

Til byrådet
Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse



Slagelse den 5. september 2025

Vedr.

Ansøgning om godkendelse af lån og huslejestigning ved renovering af almene boliger.

Afd. 27, Ndr. Stationsvej 15, 4200 Slagelse.

Baggrund for projektet

Slagelse Boligselskabs repræsentantskab vedtog d. 25. maj 2023, en masterplan for større helhedsorienterede renoveringer og PPV-planer for alle afdelinger.

Masterplanen tager udgangspunkt i strategiplanen SB24, hvor der blandt andet er defineret følgende mål:

Udformning af en strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20 til 30 år. Opgaveplanlægningen skal fokusere både på daglige drifts- og vedligeholdelsesopgaver samt større renoveringer.

Projektet i afd. 27, er det. 5. renoveringsprojekt i første pulje af en lang række renoveringer, der de kommende år vil blive gennemført. Alle projekter planlægges med tanke på en helhedsorienteret indsats, så alle nedslidte bygningsdele bliver udskiftet/renoveret/udbedret og afdelingen dermed bliver fremtidssikret.

Beskrivelse af afd. 27.

Afdelingen er bygget i 1996 og indeholder 26 stk. ungdomsboliger.

Boligerne er på henholdsvis 30 m² = 18 stk. 40 m² = 4 stk. og 41 m² = 4 stk.

Afdelingens stand fremgår af vedhæftede afstemningsmateriale med fotodokumentation.

Der er pt. en begrænset venteliste til disse boliger.

Beslutningsgrundlag:

Der henvises til det i ansøgningen vedlagte bilag, som indeholder det afstemningsmateriale der blev udsendt på forhånd til alle beboere, og som blev præsenteret på det ekstraordinære afdelingsmøde d. 25. juni 2025. Endvidere er referat af dette møde bilagt, hvor afstemningsresultat foreligger.

Beskrivelse af projektet:

Projektet er udformet som en minihelhedsplan hvor de nedslidte bygningsdele bliver udskiftet eller renoveret.

Arbejderne omfatter følgende:

1. Udskiftning af vinduer.
2. Udskiftning af døre.
3. Maling af facader og reparation af murværk.
4. Etablering af nyt affaldsrum.
5. Overdækning af svalegange.

Økonomi:

Anlægssummen er som følger

1. Håndværkerudgifter:	3.639.000,00
2. Adm. Omkostninger:	613.825,00
3. Samlede udgifter	4.252.825,00

Slagelse Boligselskabs dispositionsfond bidrager med et årligt tilskud på 135.000,00 til støtte til projektet og afdelingen.

Der skal herefter lånefinansieres restbeløb på 4.253.773,00 – beløb til udbetaling.

Belåning:

Nykredit har fremsendt et tilbud på nyt lån med udbetaling som tilsvarende behovet.

Se nedenstående tilbud fra Nykredit.

Slagelse B/S Afd. 27, Banebyen
Jernbanegade 30, 6.

4200 Slagelse

Den 04.09.2025
Kunderådgiver ANS
Ejendomsnr. 774850
Matr. nr. 476 c
Ejerlav Slagelse Markjorder
Ejl. nr. 2
Beliggenhed Mdr.Stationsvej 9, st.
Kunde Slagelse B/S Afd. 27, Banebyen

Beregning af lån

Nyt lån: Kontantlån - fast rente, 30 år

Hovedtal for lån nr. 1	Nyt lån
1. års ydelse i dkk	253.413
Det lånte beløb i dkk	4.335.000
Obligationshovedstol i dkk	6.228.448
Kursværdi i dkk	4.335.000
Effektiv rente p.å. incl. omkostninger i procent før skat	4,25
Anslået beløb til udbetaling i dkk	4.253.773

Bemærk at tilbuddet er baseret på kurs og renteniveau pr. dags dato.

Endelig låneoptagelse ved projektets afslutning kan bevæge sig i både positiv og negativ retning.
Dvs. obligationshovedstol og rentesats vil kunne ændre sig.

Kommunal garanti:

Låneoptagelsen kræver 100 % kommunal garanti på kr. 4.335.000,00

Se nedenstående garantiudmåling.

