



Punkt 11.

Boligforeningen Fjordblink, afd. 36, Godsbanen – 35 almene familieboliger – endelig anskaffelsessum (skema C)

2013-14707

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 60.856.000 kr.,

et kommunalt grundkapitalindskud på 4.260.000 kr.,

en kommunal garanti på 33.565.212 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet og

en gennemsnitlig årlig starthusleje på 826 kr. pr. m².

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligforeningen Fjordblink, afd. 36, v/ Alabu Bolig, Brohusgade 2B, 9000 Aalborg.

Projekt

Boligerne er opført som etagebebyggelse på Godsbanearialet på byggefelt 1A13. Boligerne er etableret i en ejerlejlighed for sig i en ny afdeling, nr. 36. Den del af stueetagen, der orienterer sig mod Campustorvet er etableret som en ejerlejlighed for sig, der ejes og drives af en eller flere private investorer. Tanken er at etablere funktioner ud mod torvet, der kan skabe liv og mangfoldighed i området.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema B	Husleje pr. måned Skema C
etagebyggeri	6 stk. 2-rums á ca. 79 m ²	5.411 kr.	5.437 kr.
etagebyggeri	23 stk. 3-rums á ca.96 m ²	6.576 kr.	6.608 kr.
etagebyggeri	6 stk. 4-rums á ca.111 m ²	7.604 kr.	7.640 kr.

Det samlede bruttoetageareal er på i alt 3.342 m².

Det er oplyst, at byggeriet overholder energikravene til lavenergibygninger, klasse 2015 i bygningsreglement 2010 i overensstemmelse med de krav, der er stillet i lokalplan 1-1-110 for Godsbanearialet.

Skema A blev godkendt på byrådsmøde, den 13.12.2010

Skema B blev godkendt på byrådsmøde, den 30.05.2011, pkt.16.

Byggeskadefond

Byggeskadefonden har ved 1 års eftersynet konstateret væsentlige byggeskader.

Det drejer sig om følgende skader:

- Altaner på Blok A. Fald mod bygning og opfugtning af facaden
- Utætte, fejlplacerede fuger ved yderdøre
- Manglende sålbænke ved vinduer og facader
- Svigt i facadebeklædning af zink og aluminium
- Vindspærre eksponeret for vejrlig
- Ventilering af facadebeklædning
- Svigt i afvanding – ”grønne tage”

Byggeskadefonden har anslået at udbedring af byggeskaderne for hele bebyggelsen vil beløbe sig til ca. 29,7 mio.kr.

Byggeskadefonden har ved brev af 14. august 2014 overfor boligforeningen givet tilsagn om at ville dække 95 % af udgifterne til udbedring af de anerkendte byggeskader for den almene boligdel i bebyggelsen (afd. 35 og 36).

Boligforeningen skal selv dække 5 % af udgifterne, hvilket anslås til et beløb på i alt ca. 1.483.500 kr. for begge afdelinger. Andelen for afd. 36 anslås til 250.000 kr.

Udgiften dækkes af hovedforeningens dispositionsfond. Der er allerede dækket 124.950 kr. af dispositionsfonden jf. referat fra møde i organisationsbestyrelsen den 15. juni 2015, da Byggeskadefonden på dette tidspunkt havde oplyst, at de samlede udgifter til udbedringen var skønnet til 15,0 mio. kr.

Det resterende beløb på 125.050 kr. vil blive dækket af hovedforeningens dispositionsfond. Udgiften vil således ikke påvirke huslejen.

Udgifterne til udbedring af byggeskaderne for erhvervsarealerne i stueetagen skal afholdes af de private ejere.

Der pågår i øjeblikket en syn og skønssag. Udbedringsarbejderne kan derfor ikke igangsættes før den er afsluttet.

Byggeskadefonden vil rejse en regressag mod de ansvarlige for skaderne.



Ændringer i forhold til skema B:

Projektet er i princippet uændret i forhold til skema B.

Økonomi:

Den samlede stigning i anskaffelsessummen i forhold til skema B er på 475.000 kr. svarende til en stigning på 142 kr. pr. m² eller 0,8 %. Det svarer til en samlet anskaffelsessum på 18.209 kr. pr. m².

Maksimumbeløbet for almene familieboliger påbegyndt i 2011 er på 18.090 kr. pr. m² incl. et energitillæg på 1.070 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Der var budgetteret med en anskaffelsessum der var lidt under det gældende maksimumbeløb. Dette beløb må ikke overskrides ved skema C. Dog kan der godkendes en overskridelse som følge af ekstraudgifter til regulering af entreprisekontrakter som følge af, at byggeperioden har været længere end den gældende 1-årige fastprisperiode. Denne indeksering kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumbeløbet.

Anskaffelsessummen er steget med 475.000 kr. hvilket svarer til indekseringsbeløbet.

Stigningen i entrepriseudgifterne på 1.402.000 kr. skyldes blandt andet opgradering af inventar, håndlister i rustfrit stål, blokvæg i fællesrum og molokker.

Reduktionen i grundudgifterne på 502.000 kr. skyldes at tilslutningsafgifterne er blevet mindre end anslået ved skema B.

Reduktionen i omkostninger på 425.000 kr. skyldes mindre udgifter til byggelånsrenter og øvrige finansielle udgifter.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån 91%	Kommunal grundkapital 7%	Beboer- indskud 2%	1) Kommunal garanti
		---	Kr.---		
Skema B	60.381.000	54.947.000	4.227.000	1.208.000	Ikke beregnet
Ændring	+ 475.000	+ 432.000	+ 33.000	+ 9.000	0
Skema C	60.856.000	55.379.000	4.260.000	1.217.000	33.565.212

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er beregnet af det långivende realkreditinstitut til 60,61 % af lånebeløbet.

Sagen medfører ikke kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af Staten.

Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 4 kr. i forhold til skema B til 826 kr. pr. m². Heraf udgør kapitaludgifterne 547 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 279 kr. pr. m² pr. år.

Den gennemsnitlige starthusleje udgør 826 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Kortbilag