

Egedal Boligselskab
Møde den 1. februar 2017
Udsendt den 10. februar 2017

**Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 1. februar 2017 kl. 19.00 i
Fælleshuset i Elmehøj, Dyvelåsen 88
2765 Smørum**

Til stede: Per Husted Sørensen, Annette Olsen Hussain,
Kjeld Anderson, Pia Lafontaine

Observatør: Otto Hansen

Afbud: Bo Schytter, Jens Jørgen Nygaard, Rita Hardenberg

KAB: Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Brian Schnell,
teamleder Charlotte Jakobsen Szøts

Indholdsfortegnelse

1. Idekongurrence – Egedal Kommune2
2. Ombygning af ejendomskontor i Smørum Gårdhuse3

Bilag 1: Fleksible almene boliger primært målrettet flygtninge.....2

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 10. februar 2017

1. Idekonkurrence – Egedal Kommune

Egedal Kommune ønsker at opføre 80 små almene familieboliger, som i første omgang primært målrettes flygtninge. Boligerne ønskes opført på en sådan måde, at de enkelte kan ombygges til familieboliger, hvis behovet ændres.

På den baggrund er det besluttet at udskrive en idékonkurrence om etablering af op til 80 små almene familieboliger fordelt på 3-4 konkrete grunde i Egedal Kommune.

Grundene, der indgår i konkurrencen, er beliggende spredt i hele kommunen (se bilag). Som led i konkurrencen ønskes som minimum illustreret en konkret bebyggelse på én af de foreslåede placeringer.

I første omgang ønskes boligerne anvendt fortrinsvis til flygtninge, hvorfor boligarealet skal være mellem 30-40 m² med tilhørende fællesfunktioner som vaskeri, fællesrum og lignende faciliteter. På sigt skal boligerne kunne omdannes til familieegnede boliger, efterhånden som behovet for de små boliger mindskes.

Der stilles således krav til en vis fleksibilitet i boligens udformning og mulighed for omdannelse inden for en økonomisk overkommelig ramme. Boligmodulet skal i princippet kunne anvendes på alle grundene, dog under hensyntagen til de enkelte grundenes planforhold.

Økonomisk og social bæredygtighed er nøgleord i behovet for at finde nye løsninger til at huse flygtninge og familier med små indkomster. Der er således behov for fremtidssikrede løsninger i designet af en bolig, der med få enkle midler kan ombygges fra små boliger til større familieegnede boliger alt efter behov. Byggeriet skal samtidig afspejle høj arkitektonisk kvalitet med et nutidigt formsprog, som på den måde kan danne rammen om den gode bolig.

Ved etablering af flygtningeboliger har Egedal Kommune 100 % anvisningsret til boligerne og bærer derfor den økonomiske risiko ved lejetab.

På organisationsbestyrelsesmødet vil KAB fremlægge et skitseforslag på en samlet bebyggelse på en af grundene.

Bilag 1: Fleksible almene boliger primært målrettet flygtninge

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at deltage i idékonkurrencen samt bevilger 50.000 kr. ekskl. moms af arbejdskapitalen til udarbejdelse af skitseforslag.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 10. februar 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt at deltage i idékonkurrencen samt bevilligede 50.000 kr. ekskl. moms af arbejdskapitalen til udarbejdelse af skitseforslag.

2. Ombygning af ejendomskontor i Smørum Gårdhuse

I foråret/forsommeren 2016 var der en dialog omkring arbejdsmiljøet i Egedal Boligselskab og tilhørende afdelinger. Drøftelserne var mellem arbejdsmiljøkonsulenten og medarbejderne samt driftsleder Jan Abel.

Arbejdsmiljørapporten indeholdt en beskrivelse af ejendomskontoret og dets faciliteter, som skal forbedres. Alternativet er at ejendomskontoret får nedlagt et påbud.

I rapporten skrives følgende;

"Smørum Gårdhuse, Ejendomskontor:

*Et ejendomskontor og mandsskabslokaler **skal** indrettes efter de af Arbejdstilsynets regler – AT-vejledning A.1.11, A.1.15, A.1.9 og A.1.13.*

Ejendomskontoret opfylder ikke disse regler bl.a. er kontoret for lille og der findes ikke flugtvej umiddelbart bag skrivebordet.

***Opholdslokale** det nuværende lokale må/kan ikke bruges som spiselokale for medarbejdere da dette er væsentligt for lille til dette brug.*

Der skal bl.a. forefindes køkken i samme eller i umiddelbar forlængelse af spiselokalet.

***Omkædningslokaler** disse skal forefindes i umiddelbart nærhed af spiselokaler dette er ikke tilfældet i øjeblikket.*

*Da ovenstående er en tilsidesættelse af arbejdsmiljøloven med tilhørende vejledninger **skal** der igangsættes en løsning af disse problemstillinger umiddelbart."*

Efter modtagelse af rapporten drøftes forskellige tiltag med konsulenten.

Driften så tre muligheder:

1. At tilvejebringe en udvidelse af de kendte faciliteter. Dette vil koste ca. 350.000-400.000 kr. ekskl. moms.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 10. februar 2017

2. At kontoret flyttes til det eksisterende vaskeri i afdelingen (når dette alligevel skal re-
tableres og placeres et andet sted – jf. beslutningen på afdelingsmødet i marts 2016).
Dette vil koste ca. 205.000 kr. ekskl. moms.
3. At flytte ejendomskontoret helt ud af afdelingen. Sidstnævnte ses ikke realistisk, idet
de fleste af selskabets beboere er bosiddende i afdelingen.

Driften har ved et ekstraordinært afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse den 16. januar 2017 fået tilsagn til, at det er i orden, at flytte ejendomskontorets administrative faciliteter til det gamle vaskeri (når dette er reableret i det sideliggende lokale). Det betyder, at de nye faciliteter kan være etableret ca. den 1. september 2017.

Udgifterne til arbejderne skal afholdes af selskabet. Der blev endvidere spurgt til leje af lokalet, men det er ikke indregnet i indstillingen.

Montering af ny hoveddør inkl. ny kortlæser	ca.	20.000 kr.
Etablering af skillevæg mod indgang	ca.	20.000 kr.
Etablering af skillevæg mellem kontor	ca.	25.000 kr.
Disk	ca.	5.000 kr.
Gulv – opretning	ca.	12.000 kr.
Etablering af trinettekøkken	ca.	25.000 kr.
Belysning	ca.	8.500 kr.
Maler	ca.	10.000 kr.
Bad/toilet – justering af rum	ca.	25.000 kr.
Nye vinduer/brystning 6 stk.	ca.	35.000 kr.
Flugtvej		0 kr.
I alt	ca.	185.500 kr.
<u>Uforudsete udgifter</u>		<u>20.000 kr.</u>
<u>Samlet bevilling udgør – ekskl. moms</u>	ca.	<u>205.500 kr.</u>

Indstilling

Det indstilles, at Egedal Boligselskab bevilger 256.875 kr. inkl. moms til arbejderne. Der aflægges byggeregnskab for opgaven til selskabets organisationsbestyrelse efter arbejderne er færdigetableret. Driften tager kontakt til arbejdsmiljøkonsulenten for at orientere/drøfte ovenstående tiltag, således at det opfylder lovens arbejdsmiljøbestemmelser.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 10. februar 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge 256.875 kr. inkl. moms af dispositionsfonden til arbejderne.