Garantiudmåling:

Maksimalt ugaranteret lån		
60,00 % af dkk 6.779.000	dkk	4.067.000
- Foranstående lån	dkk	7.106.000
= Maksimal ny ugaranteret belåning	dkk	-3.039.000
 Nyt lån	dkk	4.335.000
Nødvendig kommunegaranti 100,00 %	dkk	4.335.000

Med venlig hilsen
Hykredit A/S

Huslejekonsekvenser:

Huslejeniveauet i afd. 27 ligger pt. med et huslejeniveau på 1.055,00 kr. pr. m2 pr. år. Efter renovering og huslejeforhøjelsen vil huslejeniveauet ligge på et gennemsnitsniveau for hele afdelingen med en husleje på 1.192,00 kr. pr. m2. pr. år.

Optagelse af nyt lån i forbindelse med projektet indebærer en huslejeforhøjelse på 12,99 %.

Det giver en huslejeforhøjelse pr. måned som det fremgår af nedenstående tabel.

Lånebehov udbetalt, realkredit	4.252.825
Finansiering i alt	4.252.825
 Ydelse på 30 årigt lån 6,00%	255.170
Årlig afskrivning ved lån af egne midler - 10 år	0
Tilskud dispositionsfonden	-135.000
Årlig omkostning	120.170

Hvilket svarer til en stigning i % på:	12,99%
Årlig lejeindtægt	925.000

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.

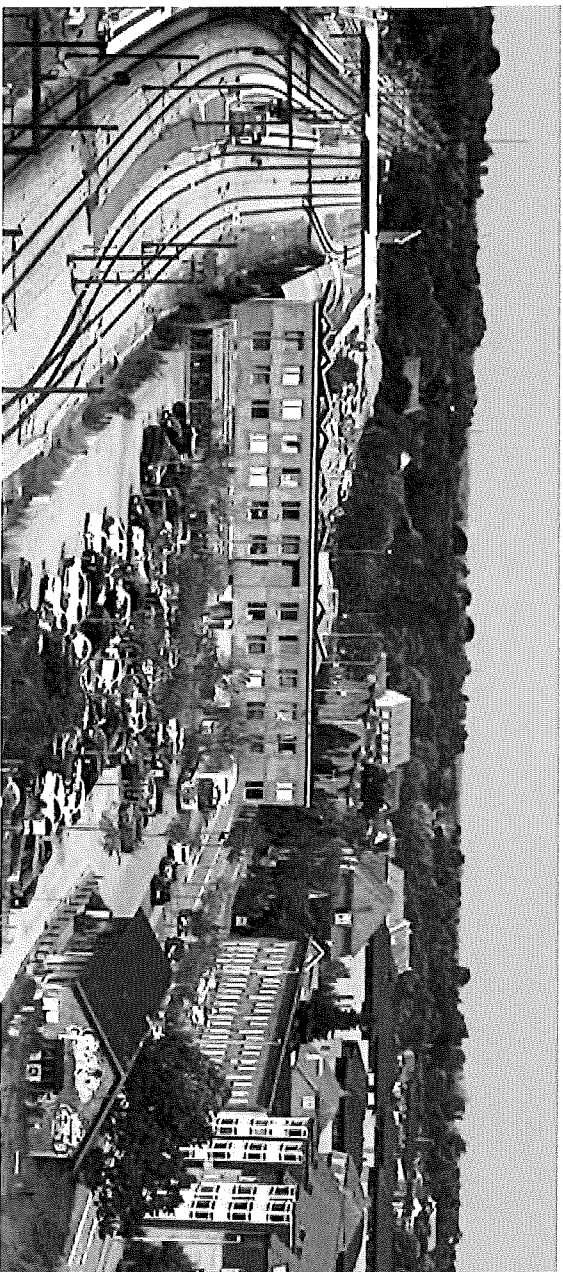
	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
30,0 m²	2.661	346	3.007
40,0 m²	3.602	468	4.070
41,0 m²	3.695	480	4.175
m²		0	0

Leje pr. m2/år pr. 1/1-20xx	1.055
Ny leje pr. m² pr. år	1.192,06

Med venlig hilsen

Kathrine S. Mastrup

Projektassistent



Præsentation afstemningsmøde

25/6 2025

AFD. 27 Banebyen

Forslag til renovering præsenteret på ekstraordinært afdelingsmøde.

