

Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København V
lbf@lbf.dk

Bente Heltberg
Byggeteknisk Konsulent,
Center for særlig driftsstøtte
bhe@lbf.dk

2021-11-10

Vedr. Bistruplund Helhedsplan . LBF j.nr. 101117

Ref.:

Email af 17.9.2021 fra Lejerbo BYG ved Esben Nielsen til LBF ved Bente Heltberg

Ref.

Email SV af 7.10.2021 fra LBF ved Bente Heltberg til Lejerbo BYG ved Esben Nielsen

Undertegnede der er beboer, arkitekt og deltager i Gruppen til Bevarelse af Bistruplund skal hermed med henvisning til Esben Nielsen, Lejerbo BYGs forespørgsel til LBF af 17.9.2021, gøre Landsbyggefonden opmærksom på flg. til Esben Nielsens sagsfremstilling samt henvise til Lejerbo Forretningsfører Lars Schmidts svar på spørgsmål på møder afholdt den 30.11.2020 (Orienteringsmøde om Helhedsplan 2020) og den 26.8.2021 (Besluttende Afdelingsmøde vedr. Helhedsplan 2020 for Bistruplund) i henhold til referater.

Beboerdemokrati ?

Først og fremmest skal der gøres opmærksom på at Lejerbo Rudersdal, med bestyrelses formand - der også er pt. formand for Lejerbo afd. 008 Bistruplund - og den samlede bestyrelse for Lejerbo Rudersdal hvoraf kun m er bosiddende i Bistruplund, den 21.4.2020, under COVID-19 pandemi med forsamlingsforbud, benyttede sig heraf til , uden beboerforsamlingens godkendelse med brug af Almenlovens § 37,stk.4 og 5 at fremtvinge Rudersdal Kommunes Økonomi-,og Byplanafdelings samt Kommunalbestyrelses stillingtagen og godkendelse af 27.5.2020 og dermed LBF tilsagn af 19.10.2020 der betinges af beboer forsamlingens godkendelse, ref.:

Citat: "Tilsagnet betinges, af at afdelingen på et beboermøde godkender de foreslåede foranstaltninger og de huslejemæssige konsekvenser derved."

Citat fra Kommunalbestyrelsen_27-05-2020 Punkt 7: Lejerbo, Bistruplund afd. 008-0

- Godkendelse af skema A i renoveringssag Rudersdal Kommune sagsnr. 20/13262

"Selskabsbestyrelsen har som øverste myndighed adgang til at træffe beslutninger uden afdelingens samtykke i sagen om gennemførelse af større renoveringsarbejder, når de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4 og 5."

De vedtagne ændringer af Helhedsplan for Bistruplund kræver ny Ansøgning

(1)

Esben Nielsen, Lejerbo BYG oplyser med email af 19. september 2021 til Landsbygge fonden, at Bistruplund beboerforsamling på det besluttende afdelingsmøde afholdt den 26.8.2021 stemte for Helhedsplan 2020 uden Tilgængelighedsboliger.

ad 1)

Denne information er simpelthen ikke korrekt :

Beboerforsamlingen stemte for Helhedsplan 2020 uden tilgængelighedsboliger og uden specielle handicap P-pladser og uden Fælleshus

(2)

På det "Orienterende afdelingsmøde vedr. Helhedsplan for Bistruplund", afholdt den 30.11.2020 på Mantziusgården i Birkerød, besvarer Forretningsfører Lars Schmidt, Lejrbog Region Nordsjælland spørgsmål som flg., i flg. mødereferat citat :

"Hvis der stemmes nej, falder helhedsplanen, så skat man starte forfra, eller kommer den i spil igen?

Svar ved FF Lars Schmidt :

31. december er deadline for skema A. LBF har sat dato."

(3)

På det "Besluttende afdelingsmøde vedr. Helhedsplan for Bistruplund", afholdt den 26.08.2021 på Mantziusgården i Birkerød, besvarer Forretningsfører Lars Schmidt, Lejrbog Region Nordsjælland spørgsmål som flg., i flg. mødereferat citat :

Skal der laves en ny beregning og skal den til afstemning?

Svar ved FF Lars Schmidt)

- Ja, der skal udarbejdes en ny helhedsplan som skal forelægges Landsbyggefonden. Og så skal det igennem samme proces igen.

(4)

I svar email til Esben Nielsen, Lejrbog BYG forespørgsel af 17.9.2021 oplyses det fra Landsbyggefonden, citat :

"Det er centralt at understrege, at der ikke kan tilføjes nye arbejder eller ændre i de aftalte arbejder. Hvis det ønskes skal denne sag afbrydes og ny ansøgning fremsendes."

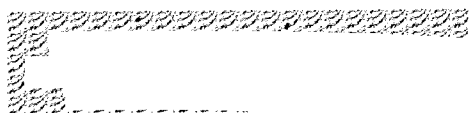
Konklusion : Ny Ansøgning med nyt Skema A påkrævet.

Med henvisning til de vedtagne ændringer og de betydelige ændringer der yderligere kan påregnes Helhedsplanen for Bistruplund , ændringer der også beregnes af Gruppen til Bevarelse af Bistruplund og andre beboeres forslag til mulige ændringer skal jeg anmode Landsbyggefonden om hurtigst muligt at bekræfte at en ny Ansøgning og dermed nyt Skema A er påkrævet det være sig ønsket.

Attachement

20211110 Brev til LBF j.nr 101117 BH vedr. Ændring af Bistruplund HP fra pdf

Med venlig hilsen fra



sign.

(2)

På det "Orienterende afdelingsmøde vedr. Helhedsplan for Bistruplund", afholdt den 30.11.2020 på Mantziusgården i Birkerød, besvarer Forretningsfører Lars Schmidt, Lejerbog Region Nordsjælland spørgsmål som flg., i flg. mødereferat citat :

"Hvis der stemmes nej, falder helhedsplanen, så skat man starte forfra, eller kommer den i spil igen?

