

25. oktober 2017

## Slagelse Kommune

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Att.: Helle Madsen – [hlmad@slagelse.dk](mailto:hlmad@slagelse.dk)

### FØLGESKRIVELSE TIL SKEMA A OG SKEMA B, SLAGELSE BOLIGSELSKAB 126 FAMILIEBOLIGER PÅ ENGDRAGET SAMT FÆLLESHUS

#### Baggrund

Slagelse Boligselskab har tidligere indsendt ansøgning om forhåndsgodkendelse af projektet Engdraget, 4200 Slagelse om etablering af 126 boliger, som er blevet godkendt af Byrådet den 27. juni 2016.

Projektet har nu gennemgået en EU PQ proces samt en totalentrepriseudbud på baggrund af projektmateriale udarbejdet af Arkitema. Slagelse Boligselskab har på baggrund af de modtagne tilbud gennemført en forhandlingsproces efter reglerne for "Udbud med forhandling".

Siden ansøgningen i foråret 2016 og modtagelsen af lokalplanen for området er der i forbindelse med udarbejdelsen af totalentrepriseprojektet ændret i de ønskede kvaliteter til gavn for det samlede projekt.

Der er derfor sket ændringer i projektet på følgende områder:

- Det samlede areal er øget og der er blevet indarbejdet et fælleshus i projektet.
- Lokalplanens krav til LAR (lokal afledning af regnvand) samt terrænbearbejdning, er blevet indarbejdet.
- Slagelse Boligselskab har påtaget sig omkostningerne i forbindelse med museumsundersøgelserne.

#### Projektdata

Projektet indeholder ialt 126 familieboliger som bygges som tæt-lavt-byggeri i 2 etagers rækkehuse med små forhaver samt haver/terrasser mod Engdraget samt et fælleshus. Der er følgende fordeling af boligtyper med tilhørende forventede lejeniveauer:

| Boligtype: | Antal boliger: | Antal værelser: | Bruttoareal: (m <sup>2</sup> ) | Forventet husleje pr. måned: *) |
|------------|----------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| A3         | 36             | 3 rums          | 98,1                           | Ca. 6.450,00 pr. måned          |
| A3 (gavl)  | 6              | 3 rums          | 106,6                          | Ca. 7.000,00 pr. måned          |
| A4         | 48             | 4 rums          | 113,3                          | Ca. 7.450,00 pr. måned          |
| B3         | 18             | 3 rums          | 90,1                           | Ca. 6.000,00 pr. måned          |
| C3         | 18             | 3 rums          | 113,3                          | Ca. 7.450,00 pr. måned          |

\*) Huslejerne er ekskl. forbrugsudgifter.

Projektet gennemføres i totalentreprise, som en systemleverance i et anerkendt modulbyggesystem. Inden opstart af totalentreprisen udføres byggemodningsentreprisen samt forsyningsarbejder. Dette arbejde har været udbudt i fagentreprise med 5 bydende fra lokalområdet.

### **Totalentrepriseprojekt**

Projektet fremgår af vedlagte tegninger og beskrivelser, som er udarbejdet af Arkitema i forbindelse med totalentrepriseudbuddet:

- #1) Situationsplan
- #2) Boligplan A3 med indretning
- #3) Boligplan A4 med indretning
- #4) Boligplan B3 med indretning
- #5) Boligplan C3 med indretning
- #6) Fælleshus, stueplan med indretning
- #7) Tekniske krav 02-01
- #8) Funktionelle krav 02-02
- #9) Farvelagt situationsplan (landskab)
- #10) Boliger, facader mod gade
- #11) Boliger, facader mod naturkile

### **Anskaffelsessum**

Denne fordeler sig således:

Støttede lån 276.117 mio. kr.

Kommunal grundkapitallån (10%) 27.612 mio. kr.

Beboerindskud 5,522 mio. kr.

### **Lejeniveau**

Huslejen for boligerne vil beløbe sig til 788 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år svarende til den i ovennævnte skema anførte forventede husleje pr. måned.

### **Udlejningsform**

Boligerne udlejes jf. aftale om fleksibel udlejning mellem Slagelse Kommune og boligorganisationerne i Slagelse Kommune med op til 90% af boligerne.

### **Driftsform**

Projektet Engdraget har været genstand for en omfattende brugerinvolvering med tre ambitiøse workshops ift. udviklingen af projektet. Opsamlingen fra disse workshops er vedlagt ansøgningen, i form af notatet "Bæredygtige Fællesskaber" dateret den 16. januar 2017.

En af konklusionerne fra de afholdte workshops er, at der lægges op til at udvikle et stærkt fællesskab og en ambitiøs fælles drift af hele Engdraget via alle beboere/husstande i afdelingen. Herigennem sikres en lavere husleje og et større fælles ansvar for drift og vedligehold.

### **Tidsplan**

- 1) 2017-10-19: Forhandlingsperioden afsluttes og endeligt totalentreprisetilbud modtages
- 2) 2017-10-19: Skema A fremsendes til Slagelse Kommune
- 3) 2017-10-24: Organisationsbestyrelsen godkender projektet og totalentreprenøren
- 4) 2017-11-27: Forventet Byrådsgodkendelse af Skema A og Skema B (Identiske indberetninger)
- 5) 2017-11-28: Indgåelse af kontrakten for byggemodning og totalentreprise
- 6) 2018-03-12: Opstart af byggeplads

7) 2019-06-01: Aflevering af den samlede byggesag

**Skema B**

Idet vedlagte skema A er udarbejdet på baggrund af de indhentede tilbud, som er blevet forhandlet og endeligt bekræftet af totalentreprenøren den 19.10.2017, vil skema B være identisk med skema A.

Såfremt du har behov for yderligere materiale er du velkommen til at kontakte mig pr. telefon eller mail.

Venlig hilsen

**Kuben Management A/S**  
Mogens Rosendahl Aaskov

Projektchef, bygherrerådgiver  
Mobil: +45 26300664  
Mail: [mora@kubenman.dk](mailto:mora@kubenman.dk)

**Bilag:**

- #1) Situationsplan
- #2) Boligplan A3 med indretning
- #3) Boligplan A4 med indretning
- #4) Boligplan B3 med indretning
- #5) Boligplan C3 med indretning
- #6) Fælleshus, stueplan med indretning
- #7) Tekniske krav 02-01
- #8) Funktionelle krav 02-02
- #9) Farvelagt situationsplan (landskab)
- #10) Boliger, facader mod gade
- #11) Boliger, facader mod naturkile
- #12) Bæredygtige Fællesskaber, dateret den 16. januar 2017
- #13) Skema A, udskrevet den 19.10.2017

**Kopi tilsendt:**

Slagelse Boligselskab, Direktør Arne Juul – [aj@slagelsebolig.dk](mailto:aj@slagelsebolig.dk)