

Svendborg Kommune
Ramsherred 5
5700 Svendborg
Att.: Jan Carlsson

Sendt pr. e-mail til jan.carlsson@svendborg.dk
Dato: 26.11.2021

Domea.dk s.m.b.a
Horsensvej 72A, 1.
7100 Vejle

Tlf 76 64 64 64
info@domea.dk
www.domea.dk

**Vedr. Svendborg Boligselskab af 16. jan. 1945,
afd. nr. 135-51 Falkenbjerg/Hyrdebjerg, Skema A
ansøgning**

Matrikel 56G, 56O, Sørup, Svendborg Jorder og 57L,
57Ø, Sørup, Svendborg Jorder

Landsbyggefonden Jnr. 1379 LBF nr. 0065 001

26.11.2021
Side 1/8

Skema A-ansøgning – Helhedsplan samt kapitaltilførsel

På vegne af Svendborg Boligselskab af 16. jan. 1945 skal Domea.dk her-ved anmode Svendborg Kommune om godkendelse af skema A-ansøgningen vedrørende gennemførelse af helhedsplanen i henhold til Lov om al-mene boliger §§ 90-92 for afd. nr. 135-51 Falkenbjerg og Hyrdebjerg.

Stamoplysninger

Bebyggelsen, der er opført i hhv. 1946 og 1952, består af 46 familieboli-ger. Bebyggelsen er opført som tæt/lav bebyggelse af rækkehuse og kæ-dehuse i et-halvandet plan, hvor boligerne er mellem 3-5 rum på 83-94 m² med egen have.

Det samlede bruttoareal er angivet til 4.139 m² i Landsbyggefondens stamdatabase.

Afdelingen består af de to bebyggelser på hhv. Falkenbjerg og Hyrdebjerg. Boligerne blev opført som arbejderboliger og fremstår som en meget fin og tidstypisk bebyggelse i røde tegl og røde mursten. Bebyggelsen er ud-peget som et særligt kulturmiljø i Svendborg Kommunes kommuneplan, netop grundet den fine arkitektur. Dog trænger afdelingen til en større re-novering efter 70 års levetid, hvorfor Landsbyggefonden er ansøgt om re-noveringsstøtte.

Status og baggrund

Boligselskabets ene afdeling, Falkenbjerg og Hyrdebjerg, har en række byggetekniske udfordringer efter godt 70 års levetid, herunder et nedslidt tag på Falkenbjerg, generel udfordring med fugt og indeklima i boligerne, udfordringer med vandindtrængning i kældre på Falkenbjerg, meget

nedslidte vand-, varme-, el- og afløbsinstallationer. Samtidigt er særligt toilet- og badeforhold trænge og utidssvarende.

26.11.2021
Side 2/8

En indledende ansøgning til Landsbyggefonden blev udarbejdet i 2010. Efter vedtagelse af Grøn Boligaftale 2020, blev det muligt for afdelingen at få et revideret projekt frem til et tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden. I den forbindelse blev rådgivningsfirmaerne C&W Arkitekter & Rambøll tilknyttet projektet for at udarbejde en endelig helhedsplan.

Efter dialog med Landsbyggefonden er det særligt badeforhold på Hyrdebjerg, terrænregulering på Falkenbjerg og etablering af balanceret ventilation, der er støtteberettiget, og derfor indgår som gruppe 1 og gruppe 2 arbejder. Derudover består helhedsplanen af en række ikke støtteberettigede arbejder, som er nærmere beskrevet i det følgende.

Sagsforløb

2010	Ansøgning fremsendt til Landsbyggefonden
2012	Besigtigelse med deltagelse af Landsbyggefonden
2012-2020	Udsættelse af mulig tilsagnsdato af Landsbyggefonden
2020-2021	Udførelse af supplerende byggeteknisk dokumentation, revidering af helhedsplan, dialog med Landsbyggefonden mv.
2021	Finansieringsskitse og bearbejdning af projektets omfang
2021	Skema A-ansøgning

Projekt indhold

Der er gennem forundersøgelser og skitseoplæg til helhedsplanen identificeret en række arbejder i helhedsplanen. De forskellige arbejder er oplyst i det følgende:

Støttede arbejder, gruppe 1:

- Ombygning af badeværelser på Hyrdebjerg, øst (lige numre) i ny kvist. Eksisterende bad i kælder udenfor BBR-areal nedlægges.
- Ombygning af badeværelser på Hyrdebjerg, vest (ulige numre) – tiltænkt sammenlægning af badeværelse og toiletrum
- Etablering af balanceret ventilation i samtlige boliger, inkl. nedføring i fugtige kældre
- Regulering af terræn ved Falkenbjerg, øst (lige numre)
- Håndtering af miljøfarlige stoffer, særligt asbest, tungmetaller og PCB

