

Redegørelse for planlægning, arkitektur og finansiering af plejeboligbebyggelsen

Indledning

Lejerbo har efter afholdt bygherrekonkurrence søgt om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 857 af 8. august 2006 om almene boliger m.v. til opførelse af 81 almene plejeboliger med serviceareal på del af matrikel 2357 Sundbyvester, beliggende Amagerbrogade 262 og Store Krog 98 - 104.

Helhedsplan for Lejerbos afdeling I28 Gyldenrisparken

Borgerrepræsentationen godkendte på mødet den 15. juni 2005 (BR 384/05) de overordnede retningslinier for kommunens medvirken til gennemførelse af en helhedsplan for løsningen af Gyldenrisparkens problemer. Helhedsplanen er ønsket af Landsbyggefonden i forbindelse med Lejerbos ansøgning om andel i den særlig støtte til visse almene afdelinger med henblik på at skabe en mere afbalanceret beboersammensætning (2. omprioriteringsrunde).

Helhedsplanen omfatter en omprioritering med deraf følgende lettelse af afdelingens belåning. En kapitaltilførsel som lån på i alt 2,5 mio. kr., og en renovering af boligblokkene (477 boliger) indenfor et samlet beløb af 280 mio. kr., fordelt med 240 mio. kr. som støttede lån og 40 mio. kr. som ustøttede lån. Hertil kommer

istandsættelse af friarealer, indretning af ungdomsboliger i det tidligere Røde Kors Hjemmet samt tilvalgsarbejder i familieboligerne således, at de samlede renoveringsarbejder budgetteres til 388 mio. kr.

Landsbyggefonden betingede sig af hensyn til afdelingens fremtidige økonomiske bæredygtighed, at helhedsplanen skulle tage højde for afdelingens 4 institutionsbygninger (pavillonbygninger), der ikke er egnede til renovering. De 4 pavillonbygninger rummer en vuggestue, børnehave, dagcenter og fritidshjem/-klub.

Kommunen og Lejerbo er på denne baggrund blevet enige om, at der som led i helhedsplanen arbejdes med en løsningsmodel, der går ud på, at pavillonbygningerne nedrives, og at der på den ryddede grund opføres dels en ny plejeboligbebyggelse og dels en integreret børneinstitution. Fritidshjemmet/-klubben flyttes til stueetagen i det tidligere Røde Kors Hjemmet, hvis øvrige etager indrettes til ungdomsboliger.

Sundheds- og Omsorgsudvalget har herefter godkendt på møderne den 3. februar og 9. juni 2005, at der iværksættes en projektering til opførelse af en ny plejeboligbebyggelse og den daværende Familie- og Arbejdsmarkedsforvalt-



Gyldenrisparken set mod øst, med Amagerbrogade i baggrunden.

ning tiltrådte at opføre en ny institution som erstatning for de nedrevne institutioner. Helhedsplanen forudsætter, at Lejerbo opfører og ejer såvel børneinstitution som plejeboligbebyggelse.



Eksisterende pavilloner

Eksisterende forhold

Den eksisterende plejehjemsinstitution ligger i området omkring boligbebyggelsen Gyldenrisparken. Bebyggelsens samlede grundareal udgør godt 80.000 m², og den har et etageareal på godt 42.100 m², hvoraf ca. 30.700 m² anvendes til boliger. De resterende ca. 11.400 m² er fordelt med ca. 2.700 m² til erhverv, herunder et Kviklyvarehus, og ca. 8.700 m² til plejehjems- og børneinstitutioner. Butikkerne er indrettet i 1-etages bygninger placeret langs Amagerbrogade.

Boligerne er for størstedelen opført i 4 etages blokke bortset fra en 8-etages bygning aktuelt indrettet til husvildeboliger, pensionat samt Lejerbos lokaladministration. Samlet er der ca. 480 boliger med et gennemsnit på ca. 65 m² eksklusive pleje- og husvildeboliger.

Planforhold

Området er omfattet af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 378 ”Irlandsvej”, som har til formål at sikre en erstatning for det eksisterende plejehjem og de eksisterende børneinstitutioner ved at fastlægge en ny 2 etagers plejeboligbebyggelse og en børneinstitution i 1-2 etager. Institutionerne integreres i området og udformes i et nutidigt formsprog ud fra en bærende arkitektonisk idé og ud fra et ønske om at skabe nye attraktive gårdrum i samspil med de eksisterende boligblokke.

I den del af plejeboligerne, som vender ud

mod Amagerbrogade, fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt andre udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel og lignende karakter. Indretning af café, frisør, fodpleje og andre udadvendte funktioner i stueetagen, som ønsket ved indretningen af plejeboligerne, opfylder lokalplanens bestemmelser herom. Endvidere muliggør lokalplantillægget, at der kan påbygges 2 etager på det eksisterende 8 etages højhus mod Amagerbrogade.

Den fremtidige bebyggelse skal opføres efter en fastlagt bebyggelsesplan og med en bygningshøjde, som ikke må overstige 8 m. I området fastlægges et stisystem med interne stier, som skal udformes med varierende bredder, og som minimum have en bredde på 3 m. Mellem plejeboligerne og Amagerbrogade fastlægges et torv, som skal anlægges som en urban plads med trappeanlæg og ramper, der bl.a. giver adgang til plejeboligerne stueetage.

Miljøforhold

Om miljøforholdene har Miljøkontrollen oplyst, at der ikke vurderes at være virksomheder i området, som vil kunne medføre væsentlige miljømæssige gener for de kommende beboere. Trafikstøjniveauet vurderes heller ikke at ville være til gene for de kommende beboere.

Forureningsundersøgelser har vist at der er en diffus forurening med bly, benz(a)pyren og total PAH på arealet, hvor plejeboligbebyggelsen skal opføres. Koncentrationerne var så høje, at kommunen udførte en oprensning i 2002, hvor der blev udskiftet en halv meter jord på ubefæstede arealer med signalnet mellem ren og forurenede jord. Miljøkontrollen oplyser, at den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer, hvis der etableres gårdanlæg i forbindelse med plejeboligbebyggelsen eller opførelsen af daginstitutionen. Håndtering af jord og grundvand skal aftales med Miljøkontrollen.

Arealet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Det anbefales, at regnvandsressourcen udnyttes til for eksempel toilet skyl, havevanding m.v. Miljøkontrollen kan

efter en konkret vurdering give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund.

