

Slagelse almennyttige Boligselskab

ALLEHUSENE

Slagelse Kommune
Byrådssekretariatet
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Att.: Sabine Idel

DAB mrk. ASG-2024-07889
2402
LFJ
E-mail lfj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 02 59
Dato 17. januars 2025

Ansøgning om godkendelse af huslejestigning til asbestrenovering

Slagelse almennyttige Boligselskab, afdeling Allehusene, beliggende Østre Alle 3-29, 4200 Slagelse, har i forbindelse med en planlagt udskiftning af fjernvarmeunits i afdelingens kældre, konstateret at der er asbest i rørføringer.

Der er udført analyse af asbestindholdet, og konstateret at alle 18 boliger skal asbestsaneres i kældrene.

Udskiftningen af fjernvarmeunits'ne kan således ikke gennemføres uden en omfattende asbestsanering, som vil foregå efter reglerne herfor, med inddragelse af kommunen.

Sagen har akut karakter, da fjernvarmeunits'ne ikke fungerer tilstrækkeligt. Der er ikke opsparet henlæggelser til formålet, og afdelingen står overfor en omfattende udgift, der vil give et stort underskud på regnskabet, såfremt udgiften afholdes over den uplanlagte vedligeholdelse (konto 115).

Slagelse kommune ansøges derfor om at godkende huslejestigningen, der fremkommer således:

Samlet anlægssum til asbestsaneringen i alt 727.417,- kr.

Finansiering med optagelse af 7-årigt lån i selskabets dispositionsfond.

Minimumsrente af disp.fondslån er diskonto -2% = 1,60 %. Låneperiode 7 år.

Årlig ydelse på lån 109.906,- kr. Dette medfører en samlet huslejestigning på 9,6 % eller 109.906 kr. pr. år eller gennemsnitligt 509,- kr. pr. lejemål/måned eller 58 kr. pr. m²/år.

Arbejdet med asbestsanering forventes udført i uge 8, 2025 med 6 ugers varslingsforud af beboerne.

Projekt, huslejestigning og ydelse af lån er godkendt af boligselskabet på et møde den 9. december 2025. Afdelingsmødet har ikke behandlet sagen, da den har akut karakter og der ikke vurderes at foreligge en valgmulighed. Afdelingens beboere er orienteret om sagen på afdelingsmøde den 14. november 2024.



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

Afdelingens økonomi og udlejning:

Afdelingens huslejeniveau udgør pr. 1. april 2025 kr. 601,- pr. m²/år og vil med 9,6 % huslejestigning ændres med 58 ,- kr. pr. m²/år til 659,- pr. m²/år.

Afdelingens lejemål er ens og udgør 105,45 m², hvilket medfører at huslejen ændres fra 5.359,- kr. til 5.868,-kr. pr. måned pr. lejemål med huslejestigningen.

Der forventes ikke udlejningsproblemer på baggrund af huslejeudviklingen som følge af sagen.

Supplerende oplysninger

Det kan oplyses, at afdeling og selskab i maj 2024 har godkendt følgende projekt angående nye fjernvarmeunits:

Samlet anlægssum 606.252 kr.

Finansiering med optagelse af 15-årigt lån i selskabets dispositionsfond.

Minimumsrente af disp.fondslån er diskonto -2% = 1,60 %. Låneperiode 15 år.

Årlig ydelse på lån 45.480,- kr. Afdelingens henlæggelser kan reduceres med 9.512,- kr. henlagt til formålet, svarende til en årlig nettoudgift på 35.968 kr. Dette medfører en huslejestigning på 3,97 % eller gennemsnitligt 168,- kr. pr. lejemål/måned eller 23 kr. pr. m²/år.

Boligselskabet og afdelingsmødet har godkendt projektet, men da kommunen alene skal godkende projekter med huslejestigning over 5 %, oplyses førnævnte blot til kommunens orientering.

Det kan i øvrigt oplyses, at afdelingen i september 2024 har fået gennemført en tilstandsrapport, der påpeger et renoveringsbehov inden for de næste 5 år på ca. 27 mio. kr. Der er tale om udførelse af omfangsdræn, sikring af ydervægge inkl. sokler, udskiftning af tage inkl. isolering, udskiftning af vinduer, døre og elinstallationer.

Afdelingen henlægger delvist til formålet, men renovering af de omtalte bygningsdele vil kun delvist kunne finansieres med opsparede midler, hvorfor der forventes optagelse af fremmedlån til formålet. Der arbejdes på en renoveringsplan inkl. finansiering, som forventes vedtaget i 2026.

Evt. spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen
DAB, Administrationsafdeling 2

Lasse Skou Lauridsen
Afdelingschef

Lars Frank Jensen
Bestyrelseskonsulent