

Svendborg Kommune  
Ramsherred 5  
5700 Svendborg

Sendt til: [jan.carlsson@svendborg.dk](mailto:jan.carlsson@svendborg.dk)



Vestre Stationsvej 5  
5000 Odense C

[www.fabbo.dk](http://www.fabbo.dk)  
[fab@fabbo.dk](mailto:fab@fabbo.dk)

tlf: 63 12 56 00

Odense, den 17. april 2023

**Ansøgning om godkendelse af skema A vedrørende opførelse af et nyt plejecenter i samarbejde med Svendborg Kommune beliggende på Sofielund Skovvej, 5700 Svendborg**

(del af matr.nr. 24bz, del af matr.nr. 24o, del af matr.nr. 24ax, del af matr.nr. 95, del af matr.nr. 24az, Sørup, Svendborg Jorder).

FAB fremsender hermed skema A-ansøgning om støtte til opførelse af i alt 48 almene ældreboliger med tilhørende fællesarealer og kommunalt serviceareal.

Plejecenteret opføres i henhold til lokalplan 609 tillæg nr. 2 - for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Sofielund Skovvej, Tankefuld, Svendborg.

Følgende overordnede nøgletal er gældende for skema-A ansøgningen:

**For boligdelen inkl. fællesareal:**

		Skema A
Samlet etageareal (BBR)		3600 m <sup>2</sup>
Antal boliger		48
Boligstørrelse m <sup>2</sup>	Inkl. fællesareal	75 m <sup>2</sup>
Købspris ideel andel inkl. moms	Kr. 1.635/ m2 BBR areal	Kr. 5.886.000
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb 2023 (tillagt fastprisregulering og totaløkonomiske merinvesteringer)	Kr. 99.666.000
Kommunal grundkapital	10% af anskaffelsessum (ekskl. Totaløkonomiske merinvesteringer)	Kr. 9.927.600
Kommunal garantiforpligtigelse (skønnet)	Beregnes af realkreditinstitut ved tilbud om finansiering	Kr. 88.000.000
Gns. husleje/m <sup>2</sup> , foreløbigt*	Ekskl. individuelt forbrug	1.307 kr./m <sup>2</sup>

\*Inkl. rengøring af fællesboligarealer (241 kr. pr. m<sup>2</sup> = 65 kr. pr. m<sup>2</sup>).

Anskaffelsessummen for plejeboliger er baseret på maksimumbeløb for 2023, tillagt skønnet fastprisregulering kr. 3.120.000 kr., og totaløkonomiske merinvesteringer for lavenergibyggeri kr. 390.000. Endelig fastprisregulering kan først oplyses i forbindelse med skema C.

**For servicedelen inkl. aktivitetscenter:**

		Skema A
Samlet etageareal (BBR)	Heraf 300 m <sup>2</sup> til aktivitetscenter	994 m <sup>2</sup>
Købspris ideel andel inkl. moms	Kr. 1.635/ m <sup>2</sup> BBR areal	Kr. 1.625.190
Serviceareal m <sup>2</sup> pr bolig		14,46 m <sup>2</sup>
Anskaffelsessum inkl. moms	Sats 26.710 kr. pr m <sup>2</sup>	Kr. 26.549.740

Anskaffelsessummen er angivet i 2023 prisniveau.

**Projekt**

Projektet består af en almen boligdel, der indeholder 48 demensvenlige 2-rums plejeboliger med tilhørende fællesboligarealer, der ejes af FAB og en kommunal del, der består af servicearealer, der ejes af Svendborg Kommune. Begge parter indgår i en fremtidig ejerforening med én ejerlejlighed hver.

Grunden ejes i dag af Svendborg Kommune. FAB køber en ideel andel, som giver FAB ret til at opføre 3600 m<sup>2</sup> til en værdi af 1.635 kr. pr. støtteberettiget etagemeter.

Alle boliger inkl. fællesboligarealer får status af røgfrie boliger.

Projekteringen og udførelsen af plejecenteret udbydes i et begrænset udbud med forhandling, i totalentreprise med afsæt i en targetpris. Udbuddet gennemføres som et udbud efter Udbudsloven, da værdien overstiger EU's tærskelværdi.

