

## **Skælskør Plejecenter.**

### **Konsekvenser ved ændringer af dispositionsforslagets anviste fællesareal.**

Vi er af bygherre blevet bedt om at redgøre for konsekvenserne hvis:

1. Fællesarealet udelades.
2. Fællesarealet halveres.
3. Fællesarealet placeres i en tilbygning.

Som udgangspunkt tilgår der, i flg. revisor, projektet 4.218.080 kr. inkl. moms for de 164 m<sup>2</sup> fællesareal. Ombygningsudgiften for fællesarealet udgør budgetmæssigt 1.640.000 kr. inkl. moms. (10.000 kr pr. m<sup>2</sup>) Der tilgår derfor projektet 2.578.080 kr., eller 15.750 kr. pr. m<sup>2</sup> fællesareal.

Ved en reduktion af fællesarealet vil der derfor tilgå projektet et mindre beløb som skal spares andetsteds, såfremt budgettet skal overholdes.

#### **1. Konsekvens såfremt fællesarealet udelades:**

Økonomien:

Da fællesarealet udgør 164 m<sup>2</sup> vil der derfor fragå projektet et beløb på i alt 2.578.080 kr. inkl. moms. Disse skal findes andetsteds.

Projektet indeholder 30 boliger.

Husleje: 5.913 kr. og der skal samtidigt spares 85.936 kr. pr. bolig.

#### **2. Konsekvens såfremt fællesarealet halveres:**

Økonomien:

Da fællesarealet herefter det halve af 164 m<sup>2</sup>, altså ca. 82 m<sup>2</sup> vil der derfor fragå projektet et beløb på i alt 1.289.040 kr. inkl. moms.

Disse skal findes andetsteds.

Projektet indeholder 30 boliger.

Husleje: 6.166 kr. og der skal samtidigt spares 42.968 kr. pr. bolig.

Det skal bemærkes at på det halve areal er der ikke plads til anretterkøkken og kiosk/garderobe der derfor udgår.

#### **3. Konsekvens såfremt fællesarealet placeres i en ny tilbygning**

Økonomien:

Det vurderes at håndværkerudgiften samt omkostninger ved nybyggeri tilnærmelsesvis svarer til rammebeløbet på de 4.218.080 kr.

Da ombygningen så ikke skal udføres, skal udgiften herfra, 1.640.000 kr., fratrækkes.

Der vil derfor fragå projektet et beløb på 2.578.080 kr. inkl. moms.

Projektet indeholder 30 boliger.

Husleje: 6.420 kr. og der skal samtidigt spares 85.935 kr. pr. bolig.

#### **4. Konsekvens såfremt fællesarealet udføres i fuldt omfang som dispositionsforslaget anviser:**

Der skal ikke findes besparelser. Projektet udføres som dispositionsforslaget anviser.

Husleje: 6.420 kr.

**Merudgift ved omprojektering**

Det af bygherre (Slagelse Kommune) udbudte dispositionsforslag er totalrådgiverens tilbudgrundlag. Derfor kan der komme honorarmæssige merudgifter pga. omprojektering. Størrelsen kendes ikke før evt. projektændringer i forhold til totalrådgiverudbuddets dispositionsforslag er fastlagt.

**Besparelser:**

Boligarealet kan, efter totalrådgivers mening, ikke mindskes yderligere, idet der allerede er optimeret på arealforbruget i forhold til det nødvendige areal for plejkrævende beboere.

Der kan derfor, efter totalrådgiverens mening derfor kun spares på valg af materialer mv., men her er der allerede er valgt økonomisk optimale materialer, så mulighederne er begrænsede..

Evt. kan de 2 wellness-rum udgå og rummene istandsættes malermæssigt til disponible rum i stedet for.

Dette vil give en besparelse på kr.:

17 m<sup>2</sup> wellness-rum i stueplan: 232.500 kr. inkl. moms.

21 m<sup>2</sup> wellness-rum i parterreplan: 272.500 kr. inkl. moms.

I alt en besparelse på ca. 500.000 kr., inkl. moms, hvis begge wellness-rum udgår

**Konklusion:**

Det vurderes at der ikke, i det nuværende projekt, kan findes besparelser der modsvarer det beløb som fragår projektet såfremt fællesarealet udgår, helt eller delvist.

Fællesarealet placeret i nybyggeri er økonomisk urealistisk.