

Slagelse Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

Østerbro, den 16. november 2020  
455 Skema A-ansøgning

**Ansøgning om Skema A godkendelse i forbindelse med, at Seniorbofællesskabet Mælkevej, Den selvejende almene ældreboliginstitution opfører 22 boliger inkl. fælleshus med en anskaffelsessum på 51.275.700 kr. og et bruttoareal på 1.890 m<sup>2</sup>**

---

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

--

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

Slagelse Kommune har for grunden udarbejdet lokalplan nr. 1232 – Hesselbjerg, Boligområde ved Mælkevej/Frølundevej, Svenstrup, der beskriver rammerne for en udvikling af området.

I 2019 har vi afholdt en række offentlige informationsmøder for mulige kommende beboere i seniorbofællesskabet på Mælkevej for at afsøge interessen blandt borgerne og informere om projektet.

De indledende informationsmøder viste stor interesse for projektet og i begyndelsen af 2020 blev der etableret en egentlig beboergruppe, der siden har mødtes regelmæssigt, og som sammen med de tekniske rådgivere og OK-Fonden vil arbejde videre med projektet.

Vi har på denne baggrund taget initiativ til stiftelsen af en ny selvejende institution og skal således anmode om, at Slagelse Kommune godkender stiftelsen af Seniorbofællesskabet Mælkevej, Den selvejende almene ældreboliginstitution og vedtægterne herfor.

Vi har samtidig hermed oprettet ansøgning om oprettelse af den nye selvejende institution og har netop fået tildelt CVR.nr.: 41841982 til denne.

Vi skal således anmode om oprettelse af projektet i BOSSINF systemet.

--

Der ansøges tillige om, at Seniorbofællesskabet Mælkevej, Den selvejende almene ældreboliginstitution bliver bygherre på projektet. OK-Fonden er forretningsfører for bygherren, og det forventes, at OK-Fonden ligeledes forestår den efterfølgende administration af det færdige seniorbofællesskab.

--

Beboergruppen i Seniorbofællesskabet Mælkevej og OK-Fonden vil i samarbejde med Slagelse Kommune til stadighed arbejde på at udvikle fællesskabet de kommende beboere imellem.

Med henblik på at sikre, at beboerne udgør en homogen og velfungerende gruppe, ønsker Seniorbofællesskabet at overtage anvisningen til boliger i bofællesskabet således at det sikres, at tilgang til seniorbofællesskabet administreres på en sådan måde, at de personer, der flytter ind i bofællesskabet, er bekendte med dets specielle karakter og egenart, og at de er indstillet på at indgå i fællesskabet.

I Lov om Almene Boliger er det bestemt, at der allerede ved godkendelse af skema A skal fastsættes regler for udlejning.

Seniorbofællesskabet ønsker således at varetage anvisningsretten til boligerne, jf. § 55 i Lov om almene boliger.

Såfremt Slagelse Kommune imødekommer ønsket om, at Seniorbofællesskabet varetager anvisningsretten og dermed også har tomgangslejepligtelsen, vil bestyrelsen udarbejde ventelisteregler i overensstemmelse hermed.

--

Projektet udbydes i totalentreprise. I henhold til §30 stk. 2 i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. kan fravigelser fra ABT18 (Almindelige Betingelser for Totalentreprise) alene accepteres, såfremt disse forinden er godkendt af Kommunalbestyrelsen. Med henblik på at modtage en sådan godkendelse vedlægges notat med begrundelser for 2 fravigelser fra ABT18.

### **Budget for opførelsen af "Seniorbofællesskabet Mælkevej"**

Projektet udbydes i totalentreprise/ projektkonkurrence i såkaldt omvendt licitation, hvor den maksimale håndværkerudgift oplyses. Alle de bydende forventes således at indlevere tilbud på projekter, der økonomisk svarer til det udmeldte maksimumbeløb – og som dermed kan opføres indenfor den til rådighed værende økonomiske ramme.

Da projekterne således forventes at være på samme økonomiske niveau, vil det væsentligste konkurrenceparameter for de bydende totalentreprisetams være kvaliteten af deres konkurrenceprojekter.

Nærværende ansøgning om skema A tager således afsæt i denne udbudsform.

