



**Punkt 16.**

**Godkendelse af skema B for 22 nye almene familieboliger på Kaj Birkstedvej i Vadum for Nørresundby Boligselskab**

2018-025798

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

at den støtteberettigede anskaffelsessum fra Skema A til B stiger med 732.000 kr., svarende til indeksering af rammebeløb. Anskaffelsessum ligger på 44.455.000 kr.

at det kommunale grundkapitalindskud reguleres fra Skema A til B og udgør kr. 4.445.000 kr.

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

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.*



## Sagsbeskrivelse

Bygherre: Nørresundby Boligselskab afd. 77

Projektet er med på boligprogram 2017 og er placeres på Kaj Birksted Vej i Vadum. Boligerne bliver en del af en større ny bebyggelse, hvor der foruden almene familieboliger bliver opført ejer- og lejerboliger.

Den afholdte licitation viste en overskridelse på ca. 20 %. For at komme i mål, er der lavet konstruktive ændringer, hvor indervægge og etage- og tagdæk bliver ændret til trækonstruktioner. Der ændres også på materialetyper, dog uden at ændre det arkitektoniske udtryk. I forhold til det udbudte projekt, udgår nogle mindre depotrum på altaner. Endvidere er rammebeløbet ændret fra 2017 niveau til 2018, hvilket giver en lille stigning på 73.000 kr. i grundkapitaltilskud.

Der etableres i alt 22 almene familieboliger på hver knap 102 m<sup>2</sup> brutto, i alt 2240 m<sup>2</sup>. Boligerne organiseres i enheder med 5-6 lejligheder i hver, hvilket er med til at skabe en fællesskabsfølelse for beboerne. Boligerne indrettes som 3 og 4 værelses boliger. Uanset om boligerne ligger i stue plan eller på 1. sal, har alle adgang til enten terrasse eller have. Bygningerne placeres med udsigt til grønne opholdsarealer. Der tænkes i høj grad i vedligeholdelsesfrie materialer – teglsten og træ/alu vinduer.

Byggeriets art	Antal boliger og størrelse	Husleje pr. md. ekskl. forbrug. Skema A	Husleje pr. md ekskl. forbrug Skema B
Blandet etage/tæt/lav	11 stk. 3 vær. á 101,8 m <sup>2</sup>	7.550 kr.	7.726
Blandet etage/tæt/lav	11 stk. 4 vær. á 101,8 m <sup>2</sup>	7.550 kr.	7.726

Projektet holdes inden for den eksisterende lokalplan. Byggeriet skal overholde gældende bygningsreglement på det tidspunkt at byggetilladelse søges.

## Økonomi

### Anskaffelsessum og finansiering:

	Anskaffelses- sum	Realkreditlån (88%)	Kommunal grundkapital (10%)	Beboerindskud (2%)	Kommunal garanti 1)
			--- Kr. ---		
Skema A	43.723.000	38.476.000	4.372.000	874.455	Ikke beregnet
Ændring	+732.000	+653.400	+73.000	+14.645	-
Skema B.	44.455.000	39.120.400	4.445.000	889.100	Max. 39.120.400

1): Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantistillelse kan først beregnes når byggeriet er afsluttet, hvorfor den kommunale garanti er sat til op til 100 % af belåningen. Garantien er dog foreløbig beregnet til 62,80 % af lånebeløbet.

Udgiftsfordeling: Grundudgifter 25%, omkostninger 15% og håndværkerudgifter 60%. Grundudgifterne er steget fra skema A, hvilket skyldes at tilslutningsudgifterne er opgjort endelig og kloaktilslutning samt andel til områdets byggemodning er tillagt grundkøbesum.

Den samlede anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> er på 18.720 kr. svarende til de gældende rammebeløb i 2018 eksklusive energitillæg på 1.126 kr. da der er tale om en blandet bebyggelse med både tæt/lav og etagebebyggelse.



Ifølge driftsbudgettet for det første år, er den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> beregnet til 910 kr. Heraf udgør kapitaludgifterne 609 kr. og de øvrige driftsudgifter ekskl. forsyningsudgifter 310 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.



Bilag:

Kort - Kaj Birksteds Vej, Vadum

Projektmappe