Byggeriet skal opføres således, at det opfylder miljøretningslinierne i ”Miljø i byggeri og anlæg” vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. februar 2006 (BR 130/06), idet der dog ønskes en afvigelse for så vidt angår installation af el i stedet for gas. Det er sædvanligt, at Københavns Energi accepterer en dispensation fra gas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering.

Sundheds- og omsorgsforvaltningen anbefaler, at såvel plejeboliger som produktionskøkken udføres med el. Køkkenet i plejeboligerne og produktionskøkkenet, er i projektet af sikkerhedsmæssige og produktionstekniske hensyn baseret på elopvarmning.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler under hensyn til ovenfor anførte, en dispensation fra miljøretningslinierne for etablering af gas.

Københavns Kommunes boligpolitik

Boligplan for Københavns Kommune 2005-2008 er godkendt den 15. december 2005 af Borgerrepræsentationen (755/05). Indholdsmæssigt har planen blandt andet til mål for Københavns boliger at arbejde for et bredt og varieret udbud, øge byggeri af store familieboliger, sikre blandede ejerformer i nybyggeri, og at der etableres det fornødne antal boliger for ældre med særlige behov. Desuden nævnes, at Københavns Kommune gennem udbud og arkitektkonkurrencer vil medvirke til en fortsat udvikling af attraktive, moderne boligprojekter, der kan leve op til kravene til fremtidens københavnereboliger. For plejeboliger er det et mål – med udgangspunkt i den enkelte borgers individuelle ønsker/behov og ressourcer – at kunne tilbyde attraktive, fleksible og varierede boliger samt at sikre gode bygningsmæssige rammer, der understøtter borgernes trivsel, sundhed og sociale relationer gennem hele den 3. alder. Den 9. juni 2005 godkendte Sundheds- og Omsorgsudvalget forslag til program for opførelse af en ny plejeboligbebyggelse, som erstatningsbyggeri for Røde Kors Hjemmet på Amager. Det foreliggende projekt er en detaljeret videre-

bearbejdning af det godkendte program. De nye plejeboliger med tilhørende servicearealer lever op til Københavns Kommunes boligpolitik, og projektforslaget lever ligeledes op til de af Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte 17 principper for trivsel i de nye plejeboliger.

Projektet har været udbudt i arkitektkonkurrence, og man har på denne baggrund valgt et projekt af høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen opføres med funktionelle og tidssvarende plejeboliger. Den nye bebyggelse lever således op til de boligpolitiske hensigter om bl.a. at sikre bygningsmæssige rammer for plejeboligerne og et projekt af høj arkitektonisk kvalitet.

Projektets omfang og placering

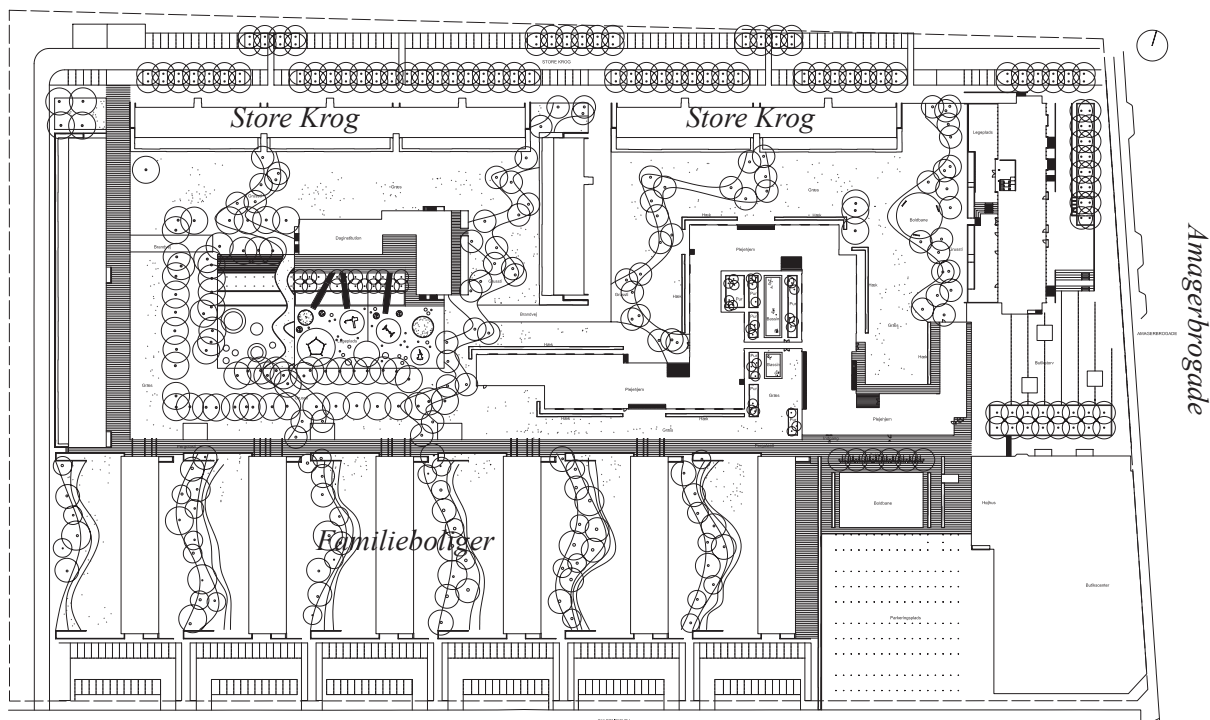
Den nye bebyggelse for de 81 stk. plejeboliger er placeret i Gyldenrisparkens karrérum hvor pavillonerne for børne- og ungdomsinstitutioner og dagcenter er beliggende.

Den nye bebyggelse bevæger sig i et knækket forløb fra den planlagte torveplads ved Amagerbrogade og slynger sig gennem karréen i øst-vestgående retning og afsluttes ved den eksisterende fyrretræsland i bebyggelsens vestlige gårdrum.

Den nye bebyggelse afgrænses mod syd af boligblokkene med familieboliger med en langsgående hovedsti, pergolastien, der samtidig fungerer som adgangsvej til plejeboligerne og de fælles servicearealer. Mod nord afgrænses bebyggelsen af friarealerne til boligblokkene Store Krog.

