

Til samtlige beboere i afdeling
008-0, Bistruplund, Birkerød

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

Beboerorientering om helhedsplanen og gruppen med det alternative budget

Kære alle,

Denne orientering sendes til alle lejere idet vi efter sidste møde den 26. oktober 2020 har kunnet erfare, at der er en gruppe af lejere som har et andet oplæg til løsning af den af jer tidligere godkendte plan for en helhedsløsning i Bistruplund.

Gruppen har lagt en skrivelse i postkasserne med anbefaling om at se deres oplæg på deres hjemmeside. Oplægget omhandler deres tanker omkring, hvordan man kunne lave næsten de samme arbejder, uden tilgængelighedsboliger og for en lavere husleje.

Administrationen har haft inviteret gruppen på et kaffemøde for at forklare, hvilke problemer deres finansieringsskitse indeholder. DETTE ønskede de ikke at deltage i, hvorfor vi nu må klargøre det tydeligt for alle lejere inden mødet på mandag.

Det alternative budget er på 3 sider og vedhæftet dette brev. På budgettet har vi gjort en række notitser som beskriver de punkter der ikke hænger sammen.

Nummeringen 1-5 kan I finde med rødt i regnskabsarket.

- 1) Egen opsparing 7.616.598 kr. Dette beløb dækker hele Bistruplunds opsparing og kan IKKE bruges som finansiering til renoveringen. Beløbet indeholder henlæggelser til fraflytninger, opsamlet resultat og til at imødegå tab ved fraflytning.

Saldoen består af:

| | | |
|----------|--------------|------------------------------------|
| Kto.401: | 4.148.623,00 | Planlagt og periodisk vedligehold |
| Kto.402: | 727.391,00 | Istandsættelse ved fraflytning |
| Kto.405: | 189.874,00 | Til at imødegå tab ved fraflytning |
| Kto.407: | 2.550.710,00 | Opsamlet resultat. |

I denne forbindelse må vi gøre opmærksom på driftsbekendtgørelsens §67: "Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet."

- 2) Besparelser på driftsbudgettet 1.830.000, - Tallet er en gennemgang af behovet for fremtidige henlæggelser, såfremt der bliver etableret tilgængelige boliger.
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.

VOR REF.
LAM/lba

DERES REF.

DATO:
26. november 2020

TELEFONISK HENVENDELSE
MANDAG – TORSDAG
08.30 - 14.00
FREDAG 09.00 – 12.00

PERSONLIG HENVENDELSE
TIRSDAG kl. 9.00-15.00

Det vil sige her mangler ca. 1. mill kr. til betalingen af de årlige ydelser.

GRUNDLAGET FOR DENNE MINDRE BESPARELSE ER, AT DER IKKE ER 40 BOLIGER SOM ER TOTALT RENOVERET.

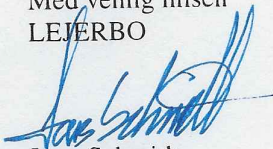
Når de tilgængelige boliger ikke etableres, er de ovenstående boliger ikke totalrenoveret og behovet for henlæggelser er højere.

- 3) Evt. yderligere besparelser på kr. 300.000,- Dette beløb kan ikke findes, da vi stadigvæk har en del vedligeholdelse som på sigt skal laves, herunder nye gulve i flytteboliger, udskiftning af badeværelser, indvendige døre m.v. Derudover er budgettet finkæmmet i forbindelse med budgetteringen på helhedsplanen.
- 4) Hvis ovenstående rettes ind som beskrevet, vil der være et større lånebehov og ydelsen vil være væsentligt højere. Ved denne beregning vil huslejestigningen være 21,7 %, og ikke som de skriver i orienteringen 6,4%. Denne forskel er ved at bruge gruppens egen beregningsformular på hjemmesiden.

Udover disse beregninger vil vi på mødet gennemgå behovet for renoveringen af de enkelte bygningsdele, herunder at gruppens ønske om ikke at renovere gavle, se pkt. 5 i vedhæftede, så vil dette få konsekvenser for helheden og sundheden i boligerne.

Vi glæder os til at se jer til mødet på mandag.

