



**Bestyrelsesmøde mandag den 17. november 2014 kl. 19.00 i Vangkildegård, Hvalsø**

**Deltagere:** Gitte Geertsen, Troels Andersen, Maria Larsen, Charlotte Nielsen, Bettina Hinrichsen, Knud Petersen, Lena Monrad, Poul Christensen, Monica Busch.  
Projektleder Kjeld Jørgensen, Poul Reynolds.

**1. Beslutning om Hvalsø Boligselskab skal indtræde som bygherre på projekt Sørtorvet i Hvalsø**

***Beslutning***

Bestyrelsen har besluttet, at man vil bygge, hvis huslejen kan forhandles ned til en husleje på max. kr. 920 m2. Kan huslejen ikke forhandles ned fra de budgetlagte kr. 1.050 vil man ikke bygge.

**Sagsfremstilling**

Repræsentantskabet i Hvalsø Boligselskab besluttede på et ekstraordinært møde den 7. august 2014, at Hvalsø Boligselskab kan stå som bygherre for de almene boliger i Projekt Sørtorvet.

Der blev nedsat et byggeudvalg til at arbejde videre med projektet.

Byggeudvalget har på sine møder opstillet nedenstående ønsker og betingelser for at indtræde som bygherre:

1. Byggeriet må gerne udføres i sten med rødt tegltag.
  - Det kan imødekommes jf. § 8.1 og 8.4. i lokalplanen.
2. Alle boliger skal være i et plan (uden indvendige trapper).
  - Det er hensigten.
3. Udhæng på taget.
  - Det kan imødekommes.
4. Ovenlys i boligerne.
  - Er ikke muligt.
5. Størst mulig loftshøjde i boligerne på 2. sal. Evt. mulighed for hems.
  - Det undersøges.
6. Gulvvarme i boligerne.
  - Det kan udføres i baderum, og det undersøges om det kan etableres generelt.
7. Altaner/terrasser mod syd, og hvor der ikke er adgang til haver/udearealer.
  - Det er projekteret, jf. § 8.4. i lokalplanen.
8. Mulighed for antenntilslutning. Hvad er der af fiber i området?
  - Det undersøges. Er ikke afklaret.
9. Adgangsveje (trapper/reposer) til boligerne skal placeres så arealet ikke tælles med i boligarealet.
  - Der er klare regler for, hvordan det skal gøres, og disse overholdes. Der blev imidlertid stillet spørgsmål ved, om ikke tillægget for adgangsveje er for stort, og om ikke det kan reduceres. Det virker som om trapperummene optager uforholdsmæssigt meget plads. Det vil der blive arbejdet videre med.
11. I denne sammenhæng ønskes antal elevatorer ligeledes reduceret.
  - Der er ingen afklaring af dette punkt.
12. Generelt skal der tages meget hensyn til mindst mulig fremtidig vedligeholdelse.
  - I stedet for trægulve blev det foreslået at etablere klinkegulv i entreen. Det undersøges.

13. Byggeriet skal være handicapvenligt.
  - Lever op til de eksisterende lovkrav og lokalplanens § 5.6.
14. Rum til opbevaring af beboernes effekter, kældre/skure.
  - Der er ikke kælder, men hvert lejemål får et skur på 3 m<sup>2</sup>.
15. Solceller, kan etableres jf. lokalplanens § 8.4. De kan godt placeres et andet sted, evt. på taget af Super-Brugsen.
  - Det undersøges.
16. LAR/mulighed for separering af spildevand.
  - Regnvand og spildevand bliver separeret. Ingen yderligere LAR tiltag. Følger lokalplanens § 10.6. og 12.2.
17. God belysning.
  - Det kommer der jf. bestemmelser i lokalplanens § 10.7.
18. Legeplads til børnene i afdelingen.
  - Da man har valgt ikke at købe Hovedgaden 20, er der kun mulighed for legeplads på udearealet syd for blok 3S.
19. I forbindelse med erhvervslejemålene bør der være adgang til kundetoilet.
  - Der er lovkrav om, at der skal være toiletmulighed i forbindelse med en café. Det er der også i Brugsen.
20. Kunst i området. Er der mulighed for at involvere lokale kunstnere i projektet. Ekstern finansiering undersøges.
  - Det er der forskellige muligheder for. Her kan vi selv gøre en indsats.
21. Fundering/pilotering. Der er i forløbet afgivet meget forskellige og modstridende informationer om dette forhold.

