

Slagelse Kommune  
Rådhuspladsen 11  
Byrådssekretariatet  
Att.: Helle Madsen  
4200 Slagelse

MODTAGE

26 MRS. 2015  
SLAGELSE KOMMUNE  
"POSTEN"

Den 25. marts 2015

### **Afd. 5 Rosted – Renovering. Hashøj – Vinduer og døre.**

#### **Renovering**

Igennem en længere periode har der været konstateret ophobning af fugt og skimmelsvamp i ende- gavls lejlighederne Rostedvej 27A-F, og efter en ekspertundersøgelse af hele ejendommen viste det sig, at det var nødvendigt at renovere hele ejendommen.

Fugten og skimmelsvampen har gjort, at afdelingen har haft store udlejningsvanskeligheder i de 6 lejemål.

Renoveringen har bestået af udgravning og isolering af fundamenter, nyt drænanlæg, isolering af facade incl. puds, nye udvendige trapper, nyt fyrrum samt nyt ventilationsanlæg. Herudover er et gammelt cykelskur og opbevaringsrum, der var ved at styrte sammen, udskiftet med et nyt udhus til cykler og affald.

Der blev afholdt beboerinformationsmøder, og på afdelingsmødet den 2. december 2013 vedtog beboerne med 26 stemmer for og 6 stemmer imod, at gennemføre renoveringen.

Samlede udgifter til renoveringen udgør kr. 2.156.732 excl. låneomkostninger. Der er ansøgt om tilskud fra egen trækningsret via Landsbyggefonden på kr. 671.000 og opsparede midler fra drifts- og vedligeholdelsesbudgettet har dækket med kr. 820.000. Der hjemtages et 20-årigt kontantlån med pant i ejendommen og en hovedstol på kr. 687.000. Årlig ydelse udgør kr. 42.878. Ydelsen i 2015 udgør kr. 25.384. Der er budgetteret med ydelsen i budget 2015.

Der er på lånet 100% kommunegaranti.

#### **Vinduer og døre.**

Vinduer og døre i Slots Bjergby var i en sådan dårlig forfatning, at de skulle udskiftes. Forslaget om udskiftning blev vedtaget på beboermøde den 4. september 2013.

Samlede udgifter til udskiftning af vinduer og døre udgør kr. 3.452.622 excl. låneomkostninger. Opsparede midler fra drifts- og vedligeholdelsesbudgettet har dækket med kr. 411.000 og en budgetteret afskrivning i 2014 med 168.000. Der hjemtages et 20-årigt kontantlån med pant i ejendommen og en hovedstol på kr. 2.930.000. Årlig ydelse udgør kr. 182.871. Ydelsen i 2015 udgør kr. 108.260. Der er budgetteret med ydelsen i budget 2015.

Der er på lånet 100% kommunegaranti.

Afdelingen fik en huslejestigning på 3,85% pr. 1/1 2015 og har en gennemsnitlig husleje på kr. 932,00 pr. m2.

Henlæggelserne til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er nedsat p.g.a. udskiftning af vinduer og døre, idet der ikke længere er behov for vedligeholdelse af disse.

Byggeregnskaber, redegørelse for kommunegaranti samt beregning af lån fra Nykredit vedlægges til godkendelse.

Med venlig hilsen  
Slagelse Bølgelseskab

  
Gitte Kristensen  
Økonomimedarbejder

**Byggeregnskab over Renovering af Kastaniegården i Rosted  
Afd. 5**

		<u>Faktiske udgifter kr.</u>
Håndværkerudgifter m.v.		1.946.511
Øvrige byggeomkostninger:		
Byggesagshonorar	102.702	
Rådgivningshonorar	107.520	210.222
<b>SAMLET ANSKAFFELSESSUM</b>		<b>2.156.733</b>
- Egen opsparing		-820.000
- Egen trækningsret 2/3 del		-671.000
<b>I alt</b>		<b>665.733</b>

**Finansieres således:**

Nykredit, 20-årigt annuitetslån (udbetalt)

