

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ekstraordinært afdelingsmøde

**19. maj 2022 kl. 19:00**

i Bøgeparkens selskabslokaler  
Bøgeparken 60A, 2800 Kgs. Lyngby

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Forslag om finansiering af overskridelse for helhedsplanen  
Forslagsstiller: afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget
3. Orientering om helhedsplanen
4. Eventuelt

## **Ad pkt. 2 Forslag om finansiering af overskridelse for helhedsplanen**

Forslagsstiller: afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget

### **Baggrund**

Beboerne i Lystoftehuse har allerede ved urafstemning i maj 2020 godkendt at gennemføre en helhedsplan med omfattende renovering af afdelingens bygninger og udearealer, der efterfølgende vil medføre en huslejekonsekvens på 19 %.

Siden da har byggeudvalget, rådgiver og DAB arbejdet med udarbejdelse af projektforslag, hvor de nærmere detaljer for renoveringen fastlægges, og i den forbindelse er der konstateret en overskridelse af den økonomiske ramme, som blev godkendt af beboerne i maj 2020.

Hovedårsagen er, at række følgearbejder og byggetekniske løsninger har vist sig at være mere komplicerede end først antaget, hvilket har medført nogle nødvendige supplerende ydelser. Derudover er der i projektet tilføjet enkelte arbejder, fordi de betragtes som fordelagtige at gennemføre sammen med det øvrige arbejde.

Afdelingsmøde  
den 19. maj 2022  
Udsendt  
den 31. marts 2022  
MDR-2022-00216  
Side 2 af 3

Byggeudvalget har derfor undersøgt mulighederne for at nedjustere udgifterne og har godkendt en reduktion af tillægsarbejder. Reduktionen af udgifterne svarer desværre ikke til hele overskridelsen, men byggeudvalget finder det ikke acceptabelt at gennemføre større ændringer i byggesagens indhold, der hovedsageligt består af nødvendige arbejder.

Byggeudvalget foreslår derfor afdelingsmødet at godkende en udvidelse af sagens økonomi og finansiering af de konstaterede overskridelser.

### **Udvidelse af helhedsplanens økonomi**

Ved urafstemningen i maj 2020 godkendte beboerne samlede udgifter for ca. 95 mio. kr., men helhedsplanens samlede udgifter forventes nu at udgøre ca. 127 mio. kr. indeholdende både de konstaterede overskridelser samt reduktion af tillægsarbejder.

Hvis afdeling Lystoftehuse skulle afholde alle udgifterne forbundet med overskridelserne, ville dette betyde en samlet huslejekonsekvens for hele helhedsplanen på 45 %. Byggeudvalget har derfor henvendt sig til Lyngby almennyttige Boligselskab for at ansøge om yderlig støtte til helhedsplanen.

Bestyrelsen for Lyngby almennyttige Boligselskab har i april 2022 vedtaget at se positivt på denne henvendelse og tildele støtte til helhedsplanen, hvilket betyder, at den vedtagne huslejekonsekvens på 19 % som udgangspunkt ikke ændres som følge af overskridelserne. De nærmere detaljer for støtten gennemgås nedenfor.

### **Finansiering af overskridelser**

Den udvidede økonomi for helhedsplanen foreslås finansieret på følgende måde.

Lyngby almennyttige Boligselskab giver et yderligere tilskud fra selskabets egen trækingsret på 5.000.000 kr.

Den resterende del af overskridelsen finansieres ved optagelse af realkreditlån. For at afholde udgifterne til afvikling af dette realkreditlån har Lyngby almennyttige Boligselskab besluttet at yde løbende støtte til afdeling Lystoftehuse i form af årligt tilskud fra dispositionsfonden. Støtten fra dispositionsfonden nedtrappes efter fire år, hvilket betyder, at afdelingen herefter langsomt afholder en større og større del af udgifterne selv.

Følgende vilkår gælder for støtten fra selskabets dispositionsfond:

Afdelingsmøde  
den 19. maj 2022  
Udsendt  
den 31. marts 2022  
MDR-2022-00216  
Side 3 af 3

For de første fire år, som støtten løber, giver Lyngby almennyttige boligselskab tilskud til afdeling Lystoftehuse på 1.000.000 kr. om året. I denne periode har finansiering af overskridelserne ikke indflydelse på afdelingens økonomi.

Fra det femte år og resten af støtteperioden, nedtrappes støtten med 10 kr. pr. m<sup>2</sup> om året svarende til 50.493 kr. Det betyder, at fra det femte år og resten af støtteperioden, vil budgettet for hele afdeling Lystoftehuse hvert år belastes med yderligere 50.493 kr. om året.

