

Mødet blev afholdt den 26. august 2021 kl.19.00 på Mantziusgården, Birkerød.

Deltagere: 57 lejemål, herudover 28 fuldmagter.

Øvrige deltagere: Henrik Dreyer, advokat, Karl Andersen fra EKAS, lokalinspektør Truels Truelsen. Camilla Nobel – Lejerbo(ref.), forretningsfører Lars Schmidt, Esben Nielsen, Byg, Lejerbo og Jørn Larsen, organisationsbestyrelsen.

**Dagsorden:**

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent og 3 stemmetællere.
- 3) Opsamling og kort præsentation af helhedsplanen.  
Sidste mulighed for spørgsmål.
- 4) Ændringsforslag
  - A) Undlade tilgængelighedsboliger m.m.
  - B) Projektopdeling og undlade Landsbyggefonden.
- 5) Ønske om beregning af 30/10 tilgængelighedsboliger.
- 6) Afstemning om helhedsplanen
  - 1) Godkendelse af finansiering.
  - 2) Godkendelse af den heraf følgende lejeforhøjelse.

**Ad.1 Valg af dirigent**

Henrik Dreyer blev valgt.

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

Camilla Nobel referent.

Truels Truelsen, Carsten Pedersen, 15, st. th. og Betina, 23, st. th. blev valgt som stemmetællere.

**Ad. 3 Opsamling og kort præsentation af helhedsplanen**

Karl Andersen fra EKAS var med som rådgivende konsulent, og har ikke noget med selve byggeprojektet at gøre.

Gennemgang af hvad en helplan er: Det omhandler forbedringer på boligen samt fælles faciliteter.

Gennemgang af de forskellige forslag. Fordele og ulemper.

**Spørgsmål**

Bekymring for at EKAS er blevet brugt til flere af Lejerbo projekterne. Bør det noteres? Er de uvildige?

Ingeniørmæssige vurdering: Den mængde af tilgængelige boliger som der er lagt op til, er den samme mængde i nye helhedsplaner

Hvordan er niveauet: Det ligger lige på stregen. Landsbyggefonden yder støtte til en tredjedel af boligerne i en afdeling, hvor der laves tilgængelighedsboliger.

Vedr. elevatorer. De er tegnet som værende indvendige.

Skulle processen have været anderledes og mere tydelig? – Helhedsplanen tilbage i 2015 var også indeholdende tilgængelighedsboliger. Processen er skitseret og den endelige tegning er først blevet færdig til sidst. Der er gjort opmærksom på muligheden for at melde sig ind i diverse udvalg.

Hvad er tanken om budgetteringen? Hvordan sikrer vi at der ikke kommer en pludselig 30 %-stigning?: Det kan man ikke sikre sig imod. Stiger prisen, vil der skulle en godkendelse på et afdelingsmøde til, for at kunne gennemføre det.

Hvis der kommer stigninger, er det så ikke Landsbyggefonden som går ind og giver nogle tilskud? – De laver en indeksregulering. Stiger indekset, får man flere penge, og derved har man mere at bygge for.

Nogle uforudsete udgifter – giver landsbyggefonden så ikke ekstra tilskud? - Jo, men det skal være noget uforudset.

Genhusningen, er det de mennesker som bor i tilgængelighedsboligerne som genhuses eller alle berørte lejermål i byggeprocessen?

- Alle tilgængelighedsboliger skal genhuses. De får boligen tilbage igen efter genhusningen. Lejerbo er forpligtet til at give 2 boligtilbud i Rudersdal kommune, hvis beboer ikke kan finde sig til rette i genhusningsboligen. Hvis ikke lejer ønsker nogen af de tilbudte boliger, må de selv finde en ny bolig. Man kan eventuelt bytte lejermål indbyrdes hvis der er det behov.
- Beboere som ikke bor i en bolig der bliver tilgængelighedsbolig skal som udgangspunkt ikke genhuses.

Hvad kan der forventes, for de beboere som ender med at bo i en bolig som ikke kan bruges efterfølgende?

- Der går typisk 18 mdr. fra en vedtagelse til der begynder at blive gjort noget. Der vil i mellemtiden blive afholdt møder med de boliger som bliver berørt af genhusningen, og så vil man sammen med en boligkonsulent finde en bolig, som kan være en løsning der passer til den enkelte lejers behov. Når processen går i gang, vil man som beboer kende til processen, og genhusningskonsulenten får afklaret beboernes ønsker og afdække deres behov.