Ustøttede arbejder, gruppe 2 og 3:

- Udbedring og udskiftning af tage på Falkenbjerg inkl. ekstra isolering
- Renovering af badeværelser Falkenbjerg
- Udskiftning og renovering af varme-, vand- og elinstallationer i samtlige boliger
- Omlægning af fjernvarme på Falkenbjerg fra fælles varmecentral til individuel tilkobling
- Renovering og separation af kloak
- Ommuring og efterisolering af ydervæg, Falkenbjerg

Udbedring af tage og installationer er generelt ikke støtteberettiget i Landsbyggefonden, men et nødvendigt arbejde at iværksætte. Størstedelen af de udstøttede arbejder indgår som gruppe 3-arbejder, men en del er også flyttet til gruppe 2-arbejder, der finansieres ved særlig driftsstøtte (se under økonomi og finansiering).

26.11.2021

Side 3/8

De udstøttede arbejder er ganske omfattende. Omfanget af disse er ikke endeligt fastsat, og vil evt. blive reguleret inden en beboerafstemning. Dog er alle arbejder som udgangspunkt nødvendige at gennemføre.

Helhedsplanens arbejder er nærmere beskrevet i helhedsplanen, som vedlægges som bilag 1.

Genhusning

Det er nødvendigt at genhuse alle beboere, mens byggearbejderne foretages, da deres nuværende boliger ikke kan bebos undervejs. Beboerne tilbydes som udgangspunkt midlertidigt genhusning i en given periode, og renoveringen vil foregå i etaper, så et mindre antal er genhuset ad gangen. En nærmere plan for genhusningen følger, når projektet er på plads ved Skema B.

Beboere, som genhuses midlertidigt, bliver særskilt informeret om forløb og vilkår for genhusningen. En genhusningskoordinator vil blive ansat til byggesagen til at håndtere hele genhusningsprocessen.

Bæredygtige tiltag

Helhedsplanen indeholder desuden særlige tiltag om bæredygtighed, da Realdania har bevilliget 3,1 mio. kr. til genbrug af mursten til tagrenoveringen, ommuring af gavle og isolering på lofter og hulmure ved brug af klimavenlig træfiberisolering. Se bilag 2, realiseringsansøgning til Realdania, der er bevilliget 7. oktober 2021.

Tiltagene medfører en merudgift på ca. 1,7 mio. kr. ift. anlægsbudgettet i Landsbyggefondens budgetark i bilag 7, men dækkes altså af tilskud fra Realdania.

Planforhold

Bebyggelsen er udpeget som særligt kulturmiljø i Svendborg Kommunes kommuneplan. Svendborg Kommune har desuden meddelt, at man overvejer at udarbejde en bevarende lokalplan for området.

Der har været afholdt dialogmøder med Svendborg Kommune, Plan og Udvikling den 30. september 2020 og 13. januar 2021 om den kommende helhedsplan. Det er bl.a. nødvendigt at hæve tagene på Falkenbjerg en anelse ved udskiftning, for at skabe plads til nuværende krav om isolering, mens der påtænkes etablering af kviste på Hyrdebjerg, østlig side, til indretning af nye badeværelser. Se forslag i bilag 1.

Boligselskabet, Domea.dk og dennes rådgiver er indstillet på at finde de endelige løsninger ifm. projektering og myndighedsprojekt i tæt samarbejde med Svendborg Kommune.

26.11.2021

Side 4/8

AB18 fravigelser

Svendborg Boligselskab af 16. jan. 1945's fravigelser til AB18 (Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed, Betænkning nr. 1570 2018) for nærværende byggesag fremgår i bilag 7 i det følgende til godkendelse i Svendborg Kommune i henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., § 30, stk. 2.

AB18 fravigelser vedlægges udbudsmaterialet til byggesagen således, at de bliver et aftalegrundlag for den kommende udførelse af renoverings- og ombygningsarbejderne.

Begrundelsen for fravigelserne er at sikre en effektiv byggesag med enkle og sikre administrative forretningsgange, da alle udgifter i sidste ende dækkes af indbetalinger fra lejerne. Fravigelserne fastholder ansvarsforholdet mellem entreprenøren og bygherren. Fravigelserne indgår alle i AB-udvalgets stillingtagen til fravigelser i bemærkninger til AB 18 § 1, stk. 2, ligesom de alle er aftalt mellem BL og Dansk industri.

Godkendelser

Renoveringsprojektet er indstillet til godkendelse på organisationsbestyrelsesmøde den 13. december 2021. Se vedlagte indstillingsnotat i bilag 3.