Svar ved FF Lars Schmidt :

31. december er deadline for skema A. LBF har sat dato."

(3)

På det "Besluttende afdelingsmøde vedr. Helhedsplan for Bistruplund", afholdt den 26.08.2021 på Mantziusgården i Birkerød, besvarer Forretningsfører Lars Schmidt, Lejerbog Region Nordsjælland spørgsmål som flg., i flg. mødereferat citat :

Skal der laves en ny beregning og skal den til afstemning?

Svar ved FF Lars Schmidt)

- Ja, der skal udarbejdes en ny helhedsplan som skal forelægges Landsbyggefonden. Og så skal det igennem samme proces igen.

(4)

I svar email til Esben Nielsen, Lejerbo BYG forespørgsel af 17.9.2021 oplyses det fra Landsbyggefonden, citat :

"Det er centralt at understrege, at der ikke kan tilføjes nye arbejder eller ændre i de aftalte arbejder. Hvis det ønskes skal denne sag afbrydes og ny ansøgning fremsendes."

Konklusion : Ny Ansøgning med nyt Skema A påkrævet.

Med henvisning til de vedtagne ændringer og de betydelige ændringer der yderligere kan påregnes Helhedsplanen for Bistruplund , ændringer der også beregnes af Gruppen til Bevarelse af Bistruplund og andre beboeres forslag til mulige ændringer skal jeg anmode Landsbyggefonden om hurtigst muligt at bekræfte at en ny Ansøgning og dermed nyt Skema A er påkrævet det være sig ønsket.

Attachement

20211110 Brev til LBF j.nr 101117 BH vedr. Ændring af Bistruplund HP fra df

Med venlig hilsen fra



sign.

REFERAT BESTYRELSESMØDE RUDERSDAL

531

Mail votering 21. april 2020

Til stede (afgav deres stemme):

Formand ; , næstformand

Afbud: 9"

Fra administrationen: FF. Lars Schmidt som optog referat.

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af helhedsplan med låne- og finansieringsskitse som præsenteret i mail af 21.04.2020 til afd. 008-0 Bistruplund, Birkerød.
- 1) Godkendelse af helhedsplan med låne- og finansieringsskitse som præsenteret i mail af 21.04.2020 til afd. 008-0 Bistruplund, Birkerød.

Projektet, med helhedsplan og finansieringsskitse var udsendt pr. mail d. 21. april 2020, og der var af de afgivne stemmer fuld enighed og godkendelse af projektet.

Godkendt af formanden den 22/4 2020

Kommunalbestyrelsen_27-05-2020

Punkt 7: Lejerbo, Bistruplund afd. 008-0 - Godkendelse af skema A i renoveringssag

20/13262

Resumé

Lejerbo Rudersdal, Bistruplund afd. 008-0, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af skema A i forbindelse med en større renoveringssag budgetteret til 184.574.220 kr. med ønske om optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel, samt forhøjelse af lejen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har den 11.03.2020 skrevet til Rudersdal Kommunen og Lejerbo, hvor der oplyses om, at de aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang.

Landsbyggefonden oplyser, at et vindue for en ekstra bevillingsramme vil være åbent kortvarigt. Derfor skønnes der i denne særlige indsats højst at være en periode på 2 måneder til at komme igennem beboerdemokratiet og endelig kommunal skema A behandling. Fonden har i den tilknytning oplyst, at sagsbehandling vil blive gennemført omgående, forudsat at sagen er færdigbehandlet i boligorganisationen og kommunen inden den 01.06.2020.

Lejerbo Rudersdal, Bistruplund afd. 008-0, Bistruplund 1-31 og Vasavej 68A – 70B, 3460 Birkerød, har fremsendt en helhedsplan og en ansøgning om renovering af afdelingen, hvor Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om støtte med behov for optagelse af realkreditlån, kommunal garanti samt kapitaltilførsel, samt forhøjelse af lejen.

Bistruplund er opført i 1950 som parkbebyggelse og udlagt som 12 bygninger i 2½ etage og rummer 126 lejemål, ejendomskontor og fællesfaciliteter. Boligblokkene er opført i røde, murede facader og tagene er beklædt med røde teglsten.

Byggeudvalget i afdelingen har i februar 2013 fremsendt et forslag til en helhedsplan til Landsbygefonden. Landsbygefonden har i september 2015 besigtiget ejendommen.

I samarbejde med KSH Arkitekter har afdelingen udarbejdet et projektforslag, der er opdateret i april 2020 og konkret belyser problemstillingerne med de bygningsfysiske forhold.

De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Udskiftning og efterisolering af tag
- Efterisolering af gavle
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af altaner og værn
- Renovering af trapperum og opførelse af elevator i 8 opgange
- Ombygning af 40 lejemål til tilgængelige boliger
- Renovering af badeværelser
- Renovering af installationer og etablering af forbrugsmålere, vand og varmen
- Etablering af mekanisk ventilation med udsugning fra bad og køkken
- Opretnings og renovering af udendørs fællesarealer.

Genhusning forventes at blive relevant i løbet af renoveringsperioden.

Under normale omstændigheder vil en større renoveringssag som denne kræve forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen, men under den nuværende situation har det ikke været muligt at samle bestyrelsen eller afvikle et afdelingsmøde under mere alternative forhold.

Selskabsbestyrelsen har den 21.04.2020 afholdt digitalt forum om den samlede renoveringssag og økonomi. Kommunen har modtaget referat fra selskabsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelse har løbende drøftet sagen og beboerne har siden august 2013 haft kendskab til den kommende renoveringssag.

