

Albertslund Kommune  
Finn Schandel Christensen

24. juni 2020

Sendt via e-mail til [fsr@albertslund.dk](mailto:fsr@albertslund.dk)

**KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

[kab@kab-bolig.dk](mailto:kab@kab-bolig.dk)  
[www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

CVR. nr. 56 81 59 10

## **Boligselskabet AKB, Albertslund**

### **50030001 Ovalen – Seniorbofællesskab i Roholmparken – Opførelse af alment seniorbofællesskab – Skema A-ansøgning**

#### **Telefonisk henvendelse**

Man-ons	09.00-15.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	09.00-13.00

Som forretningsfører for Boligselskabet AKB, Albertslund skal vi hermed anmode om kommunalbestyrelsens behandling af vedlagte Skema A-ansøgning vedrørende opførelsen af 51 almene boliger, der ønskes opført som seniorbofællesskab i Roholmparken. Grunden er beliggende i Roholmparken, Albertslund, d 2.1.1 Matr.nr. 10dn Herstedøster By, Herstedøster.

#### **Personlig henvendelse**

Man-ons	10.00-14.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-12.00

Projektet er godkendt af organisationsbestyrelsen for Boligselskabet AKB, Albertslund den 27. maj 2020.

#### **Kontaktoplysninger**

Jesper Birn Lindeberg  
Seniorprojektleder

T 38 38 18 33

[jbl@kab-bolig.dk](mailto:jbl@kab-bolig.dk)

### **Baggrund for ansøgningen**

Baggrunden for ansøgningen er, at der i dialog med Albertslund Kommune er indgået partnerskab omkring udviklingen af et alment seniorbofællesskab til 51 seniorer i alderen 55+. Udviklingen af bofællesskabet indgår i en større plan fra Albertslund Kommunes side om at etablere flere attraktive boliger til de ældre borgere i Albertslund. Med dette bofællesskab er der særlige fokus på det sociale rum omkring fællesskabet, der kan styrke de sociale relationer og dermed reducere risikoen for ensomhed, som rammer mange ældre borgere i Danmark.

### **Seniorbofællesskabet i Albertslund**

I juni 2017 indgik Albertslund Kommune og KAB et partnerskab om udvikling af almene seniorbofællesskaber i Albertslund Kommune. I april 2018 blev der efterfølgende indgået en udviklingsaftale med Realdania, som har haft et særligt fokus på udviklingen af fremtidens seniorboformer.

I løbet af 2018 og starten af 2019 blev værdiprogrammet "Ovalen" udarbejdet, hvilket danner grundlag for det fremsendte Skema A-projekt.

### **Projektet**

I forbindelse med udarbejdelse af den gældende lokalplan for Roholmparken har boligselskabets rådgivere fra Vandkunsten udarbejdet det vedlagte skitseprojekt, der ligeledes danner grundlag for det kommende entreprisudbud af opgaven.

### **Totaløkonomiske betragtninger**

Det ansøgte Skema A-projekt vil komme til at overholde kravet til god totaløkonomi.

Projektet forudsættes opført efter den nyeste energiramme, hvor rumopvarmningen vil være minimal. Varme og brugsvand opvarmes ved tilslutning af Albertslund Fjernvarme. Som noget ekstra vil der yderligere blive afsøgt om mulighed for genbrug af regnvand, samt mulighederne for etablering af solcelleanlæg.

Det er målsætningen, at byggeriet opføres som en ovalformet bebyggelse, hvor der lægges vægt på bæredygtige valg af materialer. Materialer, der er afprøvede og funktionelle konstruktionsløsninger samt materialer i høj kvalitet og holdbarhed, hvilket betyder lange vedligeholdelsesintervaller.

### **Anlægsøkonomi**

Anlægssummen er baseret på en samlet anlægssum på 106.738.588 kr. Dette medfører en pris på 25.739 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det endelige projekt fastlægges i forbindelse med godkendelse af Skema B, idet nærværende Skema A-ansøgning er baseret på et projektforslag, hvorfor endelig udformning, valg af materialer m.m., samt antal af boliger først kan fastlægges i forbindelse med Skema B.

### **Finansiering og husleje**

Boligernes anlægssum finansieres jf. gældende regelsæt med 8 % kommunal grundkapital, der frigives ved Skema A-godkendelse, 2 % beboerindskud og 90 % realkreditlån.

Huslejen er anslået til at udgøre 1.298 kr. pr. m<sup>2</sup>, pr. år ekskl. forbrug, således at eksempler på en husleje for den enkelte bolig kan se ud som følger:  
7.033 kr. pr. måned for en 65 m<sup>2</sup> bolig  
9.088 kr. pr. måned for en 84 m<sup>2</sup> bolig egnet til to beboere.

### **Markedsvurdering**

Det er KAB's vurdering, at seniorbofællesskaber vil være overordentligt konkurrencedygtige uanset, hvor de opføres i hovedstadsområdet. Placeringen i Albertslund er dog unik, lige som konceptudviklingen af

seniorbofællesskabet har tilført bebyggelsen en række kvaliteter, som er unikke for afdelingen. Afdelingen kommer til at ligge naturskønt og centralt i kommunen.

Det er forventningen, at afdelingen administreres som et bofællesskab med fleksibel udlejning, der skal sikre, at det er beboere, som ønsker det tætte sociale liv. Kriterierne skal drøftes og fastlægges i dialog mellem kommunen og boligselskabet.

### **Entrepriseudbud**

Efter det godkendte Skema A, vil projektet blive udbudt i en totalentreprise, som forventes udbudt med en targetpris, hvor entreprenørerne konkurrerer på kvalitet. Som noget specielt udbyder vi projektet, så de nuværende rådgiver fra Vandkunsten kan overgå til den kommende totalentreprenør. Dette gøres for at sikre de arkitektoniske intentioner og dermed også den projektspecifikke lokalplan for projektet.

Som en del af kontraktgrundlaget med den kommende entreprenør, indgår ABT18 med tilføjelser og afvigelser. Dokumentet er vedlagt til kommunens godkendelse.

### **Tidsramme**

Følgende tidsramme forventes for projektets gennemførelse:

Kommunens godkendelse af Skema A	1. september 2020
Udbud af totalentreprise	1. september til 2. marts 2021
Indsendelse af Skema B	marts 2021
Kommunal godkendelse af Skema B	april 2021
Entreprenørens forventede byggestart	14. marts 2022
Aflevering	september 2023

Vi skal venligst anmode om kommunalbestyrelsens behandling og godkendelse af det ansøgte, og såfremt der er behov for uddybning af materialet, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jesper Birn Lindeberg

Ud over nærværende følgebrev, dateret den 29. maj 2020, er nedenstående bilag vedlagt:

- Bilag 01 Bossinf, dat. eftersendes (det nye skema er først tilgængeligt omkring 1. august)
- Bilag 02 Skema A-budget, dat. 18. juni 2020
- Bilag 03 Foreløbigt driftsbudget med lejeforslag, dat. xx. juni 2020 (underrevision)
- Bilag 04 Dispositionsforslag 20200518, dat. 25. maj 2020
- Bilag 05 Ovalen værdiprogram, dat. januar 2019
- Bilag 06 Hovedtidsplan, dat. 7. maj 2020
- Bilag 07 Tilføjelser – præciseringer til ABT18 dat. 13. maj 2020
- Bilag 08 Partnerskabsaftale, underskrevet 8. juni 2017
- Bilag 09 Lokalplan 18.1.2 Roholmparken Vest
- Bilag 10 Betinget grundkøbsaftale
- Bilag 11 Samarbejdsaftale med Realdania, dat. januar 2018