

**Hedensted Kommune**

Stationsparken 1

7160 Tørring

CVR 29189587

25-10-2022

1. **KØBSTILBUD – >>Private boliger og alment senior bofællesskab<<**  
Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31,  
matr.nr. 24ae, 24am, 24ab, 24ag og 24an, Stubberup by, Løsning

Hermed fremsendes tilbudsbrev på erhvervelse af Hedensted kommunes grund med et samlet areal på 8.442 m<sup>2</sup>, med adresserne Jernbanegade 40, Frederiksbergvej 25-27 og Frederiksbergvej 31, 8723 Løsning, til opførelsen af et stort samlet boligprojekt med almene og private boliger, vort tilbud og projekt benævnt >>Frederiksbergparken<<. Tilbuddet afgives i overensstemmelse med udbudsmateriale som modtaget fra Hedensted Kommune.

**1.1. Formel Tilbudsgiver**

Projektselskabet:

SSD 01 ApS, CVR 43495259

Ejet af:

SVANEN Development A/S

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

CVR 26300231

Att. Direktør Morten Brixhuus

Sandkjær A/S

Lysholt Alle 10

7100 Vejle

CVR 39327074

Att. Direktør Søren Sandberg

## 1.2. Tilbuddets indhold & projektet

### 1.2.1. Overordnet

Tilbuddet omfatter køb af hele grunden iht. udbudsmaterialet med alle dens byggeretter og eksisterende udlejningsejendom/aftale. På grunden påregnes opført et boligprojekt indeholdende et bofælleskab som følger lokalplan 1123 og det heri anviste byggefelt, et projekt bestående af:

- 2 private boliger fordelt på 200-230 BBR-kvm
- 19 almene seniorbofælleskab-ældreboliger iht. almenboligloven, fordelt på 1.810 støtteberettigede kvm
- Seniorbofællesskabshus på ca. 100-125 kvm (inkl. i ovenstående støtteberettigede arealer)

Grunden overtages af køber som den henligger og projektet færdigudvikles i samråd med Hedensted Kommune inden sagens igangsættes med skema A, B og C, projektering, udbud, byggeansøgning og byggeri.

## 1.3. Tildelingskriterier

### 1.3.1. Tilbudssum

Tilbudssum er udspecificeret i bilag tilbudsblanket. Den samlede tilbudssum inkl. moms andrager:

Den kontante tilbudskøbesum er, kr. inkl. moms: **5.850.000,-**

Moms udgør **520.000,-**

Den kontante tilbudskøbesum er, kr. excl. moms: **5.330.000,-**

Handlen planlægges gennemført jf. udbudsmaterialet sådan at handlen kan gennemføres uden at der skal afregnes moms af handlen på de af kommunen anførte momsfri matrikler og at sælger i øvrigt medvirker til at ejendommen kan videreoverdrages til de respektive slutbygherrer hhv. den almene og private.

### 1.3.2. Boligtilbuddet og beskrivelse heraf

Ejerformer planlægges at være:

De private boliger vil enten blive til:

- Lejeboliger ejet af tilbudsgiver eller
- Detailsalg af rækkehuse med egen lille grund udstykket iht. lokalplanens muligheder.

De almene boliger bliver alle lejeboliger.

### Huslejeniveauer

Der vil blive tale om attraktive huslejeniveauer estimeret til:

De almene boliger estimeret til: 8.150 kr. pr. md. ekskl. forbrug (for 85-90 kvm bolig)

De private rækkehuse estimeret til: 9.850 kr. pr. md. ekskl. forbrug (for 110 kvm bolig)

(forbruget i moderne lavenergi boliger er yderst begrænset)

### Arkitektur & disponering

Det vedlagte arkitekt projektmateriale beskriver et indledende idekonceptet, men endelig udformning vil blive tilpasset og forfinet og evt. justeret i samråd med Hedensted kommune og en supplerende markedsanalyse.

Grunden kan bebygges med opstart samtidig med at lejeaftalen med bezintanken opretholdes.

Vores studie af grunden viser tillige at man kan overveje om der på grunden ud i fremtiden fortsat skal være et mindre tankanlæg eller evt. en "super charger" el-bil lade stander station.

