

Til byrådet
Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse



Slagelse den 12. juni 2025

Rev. 5/8 2025

Vedr.

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

Afd. 14 – Bjergbygade 1A-e + Slotsgade 10A-C, 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. 14, er med i 1. etape 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. 14.

Afdelingen er bygget i 1983 og indeholder 44 stk. familieboliger – fordelt således:

<u>Antal</u>	<u>Rum</u>	<u>M²</u>
5	2	63,9
1	2	68,8
5	2	69,7
11	2	70,1
2	3	70,0
5	3	77,1
1	3	77,5
1	3	76,0
1	3	82,8
5	3	84,4
1	3	84,8
1	4	89,3
1	4	89,9
2	4	97,9
2	4	98,3

Afdelingens stand fremgår af vedhæftede afstemningsmateriale med fotodokumentation.

Der er pt. mange på venteliste i afdelingen og der er minimum 5 års ventetid på en bolig i denne afdeling.

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 og hjemstemt på det ekstraordinære afdelingsmøde. Endvidere er referat af dette møde bilagt, hvor afstemningsresultat foreligger.

Beskrivelse af projektet:

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

Arbejderne omfatter følgende:

1. Udskiftning af døre og vinduer.
2. Udskiftning af terrassedørspartier mod altaner.
3. Udskiftning af ovenlysvinduer.
4. Renovering af tagrum
5. Udskiftning af ventilationsanlæg.
6. Renovering af badeværelser.
7. Udvendige reparationer (Inddækning ved altan, fuger langs altansiden, betonkonstruktioner ved trapper)
8. Nye entredøre (ind til boligerne)
9. Nye skure i terræn.

Økonomi:

Anlægssummen er som følger

1. Håndværkerudgifter:	12.450.000,00
2. Adm. Omkostninger:	2.059.862,00
3. I alt	14.509.862,00

Finansiering:

Der er i **henlæggelserne** for afdelingen afsat 50.000,00 til projektet.

Der skal herefter lånefinansieres restbeløb på 14.459.875,00 – beløb til udbetaling.

Belåning:

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

Beregning af lån

Nyt lån: Kontantlån - fast rente, 30 år

Hovedtal for lån nr. 1	Nyt lån
1. års ydelse i dkk	856.224
Det lånte beløb i dkk	14.705.000
Obligationshovedstol i dkk	21.036.293
Kursværdi i dkk	14.705.000
Effektiv rente p.a. incl. omkostninger i procent før skat	4,19
Anslået beløb til udbetaling i dkk	14.459.875

Bemærk at tilbuddet er baseret på kurs og renteniveau pr. 5/8 2025.

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

Slagelse Boligselskabs dispositionsfond bidrager med et årligt tilskud til realkreditydelsen på 500.000,00 til støtte til projektet og afdelingen.

Huslejekonsekvenser:

Huslejeniveauet i afd. 14 ligger pt. med et huslejeniveau på 882 kr. pr. m² pr. år, som en af de afdelinger med de laveste huslejer i Slagelse Boligselskab. Efter renovering og huslejeforhøjelsen vil huslejeniveauet ligge på et gennemsnitsniveau for alle afdelinger med en husleje på 988,74,00 kr. pr. m² pr. år.

Optagelse af nyt lån i forbindelse med projektet indebærer en huslejeforhøjelse på 12,10 %.

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

Finansiering i alt				14.509.862
Ydelse på 30-årigt lån				6,00%
				867.592
Årlig afskrivning ved lån af egne midler - 10 år				0
Årlig tilskud DISP fond				-500.000
Årlig omkostning				367.592
Hvilket svarer til en stigning i % på:				12,10%
Årlig lejeindtægt				3.037.572
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.				
	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje	
63,9 m ²	4.994	604	5.598	
70,0 m ²	5.398	653	6.051	
76,0 m ²	5.744	695	6.439	
84,8 m ²	6.291	761	7.052	
89,9 m ²	6.720	813	7.533	
98,3 m ²	7.129	863	7.992	
m ²		0	0	
m ²		0	0	
Leje pr. m ² /år pr. 1/1-20xx				882
Ny leje pr. m ² pr. år				988,74

Med venlig hilsen

Kathrine S. Mastrup

Projektassistent