



Referat af bestyrelsesmøde den 4. oktober 2021, kl.11.00 på Gilleleje Badehotel

**Deltagere:** Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Helle Eiholm, Aksel Borresen, Käte Petersen og Hanne Lindahl.

**Afbud:**

**Administrationen:** Forretningsfører Lars Schmidt (som optog referat), Anders Villumsen fra byggeafdelingen (under punkt 5), Randi Strand fra bygge- og udviklingsafdelingen, Heidi Schmidt og lokalinspektør Rasmus Holmberg og Dorte Jensen fra KHS arkitekter.

**Dagsorden:**

1. Besigtigelse af den nye afdeling i Gilleleje.
2. Godkendelse af referat fra mødet 10. august 2021.
3. Godkendelse af dagsorden.
4. Nyt fra formanden.
5. Nyt fra administrationen.
6. Nyt fra afdelingerne.
7. Byggesager.
8. Boligsocialt arbejde.
9. Eventuelt.

**Ad.1. Besigtigelse af den nye afdeling i Gilleleje.**

**Ad.2. Godkendelse af referat af 10. august 2021**

Referatet blev godkendt uden kommentarer.

**Ad.3. Godkendelse af dagsorden**

Godkendt med tilføjelse af punkt fra forretningsfører Lars Schmidt om udlejning af boliger på sandskårsvej og prøvestenen.

**Ad.4. Nyt fra formanden**

Jytte orienterede om dokument for tavshedspligt. Lars følger op.

Bestyrelseskurser for afdelingsbestyrelserne kører fra denne uge.

**Ad.5. Nyt fra administrationen**

FF. Lars Schmidt orienterede om følgende:

Punkt omkring udlejning:

Halsnæs kommune og regionskontoret har sammen med udlejningen haft dialog omkring udlejningskriterierne for følgende afdelinger:

Afd.242-0 Sandskåret II: Første sal udlejes fremadrettet til borgere på min. 55 år uden hjemmeboende børn.

Udslusningsboliger for afd.024-0 Prøvestenen og afdeling 126-0 Sandskåret I:

Efter at formand Jytte Jensen og FF Lars Schmidt orienterede om det afholdte møde hos Halsnæs kommune, og med de aftaler der er tiltrådt i aftalepapiret, besluttede bestyrelsen at tiltræde aftalen.

Når der foreligger underskrevne dokumenter, vil bestyrelsen få tilsendt en kopi.

**Ad.6. Nyt fra afdelingerne**

Afd.024-0 Prøvestenen.:	Vand i kld. gange. Forsyning og LK har gennemgået afdelingen, for at kontrollere om der er nok fysisk plads, til den nye affaldssorteringsordning. Alt ok.
Afd.025-0 Kregme:	Vand i kld. 2 huse Forsyning og LK har gennemgået afdelingen, for at kontrollere om der er nok fysisk plads, til den nye affaldssorterings ordning. Her skal der etableres et fælles opsamlingsområde. Se bilag.
Afd.126-0 Sandskåret:	Vand i kld. gange. Det forventes at vi skal lave noget gravearbejde på bagsiden af huset, da vandet kommer igennem væggene.  Forsyning og LK har gennemgået afdelingen, for at kontrollere om der er nok fysisk plads, til den nye affaldssorteringsordning. Alt ok.  Der er afholdt et statusmøde med ny bestyr.  <u>Ønsker fra bestyr:</u> Etablere et storskraldsskur og et cykelskur i de to tomme gamle skure som ikke er i brug.  Etablering af ekstra udlejnings kld.rum
Afd.135-0 Maglehøj:	Der er afholdt afdelingstjek.  Vand i kld. gange. Der skal laves noget gravearbejde på bagsiden af enkelte blokke, da vandet kommer igennem rørgennemføringerne  Der testes nye afløbsriste i kld.skakter, for at imødegå "klimaforandringer".  Forsyning og LK har gennemgået afdelingen, for at kontrollere, om der er nok fysisk plads til den nye affaldssorteringsordning. Der skal udvides ca 4 steder ved de nuværende affaldsøer. Se bilag.
Afd.135-2 Maglebo:	Der er afholdt afdelingstjek.  Forsyning og LK har gennemgået afdelingen, for at kontrollere om der er nok fysisk plads, til den nye affaldssorteringsordning. Alt ok.  Driften overtager lidt grønt arbejde fra bestyrelse.

