

Slagelse Kommune
Rådhuset
4200 Slagelse

Att.: Helle Madsen

26. marts 2015

Kuben Management A/S
Ellebjergervej 52
2450 København SV

Tel 7011 4501

CVR. nr. 28693036

info@kubenman.dk
www.kubenman.dk

JES
Sagsnummer: 13498-04
E-mail: jes@kubenman.dk
Mobil: 60 29 60 74

Revideret ansøgning om støtte til erhvervelse og ombygning af Sygeplejeskolen i Slagelse til studieboliger med støtte efter Almenboligloven

Slagelse Byråd har på sit møde 24. juni 2014 godkendt ansøgning fra FOB om erhvervelse af den gamle sygeplejeskole på Ingemannsvej 35 og ombygning til 142 ungdomsboliger efter almenboligloven med en anskaffelsessum på 71.500.000 kr. I den forbindelse godkendtes tillige ungdomsboligbidrag, grundkapital og kommunal garanti på realkreditlånet.

FOB har på den baggrund overtaget ejendommen pr. 1. oktober 2014. Efter overtagelsen er FOB blevet opmærksom på, at der er store fugtproblemer i sydfacaden bag de indvendige forsatsvægge.

Ligeledes er FOB blevet bekendt med, at denne fugtproblematik har været kendt af ejendommens tidligere ejer, University College Sjælland (UCSJ). Der blev i 2007-08 udført renovering af sydfacaden med omfugning og imprægnering. I slutningen af 2008 blev der konstateret problemer med fugt og skimmel i væggene mod syd. Som følge heraf blev der udført en fugtundersøgelse af Rambøll, som anbefalede, at der blev udført indvendig isolering ved opsætning af forsatsvægge samt affugtning.

Disse oplysninger og undersøgelser var ikke blevet forelagt for FOB i forbindelse med købet af ejendommen. FOB har derfor via sin advokat rejst sagen om fugtproblemerne over for de tidligere ejere med krav om et nedslag i købesummen.

FOB har efter udbud indgået aftale med Kant Arkitekter om totalrådgivning i forbindelse med ejendommens ombygning til ungdomsboliger. I samarbejde med Kant Arkitekter er Teknologisk Institut anmodet om at udføre en undersøgelse af fugt i murværket mod syd samt at fremkomme med forslag til udbedring, som kan indgå i ombygningsprojektet.

Teknologisk Instituts rapport er modtaget 15. januar 2015 og vedlægges ansøgningen. Undersøgelsen viser, at ydervæggen er generelt opfugtet, blandt andet på grund af en forkert udført omfugning, en uhensigtsmæssig forsegling med silicone og et højt fugtindhold fra en vandskade på taget, som aldrig er udtørret helt.

Teknologisk Institut anbefaler en udbedring bestående af fjernelse af indvendige forsatsvægge og maling/puds samt udtørring hen over sommeren 2015. Derefter foretages oppudsning med saneringspuds, der ikke må efterbehandles yderligere. Udvendt anbefales udkradsning af fugerne og omfugning med en åben mørtelfuge, der vil kunne affugte murværket udadtil, når murværket er udtørret.

Kant Arkitekter har desuden anbefalet udskiftning af vinduer og reetablering af ventilation med henblik på at opnå en tidssvarende klimaskærm og indeklime, hvilket sammen med udbedringen af fugtproblemerne kan sikre, at der ikke ved den fremtidige brug af ejendommen opstår nye fugt- og skimmelproblemer.

Endelig er der i projektforslaget indbygget ABA-anlæg, PDS-kabling, antennestik og dørtelefonanlæg, som ikke var med i det oprindelige projekt. FOB vurderer at dette er en nødvendig facilitet i det fremtidige Studiebolighus.

Det nye projektforslag indeholder 144 boliger, hvoraf 131 er 1-værelses boliger med eget køkken og 13 er 2-værelses boliger med eget køkken. Samtlige boliger har således eget køkken. For at styrke det sociale fællesskab har boligerne i blok 2 og 3 desuden fælleskøkken, mens boligerne i blok 1 har fælles opholdsstue. Efter drøftelser med brandmyndigheden etableres desuden ny brandglas i atriumgård og flugtvej via ny udgang. Etageplaner og arealoversigt vedlægges ansøgningen.

Disse projektændringer medfører en stigning i den samlede anskaffelsessum fra 71,5 mio. kr. i det godkendte skema A til 105,5 mio. kr. i det nye budget. Det er endvidere en konsekvens heraf, at entreprisesummen kommer til at overstige tærskelværdien for EU-udbud på ca. 38 mio. kr. eks. moms. Det vil ikke være muligt at nå at afholde EU-udbud inden for den 9-måneders frist, der er gældende for det oprindelige skema A.

Denne situation har været drøftet med Slagelse Kommunes administrative ledelse på et møde den 15. december 2014, hvor muligheden for at indgive et nyt skema A med en højere anskaffelsessum og en 9-måneders frist blev drøftet.

På vegne af FOB anmodes hermed på baggrund af ovenstående om godkendelse af revideret skema A med en samlet anskaffelsessum på 105,5 mio. kr. Trods stigningen i anskaffelsessummen ligger den stadig ca. 16 % under maksimumsbeløbet for almene ungdomsboliger. Skema B forventes at kunne indsendes i juni 2015.

Huslejen bliver følgende:

1-rums bolig 34,6 m ² med eget køkken	2.453 kr. pr. måned
1-rums bolig 38,1 m ² med eget køkken	2.701 kr. pr. måned
2-rums bolig 47,6 m ² med eget køkken	3.274 kr. pr. måned

Huslejerne er uden forbrugsafgifter. Boligindskuddet er på ca. 13.900 kr. for en 1-rums bolig på 34,6 m² og ca. 19.200 kr. for en 2-rums bolig på 47,6 m².

For Slagelse Kommune vil en godkendelse af projektet medføre et grundkapitaltilskud på 10,5 mio. kr. samt et årligt ungdomsboligbidrag på 20 % svarende til ca. 200.000 kr.

Efter gennemførelse af ombygningen vil der blive gennemført en ejerlejlighedsudstyknin, således at erhvervsarealerne (produktionskøkkenet, auditoriet og blok 4) udskilles i en selvstændig ejerlejlighed, som udlejes til et skattepligtigt selskab, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Vi vedlægger skema A-ansøgning med specificeret anlægs- og driftsbudget, etageplaner og arealoversigt samt Teknologisk Instituts "Undersøgelse af fugt i murværk" af 15. januar 2015. Der henvises endvidere til bilagene til den oprindelige skema A-ansøgning.

FOB ansøger om godkendelse af:

- Nyt skema A med en samlet anskaffelsessum på 105,5 mio. kr.
- Kommunal grundkapital på 10 % af anskaffelsessummen, svarende til 10,5 mio. kr.
- at kommunen godtgør staten 20 % af ungdomsboligbidraget
- Kommunal garanti til realkreditlånet på op til 92,8 mio. kr.

Med venlig hilsen
Kuben Management

Jette Søndergaard
Projektchef

Bilag
Skema A udskrevet fra BOSSINF STB
Etageplaner
Lejlighedstyper og arealoversigt
Teknologisk Instituts undersøgelse af fugtproblemerne af 15. januar 2015