

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Slagelse den 11. juli 2024

Slagelse Boligselskab - Afdeling 7 Søndermarken – Ny ansøgning om godkendelse af lejestigning i forbindelse med renoveringsarbejde.

I henhold til Almenboligloven, skal jeg på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 7 Søndermarken, anmode om godkendelse af lejestigning i forbindelse med renoveringsarbejde jf. nedenstående.

Afdeling 7 – Søndermarken – 82 boliger:

Østerås 5-43 og 6-54
Garvergårdsvej 41-59 og 42-92
Klosterbanken 23
Alle 4200 Slagelse

Beslutningsgrundlag:

Der henvises til ansøgning af 26. oktober 2016 med tilhørende bilag, sagsnr. 330-2016-72370 samt godkendelse af forlængelse af 21. oktober 2021.

Projektbeskrivelse:

I forbindelse med fraflytning i denne afdeling, hvor mange af lejerne har boet i boligerne i mere end 50 år, er der behov for en opgradering af disse, herunder el-installationerne, som er gamle stofledninger. For at sikre fremtidige lejeres sikkerhed ved brug af de mange el-forbrugende apparater der findes i dag, forestår afdelingen denne opgradering i forbindelse med fraflytninger og renovering i boligerne. Dette kan ikke gøres uden samtidig at udskifte køkkener og badeværelser.

Totalrenoveringen af en standardbolig i forbindelse med fraflytning omfatter følgende arbejder:

Nedrivning af skorsten i tagrum.
Boring af huller for div. installationer.
Reparation af udmuringer i murværk mv.
Blænding af vindueshuller mellem bad og køkken samt køkken og gang.
Indvendig grov- og finpuds.
Afrenningslag for varmeslanger på isolering.
Indvendig efterisolering af frie gavle.
Nye lofter inkl. reetablering/supplering af loftisolering i tagrum.
Nye taghætter, aftrækskanaler mv.
Nyt vindue i kældervæg.
Renovering af elinstallationer.
Afslibning og lakering af samtlige trægulve.
Afrensning af tapet, ny strukturtapet inkl. maling samt maling af lofter og træværk.
Udskiftning af køkken og bad.
Slutrengøring.

Udgifterne til renovering af lejlighederne ved fraflytning (alt på den ovenstående liste undtagen udskiftning køkken/bad) betaler afdelingen for via henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Dette beløber sig for de sidste lejligheder til et beløb på 13.630.000 kr.

Lejere, som ønsker at få udskiftet køkken/bad i boperioden, får også samtidig renoveret el- og VVS-installationer i disse, og dette betaler afdelingen også for via henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse).

Status for nuværende situation i afdelingen:

Frem til dags dato mangler 15 boliger at få udskiftet køkken/bad, 2 boliger mangler at få udskiftet køkken og 12 boliger mangler at få udskiftet bad.

På nuværende tidspunkt er der 786 medlemmer på venteliste til afdelingen.

Nedenunder er oplyst nuværende lejeniveau samt stigning:

Boligtype	Areal m ²	Husleje pr. md.	Type	Forventet gns. tillæg/ låneydelse pr. mdr. (*)	Lejestigning i %.
3 rums	84	6.293,-	Køkken/bad	1.723,-	27
3 rums	84	6.293,-	Køkken	618,-	10
3 rums	84	6.293,-	Bad	1.105,-	18
4 rums (**)	119	10.201,-	Bad	1.105,-	11

(* Prisen er et gennemsnit ved låneoptagelse til den sidste pulje i 1. halvdel af 2024.

Grundet prisstigninger og rentestigning er lejestigningen højere end tidligere).

(** Kun 1 lejemål er 4 rums, og har allerede fået skiftet køkken)

Økonomi:

Gennemsnitlige nuværende priser pr. lejlighed

Samlede renoveringsomkostninger for en standardbolig

(betales via henlæggelserne til PPV)

Kr. 470.000,00

Udskiftning af køkken.

Kr. 95.000,00

Udskiftning af bad.

Kr. 170.000,00

Samlede forventede udgifter til resterende udskiftninger køkken/bad:

15 boliger køkken og bad.

Kr. 3.525.000,00

2 boliger køkken.

Kr. 190.000,00

12 boliger bad.

Kr. 1.680.000,00

Restfinansiering i alt, 20-årige realkreditlån

Kr. 5.395.000,00

Udgifterne finansieres via låneoptagelse af 20-årige realkreditlån uden kommunal garanti, og de ovenstående priser og låneydelser er udtryk for nuværende priser og lånesatser, og der tages derfor forbehold for ændringer i priser på køkkener/bad samt kurser/renter på lånene.

Supplerende redegørelse:

Set i lyset af boligernes alder (afdelingen er opført i 1955) samt lejernes bo-periode (størstedelen har boet der mere end 35 år), er boligerne generelt så nedslidte ved fraflytning, at renovering er nødvendigt for at kunne leje boligerne ud igen.

Den valgte løsning anses både teknisk og økonomisk som den mest forsvarlige.

Den nuværende rammeaftale udløber pr. 15. september 2024, hvorfor renoveringsprojektet skal sendes i fornyet udbud.

Der tages derfor forbehold for evt. prisstigninger når vi får de endelige tilbud fra udbuddet, ligesom der skal tages forbehold for ændringer i lånerenten samt den kurs lånene hjemtages til.

Med venlig hilsen

Slagelse Boligselskab



Mette Helleberg

Driftschef