Afd.242-0 Sandskåret II:	Forsyning og LK har gennemgået afdelingen, for at kontrollere, om der er nok fysisk plads til den nye affaldssorteringsordning. Alt ok.
Afd.787-0 Arresøparken:	Der er afholdt afdelingstjek. Forsyning og LK har gennemgået afdelingen for at kontrollere, om der er nok fysisk plads til den nye affaldssorteringsordning. Her skal der etableres et fælles opsamlingsområde for 787-0 og 787-1. Se bilag. Området gennemgås med bestyr. i nærmeste fremtid. Der gennemføres sundhedstjek af alle boliger i uge 40/41
Afd.787-1 Arresølund:	Der er afholdt afdelingstjek.  Forsyning og LK har gennemgået afdelingen for at kontrollere, om der er nok fysisk plads, til den nye affaldssorteringsordning. Her skal der etableres et fælles opsamlingsområde for 787-0 og 787-1. Se bilag. Området gennemgås med bestyr. i nærmeste fremtid.  Der gennemføres sundhedstjek af alle boliger i uge 41

Lokalinspektør Rasmus Bonde Holmberg orienterede om status i afdelingerne.

Det blev aftalt at tegningsmateriale for renovering af containergårde m.v. udsendes sammen med referatet. Der starter en ny ejendomsfunktionær den 15-10-2021.

Til slut orienterede Rasmus om møde på Next (efu-uddannelsen). Da det er svært at finde elever på ungekriteriet, blev det besluttet at organisationen også gerne tager en vokselev.

#### **Ad.7. Byggesager**

Dorthe Jensen fra KHS præsenterede oplægget på den senest opdaterede helhedsplan. Præsentationen vedlægges referatet.

Der blev stillet flere spørgsmål undervejs som blev besvaret fra projektlederen og rådgiveren.

Bestyrelsen er enige i de præsenterede skitser med den præsenterede økonomi. Bestyrelsen godkendte den præsenterede husleje stigning på 20,25%. Dog skal endelige afklaring med Halsnæs kommune og LBF finde sted først og efterfølgende godkendes af lejerne i afdelingen .

Det blev aftalt at man vil forsøge at få gennemført en godkendelse i kommunen og LBF, for så i januar 2022 at få en godkendelse på et afdelingsmøde.

#### **Gilleleje.**

Anders Villumsen orienterede om status på projektet.

Entreprenøren, Lasse Nørgaard, er fra Gilleleje området.

Det forventes at lokalplan og skema A er godkendt af byrådet i maj 2022, og en forventet byggestart i efteråret 2022.

**Kregme:**

Anders orienterede om, at der var afleveret et projekt til kommunen, og man forventer en melding ultimo oktober 2021.

**Ad.8 Boligsocialt arbejde**

Heidi Schmidt gennemgik de nuværende aktiviteter og orienterede samtidigt omkring

Samarbejdsaftalen og de aftalte indgangsvinkler.

Heidi orienterede herudover omkring begyndende vanskeligheder med de unge i Maglehøj, så p.t. var der pres på for at få SSP-samarbejdet op at køre igen.

På lektiehjælpen er man pt. oppe på 47 unge skoleelever fra Maglehøj om ugen.

**Ad.9. Eventuelt**

Aksel takkede for opmærksomheden i anledning af sin 90-års fødselsdag.

