

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

Ekstraordinært Organisationsbestyrelsesmøde den 14. maj 2018, kl. 17.00 Kantinen

Til stede: *John B. Sørensen, Frank Sass, Ellen Højgaard Jensen, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Flemming Balle, Pernille Høholt, Said Hussein og Bjørn Olsen.*

Afbud: *Lise Buhelt, Jeanette Staudorf.*

Fra administrationen: *Lene Vennits, Nicolaj Kann Mohr (pkt 1) Michael Willer-Jensen og Louisae Lind (referent)*

Indholdsfortegnelse

1. Etageboliger Grønttorvet.....	1
2. Helhedsplan Bellahøj	5
3. Eventuelt.....	6

1. Etageboliger Grønttorvet

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

Seneste orientering til SAB's organisationsbestyrelse var på mødet den 22. november 2017.

Efter lange forhandlinger med FB Gruppen er det endeligt lykkedes at lande en aftale omkring opførelsen af SAB/AKB's etageboliger på Grønttorvet. Aftalen er en totalentreprisefortale med en fast pris, baseret på FB Gruppens lignende byggerier på Grønttorvet.

Grundet FB Gruppens produktionsrækkefølge er der lagt op til kort og effektiv beslutningsproces. FB Gruppen har betinget, at der skal underskrives en totalentreprisefortale senest den 1. juni 2018.

Med en fast totalentrepris pris på 16.125 kr. pr. m² og de mange udgifter, der har været afholdt til tidligere projektudarbejdelse, udbudsrunder og forventede liggeomkostninger, forventes budgettet overskredet med 800.000 kr.

Volumenstudie

FB Gruppen har udarbejdet et volumenstudie på projektet, som tager udgangspunkt i deres produktionsmetoder og arkitektur. Følgegruppen har været på besigtigelse på Grønttorvet, hvor de blev præsenteret for FB Gruppens referencebyggeri. Følgegruppen fandt byggeriet tilfredsstillende og ønsker et samarbejde med FB Gruppen. FB Gruppens nuværende volumenstudie fordeles som følgende:

Samvirkende Boligselskaber	2.863 m ² – 36 boliger
Boligselskabet AKB, København	2.862 m ² – 37 boliger

Den endelige opdeling af byggeriet mellem SAB og AKB er p.t. ikke endeligt fastlagt, da det kræver mere projektering. Opdelingen kan ændre ved lejlighedsantallet og m²-fordelingen, mellem SAB og AKB.

Bebyggelsen

Samlet etageareal (AKB/SAB) på byggefeltet	5.725 m ²
Etageareal, boligforening A:	2.221 m ²
<u>Etageareal, boligforening B:</u>	<u>3.504 m²</u>
Boligareal, i alt:	5.725 m ²

Heraf opgangsareal:	633 m ² (11 %)
Fælleslokale, opvarmet:	82 m ²
Fællesareal, uopvarmet væksthus (ca. 1 %):	123 m ²

Boligtyperne udgør p.t. følgende:

Antal boliger, i alt: 73 stk.	
Antal små boliger (max 35 m ²):	9 stk (12,3 %)
Antal små boliger (max 50 m ²):	8 stk (11,0 %)

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

Antal familieboliger (50-70 m2):	11 stk (15,0 %)
Antal familieboliger (max 115 m2):	45 stk (61,6 %)

De store familieboliger fordeles som følgende:

Heraf 2V: 1 stk

Heraf 3V: 25 stk

Heraf 4V: 19 stk

Kælder

Kælderareal i alt 1.098 m2

Depotrum

Depotrum i kælder: 73 stk

Cykelparkering i kælder 292 stk (4 pr. bolig)

Friareal

Tagterrasse: 259 m2

Økonomi og skema B budget

Resultatet af forhandlingerne med FB Gruppen har betydet, at store dele af byggesagens risikoelementer, vil ligge hos FB Gruppen som totalentreprenør. Den aftalte totalentreprise m2 pris på 16.125 kr., indeholder følgende:

- Opførelse af byggeriet (nøglefærdigt)
- Byggepladsomkostninger
- Vinterforanstaltning og byggestrøm
- Indeksering
- Uforudsete udgifter til byggeriet
- Tryk af tegninger/Byggeweb
- Landinspektør
- Geo og jordbundsundersøgelse, samt evt. oprensning
- Byggetilladelsesgebyr
- Entrepriseforsikringer
- 1. spadestik/rejsegilde

Ved at ovenstående elementer fastlægges i totalentreprisekontrakten, vil det give en væsentlig mindre udførelsesmæssig risiko for SAB og AKB.

Da byggeriet opføres som nøglefærdigt byggeri og med udgangspunkt i et færdigt opført reference byggeri er behovet for en bygherrerådgiver væsentligt reduceret. Den tidligere bygherrerådgiver har vurderet, at det vil være fornuftigt med et mindre tilsyn i udførelsesperioden, samt ved aflevering. Derfor er teknikerhonoraret reduceret til 270.000 kr., så der samlet for SAB og AKB er 520.000 kr. til eksternt rådgivning.