### Målgruppe

Målgruppen for boligerne er meget bred og spænder over flere familieformer og livssituationer:

- Tilflyttere som ønsker at "smage" på Løsning og Hedensted uden at binde sig til en ejerbolig
- Børnefamilier / Skilsmisefamilien
- Singler
- Seniorer og par
- Pensionister

### Boformen

Ældreboligerne opføres som et bofællesskab der dels indrettes fysisk så det understøtter fællesskabet med hhv. fælleshus og med et uderum mellem boligblokkene der indbyder til at nyde livet sammen.

Boligselskabet Alfabo har stor erfaring med at idriftsætte og vedligeholde det gode bofællesskab med rammerne og med inspiration til de nye beboere fra andre bofællesskaber. Et bofællesskab er dynamisk og stedbestemt, men kræver vedligehold og pleje – noget som Alfabo har organisationen til at håndtere professionelt og med respekt for beboernes egne ønsker.

De 7 rækkehuse opføres mere traditionelt og med adgang til fælleshus, som ejes og drives af boligforeningen. Boligerne henvender sig særligt til familier og par som værdsætter parcelhusets kvaliteter men som påskønner at bruge tiden på andet end at holde hus og have.

### 1.3.3. Økonomiske nøgletal for de almene boliger

Støtteberettigede / lejbærende arealer	1.810 kvm
Støtte sats pr. kvm	26.530 kr/kvm
Skønnet sats 2023 iht. BL	27.989 kr/kvm
Samlet anskaffelsessum 2023 tal	50,66 mio. inkl. moms
Grundkapital	ca. 5,07 mio

### 1.4. Delegeret bygherre og sagsorganisering

Projektet gennemføres i samarbejde mellem privat og almen boligforening - efter reglerne om "nøglefærdigt byggeri / delegeret bygherre" som beskrevet i §24 >>samarbejde mellem almen og privat aktør<< i >>bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.<<

Det betyder at tilbudsgiver opfører de almene boliger for det almene boligselskab Alfabo. Og at tilbudsgiver følgelig heraf varetager at alle sædvanlige krav ved etablering af almene boliger overholdes jf. ovenstående bekendtgørelse. Der vil blive indgået behørig skriftlige aftaler herom (og hvor skabelonerne og retningslinjerne fra byggeskadefonden vil ligge til grund).

Sagsprocessen håndteres iht. almenboligloven, dvs.:

- At der gives tilsagn til de almene boliger med skema A og skema B med de forudsatte kvm. ældreboliger med skema A og B i år 2023.
- At der sker skema C med indeksregulering hvor indeksreguleringsbeløbet forhøjer sagens samlede anskaffelsessum med det faktiske indeks udover maksimumsbeløbet jf. almen-boliglovens bek. Kap. 4 stk. 3.
- At sagen gennemføres med modellen med samarbejde mellem privat og almen om opførelsen af boligerne - "delegeret bygherre" (jf. afsnit herom oppe i brevet).
- At de praktiske forhold / regler for handlen, gennemføres under hensyntagen til almenboliglovens regler, for hvornår en boligforening må tage skøde på en ejendom. Dvs. at der først kan skødes direkte til hhv. almenboligafdelingen og det private projektselskab når skema B er godkendt i byrådet (deponering af købesummen vil stadig ske iht. udbuddet. Samt at det arrangeres at boligforeningen ikke får ejerskab i grunden med benzintanken (idet boligforeningen ikke må være ejer i erhverslejemålet, så længe dette er aktivt.)

