

Slagelse Kommune  
Byrådssekretariatet  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

03. juli 2018

Att.: Susanne Onstrup  
Nærværende skrivelse er sendt pr. mail: [suons@slagelse.dk.dk](mailto:suons@slagelse.dk.dk)

---

Kuben Management A/S  
Jupitervej 1  
6000 Kolding

Tlf. +45 7938 1380  
CVR. nr. 28693036  
[info@kubenman.dk](mailto:info@kubenman.dk)  
[www.kubenman.dk](http://www.kubenman.dk)

### **Skælskør Boligselskab afd. 6, Jernbanevej 11-15, Skælskør Helhedsplan renoveringsarbejder, Skema B**

#### **LBF Sag Nr.: 412 (Renoveringsstøtte), 100975 (Huslejestøtte) 101909 (Kapitaltilførsel)**

Som bygherrerådgiver for Skælskør Boligselskab fremsendes hermed Skema B ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen i forbindelse med gennemførelse af renoverings- og ombygningsarbejder.

Henvendelsen består af nærværende skrivelse vedlagt følgende bilag:

- Udskrift af BOSSINF indberetning støtteart 91, Landsbyggefonden (støttet belåning) BOSSID: 330 91 01-03-2017 1 40-X 0.
- Udskrift af BOSSINF indberetning støtteart 92 (ustøttet belåning) BOSSID: 330 92 27-09-2016 2 40-X 0.
- Erklæring om risikobehæftede forhold.
- Plan for styring og logistik på byggepladsen

Skema A med en samlet anskaffelsessum på 31.637.500 kr. er godkendt af Slagelse Kommune ved skrivelse af den 14. februar 2017 og i Landsbyggefonden den 1. marts 2017.

Som led i Landsbyggefondens finansieringsskitse indgår der som medfinansiering af renoveringsarbejderne et samlet tilskud på kr. 800.000 via kapitaltilførsel. Slagelse Kommunes andel af kapitaltilførslen udgør 1/5 svarende til kr. 200.000. Kapitaltilførslen blev ligeledes behandlet og godkendt på byrådsmødet den 30. januar 2017.

Ved licitationen på renoveringsprojektet d. 26. marts 2018 oversteg de indkomne tilbud budgettet.

Efter en konstruktiv dialog med billigste entreprenør, hvor focus har ligget på at levere et kvalitetsmæssigt byggeri der efterfølgende ikke vil belaste afdelingens fremtidige drift unødigt, kan projektet nu gennemføres inden for den økonomiske ramme for de støttede arbejder.

Udvendig efterisolering af gavle og facader med en ny skalmur udføres dog ikke, da tiltaget er meget omkostningstungt. Arbejdet svarer til at opføre en ekstra facade med fundament udenpå alle tre boligblokke. Omkostningen står ikke mål med den reduktion af varmetab igennem de eksisterende mure som kunne forventes.

De samlede tiltag i helhedsplanen som minimerer boligernes fremtidige energiforbrug er:

- Efterisolering af tagrum og brystninger ved altaner
- Udskiftning af varmeanlæg/radiatorer
- Etablering af balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Udskiftning af eksisterende vinduer til trelags energivinduer.

Det eksisterende murværks tilstand er dårlig. Der er smuldrende fuger og rustne bindere til sammenbinding af formur og bagmur særligt oppe i de høje gavltrekanter. Udbedring af murværket med isætning af nye bindere og omfugning skal naturligvis udføres og udgør kun ca. 1/5 af prisen i forhold til at få efterisolering og ny skalmur udført.

Det er ikke muligt at finde nye mursten som svarer fuldstændigt til de specielle mursten som bygningerne er opført med. Udeladelse af skalmur med nye mursten er derfor også med til at bevare den eksisterende fine karakter i bebyggelsens udseende.

