

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Guldborgsund, den 13. juni 2024 Pandbjergvej 520, 4800 Nykøbing Falster

Deltagere: formand Birgitte Christiansen, Helen Rie Hansen

Fra administrationen deltager: forretningsfører Michael Keis

Dagsorden

1. a) Nybyggeri afd. 1281-0 Engelsdsvej
Orientering og godkendelse af skema B, som er indsendt til kommunen.

b) 1276-0 Stubbekøbing Christiansmindevej
2. Eventuelt

Dirigent Birgitte Christensen

Referent Michael Keis

Ad 1 a Nybyggeri afd. 1281-0 Engelsdsvej

Orientering og godkendelse af skema B, som er indsendt til kommunen.

Baggrund fra Bygge- og Udviklingsafdelingen:

I marts 2023 modtog forretningsføreren en henvendelse fra Dansk Arealudvikling (DAU), der ønskede at drøfte muligheden for et samarbejde om at bygge 64 familieboliger enten som en delegeret bygherremodel eller som et nybyggeri.

DAU havde en aftale med DLG, og DAU havde forinden været i dialog med Domea om projektet.

I april 2023 skrev DAU til Domea, at samarbejdet ophørte og kommunen annullerede det skema A, som Domea havde fået.

Herefter blev der holdt en række møder med DAU, hvor muligheden for at bygge i en delegeret bygherremodel blev drøftet, herunder DAU's indtræden i Lejerbo Guldborgsunds udbudsforpligtelse. I december 2023 stod det klart, at betingelserne for at bygge i en delegeret bygherremodel ikke var til stede. Herefter var opgaven at erhverve grunden til den rigtig pris, og opnå et skema A tilsagn. Dette skulle ske før årsskiftet ellers ville købsaftalen bortfalde automatisk, og herefter skulle køber (Lejerbo Guldborgsund) gennemføre et EU-udbud af totalentreprisen før 1. maj 2024 for at køber kunne opfylde betingelsen om at "grundlaget for et skema B" var til stede.

De eksisterende bygninger på grunden nedrives af P. Olesen A/S nedbrydning og miljøsanering. Det er DAU, der står for nedrivningen, hvorefter omkostningerne hertil fordeles forholdsmæssigt (50/50). Nedriveren er en anerkendt virksomhed med mange gode referencer, herunder nedrivning af hospitaler, broer og offentlige bygninger mv. Omkostningerne afholdes naturligvis indenfor rammebeløbet. Den rene knuste beton kan anvendes til fundament mv. af vores totalentreprenør.

I forlængelse af indsendelsen og godkendelsen af skema A den 22. december 2023 for afdeling 1281-0 Engelsdsvej, har vi arbejdet videre med projektet med henblik på at udbyde projektet i totalentreprise og senere indsendelse af skema B til jeres og kommunens godkendelse.

Udbuddet blev gennemført som et offentligt udbud, da denne udbudsform var den eneste mulige i forhold til udbudstidsplanen, hertil kommer, at udbudsformen var vurderet mest hensigtsmæssig i forhold til markedet og den indledende markedsdialog. Efterfølgende overgik udbuddet til et udbud med forhandling, og driften deltog på forhandlingsmødet med totalentreprenøren. Totalentreprenør, Ommen A/S, har afgivet det bedste tilbud på baggrund af udbudsbetingelserne, og kontrakten tildes derfor til Ommen A/S.

Projektet:

Projektet indeholder 64 almene familieboliger med et samlet boligareal på 5.020 etm². Byggeriet opføres som 4 punkthuse, hvor der i hvert punkthus er 16 boliger, elevator, adgangstrapper, teknikrum, fællesarealer samt altaner til boligerne.

I et af punkthusene er der et lille kontor med bad og toilet samt opholdsplads til varmemesteren.

Fælles for alle boliger er adgang til boligen via en entre med indbygget garderobeplads. Herfra er der adgang til badeværelset. Entreen fører direkte ind til et stort, lyst og rummeligt køkken/alrum og stue, der har direkte adgang til have/altan.

