

Slagelse Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Østerbro, den 23. marts 2022
455 Skema B-ansøgning

Ansøgning om Skema B godkendelse i forbindelse med, at Seniorbofællesskabet Mælkevej, Den selvejende almene ældreboliginstitution opfører 22 boliger inkl. fælleshus med en anskaffelsessum på 52.901.100 kr. og et bruttoareal på 1.890 m²

I fortsættelse af vores dialog omkring etablering af seniorbofællesskaber i Slagelse Kommune er vi nu i stand til at fremsende skema B ansøgning for 22 boliger samt fælleshus på vegne af Seniorbofællesskabet Mælkevej, Frølunde.

--

OK-Fonden og Slagelse Kommune har sammen arbejdet for at etablere et seniorbofællesskab efter Lov om almene boliger på grunden beliggende Mælkevej/Frølundevej.

Budget for opførelsen af "Seniorbofællesskabet Mælkevej"

Skema A blev godkendt af Slagelse Kommune den 25. januar 2021.

Herefter har projektet - efter en prækvalifikationsrunde - været udbudt totalentreprise/ projektkonkurrence i såkaldt omvendt licitation.

Der var 5 teams, der var indbudt til totalentreprisekonkurrencen, og vi modtog 5 tilbud. Desværre var der ingen af de 5 tilbud, der levede op til kravene i udbudsmaterialet, herunder overholdelse af den økonomiske ramme, og de var dermed alle ukonditionsmæssige, hvorfor konkurrencen måtte annulleres.

Herefter blev 3 af de bydende genindbudt til et fornyet udbud, hvor udbudsmaterialet i det væsentlige var uændret, men der blev åbnet for at de fornyede tilbud kunne indeholde forslag til besparelser, og tilbuddene blev afgivet som underhåndsbud.

Blandt de nye tilbud overholdt ét heldigvis såvel kravene til projektet som til den økonomiske ramme, og der er efterfølgende indgået betinget totalentreprisekontrakt med den valgte totalentreprenør.

Grundlaget for kontrakten er udbudsmaterialet, herunder de ved Skema A af Slagelse Kommune godkendte fravigelser fra ABT18.

--

De 22 boliger fordeler sig på 3 boligstørrelser fra 60 til 97 m² og et fælleshus på 152 m², således at boligernes gennemsnitsstørrelse bliver ca. 86 m² inkl. andel af fælleshuset.

Bebyggelsens samlede bruttoetageareal forventes at udgøre 1.890 m², som planlagt, og seniorbofællesskabet placeres på det i Slagelse Kommunes lokalplan nr. 1232 viste delområde 1.

Boliger, der er opført efter Lov om almene boliger, finansieres ved optagelse af realkreditlån for p.t. 88% af anskaffelsessummen, indskydelse af en kommunal grundkapital på p.t. 10% og et beboerindskud på 2%.

Der ydes offentlig støtte til opførelsen og driften og denne støtte er sammensat af følgende elementer:

1. En kommunal regaranti. Her skal kommunen stille regaranti overfor Staten for en del af realkreditlånet. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Værdiansættelsen foretages af realkreditinstituttet.
2. En kommunal grundkapital på 10%, der ydes som et rente- og afdragsfrit lån.
3. Staten bidrager med ydelsesstøtte til realkreditlånet, såfremt den totale ydelse udgør et større beløb, end hvad der dækkes af beboernes andel. Beboerne betaler p.t. en andel på 2,8% af anskaffelsessummen tillagt det løbende bidrag til realkreditinstituttet på lånet.

Garantien er foreløbigt beregnet til 72,03% af realkreditlånet. Endelig garanti beregnes, når bebyggelsen er opført og der er foretaget en endelig værdiansættelse heraf.

Grundkøb

Der er udarbejdet udkast til købsaftale for det areal, hvorpå Seniorbofællesskabet skal opføres mellem Slagelse Kommune og Seniorbofællesskabet.

Grundkøbesummen blev i Skema A fastsat til kr. 5.127.570,00 inkl. moms svarende til 10% af den godkendte anskaffelsessum.

En forøgelse af anskaffelsessummen, som anført nedenfor, medfører, at grundkøbesummen forhøjes til 5.290.110 kr., således at denne fortsat svarer til 10% af anskaffelsessummen.

