

Viborg, den 24. april 2014

Vedr.: Hovedbestyrelsesmøde.

På baggrund af de i dagsordens pkt. 6 og 7 presserende forhold er det af formanden besluttet, at fremrykke hovedbestyrelsens møde til før de i punkterne anførte generalforsamlinger.

Referat fra hovedbestyrelsesmøde

**tirsdag den 22. april 2014 kl. 17.00
mødelokalet, Brovej 18, 8800 Viborg**

Fra administrationen deltog direktør Hans Erik Lund, forretningsfører Klaus Madsen, administrationschef Tina Schmidt, byggechef Ole Nielsen, business controller Pernille Balle Rasmussen og forvaltningskonsulent Kai Grynderup.

Dagsorden

1. Økonomi.
 - 1.1. Regnskab 2013.
 - 1.2. Ændring i porteføljeforvaltning.
2. Salg af erhvervslejlighed beliggende Nytorv 5, ejerlejlighed nr. 2 af matr. Nr. 152 Viborg Bygrunde til Liseborg ApS for 2.200.000 kr.
3. Udlejningssituationen, markedsføring.
4. Årsmøde 2014 – Det Gode Boligliv, den 26. april 2014 i Viborg Lounge.
5. Kommunesamarbejdet for boligorganisationer i Viborg Kommune, den 28. april 2014.
6. Viborg Fjernvarmes generalforsamling den 24. april 2014.
7. Grundejerforeningen Ulriksdals generalforsamling den 23. april 2014.
8. Byggesager.
Budgetter og regnskaber (skema A/B/C) for besluttede byggesager.
9. Eventuelt.

2. Videresalg af del af Købmandsgården på Nytorv

Hovedbestyrelsen for Boligselskabet Sct. Jørgen bemyndigede på sit møde den 2. april 2012 (pkt. 4.2) de tegningsberettigede til at byde 17.000.000 kr. for en række nærmere anførte tidligere kommunale administrationsbygninger **nord** for Nytorv Gyde, jf. vedlagte oversigtsskitse (bilag 2).

Sct. Jørgens bud blev accepteret af Kommunen, idet prisen på de 17.000.000 kr. blev fordelt med 4.800.000 kr. for ejendommen St. Sct. Hans Gade 6 og med 12.200.000 kr. for resten af ejendommene.

Når købesummen på de 17.000.000 kr. blev opdelt, skyldtes det, at erhvervelsen af én af ejendommene - St. Sct. Hans Gade 6 - var gjort betinget af vedtagelsen af en ny lokalplan/lokalplantillæg, der skulle gøre det muligt at anvende stueetagen i St. Sct. Hans Gade 6 til beboelse.

Inden dette lokalplanarbejde blev sat i gang, meddelte Kommunen, at man alligevel gerne ville beholde St. Sct. Hans Gade 6 til kommunale formål.

Da opfyldelsen af betingelsen for Sct. Jørgens erhvervelse af St. Hans Gade 6 (tilvejebringelse og godkendelse af ny lokalplan/lokalplantillæg) havde forholdsvis lange udsigter, og da Sct. Jørgen som bekendt i mellemtiden også havde kastet sin interesse på nogle af de tidligere kommunale administrationsbygninger **syd** for Nytorv Gyde (karréen Stillings Gård/Den gamle Latinskole), fandtes det hensigtsmæssigt ikke at lade St. Sct. Hans Gade 6 indgå i købet af bygninger **nord** for Nytorv Gyde.

Prisen for de af Sct. Jørgen erhvervede bygninger/ejendomme nord for Nytorv Gyde udgør således ovennævnte 12.200.000 kr.

De købte ejendomme er følgende:

- Salomon Gerbers Gård, Sct. Mogens Gade 3
- Købmandsgården, Nytorv 5, 7, 9 og 11, og
- de mellem disse to gårde liggende bygninger, Nytorv Gyde 3, 5 og 7
- Garagebygning, Ll. Sct. Hans Gade 28.

En del af Købmandsgården (stueetagen mod Nytorv) må ikke anvendes til boligformål og var oprindeligt købt til erhvervsformål med henblik på at skulle huse den for Boligselskabet Sct. Jørgen og Boligselskabet Viborg etablerede fælles boligbutik "BoViborg".

Da Boligselskabet Viborg i mellemtiden alligevel ikke ønskede den fælles boligbutik videreført, må Sct. Jørgen som alment boligselskab ikke eje det pågældende erhvervsareal, når Sct. Jørgen ikke (længere) kan anvende det til boligadministrative formål.

Købmandsgården er derfor blevet opdelt i 3 ejerlejligheder, jf. vedlagte fortegnelse (bilag 3).

Ejerlejlighed nr. 2 er udskilt som erhvervsejerlejlighed, og den foreslås nu videregivet til Liseborg ApS for 2.200.000 kr., jf. vedlagte udkast til købsaftale (bilag 4).

Salget af erhvervsejerlejligheden til Liseborg ApS for 2.200.000 kr. er udgiftsneutral for Sct. Jørgen, idet der er søgt videregivet til den pris, som erhvervsejerlejligheden er købt for af Kommunen. Der er i den forbindelse taget udgangspunkt i

den kvadratmeterpris, som er beregnet for det bygningsareal, som Sct. Jørgen vil indrette til almene boliger i den øvrige bygningsmasse nord for Nytorv Gyde. I det udarbejdede skema B for disse boliger er opgjort et støtteberettigede boligareal på i alt 2.067 m² á 4.350 kr., svarende til 8.991.450 kr. (afrundet til 9.000.000 kr.).

Erhvervsejerlejlighedens areal (stue og 1. sal) er af landinspektøren opgjort til 446 m² (69 m² + 286 m² + 91 m²), hvilket med udgangspunkt i førnævnte kvadratmeterpris på 4.350 kr. giver 1.940.000 kr.

Ud over de 446 m² medfølger der en for køberen særdeles anvendelig kælder på 165 m².

I forhandlingerne med køberen er der endvidere taget hensyn til, **dels** at der på den ene side er tale om erhvervsareal, der alt andet lige har en lidt lavere pris end boligareal, **dels** at der på den anden side er tale om en særdeles attraktiv beliggenhed ud mod Nytorv – ikke mindst i relation til den virksomhed, der påtænkes etableret i erhvervsejerlejligheden.

Alt i alt er parterne enige om, at den rigtige pris for erhvervsejerlejligheden er 2.200.000 kr., når også henses til Boligselskabets omkostninger til bl.a. advokat og tinglysning samt forrentning.

Afslutningsvis bemærkes, at samtlige ovennævnte af Sct. Jørgen købte bygninger nord for Nytorv Gyde – med undtagelse af erhvervsejerlejligheden (ejerlejlighed nr. 2) og "cykelhuset" i Købmandsgården samt garagebygningen i Ll. Sct. Hansgade 28 – anvendes til etablering af dels 18 almene boliger og dels et bofællesskab med 3 almene boenheder. Skema B vedrørende disse boliger er under behandling i Viborg Kommune.

Indstilling:

Formanden indstiller,

at hovedbestyrelsen godkender, at Boligselskabet Sct. Jørgen videresælger ovennævnte erhvervsejerlejlighed (ejerlejlighed nr. 2) til Liseborg ApS for 2.200.000 kr.

Det bemærkes, at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed skal godkende videresalget.

Beslutning:

Indstillingen godkendes.

Nuværende bygning 4 i karréen Stillings Gård/Den Gamle Latinskole planlægges nedrevet og genopført som nyt byggeri.