Frederiksværk, den 14/10 2021

Jytte Jensen



# PRØVESTENEN

Organisationsbestyrelsesmøde 4. oktober 2021



## OVERSIGT OVER ARBEJDER

---



- Friarealer
- Klimaskærm
- Altaner
- Opgange
- Udvendige trapper
- Renovering af boliger
- Tilgængelighed
- Fælleslokale
- Vaskeri
- Kælder
- Installationer

## FÆLLES FRIAREALER

---

### KVALITETER

- Gode haverum
- Fin beplantning
- Nyttehaver, fællesterrasser og legeplads
- Hyggelig bebyggelse



## FÆLLES FRIAREALER

---

### PROBLEM

- Arealet ud mod Strandvejen
- Kantzone – afstand til stuelejligheder
- Forbindelse ml. boliger og friarealer
- Få muligheder for fysisk aktivitet
- Skader på hegn og støttemure
- Dårlige oversigtsforhold – trafik
- Parkeringsdækning og adgang til garager





## FÆLLES FRIAREALER

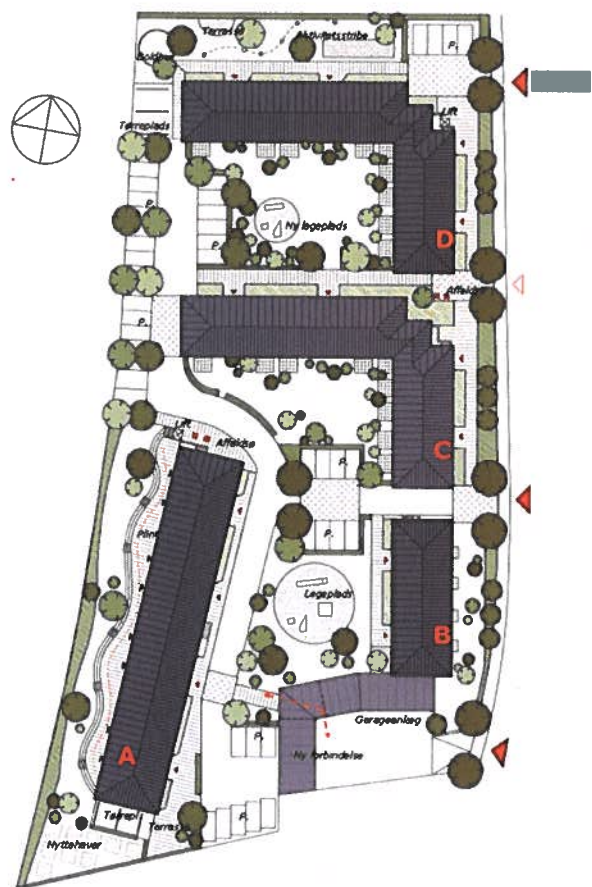
### ARBEJDER SOM KAN STØTTES

- Opgradering af areal langs Strandvejen med ny belægning, hegning og beplantning
- Etablering af bufferzone ved stuelejligheder
- Udgang til terrasser fra stueetage
- Aktivitetsstribes og ny legeplads
- Gennemgang af eksist. beplantning
- Renovering af tørrepladser
- Ny forbindelse til garageanlæg

LBF KAN GODKENDE ARBEJDER I FÆLLESAREALER FOR I ALT:

1.8 MIO. KR. INKL. OMKOSTNINGER

Afventer prioriteringsliste fra afdelingen



## FÆLLES FRIAREALER

---

### KAN IKKE STØTTES

- Renovering af asfalt, rampe og støttemure ved garager
- Flere p-pladser – 1 plads pr. bolig
- Trafikdæmpende vejbumper