Selskabsbestyrelsen har som øverste myndighed adgang til at træffe beslutninger uden afdelingens samtykke i sagen om gennemførelse af større renoveringsarbejder, når de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboliglovens § 37, stk. 4 og 5.

Byggeteknisk vurdering

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

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.

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

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

Altandæk er støbt sammen med etagedæk i lejligheder, der medfører store kuldebrosproblemer.

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.

I forbindelse med ombygning af 40 lejligheder til tilgængelighedsboliger i 8 opgange etableres der elevator i 8 opgange.

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

Konklusionen af de gennemførte undersøgelser viser, at afdelingen har flere lejligheder i bebyggelsen, der døjer med indeklimaproblemer på grund af dårlig isoleret klimaskærm/kuldebroer og utætheder. Derudover opleves ligeledes ofte problemer forårsaget af mangelfuld ventilering.

Følgende arbejdsområder er vurderet som værende af størst relevans for en fremtidssikring af afdelingen med henblik på fornyelse, tilgængelighed og energi:

- Tage udskiftes til nyt tegltage med fast underlag med efterisolering af spidslofter, skunke, tagflader og kviste.
- Efterisolering af samtlige gavle udvendigt og skalmures med teglsten med samme udtryk.
- Vinduer, altandøre og opgangsdøre skiftes.
- Der monteres nye altaner og værn udskiftes.
- Trappeopgange brandsikres, vedligeholdelsesniveau højnes.
- Termostatventiler og radiatorer skifte for energioptimering.
- Udskiftning af elinstallationer og kabler med ombygning af tavler til flere grupper og HPFI-relæer.
- Afløb og faldstammer skiftes, samt renovering af badeværelser.
- Etablering af mekanisk ventilation med udsugning i bad og emfang i køkken.
- Der etableres et nyt tilgængeligt fælleshus med adgang fra terræn.
- Friarealer bearbejdes med bl.a. tiltag for at dæmpe trafikhastighed i bebyggelsen, handicapparkering og aktivitetslementer, der kan styrke det sociale liv.

Det er forvaltningens vurdering, at de planlagte forbedringer vil imødegå en række af ovenstående nævnte problemstillinger, og at projektet rent byggeteknisk er velbegrundet. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

Energiforbedring

I 2016 fik afdelingen fjernvarme og sparede 20 % i varmemeforbrug. Ved gennemførelse af de nye tiltag i afdelingen vil der kunne forventes en energibesparelse på op til 10-15 %, men det vil afhænge meget af brugeradfærd og komfortbehov. Det er derfor ikke meldt ud konkret, hvor meget der kan forventes at spare i kroner.

Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger er på det foreliggende grundlag anslået til 184.574.220 kr. fordelt som følger:

30-årigt realkreditbelåning:	
- Støttede lån	114.682.072 kr.
- Ustøttede lån	65.032.148 kr.
Trækningssret fra dispositionsfonden:	840.000 kr.
Fællespuljebidrag fra Landsbyggefonden:	2.520.000 kr.
Kapitaltilførsel:	1.500.000 kr.
I alt:	184.574.220 kr.

Den anførte trækingsret på 840.000 kr. er beregnet af Landsbyggefonden og kommer fra midler, afdelingen løbende har indbetalt til Landsbyggefonden.

Fællespuljebidrag på 2.520.000 er tillige beregnet af Landsbyggefonden og gives i de sager, hvor der er behov for en kapitaltilførsel.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af 5-delsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.500.000, hvoraf kommunens andel udgør 300.000 kr.

Landsbyggefonden har den 14. april 2020 meddelt, at fonden giver tilsagn til kapitaltilførselssager i form af 5-delsordninger, jf. almenboligloven § 92, stk. 1.

Kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91 og § 98, jf. § 127.

Realkredit Danmark har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på 114.682.072 kr. skal stilles en 100 % kommunal garanti med en 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For den ustøttede del på 65.032.148 kr. har Realkredit Danmark den 22. april 2020 oplyst, at der ikke skal stilles en kommunal garanti.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

Huslejen

Det nuværende lejeniveau er noteret til gennemsnitligt 865,00 kr. pr. m². Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau, hvilket vil medføre en stigning svarende til 106,99 kr. pr. m². Herefter vil den nye leje efter

afsluttet renovering udgøre 970,99 kr. pr. m² årligt.

Den årlige ydelse på realkreditlånet vil udgøre 6.404.907 kr. og finansieres ved en samlet huslejestigning 1.024.907 kr., besparelser på driftsudgifter på 1.830.000 kr., fritagelse for pligtmæssigt bidrag på 510.000 kr., fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden på 65.000 kr. Herudover vil der fra dispositionsfonden blive givet driftsstøtte eller huslejestøtte på 2.975.000 kr.

Udbud og tidsplan

Renoveringsprojektet planlægges udbudt i løbet af 2021. Forventet byggestart omkring ultimo august 2021. Renoveringsperioden forventes at være på omkring 18 måneder.

Plangrundlag, vurdering og byggesagsbehandling

Bebyggelsen har SAVE 4 og har dermed en værdi lige under de bygninger som er omfattet af vores bevarende lokalplan. Bebyggelsen indgår imidlertid i en fin helhed.

Bebyggelsen kan bære, at der opføres elevatorer som krævet af LBF. Der skal findes en løsning, for den konkrete udformning - glasinddækning, plader, farver, tilpasning til tag mv. Kommunen støtter således etablering af tilgængelige boliger. For placering af elevatorårne og sekundær bebyggelse skal der være særlig opmærksomhed på vejbyggelinje.

Den ansøgte løsning for udvidelse af altanerne med forlængelse med 30 cm for vendeareal for kørestole kan accepteres, når den udføres på hele de berørte blokke.