Baggrund for planen

Slagelse Boligselskabs Afd. 27, Banebyen blev bygget i 1996 og er altså snart 30 år gammel.

Organisationsbestyrelsen har vedtaget at alle afdelinger nu skal renoveres og istandsættes over de kommende år.

Afdelingen har efterhånden fået en del byggeskader, mange er kritiske, som vi vil vise i dette oplæg. Vi har fået lavet en hel del tekniske undersøgelser og alle peger på at der er et stort behov for at skifte nogen af bygningsdelene ud.

Når vi sammenholder de byggetekniske udfordringer, der er i afdelingen, med afdelingens langsigtede økonomi, så mener vi, at det eneste rigtige er at få lavet en samlet renoveringsplan, hvor det så også er muligt at søge økonomisk tilskud til.

Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre at afdelingen er i orden, også for nye beboere der skal bo i bygningen fremover.

BD Slagelse Boligselskab
BD - Fremtidens selskab for dig



Baggrund for planen

Men hvad med min husleje??

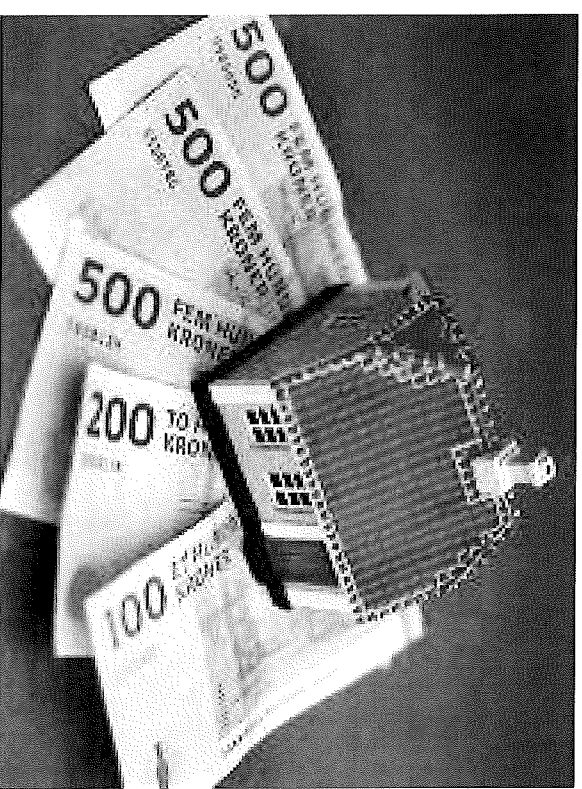
Vi ved godt, at projektet har huslejemæssige konsekvenser. Vi synes dog stadig, at det rigtigste er et fremlægge en samlet plan, som vil gavne afdelingen på lang sigt.

Vi mener det er bedre, **end** at gennemføre de helt nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende og drypvis.

En løbende og enkeltvis renovering vil uundgåeligt betyde en større huslejestigning over tid og også medføre flere og hyppigere gener for jer beboere.

Hvis vi til gengæld gennemfører det som en samlet plan, er der på forhånd lovet en ret stor økonomisk støtte, der i høj grad er med til at holde huslejestigningen nede.

BD Slagelse Boligselskab
BD - Fremtidens selskab for dig



Forslag til renovering 2025

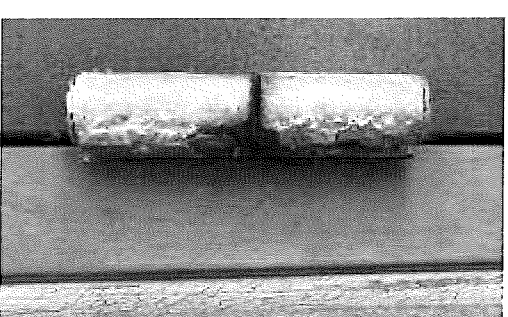
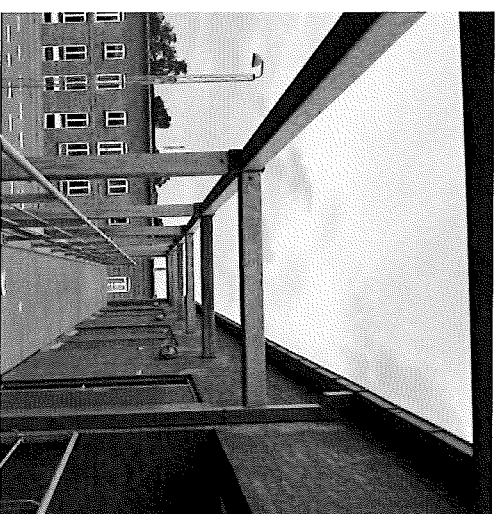
I dette materiale er der eksempler på hvilke problemer vi har fundet i forbindelse med vores gennemgange.