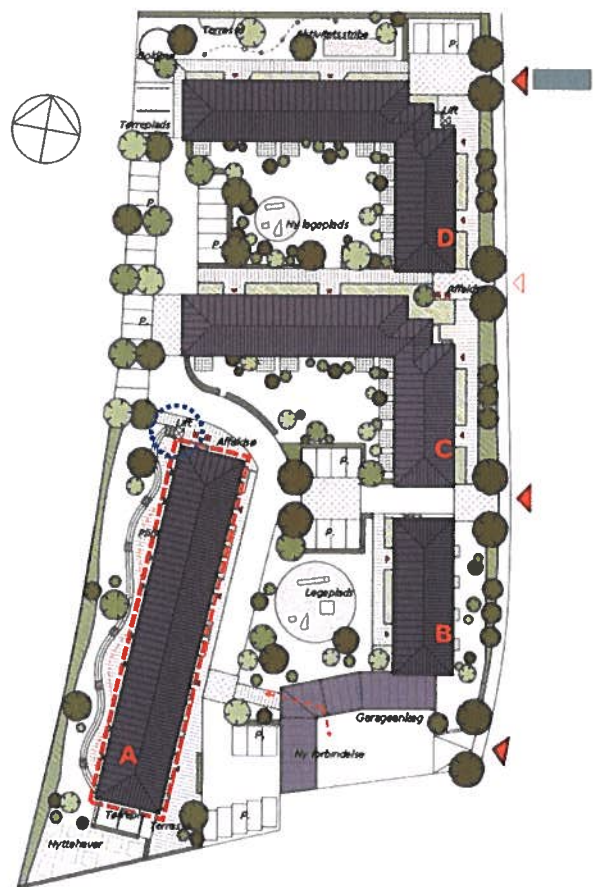
# TILGÆNGELIGHED

## PROBLEM

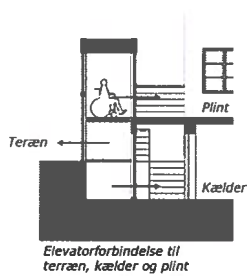
- Der er ingen tilgængelige boliger i afdelingen

## STØTTES

- 8 stuelejligheder i blok A ombygges til tilgængelige boliger
- Niveaufri adgang fra hævet plint på havesiden
- Lift til plint og kælder



## TILGÆNGELIGHED



*Plint med adgang til boliger etableres som et haveelement, der ikke kræver indgreb i den bevaringsværdige facadeudtryk.*

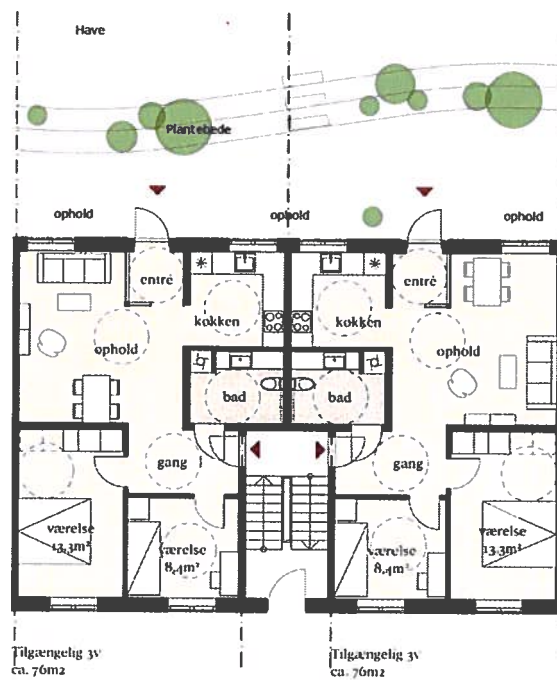
*Form og materialer skal bearbejdes i dialog med myndighederne under projekteringen*



## TILGÆNGELIGHED

### BLOK A

- 8 stuelejligheder i blok A ombygges til tilgængelige boliger
- Boligerne indrettes som 3 rums tilgængelige boliger
- Adgang fra opgang bevares
- Endelig indretning i samarbejde med Halsnæs kommune

