

Hedensted Kommune
Niels Espes Vej 8
8722 Hedensted
Att.: Johan Stadil Petersen



Juelsminde d. 14. oktober 2016

TILBUD FRA JUELSMINDEHALVØENS ALMENE BOLIGSELSKAB AF 1946

PÅ AREAL BELIGGENDE STRANDHUSEVEJ 27, 7130 JUELSMINDE.

Juelsmindehalvøens Almene Boligselskab af 1946 (JAB af 1946) ønsker hermed at afgive bud på arealet beliggende Strandhusevej 27, 7130 Juelsminde.

JAB af 1946 byder kr. **8.167.886,- inklusive moms.**

og vil i det følgende kort beskrive tankerne omkring projektet.

Inga Hansen – formand JAB af 1946

Johnny Sørensen – næstformand JAB af 1946

Henrik Alleslev – direktør JAB af 1946

Nærværende tilbudsbrief og tilhørende projektmateriale er fremsendt i 1 stk. papireksemplar og pr. mail.

Bilag: Projektforslag for 33 nye lejeboliger beliggende Strandhusevej 27, 7130 Juelsminde.

Indledning:

Positiv byudvikling er lig med udvikling af gode byrum og attraktive boligområder, som binder privatliv og fællesskab sammen. Netop de kommende beboeres ønsker, som kan forventes midt i det eksisterende område centralt placeret i byen, kan efter vores erfaringer, med stor succes, efterkommes med høj kvalitets lejeboliger. Dette skaber en "dynamik" blandt de etablerede beboere der bor i området og en sund og attraktiv platform for tilflyttere, som typisk ikke har mod på, at slå sig ned som ejere de første år.

Dimensionering af projektstørrelse og målgruppe:

Vi har, i samarbejde med Rambøll udarbejdet et projektforslag, som indeholder 33 boliger som tæt/lav byggeri fordelt på ca. 3350 kvm., hvilket giver en bebyggelsesprocent på arealet på ca. 20%.

JAB og Hedensted Kommune har en fælles interesse i at projektets størrelse passer til udlejningssituationen i Juelsminde. Derfor er det af afgørende betydning, at grunden udnyttes godt, uden dog at blive overbebygget med for mange boliger. I kombination med undergrundens beskaffenhed og en vurdering af hvor mange lejeboliger byen kan bære, er vi nået frem til de 33 boliger.

Dette antal med den type boliger, giver samtidig mulighed for at understøtte visionsplanerne i Juelsminde, ved at der kan skabes en luft på grunden til at danne en god overgang mellem offentlig og privat zone.

Som udgangspunkt tænkes der i 3 boligstørrelser på henholdsvis 87, 100 og 115 kvm. med et lejlighedsgennemsnit på 102 kvm. Denne disponering kan naturligvis ændres, men imødekommer efter vores opfattelse den aktuelle og fremtidige bolig efterspørgsel i Juelsminde.

Målgruppen for boligerne er bred, men dog med særlig fokus på børnefamilier og seniorer + 50 samt også boligstørrelser, der imødekommer pensionistens muligheder og ønsker.

Vedr. bæredygtighed ude og inde:

Projektet har sin egen identitet.

Vi tager hensyn til omgivelserne med stiforbindelser og overgangszoner fra privat til offentlige arealer. Boligerne bliver opført som lavenergi iht. nugældende bygningsreglement og hvor bl.a. indeklimaet i boligerne er vægtet meget højt. Alle boliger får deres eget ventilationsanlæg med mekanisk balanceret ventilation og med en høj varmegenindvinding. Luftmængder i henhold til bygningsreglementes krav, med udsugning i køkken og badeværelse samt indblæsning i alle opholdsrum samt fugtstyring i de enkelte boliger, resulterer i det bedst mulige indeklima, samtidig med at det giver et lavt energiforbrug som imødekommer de særlige effektivitetskrav til lavenergi byggeri.

Udnyttelse – Etapeopdeling:

Som anført er grunden ikke udnyttet til sit fulde, sådan som udbuddet giver mulighed for (20% udnyttet, men mulighed for 35%)

Der vil således skønsomt kunne bygges på yderligere 10 – 15 % af grundarealet.

En sådan evt. fremtidig uudnyttet byggeri, foreslår vi lavet en særskilt aftale omkring prissætning af. (tillægspris hvis den realiseres).

Tidsplan:

Vi forestiller os en tidsplan således:

Offentliggørelse af vinder	Oktober 2016
Udpegning af bygherre	November 2016
Ny projekt Lokalplan	November 2016 – Juni 2017
Skema A	August 2017
Projektering og byggetilladelse	August 2017 – November 2017
Udbudsperiode	Oktober 2017 – November 2017
Skema B	December 2017
Byggestart	Vinter 2017/2018
Ibrugtagning og Skema C	December 2018

Hvis det er muligt at fremrykke lokalplanen, er der mulighed for at fremrykke for hele projektet.

Økonomi:

Vi har beregnet projektets samlede økonomi til kr. 65.343.090

Heraf udgør de 3 hovedposter følgende beløb:

Grundudgifter incl. tilslutning	11.017 mio.	svarende til 16,9 %
Håndværkerudgifter incl. bygherre lev.	46.126 mio.	svarende til 70,6 %
Omkostninger og gebyrer	8.199 mio.	svarende til 12,5 %

Ovenstående nøgletal er uddraget af det udarbejdede detailbudget. Detailbudgettet kan fremsendes hvis det ønskes.

Den fornødne kommunale grundkapital udgøre 10 % eller kr. 6.534.309, som kommunen skal udrede hvis projektet gennemføres.

JAB af 1946 tilbyder at erhverve grunden for **kr. 8.167.886,- inklusive moms.**

Forhold / købsbetingelser omkring grundens beskaffenhed og dertilhørende økonomi mht. museum, jordbundsforhold og evt. forurening drøftes nærmere ved udfærdigelsen af den endelige købsaftale.

Vi gør opmærksom på, at kommunen i visse tilfælde kan afløfte fælles moms.

Hvis dette er tilfældet i nærværende sag, forventer vi at kommunen er indstillet på at lade et sådant beløb komme projektet og dermed lejerne til gode.

Husleje:

Vi har beregnet huslejen til ca. kr. 840 pr. etagemeter pr. år ex. forbrug.

Eftersom husene bliver opført efter bygningsreglementets 2020 energikrav, vil udgifter til opvarmning blive ganske minimale.

Øvrige vilkår følger reglerne i almenboliglovgivningen.