

# Bornholms Regionskommune

## Rønne

### Etablering af 60 almene ældreboliger med servicearealer - etape 2

#### Estimeret anlægsbudget for skema A

	Boliger		Servicearealer		I alt	
	Incl. moms I alt	Excl. moms I alt	Incl. moms I alt	Excl. moms I alt	Incl. moms I alt	Excl. moms I alt
<b>Køb af jord</b>						
Købesum	4.800.000	4.800.000	0	0	4.800.000	4.800.000
<b>Køb af jord i alt</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>
<b>Grundudgifter</b>						
Jordbundsundersøgelser mv.	171.401	137.121	10.474	8.379	181.875	145.500
<b>Grundudgifter i alt</b>	<b>171.401</b>	<b>137.121</b>	<b>10.474</b>	<b>8.379</b>	<b>181.875</b>	<b>145.500</b>
<b>Omkostninger</b>						
Omkostninger, gebyrer, forbrugsafgifter m.v.	8.258.602	7.071.010	271.198	233.070	8.529.800	7.304.080
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>8.258.602</b>	<b>7.071.010</b>	<b>271.198</b>	<b>233.070</b>	<b>8.529.800</b>	<b>7.304.080</b>
<b>Håndværkerudgifter m.v. i alt</b>						
Håndværkerudgifter inkl. UF, vinter, bygherreindkøb m.	81.314.997	65.051.998	3.723.189	2.978.551	85.038.186	68.030.549
<b>Håndværkerudgifter m.v. i alt</b>	<b>81.314.997</b>	<b>65.051.998</b>	<b>3.723.189</b>	<b>2.978.551</b>	<b>85.038.186</b>	<b>68.030.549</b>
<b>Anskaffelsessum i alt - rammebeløb</b>	<b>94.545.000</b>	<b>77.060.129</b>	<b>4.004.861</b>	<b>3.220.000</b>	<b>98.549.861</b>	<b>80.280.129</b>
Indeksregulering på boligdel	953.159	762.527			953.159	762.527
Merpris energiklasse 2015	2.000.000	1.600.000			2.000.000	1.600.000
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>97.498.159</b>	<b>79.422.656</b>	<b>4.004.861</b>	<b>3.220.000</b>	<b>101.503.020</b>	<b>82.642.656</b>

#### Forudsætninger:

##### Projektet

Der etableres 60 nye plejeboliger med tilhørende serviceareal i forbindelse med plejeboligcenter ved Snorrebakken i Rønne.

Byggeriets samlede bruttoareal forventes at have et omfang på ca. 4.775 m<sup>2</sup> excl. skurfaciliteter.

Nybyggeriet forudsættes udført som energiklasse 2015, jf. BR 10.

Samlet anskaffelsessum forudsættes at svare til gældende maks. rammebeløb for 2010 på 21.010 kr./m<sup>2</sup> incl. energitillæg på kr. 900.

Der forudsættes, at byggeriet opføres som tæt/lav bebyggelse uden vandrette lejlighedsskel.

Anlægsbudgettet indeholder ikke udgifter til indkøb af inventar til fælles boligarealer og servicearealer.

Budgetet til servicearealer er fastsat således, at der opnås fuldt serviceareal-tilskud.

##### Værdi af grund og bygninger

Projektet omfatter matrikelnr. 24i Knudsker.

Grund- og bygningsværdi er indregnet efter en vurdering af hvad der kan indeholdes i den maksimale støtteberettigede anskaffelsessum på 21.010 kr./m<sup>2</sup> sat i forhold til de forventede håndværkerudgifter og omkostninger.

##### Huslejberegning:

Det forudsættes af beboernes andel af betaling på lån fastsættes til 2,8 % jf. lov nr. 490 af 12. juni 2009

Lån forudsættes optaget i KommuneKredit, hvorfor beboernes andel af lånet er fastsat til 2,86 %

Ved huslejberegning er driftsudgifter excl. kapitaludgifter fastsat til 330 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved huslejberegningen er den forventede indeksregulering af kontraktsummen udover 1-årsdagen tillagt anskaffelsessummen. Efter de nye regler kan indeksregulering afholdes udenfor rammebeløbet på kr. 21.010 pr. m<sup>2</sup>.

Beboernes betaling vedr. merudgiften til energiklasse 2015 er beregnet til 123. kr. pr. bolig pr. måned. Denne merudgift forventes modregnet ved besparelse på forbrugsregnskabet.

