

20.04.2015

Rev. 28.04.2015

Aabenraa Kommune
Kultur, Miljø & Erhverv
Forvaltningssekretariatet
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

Att. Tom Wienke

**Vedr. Boligselskabet Domea Rødekro, afd. 3819 Cimbria grunden - Skema A
Matr. Nr. 552 Aabenraa & matr. Nr. 746
Adresse: Haderslev vej 2 & Karpedam 4 B, 6200 Aabenraa**

På vegne af Boligselskabet Domea Rødekro ansøges hermed om skema A godkendelse på ovennævnte bebyggelse.

Ansøgningen fremsendes med ønske om godkendelse på kommunalbestyrelsens møde i maj 2015.

Materialet består af:

- Nærværende ansøgningsbrev med oplysninger om grundpris, husleje mm
- Skema A ansøgningsskema
- Projektmateriale, a3 mappe, udarbejdet af a78 Arkitekter i samarbejde med Domea.
- Tidsplan for gennemførelse af etape 1
- Købsaftaler - eftersendes
- AB92 – Domeas præciseringer til AB92

Alt fremsendes i 3 eksemplarer samt i digital version.

Evt. yderligere oplysninger kan indhentes hos undertegnede Jan Storgaard, mail: jst@domea.dk eller på tlf. nr. 5197 0337

Ansøgning

- Tilsagn og godkendelse fra Aabenraa Kommune af skema A for etape 1, boligareal i alt 6.418 m²
- Tilsagn til kommunal grundkapital med kr. 12.298.000 til samme etape 1
- Tilsagn til køb af samlet grundstykke til både etape 1 og etape 2 med henblik på endeligt tilsagn om støtte og grundkapital til skema A for etape 2 med udgangen af 2016.
- Tilsagn til Domeas præciseringer ift. AB92

Grundkøb

Det er aftalt med grundsælger, at Boligselskabet Domea Rødekro skal købe det samlede grundareal med tilhørende bygninger. Grundstykket erhverves i en omgang men opdeles i 2 selvstændige købsaftaler, gensidigt betinget af hinanden.

Det påtænkte erhvervsareal afhændes til arkitektfirmaet a78 med henblik på opførelse af erhvervsbyggeri til udlejning.

Grundkøb til etape 2 finansieres med optagelse af lånebeløb til endeligt skema A tilsagn foreligger.

Vi skal venligst anmode om, at Aabenraa Kommune allerede ved behandling og godkendelse af etape 1 ligeledes behandler og giver tilsagn om køb af grund vedr. etape 2, således at skema A kan indsendes til endelig behandling og støttetilsagn inden udgangen af 2016 (skema A fremsendes til behandling i oktober måned)

Antal boliger i alt

Byggeriet opføres i 2 etaper.

Etape 1 omfatter 66 boliger med i alt 6.124 m² samt fælles boligareal bestående af selskabslokale, gæstebolig og ejendoms kontor på 295 m². i alt 6.419 m² bebygget boligareal.

Etape 2 omfatter 36 boliger med i alt 3.678 m² bebygget boligareal.

Totalt set ønskes opført i alt 10.097 m² boligareal.

Butiksareal indgår ikke i dette ansøgningsmateriale. Beregning er udelukkende etape 1. Skema A for etape 2 fremsendes særskilt i 2016 efter aftale.

Grundkapital og finansiering

Etape 1. Skema A er beregnet ud fra, at Aabenraa Kommune bidrager med 10% i grundkøbesum. Med udgangspunkt i gældende rammebeløb for 2015 svarende til 18.030 kr. pr. m² + energitillæg for etageboliger kr. 1.130 pr. m² kan den samlede anskaffelsessum beregnes til 122,980 mio. kr. (6.418m²).

Byggeriet finansieres på følgende måde:

Samlet anskaffelsessum:	122.980.000 kr.
Kommunal grundkapital: 10%	12.298.000 kr.
Beboer indskud: 2%	2.459.600 kr.
Realkredit finansiering: 88%	108.222.400 kr.

Købesummen

Købsaftalen er underskrevet med et beløb på 21.352.941 herfra fratrækkes videresalg til butiksareal med et beløb kr. 2.500.000 kr., således at den reelle købspris kan opgøres til 18.852.941 for 6.418 m² boligareal.

Købsprisen svarer til et beløb på kr. 2.937 pr. etagemeter.

Købsprisen for etape 2 er aftalt til 11.647.059 kr.

Arealer

Etape 1 opføres i 3 blokke med butiksareal placeret i stueetagen. Byggeriet indeholder i alt 66 gode velindrettede moderne familieboliger, fordelt med store 2- rums boliger og store 3- rums boliger.

15 stk. 2 - rums boliger, 78 m ² i alt	1.170 m ²
51 stk. 3 - rums boliger, 97 m ² i alt	4.954 m ²
I alt	6.124 m ²
Fælles boligareal, selskabslokale, gæstebolig, ejendoms kontor	<u>295 m²</u>
Total	6.419 m ²

Den gennemsnitlige boligstørrelse er 97 m²

Boligarealet er opgjort som bruttoareal inkl. fællesarealer, trapper, elevatorer samt andel af fælles boligareal.

Etape 2 forventes at indeholde 2- rums, 3 – rums og 4- rums boliger.

Boliger

De tre blokke ABC indrettes ens med 1 stk. 2- rums og 3 stk. 3- rums boliger på hver etage. Fælles adgangsareal med gang, trappe og elevator. Boligerne fremstår lyse og venlige med vinduer fra gulv til loft og store altaner.