Bebyggelsen med plejeboliger og servicefunktioner er disponeret som en lav toetagers bygningsstruktur, der med det knækkede bygningsforløb skaber vekslende uderum langs den øst-vestgående hovedsti og i karrébebyggelsens indre grønne gårdrum.

Bygningen er omkranset af flere spændende og inspirerende gårdrum, til skærpelse af sanserne, samt vedligeholdelse af bevægeapparatet og mange muligheder for socialt samvær, dels i beskyttede gårdrum, men også i gårdrum, der vender sig mod omkringliggende bebyggelse/aktiviteter.



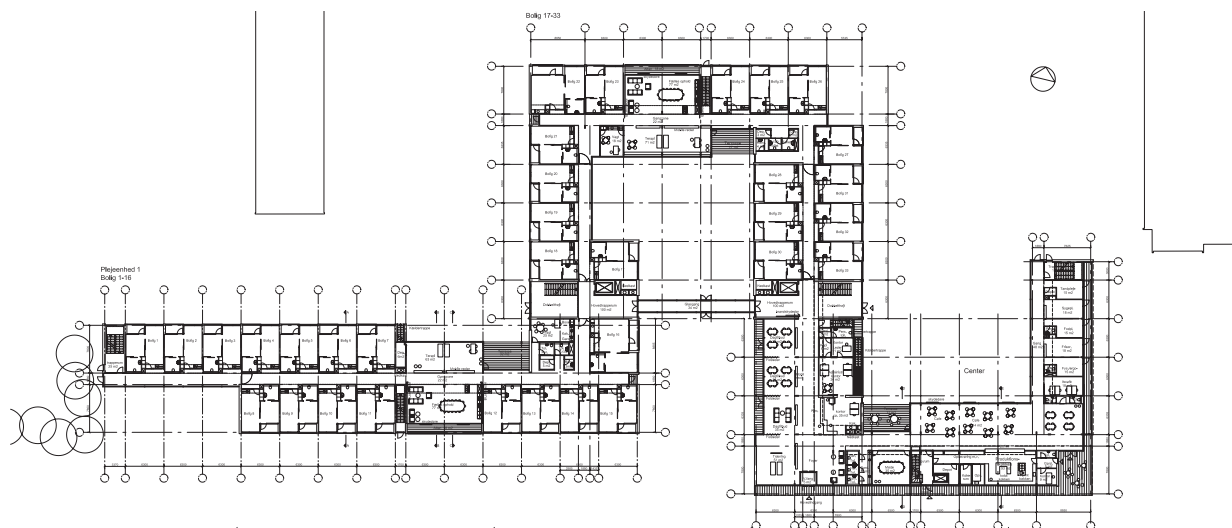
Situationsplan, med den nye plejeboligbebyggelse og børneinstitution

Bebyggelsens langstrakte form med boliger fordelt på hver side af ganglinjen medfører umiddelbart lange gangafstande. En forbindelsesgang på tværs af den knækkede form, så at sige "kortsletter" bygningen og skaber en kortere forbindelse mellem boenhederne, samtidig med en oplevelse ved nærheden til det interne haveanlæg.

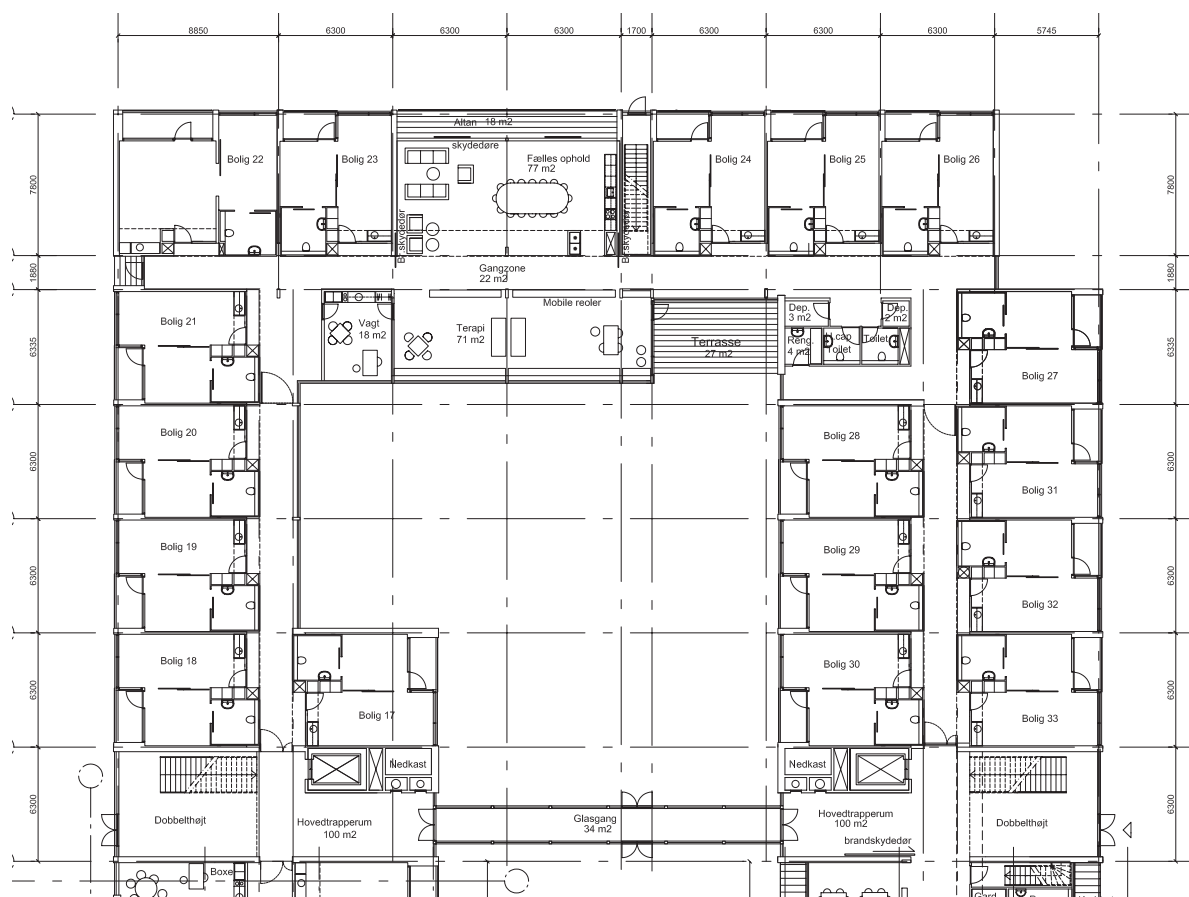
Ved plejeenhedernes opholds- og terapirum etableres opholdsterrasser i stueetagen og terrasser/altan på 1. etage.

