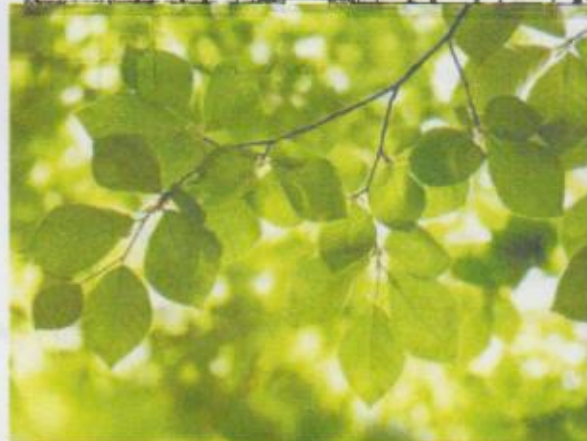
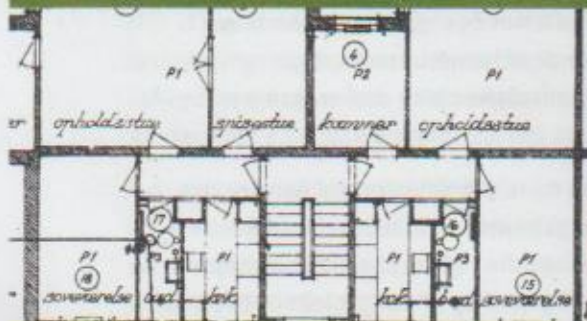


# Bistruplund

## Orientering om renoveringsprojektet 03



## SENESTE NYT OM HELHEDSPLANEN

Mai 2020

## LANDSBYGGFONDEN HAR ÅBNET FOR PENGEKASSEN I 2020

Kære alle sammen.

Nu har Landsbyggefonden åbnet for pengekassen, så en masse helhedsplaner kan gøres færdige. Dette indbefatter også den plan som Bistruplund har godkendt i 2015.

Bestyrelsen har været glade for, at vi kom med i den pulje, der gav mulighed for at få sat skub i vores helhedsplan, som vi har ventet så længe på.

Vi er derfor også glade for, at vi nu har nyt om helhedsplanen, som vi vil dele med jer i denne folder, indtil vi igen kan holde afdelingsmøde.

## SIDEN SIDST

Midt i marts i år meldte Landsbyggefonden ud, at vores helhedsplan vil kunne sættes i gang, hvis planen blev gjort færdig og godkendt af kommunen hurtigt. Færdiggørelse af Helhedsplanen blev derfor igangsat meget hurtigt.

Grundet Coronakrisen og forsamlingsforbud har det desværre ikke været muligt at indkalde beboerne til en samlet orientering og beslutning om projektet. Arbejdet blev derfor igangsat på grundlag af det projekt beboerne vedtog i 2015.

Helhedsplanen er herefter godkendt af organisationsbestyrelsen og kommunen under forudsætning af, at helhedsplanen efterfølgende godkendes endeligt af beboerne på afdelingsmødet.

Kommunen er orienteret om, at der denne i usædvanlige situation ikke har været afholdt afstemning om helhedsplanen. Dette vil ske i eftersommeren når forsamlingsforbuddet bliver hævet.

### HVAD ER LANDSBYGGEFONDEN?

Landsbyggefonden er en selvejende institution, stiftet af de almene boligorganisationer, som forvalter støtte-midler til drift og renovering af almene boligbyggerier i hele landet.

Almene boligforeninger betaler bidrag til fonden og kan søge økonomisk støtte til større renoveringsprojekter, der forbedrer ikke bare fysiske, men også de boligsociale forhold.

Du kan læse mere om Landsbyggefonden på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

### Hvad er der med i helhedsplanen?

Helhedsplanen omfatter en række renoveringsarbejder og forbedringer, som f.eks. nye tage, efterisolering, nye vinduer og altaner, tilgængelighedsarbejder, renovering af badeværelser og ny ventilation, der alle beskrives nærmere på de følgende sider.

