke

Genhusning

- Alle beboere genhuses

Renovering og etablering af 20 tilgængelige boliger. Udføres med støtte fra Landsbyggefonden.

Samlet økonomi ca. 214 MIO. KR.

HUSLEJESTIGNING

Da tilgængelige boliger bliver totalrenoveret beregnes huslejestigningen forskelligt.

Med kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden kan helhedsplanen gennemføres med nedenstående huslejestigning ift. nuværende huslejeniveau.

Tilgængelige boliger: 57,83%

Øvrige renoverede boliger: 40,82%

Huslejestigningen træder i kraft, når renoveringen af blokken er afsluttet og beboere er flyttet hjem.

Forventes at den første blok er færdig i foråret 2026.

EKSEMPEL PÅ BOLIGSTØTTE FORSLAG A

For en enlig beboer i en 69 m² bolig med 3 rum, hvis eneste indtægt er folkepension:

Nuværende:	Husleje pr. md.	5.238-
	Boligstøtte	<u>3.427-</u>
	Nettohusleje	1.811-
Fremtidig:	Husleje pr. md.	7.377-
	Boligstøtte	<u>4.409-</u>
	Nettohusleje	2.968-

Du kan få: 4.409 kr. i boligstøtte hver måned. Det giver en stigning i nettohusleje på 1.157 kr. pr. måned

Hvordan støttes en renovering, når den udføres som helhedsplan?

EKSEMPEL VED FORSLAG A:

Projektomkostninger (hvad koster hele projektet): **214.308.434 kr.**

Inkl. renter og gebyrer over 30 år, både støttede og ustøttede lån: **287.379.330 kr.**

Kontante tilskud (engangsbeløb)

Kapitaltilførsel:	1.500.000 kr.
Fællespuljetilskud:	2.520.000 kr.
Trækningsret:	<u>840.000 kr.</u>
Kontant tilskud i alt:	<u>4.860.000 kr.</u>

Løbende støtte (årlige tilskud til finansiering)

Huslejestøtte:	2.185.000 kr. årligt	65.550.000 kr. over 30 år
Fritagelse af bidrag:	<u>565.000 kr. årligt</u>	<u>16.950.000 kr. over 30 år</u>
Tilskud i alt:	2.750.000 kr. årligt	82.500.000 kr. over 30 år
Besparelser drift:	2.700.000 kr. årligt	81.000.000 kr. over 30 år
Tilskud og besparelser i alt:	<u>5.250.000 kr.</u> årligt	<u>163.500.000 kr.</u> over 30 år

<u>Konsekvens af støtte og støttede lån:</u>	<u>Kontant:</u>	<u>inkl. renter og gebyr (30 år)</u>
Projektomkostninger inden støtte:	214.308.434 kr.	287.379.330 kr.
Projektomkostninger efter støtte:	(ikke mulig)	119.019.330 kr.
Støtte og tilskud over 30 år, ved at gennemføre forslag A:		<u>168.360.000 kr.</u>

VED JA TIL FORSLAG B

Helhedsplan uden tilgængelige boliger - med begrænset økonomisk støtte

HELHEDSPLAN FORSLAG B OMFATTER

Facaderenovering

- Efterisolering af gavle og reetablering af terræn
- Nedtagning af indvendig gavlisolering
- Renovering af murværk på facader
- Nye vinduer og altandøre

Tagrenovering

- Nyt tag, isolering og kvistrenovering

Boliger og altaner

- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af altaner
- ~~20 tilgængelige boliger (total renovering) - udgår~~

Adgangsforhold

- Renovering af opgange
- Nye loftlemme
- Nye udvendige kældertrapper
- ~~Elevator i 4 opgange - udgår~~

Friarealer

- Nye trafikbump med belysning
- Renovering af trapper på stier
- Cykelstativer ved indgange
- Opgradering af friareal ved boldbane
- Renovering af tørrepladser
- Nyplantning og udtynding af beplantning
- ~~Ømlægning af stier med adgang til tilgængelige boliger - udgår~~

Installationer

- Nye radiatorer og termostater
- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af vandrør
- Nedtagning af gasinstallationer
- Etablering af ventilationsanlæg
- Udskiftning af el-tavle og installationer
- Renovering af kloak 3 stik/blokke

Genhusning

- Alle beboere genhuses

Renovering uden tilgængelige boliger.

Udføres med støtte fra Landsbyggefonden.

Samlet økonomi ca. 196 mio. kr.

HUSLEJESTIGNING

Med kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden kan helhedsplanen gennemføres med nedenstående huslejestigning ift. nuværende huslejeniveau.

Huslejestigning i samtlige boliger: 50%

Huslejestigningen træder i kraft, når renoveringen af blokken er afsluttet og beboere er flyttet hjem.

