



Slagelse Kommune
Att.: Susanne Onstrup
Økonomi, Digitalisering og HR
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

cc. Jesper Schlüter og Lone Halkensten

suons@slagelse.dk
jeswesch@slagelse.dk
lonfr@slagelse.dk

Glostrup, den 9. januar 2026

Skema B – Bo-Vita, afd. 76 – Skippertoften, Skælskør

Hermed fremsendes skema B vedr. opførelse af 31 almene familieboliger, 17 almene ældreboliger og et fælleshus på del af matrikel Hesselby by, Eggeslevmagle, 3c, beliggende Skippertoften, 4230 Skælskør.

Vi indberetter sagen i Bossinf efter den 15. januar 2026, hvor maksimumbeløb for 2026, efter det oplyste, er reguleret i Bossinf med ca. 3,9%. Vi har dog udarbejdet en Bossinf indberetningskladde, som er vedhæftet som bilag.

Det fremgår heraf, hvorledes den endelige indberetning vil tage sig ud.

Det samlede projekt udføres i samarbejde med SSD02aps, CVR 43643185 i en delegeret bygherremodel, jf. tilbudsbrev til Kommunen af 16. maj 2024.

Formål med projektet

Slagelse Kommune har haft ejendommen i udbud, hvor foranstående selskab og Bo-Vita har budt ind på at der etableres et blandet privat- og alment boligprojekt. Yderlige oplysninger herom fremgår af tilbudsbrev af 16. maj 2024.

Plangrundlag

Lokalplan 1300 er endelig godkendt den 28. april 2025 og dermed gældende for projektet.

Købsaftale

Vi har i forbindelse med skema A fremsendt købsaftale som afspejler det fremsendte tilbud på kommunens udbud. Det er ligeledes oplyst, at den almene del transporteres til Bo-Vita og endelig transporterklæring, der sikrer at den erlagte købesum i tilfælde af konkurs alene kan tilfalde Bo-Vita. Det er aftalt, at den almene del af grundkøbesummen erlægges, efter skema B er godkendt i kommunalbestyrelsen.

Boligfordeling

- Fordelt således:
- 17 stk. 4 rums familieboliger på samlet 1.522 m²
- 14 stk. 4 rums familieboliger på samlet 1.253 m²

• I alt	<u>2.775 m2</u>
• 17 stk. 3 rums ældreboliger på samlet	1.522 m2
• Fælleshus	125 m2
• I alt	<u>1.647 m2</u>
I alt støtteberettiget areal (afrundet)	4.422 m2

Økonomi

Grundkøbesum inkl. tilslutningsafgifter og byggemodning	kr. 18.627.222
Entrepriseudgifter	kr. 93.561.778
Omkostninger inkl. gebyrer	kr. 12.259.000
Gebyrer	kr. 1.832.000
I alt	kr. 126.280.000

Finansiering

Støttede lån	kr. 112.582.000
Kommunal grundkapital	kr. 11.172.000
Beboerindskud	kr. 2.526.000
I alt	kr. 126.280.000

Entreprise

Projektet gennemføres efter den delegerede bygherremodel i totalentreprise, hvor den delegerede bygherre sikrer overholdelse af gældende udbudsregler. På skema C tidspunktet reguleres entreprisensummen efter reglerne i ABT18 § 32 og 33.

Udbud

Byggeriet har været udbudt i totalentreprise af 2 omgange. Første runde resulterede i markant for høje priser. Herefter blev projektet tilpasset indenfor projektets intentioner og LP rammer og genudbudt.

"Runde 1":

5 ansøgte om PQ, 4 blev udvalgt, 3 firmaer afgav pris – licitationen blev annulleret.

"Runde 2":

4 ansøgte om PQ, 3 blev udvalgt, 2 firmaer afgav pris – Betinget TE aftale blev indgået med 3G Entreprise A/S.

3G Entreprise A/S afgav en samlet pris, justeret for, forbehold på kr. inkl. moms 100.937.500,- svarende til kr. inkl. moms 82.118.928,- Dette beløb er over budget. Overskridelsen dækkes af Skema B justeringen.

Tilbudsgiver nr. 2 var Erhverv & Boligbyg A/S med en samlet tilbudspris på kr. inkl. moms kr. 105.716.250.

Der har således ikke været nødvendigt, at benytte til- og fravalgskataloget.

Totaløkonomiske beregninger indberettes i Bossinf

Garanti

Vi har indhentet garantiberegning fra Jyske Realkredit. Garantien udgør 66,51% og er tidligere fremsendt. Herudover kan vi oplyse, at vi netop har sendt finansieringen i udbud. Vi forventer, at have modtaget tilbud inden den 31. januar 2026, så hvis ellers kommunen



er indstillet på det, kan vi foreslå, at vi afventer selve Bossinf indberetningen til herefter. På den måde vil vi undgå at skulle genåbne Bossinf. Det er op til kommunen at beslutte, og ønskes der indberetning tidligere retter vi ind.

Husleje

Vi har beregnet huslejen til kr. 1.241,94/m²/år for ældreboligerne og kr. 1.210,97/m²/år for familieboligerne.

Der er foretaget huslejedifferentiering. Vi skal foreslå, at vi efter skema B udarbejder et fælles aftalegrundlag for, hvorledes udlejningen skal håndteres i praksis.

Lejegaranti og aftale

Det er i forbindelse med kommunens accept af købstilbud aftalt, at Bo-Vita forestår udlejningen af samtlige boliger, og at vi i den forbindelse frafalder kravet om kommunegaranti for leje, fraflytningsudgifter med videre.

Vi har i forbindelse med skema A fremsendt udkast til behovsbestemt udlejning, som burde dække formålet. Vi har indsat årstal for ikrafttrædelse og varighed. Dette alene for at have et udgangspunkt for en endelig aftale.

Tidsplan

Byggetiden er beregnet til 18 måneder.
Byggestart Q1 2026 og aflevering Q3 2027.

Delegeret bygherremodel.

Vi har tidligere redegjort for nødvendighedskriteriet jf. § 116 ligesom vi i forbindelse med skema A ansøgningen har fremsendt underskrevet samarbejdsaftale, totalentrepriseaftale og købsaftale.

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 81 40 36 68

Georg Schmidt

Direkte telefon 60 35 26 64
ges@bo-vita.dk

Bilag:

Skema B – Bossinf
Bossinf regnskab
Huslejbudget