Kommunen kan ikke anbefale placeringsforslaget til nyt fælleshus. Området for placering ligger inden for reduceret skovbyggelinje fra skov ejet af Naturstyrelsen. Herudover er arealet beliggende inden for naturbeskyttelsesområde. Eventuel tilladelse / dispensation vil kræve forelæggelse for BU, og vi kan med ovenstående beskrivelse ikke anbefale en sådan placering over for udvalget.

I forbindelse med ramper vil der være særlig opmærksomhed på terrænregulering, regulering over 0,5 m kræver tilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den samlede renovering er nødvendig for, at afdelingen kan opnå tidssvarende og konkurrencedygtige almen lejeboliger i forhold til en bred kreds af boligsøgende. Den anførte lejeforhøjelse, der stiger en del pr. m², er vurderet fornuftig og forsat sikre en attraktiv udlejning.

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for Bistruplunds arkitektur.

Det er vurderet, at den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at der bør foretages en samlet renovering, der vil medføre, at afdelingen opnår sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema A tilsagn til den samlede renovering,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditbelåning,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til 1 kommunal garanti på 114.682.072 kr. samt tilsagn til 5-delsordning angående lån på 300.000 kr., og
- 4) at tilsagnet betinges af, at kommunen som støttemyndighed kan godkende projektets tekniske og arkitektoniske udformning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-05-2020

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-05-2020

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-05-2020

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Bilag 1: Altaner - Facade - Bistruplund.pdf



Lejerbo, Rudersdal
v/ Lejerbo
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby



LANDSBYGGFONDEN

**Tilsagn om støtte til lån i medfør af lov om almene boliger m.v.
§ 91 og § 94– støtte til renovering m.v.**

Boligorganisation : Lejerbo, Rudersdal
Afdeling : 008-0, Bistruplund Afd. identnr. 008
Matr.nr. : 5 bt, 5 eu, Bistrup By, Bistrup
Beliggenhed : Bistruplund 1-31 og 2-10, Vasevej 68A - 70B
Kommune : Rudersdal Kommune
Projekt : Opretning, miljø, ombygning og tilgængelighed

På grundlag af boligorganisationens ansøgning af 21. april 2020 og kommunalbestyrelsens indstilling af 27. maj 2020 – tastet i Bossinf 15. oktober 2020, hvorefter de foreløbige, godkendte anslåede udgifter til renovering m.v. andrager 114.682.071 kr., meddeler fonden herved tilsagn om ydelsesstøtte i medfør af almenboligloven, § 91, med forbehold af de i fondens regulativ og vejledning af 19. marts 2015 nævnte bestemmelser.

Låntagers betaling på realkreditlånet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 3,4% p.a. af renoveringens anskaffelses-sum. Herudover betaler låntager løbende bidrag på lånet.

Håndværkerudgifterne omfatter og er i budget af 1. april 2020 og i skema-A incl. moms anslået til:

Opretning

Isætning af ekstra bindere på gavle.
Etablering af skalmur med ekstra isolering.
Udskiftning af altaner.
Etablering af balanceret ventilation i alle boliger.

Miljøarbejder

Renovering af udeområder med ny belysning og beplantning.
Etablering af trafikdæmpende og -regulerende belægning.
Etablering af kvartershus.

Ombygning og tilgængelighed

Ombygning af 40 boliger i 8 opgange til tilgængelige boliger.
Etablering af elevatorer i de 8 opgange.

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

19. oktober 2020

Jnr: 101117

(Jnr: 102737)

LBF 0121

Håndværkerudgifter i alt:	92.826.727 kr.
Omkostninger er anslået til:	<u>21.855.344 kr.</u>
Ansøgt anskaffelsessum, alt inkl.:	114.682.071 kr.
Udgifter der ikke kan godkendes:	<u>0 kr.</u>
Godkendt foreløbig anskaffelsessum, alt inkl.:	<u>114.682.071 kr.</u>

Der er forudsat følgende finansiering:

Støttede lån	<u>114.682.071 kr.</u>
--------------	------------------------

Anskaffelsessummen er opdelt i følgende bestanddele:

Oprettning:	41.737.273 kr.
Miljø:	6.512.127 kr.
Ombygning:	19.618.608 kr.
Tilgængelighed:	46.814.063 kr.

Det forudsættes, at der i den godkendte anskaffelsessum ikke er uforudseelige udgifter. Såfremt der opstår behov for afholdelse af sådanne, må dette dokumenteres senest ved regnskabsaflæggelsen.

Realkreditinstitutterne kan forlange kommunal garanti for realkreditlånet. Landsbyggefondens regarantiforpligtigelse er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden, jf. almenboligloven.

Fastsættelsen og omfanget af de støttede lån er sket på baggrund af fondens vurdering af gennemførelse af lejeforhøjelser i afdelingen og boligorganisationens medfinansiering med midler fra egenkapitalen, andre midler m.v.:

- Lejeforhøjelse: 4.129 t.kr./år eller ca. 427 kr./m²/år. Der gennemføres andre arbejder for ca. 40.884 t.kr. (ustøttet).
- Boligorganisationens egetbidrag: Andel kapitaltilførsel 300 t.kr., egen trækingsret el.lign. 840 t.kr. samt fritagelse for indbetalinger og tilskud fra dispositionsfond

Særlige vilkår:

- Tilsagnet betinges i henhold til regulativets § 7, stk. 2, af tiltræden fra de(t) involverede realkreditinstitut(ter), kommunen og boligorganisationen til eventuel nødvendig kapitaltilførsel, jf. lov om almene boliger m.v. § 92, stk.1., § 96 og § 97 eller anden nødvendig driftsstøtte.
- Tilsagnet betinges, af at afdelingen på et beboermøde godkender de foreslåede foranstaltninger og de huslejemæssige konsekvenser derved.