Forventes at den første blok er færdig i foråret 2026.

EKSEMPEL PÅ BOLIGSTØTTE FORSLAG B

For en enlig beboer i en 69 m² bolig med 3 rum, hvis eneste indtægt er folkepension:

Nuværende:	Husleje pr. md.	5.238-
	Boligstøtte	<u>3.427-</u>
	Nettohusleje	1.811-
Fremtidig:	Husleje pr. md.	8.655-
	Boligstøtte	<u>4.409-</u>
	Nettohusleje	4.246-

Du kan få: 4.409 kr. i boligstøtte hver måned. Det giver en stigning i nettohusleje på 2.435 kr. pr. måned

Hvordan støttes en renovering, når den udføres som helhedsplan?

EKSEMPEL VED FORSLAG B:

Projektomkostninger (hvad koster hele projektet): **196.353.961 kr.**

Inkl. renter og gebyrer over 30 år, både støttede og ustøttede lån: **231.397.680 kr.**

Kontante tilskud (engangsbeløb)

Kapitaltilførsel: 1.500.000 kr.

Fællespuljetilskud: 1.520.000 kr.

Trækningsret: 840.000 kr.

Kontant tilskud i alt: 3.860.000 kr.

Løbende støtte (årlige tilskud til finansiering)

Huslejestøtte: 300.000 kr. årligt 9.000.000 kr. over 30 år

Fritagelse af bidrag: 265.000 kr. årligt 7.950.000 kr. over 30 år

Tilskud i alt: 565.000 kr. årligt 16.950.000 kr. over 30 år

Besparelser drift: 2.500.000 kr. 75.000.000 kr. over 30 år

Tilskud og besparelser i alt: 3.065.000 kr. 91.950.000 kr. over 30 år

Konsekvens af støtte og støttede lån: Kontant: inkl. renter og gebyr (30 år)

Projektomkostninger inden støtte: 196.353.961 kr. 231.397.680 kr.

Projektomkostninger efter støtte: (ikke mulig) 135.587.680 kr.

Støtte og tilskud over 30 år, ved at gennemføre forslag B: 95.810.000 kr.

HVIS DER STEMMES **NEJ**

NØDVENDIG RENOVERING:

Facaderenovering

- Renovering af sokkel og fundament - *nødv. arb.*
- Efterisolering af gavle - *udgår*
- Nedtagning af indvendig gavlisolering - *nødv. arb.*
- Ekstra murbindere på gavle - *nødvendigt arbejde*
- Renovering af murværk på facader - *nødv. arb.*
- Nye vinduer og altandøre - *nødvendigt arbejde*

Tagrenovering

- Nyt tag, isolering og kvistrenovering - *nødv. arb.*

Boliger og altaner

- Renovering af badeværelser - *udgår*
- Udskiftning/renovering af altaner - *nødv. arb.*
- 20 tilgængelige boliger - *udgår*

Adgangsforhold

- Renovering af opgange - *udgår*
- Nye loftlemme - *nødvendigt arbejde*
- Elevatorer i 4 opgange - *udgår*

Friarealer

- Nye trafikbump med belysning - *udgår*
- Renovering af trapper på stier - *nødv. arb.*
- Cykelstativer ved indgange - *udgår*
- Opgradering af friareal ved boldbane - *udgår*
- Renovering af tørreplads - *udgår*
- Nyplantning og udtyndning af beplantning - *udgår*
- Omlægning af stier ved tilgæng. boliger - *udgår*

Installationer

- Nye radiatorer og termostater - *nødv. arb.*
- Udskiftning af faldstammer - *nødv. arb.*
- Udskiftning af vandrør - *nødv. arb.*
- Nedtagning af gasinstallationer - *nødv. arb.*
- Etablering af ventilationsanlæg - *nødv. arb.*
- Udskiftning af el-tavle og installationer - *udgår*
- Renovering af kloak 3 stik/blokke - *nødv. arb.*

Genhusning

- Alle boliger genhuses - *udgår*

De nødvendige renoveringsarbejder, som skal udføres af hensyn til bygningernes vedligehold, kan ikke udskydes. Arbejderne vil derfor blive udført som almindelige driftsarbejder.

Hvis der stemmes nej, skal alle omkostninger til rådgivning og forundersøgelser betales af afdelingen.

Al støtte fra Landsbyggefonden bortfalder og renoveringen udføres derfor uden støtte og påvirker huslejen direkte.

Samlet økonomi ca. 109 mio. kr.

Huslejestigning i samtlige boliger: 58%

Huslejestigningen træder i kraft med det samme.

