

Økonomiberegning for opførelse af 18 almene handicapboliger på Lykkevang 18, omdannelse af 5 boliger til §107 boliger, etablering af p-pladser, servicearealer og udvidelse af cafe, på Rosenvang og Lykkevang i Ølgod.

Med udgangspunkt i gældende rammebeløb, og erfaring fra opførelse af almene plejeboliger er der foretaget følgende beregning på den kommunale udgift ved opførelse af 18 nye almene handicapboliger på Lykkevang 18 og efterfølgende nedlæggelse/omdannelse af 5 almene handicapboliger til § 107 botilbud på Rosenvænget.

De øvrige nuværende almene handicapboliger på centret (7 + 5 boliger) anvendes i deres nuværende form og der foretages ingen ombygning eller modernisering af disse boliger.

Opførelsen af de 18 nye boliger forbindes med det nuværende byggeri. Efter ombygningen vil centret bestå af 30 almene handicapboliger, 5 § 107 boliger og kommunale servicearealer.

Det bemærkes, at der er tale om modelberegninger, der er taget med udgangspunkt i gældende rammebeløb for alment byggeri, samt overslag af 13. april 2016 fra Center for Anlæg og Ejendomme. Da beregningerne fra Center for Anlæg og Ejendomme vedrørende boligdelen med tillæg af moms og køb af grund ligger meget tæt på rammebeløbet for støttet byggeri er der for så vidt angår boligdelen anvendt rammebeløbet. Anskaffelse af ejendom til etablering af parkeringspladser er skønsmæssigt ansat til 1,5 mio. kr.



Modelberegning til budget 2017 og 2018

18 nye almene handicapboliger på Lykkevang 18

Boligareal - 18 boliger på 75 m2 i alt 1.350 m2.

Anskaffelsessum – Handicapboliger	Plejeboliger / Kr.
Anskaffelsessum for boligdel 18 boliger af 75m2. – 23.140 kr. inkl. moms og energitillæg for etagebyggeri	31.239.000 kr.
Finansiering – boligdelen:	
Kommunekredit lån 88%	-27.490.320 kr.
Kommunal grundkapital 10%	-3.123.900 kr.
Beboerindskud 2%	-624.780 kr.
Kommunale udgifter til boligdelen	
Kommunal grundkapital	3.123.900 kr.
Bygherreonorar 2% af afskaffelsessummen	-624.780 kr.
Salg af grund 1500 kr. pr. m2 bebygget areal - 1350 m2 1)	-2.025.000 kr.
Statstilskud til nedbringelse af den kommunale grundkapital	?? kr.
Kommunal nettoudgift for den ny opførte boligdel	474.120 kr.

1)

Køb af den nuværende ejendom på Lykkevang 18 er foretaget i 2013 for ca. 1,4 mio. kr. I anskaffelsessummen kan indregnes anskaffelse af grund og tilslutning til diverse forsyningsvirksomheder. I beregningen af salgsprisen til projektet er det forudsat at det er nedrivningspuljen der afholder udgiften til nedrivning – skønsmæssigt 270.000 kr.

Omdannelse af 5 bestående almene handicapboliger til § 107 boliger – Der foretages ingen ombygning eller reovering.

Indfrielse af eksisterende lån	2.500.000 kr.
Henlæggelser der tilfalder kommunen ved nedlæggelse af boligafdeling	-270.000 kr.
Netto udgift ved omdannelse af 5 boliger til § 107 boliger	2.230.000 kr.

Etablering af servicearealer og parkeringspladser

Etablering af servicearealer, forbindelsesgang, cykelskur og udenoms arealer samt anlæg af 31 parkeringspladser jf. overslag af 13. april 2016 fra Center for Anlæg og Ejendomme	7.933.122 kr.
Ombygning af cafeen	959.599 kr.
Køb af ejendom til parkeringspladser og nedbrydning – skøn	1.775.000 kr.
Servicearealtilskud til 18 almene boliger	-720.000 kr.
Netto kommunal udgift til servicearealer	9.947.721 kr.

Kommunal udgift i alt – sammendrag

Etablering af 18 boliger – netto	474.120 kr.
Omdannelse af 5 boliger til § 107 boliger	2.230.000 kr.
Etablering af servicearealer 600 m2	9.947.721 kr.
Kommunal udgift i alt ekskl. moms	12.651.841 kr.

Opgørelse af behov til anlægsbudget

Afsat i 2017	1.559.560 kr.
Afsat i 2018	11.517.380 kr.
Reserver i forhold til afsat budget / reduktion af anlægsbudget	-425.099 kr.
Budgetbehov i alt	12.651.841 kr.

Beregning af første års husleje i nybyggeriet

Kapitaludgifter 2,8 % af anskaffelsessummen	874.692 kr.
Bidrag 0,08% af lånebeløb	24.991 kr.
Driftsudgifter og forbrug på fælles boligarealer 300 kr. pr. m2 boligareal (erfarings tal)	405.000 kr.
Udgifter i alt	1.304.683 kr.
Årlig husleje pr. m2 bolig	966 kr.
Månedlig husleje pr. bolig	6.038 kr.
Indskud	34.710 kr.

Økonomi og Digitalisering den 14. april 2015

