

Slagelse Kommune  
Stab for Økonomi og Digitalisering  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
Att: Susanne Onstrup

7. marts 2023  
Vores ref. kil

## **Fællesorganisationens Boligforening, Ringparken Ungdomsboliger - skema A**

Hermed fremsendes ifølge aftale med Fællesorganisationens Boligforening ansøgning om Slagelse Byråds godkendelse af skema A-tilsagn for etablering af 114 ungdomsboliger i Ringparken i Slagelse.

### Lokalplan og byggefelt

Projektet er udarbejdet med udgangspunkt i Lokalplan, forslag nr. 1269 - Byudvikling i Ringparken vest i Slagelse og Kommuneplantillæg nr. 9, Byudvikling i Ringparken Vest i Slagelse.

Ungdomsboligerne placeres i den nordvestlige del af lokalplanområdet mod Valbyvej og Kierulffsvej. Bygningen vil sammen med den eksisterende boligbebyggelse på grunden, danne en karré med et indre gårdrum, der indeholder haveanlæg og parkeringsareal.

### Projektet

Bebyggelsen udføres som en vinkelformet bygning med facader mod Valbyvej og Kierulffsvej. Bygningen består af en stueetage med fællesfaciliteter og boliger samt 4 overliggende boligetager, og omfatter 114 almene ungdomsboliger med et samlet støtteberettiget areal, som på baggrund af arealopgørelse fra landinspektør er opgjort til 4.938 m<sup>2</sup>, svarende til en gennemsnitlig boligstørrelse på 43 m<sup>2</sup>. De individuelle boligstørrelser vil jf. arealopgørelsen forventeligt variere fra 39 m<sup>2</sup> til 49 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med projektet opføres endvidere 354 m<sup>2</sup> fælleslokaler, som skal fungere som fælleslokaler på tværs af de eksisterende afdelinger i Ringparken. Der vil blive oprettet en særlig afdeling til disse fælleslokaler i overensstemmelse med ministeriet og Landsbyggefondens tidligere udmeldinger om fælleslokaler til brug for flere afdelinger i samme boligorganisation. Udgifterne til etablering af fælleslokaler finansieres med afsatte midler i den fysiske helhedsplan for Ringparken, hvor skema A blev godkendt af Slagelse Byråd i august 2021.

Projektet forventes udbudt i en totalentreprise på baggrund af fremskudt dispositionsforslag. Der henvises til vedlagte beskrivelser og illustrationer udarbejdet af JJW Arkitekter, som vil danne grundlag for den efterfølgende udarbejdelse af udbudsmateriale og entrepriseudbud.

### Overdragelse af byggerettigheder

Da projektet opføres på del af ejendom tilhørende eksisterende boligafdeling vil der blive indgået en aftale om overdragelse af byggerettigheder til den nye boligafdeling med henblik på nyopførelse af de almene ungdomsboliger og fælleslokaler i kommende ejerligheder på hovedejendommen.

Overdragelsessummen tilfalder boligorganisationens dispositionsfond, i henhold til Landsbyggefondens skitse for kapitaltilførelsessag for den fysiske helhedsplan, hvor midlerne indgår i finansieringen af den samlede helhedsplan for Ringparken.

Overdragelsesaftalen vil blive gjort betinget af, at bygherre efterfølgende opnår et godkendt skema B efter støttelovgivningens bestemmelser, herunder tinglysning af skøde og opdeling i ejerlejligheder.

### Skema A

Nærværende ansøgningsskrivelse er bilagt kopi af skema A, som ligeledes overføres digitalt til Slagelse Kommune via BOSSINF-systemet.

### Anskaffelsessum og grundkapital

Det er bygherres vurdering, at projektets realisering som følge af den nuværende markedssituation vil kræve fuld udnyttelse af gældende rammebeløb for opførelse af almene ungdomsboliger i Slagelse Kommune. Skema A er således udarbejdet med udgangspunkt i gældende rammebeløb pr. 1. januar 2023. Den støtteberettigede anskaffelsessum er på denne baggrund opgjort til 141,172 mio. kr. inkl. moms.

Den kommunale grundkapital udgør 10% af anskaffelsessummen, svarende til 14,117 mio. kr., som forventes udbetalt i forbindelse med godkendelse af skema B i 2024.

### Bruttohusleje

Projektet vil på skema A tidspunktet medføre en gennemsnitlig årlig bruttohusleje excl. forbrugsudgifter på 1.295 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### ABT18

Som anført forventes projektet udbud i totalentreprise. I den forbindelse skal bygherre efter støttelovgivningen lægge ABT18 til grund uden fravigelser, medmindre byrådet forinden har godkendt eventuelle fravigelser.

Bygherre har udarbejdet udkast til ABT18 med afvigelser, tilføjelser, ændringer og præcisering med tilhørende sagsnotat, der konkret beskriver og begrundes disse, og skal på denne baggrund ansøge om byrådets godkendelse heraf. Materialet er vedlagt som bilag til ansøgningen.

Skulle der være spørgsmål til det fremsendte, står vi naturligvis til rådighed herfor.

Med venlig hilsen

På vegne af Fællesorganisationens Boligforening

BDO Advisory  
Bygge & Anlæg, Bygherrerådgivning