Det kompakte fodaftryk og minimale facadeareal af bygningerne bidrager til en fornuftig reduktion af det globale opvarmningspotentiale (GWP) og ligger fornuftigt under bygningsreglementets LCA-krav.

Der opføres 64 parkeringspladser samt 51 cykelparkeringer.

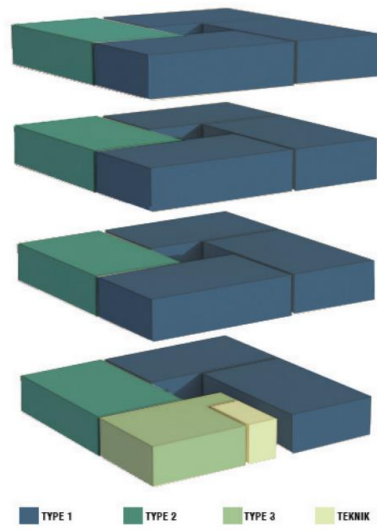
Der ønskes at skabe en bebyggelse med sunde boliger med et godt indeklima, langtidsholdbare materialer, samt et design der inviterer til fælles aktiviteter og grønne haver.

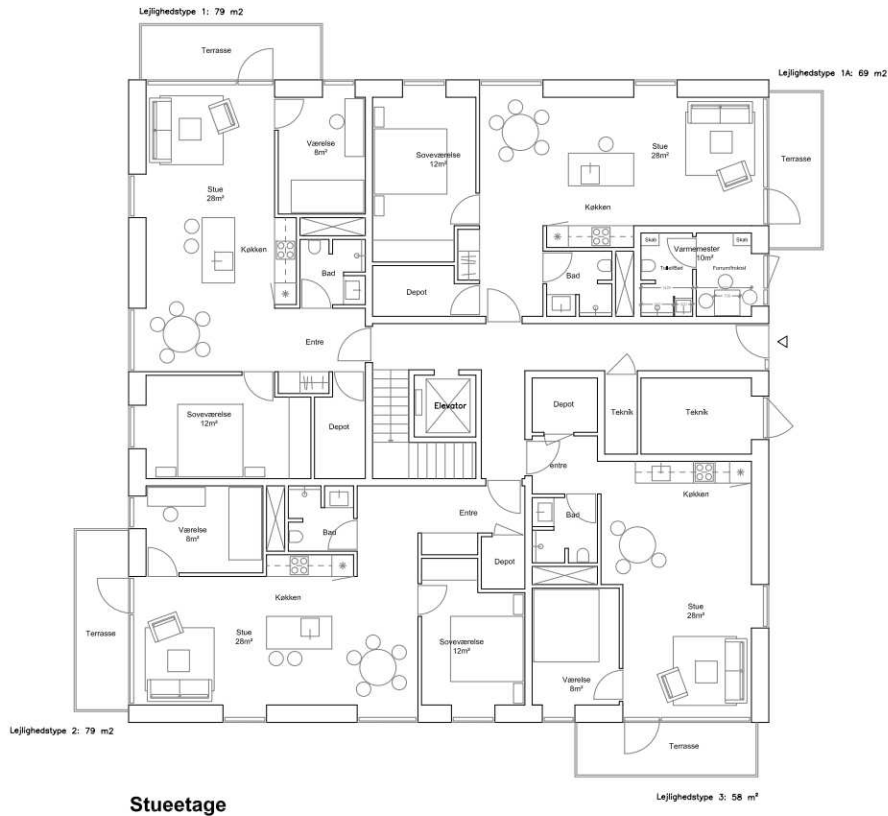
Lejlighedsfordelingen fremgår af nedenstående skema.

Familieboliger:

Antal rum pr bolig	Antal boliger	Areal – m ²
Type 01 – 3 rum	43 stk.	3.436
Type 01A – 2 rum	1 StK	70
Type 02 - 3 rum	16 stk.	1.279
Type 03 – 2 rum	4 StK	235
I alt	64 stk.	5.020

Nedenstående figurer illustrerer punkthusenes foreløbige opbygning, facadeudtryk og planløsning i stuen. Den viste planløsning kun er gældende i det punkthus, hvor der er indarbejdet lille kontor til varmemesteren.





