

Aabenraa Kommune
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

Att.: Hans Henrik Meulengracht

Nærværende ansøgning er sendt pr. mail til
hhm@aabenraa.dk

Kuben Management A/S
Jupitervej 1
6000 Kolding

Tlf. +45 7938 1380
CVR. nr. 28693036
info@kubenman.dk
www.kubenman.dk

Sagsnummer: 15793
Dato: 16. februar 2021

Aabenraa Kommune - Boenheden Rhedersborg, Rødekro, Skema B vedr. 8 ældrebolger inkl. servicedel.

Som bygherrerådgiver for Aabenraa Kommune fremsendes hermed skema B ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen for udvidelse af det eksisterende botilbud Rhedersborg med 8 almene ældreboliger med tilhørende serviceareal på Østermarkvej 1, 6230 Rødekro.

Henvendelsen består af nærværende skrivelse og er vedlagt følgende bilag:

- Udskrift af BOSSINF indberetning for boligdelen med BOSSID 580 0000.4000 01-01-2021 16 40-X 0
- Udskrift af BOSSINF indberetning for servicedelen med BOSSID 580 5000.0000 01-01-2021 17 40-X 0
- Erklæring om risikobehæftede forhold

Byrådet behandlede og godkendte skema A d. 16. september 2020.

Projektet har været udbudt i en totalentreprise med 4 bydende. Der indkom 3 tilbud ved licitationen d. 3. december 2020. Totalentreprenøren der afgav det økonomisk mest fordelagtige tilbud var Rudebeck A/S med Arkitekttegnestuen Aabenraa og Sweco som rådgivere.

Totalentreprenøren skal nu i gang med en detailprojektering og søge om byggetilladelse.

Boligdelen som har et samlet boligareal på ca. 520 m², består af 8 stk. ældreboliger á ca. 65 m² samt en servicedel på ca. 35 m².

Den samlede anskaffelsessum ved skema B udgør for boligdelen kr. 12.620.000 inkl. moms. Den samlede anskaffelsessum for servicedelen udgør kr. 1.100.000 inkl. moms. Dvs. at der er ikke foretaget en regulering af anskaffelsessummen, som således er identisk med skema A.

Anskaffelsessum i hele kr. 1.000, inkl. moms:	Boligdelen	Service delen
Grundudgifter, tilslutningsbidrag, ekstra fundering m.m.	kr. 484.000	kr. 48.000
Entrepriseudgifter, bygherreleverancer	kr. 10.120.000	kr. 828.000
Omkostninger inkl. byggelånsrenter, finansielle udgifter, geoteknik teknisk rådgivning, landinspektør, forsikring m.m.	Kr. 1.802.000	kr. 216.000
Gebyrer inkl. bidrag til Byggeskadefonden, byggetilladelse m.m.	<u>Kr. 214.000</u>	<u>kr. 8.000</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>kr. 12.620.000</u>	<u>kr. 1.100.000</u>
Momsen på servicedelen udgør ca.		<u>kr. 212.000</u>
Nettoanskaffelsessummen for servicedelen udgør ca.		<u>kr. 888.000</u>

Finansiering af boligdelen:

Beboerinskud, 2 %	kr.	252.000
Kommunal andel til grundkapital, 10 %	kr.	1.262.000
Kreditforeningslån, 88 %	kr.	<u>11.106.000</u>
I alt	kr.	<u>12.620.000</u>

Indskud:

Gennemsnitligt beboerinskud pr. bolig	kr.	31.563
---------------------------------------	-----	--------

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.	353.000
Administrationsbidrag til Kommunekredit 0.08%	kr.	10.000
Øvrige driftsudgifter, anslået til ca. 300 kr. pr. m ²	kr.	<u>156.000</u>
I alt	kr.	<u>519.000</u>

Årlig husleje pr. m ² boligareal.	kr.	998
Fremtidig gennemsnitlig månedlig husleje	kr.	5.406
Gennemsnitlige lejlighedsstørrelse, ca.	m ²	65

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

Anslået årlige driftsudgifter til vedligeholdelse, bygningsdrift, forsikring, henlæggelse m.m. for servicedelen andrager ca. 35 m ² x 300 kr./m ²	kr.	10.500
---	-----	--------

Kommunal anlægsøkonomi, 8 ældreboliger inklusiv servicedelen

Indtægter:

Tilskud til etablering af servicedelen, 8 boliger x kr. 40.000 pr. bolig	kr.	<u>320.000</u>
--	-----	----------------

Kommunens indtægt i alt	kr.	320.000
-------------------------	-----	---------

Udgifter:

10 % grundkapital til boligdelen	kr.	1.262.000
----------------------------------	-----	-----------

Nettoanskaffelsessum for servicedelen, eksklusiv moms	kr.	<u>888.000</u>
---	-----	----------------

Kommunale udgifter i alt	kr.	2.150.000
--------------------------	-----	-----------

Kommunal anlægsudgift (udgift – indtægt)	kr.	<u>1.830.000</u>
--	-----	------------------

En evt. lånoptagelse til finansiering af servicedelen er mulig såfremt lånoptagelsen kan holdes inden for kommunens låneramme eller der opnås en dispensation fra ministeriet.

Kommunal andel til midlertidig finansiering af beboerinskuddet kan max. udgøre 1/3 af beboerinskuddet for de beboere, der overflyttes fra eksisterende almene boliger til de nye almene ældreboliger. Staten refunderer 2/3 af udgiften. Kommunens andel hertil kan beregnes til max. kr. 84.167.

Skema B er på den digitale bygherreklient indberettet i BOSSINF med BOSSID 580 0000.4000 01-01-2021 16 40-X 0 for boligdelen og BOSSID 580 5000.0000 01-01-2021 17 40-X 0 for servicedelen.

Vi anmoder Aabenraa Kommune om, med henvisning til Transport, Bygnings- og Boligministeriets Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. at behandle og godkende vedlagte Skema B, med forbehold for udstedelse af byggetilladelsen.

Kommunen bedes i forbindelse med skema B godkendelsen samtidig oplyse, hvorvidt sagen pålignes administrationsudgifter til dækning af kommunens udgifter ved støttebehandlingen.

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

Kommunens endelige godkendelse af Skema B ansøgningerne bedes sendt til Kuben Management A/S, Jupitervej 1, 6000 Kolding.

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

Med venlig hilsen
Kuben Management A/S



Henrik Drejer Hansen
Projektdirektør

E-mail: hdh@kubenman.dk

Mobil: +45 2161 6072

Kopi er også fremsendt til Hanne-Mette Pedersen, Poul Hedensted og Sune Bjørn Pedersen