Der er ikke udarbejdet et idéforslag, som totalentreprenørerne skal prissætte, men udelukkende et forslag til en disponering af bygningerne på grunden for at illustrere kravene til sammenhænge mellem funktioner, herunder forslag til placering og sammenhæng med en eventuelt kommende daginstitution. Det skal samtidig sikres, at der er sammenhæng i forhold til haveanlæg, fælles faciliteter, p-pladser jf. vedlagte skitser. Det står derfor entreprenørerne frit for at disponere anderledes blot de opfylder de stillede krav i udbudsmaterialet.

Det sikres, at visionerne for plejecenteret og de ældrefaglige kriterier, der også ligger til grund for FABs ansøgning og idéoplæg, opfyldes ved beskrivelser og illustrationer i udbudsmaterialet. Det drejer sig blandt andet om kravene til fremtidens demensboliger, nærhed til naturen, det gode boligliv, fællesskabet, kvalitet og bæredygtighed i byggeriet og ikke mindst en god arbejdsplads. Der har været afholdt 5 workshops med deltagere fra Svendborg Kommunes ledere- og medarbejderrepræsentanter på det kommende plejecenter, ældresagen, ældrerådet og repræsentanter fra projektledelsen og FAB til afdækning af konkrete krav til

rumfunktion og indhold. En af workshoppene omhandlede specifikt afdækning af omfanget af velfærdsteknologi med oplæg fra Public Intelligence.

Der stilles krav til, at byggeriet certificeres til DGNB-guld niveau specielt med fokus på, at byggeriets samlede CO2 udledning begrænses mest muligt og i øvrigt i henhold til FABs fokusområder indenfor både den økonomiske, miljømæssige og sociale bæredygtighed.

### **Fritagelse for afregning efter individuelle målere**

Beboerne forventes at opholde sig en stor del i fælles opholdsstuer og i fælles spisearealer. En meget stor del af forbrug til vand, varme og el ligger i disse fællesboligarealer. Udgifter til dette forbrug vil skulle fordeles ligeligt på samtlige boliger, idet disse har adgang til fællesarealer. Boligerne er ens, og bebos af samme beboergruppe. Udgifter til forbrugsregnskaber, samt jævnlig nødvendig udskiftning af forbrugsmålere, forventes ikke at kunne opveje eventuelt mindre forbrug. Der ansøges derfor om Byrådets godkendelse af, at vand-, varme- og el-forbrug pr. bolig fordeles ligeligt, i stedet for efter individuelle målere. Installationer til boliger forberedes, således der på et senere tidspunkt kan eftermonteres målere.

### **ABT 18**

Under henvisning til Støttebekendtgørelsens § 30, ønskes fravigelser til ABT 18 godkendt. De af FAB ønskede fravigelser er en følge af de for alment byggeri gældende forhold. De for dette projekt ønskede relevante fravigelser er vedhæftet.

### **Indstilling**

Det indstilles herefter til kommunen at godkende:

- Skema A for FABs 48 almene ældreboliger
- Skema A for Svendborg Kommunes serviceareal.
- Maksimumbeløb på tidspunkt for fremsendelse af skema B vil være gældende.
- Den foreløbige budgetterede husleje på gennemsnitlig 1.307 kr./m<sup>2</sup>.
- Bolig og fællesarealers status som røgfrie.
- Præciseringer og fravigelser fra ABT18
- Fritagelse for individuelle forbrugsmålere

Vi håber, at de via Bossinf indberettede skemaer for skema A og nærværende følgebrev med bilag er tilstrækkelig for kommunens behandling af ansøgningen.

Evt. spørgsmål til sagen kan rettes til:

Projektleder Conny Krog ([cokr@fabbo.dk](mailto:cokr@fabbo.dk) /tlf. 30996388) eller administrativ projektleder: Sune Peter Juul Hansen ([suha@fabbo.dk](mailto:suha@fabbo.dk) /tlf.: 51756040)

Med venlig hilsen  
FAB

Henrik Max Rasmussen  
Byggechef

Conny Krog  
Projektleder

**Bilag til denne skrivelse**

- Skema A for ældreboliger (eftersendes)
- Skema A for serviceareal (eftersendes)
- Præciseringer og fravigelser ABT18
- Skitser af oplæg til disponering af plejecenteret til entreprenørbuddet, (udsnit fra Idéoplægget i FABs ansøgning til Svendborg Kommune, dateret 12.08. 2022).