

Svendborg Kommune
Ramsherred 5
5700 Svendborg

Att.: Zacharias Baden

Sendt pr. mail til: zacharias.baden@svendborg.dk

Svendborg Kommune – Skema A ansøgning vedr. et nybyggeri af 12 almene ældreboliger og serviceareal.

Som bygherrerådgiver for Svendborg Kommune fremsendes hermed skema A ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for opførelse af 12 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer som tilbygning på det eksisterende Ollerup plejecenter.

Projektet opføres som en udvidelse/tilbygning til den eksisterende afdeling 20, Ollerup plejecenter, som i dag består af 42 almene ældreboliger og et serviceareal.

Boligerne opføres i en 2 etagers bygning, som punkthus sammenbygget med det eksisterende plejecenters nordgavl, i udformning og materialevalg der tilpasses de eksisterende bygninger.

Henvendelsen består af nærværende skrivelse og er vedlagt følgende bilag:

- Udskrift af BOSSINF indberetning for boligdelen med BOSSID 479 0000.4000 01-01-2024 20 10-X 0 - Eftersendes
- Udskrift af BOSSINF indberetning for servicedelen med BOSSID 479 5000.0000 01-01-2024 09 10-X 0 - Eftersendes
- Skitseoplæg – Ollerup Plejecenter af 4. marts 2024 udarbejdet af Tegnestuen Nyvej

Ældreboligerne opføres på den kommunalt ejede grund Svendborgvej 16, 5762 Vester Skerninge matrikel nr. 11cn Ollerup By, Ollerup.

Almene boligafdelinger er jævnfør almenboligloven økonomisk selvstændige enheder, hovedreglen for opførelse af nye boliger, er derfor at de nye boliger skal opføres i en ny selvstændig afdeling, kommunalbestyrelsen kan dog give tilsagn om at hovedreglen fraviges.

For at holde omkostningsniveauet for etableringen af de nye boliger så lave som muligt, og da den nye boligafdeling, af administrative og driftsmæssige årsager, alligevel vil skulle sammenlægges med den bestående afdeling, opføres boligerne som "fortætningsbyggeri" i den eksisterende afd. 20. (Oprindelig Bossinfd 479 0000.4000 21-12-2006 6)

Tilbygningen, med et samlet boligareal på ca. 888 m² består af 12 stk. ældreboliger a' ca. 74 m² samt et serviceareal på 32 m².

Den samlede anskaffelsessum for boligdelen udgør kr. 24.189.000 inkl. moms og den samlede anskaffelsessum for servicedelen udgør kr. 1.667.000 inkl. moms.

Anskaffelsessummen for boligdelen er beregnet jf. gældende maksimumbeløb for almene ældreboliger i provinsen for 2024. Anskaffelsessummen vil, ved skema B, blive reguleret jf. det senest offentliggjorde maksimumbeløb for alment boligbyggeri for ældreboliger.

Anskaffelsessum inkl. moms:

	Boligdel	Servicedel
Grundudgifter	kr. 1.025.000	2.000
Entrepriseudgifter	kr. 20.806.000	1.367.000
Omkostninger	Kr. 1.980.000	288.000
Gebyrer	Kr. 378.000	10.000
Samlet anskaffelsessum	<u>kr. 24.189.000</u>	<u>1.667.000</u>

Momsen på servicedelen udgør ca. kr. - 289.000

Nettoanskaffelsessummen for servicedelen udgør ca. kr. 1.378.000

Finansiering boligdel:

Beboerindskud, 2 %	kr. 483.800
Kommunal andel til grundkapital, 10 %	kr. 2.418.900
Kreditforeningslån, 88 %	<u>kr. 21.286.400</u>
I alt	<u>kr. 24.189.000</u>

Indskud:

Gennemsnitligt beboerindskud pr. bolig kr. 40.317

Husleje og driftsudgifter:

Låntagers andel af ydelsen udgør 2,8 % af den samlede anskaffelsessum med tillæg af kreditforeningens administrationsbidrag på 0,08 % af hovedstolen.

Kapitaludgift	kr. 677.900
Administrationsbidrag til Kommunekredit 0.08%	kr. 17.100
Øvrige driftsudgifter, anslået til ca. 540 kr. pr. m ²	<u>kr. 479.376</u>
I alt	<u>kr. 1.174.376</u>

Årlig husleje pr. m ² boligareal.	kr. 1.322
Fremtidig gennemsnitlig månedlig husleje	kr. 8.155
Gennemsnitlige lejlighedsstørrelse, ca.	m ² 74

Månedlig husleje er eksklusive forbrug til vand, varme, el og antenne.

Anslået årlige driftsudgifter til vedligeholdelse, bygningsdrift, forsikring, henlæggelse m.m. for servicedelen andrager ca. 32 m² x 540 kr./m² kr. 17.275

Kommunal anlægsøkonomi, 12 boliger + servicearealer

Indtægter:

Tilskud til etablering af servicearealer, kr. 40.000	
pr. bolig	kr. 480.000
Grund- og ejendomsværdi, boligdel	kr. 48.000
Grund- og ejendomsværdi, servicedel	<u>kr. 2.000</u>

Kommunal indtægt kr. 530.000

Udgifter:

10 % grundkapital til boligdelen	kr. 2.418.900
Nettoanskaffelsessum for servicedelen, ekskl. moms	kr. 1.378.000
Intern bygherrerådgivning	kr. 1.951.224
Udgifter til diverse inventar m.v.	<u>kr. 200.000</u>

Kommunale udgifter i alt kr. 5.948.124

Kommunal anlægsudgift (udgift – indtægt) kr. 5.418.124

Kommunal andel til midlertidig finansiering af beboerindsuddet kan max. udgøre 1/3 af beboerindsuddet for de beboere, der overflyttes fra nuværende boliger til de nye almene plejeboliger. Staten refunderer 2/3 af udgiften. Kommunens andel hertil kan beregnes til max. kr. 161.300.

Projektet udbydes i totalentreprise i henhold til tilbudsloven.

Skema A er på den digitale bygherreklient indberettet i BOSSINF.

Vi anmoder Svendborg kommune om, med henvisning til Transport, Bygnings- og Boligministeriets Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. at behandle og godkende vedlagte Skema A.

- Skema A for Svendborg Kommunes 12 almene ældreboliger
- Skema A for Svendborg Kommunes serviceareal.
- Maksimumbeløb på tidspunkt for fremsendelse af skema B vil være gældende.
- Tilsagn om fravigelse, af §16 stk. 1, 2. pkt. jævnfør almenboligloven, således boligerne opføres i den eksisterende afdelings regi.

Vi skal, desuden gøre opmærksom på nødvendigheden af, at man samtidig med kommunens skriftlige tilsagnsskrivelse indberetter sagen til BOSSINF.

Kopi af kommunens endelige godkendelse af Skema A ansøgningen bedes sendt til Jens Krauthammer pr. mail: jkr@kubenman.dk.

Skulle der ønskes yderligere oplysninger står Kuben Management A/S naturligvis til rådighed herfor.

Med venlig hilsen
Kuben Management A/S

Jens Krauthammer
Chefrådgiver

E-mail: jkr@kubenman.dk
Telefon: 79 38 13 84