Støtten løber i 23 år, hvorefter afdelingen afholder samtlige udgifter forbundet med realkreditlånet i resten af lånets løbetid.

Vilkårene for støtten fra boligselskabets dispositionsfond revurderes af selskabsbestyrelsen hvert 5. år.

### **Afdelingsmødets beslutning**

Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget indstiller derfor, at afdelingsmødet godkender den foreslåede oplæg til finansiering af overskridelserne vedrørende helhedsplanen.

Den foreslåede finansiering har som udgangspunkt ikke betydning for den vedtagne huslejekonsekvens på 19 %, men vil først fra regnskabsåret 2026/2027 belaste afdelingens samlede driftsbudget med 50.493 kr. om året.

Afdelingsmødet har allerede truffet beslutning omkring helhedsplanens indhold, økonomi og overordnede finansiering. På dette afdelingsmøde skal beboerne derfor alene behandle finansiering af overskridelserne.

På mødet deltager repræsentanter fra DAB, som giver en kort status for helhedsplanen og svarer på spørgsmål fra beboerne.

Du kan finde nærmere information om helhedsplanen på [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk) under afdeling 1703 Lystoftehuse.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

# Lyngby almennyttige Boligselskab

## LYSTOFTEHUSE

DAB mrk. PRJ-2014-00003  
1703  
NMC  
E-mail nmc@dabbolig.dk  
Direkte tlf. 77 32 05 08  
Dato 20. maj 2022

### Spørgsmål og svar fra ekstraordinært afdelingsmøde den 19. maj 2022.

<b>Spørgsmål til punkt 2</b>	<b>Svar til punkt 2</b>
Hvor meget stiger huslejen om fire år?	<p>Når byggearbejderne i en blok er afsluttet, vil blokken skulle stige i husleje.</p> <p>Den vedtagne stigning er på 19% i forhold til den leje du betaler på det pågældende tidspunkt.</p> <p>Støtten fra selskabet er fast de første fire år. Derefter vil huslejen stige med 50.493 kr. årligt samlet for hele Lystoftehuse. Det er 10 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarer til ca. 1% i huslejestigning.</p>
Når støtten skal genforhandles, risikerer vi så at skulle stige 45% i husleje?	<p>Revurderingen er sat ind, fordi man ikke kan forudse fremtiden, og for at være sikker på, at den foreslåede finansiering stadig er den mest fornuftige.</p> <p>I LAB er der ca. 7-8 byggesager. For at sikre sig, at alle behandles lige, har selskabet været gennem en længere proces ift. at fordele midlerne mellem byggesagerne.</p>
<b>Spørgsmål til punkt 3</b>	<b>Svar til punkt 3</b>
Er det ikke mere end én radiator, som skal flyttes i nogle boliger?	I nogle boliger skal en radiator flyttes af hensyn til ventilationen. I det tilfælde er det kun én radiator.



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: dabbolig.dk  
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:  
man - fre 09.30 - 15.00  
  
Omstilling:  
man - tor 08.30 - 16.00  
fre 08.30 - 15.00

	Radiatorerne ved franske døre flyttes for alle boliger, for ellers kan man ikke komme ud af døren til altanerne.
Kan vi komme til vores ting, der er opmagasineret?	Nej. Mens de er opmagasineret kan man ikke komme til sine ting.
I hvilken blok starter renoveringen.	Vi er i gang med at udarbejde en plan, men denne kan blive ændret når der kommer en entreprenør på.
Hvad gør vi i de boliger, hvor der er skimmel?	Foreløbigt er det vigtigt at vaske væggene ned og huske at lufte ud.  Er skimmeludfordringerne meget alvorlige, skal man kontakte ejendomskontoret.  Det er et problem som findes i rigtig mange boliger, og det er planen at renoveringen skal afhjælpe skimmeludfordringerne. Udvendig isolering og ventilation har generelt til formål at forbedre indeklimaet.
Skal blokken være pakket ind i stillads og plastic i hele perioden?	Nej, for arbejderne starter med at grave ud rundt om blokken. Der vil dog være længere perioder, hvor boligerne er pakket ind i stillads og plasticinddækning.
Er der foretaget undersøgelser af eventuelle miljøfarlige stoffer?	Undersøgelserne foregår lige nu, og bliver der fundet miljøfarlige stoffer, så er der helt klare regler for, hvordan materialerne skal håndteres af hensyn til både håndværkere og beboere.
Skal vinduerne fortsat åbne indad?	Nej, de vil fremover skulle åbnes udad.  Rent byggeteknisk, så er det den bedste løsning.
Hvordan lever vi bedst muligt, mens byggesagen står på?	Erfaringen er, at de beboere, der er meget hjemme bliver meget generet. Så det er en god idé at få en vane med at skulle ud af boligen hver dag.