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

Skema B budget

Grundudgifter	18.997.750 kr.
Entrepriseudgifter	46.165.900 kr.
Administrative omkostninger	4.592.350 kr.
Gebyrer	<u>1.050.000 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>70.806.000 kr.</u>

Finansiering

Kommunalt bidrag 10 %	7.221.162 kr.
Beboerindskud 2 %	<u>1.444.232 kr.</u>
Lån 88 %	<u>63.546.225 kr.</u>

Huslejberegning

Ydelse på lån – 2,80 % af anskaffelsessum	1.982.568 kr.
Ydelse på lån – 0,27 % af lån	171.575 kr.
Driftsudgifter	<u>1.267.295 kr.</u>
Samlet årlig leje	<u>3.421.438 kr.</u>
Årlig ydelse pr. m ²	821 kr.
Årlige driftsudgifter pr. m ²	<u>443 kr.</u>
Samlet årlig leje ekskl. forbrug pr. m ²	<u>1.264 kr.</u>

Med totalentreprisen fastprisaftalen, forventes budgettet overskredet med ca. 800.000 kr., hvilket er i strid med støttebekendtgørelsen. Havde en økonomisk overskridelse af budgettet vist sig efter byggeriet er færdig, så skulle organisationen finde pengene i dispositionsfonden.

At sætte et byggeri i gang, velvidende at budgettet overskrides, kan i denne situation forsvares, fordi konsekvensen ved at lukke sagen påfører organisationen et endnu større økonomisk tab. Hvis sagen skulle lukkes ned på nuværende tidspunkt, skal SAB afholde følgende omkostninger:

- Risikovillig kapital (etageboliger)	375.000 kr.
- Tidligere MOE/Vandkunsten projekt	725.762 kr.
- Jordbundsundersøgelser	98.047 kr.
- Andre projektomkostninger	48.327 kr.
- <u>Advokat omkostning</u>	<u>275.635 kr.</u>
Sum	1.517.771 kr.

Dertil kan der forventes et krav på liggeomkostninger fra FB Gruppen på ca. 1,5 mio. kr., grundet den lange proces med de tidligere projekter, som ikke kunne realiseres.

Proces

Såfremt SAB går videre med projektet, vil den kommende proces blive kort og effektiv.

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

Projekteringsstart	1. maj 2018
Hensigtserklæring	4. maj 2018 (er indgået)
Aftaleindgåelse	1. juni 2018
Byggeandragende	30. juni 2018
Skema B ansøgning	30. juni 2018
Byggetilladelse	1. november 2018
Byggestart	1. december 2018
Aflevering	1. december 2019
Indflytning	1. januar 2020

Såfremt der i forbindelse med den videre projektering sker væsentlige ændringer af projektet og skema B budgettet, vil disse ændringer naturligvis blive forlagt SAB's organisationsbestyrelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at

- ovennævnte skema B budget forhøjes med 800.000 kr.
- forhøjelsen finansieres af arbejdskapitalen
- der indsendes skema B på ovennævnte grundlag
- der indgås kontrakt med FB gruppen, på betingelse af skema B godkendelse
- grundkøbsaftalen med skema B godkendelsen bliver endelig og at projektet hermed igangsættes

Nikolaj Kann Mohr, projektleder i BYG, præsenterede indstillingen og orienterede om baggrunden for punktet. Lene Vennits orienterede om status for frie midler i arbejdskapitalen. Organisationsbestyrelsen drøftede herefter indstillingen. Fokus for drøftelsen var hvorvidt, der i lyset af, at der er tale om et nøgleprojekt, er behov for at inddrage en ekstern bygherrerådgiver på projektet.

På baggrund af drøftelsen godkendte organisationsbestyrelsen at:

Ovennævnte skema B budget forhøjes med 800.000 kr

At forhøjelsen finansieres af arbejdskapitalen

At der indsendes skema B på ovennævnte grundlag

At der indgås kontrakt med FB gruppen, på betingelse af skema B godkendes

At grundkøbsaftalen med skema B godkendelsen bliver endelig og at projektet igangsættes.

Organisationsbestyrelsen besluttede derudover, at der på det kommende ordinære møde den 15. juni skal være en orientering om opgave – og ansvarsfordelingen mellem KAB som byggeforretningsfører og ekstern bygherrerådgiver. Hvad omfatter en granskning, og hvorfor er der behov for bygherrerådgivning når man køber et nøgleprojekt.

2. Helhedsplan Bellahøj

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

På baggrund af afholdt følgegruppemøde onsdag den 9. maj 2018 gives en mundtlig orientering om status for projektet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om, at den udarbejdede miljøundersøgelse for Bellahøj I og II ikke giver anledning til bekymring, men at undersøgelsen lægges på afdelingens hjemmeside, når den forelægges i en mere præcis og kommunikerbar form og når følgegruppen har haft anledning til at orientere sig yderligere i materialet.

3. Eventuelt

Flemming Balle spurgte om der var bevilliget et udlæg til miljøcertificering af Idrætsskollegiet. Administrationen har undresøgt sagen. Det bevilligede udlæg på godt 0,8 mio. kr. er tilbageført tilbageført til boligorganisationen, da der er optaget byggelån i sagen.

SAB

Møde den 14. maj 2018

Udsendt den 16. maj 2018

Referatet er forelagt og godkendt.

København den _____

John B. Sørensen

Frank Sass

Lise Buhelt

Bjørn C. Olsen

Pernille Høholt

Jeanette Staudorf

Said Hussein

Bjarne Krohn

Ellen Højgaard Jensen

Flemming Balle

Mogens Hansen