Med venlig hilsen
LEJERBO



Lars Schmidt
Forretningsfører

Ustøttet (dvs. ingen støtte fra LBF og Lejerbol) finansiering til renovering, forbedringer og vedligehold

(Beløb i kr.) Budgetbeløb for renoveringer fra Skema A - Lejerbos egne oplysninger Årsligt ydelse pct. Årlig ydelse i kr.
 Ustøttet belåning (realkreditlån Realkredit Danmark) Gr. 3 arbejder 4,30 2.661.359
 Ustøttet belåning (realkreditlån Realkredit Danmark) Gr. 2 arbejder 6,00 -
 61.892.072 7.616.598 0 2.661.359

Egen opsparing (Regnskab 2019/2020) til vedligehold (hensættelse og overført overskud)
 I alt til disposition til forbedringer og vedligehold

| Realkredit/Ustøttet finansiering | Vedligehold /forbedring (egen finansiering) | I alt |
|----------------------------------|---|-------|
|----------------------------------|---|-------|

Ustøttede forbedringer (Numre og beløb fra Lejerbos Skema A)

| | | | |
|----|--|------------|------------|
| 01 | Anlægsarbejder | 143.500 | 143.500 |
| | Resterende nye P-pladser | 30.000 | 30.000 |
| | Renovering af eksisterende trapper i terræn | 330.000 | 330.000 |
| | Cykelparkering | 40.000 | 40.000 |
| | Renovering af tørraplads | 543.500 | 543.500 |
| | 01 i alt | | |
| 03 | Stilladser og genhusning mv. | | |
| | Overdækning af tag | 1.250.000 | 1.250.000 |
| | Tillæg op/hed | 250.000 | 250.000 |
| | 03 i alt | 1.500.000 | 1.500.000 |
| 04 | Vinduer se under omkostninger, 20 pct. | | |
| 06 | Tag | 14.981.200 | 1.523.000 |
| 07 | Altaner | 1.890.000 | 5.670.000 |
| 08 | Renovering af opgange | | |
| | Loflemme og brandsikring | 120.000 | 80.000 |
| 11 | Kvartershus (gæet på at kvartershuset kan realkreditfinansieres) | 1.875.000 | 1.875.000 |
| 12 | Installationer | | |
| | Udskiftning af termostatventiler, samt ændring til lavenergislæg | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | Udskiftning af faldstammer | 2.250.000 | 2.250.000 |
| | Udskiftning af vandrør | 3.582.937 | 3.582.937 |
| | Fjernelse af gasledning | 160.000 | 160.000 |
| | Etablering af mekanisk ventilation | 6.930.000 | 6.930.000 |
| | Udskiftning af el-tavle inkl. forsynining | 1.562.500 | 1.562.500 |
| | Udskiftning af el-installationer i boliger | 3.125.000 | 3.125.000 |
| | Renovering af badeværelser (kan reduceres til ny sanitet og armaturer i mange boliger) | 2.520.000 | 2.520.000 |
| | (Udskiftning af er sat til 2.520.000 kr. (126 lejligheder a 20.000 kr.) | | |
| | Foring af kloak, 3 blokke | 300.000 | 300.000 |
| | I alt | 17.500.437 | 6.930.000 |
| | I alt | 24.430.437 | 24.430.437 |

I alt 36.910.137 15.703.000 52.613.137
 Byggepladsomkostninger, 7 pct. 2.583.710 3.682.920

I alt inkl. byggepladsomkostninger 16.802.210 56.296.057
 Omkostninger, 20 pct. 3.360.442 11.259.211
 Heraf til vinduer 580.000 8.318.000
 Genhusning, information mv. 1.853.402 1.436.598

ventilation, el, eltavler, vandrør og faldstammer), nyt lavenergilanlæg, nyt tag med isolering og nye altaner (men ikke tilgængelighedsboliger, elevatorer, og renovering af lejligheder, ikke nye gavle (men evt. vinduer, og /eller renovering af opgange ved anvendelse af 20 pct. omkostninger som ikke er specificeret/planlagt)

69.408.670

69.508.670
 100.000

Kan udsættes/reduceres (renovering badeværelser - udskiftning sanitet(wc og vask), armaturer og lidt renovation af terrasso er ofte nok)/ekstra budget til disposition - vinduer/opgange?