### Hvad med huslejen?

Økonomien i projektet bygger p.t. på en række budgetforudsætninger, herunder at de planlagte arbejder kan udføres for de afsatte beløb. Budgetforudsætningen giver et økonomisk overslag på hvad huslejen maksimalt efterfølgende kan blive.

På nuværende tidspunkt er huslejen 836,31 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Det forventes, at der med alle arbejder gennemført, vil være en husleje på ca. 942,00 pr. m<sup>2</sup> årligt.

I disse beregninger, som kun er budgettal, er der IKKE taget højde for de energibesparelser m.v., der vil komme som konsekvens af de ovennævnte arbejder.

**2011**  
Fremtidssikringsrapport

**2013**  
Godkendelse af arbejde  
med helhedsplan

**2015**  
Helhedsplan vedtaget

**2016-20**  
Undersøgelser  
Behandlingstid Landsbygefonden  
Dialog med kommune

**2020**  
Godkendelse af helhedsplan  
Organisationen & kommunen  
Afdelingsmøde med afstemning

**2020-21**  
Fokusgrupper  
Projektering  
Ansøgning om byggetilladelse  
Licitation

**2021-23**  
Byggeperiode

### Hvad sker der så nu?

Når vi kan mødes igen, vil der blive afholdt et særskilt orienteringsmøde, hvor helhedsplanen med huslejekonsekvenser vil blive nøje gennemgået. Mødet afholdes ca. 14 dage før en sidste afstemning om projektet.

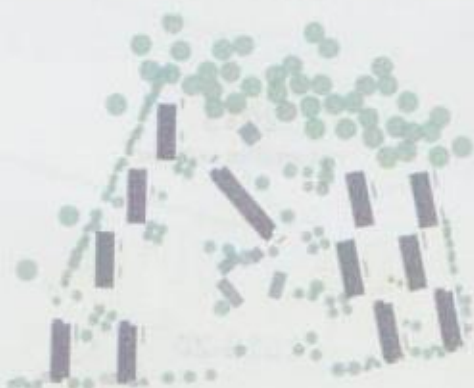
Evt. større ændringer i helhedsplanen på dette tidspunkt vil kunne få indflydelse på den samlede pris og dermed på den fremtidige husleje. Der vil blive orienteret om dette på mødet.

Efter helhedsplanen er godkendt, vil der blive afholdt fokusgruppemøder, hvor de beboere, som har lyst, kan være med til at sætte deres præg på projektet.

### Genhusning

Helhedsplanen vil på et tidspunkt kræve genhusning af nogle beboere. Vi vender tilbage med mere oplysning om dette, når vi kender arbejdsplaner og tidsplaner nærmere.





## FRIAREALER

### Vejforløb og stier

For at forbedre trafiksikkerheden bliver der lavet rumlefel-ter på den interne vej. Felterne placeres der, hvor stierne krydser vejen, og bliver markeret med belægning og høj-stammede træer, så der skabes tydelige overgange, hvor hastigheden dæmpes og sikkerheden øges.

De eksisterende trapper på friarealer bliver renoveret i nødvendigt omfang.

### Parkering

Garageanlægget bevares, og der anlægges 6 nye handicap-pladser nær de tilgængelige boliger.

Der opsættes nye afskærmede cykelstativer, som placeres nær indgange til opgange. For overdækkede cykelstativer henvises fortsat til kælder.

### Fællesarealer

Den eksisterende legeplads og boldbanen mod skoven be-vares. Til de større børn etableres en stor legeplads samt udendørs fitnessredskaber for voksne.

Tørrepladser renoveres med ny belægning og udstyr.

Kanten langs Vasevej bearbejdes med en tættere beplant-ning, som skærmer mod indblik og gener fra vejen, og der plantes nye store træer ved indkørslerne. Øvrig beplant-ning går igennem og udtynnes efter behov.