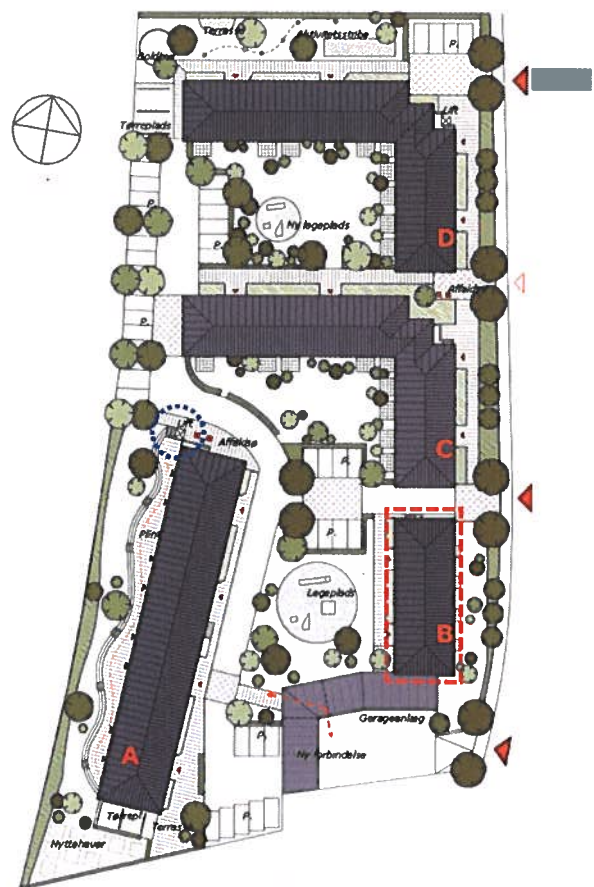


## TILGÆNGELIGHED

### BLOK B

- Små billige boliger er udgået.
- Boliger på 1. sal renoveres som øvrige boliger.
- Stueetage ombygges til tilgængelige boliger

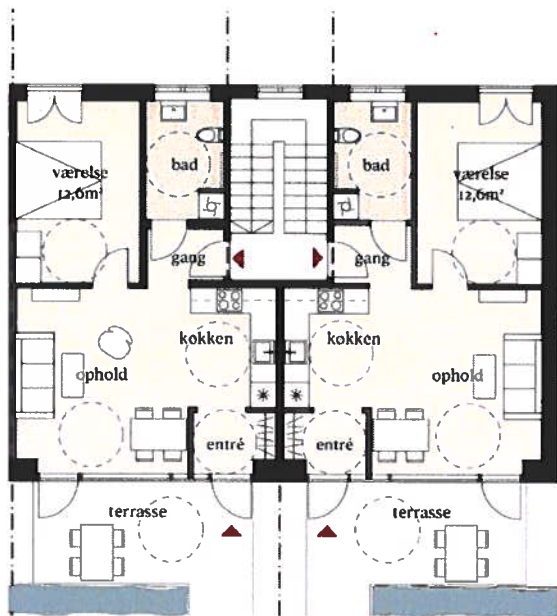
Dialog med Landsbyggefonden om etablering af 4 ekstra tilgængelige boliger i stueetagen pågår



## TILGÆNGELIGHED

### FORSLAG BLOK B

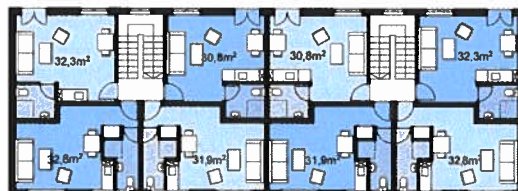
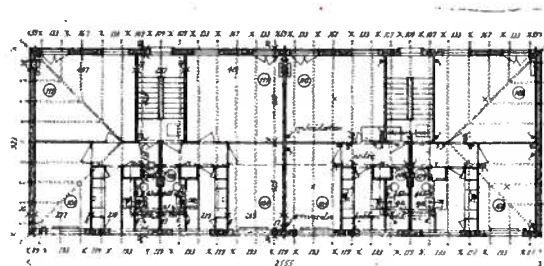
- 3 stuelejligheder i blok B ombygges til 4 tilgængelige boliger
- Boligerne indrettes som 2 rums tilgængelige boliger
- Niveaufri adgang fra kantzone mod Strandvejen
- Adgang fra opgang bevares
- Endelig indretning i samarbejde med Halsnæs kommune