Efterfølgende har vi beskrevet forslag til hvordan vi vil udbedre og renovere.

Det omfatter følgende arbejder:

1. Udskiftning af vinduer.
2. Udskiftning af døre.
3. Maling af facader og reparation af murværk.
4. Etablering af nyt affaldsrum.
5. Overdækning af svalegange.

BB Slagelse Boligselskab
BB - Fremtidens selskab for dig



1. Udskiftning af vinduer

Tilstand

Der har gennem de seneste år været store udfordringer med vinduer.

Døre og vinduer er fra 1994, og er altså ver 30 år gamle. De består af to-lags termoruder i træ.

Nogle vinduer hænger og er svære at åbne.

Bundglaslister og fuger står for en snarlig udskiftning.

DD Slagelse Boligselskab
DD - Fremtidens selskab for dig



1. Udskiftning af vinduer

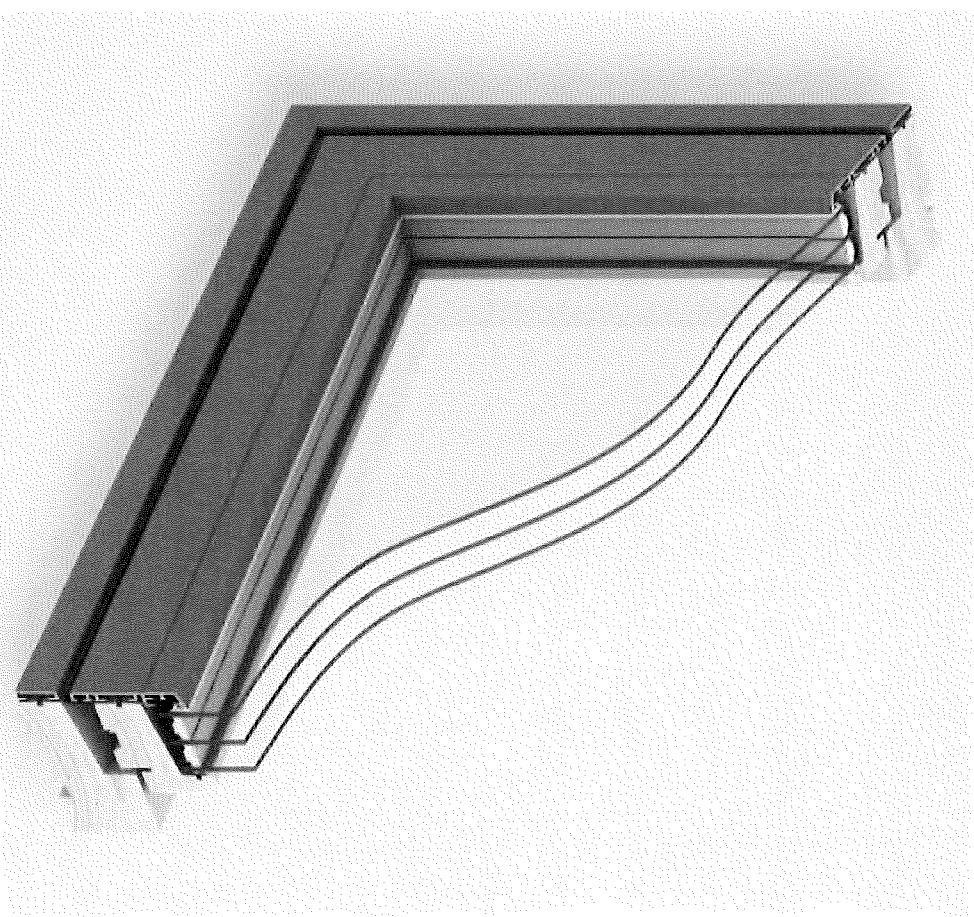
Forslag til udskiftning

- Døre og vinduer udskiftes til nye træ/alu-elementer
- Energooptimeret glas
- Udvendig vedligeholdelsesfri alu-kappe
- Sikringsbeslag: større sikring mod tyveri + mulighed for ventilation
- Friktionsbremse
- Friskluftventiler i vinduer

Gode argumenter

- Varmetabet begrænses betydeligt
- Nye tætte fuger
- Trækgener undgås
- Nye vinduesplader med tæt dampspærre
- Mere lydtætte vinduer
- Billigere driftsomkostninger – ingen maling