- Tilsagnet betinges af kommunalbestyrelsens og fondens særskilte accept af det endnu ikke oplyste konkrete garantikrav for belåningen fra realkreditinstituttet/erne.

Vedrørende øvrige særlige vilkår, se bilag.

Det bemærkes, at fonden kan udskyde arbejdernes påbegyndelse med henblik på at begrænse den samlede bygge- og anlægsaktivitet - jf. almenboligloven, § 91, stk.1, 4. pkt.

Kopi af dette tilsagnsbrev er sendt til Rudersdal Kommune og Nykredit.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN



Birger R. Kristensen



Bente Heltberg

Særlige vilkår:

- Opmærksomheden henledes på, at der sammen med skema-B skal fremsendes en totaløkonomisk vurdering, i henhold til markeringer i Bossinf, jf. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv., § 38.
- Tilsagnet betinges af
at bygherren sikrer anvendelse af gennemprøvede konstruktioner med kendte og robuste materialer mv., jævnfør bl. a. kvalitetssikringscirkulæret og alment teknisk fælleseje.
at bygherren sikrer anvendelse af enkle og bygbare løsninger samt, at konstruktiv beskyttelse udføres i videst muligt omfang.
at væsentlige ændringer i den støttede del af projektet – herunder i konstruktioner og materialer, klimaskærm, baderum, boligplaner mv. - forelægges fonden inden færdigprojektering og inden udbud.
at uventilerede konstruktioner udføres uden indhold af organisk materiale mv.
- Tilsagnet betinges af, at projektets entreprenør(er) forpligter sig til at sikre, at de ansatte, som entreprenøren og eventuelle underentreprenører beskæftiger i Danmark med henblik på opgavens udførelse, har løn- og ansættelsesforhold, der ikke er ugunstigere end de løn- og ansættelsesforhold, der er gældende på den egn, hvor arbejdet udføres. Overholder entreprenøren ikke denne forpligtelse, og medfører dette et berettiget krav fra de ansatte, kan bygherren tilbageholde vederlag til entreprenøren med henblik på at tilgodese dette krav.
- I forbindelse med tilsagnsgivningen er det prioriteret at sikre, at der i tilknytning til renoveringerne gennemføres yderligere grønne tiltag, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringerne. Med dette tilsagn stilles den betingelse, at boligorganisationen gennemfører en grøn screening af renoveringen.

Den grønne screening skal systematisk afdække, om der med totaløkonomisk langsigtet balance kan arbejdes med supplerende energi tiltag som solceller, anvendelse af materiale med mindre klima belastning, herunder også livscyklusbetragtninger m.v. Der skal foretages en grøn screening af alle projekter. Den grønne screening skal foretages umiddelbart efter modtagelse af tilsagn, og forslagene til yderligere grønne tiltag forudsættes indarbejdet i projektet indenfor de retningslinjer, som Landsbyggefonden fastsætter. Tiltagene kan som udgangspunkt maksimalt øge anskaffessummen med ca. 5%, idet kompenserende besparelser er modregnet heri.

Landsbyggefonden udarbejder i samarbejde med relevante parter en vejledning om relevante klima- og energitiltag m.v., og der etableres et indrapporteringssystem omkring de grønne tiltag.

I forbindelse med skema B skal boligorganisationen aflevere den grønne screening sammen med redegørelse for yderligere tiltag samt et estimat for den samlede skønnede energibesparelse forbundet med tiltagene. Landsbyggefonden udarbejder på baggrund af de indmeldte skema B og energi-redegørelserne heri en samlet redegørelse til Transport- og Boligministeriet pr. ultimo 2020. Tilsvarende redegørelse vil blive udarbejdet medio og ultimo 2021.

Analyserede renoveringssager viser energimæssige yderligere besparelspotentialer på 10%-20%. De yderligere indsatser i de konkrete sager strækker sig fra supplerende facadeisolering i tilknytning til gavlisoleringer, energimæssig forbedring af valgte facadeløsninger, LCA-analyser, udskiftning af varmeinstallationer, indpasning af solceller i facader m.m. Merinvesteringerne vurderes at ligge i størrelsesordenen 10%, men omvendt vurderes der også at kunne realiseres besparelsemuligheder, herunder omsætte konjunkturudviklingen til mere klimaindsats, således at merudgifter kan rummes indenfor en gennemsnitlig forøgelse på 5% i de berørte sager.

- Nedrivning af almene boliger betinges af Transport-, Bygnings- og Boligministeriets godkendelse.
- Det er et krav i renoveringsstøtteordningen, at støttet renovering/ombygning i etagebyggeri og støttet, kompleks renovering/ombygning i tæt-lavt byggeri i alle tilfælde ved skema-B/ansøgning om byggetilladelse fremlægger statistisk dokumentation for de bærende konstruktioners sikkerhed, herunder forholdene for de eksisterende konstruktioner under byggeriets udførelse – de midlertidige statistiske forhold - og eventuel fortsat brug af bygningen under arbejdets udførelse. Dokumentationen indsendes til bygningsmyndigheden/tilsynet.
- Tilsagnet betinges af, at boligorganisationen bestræber sig på at opfylde ambitionerne i Grøn boligaftale 2020 om at mindst 14 pct. af de beskæftigede ved alment nybyggeri og renovering, som støttes af Landsbyggefonden, skal være lærlinge i praktik.
Det forudsættes at boligorganisationen i forbindelse med bygge- og renoveringsprojektet, at etablere et partnerskab med entreprenøren der understøtter skabelsen af praktikpladser og andre uddannelses- og beskæftigelsesfremmende tiltag for beboere i boligorganisationens afdelinger.