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at en beboerafstemning udskydes til primo 2022 grundet sen modtagelse af finansieringsskitse fra Landsbyggefonden i indeværende år. Svendborg Kommune og Landsbyggefonden er orienteret om udskydelsen pr. mail 18.11.2021.

En godkendelse af Skema A og efterfølgende tilsagn fra Landsbyggefonden er dermed betinget af afdelingens godkendelse på efterfølgende ekstraordinært afdelingsmøde.

Økonomioversigt

Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges som bilag 5.

Finansieringsoversigt visende anlægsbudget, finansiering og påvirkning af driftsbudget før evt. Landsbyggefonds driftsstøtte jf. Landsbyggefondens finansieringsskitse vedlægges for helhedsplanen som bilag 6.

Entreprisearbejderne med tilhørende er specificeret i det medsendte Landsbyggefond-budgetskema, der vedlægges som bilag 7. Vær opmærksom på, at gruppe 3 arbejder er tilpasset ift. Realdanias tilskud og de merarbejder, der ligger i deres tilskud.

Bygherreindberetning i BOSSINF er vedlagt som bilag:

BOSSID: 479 91 07-10-2021 1 10-X 0 (støttet del – gruppe 1)

BOSSID: 479 92 25-11-2021 1 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 2)

BOSSID: 479 92 25-11-2021 2 10-X 0 (ustøttet del – gruppe 3)

Anlægsbudget

26.11.2021

Side 5/8

C&W Arkitekter har udarbejdet et overslag over de forventede håndværkerudgifter. På grundlag heraf anslås de samlede anlægsudgifter til 44.204.047 kr., som fordeler sig således, hvor alle anførte beløb er kr. inkl. moms:

Anlægsbudget	
Gr. 1 – Støttet arbejder	9.391.649
Gr. 2 – Ustøttet arbejder	9.000.000
Gr. 3 – Ustøttet arbejder (udenfor LBF-sag)	25.812.398
I alt	44.204.047

Ift. vedlagte budgetark fra Landsbyggefonden, er der tilføjet arbejder fra Realdania i gruppe 3 arbejderne.

Finansiering

Omfanget af helhedsplanen samt finansieringen er drøftet og godkendt af Landsbyggefonden. På baggrund af Landsbyggefondens finansieringsskitse har Domea.dk udarbejdet nedenstående finansieringsoplæg, som er indstillet til organisationsbestyrelsens godkendelse 13. december 2021.

For at gennemføre helhedsplanen er der forudsat en kapitaltilførsel, som Landsbyggefonden har beregnet til i alt kr. 250.000, hvoraf der lægges op til en kommunal andel på kr. 50.000, svarende til 1/5.

Finansiering	
Gr. 1 – 30-årigt realkreditlån, støttet	9.391.649
Gr. 2 – 30-årigt realkreditlån, ustøttet	7.520.000
Gr. 2 – Kapitaltilførsel	250.000
Gr. 2 – Fællespuljetilskud	920.000
Gr. 2 – Boligorganisationsbidrag / trækingsret	310.000
Gr. 3 – Tilskud af egne henlagte midler	4.000.000
Gr. 3 – Tilskud Realdania	3.144.375
Gr. 3 – Ustøttet lån, realkredit	18.668.023
I alt	44.204.047

Påvirkning af driftsbudget

Udgifter – Familie- og ungdomsboliger:	Kr./år
Gr. 1 – Låneydelse 3,60%	338.099
Gr. 2 – Låneydelse 6,00%	451.200
Gr. 3 – Låneydelse 6,00%	1.120.081
I alt	1.909.381

Indtægter – Familieboliger:	Kr./år
Gr. 1 og 2 – Regulering som følge af Helhedsplan	-164.701
Gr. 3 – Huslejestigning som følge af ustøttede arbejder	1.120.081
Gr. 1+2 – Besparelse fritagelse indb. (udamort. Lån)	41.000
Gr. 1+2 - Tilskud fra disp. fond./huslejestøtte og manko lån fra Landsbyggefonden	358.000
Gr. 1+2 – Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige A&G indskud	225.000
Gr. 1+2 - Driftsbesparelser	330.000
I alt	1.909.381

Fremtidigt boligudbud

Afdelingens udbud af familieboliger påvirkes ikke ift. antal og areal af boliger.

Der er en mindre arealafvigelse mellem de registrerede støtteberettigede arealer i Landsbyggefondens register og de registrerede arealer i BBR.

Huslejekonsekvenser

Nuværende huslejeniveau pr. 1. januar 2021 er 679 kr./m²/år eksklusiv forbrug.