BD Slagelse Boligselskab
BD - Fremtidens selskab for dig



2. Udskiftning af døre

Tilstand

Der har også gennem lang tid været problemer med dørene ind til boligerne.

Som det fremgår af billederne så er dørpladerne så gamle og slidte, at de er ved at gå helt i opløsning.

Ligeledes er beslagene ved at ruste.



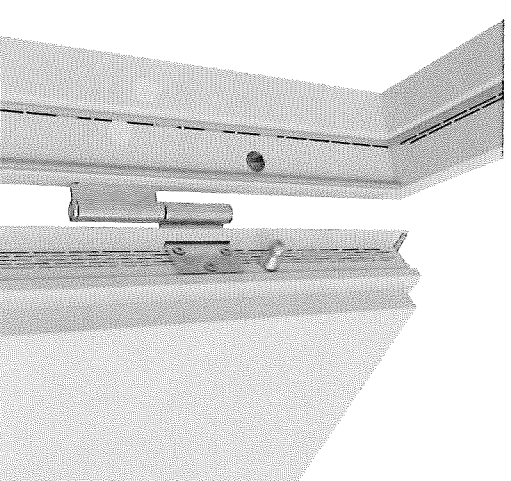
2. Udskiftning af døre

Forslag til udskiftning

- Døre udskiftes til nye metaldøre
- Energiopvarmet glas i sidepartierne
- Sikringsbeslag: større sikring mod tyveri +

Gode argumenter

- Varmetabet begrænses betydeligt
- Nye tætte fuger
- Trækgener undgås
- Mere lydtætte døre ud mod svalegangen.
- Billigere driftsomkostninger – ingen maling



3. Renovering af facade

Tilstand

Når man går murværket i facaden efter i sømmene, så kan man se at der er behov for en renovering og maling.

Der er flere steder hvor pudsen skaller af og der er allerede lavet reparationer flere steder, som giver et "blakket" udtryk.

DD Slagelse Boligselskab
DD - Fremtidens selskab for dig



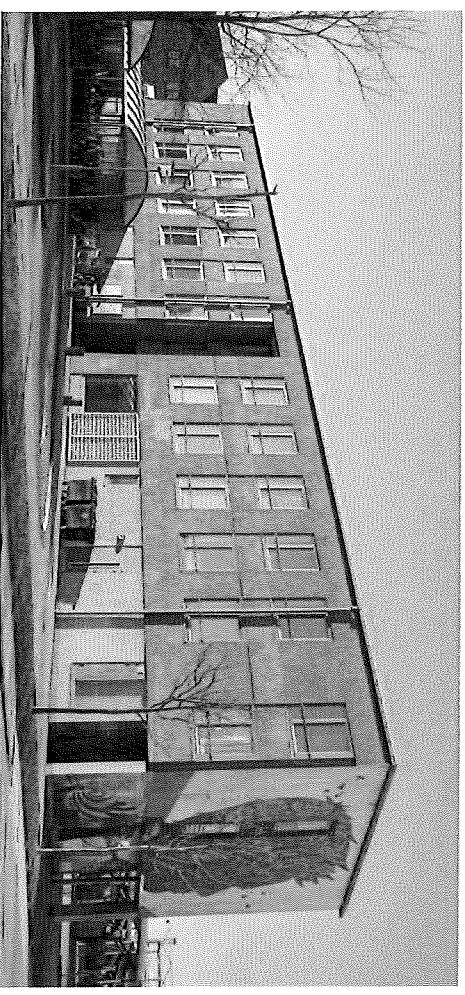
3. Renovering af facade

Forslag til renovering

Når man allerede har stillads oppe for at kunne skifte vinduer, så er det oplagt at renovere og male murværket.