Den nye to-etagers bygning, underordner sig med sin lave etagehøjde og enkle bygnings-

udtryk den eksisterende 4-etagers bygningsstruktur og skaber en umiddelbar enkel og udramatisk relation til den omgivende bebyggelse. Med den lave bygningshøjde fastholdes samtidig den visuelle kontakt i karrérummet. Plejeboligerne er fordelt på de to etager med 2 plejeenheder og fælles serviceområde i stueetagen samt 3 plejeenheder på 2. etage. Plejeenhederne omfatter 15 og 17 boliger og er samlet omkring et fælles opholdsrum med anretterkøkken og terapirum. I tilknytning til fællesområdet placeres endvidere personale- og serviceområde. Til hver plejeenhed er der to overdækkede terrasser/balkoner.



Stueetage af ny plejeboligbebyggelse



Stueplan - plejeenhed med fællesarealer

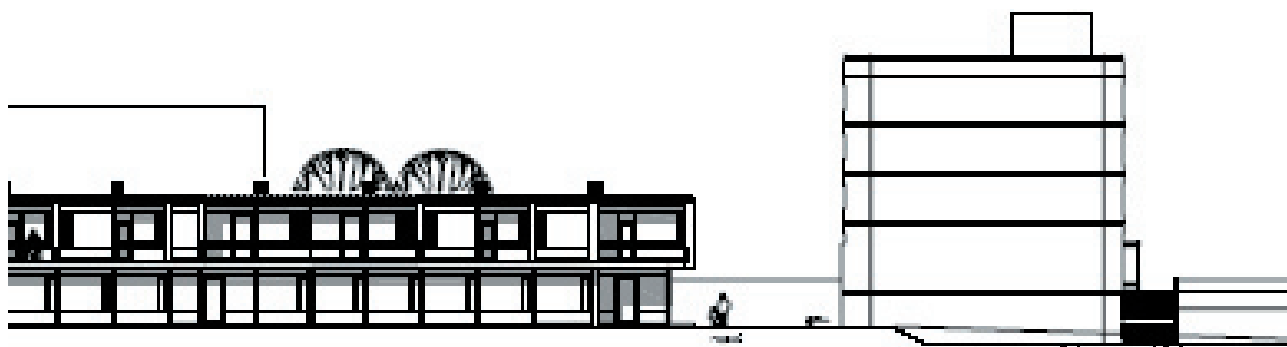
Plejeenhederne har en størrelse, der giver mulighed for funktion som selvstændig enhed for en bestemt målgruppe, eller mulighed for at flere grupper går sammen om en opgave/aktivitet til udnyttelse af evt. særlige kvalifikationer. Ligeledes kan plejefaglige kvalifikationer udnyttes i døgnets ydertimer og der kan således frigives kapacitet til brug ved spidsbelastninger.

Hver plejeenhed har et personalerum, der kan anvendes til samtaler af forskellig karakter, samt til administrative opgaver. Lokalet er pla-

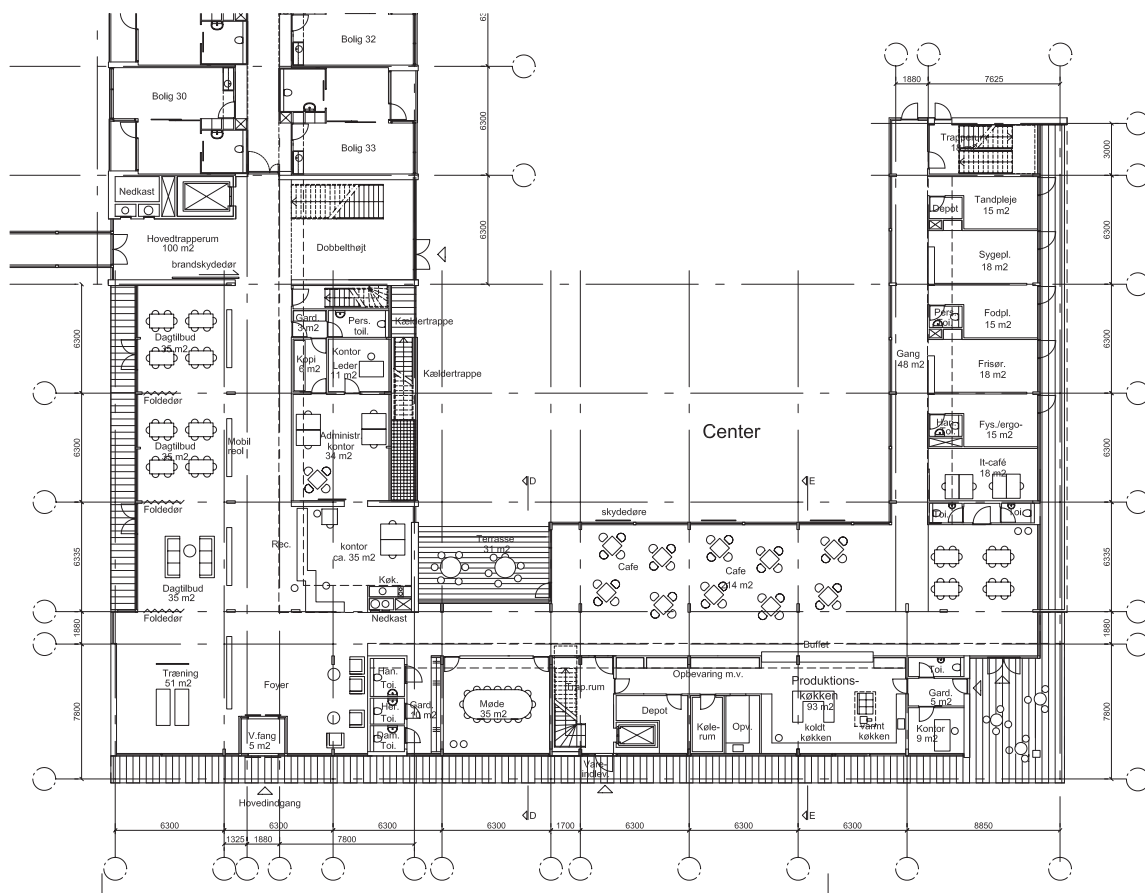
ceret hensigtsmæssigt i forhold til arbejdsgange og synligt med henblik på betjening af brugere og pårørende.

