

Organisationsmøde i Lejerbo-Skørping den 29. juni 2018 i fælleshuset på Østermarksvej**Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Leo Christensen, Kirsten Nørgaard, Børge Olsen og Søren Nielsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig, driftschef Sif Rasmussen og projektleder Georg Schmidt.

Gæster: Entreprenør René Thomasbjerg og arkitekt Sigurd Jacobsen

Dagsorden:

1. Godkendelse af igangsættelse af nybyggeri i Terndrup

Ad 1. Godkendelse af igangsættelse af nybyggeri i Terndrup

Børge gav en introduktion til formålet med mødet, idet der skal træffes beslutning om videreførelse af nybyggeri i Terndrup. Der var tidligere truffet beslutning om, at huslejen maksimalt måtte være kr. 850 pr. kvadratmeter, hvis der skal arbejdes videre med projektet.

Georg startede med at læse notat fra byggeafdelingen op omkring byggeafdelingens bekymring for udlejningssituationen. Han oplyste følgende:

Udlejningssituationen:

Udlejningssituationen blev gennemgået og det af Marco Rasmussen udarbejdede notat omkring emnet, blev oplæst. Øvrige dele af notatet blev ikke gennemgået/læse op.

Georg oplyste, at Byggeafdelingen fraråder projektet gennemført.

Disse betænkeligheder kunne bestyrelsen ikke tilslutte sig, bl.a. begrundet med at dette projekt ikke anses for at være en "konkurrent" til de i notatet nævnte boliger grundet beliggenheden.

Der var desuden et afsnit i notatet omhandlende udbud, men det blev ikke læst eller drøftet.

Bestyrelsen har tidligere sagt nej til andre projekter, så man går ikke ind i dette projekt, uden at have tænkt sig om. Endvidere vil kommunen projektet, så det bliver gennemført under alle omstændigheder, om ikke i Lejerbo regi så i et andet boligselskabs regi.

Lejerbo Danmark skal godkende, at der stilles garanti/lån til rådighed for projektet.

Det blev oplyst, at der er 25-27 på en uofficiel venteliste, så bestyrelsen tror på udlejningen. Der er dog ingen på Lejerbos venteliste endnu.

Bestyrelsen oplyser, at en husleje på ca. kr. 850/m² er et krav.

Der er udarbejdet flere forskellige udlejningsbudgetter, og efter drøftelser i bestyrelsen, er man enige om, at hvis vi kan ramme kr. 870/m² kan huslejen godkendes.

Det lader sig formentlig gøre, hvis bl.a. henlæggelserne reduceres. Sif oplyste i den forbindelse, at hun stærkt fraråder at henlæggelserne sænkes ned under det niveau, de er på nu, da det er absolut minimum for at byggeriet også kan være økonomisk bæredygtigt fremover.

Herudover skal der barberes kr. 500.000 af budgettet, hvilket sker i entrepriseudgifterne, jf. aftale med rådgiver og entreprenør, eftersom rammen overskrides, hvis denne reduktion ikke gennemføres.

Organisationsmøde i Lejerbo-Skørping den 29. juni 2018 i fælleshuset på Østermarksvej

Byggeafdelingen udarbejder revideret udlejningsbudget, som fremsendes til Pia og Sif. De gennemgår budgettet i uge 29, og giver endelig besked om, hvorvidt der er basis for at gennemføre projektet inden for den aftalte husleje.

Projektudgifter

Rådgiver oplyser, at en byggepris på kr. 13 – 13.500/m² er markedsprisen for tilsvarende byggerier i området. Projektet her ender på kr. 12.500 inkl. moms i entreprisesum.

Projekt

Sigurd gennemgik herefter dispositionsforslag og materialebeskrivelse, hvilket er samme materiale som er fremsendt til kommunen i forbindelse med kvoteansøgningen.

René er indstillet på at give underskudsgaranti, hvilket også fremgår af grundkøbsaftalen.

Projektet skal i udbud.

Der arbejdes efter tidligt udbud i totalentreprise på baggrund af et myndighedsprojekt og materialebeskrivelse. Rådgiver har fortsat projekteringsansvaret.

Bemærkninger til projekt:

Der var mange synspunkter i forhold til materialebeskrivelsen, bl.a.:

Adskillelse mellem husene, ikke afklaret.

Der ønskes udhæng, og det lader sig formentlig gøre ved indgangene.

Muligvis laminat i stedet for parketgulve.

Der sættes ikke skabe ind, hvor der er plads til opvaskemaskine.

Decentralt ventilationsanlæg – emhætte med kulfilter, duer ikke der skal være udsugning fra emhætte.

Direkte afregning af vand, el og varme jf. grundejer.

Bestyrelsen fik oplyst, at de på et senere tidspunkt vil blive inddraget i prioriteringerne omkring ovenstående.

Lokalplan

Der gøres indsigelse mod lokalplanes krav om 2 p-pladser, der ønskes alene 1,5 plads/bolig. Grundejer fremsender indsigelse.

Skema A

Skal fremsendes snarest, og når vi er afklaret med, om der er basis for at gå videre med projektet. Skema A kan behandles, når lokalplanen er godkendt om 6 uger.

Beslutning:

En enig bestyrelse tilsluttede sig herefter projektets gennemførelse under forudsætning af, at det kan gennemføres inden for lovgivningens rammer (herunder rammebeløbet) og at huslejen bliver maksimalt kr. 870 pr. kvadratmeter samtidig med, at henlæggelserne holdes på et fornuftigt niveau.

Godkendt den 9. 7. 2018