En ændring af Almenboligloven indebærer, at de almene boligorganisationer har hjemmel til i konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser at stille krav om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

De nævnte klausuler er et kontraktvilkår, som den almene boligorganisation indarbejder i udbudsmaterialet og som indebærer, at entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen. Ved elever forstås en arbejdstager, som entreprenøren/leverandøren eller dennes underentreprenører/leverandører indgår/har indgået en uddannelsesaftale om et uddannelsesforløb med.

Det er ikke en betingelse, at det pågældende udbud sker i forbindelse med et projekt, som den almene boligorganisation gennemfører med støtte fra kommunalbestyrelsen eller Landsbyggefonden. De pågældende klausuler kan også anvendes i forbindelse med udstøttede projekter og i forbindelse med tjenesteydelser. Der er heller ikke fastsat særlige tærskelværdier - i form af en kontraktsum - for, hvornår en almen boligorganisation kan anvende de nævnte klausuler.

Den almene boligorganisation og de nævnte selvejende institutioner skal som ordregiver sikre, at EU's udbudsregler overholdes. Ordregiveren skal bl.a. overveje, om en social klausul i et udbud er proportionalt i forhold til opgaven, som udbydes, og om klausulen kan medføre en overtrædelse af ikke-diskrimination- og ligebehandlingsprincipperne. Lovligheden af sociale klausuler i et offentligt udbud - herunder et udbud foretaget af en almen boligorganisation - beror altid på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Dog vil ordregiveren ikke kunne stille krav om anvendelse af danske elever, herunder elever med bopæl i boligområdet.

Der henvises nærmere til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vejledning af december 2018 om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med udbud. Af vejledningen fremgår bl.a., hvordan en social klausul om uddannelses- og praktikaftaler kan formuleres. Desuden gennemgår vejledningen de retlige rammer for brugen af klausuler i kontrakter, der er omfattet af EU's udbudsregler.

- Hvis tilsagnet indeholder anlægssum vedrørende beboerhus/fælleshus el.lign., skal der i forbindelse med skema C-behandlingen foreligge en redegørelse for finansieringen, herunder at den følger retningslinjerne i ministeriets notat af 15. december 2011 om opførelse af fælleshuse og beboerhuse. Redegørelsen skal godkendes af kommunen og herefter sendes videre til fonden.

Orienteringsmøde vedr. helhedsplan afd. 008-0 Bistruplund | REFERAT

Mødet afholdt d.: 30-11-2020 på Mantziusgården i Birkerød

Program:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Baggrund for renovering
- 4) Projektet - kort
- 5) Økonomi
- 6) Spørgsmål

Til stede: 41 lejermål, Jess Sørensen KHS-arkitekter, Lars Schmidt forretningsfører Lejerbo, Esben Nielsen Byggeafdelingen Lejerbo, Truels Truelsen lokalinspektør Lejerbo, Lars Hansen driftschef Lejerbo.

Lars Schmidt bød velkommen. Forklarede at mødet var blevet ændret fra et besluttende møde til endnu et orienterende møde.

Ad.1 Valg af dirigent

lgt.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og evt. referent

Lars Hansen blev valgt til referent (stikordsreferat).

Ad. 3 Baggrund for renovering

Lars Schmidt gennemgik baggrunden for projektet, helhedsplan, se vedlagte bilag.

Bilag vedr. murbinder i gavle viser, at mange af murbinderne er nedbrudte, og ikke mere opfylder deres formål.

Faldstammer er i forfald. Der er lavet punktvis reparationer. Faldstammer er tyndslidte.

Gavle: Der er registeret 50 stk. skimmelsager siden 2013. 68% er i gavllejligheder.

Der er behov for efterisolering af gavle, det er ikke nok med udskiftning af murbindere.

Vinduer er udtjente. Der er store kuldebroer som giver mulighed for skimmel.

Indeklima. Store problemer i badeværelser med ophobning af fugt, derfor behov for ventilation.

Tilgængelighedsboliger laves bla. for at boligerne kan være brugbare i fremtiden. Se bilag vedr. kommunal stillingtagen. LBF giver særlig støtte hvis man laver tilgængelighedsboliger. Kommunen kan stille krav om tilgængelighedsboliger, hvis de skal støtte og godkende projektet.

Beboergruppens forslag er blevet stillet op mod helhedsplanen - se bilag. Beboergruppens forslag dækker ikke alle de arbejder som er med i helhedsplanen. Der kan ikke laves udlæg i alle de opsparede midler. Dette er beskrevet i et omdelt brev fra administrationen.

Der er sagt ja til at bestyrelsen i 2015, kunne gå videre med helhedsplanen.

Påstand: 2015, 25 tilgængeligheds boliger mod 40 stk. nu. Rapporten fra 2015 beskriver hvilke arbejder der er indeholdt - også 40 tilgængelighedsboliger.

Orienteringsmøde vedr. helhedsplan afd. 008-0 Bistruplund | REFERAT

Hvornår startede dette projekt? Er det gjort for at kickstarte erhvervslivet efter finanskrisen? Der blev lavet en analyse. I starten af 2010.

Bevaringsregistrering save3 til save 4. Hvorfor har man ikke reageret på dette i 2012? Det kan der ikke svares på.

HH-plan side 43 med tilgængelighedsboliger og side 44 uden tilgængelighedsboliger. Er der mulighed for at stemme om begge dele? Det kræver at der stilles forslag.

Påstand: Der sat spørgsmål ved finansieringen. Der er flere modeller. LBF vil ikke sætte sig imod at lave en ustyttet renovering.

Lån der optages, bortfalder helt når de er betalt tilbage.

Støtte til tilgængelighed aftrappes ikke.

Kan ikke forstå at 40 familier skal flytte fordi der skal laves tilgængeligheds boliger. Mener ikke at familier kan bo i de ombyggede boliger. Fremtidssikring for de familier der bor her allerede.

