

Slagelse Kommune
Att. Susanne Onstrup
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

3. november 2025
Vores ref. kil

FOB Slagelse - skema B etape 1 for renovering af Ringparken afd. 23, 24, 26 og 32

Hermed fremsendes ifølge aftale med FOB Slagelse - til Byrådets behandling og godkendelse - skema B, etape 1 for

- Renovering af Ringparken afdeling 23, 24, 26 og 32

Skema A blev godkendt den 30. august 2021.

Afdelingen består samlet af 732 almene familieboliger beliggende i Slagelse, på adresserne:

- Kierulffsvej 14-104
- Albert Ibsensvej 2-56
- Armskovvej 1-5
- Jacob Dampesvej 1-12

Renovering/nedrivning indebærer fortsat at 120 boliger i blok 1, 9 og 10 nedrives samt at 60 boliger i afd. 24 og 26 ombygges til 40 tilgængelighedsboliger, således at boligmassen ændres fra nuværende 732 familieboliger til fremadrettet 592 familieboliger.

Renoveringen gennemføres på alle væsentlige områder i overensstemmelse med den godkendte helhedsplan (Skema A) for Ringparken, og der er alene foretaget mindre justeringer undervejs i projekteringsfasen.

I tilknytning til renoveringsprojektet er der i samarbejde med Slagelse Kommune igangsat planlægning vedr. infrastrukturprojekt jf. særskilt tilsagn. Projektering, udbud og udførelse af infrastrukturprojektet afventer afklaring af de planmæssige forhold og principper for den fremtidige infrastruktur i området i forhold til endelig fastlæggelse af projektets omfang og løsninger.

Udbudsstrategi

Oprindeligt var projektet forudsat gennemført som et samlet udbud af helhedsplan og infrastrukturprojektet, men dette har, primært som følge af afklaringer af de planmæssige forhold og fastlæggelse af principperne for den fremtidige infrastruktur i området, ikke været muligt. Af hensyn til at sikre den nødvendige fremdrift og genhusningsplan er der truffet beslutning om at etapeopdele projektet.

Der er derfor en række arbejder jf. det godkendte skema A budgetark, der endnu ikke har været konkurrenceudsat.

Konkret drejer det sig om følgende poster:

- 01 Nedrivning – projekteres og udbydes særskilt i 2 etaper som tilpasses den overordnede etape- og genhusningsplan. Aktuelt er projektering af etape 1 med nedrivning af blok 1 igangsat med henblik på nedrivning af bygninger i foråret 2026, når der foreligger godkendelse fra Social- og Boligstyrelsen.

- 13 Miljøarbejder/udearealer med undtagelse af de arealer som ligger i umiddelbar tilknytning til boliger/blokkene, og som er nødvendige for en efterfølgende ibrugtagning efter gennemførelse af de bygningsmæssige ændringer.
- 14 Renovation og vaskerier – genbrugsstationer/affaldsøer/affaldsskure udbydes som del af infrastrukturprojektet.
- 15 Beboerhuse – afventer afklaring ift. hvornår og hvordan det etableres.

Samlet anlægsbudget og etapeopdeling:

Der har nu været afholdt licitation på entreprisarbejderne etape 1, hvorfor der kan indsendes skema B med henblik på igangsætning af renovering af de eksisterende blokke.

enerelt bemærkes at priserne for hovedparten af de planlagte arbejder i forhold til skema A (indeks 2021K2) er steget væsentligt ved prisindhentningen, som er gennemført i 2. og 3. kv. 2025 dvs. 4 år efter skema A blev godkendt. De indkomne tilbudspriser stemmer på de væsentligste områder overens med de kalkulationer, der er udført af de tekniske rådgivere igennem projekteringsfaserne.

Dette samtidig med, at der undervejs i projekteringen er konstateret en række byggetekniske udfordringer i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser inkl. nødvendige ændringer i de tekniske installationer, som tilsammen forklarer ændringen i den samlede anlægsudgift fra 457,8mio. kr. ved skema A til 725,4 mio. ved skema B.

Efter forhandling med åndsbyggefonden er der opnået tilsagn om en væsentlig forøgelse af de støttede midler, som er med til at sikre at renoveringen kan gennemføres i overensstemmelse med den godkendte helhedsplan.

Udviklingen fra skema A til B kan i oversigtsform opstilles som følger fordelt på støttede og ustøttede arbejder.

	Skema A Tilsagn 19. oktober 2021	Skema B Samlet Budgetark rev. 30.10.2025	
nl gs dgifter			
Støttede arbejder	174.82.82	374.431.713	
Ustøttede arbejder	28.905.98	350.972.81	
Samlede dgifter i alt inkl. moms	490	2540.8	4

	Skema A		Skema B Alle etaper	
	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Specificeret på hovedposter:				
Håndværkerudgifter	10836.18	224.066.201	232.209.912	241.779.296
Byggeplads og vinterforanstaltninger	7.625.533	15.68.634	37.455.458	3899.001
Håndværkerudgifter i alt	116.561.714	239.750.85	269.665.370	28.77897
Omkostninger	20.98.108	43.155.150	67.416.343	70.194.573
Genhusning og lejetab	37.350.000		37.350.000	
Samlede dgifter	17.8.82	28.88	37.431.73	38 .9 .8 0

Som følge af omfanget af ikke-konkurrence arbejder opdeles projektet efter aftale med LBF i 4 etaper med følgende omfang og forventet økonomi inkl. byggeplads og omkostninger og med forventet fordeling på støttede og ustøttede arbejder.