I plejeenhederne etableres to forskellige typer skakte til hygiejnisk og hensigtsmæssig håndtering af henholdsvis affald og vasketøj. Systemet skal afhjælpe tunge løft og fremme et godt arbejdsmiljø.

Det fælles serviceområde i stueetagen indrettes med faciliteter for tandpleje, fodpleje m.v. samt café og produktionskøkken. I forlængelse



Den nye toetagers bygning underordner sig den eksisterende bebyggelse



Stueplan, med servicearealer og administration.

af serviceområdet indrettes tillige kontor- og administrationslokaler.

Centerfunktionen rummer mulighed for forskellige aktiviteter af forebyggende karakter, rettet mod såvel husets beboere, pårørende samt øvrige pensionister i lokalområdet.

Under bebyggelsens centrale del etableres kælder der indeholder teknik, personaleomklædning, vaskeri, pulterrum og depotrum for servicefunktioner.

Bebyggelsen har et samlet boligareal på 5.634 m², et serviceareal på 1.989 m² og et areal i kælder på 629 m².



Centerfunktion set fra torvet v. Amagerbrogade

Konstruktion og facadeudformning

Bygningen opføres af præfabrikerede betonelementvægge udført som søjle- og pladekonstruktion med bærende tværskillevægge. I gangarealer, fællesrum og åbne områder oplægges dækelementer på stålbjælker. Bygningens stabilitet er sikret ved skivevirkning i etagedæk og vægge.

Altaner udføres som selvstændige skridsikre betonelementer, der monteres termisk og lyd-mæssigt adskilt fra hovedkonstruktionen. Der anvendes huldæk som etageadskillelser og som tagdæk. Taget afsluttes med isolering, tagpap og ”grøn” afslutning med mossedum, som er en plantet belægning, der følger årstidernes farveskift og som sammen med de øvrige af bebyggelsens grønne friarealer, skaber en samlet landskabelig oplevelse.

Facaderne monteres med lette, højsolerede konstruktioner bestående af lukkede, pladebeklædte partier og glaspartier. Lukninger langs sternkanter, dækkanter og gavle indklædes med varmgalvaniserede stålplader i glat udførelse.



Facadeparti med glaspartier og lukkede felter

Der udføres solafskærmning ved glaspartier der er orienteret imod syd og vest.

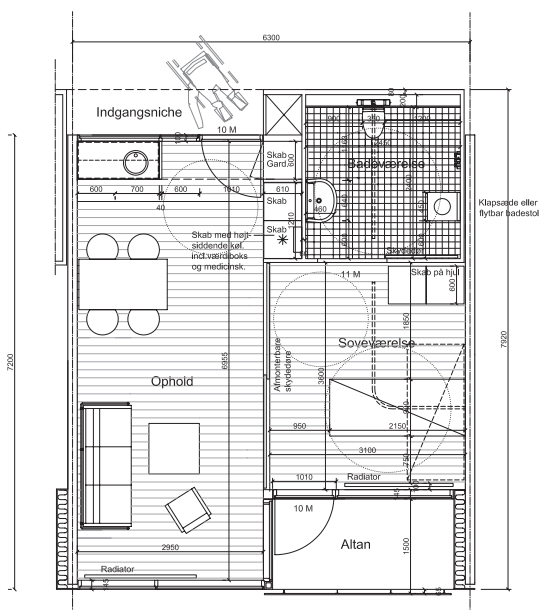
Kælder og bygningsbasis udføres med fundamenter, isolerede terrændæk og kældervægge som pladstøbte betonkonstruktioner.

Boligernes indretning

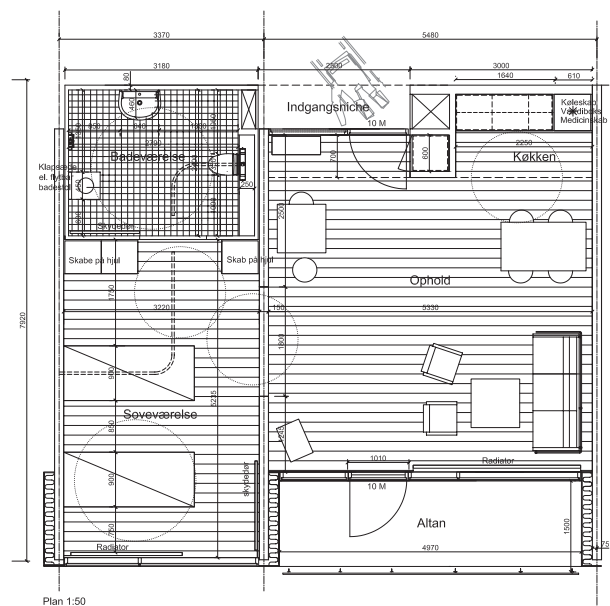
Bebyggelsen rummer 76 stk. boliger til enlige på hver ca. 68 m² og 5 stk. boliger til par på hver ca. 86 m². Boligen til par adskiller sig ved

ekstra stor opholdsstue og soveværelse. Boligerne er alle indrettet med opholdsstue, soveværelse og wc/baderum.

Opholdsstuen er indrettet med køkkenmulighed og skabsplads. Fra soveværelse er der adgang til overdækket altan/terrasse. To store skydepartier mellem stue og soveværelse muliggør at boligen kan gøres ”større” og derved give mulighed for forskellige indretninger. Fra soverum er der via en skydedør adgang til stort



Plan 1:50
Lejlighedstype: Enpers. bolig
Bruttoareal 43,6 m².



Plan 1:50
Lejlighedstype: Dobbeltbolig
Bruttoareal 61,3 m².

handikapvenligt wc-/baderum. Der er trægulve i boligernes sove- og opholdsrum.