### Fokusgruppe

Der vil senere blive oprettet en fokusgruppe for friarealer, hvor interesserede beboere kan være med til at beslutte, hvordan friarealerne skal indrettes. I vil modtage mere in-formation om dette senere på året.

## HVAD ER EN FOKUSGRUPPE ?

En fokusgruppe består af beboere, som sammen med Lejerbo og vores rådgivere arbejder med dele af hel-hedsplanen.

Arbejdet foregår i workshops og suppleres evt. med en inspirations-tur, hvor vi ser gode eksempler fra andre helhedsplaner.

## ET GODT FÆLLESHUS...

Et fælleshus skal kunne bruges til mange forskellige aktiviteter - lige fra fællesspisning og mødregruppe til lektiecafé og kortklub.

Dertil kommer større arrangementer som afdelingsmøder, tøndeslagning, julehygge og sommerfest samt naturligvis beboernes private fester.



## FÆLLESHUS

Helhedsplanen omfattede tidligere byggeri af et nyt fælleshus, som skulle ligge der, hvor garagerne ligger i dag. Landsbyggefonden har siden oplyst, at de ikke kan støtte opførelse af et nyt fælleshus. Vi arbejder derfor på at finde en anden løsning, så fælleslokalerne stadig kan flyttes op fra kælderen og få en mere synlig placering med lettere adgang.

Hvis dette ikke er muligt, bliver fælleslokalet i kælderen renoveret, og der bliver etableret elevator til kælderen.

Når vi ved noget mere om det, vil der blive oprettet en fokusgruppe for fælleshuset, hvor de beboere, som har lyst, kan være med til at beslutte, hvordan fælleslokalerne skal indrettes.

## RENOVERING AF BOLIGER

Badeværelserne er meget slidte.

Alle badeværelser bliver derfor renoveret gennemgribende med udskiftning af wc, håndvask, vandrør og vandhaner samt maling af hele badeværelset.

Alle boliger får ny mekanisk ventilation med sug fra badeværelset og emhætte i køkkenet.

Gasinstallation tages ned.

Det forventes at alle køkkener bevares og kollektiv råderet på køkkener kan stadigvæk ske.

## OPGANGE & TRAPPER

Alle trappeopgange bliver renoveret. Vægge og lofter males, og terrazzotrapperne bliver slebet og poleret.

Lamper og loftslemme bliver skiftet, og der bliver opsat støjdemping under trapperne.

I de opgange, hvor der laves tilgængelige boliger, udvides opgangen, og der bliver installeret elevator.

Alle udvendige kældertrapper bliver skiftet til nye, og der bliver opsat nye hegn.

Eksempel på opgang med elevator og tilgængelige boliger i stueetage



zv - tilgængelig bolig

zv - tilgængelig bolig

## TILGÆNGELIGE BOLIGER



### Hvad er en tilgængelig bolig?

I forbindelse med helhedsplaner bliver der talt om tilgængelige boliger, men hvad betyder det egentlig?

For det første at man skal kunne komme ind i lejligheden uden at bruge trapper, så der skal være elevator.

For det andet at der skal være 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 ikke krav om, at beboerne skal være ældre eller handicappede.

### Hvordan

Landsbyggefonden støtter op til 42 tilgængelige boliger i Bistruplund. Det passer med 40 boliger fordelt i 8 opgange.

Boligerne bliver totalt ombygget med nye rummelige køkkener og badeværelser, så der bliver plads til, at en kørestol kan vende.

Der installeres elevatorer i opgange med tilgængelige boliger. De nye elevatorer bliver placeret ved siden af de eksisterende opgange inde i bygningen, så de -bortset fra en ny kvist, ikke bliver synlige udefra.

Desuden udvides altaner til 150cms dybde, så der bliver plads til at en kørestol kan vende.

Ejendomskontor, vaskeri og fælleslokaler flyttes til et nyt fælleshus, som indrettes efter retningslinjer for tilgængelighed.

Placering og antal af tilgængelige boliger bliver fastlagt i samarbejde med kommunen.