Det er ikke muligt at afvente med huslejestigning da renoveringen udføres som drift- og vedligeholdelse, og et efterslæb i opsparringen må ikke udskydes.

Omkostninger til rådgiver og forundersøgelser skal betales, og underskuddet dækkes af huslejen over maksimalt 3 år.

EKSEMPEL PÅ BOLIGSTØTTE FORSLAG NEJ

For en enlig beboer i en 69 m² bolig med 3 rum, hvis eneste indtægt er folkepension:

Nuværende:	Husleje pr. md.	5.238-
	Boligstøtte	<u>3.427-</u>
	Nettohusleje	1.811-
Fremtidig:	Husleje pr. md.	9.116-
	Boligstøtte	<u>4.409-</u>
	Nettohusleje	4.707-

Du kan få: 4.409 kr. i boligstøtte hver måned.
Det giver en stigning i nettohusleje på 2.896 kr. pr. måned

Hvordan "støttes" en renovering, når den udføres som drift-renovering?

EKSEMPEL VED FORSLAG NEJ:

Projektomkostninger (hvad koster hele projektet): **109.561.003 kr.**

Inkl. renter og gebyrer over 30 år ustøttet lån: **207.070.290 kr.**

Kontante tilskud (engangsbeløb)

Kapitaltilførsel: 0 kr.

Fællespuljetilskud: 0 kr.

Trækingsret: 0 kr.

Kontant tilskud i alt: 0 kr.

Løbende støtte (årlige tilskud til finansiering)

Huslejestøtte: 0 kr. årligt 0 kr. over 30 år

Fritagelse af bidrag: 0 kr. årligt 0 kr. over 30 år

Tilskud i alt: 0 kr. årligt 0 kr. over 30 år

Besparelser drift: 1.830.000 kr. årligt 54.900.000 kr. over 30 år

Tilskud og besparelser i alt: 1.830.000 kr. årligt 54.900.000 kr. over 30 år

Konsekvens af ustøttede lån: Kontant: inkl. renter og gebyr (30 år)

Projektomkostninger: 109.561.003 kr. 207.070.290 kr.

Projektomkostninger med besparelse drift: (ikke mulig) 152.170.290 kr.

Tilskud over 30 år, ved NEJ: 54.900.000 kr.

HVAD SÅ MED HUSLEJEN?

FORSLAG A støttet, delvis renovering familieboliger + **40,82%**:

Boligtype	Areal	Antal rum	Leje pr. m ²	Nuværende leje	Huslejestigning A Alle arbejder 20 tilg. boliger - støttet	Ny husleje A
Eksempel A	48 m ²	2 rum	911 kr.	3.644 kr.	1.487 kr.	5.131 kr.
Eksempel B	69 m ²	3 rum	911 kr.	5.238 kr.	2.138 kr.	7.377 kr.
Eksempel C	74 m ²	3 rum	911 kr.	5.580 kr.	2.278 kr.	7.858 kr.
Eksempel D	75 m ²	3 rum	911 kr.	5.656 kr.	2.309 kr.	7.964 kr.
Eksempel E	76 m ²	4 rum	911 kr.	5.770 kr.	2.355 kr.	8.125 kr.
Eksempel F	82 m ²	4 rum	911 kr.	6.172 kr.	2.519 kr.	8.691 kr.
Eksempel G	84 m ²	4 rum	911 kr.	6.377 kr.	2.603 kr.	8.980 kr.
Eksempel H	89 m ²	4 rum	911 kr.	6.719 kr.	2.743 kr.	9.461 kr.

Forslag A støttet, gennemgribende renovering 20 tilgængelighedsboliger + **57,83%**:

Boligtype	Areal	Antal rum	Leje pr. m ²	Nuværende leje	Huslejestigning A Alle arbejder 20 tilg. boliger - støttet	Ny husleje A
Eksempel A	48 m ²	2 rum	911 kr.	3.644 kr.	2.107 kr.	5.751 kr.
Eksempel B	69 m ²	3 rum	911 kr.	5.238 kr.	3.029 kr.	8.268 kr.
Eksempel C	74 m ²	3 rum	911 kr.	5.580 kr.	3.227 kr.	8.807 kr.
Eksempel D	75 m ²	3 rum	911 kr.	5.656 kr.	3.271 kr.	8.927 kr.
Eksempel E	76 m ²	4 rum	911 kr.	5.770 kr.	3.337 kr.	9.106 kr.
Eksempel F	82 m ²	4 rum	911 kr.	6.172 kr.	3.569 kr.	9.740 kr.
Eksempel G	84 m ²	4 rum	911 kr.	6.377 kr.	3.688 kr.	10.065 kr.
Eksempel H	89 m ²	4 rum	911 kr.	6.719 kr.	3.885 kr.	10.604 kr.