Al løs puds slibes af og der pudses op igen.

Efterfølgende males hele facaden med en egnet cementmaling. Det foreslås at der males i en ny farve for at få bygningen til at fremstå mere moderne og i harmoni med omgivelserne. Det kunne være en lidt mørkere grå farve.



4. Etablering af nyt affaldsrum.

Nuværende forhold

Slagelse Kommune har indført flere fraktioner når der skal sorteres affald. Derfor er der også kommet flere containere.

Disse står ud på fortovet, hvilket efterlader et dårlig indtryk og forbipasserende kan putte ting i dem.

DD Slagelse Boligselskab
DD - Fremtidens selskab for dig



4. Etablering af nyt affaldsrum.

Løsning

Der opføres et nyt affaldsrum hvor containerne kan stå inde.

Affaldsrummet skal være transparent for tryghedsfølelsen og med lys, så man kan orientere sig.

Affaldsrummet forsynes med en dør med lås i – hvor fællesnøglen passer.

Affaldsrummet opbygges i princippet som dette foto fra en anden afdeling, med metalsider og ståltag, der passer ind i arkitekturen.



5. Overdækning af svalegange.

Nuværende forhold

Som det fremgår af foto, så er svalegangen ikke overdækket, hvilket svalegang normalt er.

Det betyder at gulvet i svalegangen er svære at holde fri for is og sne i vinterperioden.

Det betyder også at facaden er hårdt udsat for regn og vand der driver ned af facaden. Det belaster facader og døre meget.

Det ville også være en god ting for beboerne at kunne gå i tørvejrs ind til boligen, også fordi man kommer direkte ind i boligen uden et vindfang.

DD Slagelse Boligselskab
DD - Fremtidens selskab for dig



Hvad koster det lige nu?

Der er samlede håndværkerudgifter på:

3.639.000,00 kr.

Der er administrative udgifter på:

613.825,00 kr.

Samlede udgifter er på:

4.252.825 ,00 kr.



Økonomi - TILSKUD

Da der er tale om et omfattende projekt der udføres samlet, kan der ydes tilskud.

Fra Slagelse Boligselskabs dispositionsfond ansøges om et årligt tilskud på:

135.000,00

Dette er gældende i 30 år!

BB Slagelse Boligselskab
BB - Fremtidens selskab for dig



Økonomi - Huslejestigning

DD Slagelse Boligselskab
DD - Fremtidens selskab for dig

Finansiering i alt			4.252.825
Ydelse på 30-årigt lån	6,00%	255.170	
Årlig afskrivning ved lån af egne midler - 10 år		0	
Tilskud dispositionsfonden		-135.000	
Årlig omkostning		120.170	
Hvilket svarer til en stigning i % på:		12,99%	
Årlig lejeindtægt		925.000	
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.			
	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
30,0 m²	2.661	346	3.007
40,0 m²	3.602	468	4.070
41,0 m²	3.695	480	4.175
m²		0	0
Leje pr. m²/år pr. 1/1-20xx	1.055		
Ny leje pr. m² pr. år	1.192,06		
Stigning pr. m² pr. år	1.192,06		

Bemærk at der kan
søges om
boligstøtte til den
nye husleje.

Økonomi - Besparelser

Der er beregnet følgende teoretiske besparelser:
(besparelser pr. måned)

1. Varmebesparelse vinduer og døre:

100 kr.

Besparelser er teoretiske besparelser beregnet af ingeniør.

Besparelser forudsætter fornuftig håndtering af varmeforbrug af den enkelte beboer.

Der vil i årene efter renoveringen kunne spares på den løbende drift og henlæggelserne, da stort set alle bygningsdele er nye, og ikke kræver reparationer. Dette vil være medvirkende til at holde huslejen på et jævnt niveau i mange år fremover.