

1. marts 2023

Kontaktoplysninger

Rolf Andersson
Byggeudviklingschef

T

ran@kab-bolig.dk

Gentofte Ejendomsselskab - nybyggerimulighed på Vilvordevej

KAB er i dialog om en byggemulighed med 18 familieboliger på Vilvordevej 70. Der er i skrivende stund ikke opnået en endelig aftale, men sagen er af hastende karakter og den fremlægges derfor i organisationsbestyrelsen, under forudsætning af at der kan opnås den forventede enighed med sælger.

Indstilling

Det indstilles at boligorganisationen:

- godkender at der indgås en købsaftale med FB Gruppen om erhvervelse af byggeriet under de vilkår der er beskrevet i nærværende indstilling.
- bevilger 150.000 kr. som udlæg fra dispositionsfonden til afholdelse af udgifter frem til indgåelse af skema A.

Sagsfremstilling

FB Gruppen har udviklet et samlet boligprojekt på Dansk Sygeplejeråds nu nedlagte konferencecenter på Vilvordevej 70. Efter kommunalt krav skal der opføres 18 almene familieboliger på 85 m² pr. stk. dels som rækkehuse og dels som etageboliger.

Der er vedtaget en lokalplan for området og den private del af byggeriet er så småt gået i gang.

Den almene del af byggeriet er på i alt 1.537 m² fordelt på 18 familieboliger med en gennemsnitsstørrelse på 85 m².

Der er tale om boliger med en enestående attraktiv beliggenhed. De 10 af boligerne er 1 plans rækkehuse og de 8 er lejligheder i en 2 plans boligstok. Der er parkeringskælder og et fælles friareal med de private boliger der fremstår som en meget smuk park.

Arkitekturen skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger med vand-skuret murstensvægge, tegltage og sorte vinduespartier.

1. marts 2023

Det er administrationens vurdering at de 18 boliger vil blive meget lette at udleje trods den høje husleje.

Se i øvrigt det vedlagte bilag Lokalplan 425 samt Lejlighedsplaner Almen og isometri.

Proces for at sikre realisering

Hvis der skal opnås en helt nødvendig synergi ved at realisere byggeriet samlet, skal der hurtigst findes en almen bygherre der kan stå for opførelsen af de 18 boliger. Det er derfor nødvendigt at organisationsbestyrelsen tiltræder at stå som bygherre på mødet på baggrund af nedenstående oplæg og de vedhæftede bilag.

I den nuværende markedssituation er det meget vanskeligt at få økonomien til at hænge sammen indenfor den almene maksimumbeløbsramme.

Der har derfor været indledende drøftelser med FB Gruppen om at de samtidig med salg af byggegrund giver tilbud på byggeriet som totalentreprenør, indenfor det økonomiske råderum for alment byggeri. Formålet er at sikre, at den almene del af den samlede bebyggelse vil kunne opføres indenfor maksimumbeløbet.

FB Gruppen vil byde på lige fod med andre entreprenører, så alle udbudsregler overholdes. Skulle en anden entreprenør være billigere, vil sagen i givet fald blive overdraget til denne.

Det er samme model som er anvendt ved FB Gruppens opførelse af 2 bebyggelser på Grønttorvet for SAB og AKB, København. Her har erfaringerne været altovervejende gode.

Det vil give Gentofte Ejendomsselskab en reduceret risiko i forbindelse med opførelsen. Derfor anbefaler administrationen at der arbejdes efter denne model.

Det forventes at der kan fremsendes skema A ansøgning i foråret 2023 på baggrund af lokalplanforslaget og de udarbejdede etageplaner. Der kan udarbejdes udbudsmateriale i sensommeren og afholdes totalentrepriselicitation i oktober 2023 og opnås skema B tilsagn senest i december hvorefter byggeriet kan gå i gang.

Byggeriets kvalitet

For at afklare sagen skal der udarbejdes en betinget købsaftale hvor kvalitetsniveauer fastlægges. Kvaliteten forventes at blive som det gennemførte byggeri på Palle Simonsens Vej.

Økonomi

Administrationen har udarbejdet et overslag over de samlede udgifter til realisering af de almene boliger på Vilvordevej. Det er ikke et færdigforhandlet budget, men det angiver rammen for den samlede økonomi og de lejeniveauer og indskud som de forskellige boligtyper vil have.

Den samlede anskaffelsessum udgør 42.992.000 kr. i 2023 priser. Det giver en pris på 27.990 kr. pr m². Det forventes at lejeniveauerne bliver 10.660 kr. pr. mdr. med et indskud på 47.600 kr.

Det er et meget stramt budget der ligger til grund for byggeriet. KAB har helt ekstraordinært reduceres sit honorar med over 30% for at sikre budgetrammen.

Det betyder at det er en forudsætning at byggeriet i al væsentlighed glider uden hindringer. Der kan derfor bl.a. være risiko for at eventuelle rentestigninger ikke kan indeholdes i anskaffelsessummen. De må så i givet fald afholdes som et lån af dispositionsfonden.

Se i øvrigt indledende overslag af 23.2. 2023.

Der er behov for et risikovilligt udlæg på 150.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond. Det samlede udlæg forventes at kunne indfinansieres i byggesagen, når det realiseres.

Bilag

1. Lokalplan 425
2. Lejlighedsplaner Almen
3. Isometri.
4. indledende overslag af 23.2. 2023.