



Punkt 7.

Godkendelse af Skema A for 24 nye almene familieboliger på Toftegårdsvej, Sulsted - Boligselskabet Nordjylland afd. 01.76

2017-060275

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der gives tilsagn om støtte efter lov om almene boliger til et projekt med en støtteberettiget anskaffelsessum på 39.678.000 kr.,

at der til Landsbyggefonden ydes et grundkapitaltilskud på 3.968.000 kr., svarende til 10% af anskaffelsessummen, og

at den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af projektet bevilges.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Boligselskabet Nordjylland afd. 01.76.

Projektet er med på boligprogrammet 2017 (oprindeligt BAB-boliger) og placeres på Toftegårdsvej i Sulsted.

Der etableres i alt 24 almene familieboliger. Boligselskabet har tilkendegivet, at boligerne som udgangspunkt ønskes forbeholdt til familier eller enkeltpersoner over 60 år (seniorboliger). Aftale herom skal godkendes separat.

Bebyggelsen består af 17 stk. 3 værelsesboliger (type A) og 7 stk. 2 værelsesboliger (type B). Type A er på ca. 91 m² brutto og type B er ca. 75 m² brutto.

Den arkitektoniske ambition er at skabe variation i bebyggelsen. Derfor er den overordnede disponering af byggeriet udformet som rækkehuse i ét plan med forskydninger mellem enkelte boliger. Boligerne orienterer sig med ophold mod syd og vest og mod intern kørevej.

Forskydningerne skaber variation og optimerer beboernes udsyn og dagslyset i boligernes opholdsrum. Et fælles centralt grønt område for ophold og aktivitet forbinder bebyggelse ned mod Toftegårdsvej og Sulsted by.

Facadematerialerne er en sammensat af tegl, lette træ- og/eller pladebeklædte vindueselementer, tagpap på tage og ovenlyskassetter

Min. 10% af byggefeltets samlede areal udlægges til brugbart opholdsareal på terræn. Det areal udgøres af det grønne parkrum mod sydvest og ved koblingen til Toftegårdsvej. Parkrummet vil bestå af singulære træer, græsplæne, grusstier, plantebede samt et areal udlagt til fælles fleksibelt brug og aktiviteter for beboerne.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned eks. forbrug	Plangrundlag
1 plans bolig Type A	17 stk. 3 rums a 91 m ²	6.977 kr.	Lokalplan 14-018
1 plans bolig Type B	7 stk. 2 rums a 75 m ²	6.048 kr.	Lokalplan 14-018

Projektet holdes inden for den eksisterende lokalplan. Byggeriet skal overholde det gældende bygningsreglement og energiklasse.

Økonomi

Anskaffelsessum og finansiering:

Anskaffelsessum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti ¹⁾
39.678.000 kr.	34.917.000 kr.	3.968.000 kr.	794.000 kr.	Ikke beregnet

1): Kommunen skal stille en garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Sagen medfører ikke yderligere kommunal ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til realkreditlån betales fuldt ud af staten.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 13%, håndværkerudgifter 73% og omkostninger 14%.

Den samlede anskaffelsessum pr. m² er på 19.205 kr. til rammebeløb i 2016 inklusive energitillæg på 990 kr., da der er tale om tæt lav bebyggelse.



Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m² beregnet til 934 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 593 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forbrugsudgifter 341 kr. pr. m² pr. år.



Bilag:

Bilag Toftegårdsvej skema A