

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:

- 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.**

**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

VOR REF.  
LAM/Iba

DERES REF.

DATO  
2. august 2021

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 terrazzotrapper 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 trafikhastigheden 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 lejeboliger 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.**

5. **Renovering i henhold til ændringsforslag A**
6. **Forslag fra den alternative beboergruppe B.**

#### **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



## Renovering af Bistruplund

Hermed foreslår jeg under henvisning af 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 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.

# Alternativt forslag til renovering af Bistruplund



Dato: 01.08.2021

Forslaget er at gennemføre de mest nødvendige renoveringer, der er råd til med ustøttede realkreditlån (30-årige 1 pct. obligationslån) nu indenfor lånegrænsen på 80 pct. af den offentlige ejendomsvurdering for Bistruplund på 86.708.200 kr. (lånegrænsen er 69.366.560 kr.). Forslaget er uden tilgængelighedsboliger og uden fælleshus i forhold til Helhedsplanen.

Dernæst at foretage de næste nødvendige renoveringer (f.eks. altaner, el-installationer, badeværelser mv.) med det beløb der er afdraget på lånene (ca. 2,1 mio. kr. pr. år) efter 10-15 år (formentlig 20-30 mio. kr.) via låneomlægning og/eller yderligere lån mest hensigtsmæssigt, så huslejerne holdes nede. Dette gentages hvert 10.-15. år fremadrettet.

HVIS låneomlægning/nyt lån til finansiering af de næste nødvendige renoveringer skulle medføre for høj husleje, må der sendes en ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) om evt. lånegaranti og ydelsesstøtte samt ydelsesstøtte fra Lejerbo Rudersdals dispositionsfond (lejerne indbetalinger som i Helhedsplanens finansiering giver en årlig ydelses støtte på 2,975 mio. kr. årligt i 30 år).

Derved kan huslejerne forblive lave og konkurrencedygtige, og Bistruplund bevares som almene boliger i en fornuftig stand.

## De første renoveringer/investeringer nu:

Fokus på genopretning (tag, vandrør og faldstammer udskiftes), indemiljø (gavle/ventilation mod skimmelsvamp, miljø (foring af kloak, gasinstallation sløjfes, isolering af taglejligheder og gavle)

### Fra helhedsplanen (kr.):

Vandrør, nye med målere	3.582.937
Faldstammer, udskiftes	2.250.000
Nyt tag, kviste med valmet tag, nye tagrender, isolering af taglejligheder	18.004.400
Nye gavle med isolering, nye murbindere og nye udrykkede kælderskakte	13.589.000
Mekanisk ventilation i køkken og bad, inkl. emfang i køkken	6.930.000
Gasinstallation sløjfes	160.000
Kloak, foring	300.000
Sum	<b>44.816.337</b>
7 pct. byggepladsomkostninger	3.137.144
20 pct. generelle omkostninger til diverse	9.590.696
Sum inkl. Byggepladsomk. og Generelle omkostninger til diverse	<b>57.544.177</b>
40 elkomfurer inkl. elkabler, anslået til 10.000 kr. pr. stk. pga. sløjfning af gas	400.000
Indfrielse lån i tag, udløb 2032 = merbudget til ydelser på lån (488.000 kr./år)	4.942.183
I alt	<b>62.886.360</b>

### Råderum til realkreditydelser pr. år ved nuværende husleje (kr.), før huslejestigning:

Henlæggelser til periodisk vedligehold kto. 120 i budget 2021/22 ved nuværende huslejer	2.932.000
-overført overskud fordelt over 3 år, pr. år	-694.000
Niveau for henlæggelser til periodisk vedligehold kto. 120 i budget 2021/22 ekskl. overført overskud	2.238.000
Sparet ydelse pr. år ved indfriet lån i tag	488.000
Til ydelser pr. år på lån, før huslejestigning mm.	<b>2.726.000</b>

## Konto 120 Henlæggelser til periodisk vedligehold og fornyelse

Behovet for årlige henlæggelser finansieres dels af overført overskud de første 3 år (694.000 kr./år i 3 år), huslejestigninger og nedbringelse over en årrække af overskud/opsparingen kto. 120 ultimo 2020/21.