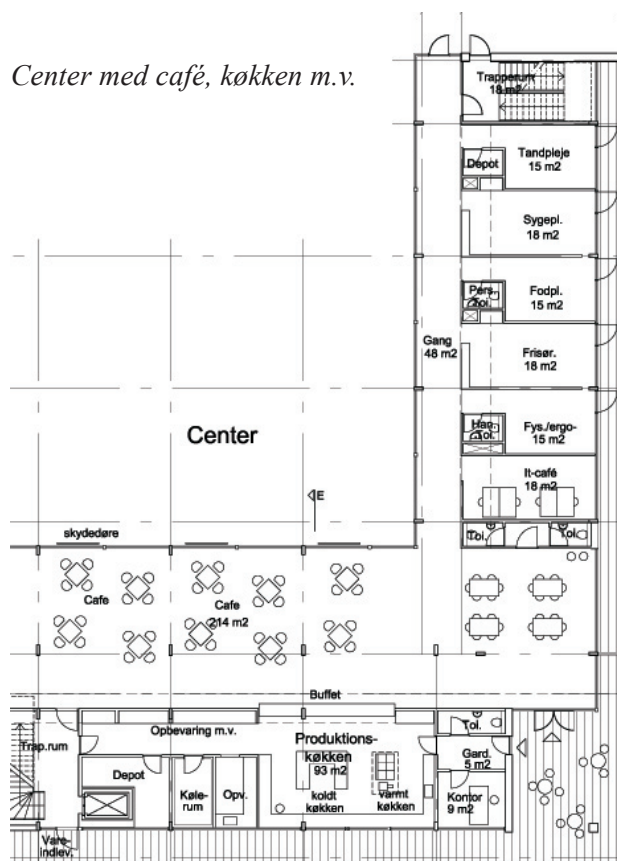
Adgangsforhold og friarealer

Ankomsten til plejeboligerne og det fælles serviceområde sker via en pergolasti, der samtidig udgør bebyggelsens hovedakse i øst-vestgående retning.

Adgangsområderne i bebyggelsen er udformet som åbne og gennemlyste fællesarealer i tilknytning til de fælles funktioner. Fællesarealerne har mulighed for forskellig opdeling via fleksible rumdelere, i form af reoler og lignende.

Det fælles serviceområde, der rummer en række udadvendte plejefunktioner og café, er

Center med café, køkken m.v.



Den gennemgående sti - pergolastien

trukket lidt tilbage og orienterer sig med et overdækket indgangsparti mod det planlagte butikstov ved Amagerbrogade.

Adgang til plejeboligerne og til produktionskøkkenet sker fra parkeringspladsen bag butikcenteret, hvor der foran bygningen er mulighed for afsætning, taxakørsel og vareindlevering. I ankomstområdet til plejeboligerne er administrationen med reception, mødelokale samt lokaler med dagtilbud, træning m.v. placeret. Adgang til den enkelte bolig sker fra det fælles gangareal, der bevæger sig i hele bygningens længde. Boligerne er placeret på hver side af gangarealet. De to etager forbindes med trapperum dels placeret i bebyggelsens afslutninger og dels omkring de enkelte plejeenheder. Desuden er der trappe og elevatorforbindelse fra produktionskøkkenet til kælder hvor der er personale og depotfaciliteter.

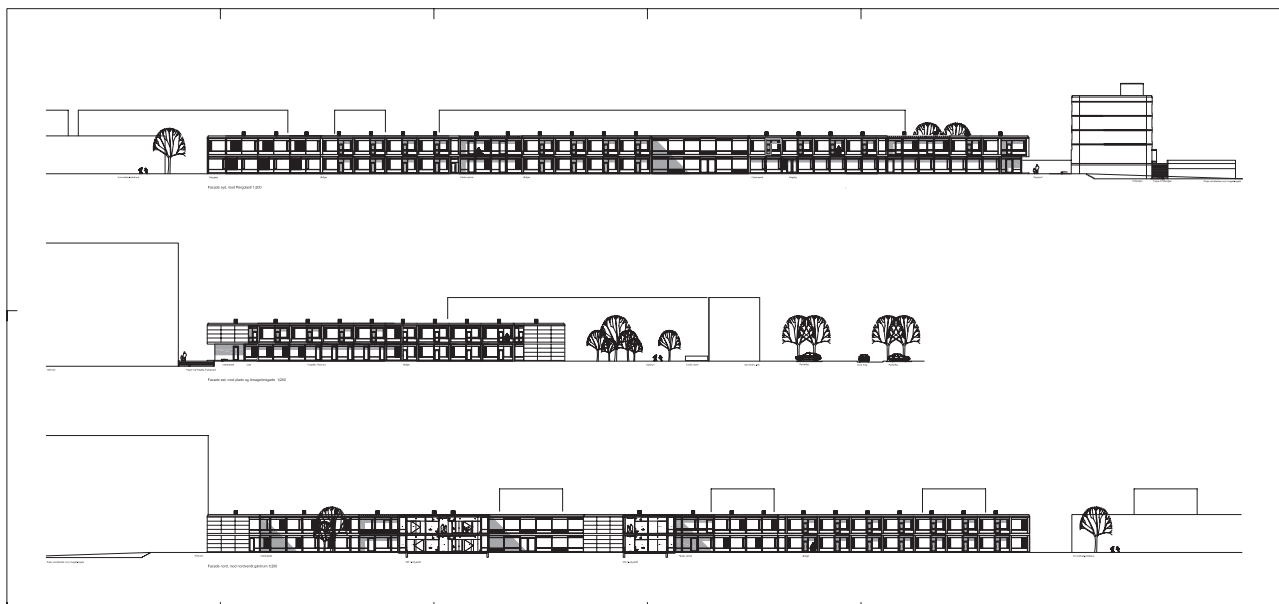
Vurdering

Bebyggelsen med plejeboligerne og den nye børneinstitution underordner sig med sin lave etagehøjde de eksisterende boligblokke, hvorved den visuelle kontakt til helheden i den eksisterende bebyggelse fastholdes.

Plejeboligerne er indrettet med et stort opholdsrum med køkkenmulighed i det ene af værelserne. De to store skydevægspartier mellem stue og soveværelse, giver mulighed for for-



Boliger
Facade mod syd



Facader af den nye plejeboligbebyggelse

skellige indretnings og møbleringsmuligheder. Som en kvalitet har alle boliger adgang til altan eller terrasse. Det centrale fællesopholdsareal er velbelyst med beskedne gangafstande inden for den enkelte plejeenhed.

Det fælles opholdsareal rummer en række muligheder for indretning. Til hvert af fællesrummene er der mulighed for udeophold enten på altan eller terrasse.