Økonomi

Med udgangspunkt i maksimumsbeløbet for ældreboliger for 2022 i Slagelse Kommune, er der udarbejdet et nyt budget for bebyggelsen, der er beregnet til 52.901.100 kr. Bruttoetagearealet er fortsat 1.890 m².

Der er tale om en forhøjelse i forhold til den godkendte Skema A anskaffelsessum, hvilket primært skal ses i sammenhæng med det aktuelle forhøjede prisniveau i byggeriet.

Finansieringen heraf kan opgøres således:

88%	Realkreditfinansiering	Kr.	46.552.968
10%	Kommunal grundkapitallån	Kr.	5.290.010
2%	Beboerindskud	Kr.	1.058.022
I alt		Kr.	<u>52.901.100</u>

Såfremt det ikke er muligt at indeholde entreprenørens krav om indeksregulering af entreprisens summen udover fastprisperiodens udløb i ovennævnte rammebeløb, vil dette krav blive tillagt anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet (rammebeløbet) for støttet byggeri, jf. § 14, stk. 4 i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Huslejen

Beboernes husleje består dels af kapitaludgifter og dels af driftsudgifter. Kapitaludgifterne beregnes som 2,8% af den godkendte anskaffelsessum, tillagt bidraget til realkreditinstituttet, p.t. 0,27% af lånets hovedstol.

Den løbende udgift til drift er i forbindelse med nærværende ansøgning fastsat til 300 kr. pr. m² boligareal. Driften af fælleshuset er indregnet i dette beløb.

Det legebærende areal udgør ca. 1.738 m², svarende til en gennemsnitsstørrelse på 79 m² bolig, ekskl. areal i fælleshuset.

Kapitaludgifter:

2,8% af 52.901.100 kr., tillagt bidrag til kreditforeningen, i alt

1.606.924 kr.

Driftsudgifter: 1.738 m² x 300 kr.

521.400 kr.

Årlige udgifter, i alt

2.128.324 kr.

Huslejen udgør herefter pr. m²: 1.224 kr.

En leje pr. m² på 1.224 kr. betyder, at en bolig på 79 m² kommer til at koste 8.061 kr. pr. måned, og at der skal erlægges et indskud på 48.092 kr. ved indflytning.

Det er den til enhver tid værende bestyrelse for Seniorbofællesskabet, der træffer beslutning om vedligeholdelsesordning. Fra starten er der valgt A-ordning.

Der er i ovennævnte ikke indregnet eventuel boligstøtte, idet denne beregnes individuelt efter reglerne i Lov om individuel boligstøtte.

Udgifter til varme, vand og el er ikke indeholdt i ovennævnte tal, og beregnes individuelt efter måler. Det skønnes på nuværende tidspunkt at den gennemsnitlige årlige udgift pr. m² vil være på ca. 150 kr. Udgifterne til forbrug er p.t. stigende. Dertil kommer en årlig udgift til antenne på ca. 27 kr. pr. m².

Der er heri taget udgangspunkt i etablering af lokal varmforsyning på grunden i form af opvarmning med varmepumpeanlæg, jordvarmeanlæg eller lignende som angivet i lokalplan 1232.

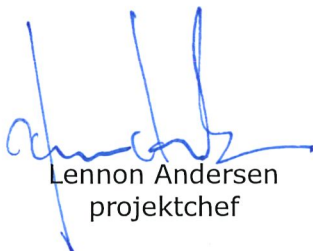
Tidsplan

Skema A fremsendes til Slagelse Kommune	November 2020
Skema A godkendes i Slagelse Kommune	Januar 2021
Udbud/ projektkonkurrence i totalentreprise	Maj-september 2021
Bedømmelse	Oktober 2021
Skema B fremsendes til Slagelse Kommune	Marts 2022
Skema B godkendes i Slagelse Kommune	April 2022
Projektering	Maj - september 2022
Byggeriet påbegyndes efter udstedelse af byggetilladelse	Oktober 2022
Byggeriet afsluttes og indflytning forventes	Oktober 2023
Skema C fremsendes til Slagelse Kommune senest	April 2024

Afslutning

Vi håber, at det fremsendte er tilstrækkeligt grundlag for Slagelse Kommunes behandling og vurdering af projektet, og ser frem til at modtage tilsagn til det beskrevne byggeri.

Såfremt der i det fremsendte er forhold der ønskes yderligere belyst, står vi naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger.



Lennon Andersen
projektchef

Med venlig hilsen
OK-Fonden



Søren L. Pedersen
projektleder