



Ringsted Kommune
Sankt Bendts Gade 1
4100 Ringsted

Att.: Morten Dam

MDAM@RINGSTED.DK

Glostrup d. 7. maj 2020

Skema A – Bo-Vita, afd. 96467 – revideret skema A

Hermed fremsendes revideret skema A vedr. opførelse af 33 stk. almene boliger på matr.nr. 1 c, Skt. Jørgensgaard, Ringsted Jorder, beliggende Teglovnvej 25K, Arsenalet til kommunens fornyede godkendelse og efter aftale med teknisk direktør Mette Jeppesen.

Vi henviser til tidligere fremsendte følgebrev med nedenstående ændringer og projektilpasninger.

Projektet omhandler fortsat opførelse af 33 stk. almene boliger. Herudover opføres der 18 stk. private familieboliger, som tidligere og uden sammenhæng med de almene boliger.

Formål med projektet

Projektet defineres som et seniorbofællesskab. Dette set i lyset af en øget efterspørgsel på almene seniorboliger til de borgere, der flytter fra parcelhuset og ønsker en bolig, der er til at overkomme. Dette er i overensstemmelse med kommunens ønsker, sådan som vi kan forstå det.

Der skal indgås en aftale om "fleksibel udlejning" med Ringsted Kommune, og hvorigennem der gives mulighed for, at udleje til personer, der har speciel interesse i det fællesskab, der kan skabes omkring afdelingen. Efter aftale med Mette Jeppesen, fremsender vi særskilt redegørelse herom, således skema A godkendelsen, kan ske på betingelse heraf.

Oprindeligt Skema A

Det allerede fremsendte tilbud og skema A omhandler:

- 18 stk. private boliger på 1.800 m². (udenfor skema A – sagen)
- 17 stk. almene familieboliger med et støtteberettiget boligareal på 1.865 m².
- 16 stk. almene ældreboliger med et støtteberettiget boligareal på 1.760 m².
- Fælleshus på ca. 100 m² skal indeholdes i projektet.

Nyt skema A

Vi har revideret projektet på baggrund af mødet med Mette Jeppesen, og er herefter kommet frem til nedenstående boligfordeling:

Type A, 8 stk. almene familieboliger á 110,50 m², i alt 884 m².
Type B, 9 stk. almene familieboliger á 100,44 m², i alt 904 m².



Type B, 8 stk. almene ældreboliger á 85,50 m², i alt 684 m².
Type B, 8 stk. almene ældreboliger á 100,50 m², i alt 804 m².

Hertil kommer et fælleshus, som vi har opjusteret fra 100 m² til 150 m², med det formål, at gøre afdelingen endnu mere attraktiv i forhold til at danne ramme om et seniorbofællesskab.

Type B boligerne er som udgangspunkt 3 rums, også boligerne på 85 m². De større boliger, på 100 m² og opefter, kan indrettes med op til 4 rum, hvis det måtte være et ønske. Vi tænker dog, at det skal være et tilvalg, som den enkelte lejer kan vælge til, hvis det måtte være et ønske. Men ønsker kommunen, at boligerne fra starten indrettes som 4 rums boliger, så gør vi det.

Vi vedhæfter 2 forslag til indretning af hhv. type A og B.

Vi gør opmærksom på, at der er tale om ikke gennemarbejdede forslag, det tager vi fat på, når skema A er godkendt.

Det samlede areal er 3.426 m² mod 3.625 m² i det først fremsendte skema A.

Fælleshusets areal er fordelt med 50/50% på både ældreboliger og familieboliger i forhold til økonomien. Lejlighedernes arealer belastes ikke af fælleshusets areal.

Organisering

Vi planlægger at gennemføre de 2 sager, hhv. den private og den almene som hver sin byggesag uden brug af den delegerede bygherremodel. Der vil forventeligt komme et fælles udbud, men med adskilt økonomi og fordelingsnøgle på fælles omkostninger til fællesarealer mellem det private og almene på vej og grønne områder. Vores byggesag vil således blive gennemført under de normale udbudsregler.

Planforhold

Det vil ikke være behov for at justere lokalplan nr. 222.

Økonomi

Grundkøbesummen forbliver som tilbudt og aftalt i købsaftalerne til samlet kr. 18.875.000 inkl. moms.

Den private andel udgør kr. 6.262.672,50 og den almene del kr. 12.612.327,50. Alle beløb inkl. moms. De forhold er aftalt uændrede.

Den kommunale grundkapital udgjorde kr. 9.552.000.

Denne bliver reduceret, og vil herefter udgøre kr. 9.015.000, grundet reduktionen i projektstørrelsen.

Kommunens udgift bliver herefter reduceret med kr. 537.000.

Den samlede anskaffelsesudgift, reduceres fra kr. 87.524.000 til kr. 82.162.000.

Huslejen

Vi har tidligere i forbindelse med fremsendelse af skema A oplyst en gennemsnitlig leje for boligerne på kr. 1.054,74/etagemeter.

Vi har nu justeret udlejningsbudgettet og huslejen vil udgøre et skønnet gennemsnit på 1.032/etagemeter.



Der er stadig tale om et robust budget, og til forskel fra det først fremsendte huslejembudget, har vi differentieret huslejerne således ældreboligerne bliver forholdsvis dyrere end familieboligerne.

De korrekte huslejer fremgår af vedhæftede huslejembudget, og bliver således nu:

Type A, 8 stk. á 110,50 m2, almene familieboliger	Månedlig husleje kr. 9.181
Type B, 9 stk. á 100,44 m2, almene familieboliger	Månedlig husleje kr. 8.345
Type B, 8 stk. á 85,50 m2, almene ældreboliger	Månedlig husleje kr. 7.653
Type B, 8 stk. á 100,50 m2, almene ældreboliger	Månedlig husleje kr. 8.995

I forhold til ældreboligdelen kan vi oplyse, at vi i forbindelse med afgivelse af tilbud på grunden har åbnet for muligheden for, at Bo-Vita overtager udlejningen af disse boliger. Dette forhold er naturligvis fortsat gældende.

Tidsplan

Vi forventer, at vi kan påbegynde projektet i slutningen af 2020, og med ca. 12 måneders byggetid.

Vi ser frem til kommunens positive behandling af sagen.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at ringe til undertegnede, eller til Salih Cinar på tlf. +45 88 19 00 31 (sci@bo-vest.dk)

Med venlig hilsen
Georg Schmidt

Udviklings- og byggeafdelingen
Direkte telefon 60 35 26 64
ges@bo-vest.dk

Kopi til: Bestyrelsen – RIB byggeweb

Bilag: Skema A
Udlejningsbudget
Type A og B boliger