Det vurderes, at indretningen af boligerne og fællesarealerne er hensigtsmæssige med mulighed for kontakt med omgivelserne og rumlige oplevelser.

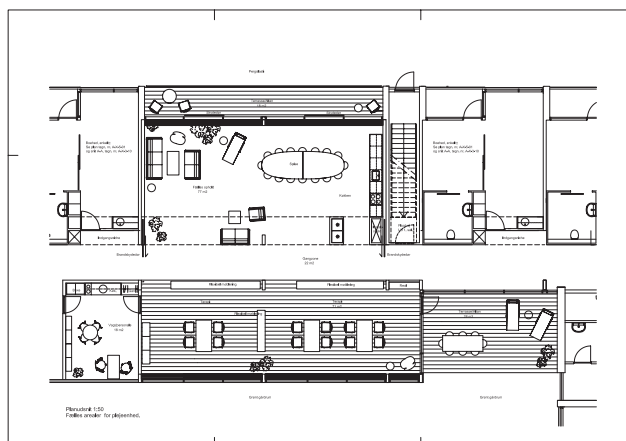
Den nye bebyggelse med det knækkede bygningsforløb, skaber vekslende uderum, i et samspil mellem de eksisterende boligblokke,

og giver herved mulighed for udformning af nye attraktive gårdrum.

Bebyggelsen vil med de vekslende lyse og farvede facadefelter, glaspartier og altaner fremtræde i et moderne, enkelt og nutidigt udtryk, i god balance med de eksisterende bygninger.

Den samlede bebyggelse underordner sig herved på en gang den overordnede bebyggelsesstruktur og samtidig, ved sin markante form og udtryk, tilfører den Gyldenrisparken et nyt identitetsskabende element med nye bygningsmæssige variationer og kvaliteter.

Bygningen opføres i kendte og genanvendelige materialer, der er robuste, og de valgt løsninger for bygningens udformning er truffet med henblik på begrænset behov for vedligeholdelse og dermed begrænsede driftsudgifter.



Fællesareal ved plejeenhed

Totaløkonomisk vurdering

For støttede boliger med tilsagn efter 1. januar 1998 skal der foretages totaløkonomiske vurderinger af de ansøgte projekter.

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og drifts-

udgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader.

Totaløkonomi kan således åbne for at forhøje anlægsomkostningerne, hvis dette vurderes at føre til driftsbesparelser, der er større end merinvesteringen. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledede fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der er tale om en minimering af totaløkonomien.

Projekteringen udføres som miljørigtig projektering i overensstemmelse med forskrifterne i Københavns Kommunes ”Miljø i byggeri og anlæg” (2006), idet der dog ønskes en afvigelse for så vidt angår installation af el i stedet for gas.

Byggeriet opføres væsentligst i genanvendelige materialer, betonelementer, træ, stål og glas. Bygningen opføres som montagebyggeri med størst mulig anvendelse af præfabrikerede bygningsdele, med fokus på hensigtsmæssig logistik og lavt materialespild. I valg af materialer lægges der vægt på lav miljø- og ressourcebelastning i anlægs- og driftsfasen.

Væg og dækkonstruktionerne udføres som tunge komponenter der giver gode muligheder for varmeakkumulation og natkøling. Byggeteknisk er alle kuldebroer minimeret, og alle glaspartier udføres som lavenergivinduer, med minimalt varmetab og optimale dagslysforhold.

I forbindelse med projektering af byggeriet anlægges der totaløkonomiske betragtninger ved valg af konstruktioner, materialer og installationer. De valgte materialer og konstruktioner vil alle være bekendte og velafprøvede og der forekommer ikke konstruktioner, som vil kræve særlig vedligeholdelse. Ved materialevalg til indvendige overflader anvendes indeklimamærkede byggematerialer.

Vindues- og glasarealer skal forsynes med lavenergiglasruder. Hårde hvidevarer leveres som lavenergimærket.

Økonomi

Grundsalg

Grunden er på 7.290 m². Grundsælger er den eksisterende afd. 128-0 Gyldenrisparken, der sælger til de 2 nye afdelinger for henholdsvis plejeboligerne og servicearealet for i alt 22.813.000 kr. svarende til 2.993 kr. pr. m² etageareal.

Den eksisterende afdeling erhvervede det areal, hvor Gyldenrisparken er opført, fra Københavns Kommune i 1964. I forbindelse med handlen blev der tinglyst sædvanlige deklARATIONER om tillægskøbesum og tilbagekøbsret for Københavns Kommune. I 2000 blev familieboligdelen frikøbt fra tilbagekøbsdeklARATIONEN, men frikøbet omfattede ikke institutionsdelen. I forhold til deklARATION om tillægskøbesum er Gyldenrisparken fuldt udbygget. Det indebærer, at der skal betales tillægskøbesum til kommunen i forbindelse med opførelse af yderligere etageareal efter fradrag af nedrevet etageareal.

Af provenuet fra handlen skal den eksisterende afdeling afholde en udgift på 6.900.000 kr. til indfrielse af indestående lån samt et beløb på 4.617.000 kr. til frikøb (kalkuleret af Lejerbo), således at grundarealet overdrages til de 2 nye afdelinger for hhv. plejeboliger og serviceareal fri for prioritetsgæld og tilbagekøbsret. Yderligere skal der erlægges 10.566.000 kr. til Københavns Kommune som tillægskøbesum, for så vidt angår plejeboligerne og servicearealet.

Endelig skal den eksisterende afdeling afholde udgifter til nedrivning 1.000.000 kr. Den resterende del af købesummen vil blive anvendt til nedbringelse af øvrige lån i den eksisterende afdeling.

Plejeboligprojektet inddeles i 2 ejerlejligheds-partier:

- Plejedelen med 81 boliger som erhverves afd. 128-6, Lejerbo, København.
- Servicearealet som erhverves afd. 128-7, Lejerbo, København. Servicearealet er baseret på en driftsoverenskomst med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Entreprisearbejderne udbydes i henhold til EU's udbudsdirektiv. I flg. ansøgningsmaterialet forudsættes byggeriet påbegyndt 1. juni 2007 med forventet færdiggørelse omkring 1.10.2008.

Projektets samlede anskaffelsessum er af Lejerbo kalkuleret til i alt 157.778.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig med 117.314.000 kr. til plejeboligerne og 40.464.000 kr. til servicearealet.