Senest er det oplyst, at jordbundsforholdene på nuværende tidspunkt ikke undersøgt, men det forventes, at der skal piloteres i området. De almene boliger skal bidrage hertil med kr. 2.562.311.
22. Renholdelse/grøn pleje/snerydning i hele Sørtorvet ønsker udvalget at byde på.
  - Hvalsø Boligselskab lægger meget vægt på at fordelingen af omkostninger, mellem erhverv og bolig, til renholdelse af det fælles område bliver fastlagt helt præcist. Jf. § 14 i lokalplanen skal der etableres en ejerforening, der skal stå for vedligeholdelse af alle fællesanlæg.
23. Hvilken type vinduer ønskes. Træ/plast/aluminium/andet.
  - Jf. lokalplanens § 8.3 skal det udføres i aluminium eller træ.
24. Hvordan skal taghældningen være.
  - Jf. lokalplanens § 8.4 skal tagene udføres med en hældning på 40-50 gr.
25. Hvordan indrettes affaldshåndtering.
  - Der etableres en affaldsø (aflukket skur) samme sted for bolig og erhverv, men der vil være separate containere til bolig og erhverv.
26. Placering af postkasser.
  - Ikke fastlagt.

Byggeudvalget skal have indflydelse på fordeling af antal boligtyper og udformning af boligerne i projektet.

På møde mellem Sørkaden og Boligselskabet Sjælland den 12. november 2014 blev det aftalt, at de 130 parkeringspladser vest for Sørvej, ved Hvalsø Hallen, som omtales i § 5.4. i lokalplanen, ikke skal anlægges eller vedligeholdes af Hvalsø Boligselskab. De anlægges og driftes alene af Sørkaden.

Aftale om køb af byggeretskvadratmeterne indgås under forudsætning af, at skema B kan godkendes.

Der skal indgås kontrakt med Boligselskabet Sjælland om opgaven som bygherrerådgiver.

Bestyrelsen har modtaget den anbefaling, at man i det fremtidige arbejde med projektet, ikke anvender den rådgiver og de arkitekter, der har udarbejdet det foreliggende projekt.

### **Gennemgang af projektets status og budget for Søtorvet.**

Efter de senest gennemførte forhandlinger om projektet, i dag, er de samlede udgifter kr. 93.959.000. Det svarer til en opførelsespris pr. bolig på kr. 2 mio.

I Entreprisensummen på kr. 60.736.941 er indeholdt 8,8 mio. til uforudsete udgifter.

En entreprenør har tilkendegivet at kunne bygge til ca. 12.000 m<sup>2</sup> mens det oprindelige projekt opererer med ca. 15.000. Her er der således også mulighed for en besparelse.

Det budgetlagte beløb kr. 2.562.311 til ekstrafundering er efter det oplyse et maks. beløb, der efter en nærmere overvejelse er sat for højt.

Man har oplysningerne om funderingsomfang fra Fakta byggeriet, og man kan se, at der bliver mindre behov for fundering jo mere man nærmer sig Hovedgaden. Her er mulighed for en besparelse.

Med seneste ændring kan påregnes en husleje på kr. 1.044 m<sup>2</sup>.

### **Gennemgang af budgettet.**

I det fremlagte budget for den kommende Ejerforeningen har man forhandlet sig frem til, at de almene boliger skal betale kr. 195.000 for drift og vedligeholdelse af udeområderne, svarende til kr. 18 pr. m<sup>2</sup>.

Fraregner man prioritetsydelsen udgør driftsomkostning kr. 391 pr. m<sup>2</sup> af den samlede husleje på kr. 1.044.

Flere mener, at der skal betales en meget høj pris for grunden.

Prisen er kr. 4.207 og det ses i sammenhæng med en oplysning om, at der handles grunde i kommunen til kr. 2.600 pr. m<sup>2</sup>.

Den budgetterede m<sup>2</sup> pris på kr. 1.044 blev set i sammenhæng med:

- Landsbyggefondens Husleje og udgiftsstatistik 2013, der viser, at den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-husleje i landet i 2013 var kr. 737. For familieboliger på Sjælland kr. 730. For familieboliger ibrugtaget i 2012 kr. 814 m<sup>2</sup>.
- BOSJ skema: Sammenligning af lejeniveauer i 2014. Heraf fremgår, at nogle afdelinger med en husleje på over kr. 1.000 m<sup>2</sup> kan udlejes i flere områder, mens det medfører udlejningsproblemer i andre områder.
- Den gennemsnitlige husleje i Møllebankerne er kr. 983.
- Den gennemsnitlige husleje i Sems have er kr. 897.
- Den gennemsnitlige husleje i familieboligerne i Hvalsø er kr. 918, hvor der er udlejningsvanskeligheder og stor fraflytning i de to dyreste.
- I nabokommunen godkendes leje på kr. 950.

Efter en debat gav hver enkelt udtryk for sin holdning:

2 medlemmer mener man skal bygge på nuværende vilkår.

7 medlemmer mener man skal bygge, hvis grundprisen kan forhandles ned.

Konklusionen er herefter, at hvis prisen ligger fast på kr. 1.050 m<sup>2</sup>, så er svaret nej.

Hvis der kan forhandles en husleje på kr. 920 kr. m<sup>2</sup>, så vil bestyrelsen bygge.

Med denne pris er huslejen lidt billigere end der bygges til i Roskilde og andre kommunen i nærheden.

## **2. Eventuelt.**

Intet.

**Hvalsø Boligselskab**

Gitte Gertsen  
Formand

/

Poul Reynolds  
Forretningsfører