I forlængelse af Slagelse Kommunes behandling af nærværende ansøgning vil der sammen med den i december 2019 sammensatte beboergruppe blive udarbejdet udbudsmateriale til en sådan projektkonkurrence og det er vores erfaring, at vi får de arkitektonisk mest forskellige/ inspirerende forslag til bebyggelsens udseende m.v., når materialet ikke indeholder et egentligt tegnet projekt.

Udbudsmaterialet til de bydende er derfor i hovedsagen en skriftlig fremstilling af ønsker og krav til bebyggelsen.

Der arbejdes på et projekt bestående af 22 boliger og et fælleshus. Boligerne vil fordele sig på 3 boligstørrelser fra 65 til 105 m<sup>2</sup>, med en gennemsnitsstørrelse på ca. 85 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsens samlede bruttoetageareal forventes at udgøre ca. 1.890 m<sup>2</sup>, og seniorbofællesskabet placeres på det i Slagelse Kommunes lokalplan nr. 1232 viste delområde 1.

Der kan i perioden frem til Skema B forekomme mindre ændringer.

En del af ovennævnte boligareal placeres i byggeriets fælleshus, der forventes at blive på ca. 151 m<sup>2</sup>. Det samlede støtteberettigede areal vil fortsat være på ca. 1.890 m<sup>2</sup>, og det efterfølgende overslag over anskaffelsessummen for opførelse og den efterfølgende drift tager således udgangspunkt i dette.

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.

Størrelsen på den kommunale regaranti fastsættes af det realkreditinstitut, der finansierer boligerne, når disse er opført. Såfremt realkreditinstituttet kan værdiansætte bebyggelsen til anskaffelsessummen, vil garantien blive beregnet til 14,3 mio. kr. svarende til ca. 31,8% af lånets størrelse.

## **Grundkøb**

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

Grundkøbesummen er i Skema A fastsat til kr. 5.127.570,00 inkl. moms.

Købesummen reguleres endeligt ved ansøgning om skema B således, at beløbet udgør 10% af den samlede anskaffelsessum.

## **Økonomi**

Med udgangspunkt i rammebeløbet for ældreboliger i Slagelse Kommune for 2020 på 27.130 kr. inkl. energitillæg og en bebyggelse, der forventes at få et bruttoetageareal på 1.890 m<sup>2</sup> er anskaffelsessummen beregnet til 51.275.700 kr.

Finansieringen heraf kan opgøres således:

88%	Realkreditfinansiering	Kr.	45.122.616
10%	Kommunal grundkapitallån	Kr.	5.127.570
2%	Beboerindskud	Kr.	1.025.514
I alt		Kr.	<u>51.275.700</u>

Såfremt det ikke er muligt at indeholde entreprenørens krav om indeksregulering af entreprisens 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 drift beløber sig erfaringsmæssigt årligt til et beløb mellem 250 kr. /m<sup>2</sup> og 300 kr. /m<sup>2</sup> afhængig af, om beboerne f.eks. deltager i vedligeholdelsen af fællesarealerne eller ej.

Beboernes kommende husleje tager udgangspunkt i gennemsnitstal fra et par af OK-Fondens sammenlignelige Seniorbofællesskaber, hvilket gør, at vi har taget udgangspunkt i en årlig driftsudgift på 275 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det lejbærende areal udgør ca. 1.739 m<sup>2</sup>, svarende til en gennemsnitsstørrelse på 79 m<sup>2</sup> bolig, ekskl. areal i fælleshuset.

Kapitaludgifter:

2,8% af 51.275.700 kr., tillagt bidrag til kreditforeningen, i alt	1.557.551 kr.
Driftsudgifter: 1.739 m <sup>2</sup> x 275 kr.	478.225 kr.
Årlige udgifter, i alt	<u>2.035.776 kr.</u>

Huslejen udgør herefter pr. m<sup>2</sup>: 1.171 kr.

En leje pr. m<sup>2</sup> på 1.171 kr. betyder, at en bolig på 79 m<sup>2</sup> kommer til at koste 7.706 kr. pr. måned, og at der skal erlægges et indskud på 46.587 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. m<sup>2</sup> vil være på ca. 150 kr. Dertil kommer en årlig udgift til antenne på ca. 27 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

### **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

Vedlagt:

- Stiftelsesdokument
- Vedtægter
- Begrundelser for fravigelser i ABT18