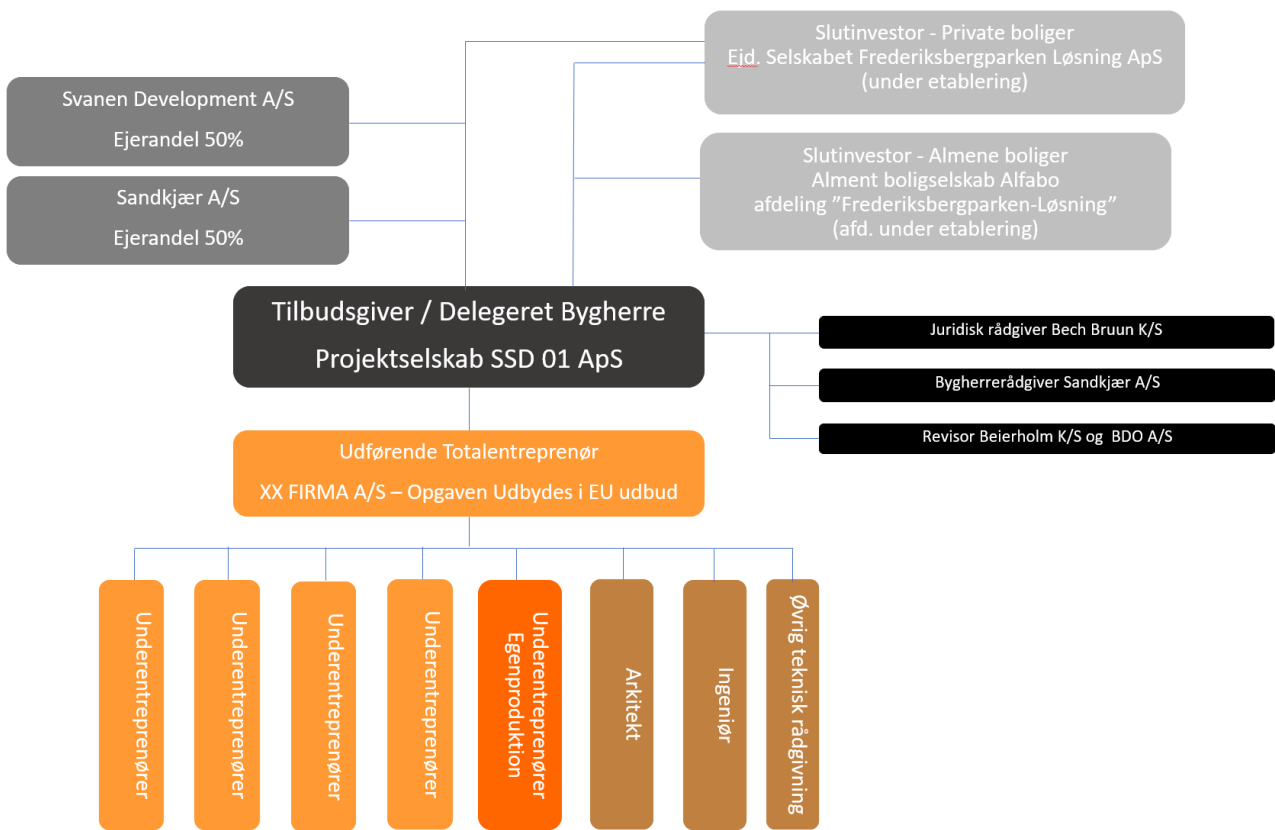
Vi lægger til grund at disse forhold bearbejdes under skyldig hensyntagen til gældende lovgivning, og her med fokus på almen bolig lovgivningens rammer og at disse forhold aftales endeligt på plads i en købsaftale der tiltrædes af både sælger og køber.

1.5. Generelle forudsætninger og forbehold

De oplyste forhold i udbudsmaterialet lægges til grund for købers tilbud. Og nærværende tilbud indeholder ingen forbehold herfor.


1.6. Parterne bag tilbuddet - organisering.

Organisering:



Projektorganisationen består af følgende firmaer der har stor samarbejds erfaring over flere år og gennem mange fælles projekter:

Rolle	Firma	Kontaktperson
Tilbudsgiver og delegeret bygherre		
Tilbudsgiver og delegeret bygherre	SSD 01 ApS Rådhus torvet 1 8700 Horsens	Direktør Morten Brixhuus Mob.: 2129 0846 Mail.: <a href="mailto:mob@as-svanen.dk">mob@as-svanen.dk</a>

	CVR 43495259	
Udvikler og ejer <b>SVANEN</b>	SVANEN Development A/S Rådhusstorvet 1 8700 Horsens CVR: 26300231	Direktør Morten Brixhuus Mob.: 2129 0846 Mail.: <a href="mailto:mob@as-svanen.dk">mob@as-svanen.dk</a>
Udvikler og ejer <b>SANDKJÆR</b>	Sandkjær A/S Lysholt Alle 10 7100 Vejle CVR: 39327074	Direktør Søren Sandberg Mob.: 3177 9040 Mail.: <a href="mailto:srs@sandkjaer.dk">srs@sandkjaer.dk</a>
Slutejere af de færdige boliger		
Ejd. Selskabet Frederiksbergparken Løsning ApS Slutejer af de private boliger	Rådhusstorvet 1 8700 Horsens	Direktør Morten Brixhuus Mob.: 2129 0846 Mail.: <a href="mailto:mob@as-svanen.dk">mob@as-svanen.dk</a>
Alment Boligselskab Slutejer af de almene boliger 	Alfabo Kolding Åpark 8A, 4. 6000 Kolding CVR: 26771846	Udviklingschef Georg Schmidt MOB.: 6035 2664 Mail.: <a href="mailto:ges@alfabo.dk">ges@alfabo.dk</a>

