



**ALFABO**

**Hedensted Kommune  
Budget og Styring  
Tofteskovvej 4, 7130 Juelsminde  
Att.: Mette Wraa Nielsen  
Susanne Engelbrecht Lending  
Mikkel Petersen  
og Mette Harbo Linee**

**Sendes til:**

[susanne.lending@hedensted.dk](mailto:susanne.lending@hedensted.dk)  
[Mikkel.L.Petersen@hedensted.dk](mailto:Mikkel.L.Petersen@hedensted.dk)  
[Mette.Wraa.Nielsen@hedensted.dk](mailto:Mette.Wraa.Nielsen@hedensted.dk)  
[Mette.Linee@hedensted.dk](mailto:Mette.Linee@hedensted.dk)

Kolding d. 02-02-2023

Åbningstider:  
Man- til ons 12:00-15:00  
Torsdag 12:00-17:00  
Fredag Lukket

Telefontider:  
Man- til ons 09:00-15:00  
Torsdag 12:00-17:00  
Fredag Lukket

**Skema A – ALFABO, afd. 603**, Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31, Løsning.

Vi fremsender hermed skema A til kommunens godkendelse vedr. opførelse af 19 rækkehuse beliggende Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31, Løsning.

Vi har d.d. indberettet skema A i Bossinf.

**Kontakter:**

**Bygherre og driftsherre er:**

ALFABO, Kolding Åpark 8a, 4 sal, 6000 Kolding  
Kontaktperson Georg Schmidt, telefon 60352664, EAN-nummer 5790002490545  
CVR-nummer 26771846

**Forretningsfører i byggefasen i forhold til økonomi og indberetning er:**

BO-VEST, Boligsamarbejdet på Vestegnen, Stationsparken 37, 2600 Glostrup  
Kontaktperson Georg Schmidt, telefon 60352664, CVR-nummer 29966389 og Salih Cinar, telefon 88 19 00 31.

**Planforhold**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1123, Boliger ved Frederiksbergvej i Løsning  
Lokalplanen er vedtaget på Byrådsmødet den 27. februar 2019.



**ALFABO**

### **Ejendomserhvervelse**

Hedensted Kommunalbestyrelse har på sit møde den 30. november 2022 godkendt tilbuds-brev af 25. oktober 2022, og dermed accepteret indhold, og at Projektselskabet, SSD 01 ApS, CVR 43495259, erhverver ejendommen med henblik på gennemførelse af et blandet bolig- og erhvervsprojekt i en delegeret bygherremodel indeholdende private boliger, almene ældreboliger og et tankanlæg.

Den almene boligdel overtages ved færdiggørelse af ALFABO.

Grundkøbesummen i alt udgør kr. 5.850.000 inkl. moms, hvoraf den almene del udgør kr. 5.267.910.

Kommunen kræver, at købesummen deponeres hos sælger. ALFABO's andel udgør kr. 4.387.500. Projektselskabet deponerer den resterende del. ALFABO indsætter beløbet på en deponeringskonto/køberkonto tilhørende Hedensted Kommune den 7. februar 2023.

Vi har samtidig fremsendt en transporterklæring, som bedes returneret i underskrevet stand.

### **Projektet**

Der er udarbejdet skitseforslag af oktober 2022, som vi har vedhæftet til kommunens orientering.

Der opføres i alt 21 boliger og et fælleshus.

Boligfordelingen bliver således:

14 stk. almene 3 rums ældreboliger på ca. 85 m <sup>2</sup>	ca. 1.190 m <sup>2</sup>
5 stk. almene 4 rums ældreboliger på ca. 104 m <sup>2</sup>	ca. 520 m <sup>2</sup>
<u>Der opføres endvidere et fælleshus på</u>	<u>ca. 100 m<sup>2</sup></u>
Det samlede støtteberettigede boligareal er	ca. 1.810 m <sup>2</sup>

Herudover opføres der 2 stk. private boliger på 110 m<sup>2</sup>, som tilhører projektselskabet og derfor er ALFABO's andel uvedkommende.

Bolig gennemsnit 90 m<sup>2</sup>.

Der etableres depotrum til samtlige boliger samt affaldsterminaler i terræn.

### **Byggetid**

Skema B forventes fremsendt sommer 2023.

Forventet byggestart er maj 2023 (nedrivning)

Byggeperiode ca. 24 måneder med forventet indflytning den 1. maj 2025.



**ALFABO**

### **Udbud**

Projektet gennemføres i en delegeret bygherremodel, hvor den delegerede bygherre, Projektselskabet, SSD 01 ApS, CVR 43495259, overtager boligorganisationens forpligtigelser i forhold til udbud m.v.

Vi vedlægger samarbejdsaftale omhandlende dette forhold til kommunens orientering.

### **Økonomi**

Anskaffelsessummen udgør i alt kr. 48.345.000

Maksimumbeløb er 2023 tal, som reguleres på skema B tidspunktet, hvis der måtte forekomme reguleringer.

### **Regaranti**

Vi eftersender oplysninger om den kommunale garantistillelse (regaranti) som er under udarbejdelse. Vi kan dog oplyse, at vi forventer en garantistillelse på ca. 70%.

Den kommunale grundkapital udgør kr. 4.834.500 svarende til 10% af den samlede anskaffelsesudgift.

Afdelingen finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud.

### **Huslejen**

Den foreløbige husleje for boligerne er beregnet således:

Bolig på 104 m<sup>2</sup>, kr. 9.594/måned.

Bolig på 85 m<sup>2</sup>, kr. 7.841/måned.

Eftersom projektet i forbindelse med tilbudsgivningen er forudsat udført som ældreboliger, skal det aftales nærmere med kommunen om, hvorledes udlejningen skal finde sted. Det kan vi vende tilbage til.

### **Almindelige betingelser**

Vedr. ABR og ABT18 kan vi oplyse, at vi forventer at begge kan lægge til grund for projektet uden afvigelser.

### **Regulering af maksimumbeløb**

Nærværende indberetning tager udgangspunkt i 2023 maksimumbeløbene

Ved sagens afslutning, ved skema C sker indeksregulering hvor indeksreguleringsbeløbet forhøjer sagens samlede anskaffelsessum med det faktiske indeks udover maksimumsbeløbet jf. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. kap. 4 stk. og iht. ABT18 og iht. tilbuds brevet.



**ALFABO**

Vi ser frem til kommunens positive behandling af sagen.

Hvis I har spørgsmål, er I velkomne til at ringe til undertegnede, eller til Salih Cinar på tlf. +45 88 19 00 31 (sac@bo-vest.dk)

Med venlig hilsen  
Georg Schmidt

Udviklings- og byggeafdelingen  
Direkte telefon 60 35 26 64  
[ges@alfabo.dk](mailto:ges@alfabo.dk)

Bilag: Skema A – Bossinf  
Samarbejdsaftale  
Tilbudsbrev af 25. oktober 2022  
Skitseforslag oktober 2022  
Huslejobudget