



11. august 2014

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Hvalsø Boligselskab torsdag den 7. august 2014 kl. 19.00 i Laurbærhavens beboerhus, Hvalsø.

Gitte Geersen byder velkommen og orienterer om, at bestyrelsen på sit møde den 22. juli 2014 har besluttet at indstille til repræsentantskabet, at Hvalsø Boligselskab siger ja til at stå som bygherre for opførelsen af almene boliger på Søtorvet i Hvalsø. Bestyrelsen vil gerne yde sit bidrag til en positiv udvikling i Hvalsø.

Nu er det så op til repræsentantskabet at tage stilling til denne indstilling.

Der bydes velkommen til Søren Peter Nielsen, projektchef i Boligselskabet Sjælland, som skal fremlægge forslaget for repræsentantskabet.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Dirigent: Bettina Hinrichsen vælges.

Dirigenten konstaterer, at mødet er indkaldt rettidigt i følge vedtægterne og derfor er beslutningsdygtigt.

Referent: Poul Reynolds.

Stemmetællere: Charlotte Nielsen og Lena Monrad.

Repræsentantskabet kan bestå af 39 medlemmer. Der er 23 valgte og heraf er 17 fremmødte.

2. Behandling af sag om nybyggeri, Søtorvet i Hvalsø.

Forslaget fremlægges af projektchef i Boligselskabet Sjælland, Søren Peter Nielsen.

Boligselskabet modtog en forespørgsel fra Superbrugsen i Hvalsø, om man var interesseret i at stå for opførelsen af almene boliger i forbindelse med opførelsen af et nyt butikscenter i Hvalsø. Denne henvendelse fandt man naturligt at sende videre til Hvalsø Boligselskabs bestyrelse, som det lokale boligselskab.

Repræsentantskabet skal derfor tage stilling til, om Hvalsø Boligselskab vil være bygherre for de almene boliger, der ønskes opført på Søtorvet i Hvalsø.

Der er stadig mange uafklarede spørgsmål, som Hvalsø Boligselskab i givet fald skal medvirke til at afklare i den videre proces, men følgende fakta foreligger:

Projektet Søtorvet er underlagt lokalplan LK 30 af 24. juni 2013.

Der er ca. 4.600 m² brutto etagemeter til rådighed.

Planen er at bygge 2, 3 og 4 rums boliger. Kommunen er ikke interesseret i at der opføres 1 rums boliger i dette projekt. Ej heller ungdomsboliger.

Boligerne placeres i 2 etager oven på erhvervslokaler, som efter det oplyste allerede er udlejede.

Der kan bygges 45 – 54 boliger med et gennemsnit på 80 – 95 m².

Samlet budget ca. kr. 95,5 mio.



11. august 2014

Projektet opdeles i to helt selvstændige ejerforeninger. En for de almene boliger og en for erhvervslejemålene. På den måde er økonomien mellem boliger og erhverv helt adskilt fra hinanden, bortset fra nogle fælles driftsudgifter, som skal fordeles mellem de to ejerforeninger.

Byggeriet finansieres på helt sædvanlig måde med 2 % indskud fra beboerne, 10 % fra kommunen og resten med realkreditlån.

Projektets oversigtsplan blev gennemgået.

Det vil blive opført i 2 etaper. Første etape indeholder de almene boliger.

Lejlighedsplanerne er ikke færdige, men der vil blive tale om boliger med lysindfald fra begge

sider. Som bygherre har man naturligvis indflydelse på den konkrete udformning af boligerne.

Der er mulighed for altaner og sandsynligvis også nogle friarealer. Det er ikke planlagt at opføre tagterrasser, da det er for dyrt.

Kommunen har i lokalplanen fastlagt en farveskala som skal følges. Der er tale om lyse jordfarver.

Bestyrelsen har nedsat et byggeudvalg bestående af:

Gitte Geertsen, formand for bestyrelsen

Bettina Hinrichsen, næstformand

Poul Christensen, bestyrelsesmedlem udpeget af Lejre kommune.

Herudover indgår repræsentanter for Boligselskabet Sjælland.

Spørgsmål og svar:

Hvilken risiko påtager boligselskabet sig ved at stå som bygherre?

- I første omgang skal bygherre afholde udgifterne til udviklingen af projektet frem til kommunens godkendelse af skema A. Det gøres ved at den kommende afdeling får et lån fra selskabets dispositionsfond. Det er der penge til. Når afdelingen er opført indgår dette lån i den endelige finansiering og lånet betales tilbage til dispositionsfonden. Skulle projektet mod forventning ikke blive gennemført, afholdes udgifterne af dispositionsfonden.
- Når byggeriet er opført, kan der være en risiko for, at boligerne ikke kan udlejes og det vil medføre tab for afdelingen og selskabet. Den risiko anses for at være minimal. Dels på grund af den eksisterende venteliste til boliger i Hvalsø Boligselskab, og dels på baggrund af en undersøgelse af boligbehovet i Hvalsø og udlejningssituationen for tilsvarende boliger i Hvalsø.

I Hvalsø er der behov for boliger i stueplan, uden indvendige trapper.

- Der er ikke mulighed for boliger i stueplan. Det er etagebyggeri med elevator. Men det er lejligheder i et plan, men på flere etager. Det er ikke tæt-lavt.

Er der mulighed for at opføre almene boliger andre steder i kommunen?

- Det er kommunen, der afgør, hvor der kan opføres almene boliger. Der har så vidt vides været mulighed for at opføre boliger 4 steder. Kommunen har prioriteret, at der skal opføres almene boliger på Sørtorvet og i Kirke Hyllinge.

Hvad sker der, hvis Hvalsø Boligselskab ikke ønsker at være bygherre på projektet?

- Så vil Boligselskabet Sjælland gøre det.



11. august 2014

Efter en kort pause blev der afholdt skriftlig afstemning.

For forslaget: 14 stemmer.

Mod: 2 stemmer.

Blanke: 1 stemme.

Repræsentantskabet har hermed besluttet, at Hvalsø Boligselskab vil stå som byggherre for opførelsen af de almene boliger på Sørtorvet i Hvalsø.

3. **Eventuelt**

Gitte Geertsen orienterede om, at bestyrelsen inviterer alle afdelingsbestyrelser til et arrangement lørdag den 4. oktober 2014. Temaet er en besigtigelse af alle afdelinger i boligselskabet, hvor afdelingsbestyrelserne fortæller om aktiviteterne i egne afdelinger. Der bliver udsendt en skriftlig invitation med flere oplysninger om arrangementet. Bestyrelsen håber, at alle afdelinger vil deltage.

Dirigenten takkede herefter for et godt møde.

HVALSØ BOLIGSELSKAB

Gitte Geertsen
Formand

/

Bettina Hinrichsen
Dirigent