

**Frederikssund Kommune
Torvet 2
3600 Frederikssund
Att.: Jannie Bratfeldt**

20.04.2020

Lejerbo
Udviklings- og byggeafdelingen
Gammel Køge Landevej 26
2500 Valby

Tlf: 70 12 13 10
www.lejerbo.dk
meu@lejerbo.dk

Åbningstid:
man-fre kl. 10-15

Telefontid:
man-tors kl. 8.30-14
fre kl. 9-12

Skema A – Lejerbo Rudersdal, afd.08 Bistruplund

Bossinf

Til kommunens godkendelse fremsendes hermed skema A ansøgning om støtte til gennemførelse af nødvendige opretningsarbejder mv. og forbedringsarbejder i Lejerbo Rudersdal, afd. 08.Bistruplund

Der er ikke indberettet i Skema A i Bossinf. efter aftale med Henriette Brænder.

Renovering

Den samlede anskaffelsessum inkl. moms er beregnet således:

Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	114.682.072 kr.
Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder)	8.000.000 kr.
Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder)	<u>61.892.148 kr.</u>

Udgifter i alt **184.574.220 kr.**

Den samlede anlægsøkonomi er forelagt Landsbyggefonden, og deres accept heraf er modtaget, vedlagt LBF budgetark.

Afdelingens oplysninger & beskrivelse af helhedsplanen

Lejerbo Bistruplund afd. 08 – Bistruplund 1-33, 2-10 og Vasevej 68 A- 70 B beliggende i 3460 Birkerød. Bygningerne der er opført i 1949-50, består af 126 beboelseslejemål.

Afdelingen har brutto boligareal på 9.670.30 m². Der er 4 erhvervslejemål. Brutto etage erhvervsareal er 316 m².

Det er planlagt at udføre følgende:

- Udskiftning og efterisolering af tage
- Efterisolering af gavle
- Udskiftning af vinduer.
- Udskiftning af altaner og værn
- Renovering af trapperum og opførelse af elevator i 8 opgange

- Ombygning til tilgængelige boliger, 40 stk.
- Renovering af badeværelser
- Renovering af installationer og etablering af brugsmåling (vand/varme)
- Etablering af mekanisk ventilation med udsugning fra bad og køkken
- Opretning/renovering af friarealer

Genhusning forventes at blive relevant i løbet af renoveringsperioden.

Bebyggelsen er defineret som bevaringsværdig.

Tagene er fra bebyggelsens opførelse og dermed over 60 år gamle. Tagflader, skunkvægge og kviste er dårligt isoleret, hvilket medfører stort varmeforbrug, dårlig komfort og tendens til skimmelvækst.

Tage udskiftes til nyt tegltage med fast underlag. Spidslofter, skunke, tagflader og kviste efterisoleres.

Murværket er i dårlig stand med nedbrudte fuger, afskalning af sokkelpuds og sætningsrevner i murværket.

Termografering viser omfattende problemer med kuldebroer og manglende isolering i hele bebyggelsen. Den ringe isolering giver kolde overflader i boligerne og medfører problemer med skimmelangreb.

Gavle efterisoleres udvendigt og skalmures med teglsten med samme udtryk.

Vinduer er 30 år gamle. Bundramme og karme er nedbrudte og vinduer er utætte, hvilket giver trækgener i boligen. Derudover er der skimmelvækst problemer i vinduesfalsene pga. Kuldebro og manglende stopning.

Vinduer udskiftes. Altandøre og opgangsdøre skiftes.

Der er konstateret betonskader på alle altaner med synlige revner, afskallet puds, rustangreb.

Altandæk er støbt sammen med etagedæk i lejligheder, hvilket medfører store kuldebrosproblemer. Værn af stål er rustangrebet.

Der monteres nye altaner og værn udskiftes.

Opgange er udført med terrazzotrapper og malet vægge ned til kælderen. Trapper, værn og håndlister fremstår som slidte. Loftlemme er ikke funktionsdygtige. Der er manglende brandsektioneringen af trapperummene.

Trappeopgange brandsikres, vedligeholdelsesniveau højnes.

I forbindelse med tilgængeligheds arbejder etableres elevator i 8 opgange.

Udvendige kældertrapper skal som følge af den udvendige efterisolering flyttes ud fra gavlene. Der etableres nye trapper, skakvægge og værn.

Badeværelser er meget slidte. Badeværelser renoveres.

40 eksisterende lejligheder i 8 opgange ombygges til tilgængelige lejligheder.

Der etableres et nyt tilgængeligt fælleshus med adgang fra terræn.

Friarealer bearbejdes med bl.a. tiltag for at dæmpe trafikhastighed i bebyggelsen, handicapparkering og aktivitets elementer, der kan styrke det sociale liv.

Tilskud til helhedsplanen

Udover oplyste renoveringsstøtte til helhedsplanen har Landsbyggefonden givet tilkendegivelse om yderligere støtte til helhedsplanen, af mail fra Birger Kristensen, LBF's finansieringsskitse, fremgår rammerne således

Kapitaltilførsel, 1/5-ordning særlig driftsstøtte

Landsbyggefonden har forudsat en kapitaltilførsel på 1.500.000. Dette vil betyde, at Rudersdal Kommune, Lejerbo Rudersdal og Realkreditinstituttet indvilger i ordningen, som anført nedenfor

Rudersdal Kommune	300.000 kr.
Realkreditinstituttet	300.000 kr.
Lejerbo Rudersdal	300.000-kr.
Landsbyggefonden	<u>600.000kr.</u>
Kapitaltilførsel i alt	1.500.000 kr.

Kommunen anmodes derfor om at deltage i kapitaltilførselsordningen (1/5- dels ordningen) med kr. 300.000.

De u støttede arbejder finansieres således:

Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
Fællespuljetilskud	2.520.000 kr.
Trækingsret el.lign.	840.000 kr.
Optagelse af u støttet realkreditlån	<u>65.032.148 kr.</u>
I alt	69.892.148 kr.

Huslejepåvirkning mv.

Der har løbende været afholdt beboermøder, arbejdsgruppemøder og udsendt diverse informationsmateriale om helhedsplanen.

Huslejberegningen er vedlagt som bilag, og arbejderne medfører en gennemsnitlig stigning i nuværende leje pr. m² på **970,99 kr.** svarende til 12%.

Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget en differentieret huslejberegning.

Garantiforpligtelse

Nykredit forlanger xxx % kommunegaranti for lån i ejendommen i forbindelse med helhedsplanen.

Byggetid

Den fysiske renovering forventes påbegyndt primo 30.08.2021 og forventes at vare i 18 måneder.

Kommunens godkendelse af skema A skal fremsendes til Landsbyggefonden til godkendelse med kopi til Lejerbo.

Vi ser frem til kommunens positive behandling af sagen.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at kontakte Naeema Kamal, projektleder, tlf. 30 84 52 56. eller på mail: nka@lejerbo.dk

Med venlig hilsen

Naeema N. Kamal
Projektleder

Bilag

Følgrebrev – Denne ansøgning

Helhedsplan

Budgetark

Anlægsbudget

Garanti lån

Ydelsesark

Referat fra Organisation

Finansierings skitse

Nykredits accepter – deltagelse i kapitaltilførslen under forudsætning af at de vinder sagen. Har talt med David Holm fra Nykredit den 14.04.2020.- se vedlagt mail.