Ad.4 Projektet kort.

Jess Sørensen gennemgik de vedlagte bilag.

Fokusgrupper består typisk 5-6 beboere, sammen med repræsentanter for projektledelsen.

Tilgængelighedsboliger skal have udvidet altan. Der er mulighed for at lave det på alle andre altaner.

Tilgængelighedsboliger skal have nye DB-døre mod altan. Er også en mulighed på alle andre altaner.

Ei-kabling: Er der stofkabler i bygninger? I alle flytteboliger er stofkabler skiftet.

Vandforsyning: Er der screenet for asbest? Ikke endnu, men der er afsat midler til screening og i anlægsbudgettet.

Fredningsmyndighederne - hvad siger de til DB-døre? Godkendt i dialog med kommunen. Blokke skal være ens.

Foring af kloaker - hvor meget skal der laves? Der vil blive lavet de nødvendige undersøgelser, der er løbende blevet vedligeholdt.

Badeværelser - skal der ikke skiftes fliser? Der vil blive registeret i de enkelte boliger.

Der er vist et billede med 4 siddepladser på altanen, hvorfor? Det kan sagtens lade sig gøre.

Hvis det var save 3, kunne man så komme igennem med de ændringer der er planlagt? Ja det kan man godt.

Referat fra 2015, hvor i der står, bebyggelsen er blevet udpeget til save 3 værdig.

Nr. 21 - skal gas afskaffes, hvem skal komme med et nyt komfur, loft er af træ? Gaskomfurer vil blive skiftet, lofter vil der blive taget stilling til løbende.

Kviste, hvordan kommer de til at se ud? Det kan afgøres i projektet. Der kan godt laves en afvalmet kvist.

Elevator 130 cm venderadius. Der skal flyttes en væg ind i boligen i forhold til trappeløbet.

P-pladser - hvor mange bliver der når de 6 er etableret? 89.

Kan man ændre på forslaget, når der er stemt om det? Der vil blive færdigprojekteret efter vedtagelse af helhedsplanen.

Orienteringsmøde vedr. helhedsplan afd. 008-0 Bistruplund | REFERAT

Er tilgængelighedsboliger fastlagt på placeringen? *De 4 blokke der er vist, ligger fast.*

Hvilke arbejder vil præcist blive lavet i badeværelser? *Det tilstræbes at slibe terrazzogulve. Alle andre overflader bliver renoveret.*

Hvordan kan der stiges i save? *Ved bla. at indsætte nye vinduer der er nærmere det oprindelige udtryk.*

Hvordan er blokke til tilgængelighedsboliger udvalgt? *Det er dem der ligger tættest på p-pladser. Beslutningen er taget af administrationen og byggeafdelingen.*

Kloak-forskydninger i jorden på gamle ledninger, har man styr på dem? *Ja. Uddybning kommer på mødet.*

Er der taget hensyn til øget elforsyning, når man skal have nye installationer i boligerne? *Ja*

P-pladser: Der er presset - forslag om endnu flere? *Kan tages med i projekteringen (optionspris).*

Elevatorene, hvilken slags: Hydraulik eller? *Dette afhænger af udbuddet.*

Ad.5. Økonomi.

Lars Schmidt gennemgik bilag vedr. genhusning.

Investeringer i egen bolig, alm vedligehold - godtgøres det ved fraflytning? *Nej.*

Hvis man er opskrevet i anden afdeling uden for kommunen, vil man så komme hurtigere i betragtning? *Ja det vil der blive fundet en løsning på. Det er en afvejning i hvert enkelt tilfælde.*

Bliver der lavet lister med folks ønsker? *Ja det bliver der, der bliver lavet en "byttebutik".*

Man kunne have undgået meget ballade hvis man havde været tidligere ude mht. mulighederne for at bytte boliger uden nyt indskud.

Der blev gennemgået huslejestigninger. Der bliver lavet en forklaring på de forskellige huslejestigninger som bliver sendt ud alle inden næste møde.

Påstand: Ydelsesstøtte bortfalder (oplyst af LBF) hvormed huslejen stiger 9 kr. om mdr. *Der bliver lavet et oplæg over huslejestigning over en årrække.*

Ad.6. Spørgsmål.

Det er 10 år siden man begyndte at arbejde med en helhedsplan for Bistruplund. Der bliver givet udtryk for, at bestyrelsen ikke har fået mandat til at søge LBF, og ikke til den fremlagte helhedsplaner.

Der skal laves et bevaringsprojekt og ikke et renoveringsprojekt.

Beboere føler sig ikke hørt. Der mangler beboerinddragelse. Man skulle have involveret beboerne meget tidligere.

Modstand mod tilgængelighedsboliger fra enkelte beboere, andre er for.

Kan man nedsætte antallet af tilgængelighedsboliger? *Der kommer en beregning*

Helhedsplaner er et "problem" forstået på den måde, at man skal vente meget længe for at modtage penge fra LBF.

Den almennyttige sektor har altid skulle stå for skud, når landsøkonomien gik dårligt. Brugt som et reguleringsværktøj. Den siddende regering bestemmer hvor mange midler der stilles til rådighed. I forbindelse med Corona blev der sat

Orienteringsmøde vedr. helhedsplan afd. 008-0 Bistruplund | REFERAT

mange flere midler i spil.

Projektet er blevet ændret uden at beboere er blevet involveret.

Frustration over hastigheden i fremlæggelsen af projektet, der mangler oplysning omkring indhold.

Der er ikke lavet arbejder som er indeholdt i helhedsplanerne.

Der blev spurgt indtil budgetter som ikke er blevet udleveret. Har mail korrespondance med LAM.

Skal der i det hele taget stemmes, vil I gerne have arbejderne?