**665.733**

**Låneomkostninger skal tillægges lånebeløbet**

20/2 2015

Slagelse Boligselskab

Gitte Kristensen  
Økonomimedarbejder

**Byggeregnskab over udskiftning af vinduer og døre  
Afd. 5 Byvangen 1-115, Bjergtoften 1-12**

	Faktiske udgifter kr.
Håndværkerudgifter m.v.	3.288.212
Øvrige byggeomkostninger: Byggesagshonorar	<u>164.411</u>
<b>SAMLET ANSKAFFELSESSUM</b>	3.452.623
- Egen opsparing	-411.000
- Afskrivning	-168.000
<b>I alt</b>	<b><u><u>2.873.623</u></u></b>

**Finansieres således:**

Nykredit, 20-årigt annuitetslån (udbetalt)

**Låneomkostninger skal tillægges lånebeløbet.**

**2.873.623**

20/2 2015

Slagelse Boligselskab

Gitte Kristensen  
Økonomimedarbejder

Slagelse B/S, afd. 5 Hashøj  
Fruegade 3

4200 Slagelse

Den 04.03.2015  
Kunderådgiver MORE  
Ejendomsnr. 141550 -1  
Matr. nr. 3 i m.fl.  
Ejerlav Slots Bjergby By, Slots Bjergby  
Beliggenhed Byvangen 1-115/Bjergtoften1-12

### Redegørelse for garantiudmåling ved Ekstraordinær Renovering

I forbindelse med tilbud om finansiering af ovennævnte projekt er der udmålt følgende tilbudsbeløb:

Udgiftstype	Godkendt anskaffelsessum i dkk	Lånestørrelse i dkk	Garanti i %
Ekstraordinær renovering	687.000	687.000	100,00

Udmålingen af garantien er foretaget på følgende måde:

#### Værdiansættelse: (Rentabilitetsberegning)

Samlet lejeindtægt efter gennemførelse af projektet:

Familieboliger .....	dkk	5.809.600
Ungdomsboliger .....	dkk	343.400
Eldreboliger .....	dkk	162.000
Andet .....	dkk	<u>73.916</u>
Samlet lejeindtægt .....	dkk	6.388.916
- Samlede driftsudgifter .....	dkk	<u>2.919.669</u>
= Nettoleje .....	dkk	3.469.247
* Kapitaliseringsfaktor 16,66		
= Belåningsværdi før opretningsbehov / hjemfaldspligt .....	dkk	57.797.655
- Opretningsbehov / hjemfaldspligt .....	dkk	<u>0</u>
= Belåningsværdi .....	dkk	57.797.000

Dato 04.03.2015

Ejd. 141550

Side 2

**Garantiudmåling:**

Maksimalt ugaranteret lån

60,00 % af dkk 57.797.000 .....	dkk	34.678.000
- Foranstående lån .....	dkk	<u>79.888.000</u>
= Maksimal ny ugaranteret belåning .....	dkk	-45.210.000
Nyt lån .....	dkk	687.000
Nødvendig kommunegaranti 100,00 % .....	dkk	687.000

Med venlig hilsen

Nykredit A/S

Slagelse B/S, afd. 5 Hashøj  
Fruegade 3

4200 Slagelse

Den 04.03.2015  
Kunderådgiver MORE  
Ejendomsnr. 141550 -1  
Matr. nr. 3 i m.fl.  
Ejerlav Slots Bjergby By, Slots Bjergby  
Beliggenhed Byvangen 1-115/Bjergtoften1-12  
Kunde Slagelse B/S, afd. 5 Hashøj

## Beregning af lån

Nyt lån: Kontantlån - fast rente, 20 år

Hovedtal for lån nr. 1	Nyt lån
1. års ydelse i dkk	42.878
Det lånte beløb i dkk	687.000
Obligationshovedstol i dkk	704.825
Kursværdi i dkk	687.000
Effektiv rente p.a. incl. omkostninger i procent før skat	2,42
Anslået beløb til udbetaling i dkk	666.410

De følgende sider indeholder:

Oplysninger om lån  
Budget for låneoptagelsen  
Specifikation af ydelsesforløb  
Forudsætninger for beregningen

