

**Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde  
i Boligforeningen VIBO  
torsdag, den 12. januar 2012, kl. 17.30  
i Sankt Peders Stræde 49 A, 1. sal, 1453 København K**

---

Der var fremmødt 15 fra kreds 1, 2 fra kreds 2 samt 2 fra kreds 9

---

Der blev udleveret supplerende materiale vedrørende eventuel byggesag på matr. nr. 10 c Hillerød Bygrunde udarbejdet af Kuben Management.

Jackie Lauridsen bød velkommen til repræsentantskabet.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af forretningsorden
4. Valg af stemmeudvalg
5. Køb af jordstykke, matr. nr. 10 c Hillerød Bygrunde, beliggende Klostervej 28, 3400 Hillerød til opførelse af 12 til 15 familieboliger, jfr. vedlagte bilag

**Ad pkt. 1 - Valg af dirigent**

Bent Cramer fra afdeling 103 blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at der var sket lovlig indkaldelse til repræsentantmødet.

**Ad pkt. 2 - Valg af referent**

Tina Kastberg blev valgt som referent og takkede for valget.

**Ad pkt. 3 - Godkendelse af forretningsorden**

Forretningsordenen blev godkendt.

**Ad pkt.4 - Valg af stemmeudvalg**

Følgende blev valgt til stemmeudvalget: Ruth Clausen, afdeling 106, Liselotte Wienberg, afdeling 117, Bent Cramer, afdeling 103.

**Ad pkt. 5 - Køb af jordstykke, matr. nr. 10 c Hillerød Bygrunde, beliggende Klostervej 28, 3400 Hillerød til opførelse af 12 til 15 familieboliger, jfr. vedlagte bilag**

Preben Steen Nielsen fra Kuben Management forelagde byggesagen og orienterede om, at han tidligere har været involveret i en byggesag, som ikke blev til noget på matr. nr. 10 c Hillerød Bygrunde.

Det pågældende grundstykke ligger geografisk meget centralt i forhold til Hillerød Centrum, samtidigt ligger det meget smukt i nærheden af slottet.

I henhold til lokalplanen skal byggeriet opføres i 3 etager.

Der er kalkuleret med opførelse af 12 familieboliger med et gennemsnitsareal på 101 m<sup>2</sup>. Stuelejlighederne bliver i 1 plan, mens de øvrige lejligheder bliver i 2 plan med en indvendig trappe. Fordelen ved dette er, at man således undgår at etablere en elevator, som både anlægsmæssigt og driftsmæssigt er dyr.

I forbindelse med stuelejlighederne bliver der anlagt privat have, og til de øvrige lejligheder vil der blive etableret altan.

I henhold til lokalplanen skal der afsættes 1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal. Dette er et relativt stort areal og sammenholdt med, at der etableres private haver til alle stuelejlighederne, betyder det, at der ikke bliver særlig meget fællesareal.

Der er kalkuleret med, at byggeriet kommer til at koste 903 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette svarer til, at en lejlighed på 101 m<sup>2</sup> vil komme til at koste omkring 7.900 kr. pr. måned i husleje ekskl. forbrug. Med a conto betaling til vand og varme vil den månedlige husleje komme til at andrage omkring 8.500 kr., hvilket er et meget konkurrencedygtigt huslejeniveau i Hillerød-området.

Arkitektfirmaet Dall og Lindhardtzen A/S vil blive antaget som totalrådgiver, såfremt VIBO vinder udbuddet.

Preben Steen Nielsen oplyste, at der er kalkuleret med at byde 3,9 mio kr. i grundkøbesum.

Lise Jørgensen, afdeling 802 forespurgte til, hvor sikker man er på, at det beløb, der er afsat til forureningsoprensning, også vil dække den faktiske udgift.

Preben Steen Nielsen oplyste, at Niras i forbindelse med de pågældende forureningsundersøgelser har skønnet, at udgiften til oprensningen inkl. moms vil andrage 1 mio kr. I budgettet er der afsat 250.000 kr. mere til oprensning, således at det samlede beløb i budgettet for byggesagen til oprensning inkl. moms andrager 1.250.000 kr.

Preben Steen Nielsen orienterede om de pågældende forureningsundersøgelser, som Niras har foretaget. Preben Steen Nielsen præciserede samtidigt, at ligegyldigt hvor grundigt de foretagne forureningsundersøgelser har været, vil der selvfølgelig altid i forbindelse med et byggeri kunne dukke uforudset forurening op, således at det beløb, der er afsat til forureningsoprensning, ikke dækker den faktiske forureningsoprensning.