Vi samarbejder med et bredt udsnit af anerkendte firmaer i branchen vedr. ydelserne: Ingeniør, arkitekt og entreprenør. Disse parter vælges først senere i processen.

#### 1.6.1. Privat bygherre

SVANEN Development A/S og Sandkjær A/S er parterne bag den formelle tilbudsgiver SSD 01 ApS og Ejdselskabet Frederiksbergparken Løsning ApS, som kommer til at hhv. at opføre hele projektet og som kommer til at eje de private boliger med henblik på udlejning og evt. salg.

#### 1.6.2. SVANEN Development A/S

SVANEN Development er en respekteret og stærk ejendomsudvikler i det danske marked. Porteføljen af gennemførte sager og tilfredse kunder vidner om en ordentlighed og seriøsitet. For nærmere info, se: [www.as-svanen.dk](http://www.as-svanen.dk)

#### 1.6.3. Sandkjær A/S

Sandkjær arbejder med projektudvikling, boligudvikling og bygherrerådgivning. Med fokus på økonomi, aftaler og teknik. Vi har et årelangt samarbejde og erfaringsgrundlag med at skabe og gennemføre blandede private og almene boligprojekter. For mere info, se: [www.sandkjaer.dk/](http://www.sandkjaer.dk/)

#### 1.6.4. Medudvikler og slutejer/bygherre - Alment boligselskab Alfabo

Projektet gennemføres i tæt samarbejde med den almene boligorganisation Alfabo, som med sin størrelse og alder har stor erfaring i at opføre og drifte velfungerende almene boliger. For nærmere info, se:

[www.alfabo.dk](http://www.alfabo.dk).

Alfabo har opført mange spændende projekter gennem tiden og har pt. en ny boligafdeling på vej i Hedensted på Overholmsvej. Vores tilgang er at involvere og designe projektet i samråd med kommende / potentielle nye bofæller. Som eksempler på gode fælleskaber kan vi nævne vores 2 nyere afdelinger:

[Lykkegårdshaven \(alfabo.dk\)](http://www.alfabo.dk)

[Fyrværkeriparken \(alfabo.dk\)](http://www.alfabo.dk)

#### 1.6.5. Samarbejdserfaring og referencer

Ovenstående 3 parter har et årelangt erfaringsgrundlag bag sig, og via vores hjemmesider kan ses en lang række projekterferencer. En del af disse projekter har vi udviklet og opført i samarbejde.

### 1.7. Dokumentoversigt

1 - Nærværende tilbudsbrief

Bilag 1 – Signeret købstilbudsblanket

Bilag 2 – A3 Arkitektmappe

Bilag 3 – Udskrift fra erhvervs- & selskabsstyrelsen(dokumentation for tegningsberettigede)

### 1.8. Underskrifter

#### 1.8.1. Tilbudsgiver og privat bygherre

Som bygherre og projektudvikler



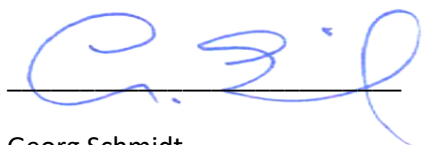
Morten Brixhuus

SSD 01 ApS, Direktør

### 1.8.2. Alment boligselskab bygherre

Som alment boligselskab

Med denne underskrift bekræftes det hermed at Alfabo har indgået forpligtende aftale med tilbudsgiver om at medvirke ved udviklingen af nærværende projekt og opførelsen af de i tilbuds-brevet beskrevne almene boliger.



Georg Schmidt

Alfabo, Bygge og udviklingschef

### 1.8.3. Tilbudsgiver og privat bygherre

Som medudvikler



Søren Sandberg

Sandkjær, Direktør