## SAMMENLÆGNING

### ALTERNATIVT FORSLAG BLOK B

- Alle boliger ombygges til små billige familieboliger.
- Boligerne indrettes som 1 rums boliger
- Endelig indretning i samarbejde med Halsnæs kommune





# KLIMASKÆRM

---

## PROBLEM

- Skader på murværk – nedbrudte fuger
- Sætningsrevner ved vinduer
- Saltkader ved døre til opgange
- Blok A – revner i sokkel
- Blok B - uharmonisk facadeudtryk
- Mangelfuld hulmursisolering

Prøvestenen er klassificeret  
bevaringsværdig SAVE 4 >

Bebyggelsen må ikke ændres uden  
tilladelse fra myndighederne



## KLIMASKÆRM

---

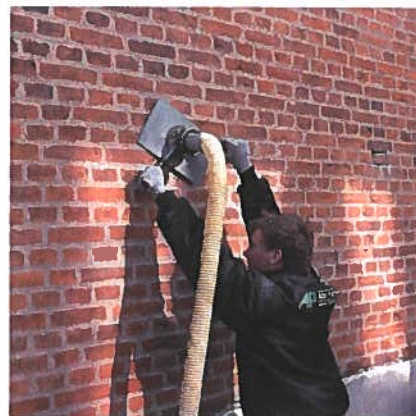
### ARBEJDER SOM KAN STØTTES:

- Dørtelefonanlæg (under pulje til fællesarealer)
- Ventilationsafkast over tag



### ARBEJDER SOM KAN STØTTES VIA GRØN SCREENING

- Indblæsning af supplerende hulmursisolering

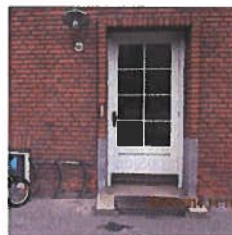


## KLIMASKÆRM

---

### VEDLIGEHOLD – IKKE STØTTET

- Murværk fuges om og nedbrudte sten skiftes
- Status på revner i blok A undersøges nærmere
- Vinduer i kældre skiftes
- Kælderdøre skiftes
- Opgangsdøre skiftes



Renovering af østfacade på blok B søges støtte som følgearbejde til 4 nye tilgængelige boliger i blok B



# ALTANER

---

## PROBLEM

- Rustangreb på værn
- Skader på murværk efter rust
- Ingen altaner
- Bevaring værdig bebyggelse

## FÆLLESAREAL - STØTTET

- Udgang til privat terrasse fra stueetage

## MODERNISERING - IKKE STØTTET

- Værn til franske altaner fjernes
- Nye altaner til boliger på 1.sal



## OPGANGE

---

### VEDLIGEHOLD – IKKE STØTTET

14 opgange renoveres:

- Trapper renoveres
- Maling af vægge og lofter
- Døre til lejligheder skiftes/blændes
- Gulv i trappebund renoveres

### MODERNISERING/VEDLIGEHOLD

– IKKE STØTTET

- Ny belysning i en opgang



## UDVENDIGE TRAPPER

---

### PROBLEM

- Skader på trappesten og udvendige kældertrapper
- Manglende dræn
- Rustangreb på værn

### VEDLIGEHOOLD – IKKE STØTTET

- Trappesten og skraberiste renoveres
- Kældertrapper og -skakte betonrenoveres
- Værn renoveres eller skiftes til tilsvarende
- Der udføres udvendigt dræn
- Udv. trappe til mandskabsrum sløjfes



### PROBLEM

- Rørgennemføring i gulv i bruseniche
- Vandpåvirkning af vindue
- Tærede rør
- Ingen varmekilde
- Utilstrækkelig ventilation