Nærværende skema B ansøgning omfatter arbejderne i etape 1.

Etape	Støttet	Ustøttet	Samlet
Etape 1 – Renovering af blokke	247.790.155	339.797.978	587.588.143
Etape 2 - Nedrivning	54.960.558	0	54.960.558
Etape 3 – Udearealer og renovation	61.531.636	11.174.892	72.506.518
Etape 4 – Beboerhus	10.149.364	0	10.149.364
Samlede udgifter	374.431.713	350.972.870	725.404.583

Infrastrukturprojekt

I tilknytning til renoveringsprojektet er der i samarbejde med Slagelse Kommune igangsat planlægning vedr. infrastrukturprojekt jf. særskilt tilsagn. Projektering, udbud og udførelse af infrastrukturprojektet afventer afklaring af de planmæssige forhold og principper for den fremtidige infrastruktur i området i forhold til endelig fastlæggelse af projektets omfang og løsninger. Som nævnt vil en række arbejder i helhedsplanen (etape 3) blive projekteret, udbudt og udført sammen med infrastrukturprojektet.

Udbud af finansiering

Udbud af byggekredit og låneoptagelse har afventet afklaring af støtteomfanget med LBF. Det forventes at valg af kreditinstitut og omfang af kommunal garanti for låneoptagelse i etape 1 er afklaret senest ved byrådets godkendelse af skema B.

Huslejekonsekvens

Af hensyn til fastsættelse af den fremadrettede husleje efter indbyrdes værdi fastsættes denne ensartet med udgangspunkt i 2 overordnede boligtyper.

Der ved fastlæggelse af huslejeniveauet taget udgangspunkt i en ensartet huslejedannelse på tværs af afdelingerne. Som følge af øget støtte fra Landsbyggefonden er det muligt at fastholde principperne fra skema A.

Den forventede husleje ved indflytninger er pristalsreguleret på baggrund af den faktiske gennemsnitlige huslejeudvikling i afdelingerne i den mellemliggende periode fra skema A blev godkendt i 2021.

	Skema A 2021	Prisniveau 2025	Prisniveau 2030
Let renoverede boliger	800	905	1.024
Tilgængelighedsboliger	875	1.018	1.124

Skema B – etape 1:

Alle udgifterne er medtaget og fordelt i overensstemmelse med underliggende tilbudsliste jf. endeligt tilbud fra entreprenøren, som har fået tildelt entreprisekontrakten på renoveringen (etape 1). Tilbuddet er på alle de væsentligste punkter i overensstemmelse med den underliggende kalkulation i forhold til prisniveau.

Projektets økonomi består af en støttet del og en ustøttet del opgjort således ved skema B:

Mio. kr.	Støttet byggeri	Ustøttet byggeri
Håndværkerudgifter	168,4	271,8
Omkostninger	39,5	68,0
Genhusning	37,4	
Gebyrer	2,5	
I alt	247,8	339,8

Alle anlægssummer er opgjort incl. moms.

Skema B tallene for henholdsvis den støttede og ustøttede del fremgår af budgetark af 30.10.2023, som er godkendt af LBF jf. vedlagte mail af 30. oktober 2025 og udgør således i kr.

- Skema B for de støttede arbejder (gruppe 1 – arbejder) er opgjort til en samlet anskaffelsessum på skema B niveau på 247.790.165 kr. incl. moms.
- Skema B for de ustøttede arbejder (gruppe 2 – arbejder) er opgjort til en samlet anskaffelsessum på skema B niveau på 339.797.978 kr. incl. moms.

Byrådets godkendelse af de samlede arbejder, som pris angivet ovenfor og jf. Landsbyggefondens finansieringsskitse medfører, at Slagelse Kommune skal bidrage med en kapitaltilførsel på i alt 500 t.kr. Dette er uændret fra skema A til skema B.

Byrådet anmodes på baggrund af ovenstående om at godkende:

- **Skema B etape 1 vedrørende renovering af 592 boliger i FOB Slagelses afdeling 23, 24, 26 og 32**
- **Kapitaltilførsel – jfr. LBF skitse for kapitaltilførselssag. Slagelse kommunes andel udgør 1/5, svarende til 500 t.kr.**
- **Kommunal garantistillelse i overensstemmelse med Almenboliglovens §91, stk. 8**

På vegne af FOB Slagelse

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Advisory, Bygherrerådgivning

- Vedlagt skema B etape 1 støttede arbejder - indberettet i renovering Bossinf
- Vedlagt skema B etape 1 ustøttede arbejder, indberettet til BSF - til orientering
- LBF mail 30-10-2025 vedr. godkendelse af skema B etape 1, FOB Ringparken