Forslag B støttet, delvis renovering alle boliger + 50%:

Boligtype	Areal	Antal rum	Leje pr. m2	Nuværende leje	Huslejestigning B Alle arbejder uden tilg. boliger - støttet	Ny husleje B
Eksempel A	48 m ²	2 rum	911 kr.	3.644 kr.	1.822 kr.	5.466 kr.
Eksempel B	69 m ²	3 rum	911 kr.	5.238 kr.	2.619 kr.	7.857 kr.
Eksempel C	74 m ²	3 rum	911 kr.	5.580 kr.	2.790 kr.	8.370 kr.
Eksempel D	75 m ²	3 rum	911 kr.	5.656 kr.	2.828 kr.	8.484 kr.
Eksempel E	76 m ²	4 rum	911 kr.	5.770 kr.	2.885 kr.	8.655 kr.
Eksempel F	82 m ²	4 rum	911 kr.	6.172 kr.	3.086 kr.	9.258 kr.
Eksempel G	84 m ²	4 rum	911 kr.	6.377 kr.	3.189 kr.	9.566 kr.
Eksempel H	89 m ²	4 rum	911 kr.	6.719 kr.	3.359 kr.	10.078 kr.

Forslag NEJ ustøttet, minimal renovering alle boliger + 58%:

Boligtype	Areal	Antal rum	Leje pr. m2	Nuværende leje	Huslejestigning NEJ	Ny husleje NEJ
Eksempel A	48 m ²	2 rum	911 kr.	3.644 kr.	2.114 kr.	5.758 kr.
Eksempel B	69 m ²	3 rum	911 kr.	5.238 kr.	3.038 kr.	8.276 kr.
Eksempel C	74 m ²	3 rum	911 kr.	5.580 kr.	3.236 kr.	8.816 kr.
Eksempel D	75 m ²	3 rum	911 kr.	5.656 kr.	3.280 kr.	8.936 kr.
Eksempel E	76 m ²	4 rum	911 kr.	5.770 kr.	3.346 kr.	9.116 kr.
Eksempel F	82 m ²	4 rum	911 kr.	6.172 kr.	3.580 kr.	9.752 kr.
Eksempel G	84 m ²	4 rum	911 kr.	6.377 kr.	3.699 kr.	10.076 kr.
Eksempel H	89 m ²	4 rum	911 kr.	6.719 kr.	3.897 kr.	10.615 kr.

AFSTEMNINGSTEMA

Afdelingsmødet skal nu tage stilling til, om man kan godkende igangsætning af en helhedsplan i Lejerbo Rudersdal afd. 008-0 Bistruplund.

Der stemmes om forslagene som beskrevet til højre.

Hvis boligorganisationen og kommunen vurderer at det økonomisk, og i forhold til bygningers og installationers vedligeholdelsestilstand, er nødvendigt at igangsætte et af de beskrevne løsningsforslag, kan det dog gøres selvom afdelingsmødet nedstemmer forslagene.

Byggeudvalget og Lejerbo håber så mange som muligt vil deltage på det ekstraordinære afdelingsmøde i Gernersalen ved Bistrup kirke den 16. januar 2024 kl. 19:00.

I vil modtage en indkaldelse med dagsorden senest 14 dage før mødet - men sæt allerede nu **X** i kalenderen.

Spørgsmål som ønskes besvaret på mødet kan stilles ved at møde op, men det er også muligt at stille spørgsmål til Lejerbos projektleder John Kim Fletting, på mailadressen: XJKF@lejerbo.dk

Med venlig hilsen

**Byggeudvalget,
organisationsbestyrelsen og Lejerbo**



DER STEMMES OM:

FORSLAG JA -A:

Helhedsplan med 20 tilgængelighedsboliger.

Huslejestigning for familieboliger **40,82%**

Huslejestigning 20 tilgængelighedsboliger **57,83%**

Forkastes forslaget stemmes om Forslag JA-B.

FORSLAG JA -B:

Helhedsplan uden tilgængelighedsboliger.

Huslejestigning for alle på **50%**

Forkastes forslaget vil boligorganisationen sammen med kommunen vurdere hvordan renovering af afdelingen skal udføres.

FORSLAG NEJ:

Der stemmes ikke om forslaget, men det beskriver den konsekvens, det vil have at sige nej til støtte fra Landsbyggefonden, kommunen og boligorganisationen.

Nødvendige arbejder vil derfor blive igangsat for at sikre afdelingens bygninger og installationer på længere sigt.

Omkostninger til nødvendige arbejder vurderes at betyde en huslejestigning på **58%**, som varsles hurtigst muligt.