### OPRETNING - STØTTET

- Hængslet glaslåge ved vindue

### DELVIST STØTTET

- Renovering af badeværelse som følge flytning af stigstreng fra bruseniche mv.
- Etablering af radiator



### PROBLEM

- Flere køkkener er 60 år gl. - udtjente
- Der er ikke emhætte



### VEDLIGEHOLDELSE – IKKE STØTTET

- Resterende oprindelige køkkener skiftes
- Der installeres ventilation med sug fra emhætter i alle køkkener
- Desuden skimmelrensning i nødvendigt omfang





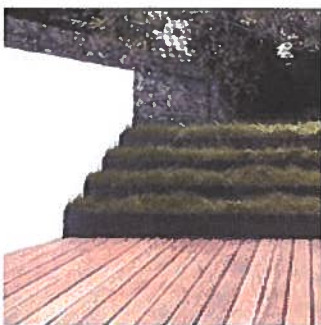
### PROBLEM

- Manglende tilgængelighed
- Utidssvarende toiletforhold
- Tæppe på gulvet – risiko for skimmel
- Dagslysforhold



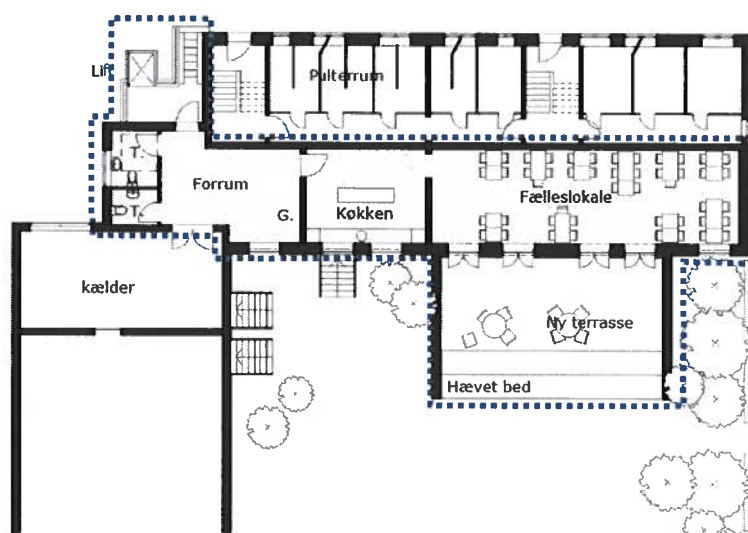
### STØTTET SOM FÆLLESAREAL

- Vinduer ændres til glasdøre med udgang til ny sænket terrasse
- Nyt klinkegulv og akustiklofter
- Renovering af forrum
- 2 nye toiletter – heraf et handicaptollet



### STØTTET SOM TILGÆNGELIGHED

- Lift for niveaufri adgang



### PROBLEM

- Afløb i synligt rør over gulv
- Aftræk fra tumblere og ventilation af tørrerum via vindue
- Rå betongulve - ikke rengøringsvenlig
- Ikke niveaufri adgang



### DELVIST STØTTET

- Etablering af ventilation i tørrerum

### IKKE STØTTET

- Nyt afløb bag vaskemaskiner
- Aftræk fra tumblere føres til afblæsningsbrønd
- Skridsikre klinkegulve
- Vægge og lofter males
- Niveaufri adgang i blok A



### PROBLEM

- Spor efter vandskade på vægge og gulve
- Ingen online alarm på grundvandspumpe

### IKKE STØTTET

- Pudsskader udbedres
- Pumpealarm suppleres med alarm via sms



### PROBLEM

- Afløbs- og vandinstallationer er udtjente
- Der er ikke individuel måling af vandforbruget
- Brugsvand cirkulation er ikke indreguleret

### DELVIST - STØTTET

- Stigstrengene flyttes eller inddækkes

### IKKE STØTTET

- Faldstammer og brugsvandsrør skiftes – stigstrengene flyttes eller inddækkes
- Brugsvandscirkulation indreguleres