De almene plejeboliger

De almene plejeboligers anskaffelsessum er som nævnt kalkuleret til i alt 117.314.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig således:

Almene plejeboliger

5.634 m ²	I alt. kr.	Kr. pr. m ²
Købesum	16.863.000	2.993
Øvrige grundudgifter	6.990.000	1.240
Håndværkerudgifter	76.085.000	13.504
Omkostninger	17.376.000	3.083
I alt	117.314.000	20.820

Anskaffelsessummen for de almene plejeboliger overholder maksimumsbeløbet for 2006 på 20.820 kr./m².

Servicearealet

Servicearealets anskaffelsessum er kalkuleret til i alt 40.464.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig således:

Servicearealet

1.989 m ²	I alt kr.	Kr. pr. m ²
Købesum	5.950.000	2.991
Øvrige grundudgifter	3.846.000	1.934
Håndværkerudgifter	24.506.000	12.321
Omkostninger	6.162.000	3.098
I alt	40.464.000	20.344

Ovenfor er servicearealets anskaffelsessum angivet inklusive moms. Det er imidlertid aftalt mellem Lejerbo og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at afdelingen for servicearealet momsregistreres, hvilket betyder, at momsen kan afløftes byggesagen. Herved bliver finansieringsbehovet mindre. Til gengæld pålægges

momsen huslejen, som kommunen kan få refunderet over den fælles kommunale momsudligning.

Finansiering

Finansiering af plejeboligerne sker efter reglerne i lov om almene boliger, idet 7 pct. af anskaffelsessummen finansieres ved et kommunalt grundkapitallån (Landsbyggefondens lån), 91 pct. ved optagelse af realkreditlån og de resterende 2 pct. ved beboerindskud. For tilsagn, der først meddeles efter 31. december 2006, vil den kommunale grundkapital være 14 pct. og realkreditlånet 84 pct.

Landsbyggefondens lån er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. hvis en stigning i det almindelige lejeniveau taler herfor. Tilbagebetaling skal dog påbegyndes senest 50 år efter lånets udbetaling. Ydelsesstøtte – den del af ydelsen, der ikke dækkes af låntagers bidrag – betales af staten.

Realkreditlånet ydes som et kontantlån med årlig rentetilpasning, således at lånets kontantrestgæld refinansieres fuldt ud hvert år pr. 1. januar. Ved almene boliger er lånetypen fastsat af staten. Der ydes kommunal garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed udover 65 pct. af ejendommens værdi.

Låntagers betaling (beboernes andel) på lånet beregnes som 3,4 pct. af anskaffelsessummen, hvortil kommer løbende bidrag på realkreditlånet. Beboer-betalingen reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoindekset eller det brancheopdelte lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Efter 35 år fastfryses beboerbetalingen i henhold til derom gældende regler.

Til illustration af ovennævnte kan opstilles følgende skema for plejeboligerne.

Plejeboliger

Realkreditlån, 91 pct.	106.756.000
Kommunalt lån, 7 pct.	8.212.000
Beboerindskud, 2 pct.	2.346.000
I alt	117.314.000
Helårlig ydelse på realkreditlån, 1. år (ca. 5 pct.)	5.338.000
Heraf beboerbetalning, 1. år	4.277.000
Heraf statsstøtte, 1. år	1.061.000

Det kommunale lån på ca. 8,2 mio. kr. afholdes af budgetansvarlig institution: Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Kommunens samlede garantiforpligtelse beløber sig til ca. 30,5 mio. kr.

Servicearealet

Servicearealet, der som nævnt etableres som en selvstændig almen afdeling under Lejerbo, København, udlejes til Københavns Kommune, som afholder udgifterne til montering. Anskaffelsessummen for servicearealet tænkes finansieret med servicearealtilskuddet og et realkreditlån med 100 pct. kommunal garanti. Staten yder tilskud til etablering af servicearealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til ældreboligerne med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger. Tilskuddet til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes som et engangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endelig godkendt.

På grundlag af en anskaffelsessum for servicearealet på 40.464.000 kr. inklusive moms ydes der et tilskud pr. boligenhed på 40.000 kr. svarende til i alt 3.240.000 kr. for 81 boligenheder.

Montering af servicearealerne, herunder Edb-udstyr og de nødvendige hjælpemidler, anslås at beløbe sig til 68.000 kr. ekskl. moms pr. bolig, eller i alt 5.508.000 kr., hvortil der søges kapitalbevilling.

Udgifterne forventes afholdt i 2008. Der vil i budgetforslaget blive søgt opført de fornødne

midler hertil. De af kommunen monterede og lejede servicearealer stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet i henhold til driftsoverenskomst med kommunen.

Det er i Moderniseringsplanen I forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponering til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Lejeberegning

På grundlag af anskaffelsessummerne og ovenfor anførte finansieringsordning har selskabet opstillet følgende kalkulatoriske lejeberegning på årsbasis for plejeboligerne.

Plejeboliger (5.634 m²)

Beboerbetalning på lån, 1. år inkl. bidrag på realkreditlånet	4.277.000/759 kr. pr. m ²
Øvrige driftsudgifter (afgifter, skatter, vedligeholdelse m.v.) ekskl. varme	2.123.000/376 kr. pr. m ²
Driftsudgifter i alt	6.400.000/1.135 kr. pr. m ²

Huslejen (bruttolejen) for en ny plejebolig på ca. 69 m² kan herefter anslås ca. til 78.300 kr. pr. år eller ca. 6.500 kr. pr. måned.

Til nedbringelse af huslejen kan der ydes boligstøtte i henhold til lov om individuel boligstøtte. Efter fratæk af boligstøtte kan nettohuslejen for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indtægt end folkepension og ATP beregnes til ca. 1.440 kr. pr. måned. Dette giver et rådighedsbeløb (folkepension minus almindeligt kendte faste udgifter) på ca. 1.670 kr. pr. måned, hvilket ligger over det vejledende minimumsrådighedsbeløb på 1.400 kr. Såfremt pensionisten har yderligere indkomster eller formue, vil det i henhold til boligstøttereglerne kunne reducere boligydelsen.

Udlejning og Kommunal anvisning

Det er i henhold til lov om almene boliger Københavns Kommune, der har anvisningsret til plejeboligerne.