Får man som genhusning en bolig der er i bedre stand end den nuværende? – Ja

Kan man som ældre i Bistruplund blive overflyttet til en bolig som er tilsvarende i samme afdeling, og beholder man så sit indskud? – Folk der flytter internt, får overført deres nuværende indskud.

Hvordan med genhusningen af boliger som skal have lavet faldstammer, vandrør, badeværelser med mere. Hvordan skal dette gennemføres uden genhusning af beboer? - Ved badeværelser vil der blive tilbudt badevogne. Tilsvarende hvis det er køkken. Der er lagt op til at man bliver boende i sin bolig under renoveringen. Medmindre man bor i en bolig, som skal laves til tilgængelighedsbolig.

Vedr. tvivsspørgsmålet omkring forslag A. – Det er kun gavlene der bliver isoleret. Facaden bliver renoveret. De steder hvor det bliver tilgængelighedsboliger, vil der være en isolering af facaden, og facaden bliver renoveret så den fremstår i kontrast med resten af byggeriet.

Hvorfor skal der laves 40 tilgængelighedsboliger og ikke kun 20? - Det er fordi Landsbyggefonden støtter med op til 30 %. Det er ikke et krav fra Landsbyggefonden. Man får et større tilskud når man laver tilgængelighedsboliger.

Er der lavet en behovsanalyse på de tilgængelighedsboliger? - Man sigter efter 30 % af boligmassen, da det er hvad der maksimalt ydes støtte til. Rudersdals kommune ønsker flere tilgængelighedsboliger. Der er ikke lavet en behovsanalyse, da man bidrager til kommunens behov for boliger i den almene boligsektor. Det er uvist om man ville få den samme støtte, hvis man lavede 20 i stedet for 40.

Hvad er en tidssvarende bolig? - Det er en tilgængelighedsbolig. Kommunen har skriftligt anmodet om at der skal bygges tilgængelighedsboliger. Det kan være enlige, studerende, unge familier eller beboere med særlige behov der bor i en tilgængelighedsbolig.

Hvorfor er der ikke lavet flere scenarier? - Det var ikke opfattelsen at der var behov for det.

Hvad er planen, hvis der er tomgang i tilgængelighedsboligerne/de står tomme? Hvis en tilgængelighedsbolig står tom, vil Lejerbo Rudersdal betale. Det hedder tomgangsleje.

Hvis 30 af tilgængelighedsboligerne ikke bliver lejet ud til lejere med behov, vil de blive lejet ud til andre.

Der vil ikke ske noget med bebyggelsens konstruktion.

Herefter gik man til afstemning, hvor dirigenten gennemgik de præsenterede forslag. Forslaget fra gruppen til Bistruplunds bevarelse - her var dirigenten tvivlende for om han kunne sætte forslaget under afstemning, idet han var tvivlende for, om forudsætningerne for forslaget var lovlige. Dette ville han vurdere indtil det blev afklaret, om det var nødvendigt at stemme om dette.

#### Afstemning 01 – helhedsplan 2020

Ja stemmer: 54                      Nej stemmer: 114

HP 2020 gennemføres ikke i den fremlagte form.

#### Afstemning 02. – ændringsforslag til helhedsplan 2020, uden tilgængelighedsboliger, uden særlige handicap p-pladser og uden fælleshus

Skal der laves en ny beregning og skal den til afstemning? – Ja, der skal udarbejdes en ny helhedsplan som skal forelægges Landsbyggefonden. Og så skal det igennem samme proces igen.

Antal stemmer:

4 blanke stemmer      Ja stemmer: 116      Nej stemmer: 48

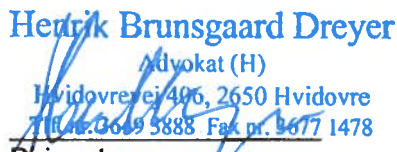
Forslaget vedtaget.

#### Afstemning 03 – forslaget fra gruppen til Bistruplunds bevarelse.

Forslaget blev ikke sat til afstemning idet ændringsforslag til HP 2020 uden tilgængelighedsboliger, uden særlige handicap p-pladser og uden fælleshus blev vedtaget.

Hillerød, den 6/9 2021

  
Afdelingsformand  
Conny Birkholm

Henrik Brunsgaard Dreyer  
Advokat (H)  
Hvidovrevej 406, 2650 Hvidovre  
Tlf. nr. 0049 5888 Fax nr. 0677 1478  
  
Dirigent  
Henrik Dreyer