## OM BEVARINGSVÆRDI

Bistruplund er af kommunen udpeget som bevaringsværdig.

Det betyder, at bebyggelsens udvendige udseende ikke må ændres uden tilladelse fra kommunen.

## FACADERENOVERING

Alle gavle bliver efterisoleret udvendigt. De nye gavle mures med mursten, der ligner det eksisterende murværk, så bebyggelsens udseende bevares.

Resten af murværket og soklerne bliver repareret efter behov, og terrænet reguleres, så regnvand løber væk fra soklen.

### Døre og vinduer

Vinduerne skiftes til nye energibesparende vinduer, der ligner de oprindelige, så bebyggelsens udseende bevares.

Altandøre og indgangsdøre til trappeopgange skiftes.

### Tage og kviste

Tagene bliver skiftet og efterisoleret. De nye tage får samme udseende som i dag. Kvistene renoveres og efterisoleres. Øvrige tagvinduer skiftes.

Tagrender og nedløb skiftes.

På blokke, hvor der etableres tilgængelige boliger, tilføjes ekstra kviste over elevatorskaktene. De nye kviste tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

## ENERGIBESPARELSE & BEDRE INDEKLIMA

Helhedsplanen omfatter en række energibesparende tiltag som f.eks. isolering af tag og gavle, udskiftning af vinduer og radiatorer.

Det betyder, at varmeregningen bliver mindre, og at indeklimaet bliver bedre.

Samtidig skiftes sanitet og armaturer i badeværelser til nye vandbesparende typer, så vandforbruget reduceres.

## NYE ALTANER

Altanerne er meget slidte og bliver derfor skiftet til nye, med samme udseende som de eksisterende.

Altaner til tilgængelige boliger skal udvides med ca. 25 cm fremspring, så der bliver plads til at en kørestolsbruger kan vende. Udvidelsen er godkendt af kommunen.

For at bevare bebyggelsens rolige facadeudtryk vil vi gerne udvide alle altanerne, så de bliver ens på alle blokke.

Det vil samtidig betyde, at alle boliger vil få en lidt større altan, hvis kommunen tillader det.



Eksempel på østfacade på blokke med tilgængelige boliger



Eksempel på vestfacade med nye altaner



## INSTALLATIONER

De fleste installationer er fra bebyggelsens opførelse og trænger derfor til at blive skiftet.

Når de gamle installationer skiftes til nye tidssvarende installationer vil forbruget af varme og vand kunne reduceres, så bliver varmeregningen mindre. Samtidig minimeres risiko for vandskader som følge af utætheder.

Afløbsrør og faldstammer bliver derfor udskiftet, og det bliver undersøgt, om der er behov for at skifte gulvafløb i badeværelserne.

Desuden skiftes vandrør, og der monteres måler på det kolde vand.

El-installationer skiftes og moderniseres med flere grupper og HPFI relæer.

Gasinstallation sløjfes og kloakreivering færdiggøres.

### Bedre Indeklima

Radiatorer og termostater skiftes til nye, som udnytter varmen bedre.

Der bliver etableret mekanisk ventilation med emhætter i køkkener og udsugning i badeværelser.

Ved at efterisolere gavlene og installere et nyt ventilationsanlæg bliver indeklimaet i boligerne forbedret, så risiko for skimmelangreb minimeres. Samtidig bliver komforten i boligerne bedre og varmeregningen mindre.

### VIL DU VIDE MERE ?

Hvis du ønsker at få et eksemplar af helhedsplanen, kan du henvende dig til lokalinspektøren, som vil kunne udlevere en kopi.

Hvis du har spørgsmål til rapporten eller andet i forbindelse med det kommende projekt, er du velkommen til at kontakte Regionskontoret i Hillerød på som vil sørge for en besvarelse af eventuelle spørgsmål.

**Mail : [Hilleroed@lejerbo.dk](mailto:Hilleroed@lejerbo.dk)**