Preben Steen Nielsen orienterede i denne forbindelse om, at såfremt det viser sig, at forureningen på matr. 10 c er mere omfattende end antaget, vil handlen kunne gå tilbage, idet der ikke vil kunne opnås godkendt skema B.

John Christensen, afdeling 118 efterlyste en risikovurdering i forbindelse med byggesagen. John Christensen oplyste, at han allerede i forbindelse med byggesagen i Valby har efterlyst, at der ved nye byggesager altid skal være udfærdiget en risikovurdering til brug for repræsentantskabet.

John Christensen forespurgte til, om at der eventuelt er en konflikt ved, at VIBO administrerer FAB, og at FAB ligeledes af Hillerød Kommune er blevet indbudt til at afgive tilbud på byggesagen.

Anne-Merethe Bryder orienterede om, at FAB ikke har ønsket at afgive tilbud på byggeriet. Bestyrelsen i FAB har truffet beslutning om, at de ikke på nuværende tidspunkt ønsker at opføre yderligere boliger, da man vurderer for tiden ikke at have hverken midler, overskud eller umiddelbar kompetence til at gå ind i byggesager.

John Christensen forespurgte til risikoen for eventuelle arkæologiske fund med baggrund i, at grundstykket ligger tæt på slottet.

Preben Steen Nielsen oplyst, at der i budgettet for byggesagen er afsat penge til forhistoriske undersøgelser. Preben Steen Nielsen præciserede i denne forbindelse, at der ligesom med forurening altid vil være risiko for arkæologiske fund. Dette gælder ikke blot pågældende byggeri, fordi det ligger tæt på slottet, men vil gælde for alle byggerier.

John Christensen tilkendegav, at det efter hans opfattelse er et stort minus i forhold til børnefamilier, at der næsten ingen fællesarealer vil blive i forbindelse med det pågældende byggeri.

Med hensyn til det ikke så store fællesareal til ejendommen oplyste Preben Steen Nielsen, at han vil undersøge muligheden for hos Hillerød Kommune at få dispensation fra lokalplanen, således at der ikke skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal. Såfremt det er muligt at opnå en sådan dispensation, vil man kunne få frigjort ekstra friareal til ejendommen.

Lise Jørgensen, afdeling 802 forespurgte til, hvad VIBO's udgifter til byggesagen vil udgøre, såfremt man vinder udbuddet, men byggesager falder til jorden og ikke bliver gennemført.

Preben Steen Nielsen oplyste i denne forbindelse, at Kuben Management arbejder "no cure no pay" på den pågældende sag, og der således ikke vil være nogen udgift til Kuben Management. Men der vil selvfølgelig være nogle udlæg, som skal betales til øvrig rådgiver, herunder et delhonorar til Arkitektfirmaet Dall og Lindhardt'sen A/S, såfremt byggesagen ikke gennemføres.

Lise Jørgensen, afdeling 802 forespurgte endvidere til udlejningsmulighederne i området. Preben Steen Nielsen oplyste, at en husleje på 903 kr. pr. m<sup>2</sup> som sagt er et meget konkurrencedygtig huslejeniveau i Hillerød-området. FAB's boliger udlejes i samme område uden tomgang til tilsvarende huslejeniveau.

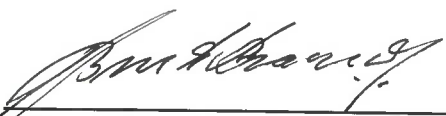
John Christensen anbefalede, at repræsentantskabet stemmer imod den pågældende byggesag, da der ikke foreligger en risikoanalyse.

Der blev herefter foretaget afstemning ved håndsoprækning.

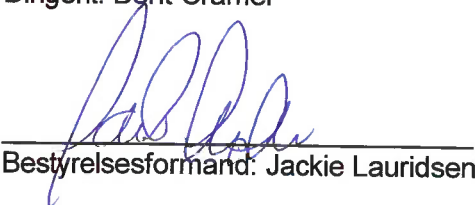
13 stemte for byggesagen, 5 stemte imod byggesagen og 1 stemte hverken for eller imod, hvorefter byggesagen er vedtaget. Kuben Management vil herefter foranledige, at der på vegne af VIBO afgives tilbud til Hillerød Kommune.

---

Referent: Tina Kastberg



Dirigent: Bent Cramer



Bestyrelsesformand: Jackie Lauridsen