Det årlige behov for henlæggelser vurderes at være lig med det typiske forbrug af henlæggelser til periodisk vedligehold kto. 120 de senere år på 1,2-1,3 mio. kr. i normalår (uden udgifter til etablering af genbrugspladser, molokker mv.) - fratrukket forventede besparelser på 0,4 mio. kr. pr. år (forsigtigt anslået) pga. gennemførte reoveringer (vandrør, faldstammer, tag, gavle, ventilation, isolering, gas) jf. omdelt brev fra administrationen af 26. november 2020, om "Beboerorientering...", side 1 nederst: "Hvis der IKKE er tilgængelige boliger kan man kun forvente en nedsættelse af henlæggelserne på kr. 865.000,-, bestående af 565.000 på vandudgifter og 300.000,- på vedligeholdelsen, kto. 120."

De årlige henlæggelser fastlægges derfor til 900.000 kr. fra 2021/22. De langsigtede vedligeholdelsesplaner skal derfor overholde dette niveau, herunder evt. mindstekrav til størrelsen på henlæggelser løbende. Eventuelt ved fokus på lejlighedernes funktionsduelighed, og derfor må udskiftning af gulve/døre/badeværelser eventuelt reduceres prioriteret i 10-15 år.

Det giver følgende huslejestigninger i mindst 11 år, afhængig af ydelsesprocent på realkreditlån:

Huslejestigninger i pct.	De første 3 år fra 2021/22 – 2023/24 (forbrug af overført overskud over 3 år)	Derefter pr. år fra 2024/25 i mindst 8 år til 2031/32*
Ydelse 4,3 pct., <u>ikke realistisk pt.</u>	2,20	10,50
Ydelse 4,8 pct., <u>evt. realistisk</u>	5,96	12,25
Ydelse 5,4 pct., <u>realistisk</u>	10,47	12,25

\*Hvis en omprioritering af lån der kan nedbringe ydelsen efter 11 år ved 5,4 pct. ydelse, ikke sker, vil huslejen stige op til yderligere 6,5 pct. efter 11 år (ved evt. 4,8 pct. ydelse efter 23 år op til 6,5 pct.).

#### **Andre bemærkninger**

Den politiske aftale "Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021- 2026" om effektivisering af driften i almene boliger med fokus på mindre boligafdelinger som Bistruplund, kan reducere huslejerne i Bistruplund henover denne periode.

Der er mulighed for yderligere lånoptagelse med medfølgende huslejestigninger (der er et lån på pt. 1,35 mio. kr. i Varmecentralen) på formentlig 2,5- 5,1 mio. kr., afhængigt af om restgælden på lån opgøres til restgæld eller nominel obligationskurs. Den yderligere lånoptagelse kan anvendes til f.eks. reovering/understøttelse af altaner som efter undersøgelse heraf er i risiko for at bryde sammen/falde ned inden udskiftning.

Planen skal godkendes af kommunen og kræver nedsættelse af fokusgrupper, som ved Helhedsplanen, men arbejdet er jo allerede lavet til Helhedsplanen, så processen kan gå hurtigt. Vandrør og Faldstammer skal dog udskiftes med det samme, da lejlighederne ellers ikke er funktionsdygtige, ellers **kan** Bistruplund blive sat under administration af kommunen ved ny administrator, men kun for at gennemføre disse 2 udskiftninger.

Den resterende del af planen forventes godkendt af kommunen, da huslejestigningerne er højst 12,25 pct. de første 11 år, og derefter kan holdes nede ved låneomlægning også til nye reoveringer eller ved ansøgning om støtte til LBF/Lejerbo Rudersdals dispositionsfond.

Med venlig hilsen

**Beboergruppen til Bistruplunds bevarelse**