

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 30. januar 2020
Udsendt den 23. januar 2020

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 30. januar 2020 kl. 17.00 i beboerlokalet, Havrevangen 22, 3400 Hillerød

**Organisations-
bestyrelsen:** Anette Fogh, Jette Nørskov, Anna Marie Mason, Øyvind Bakke,
Birte Starup, Klaus Larsen, Birte Kreilgaard

Afbud: Birte Kreilgaard

KAB: Kundechef Louise Rasmussen, kundechef Henning Bøgh Holtov, driftschef
Børge Frisbæk

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst – præsentation af ny kundechef	2
2. Valg af dirigent	2
Sager til beslutning.....	2
3. Ny port til Stauns Hjørne	2
4. Udvidelse af projekt i Nyhuse – udskiftning af døre, vinduer, vvs og varmeinstallationer	2
5. Godkendelse af nye fordelingsnøgler på løn.....	4
Sager til orientering	6
6. Status fra bygherrerådgiver på Åmosevej	6
7. Eventuelt.....	7

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 30. januar 2020
Udsendt den 23. januar 2020

1. Velkomst – præsentation af ny kundechef

2. Valg af dirigent

Sager til beslutning

3. Ny port til Stauns Hjørne

I forbindelse med opførelsen af Frederiksborg Boligselskabs nybyggeri Stauns Hjørne, blev der modtaget tilbud fra entreprenør på montering af port, 49.500 kr. ekskl. moms. Udgiften til porten var en ekstra omkostning, da den ikke var en del af udbudsmaterialet. Tilbuddet blev ikke accepteret, da driften mente at kunne få et bedre tilbud.

Driften har efterfølgende fået monteret en port til 25.137,50 kr. inkl. moms.

Indstilling

Efter aftale med følgegruppen indstilles det til organisationsbestyrelsen at denne udgift dækkes af selskabets arbejdskapital og debiteres i 2019 regnskabet.

4. Udvidelse af projekt i Nyhuse – udskiftning af døre, vinduer, vvs og varmeinstallationer

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret omkring sagen den 11. november 2019.

Status på projektet

Siden det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2019, er det registreret og konkluderet i afdelingen, at de mange vandskader også kommer af gennemtærede brugsvandinstallationer. Rådgivningsfirmaet Danakon A/S, der allerede er tilknyttet sagen, har lavet en gennemgående registrering i afdelingen, der viser, at mange af brugsvandets kobberør er gennemtærede. De har vurderet, at det mange steder kun er et spørgsmål om tid, før der vil komme flere skader.

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 30. januar 2020

Udsendt den 23. januar 2020

Danakon A/S har i deres registreringsrapport anbefalet, at alle brugsvandsinstallationer, undtagen dem der er inde i boligerne, skal udskiftes.

Derudover så har det vist sig, at der i forhold til arbejdsmiljøkrav vil være behov for, at der etableres permanente kviståbninger fra taget.

I forhold til arbejdsmiljø betragtes taget som en krybekælder, og der er derfor krav om nødudgange pr. 30 meter. Hvis dette ikke udføres, kan det for den daglige drift betyde, at forholdene ikke stemmer overens med, hvad driftsrelaterede virksomheder stiller af krav. Dermed kan det betyde, at driften ikke vil kunne opretholdes.

Den 8. januar 2020 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingen blev informeret omkring projektets eventuelle udvidelser.

Rådgiverne præsenterede alle forholdene omkring både brugsvandsinstallationer og de permanente kviståbninger.

Økonomien blev gennemgået af projektlederen, og den nye huslejestigning blev præsenteret. Alle fremmødte til afdelingsmødet stemte projektudvidelserne igennem og godkendte den nye huslejestigningsprocent.

Fremtidige processer

Såfremt organisationsbestyrelsen kan godkende projektudvidelserne samt økonomi og huslejestigningsprocent, så vil der kunne rettes henvendelse til Hillerød Kommune, der på ny skal godkende projektet og lånoptagelse.

Der er på nuværende tidspunkt, planlagt udsendelse af udbud til entreprenørerne i februar 2020. Opstart af projektet er planlagt til april måned 2020.

Det er planlagt, at beboerne får mere konkret information omkring projektet, når der er lavet kontrakt med entreprenørerne.

Økonomiske konsekvenser

Med grundlag i rådgivernes registreringer er der foretaget en beregning af anskaffelsessummen, finansiering og huslejekonsekvens.

