



Punkt 9.

Godkendelse af projekt og anskaffelsessum inden byggestart - 12 almene familieboliger (stayboliger) – skema B. Vivabolig, afdeling 134, Gundorflund 5 og 6, 9000 Aalborg.

2015-062551

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender projekt og anskaffelsessum inden byggestart, herunder

at den støtteberettigede anskaffelsessum forhøjes med 1.512.000 kr. til 18.296.000 kr.,

at det kommunale grundkapitalindskud forhøjes med 152.000 kr. til 1.830.000 kr.,

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges, og

at det samlede boligareal forøges med 74 m² fra 876 m² til 950 m².

Beslutning:

Anbefales.

Tina French Nielsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig, afdeling 134, Gundorfslund 5 og 6, 9000 Aalborg.

Projekt

Projektet er med på boligprogram 2015-2017 og er planlagt opført/ombygget i 2016. Bebyggelsen Gundorfslund er beliggende i Kærby ved Hobrovej.

Bebyggelsen er en traditionel stokbebyggelse fra begyndelsen af 1940'erne. Bebyggelsen er opført som pensionistboliger.

Ejeren af bygningen, Gundorfslund 5 og 6, har senest været Aalborg Kommune, som har benyttet lokalerne til administration for Ældre- og Handicapforvaltningen.

Boligselskabet har købt ejendommen af Aalborg Kommune med henblik på indretning af 12 familieboliger fortrinsvis til studerende, såkaldte (stayboliger). Boligerne indrettes således at der er mulighed for en fleksibel indretning, da der vil være mulighed for at etablere et ekstra værelse i boligerne.

Facaderne er udført i røde teglsten og tagbelægningen er røde vingetegl. Den eksisterende tagbelægning udskiftes til nye røde vingetegl.

Der foretages efterisolering af facader ligesom vinduer og udvendige døre udskiftes til energiruder i træ/alu. Boligerne i stueetagen får private haver, og boligerne på 1. og 2. sal får altaner mod vest.

I forbindelse med indretning af de nye boliger foretages der en totalrenovering af den indvendige del af bebyggelsen.

Forøgelsen af det samlede boligareal med 74 m², fra 876 m² til 950 m² skyldes at boligernes facader energi-optimeres. Det sker for facadernes vedkommende ved, at disse isoleres og der opføres en ny skalmur.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned Skema A	Husleje pr. måned skema B
Etagebyggeri	12 stk. 3-rums á ca.79 m ²	7.105 kr.	5.616 kr.

Den månedlige husleje fra skema A til B er faldet med 1.489 kr. hvilket skyldes, at driftsudgifterne er blevet væsentligt nedjusteret. Det skyldes blandt andet, at driftsudgifterne fejlagtigt var angivet med et for højt beløb ved skema A. Den årlige husleje er således faldet fra 1.168 kr. pr. m² til 853 kr. pr. m².

Skema A blev godkendt i byrådet den 28. september 2015 (punkt 12).

Byggeriet overholder kravene til energirammen for ombygningsprojekter i Bygningsreglement 2010.

Økonomi

Den samlede anskaffelsessum er i forhold til skema A steget med 99 kr. pr. m² til 19.259 kr. pr. m²., hvilket er lidt lavere end det gældende maksimumsbeløb.

Stigningen skyldes regulering af maksimumsbeløbet fra 2015 til 2016.

Maksimumsbeløbet for almene familieboliger påbegyndt i 2016 er 19.370 kr. pr. m² inkl. et energitillæg på 1.140 kr. pr. m² boligareal, da der er tale om etagebyggeri.

Byggeriet skal finansieres inden for nævnte beløb og ifølge almenboligloven må rammebeløbet inkl. energitillæg godkendt ved skema B ikke overskrides ved byggeriets aflevering (skema C).

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 20%, omkostninger 12% og entrepriseudgifter 68%.

Ifølge driftsbudgettet for det første år er den årlige husleje pr. m² beregnet til 853 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 539 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 314 kr. pr. m² pr. år.



Anskaffelsessum og finansiering (pr. januar 2016):

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	16.784.000	14.770.000	1.678.000	336.000	Ikke beregnet
Ændring	+ 1.512.000	+ 1.330.000	+ 152.000	+ 30.000	
Skema B	<u>18.296.000</u>	<u>16.100.000</u>	<u>1.830.000</u>	<u>366.000</u>	<u>10.412.000</u>

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantien er nu foreløbig beregnet af det långivende realkreditinstitut til 64,67% af lånebeløbet.

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



Bilag:

Oversigtskort

Vilkår

Plantegning - stueetage

Plantegning - 1. sal

Designoplæg