Totaløkonomi kan sendes ud, og gennemgås på næste møde.

Lejerbo er ikke interesseret i at gennemføre arbejder som beboerne ikke er med på.

Kan man vende tilbage med eks. 10 tilgængelighedsboliger? *Ja det bliver der kigget på.*

Der bliver transport den 15. december til Mariehøjcenteret.

Hvis der bliver stemt ja, hvornår går byggearbejderne så i gang? *Det vides ikke.*

KSH-arkitekter har aldrig skulle tilbage til beboerne og have en yderligere økonomi igennem.

Hvordan skal der stemmes den 15. december - er der 2 alternativer - hvad sker der hvis der stemmes nej? *Der skal stemmes om en plan med tilgængelighedsboliger.* Hvis der stemmes nej, falder helhedsplanen, så skal man starte forfra, eller kommer den i spil igen?

31. december er deadline for skema A. LBF har sat dato.

Kan der laves en urafstemning omkring tilgængelighedsboliger? *Nej.*

Der kan stilles forslag om en urafstemning på stemme mødet.

Kan der stemmes med fuldmagt til mødet? *Ja der kommer besked om dette i indkaldelsen.*

Hvis vi ikke gennemfører renoveringen, hvad koster det så i huslejestigning at vedligeholde afdelingen? *Der fremsendes materiale før besluttende møde.*

Hillerød, den 8/12 - 2020

Referent

Henrik Brunsgaard Dreyer

Advokat (H)
Hvidovregade 406, 2050 Hvidovre
Tlf. nr. 3677 1478 Fax nr. 3677 1478

Dirigent

Afdelingsmødereferat 008-0 Bistruplund helhedsplan | REFERAT

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

Deltagere: 57 lejermål, 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, (

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. tvivlsspørgsmålet 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

Henrik Brunsgaard Dreyer

Advokat (H)

Hvidovrevej 406, 2650 Hvidovre

Tlf. nr. 3649 5888 Fax nr. 3677 1478

Dirigent
Henrik Dreyer

Fra: <email fjernet>
Sendt: 07. oktober 2021 12:45
Til: <email fjernet>
Cc: <email fjernet>, <email fjernet>, <email fjernet>
Emne: SV: Bistruplund j.nr. 101117

Hej Esben

Tak for din mail.

Sagen har fået Skema A sidste år. Den støttede del indeholder opretning af facader, nye altaner, renovering opgange, tilgængelige boliger, ventilation i alt 114.682 t.kr. (tilgængelige boliger udgør cirka 50.000 t.kr).

Helhedsplanen fra 2013 har meget fokus på klimaskærm og opgradering af boliger mm.

Hvis afdelingens udfordringer kan løses uden tilgængelige boliger, kan helhedsplanen godt godkendes uden disse. Der skal indsendes et nyt budget uden tilgængelige boliger. Støttebeløbet vil blive ændret og muligvis vil der komme en revideret finansieringsskitse.

Det er centralt at understrege, at der ikke kan tilføjes nye arbejder eller ændre i de aftalte arbejder. Hvis det ønskes skal denne sag afbrydes og ny ansøgning fremsendes.

Fristen mellem skema A og skema B er 15 måneder. Det er kommunen, der kan give fristforlængelse.

Giv venligst besked, når der er lagt planer for sagen.

Med venlig hilsen

Bente Heltberg
Byggeteknisk Konsulent
Center for særlig driftsstøtte

Landsbyggefonden
Studiestræde 50
1554 København V

Telefon: 3376 2000
Telefax: 3376 2005
Direkte telefon: 3376 2143
Email: <email fjernet>



Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Fra: Esben Nielsen <<email fjernet>>
Sendt: 17. september 2021 13:44
Til: Bente Heltberg <<email fjernet>>
Cc: Mette Hyrup Vilsen <<email fjernet>>; Lars Schmidt <<email fjernet>>
Emne: Bistruplund

Kære Bente Heltberg

Tak for telefonsamtalen for lidt siden og som aftalt kommer mit spørgsmål her skriftligt.

På et ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen behandlede man helhedsplanen for afdelingen. Helhedsplanen var en af de planer, som vi i foråret 2020 aftalte med LBF, at vi skulle søge at fremme, således at godkendelse af skema A kunne finde sted i kommunalbestyrelsen inden sommeren 2020.

Dette lykkedes og herefter tiltrådte også LBF helhedsplanen og godkendte skema A.

På et orienterende afdelingsmøde vinter 2020 – efter at møderestriktionerne var hævet - aftaltes det, at den endelige beslutning skulle træffes på et afdelingsmøde 14 dage senere. Imidlertid trådte en række nye covid19-restriktioner i kraft og først i august 2021 lykkedes det at få afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor eneste tema var beslutning om realisering af helhedsplanen.

Dette forslag vandt ikke tilslutning, derimod fandt et alternativt forslag om at søge at realisere en alle arbejder fra den oprindelige helhedsplan dog undtaget etablering af tilgængelighedsboliger tilslutning. Og vi har således et mandat fra afdelingsmødet til at arbejde videre med alle arbejder – bortset fra etableringen af tilgængelighedsboliger.

Så, mit spørgsmål er om Fonden vil være indstillet på at lade det allerede godkendte skema A have fortsat gyldighed og lade sagen stå i bero indtil en helhedsplan uden tilgængelighedsboliger er blevet udarbejdet og godkendt af afdelingsmødet.

Med venlig hilsen

Esben Nielsen
Udviklings- og Byggeafdelingen



Gl. Køge Landevej 26,
2500 Valby
Direkte tlf.: 3084 5150
Mail: [email fjernet](mailto:email@lejerbo.dk)
www.lejerbo.dk

 Tænk på miljøet før print af email