Den nuværende leje i Nyhuse er på 915 kr./m² årligt pr. januar 2019.

Den økonomiske beregning for projektet, inkl. de beskrevne projektudvidelser, ser således ud:

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 30. januar 2020

Udsendt den 23. januar 2020

Anlægsudgifter

Entrepisesum	15.298.854 kr.
Administrative omkostninger	2.910.620 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	<u>203.934 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>18.413.408 kr.</u>

Finansiering

Annuitetslån 30-årigt	16.363.408 kr.
Egen finansiering	250.000 kr.
Egen trækningsret	<u>1.800.000 kr.</u>
I alt	<u>18.413.408 kr.</u>

OBS!

Anskaffelsessummen er udvidet, men pga. nedjusteringer i låneydelsesprocenten (fra 6,0 % til 4,95 %) vil den procentvise huslejestigning ikke stige. Låneydelsesprocenten bliver altid sat højt i budgettet, blandt andet for at det senere kan justeres.

Dette blev præsenteret og godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 8. januar 2020.

Lejepåvirkning

Huslejen vil i gennemsnit stige med 19,85 %, således at huslejen efter udskiftningen af vinduer, døre, varmeanlæg og brugsvandsinstallationer vil udgøre 1.096 kr./m² årligt.

I den fremtidige huslejepåvirkning er der indregnet de besparelser på henlæggelser, som kommer i forbindelse med, at projektet bliver udført.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektudvidelserne og godkender projektets økonomi indeholdende udvidelserne og anskaffelsessummen samt den procentvise huslejestigning.

5. Godkendelse af nye fordelingsnøgler på løn

På tidligere organisationsbestyrelsesmøde i 2019 blev der orienteret om at der i forbindelse med, at afdeling Stauns Hjørne overgik til drift pr. 1. maj 2019, og samtidig blev sammenlagt med afdeling 42-5 Nyhuse, var blevet lavet nye fordelingsnøgler.

Samtidig blev driften omlagt for afdeling 42-10 Hammarshøj, idet der blev indgået aftale med rengøringsfirma om delvis håndtering af affald. Herved blev der frigjort personaletimer, som

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 30. januar 2020

Udsendt den 23. januar 2020

deles ud på de øvrige afdelinger, og deres andel af lønudgiften blev nedreguleret med 1,57 %, som blev fordelt på de øvrige afdelinger.

I forbindelse med sammenlægningen af afdelingerne 42-4, 42-6 og 42-7 pr. 1. januar 2020 er der udarbejdet nye fordelingsnøgler:

42000 Frederiksborg Boligselskab

Fordelingsnøgle på løn:

System nr.	Navn	Procent	Omregnet
42001	Hillerødsholm	10,52	8,53
42002	Stutterivænget	12,24	9,92
42003	Havrevangen	10,95	8,88
42005	Nyhuse	16,33	13,24
42008	Ålholmhjemmet	10,10	8,19
42009	Sophienborgvænget	5,80	4,70
42010	Hammarshøj	4,65	3,77
42015	Grønnemosen	29,41	23,85
		<u>100,00</u>	<u>81,08</u>
94140	Emil Kjær-Larsen		
42005	Nyhuse	81,08	
9036	EF Ålholmhjemmet	18,92	18,92
		<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

Den omregnede del skyldes, at en medarbejder er ansat 18,92 % i ejerforeningen Ålholmhjemmet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ovenstående nye fordelingsnøgler på løn.

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 30. januar 2020
Udsendt den 23. januar 2020

Sager til orientering

6. Status fra bygherrerådgiver på Åmosevej

Nærværende orientering har til formål at give en status på Åmosevej samt at give et kort resumé af det forløb, der har været hen over efteråret 2019.

Projektmæssigt er der indsendt byggeandragende i juli 2018. I sensommeren 2019 er der møde med Hillerød Kommune angående byggeandragendet for nybyggeriet, hvortil kommunen ønsker yderligere dokumentation, bl.a. en specifik redegørelse som dokumentation for at alle forhold i lokalplanen er overholdt.

Hillerød Kommune oplyser endvidere, at der ikke kan gives byggetilladelse før §8-oprensningen er udført, og der på ny er udført en risikovurdering af grunden, der skal myndighedsbehandles som en §8-tilladelse, før sagen kan byggesagsbehandles endeligt.