Den samlede anskaffelsessum

Boligttype	Skema A	Skema B	Ændring
Familieboliger	116.375.000 kr.	118.664.000 kr.	2.289.000 kr.
I alt	116.375.000 kr.	118.664.000 kr.	2.289.000 kr.

Den samlede anskaffelsessum er steget med ændringen i rammebeløbet.

Finansiering af byggeriet

Familieboliger	Skema A	Skema B	Ændring
Realkreditlån, 90 %	104.737.500 kr.	106.797.600 kr.	2.060.100 kr.
Grundkapitallån, 8 %	9.310.000 kr.	9.493.120 kr.	183.120 kr.
Beboerindskud, 2 %	2.327.500 kr.	2.373.280 kr.	45.780 kr.
I alt	116.375.000 kr.	118.664.000 kr.	2.289.000 kr.

Heraf skal Guldborgsund Kommune indbetale 8 % som grundkapital til Landsbyggefonden, beløbet udgør samlet set **9.493.120 kr.**

Huslejeniveau

Den foreløbige gennemsnitlige husleje er beregnet til 1.118,73 kr. pr. m².

Vi har gjort Guldborgsund Kommune opmærksom på, at dette er Lejerbos bedste skøn på nuværende projektstadiet.

Byggeperiode

Byggeperioden er ca. 18 måneder i forlængelse af en detailprojekteringsfase på ca. 3-4 måneder, med påbegyndelse ca. 1 måned efter godkendt skema B. Byggeriet forventes opstartet ca. 01.11.2024 og afleveres til bygherre 01.05.2026. Det er bygherres forventning af ibrugtagning og indflytning er ca. 01.06.2026.

Bestyrelsen drøftede projektet med baggrund i udleveret materiale, og var især positive for at det var muligt at fastholde altanerne.

MK oplyste at skema B nu indsendes til kommunen, og der vil blive underskrevet en totalentreprisekontrakt med totalentreprenør. Hvis det viser sig at projektet, mod forventning, ikke kan gennemføres, vil det medføre et tab for organisationen svarende til den udgift der vil være til projektering frem til byggeriet kan igangsættes.

Der vil nu komme en periode, hvor bestyrelsen også ønsker at blive inddraget i detaljeplanlægningen

Indstilling:

Igangsættelse af projektet ved indgåelse af totalentreprisekontrakt med totalentreprenør Ommen A/S godkendes, samt godkendelse af Skema B, som indsendes til kommunen

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte igangsættelse af projektet ved indgåelse af totalentreprisekontrakt med totalentreprenør Ommen A/S, samt skema B, som indsendes til kommunen.

Ad 1 b 1276-0 Stubbekøbing Christiansmindevej

Michael Keis gav en orientering om at byggesagen gik godt og at der er indflytning i august. Bestyrelsen fik udleveret udlejningsmaterialet og glæder sig i øvrigt til besigtigelsen på lørdag.

Afdelingen har et pænt stort fælleshus. Inventar til fælleshuset er umiddelbart ikke med i byggebudgettet. Hvis det er luft/overskud i byggeprojekt, afholdes indkøb af inventar via byggebudget. Hvis ikke, skal det finansieres via boligafdelingen.

Beslutning:

Det blev aftalt med bestyrelsen, at der afsættes en ramme på kr. 150.000 til indkøb af inventar som organisationen indestår for.

Organisationen vil yde et tilskud på kr. 50.000, mod at organisationen kan anvende huset til møder i organisationsregi uden beregning. Den resterende del skal dækkes via afdelingens driftsbudget, hvis der ikke er plads i byggregnskabet

Ad 2 Eventuelt

Situationen omkring Stubbekøbing almene ældreboliger blev drøftet, bestyrelsen var fortsat positive for en fusion.

Meddelelse om inflationshjælp blev drøftet.

Referat underskrives via Penneo af:

Birgitte Christiansen, organisationsformand og dirigent
Michael Keis, forretningsfører og referent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Birgitte Christiansen

Underskriver

Serienummer: 17c62969-b6da-4380-a828-7a6456202282

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-20 10:28:21 UTC



Michael Keis

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-21 07:34:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**