

Norrdjurs Kommune
Att.: Rune Christensen

Skema A ansøgning – Lejerbo Norrdjurs, Afd. 1283-0 Savværket

BossID 707 1000.0000 01-01-2024 29 10 0

For Lejerbo Norrdjurs, afd. 1283-0 Savværket, sender vi hermed skema A til kommunens godkendelse vedr. opførelse af 17 familieboliger i Auning.

Byg- og driftsherre

Vi skal anmode kommunen om at udpege Lejerbo Norrdjurs, afd. 1283-0 Savværket, som byg- og driftsherre på projektet.

Grundkøb

Vi skal anmode om at kommunen endeligt godkender, at Lejerbo Norrdjurs erhverver matr.nr. 13af og 13ae, Auning by, Auning. Grundarealet udgør 5.866 m². Grunden udnyttes ved at der bygges 1312 m² bruttoetageareal som støttet boligareal, dertil ca 10 m² velfærdsfaciliteter for viceværter.

Politisk behandling

Det forventes, at frist for skema B ansøgning vil være 31.12.2025. Skema B ansøges, så snart licitation for entreprisen er afholdt.

Projektet

Nærværende projekt omfatter

17 stk. almene familieboliger

i alt 1.312 m² boligareal.

Den gennemsnitlige boligstørrelse er 77 m².

Antal rum pr bolig	Antal boliger	Areal
2	8	520
3	9	792
4	0	0
I alt	17	1312

Projektet opføres som tæt-lavt byggeri i et plan. Alle boliger opfylder bygningsreglementets almindelige bestemmelser om niveaufri adgang og tilgængelighed.

Facader udføres i henhold til lokalplan. Tage med fladt tag eller ensidig taghældning. Der er terrasser til alle boliger.

Udeområder indrettes som græsareal med partielle opholdszoner og stisystem.

Energi

Projektet vil leve op til lavenergiklasse 2015.

Totaløkonomiske beregninger

Beregninger bliver fremsendt med skema B.

Planforhold

Lokalplan nr. 015-707 samt kommuneplan tillæg nr 10. til Sønderhald kommune gælder for grunden og muliggør nærværende byggeri.

Byggetid

Byggeriet forventes påbegyndt senest primo 2026.

Forventet afleveringsdato er senest medio 2027.

Økonomi

Det er vores forventning, at entreprisedelen er tilstrækkelig til at gennemføre et byggeri på grunden i høj kvalitet og som lever op til de krav, som Lejerbo stiller.

Den samlede anskaffelsessum for alle boligerne er **kr. 31.116.000**

Heraf skal kommunen indbetale 8 %, **kr. 2.489.280** som grundkapital til Landsbyggefonden.

Den foreløbige gennemsnitlige husleje for de almene familieboliger er beregnet til **kr. 1.212,27** pr. m² pr. år. Jf. fremsendt budget. Der tages forbehold for huslejberegningen, som først endeligt kan beregnes ved skema B, idet projektering af bebyggelsen og deraf afdelingens drift har betydning for huslejen. Det er Lejerbo magtpåliggende at huslejen skal sænkes mest muligt.

Finansiering af byggeriet

Finansiering af anskaffelsessummen er som følger:

Finansiering af anskaffelsessum			
Omkostning	kr. i alt	pct	pr. m²
Støttede lån	28.004.400	90%	
Kommunal grundkapital	2.489.280	8%	
Tildelt tilskud	0	0%	
Beboer indskud	622.320	2%	
I alt:	31.116.000	100%	

Belåning og garantistillelse

Byggelån og realkreditlån udbydes blandt minimum 3 finansieringsinstitutter og resultatet forelægges kommunen ved ansøgning om skema B.

Den kommunale regaranti af de statsgaranterede realkreditlån er foreløbigt beregnet til at udgøre **100%**. Beregningen revideres ved skema C

Maksimumsbeløb

Projektøkonomien er indberettet iht. gældende maksimumsbeløb 2024 for almene familieboliger i Norddjurs Kommune. Det forventes at skema B indberettes for gældende maksimumsbeløb for 2025.

Udbud og aftaler

Projektet forventes gennemført i hovedentreprise og udbydes efter tilbudsloven.

Udlejning

Huslejen er budgetteret således

Boligtype	Antal rum	Antal boliger pr. lejlighedstype	Bruttoetageareal pr. lejlighedstype (m ²)	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Start leje pr. m ²	Årlig leje
Familiebolig	3	9	88 m ²	792 m ²	1.203,54	953.200,98
Familiebolig	2	8	65 m ²	520 m ²	1.226,54	637.799,02
		17		1.312 m ²		1.591.000

Gnms. husleje pr. m ² /år
1212,65

Det er Lejerbos hensigt, at de kommende beboere primært vil være seniorer, og anmoder om at Norddjurs Kommunes indvilger i, at der indgås udlejningsaftale om at boligerne fortrinsvist er til udlejning for målgruppen.

Lejlighederne vil blive udbudt til leje på Lejerbos landsdækkende udlejningsportal.

Vi ser frem til kommunens positive behandling af sagen.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at kontakte undertegnede på 3084 5280

Med venlig hilsen

Andreas Sandberg

Udviklings- og byggeafdelingen
Telefon 30 84 52 48
and@lejerbo.dk

Bilag

Skema A – Bossinf.
Udlejningsbudget
Købsaftale
Foreløbig situationsplan