Renoveringsarbejderne skønnes at medføre en gennemsnitlig lejeforhøjelse på 231 kr./m²/år i 2021-niveau, en stigning i procent på 34,0 %. Det svarer til en gennemsnitlig huslejestigning fra 5.091 kr./måned til 6.822 kr./måned i 2021-niveau.

Huslejeniveau ekskl. forbrug	Kr./m²/år
Afd. 135-51 Falkenberg/Hyrdebjerg	Gennemsnitligt
Eksisterende	679 kr.
Fremtidig (anslået)	910 kr.

Huslejestigningen vil blive differentieret ift. de forskellige arbejder i helhedsplanen, jf. Landsbyggefondens krav. Huslejestigningen for de enkelte boliger vil blive stadfæstet inden afdelingens godkendelse af helhedsplanen primo 2022.

Kommunal garanti

I henhold til foreløbig garantiberegning vil der skulle stilles 100% kommunegaranti for det støttede lån på 9.391.649 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 7.520.000 kr. samt 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 18.668.023 kr.

Vedrørende de støttede arbejder regaranter Landsbyggefonden med 50 %. Frem mod skema B fastsættes den endelige kommunegaranti efter finansieringsudbud.

Tidsplan

26.11.2021

Side 7/8

Foreløbige tidsplan:

Ultimo 2021	Forventet skema A
Primo 2022	Godkendelse af helhedsplan på beboermøde
2022	Projektering og entrepriseudbud
2023	Forventet skema B og byggestart
2023-2024	Forventet udførelse
Ultimo 2024/2025	Forventet aflevering og skema C

Indstilling

Med baggrund i nærværende beskrivelse af helhedsplan i Svendborg Boligselskab af 16. jan. 1945 afdeling 13551 Falkenberg/Hyrdebjerg den afledte økonomi, finansiering og huslejestigning indstilles herefter til Svendborg Kommune om behandling og beslutning af skema-A-ansøgningen således:

- at Skema-A for de støttede arbejder gruppe 1 godkendes med en anskaffelsessum på 9.391.649 kr.
- at Skema A for de ustøttede arbejder gruppe 2 godkendes med en anskaffelsessum på 9.000.000 kr.
- at Skema-A for de ustøttede arbejder gruppe 3 godkendes med en anskaffelsessum på 25.812.398 kr.
- at Svendborg Kommune yder et rente- og afdragsfrit lån på 50.000 kr. til den kommunale andel af kapitaltilførslen.
- at Svendborg Kommune godkender den vedlagte finansiering, herunder den afledte huslejestigning på 231 kr./m²/år som følge af de ustøttede gruppe 3 arbejder således, at den foreløbige fremtidige husleje som følge af helhedsplanen bliver 910 kr./m²/år.
- at Svendborg Kommune godkender, at boligafdelingen til renovering af familieboligerne kan optage støttede og ustøttede lån på henholdsvis 9.391.649 kr. og 26.188.023 kr. (Gruppe 2: 7.520.000 kr. og Gruppe 3: 18.668.023 kr.).
- at Svendborg Kommune i henhold til foreløbig garantiberegning stiller 100% kommunegaranti for det støttede lån på 9.391.649 kr., 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 7.520.000 kr., samt 100% kommunegaranti for det ustøttede lån på 18.668.023 kr.
- at Svendborg Kommune godkender de ansøgte AB18 fravigelser.

Orientering

Landsbyggefonden har modtaget kopi af nærværende skrivelse inkl. bilag via driftsstøtteportalen. Vi skal anmode om at Svendborg Kommune godkender boligorganisationens ansøgning, og venligst videresender til Landsbyggefonden efter endt sagsbehandling, med kopi til os.

Til orientering kan vi oplyse at der er foretaget Bossinf-indberetning som er overført til kommunal sagsbehandling.

26.11.2021
Side 8/8

Domea.dk står naturligvis til rådighed, såfremt Svendborg Kommune har ønske om supplerende materiale eller har yderligere spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Anton Ahnfelt-Rønne
Projektleder
Domea.dk
Byggeri og byudvikling

E-mail anr@domea.dk
Telefon 61 13 90 04 / 76 64 66 66

Bilag

1. Helhedsplan_13551_25.11.21
2. Realiseringsansøgning_Realdania
3. Indstillingsnotat OB afd 13551
4. Referat af OB møde 13.12.2021 (eftersendes)
5. LBF_finansieringsskitse_13551
6. Finansieringsoversigt
7. Landsbyggefondens budgetark
8. AB 18 fravigelser
9. BOSSINF_støttet gruppe 1
10. BOSSINF_ustøttet gruppe 2
11. BOSSINF_ustøttet gruppe 3