



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

Punkt 12.

Nørresundby Boligselskab – Studievej 19 – 30 almene ældreboliger med serviceareal - Endelig anskaffelsessum (skema C).

2013-32856.

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 56.707.000 kr. for boligdelen,
et kommunalt grundkapitalindskud på 3.969.490 kr.,
en kommunal garanti på 33.965.350 kr. for realkreditlån til finansiering af boligdelen,
en gennemsnitlig årlig starthusleje for boligerne på 1.078 kr. pr. m² og
en endelig støtteberettiget anskaffelsessum på 8.690.000 kr. for servicearealerne

Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab, afdeling 69 og 70.

Byggeriet består af 30 almene ældreboliger med tilhørende serviceareal indrettet til svært fysisk og psykisk handicappede borgere med behov for en indretning, der imødekommer deres bevægelsesmønstre som kørestolsbrugere.

Byggeriet er opført som et etplans byggeri med facader i tegl og lette partier i fibercementplader og med beton bagmurselementer. Taget er udført som fladt tag i selv bærende træ tagkassetter med tagpap.

Byggeriet er indrettet med 6 selvstændige bygninger forbundet med glasgange og indrettet med 5 boenheder med hver 6 boliger og med et fælles opholdsareal til hver boenhed, en fællesbygning og en depot- og garagebygning. En af bygningerne indeholder to boenheder. Boligerne er indrettet som 2-rums boliger med mulighed for let gipsvæg/rumadskiller mellem stue og soverum.

Boligerne er på gennemsnitlig ca. 82 m², i alt 2.467 m². Herudover er der fælleslokaler på 165 m², som er indrettet til fælles opholdsarealer tilknyttet hver boenhed samt til gang- og fordelingsareal. Boligdelen er på 2.632 m².

Servicearealerne er på 428 m². Arealerne udgør en integreret del af bebyggelsen, men er etableret som en selvstændig økonomisk og juridisk enhed, der er udskilt fra boligdelen som en ejerlejlighed.

Det samlede etageareal er på 3.060 m².



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

Skema A blev godkendt i byrådet den 13. december 2010 (pkt. 36).

Skema B blev godkendt i byrådet den 12. december 2011 (pkt. 7).

Ændringer i forhold til skema B:

Projektet er i princippet uændret i forhold til skema B.

Der var ved skema B budgetteret med en anskaffelsessum på 21.460 kr. pr. m², svarende til gældende maksimumbeløb for ældreboligbyggeri påbegyndt i 2011.

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.

I det foreliggende projekt har der været en sådan indeksering på 224.000 kr.

Grundudgifter er reduceret med 112.000 kr. som følge af lavere funderingsudgifter og tilslutningsudgifter i forhold til det budgetterede.

Entrepriseudgifterne er steget med ca. 1,2 mio. kr. som følge af den nævnte indeksering og større bygherreleverancer end forventet. Der er samtidig sparet på de afsatte udgifter til udtørring og ekstraordinære vinterforanstaltninger.

Omkostningerne er reduceret med ca. 0,8 mio. kr. på grund af sparede byggelånsrenter.

Den støtteberettigede anskaffelsessum i forhold til skema B er samlet steget med 224.000 kr.

Støtteberettiget endelig anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelsessum	Realkreditlån (91%)	Kommunal grundkapital (7%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema B	56.483.000	51.399.530	3.953.810	„1.129.660	33.831.480
Ændring	+ 224.000	+ 203.840	+ 15.680	+ 4.480	+ 133.870
Skema C.	56.707.000	51.603.370	3.969.490	1.134.140	33.965.350



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) og dermed garantibeløbet er beregnet af det långivende realkreditinstitut til 65,82 %.

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

Husleje for boligdel

Den gennemsnitlige årlige husleje er steget med 62 kr. pr. m² i forhold til skema B.

Den gennemsnitlige starthusleje udgør 1.078 kr. pr. m² pr. år. excl. forbrug.

Anskaffelsessum for serviceareal

Anskaffelsessummen for servicearealerne er reduceret med 454.000 kr. i forhold til skema B til i alt 8.690.000 kr., svarende til 20.304 kr. pr. m². Staten giver et tilskud på 40.000 kr. pr. bolig, som er tilknyttet servicearealerne, i alt 1.200.000 kr. Den resterende del af udgiften er finansieret ved låneoptagelse. Ældre- og Handicapforvaltningen lejer servicearealerne af Nørresundby Boligselskab.

Beslutning:

Anbefales.



By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 06.03.2014