Skema A

Finansiering: Udgifter til understøttede forbedringer/udskiftninger Ydelse pr. år 9575,5 m2 865 kr./m2
 Ustøttet realkreditlån og egenfinansiering (hensættelser og overskud), se ovenfor: 70.945.268 2.661.359 8.282.807,50 Nuværende husleje ialt

Besparelser på driftbudget (fundet af bestyrelsen i samarbejde med Lejerbo adm.) 1.830.000 1.830.000

Evt. yderligere besparelser på driftbudget (endnu ikke analyseret og fundet) 300.000

Projektudgifter inklusive evt. besparelser: 831.359 531.359

Årlig huslejestigning pr. m2, uden støtte fra LBF/Rudersdal kommune, dvs. uden tilgængelighedsboliger 86,82 55,49

Ny årlig stigning i pct. Uden støtte fra LBF/Rudersdal kommune, dvs. uden tilgængelighedsboliger 10,0 6,4

Dvs. foreslås udeledes/venter til senere finansieringsmuligheder, evt. ny ansøgning til LBF/Rudersdal Kommune (ventetid ny ansøgning formentlig i LBF 7-10 år):

Ustøttede forbedringer (Numre og beløb fra Lejerbos Skema A)

(De listede renoveringer nedenfor, bortset fra Tilgængelighedsboliger og nye gavle, finansieres af de 20 pct. Omkostninger ikke fordelt under de medtagne renoveringer (ca. 11,2 mio. kr.)

| Anlægsarbejder: | Realkredit/Ustøttet finansiering | Vedligehold /forbedring (egen finansiering) | I alt |
|---|----------------------------------|---|------------------|
| Belægningsskift | 155.000 | 155.000 | 155.000 |
| Ny belysning ved stier og adgangsveje | 271.750 | 271.750 | 271.750 |
| Små terrasser (legefelter) | 230.000 | 230.000 | 230.000 |
| Stor legeplads | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| Ombygning materielgård eller flytning af varmecentral | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| Beplantning | 280.000 | 280.000 | 280.000 |
| | 1.336.750 | 1.336.750 | 1.336.750 |

02 **Facader** 10.289.000 10.289.000
 Dvs. gavle og fundamenter, udvendige kældertrapper

03 **Stillaeder og genhusning mv.** 1.500.000 1.500.000
 Stillaeds til facader

| | | | | |
|----|---|------------|------------|-------------|
| 04 | Vinduer | 7.738.000 | 580.000 | 8.318.000 |
| 05 | Kældertrapper, udflytning pga. facader | | 1.800.000 | 1.800.000 |
| 08 | Renovering af opgange ikke nødvendig, males og istandsættes løbende over driften, som nu | 2.970.000 | 1.980.000 | 4.950.000 |
| 10 | Tilgængelighed køkken og bad | | 50.000.000 | 50.000.000 |
| 12 | Installationer | 10.380.000 | | |
| | Renovering af badeværelser | | | |
| | Renovering af badeværelser er begrænset til 20.000 kr. pr. lejlighed i 126 lejligheder, primært til ny sanitet (nyt vandbesparende WC og håndvask) og nye brus- og vandhandearmaturer. Badeværelser istandsættes løbende ved ud- og indflyt som nu. | | | |
| | 12 i alt | 10.380.000 | | 10.380.000 |
| | Udelades, i alt | 21.088.000 | 67.485.750 | 88.573.750 |
| | Byggepladsomkostninger, 7 pct. | 1.476.160 | 4.724.003 | 6.200.163 |
| | I alt inkl. byggepladsomkostninger | 22.564.160 | 72.209.753 | 94.773.913 |
| | Omkostninger, pct. 20 pct. | 4.512.832 | 14.441.951 | 18.955.040 |
| | Genhusning, information mv. | 1.436.598 | - | 1.436.598 |
| | I alt inkl. alle reducerede omkostninger | 28.513.590 | 86.651.703 | 115.165.550 |
| | Balance, til samlet udgift skema A | | | 184.574.220 |