### PROBLEM

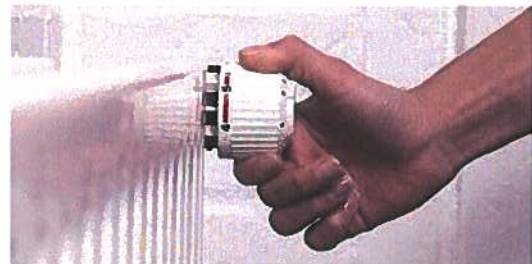
- Direkte fjernvarme
- Radiatorer ikke egnede til lav fremløbstemperatur
- Ingen varmekilde i badeværelse
- Mangelfuld ventilation → risiko for skimmelangreb

### OPRETNING - STØTTET

- Etablering af balanceret ventilation i boliger
- Nedhængte lofter i entré
- Etablering af radiator i baderum

### IKKE STØTTET

- Varmecentral ombygges til indirekte fjernvarme
- Radiatorer skiftes og varmeanlæg indreguleres
- El-installationer med stofledninger skiftes



## BÆREDYGTIGHED

---

### Klimaskærm

- Kældervinduer udskiftes til energirigtig type.
- Yderdøre til opgange og kældre skiftes.
- Hulmursisolering suppleres.

### Installationer

- Ombygning af varmecentral med fjernvarmeveksler.
- Decentral balanceret ventilation i boliger.
- Brugsvandsinstallation skiftes.
- Brugsvandsrør, cirkulationsledning og tilslutningsrør til varmtvandsbeholder isoleres.
- Belysning i opgang skiftes til energibesparende type

### Friareal

- Tørrepladser renoveres





## ØKONOMI

<u>Projektudgifter</u>	<u>Anslåede udgifter</u>	<u>Anslåede Ydelses %</u>	<u>Årtig Ydelses i kr.</u>
Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder)	18.348.423	3,60	660.543
Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder)	7.000.000	6,00	420.000
Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder)	<u>31.440.686</u>	<u>4,50</u>	<u>1.414.831</u>
	<u>56.789.109</u>	<u>4,80</u>	<u>2.495.374</u>
 <u>Tilskud i henhold til Landsbyggefondens finansieringskitse</u>			
<u>Driftsstøtte, egetbidrag mv.</u>			
Kapitaltilførselsag (50.000 i anpart)	-250.000	6,00	-15.000
Fællespuljetilskud	-1.120.000	6,00	-67.200
Trækningsrettstilskud	<u>-380.000</u>	<u>6,00</u>	<u>-22.800</u>
	<u>-1.750.000</u>	<u>6,00</u>	<u>-105.000</u>
 Projektudgifter minus tilskud i alt			 <u>2.390.374</u>



## ØKONOMI

### Besparelser på driftsbudget i henhold til bevilling incl. andre forhold

Fritagelse for pligtmæssige bidrag	-194.000
Besparelse fritagelse indbetalinger dispositionsfond	-31.000
Besparelse driftsudgifter	-700.000
Huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationen/LBF driftsstøttelån	-710.000
<b>Besparelser i alt</b>	<b>-1.635.000</b>

Projektudgifter inklusive evt. besparelser **755.374**

### Lejekonsekvens

Nuværende leje pr. m2 pr. 01-10-2021	940,73
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse årligt pr. m2	190,51
<b>Ny gennemsnitlig årsleje pr. m2 pr. år</b>	<b>1.131,24</b>
<b>Ny årsleje (stigning i %) - kr. pr. kvm</b>	<b>20,25%</b>

Finansiering af anskaffelsessum	56.789.109
Realkreditlån støttet	18.348.423
Realkreditlån understøttet gruppe 2 arbejder	5.250.000
Realkreditlån understøttet gruppe 3 arbejder	31.440.686
Tilskud	1.750.000