<b>Budget over de samlede anlægsudgifter:</b>	Skema A	Skema B
Samlet anskaffelsessum i alt	kr. 31.637.500	36.579.500
<b>Finansiering:</b>	Skema A	Skema B
Tilskud fra "egen trækningsret"	kr. 260.000	260.000
Landsbyggefondens Fællespuljetilskud	kr. 760.000	760.000
Tilskud fra henlæggelser	kr. 600.000	600.000
Kapitaltilførsel 1/5 dels ordning	kr. 1.000.000	1.000.000
Kreditforeningslån, støttede arbejder	kr. 18.179.500	18.179.500
Kreditforeningslån, ustøttede arbejder	kr. 10.838.000	15.780.000
I alt	kr. 31.637.500	36.579.500
<b>Huslejberegning jf. finansieringsskitse:</b>	Skema A	Skema B
Årlig ydelse på kreditforeningslånet, støttet	kr. 636.300	636.300
Årlig ydelse på kreditforeningslånet, ustøttet	kr. 710300	946.800
Dispensation for pligtmæssige G-bidrag	kr. - 120.000	- 120.000
Driftslån fra Landsbyggefonden	kr. - 608.000	- 608.000
Besparelse på driften	kr. - 170.000	- 170.000
Dispensation fra dispositionsfondsforpligtelsen	kr. - 25.000	- 25.000
Tilskud fra Dispositionsfonden	kr.	- 236.500
Årlig huslejestigning i alt	kr. 423.600	423.600

Forøgelse af anskaffelsessummen ved skema B her ingen indflydelse på den månedlige huslejeforhøjelse som beboerne godkendte på det ekstraordinært afdelingsmøde d. 26. maj 2016. Merydelsen på det forhøjede kreditforeningslån finansieres ved et ekstraordinært årligt tilskud fra organisationens dispositionsfond.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte renovering, at byrådet godkender låneoptagelsen, samt påtager sig garanti for en del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Efter gennemførelse af et finansieringsudbud indgås låneaftale med BRF Kredit der var lavest bydende. BRF Kredit forudsætter at Kommunen yder kommunal garanti på 100% på det støttede lån, svarende til forventningen ved Skema A ansøgningen. Landsbyggefonden yder regaranti for 50% af garantien over for kommunen. Lånegarantien udgør netto kr. 9.089.500.

I forbindelse med låneoptagelse til ekstraordinære renoveringsarbejder (ustøttet finansiering) skal der ydes en lånegaranti på ca. 51 %. Lånegarantien udgør netto 8.047.800 kr.

Endelig garantiberegning foretages når byggeregnskab og skema C er godkendt.

Vi skal således anmode Slagelse Kommune om at behandle og godkende vedlagte Skema B ansøgning for gennemførelse af helhedsplanens arbejder med en ny samlet revideret anlægssum på 36.579.500 kr.

I forbindelse med ovennævnte bedes Slagelse Kommune godkende følgende:

- Godkendelse af nærværende Skema B ansøgning.
- Godkendelse af garantikrav.

Kommunens godkendelse af Skema B og garantikrav bedes fremsendt til Landsbyggefonden. Vi skal endvidere gøre opmærksom på nødvendigheden af, at man samtidig med kommunens skriftlige tilsagnsskrivelse, for den støttede dels vedkommende, indberetter sagen til BOSSINF støtteart 91, (støttet belåning) BOSSID: 330 91 01-03-2017 1 40-X 0.

Kopi af kommunens godkendelsesskrivelser bedes sendt til Kuben Management A/S, Jupitervej 1, 6000 Kolding, eventuelt pr. mail til [hdh@kuben-man.dk](mailto:hdh@kuben-man.dk).

For at fremme sagsbehandlingen er kopi af nærværende skrivelse tillige fremsendt til Landsbyggefonden.

Skulle der ønskes yderligere oplysninger, står Kuben Management A/S naturligvis til rådighed herfor.

Med venlig hilsen  
Kuben Management A/S  
  
Henrik Drejer Hansen  
Projektchef

Kopi: Skælskør Boligselskab att. Jørgen Henriksen samt LBF.