Hovedprojektet har været afsluttet siden foråret 2019 dog med uafklarede forhold omkring afledning af overfladevand samt disponering af parkeringspladser som følge af, at Hillerød Forsyning trækker den aftalte grundkøbsaftale (allonge vedr. slambassiner) tilbage, og at Hillerød Kommune ikke midlertidigt kan dispensere fra omfanget af parkeringspladser på projektet. Der foreligger således ikke et grundlag, hvortil det er muligt at projektere et "lovligt" projekt, hvilket får konsekvenser for den planlagte tidsplan.

Det kan være ganske problematisk, at grundlæggende forudsætninger for et projekt elimineres så sent i processen. BM Byggeindustri (BM) og totalentreprisetteamet har heldigvis været løsningsorienterede. Først efter en lang række løsningsforslag tilbyder Hillerød Forsyning en fifty-fifty løsning for at frigøre slambassinerne, så projekteringen kan færdiggøres.

Der har sideløbende været indsendt §8-ansøgning i april 2019 således, at §8-tilladelse kunne nås inden sommerferien, idet Hillerød Kommune havde oplyst en sagsbehandlingstid på 14 uger. Hillerød Kommune fremsender §8-tilladelsen ultimo juli 2019. Hillerød Kommune har fremsendt betingelser for §8-ansøgningen, som har været af et omfang, så det har været nødvendigt med ekspertise fra Dines Jørgensen Miljø og Geoteknik (DJ-MG) til at følge op på §8 forholdene. DJ-MG har brugt sidste halvår af 2019 på opfølgende ansøgninger (VVM-screening, grundvandssænkning, udledning af grundvand m.v.) således, at der den 13. januar 2020 er indhentet tilbud på jordoprensningen til udførelse primo 2020. Parkeringsarealet i Hillerød er derfor blevet spærret af, da oprensningen er klar til udførelse, hvis økonomien hænger sammen. Pt. afventes endvidere tilladelser fra Hillerød Kommune, som forudsætning for at oprensningen kan påbegyndes – forventeligt medio februar 2020.

Dagsorden

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 30. januar 2020

Udsendt den 23. januar 2020

Som konsekvens af manglende afklaring omkring slambassinernes og dermed areal-overdragelse samt miljøtekniske forhold med deraf tilkomne påvirkninger af projekt, økonomi og tid står det klart, at opstart af BM's udførelse må udsættes – forventeligt til sommeren 2020.

Ovenstående hindringer for projektets grundlag og fremdrift har ført til omfattende påvirkninger af projekt, økonomi og tid. Sagens økonomi er blevet udfordret i særdeleshed som følge af grundens beskaffenhed (forurenede jord og grundvand) samt krav fra Hillerød Kommune. Den komplicerede proces, der har været i efteråret 2019, har vidtrækkende konsekvenser for projektet. Pt. afventes revideret økonomi fra BM, som er nødsaget til at forholde sig til den komplicerede proces.

I forhold til oprensningen er der en vis usikkerhed i forhold til udførelse og økonomi, idet jordens beskaffenhed kun er kendt der, hvor der er udført borer. Der er imidlertid udført mange borer for at afdække risici mest muligt. Der er dog fortsat uafgrænset forurening, hvortil kilden til forurening endnu ikke er identificeret. Der skønnes en pulje hertil i budgettet for jordhåndteringen, men der er mange forhold, der påvirker oprensningen som ikke kan afklares, før udførelsen påbegyndes.

Sagens realisering er afhængig af, at sagen kan realiseres inden for den økonomiske ramme. BM har således fået til opgave at undersøge, hvor meget projektet kan indskrænkes inden for lokalplanens rammer. Det kan få indflydelse på byggesagsbehandlingen, idet der tilkommer nye oplysninger om materialer mv. ligesom der vil være tale om omprojektering til totalentreprisetteamet. Der er sat et møde i stand for at drøfte dette med BM. Afhængig af hvor drastisk projektet skal modificeres, kan det få indflydelse på den kommende proces, og under hvilke forudsætninger KAB ønsker at sagen skal realiseres – hvis den kan realiseres indenfor den givne ramme.

Der indsamles i øjeblikket økonomi på projektet, hvorefter der vil blive indkaldt til et ekstraordinært møde kun omhandlende Åmosevej.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen fra bygherrerådgiver til efterretning, og snarligt vil der blive indkaldt til et møde, hvor økonomi og en ny status fra bygherrerådgiver vil blive fremlagt.

7. Eventuelt