Boligerne er velindrettede og der indbygges køle- fryseskab, skabe og komplet installation til vaskemaskine, tørretumbler og til opvaskemaskine i køkken.

Boligerne bygges med fuld tilgængelighed og overholder alle krav til BR10 vedr. lyd og tæthed. Ventilationsanlæg er med varmegenvinding.

Depotskure til alle beboere udføres i terræn.

Der udføres tagterrasser på de enkelte punkthuse, som via adgang fra trappeopgangen kan benyttes af punkthusets beboere. Tagterrassen indgår ikke i den samlede arealberegning.

Selskabslokale, gæstebolig, ejendoms kontor

Byggeriet omfatter byggeri af selskabslokale, gæstebolig og ejendoms kontor placeret i niveau med butiksdelen og placeret i stueplan under blok B og C

Selskabslokale/ fælleshus kan anvendes til familiefester, møder og aktiviteter for afdelingens beboere med plads til ca. 50- 60 mennesker. Gæstebolig er beregnet for særlig udlejning for beboernes gæster som kan overnatte, typisk 1- 2 dage af gangen.

Loft i festlokale moteres med lyddæmpende materiale

Faciliteterne vil også være brugbare for beboerne i etape 2.

Finansiering af fælleshus indgår i ovennævnte købesum og er således også indregnet i den samlede husleje som del af fælles boligareal.

Parkering og cykler

Der afsættes 1 p-plads til bil pr. bolig. Der etableres 2 p-pladser til cykler pr. bolig. Halvdelen overdækkes og øvrige pladser etableres uden overdækning. P-arealerne udføres med fast belægning efter oplæg fra landskabsarkitekt. P-arealerne forgrønnes gerne med træer el.lign

Materialer og udseende

Der anvendes gode gedigne og driftssikre materialer, ydermure fremstår i rødbrun skalmur. Vinduer er træ/alu med malede indvendige ramme. Tagrender og nedløb udføres i zink.

Hovedindgange til boligenheder beskyttes med overdækning.

Miljø og Energi

Byggeriet opføres som beskrevet i projektmaterialet og i henhold til lokalplansbestemmelserne samt opfyldelse af alle krav i BR10. Materialer vil være gode og solide med store driftsmæssige egenskaber. Skema B ansøgningen vil indeholde totaløkonomiske beregninger der dokumenterer disse egenskaber.

Boligselskabet er interesseret i at begrænse ressourceforbruget og byggeriet skal derfor leve op til kommende skærpede energikrav i Bygningsreglement 2020. Herved opnås lave omkostninger til opvarmning og en lavere udledning til omgivelserne.

Husleje

Den gennemsnitlige husleje kan opgøres til 897 kr. pr. m² ekskl. forbrug. Forbrug af vand, varme og el er beregnet til 116 kr. pr. m²

Beregning af husleje:

2- rums bolig a 78 m2

5.830 kr. + forbrug 754 kr. i alt

6.584 kr. pr. mdr.

3- rums bolig a 97 m2

7.251 kr. + forbrug 938 kr. i alt

8.189 kr. pr. mdr.

Rådgivning

Boligselskabet har indgået rådgivningskontrakt med Ingeniørfirmaet COWI som totalrådgiver. Arkitektfirmaet a78 indgår som underrådgiver.

COWI medtages ud fra den gældende rammeaftale som Domea har indgået med en række rådgivningsfirmaer. Boligselskabet Domea Rødekro er omfattet af rammeaftalen. Udbudsreglerne vedr. totalrådgivning er således opfyldt.

Licitation og udbudsform

Det er boligselskabets opfattelse, at byggeri af mere end 100 boliger bør kunne løftes af lokal arbejdskraft og hermed have gavnlig betydning for beskæftigelsen i lokalområdet. For at tilgodese dette vil etape 1 af byggeriet på Cimbria grunden blive udbudt som fagentrepriser i 6- 8 storentrepriser. Herved minimeres entreprisernes størrelse til et niveau, hvor lokale firmaer har muligheder for at kunne deltage i licitationen.

Samlet set skal alle entrepriser i EU udbud.

Tidsplan

Med forventet kommunal godkendelse ultimo maj 2015 vil detailprojektering igangsættes, udarbejdelse af udbudsgrundlag og indhentning af tilbud.

Skema B forventes fremsendt senest ultimo februar 2016.

Opførelsesperiode vil være med start juni 2016, aflevering og ibrugtagning medio september 2017.

Domeas præciseringer til AB92

Mellem Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening er der indgået en aftale om at almene bygherrer skal anvende AB92 uden ændringer eller tilføjelser. Domea har valgt at medsende præciseringer og ændringer, således at Aabenraa Kommune kan godkende disse. Der er kun tale om få ændringer: §3 stk. 5, grundet længere behandlingstid (godkendelse af skema B mm) ønskes en vedståelsesfrist på 40 dage i stedet for angivne 20 dage. §7 udgår, da almene boligselskaber generelt ikke stiller sikkerhed. Øvrige ændringer til AB92 betragtes som præciseringer, som normalt ikke volder kvaler for de enkelte entreprenører.

Vi håber på Aabenraa kommunes velvillige behandling og står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Boligselskabet Domea Rødekro afd. 3819 Cimbria

v/ Domea

Jan Storgaard

Direkte tlf. nr. 5197 0337

Mail: jst@domea.dk