Kontakt venligst Nykredit, hvis der er behov for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen  
Nykredit A/S

Slagelse B/S, afd. 5 Hashøj  
Fruegade 3

4200 Slagelse

Den 04.03.2015  
Kunderådgiver MORE  
Ejendomsnr. 141550  
Matr. nr. 3 i m.fl.  
Ejerlav Slots Bjergby By, Slots Bjergby  
Beliggenhed Byvangen 1-115/Bjergtoften1-12

### Redegørelse for garantiudmåling ved Ekstraordinær Renovering

I forbindelse med tilbud om finansiering af ovennævnte projekt er der udmålt følgende tilbudsbeløb:

Udgiftstype	Godkendt anskaffelsessum i dkk	Lånestørrelse i dkk	Garanti i %
Ekstraordinær renovering	2.930.000	2.930.000	100,00

Udmålingen af garantien er foretaget på følgende måde:

#### Værdiansættelse: (Rentabilitetsberegning)

Samlet lejeindtægt efter gennemførelse af projektet:

Familieboliger .....	dkk	5.809.600
Ungdomsboliger .....	dkk	343.400
Eldreboliger .....	dkk	162.000
Andet .....	dkk	<u>73.916</u>
Samlet lejeindtægt .....	dkk	6.388.916
- Samlede driftsudgifter .....	dkk	<u>2.919.669</u>
= Nettoleje .....	dkk	3.469.247
* Kapitaliseringsfaktor 16,66		
= Belåningsværdi før opretningsbehov / hjemfaldspligt .....	dkk	57.797.655
- Opretningsbehov / hjemfaldspligt .....	dkk	<u>0</u>
= Belåningsværdi .....	dkk	57.797.000

Nykredit Realkredit A/S · Almene storkunder · Under Krystallen 1 · 1780 København V

Tlf. 44 55 18 00 · Fax 44 55 21 43 · [www.nykredit.dk](http://www.nykredit.dk)

Nykredit Bank A/S · CVR-nr. 10 51 96 08



Dato 04.03.2015

Ejd. 141550

Side 2

**Garantiudmåling:**

Maksimalt ugaranteret lån		
60,00 % af dkk 57.797.000 .....	dkk	34.678.000
- Foranstående lån .....	dkk	<u>76.958.000</u>
= Maksimal ny ugaranteret belåning .....	dkk	-42.280.000
Nyt lån .....	dkk	2.930.000
Nødvendig kommunegaranti 100,00 % .....	dkk	2.930.000

Med venlig hilsen  
Nykredit A/S

Slagelse B/S, afd. 5 Hashøj  
Fruegade 3

4200 Slagelse

Den 04.03.2015  
Kunderådgiver MORE  
Ejendomsnr. 141550  
Matr. nr. 3 i m.fl.  
Ejerlav Slots Bjergby By, Slots Bjergby  
Beliggenhed Byvangen 1-115/Bjergtoften1-12  
Kunde Slagelse B/S, afd. 5 Hashøj

### Beregning af lån

Nyt lån: Kontantlån - fast rente, 20 år

Hovedtal for lån nr. 1	Nyt lån
1. års ydelse i dkk	182.871
Det lånte beløb i dkk	2.930.000
Obligationshovedstol i dkk	3.006.022
Kursværdi i dkk	2.930.000
Effektiv rente p.a. incl. omkostninger i procent før skat	2,30
Anslået beløb til udbetaling i dkk	2.873.840

De følgende sider indeholder:

Oplysninger om lån  
Budget for låneoptagelsen  
Specifikation af ydelsesforløb  
Forudsætninger for beregningen

Kontakt venligst Nykredit, hvis der er behov for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen  
Nykredit A/S

Nykredit Realkredit A/S · Almene storkunder · Under Krystallen 1 · 1780 København V  
Tlf. 44 55 18 00 · Fax 44 55 21 43 · [www.nykredit.dk](http://www.nykredit.dk)

Nykredit Bank A/S · CVR-nr. 10 51 96 08