Nøgletal (incl. indeksberegning):	Incl. moms	Excl. moms
<b>Plejeboliger:</b>		
Anskaffelsessum pr. bolig (gennemsnit)	1.624.969	1.323.711
Anskaffelsessum pr. m <sup>2</sup>	21.666	17.649
Anskaffelsessum pr. m <sup>2</sup> excl. grundkøb	20.600	16.583
Støtteberettiget anskaffelsessum	95.498.159	

Finansiering støtteberettiget anskaffelsessum	%	I alt
Realkreditlån med ydelsesstøtte	84	80.218.454
Kommunal grundkapital	14	13.369.742
Beboerindskud	2	1.909.963
<b>I alt</b>	<b>100</b>	<b>95.498.159</b>

Finansiering merinvestering energiklasse 2015	%	I alt
Realkreditlån uden ydelsesstøtte	98	1.960.000
Beboerindskud	2	40.000
<b>I alt</b>	<b>100</b>	<b>2.000.000</b>

<b>Huslejberegning</b>			
Antal boliger	60		
Boligareal m <sup>2</sup>	4.500		
Bolig - gennemsnit m <sup>2</sup>	75		
Serviceareal m <sup>2</sup>	275		
Bygningsareal i alt m <sup>2</sup>	4.775		
Samlet anskaffelsessum boliger	95.498.159		
Beboernes andel af lån i %	2,86		
Øvrige driftsudgifter pr. m <sup>2</sup>	330		
	<b>Pr. år</b>	<b>Pr. år/m<sup>2</sup></b>	<b>Pr. måned</b>
Kapitaludgifter	2.731.247	607	3.793
Øvrige udgifter	1.485.000	330	2.063
<b>I alt</b>	<b>4.216.247</b>	<b>937</b>	<b>5.856</b>

Randers, den 7. februar 2011

BDO Kommunernes Revision

Bygge & Anlæg, Bygherrerrådgivning

**Bornholms Regionskommune**  
**Snorrebakken etape 2, 60 almene boliger og servicearealer**

**Økonomiske konsekvenser**

**Anlægsøkonomi**

<u>Boliger</u>	<u>Inkl. moms</u>	<u>Pr. bolig</u>
Værdi af grund	4.800.000	80.000
Håndværkerudgifter, omkostninger, gebyrer m.v.	89.745.000	1.495.750
Indeksering	953.159	15.886
<b>Boligdel støtteberettiget anskaffelsessum</b>	<u>95.498.159</u>	<u>1.591.636</u>
Merudgift energiklasse 2015	2.000.000	33.333
<b>Boligdel anskaffelsessum i alt</b>	<u><u>97.498.159</u></u>	<u><u>1.624.969</u></u>

<u>Servicearealer</u>	<u>Ekskl. moms</u>	<u>Inkl. moms</u>
Grundkøb	0	0
Håndværkerudgifter, omkostninger, gebyrer m.v.	3.220.000	4.004.861
<b>Service i alt</b>	<u><u>3.220.000</u></u>	<u><u>4.004.861</u></u>

**Beregninger:**

**Financiering af boligdel**

Støtteberettiget anskaffelsessum

Lån med ydelsesstøtte	84%	80.218.454
Kommunal grundkapital	14%	13.369.742
Beboerindskud	2%	1.909.963
		<u><u>95.498.159</u></u>

Merinvestering energiklasse 2015

Lån uden ydelsesstøtte	98%	1.960.000
Beboerindskud	2%	40.000
		<u><u>2.000.000</u></u>

**Samlet kommunal udgift**

Kommunal grundkapital	7%	13.369.742
Beboerindskud *)		0
		<u>13.369.742</u>
"Salg" af eksisterende ejendom		-4.800.000
Etablering af servicearealer excl. moms		3.220.000
Samlet udgift før tilskud		<u>11.789.742</u>
Servicearealtilskud 60 boliger af 40.000 kr. **)		-2.400.000
<b>Kommunal udgift i alt</b>		<u><u>9.389.742</u></u>

\*) Såfremt der sker tvangsflytning/genhusning af beboere vil der efter § 74, stk. 2 i Lov om almene boliger være krav om kommunal betaling af beboerindskud. Staten yder refusion på 2/3 af udgiften

Randers, den 7. februar 2011  
 BDO Kommunernes Revision  
 Bygge & Anlæg, Bygherrerådgivning