

# Slagelse almennyttige Boligselskab JØRGENSGÅRDEN

Slagelse Kommune  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
Att.: Susanne Onstrup

DAB mrk. ASG-2018-09008  
2403  
LFJ  
E-mail lfj@dabbolig.dk  
Direkte tlf. 77 32 02 59  
Dato 20. februar 2020

Sendt pr. mail [suons@slagelse.dk](mailto:suons@slagelse.dk)

cc [saide@slagelse.dk](mailto:saide@slagelse.dk)

## Udskiftning af vinduer og tage samt renovering af el i Jørgensgården

DAB søger hermed på vegne af Slagelse almennyttige Boligselskab, afdeling Jørgensgården, om godkendelse af udskiftning af vinduer og tage samt renovering af el, finansiering heraf samt den deraf følgende lejeforhøjelse.

Afdeling Jørgensgården består af 32 etage boliger og 14 rækkehuse fra 1955, matr.nr. Slagelses Bygrunde 22 A, beliggende på Bredegade 35-73, 4200 Slagelse. Budgettet for udskiftning af vinduer og tage samt renovering af el ser samlet således ud:

Håndværkerudgifter	13.838.000 kr.
Uforudseelige udgifter	1.384.000 kr.
Teknisk rådgivning	1.280.000 kr.
Byggesagshonorar	486.000 kr.
Stiftelsesprovision	184.000 kr.
Byggelånsrenter	153.000 kr.
Øvrige finansielle udgifter	294.000 kr.
Bidrag til Byggeskadefonden	178.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>17.797.000 kr.</b>

Projektet finansieres ved 1.000.000 kr. i kontant tilskud fra afdelingens henlæggelser og anvendelse af trækingsret fra LBF på 1.500.000 kr. samt optagelse af et 30 årigt realkreditlån på 15.297.000 kr. Sidstnævnte er budgetteret til en årlig ydelse på 882.000 kr. Derfra skal trækkes en årlig besparelse (i form af en nedsættelse af udgifterne) på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan på 129.500 kr., og dermed en nettoudgift på 752.500 kr. årligt.

Huslejekonsekvensen er en stigning på 26,9 % eller 214 kr. pr. m<sup>2</sup>/år eller gennemsnitligt **1.363,- kr. pr. lejemål/måned**. Heri kan så "modregnes" en gennemsnitligt forventet besparelse på varmeregningen på 160,- kr. pr. måned i rækkehusene og 200,- kr. pr. måned i etageboligerne.



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk)  
E-mail: [dab@dabbolig.dk](mailto:dab@dabbolig.dk)

Servicecenter:  
man - fre 09.30 - 15.00  
  
Omstilling:  
man - tor 08.30 - 16.00  
fre 08.30 - 15.00

Der er indhentet lånetilbud fra Realkredit Danmark, der med de nuværende gunstige lånevilkår medfører en årlig ydelse på 607.000 kr. på realkreditlånet. Denne ligger således væsentligt under den godkendte og budgetterede ydelse. Såfremt det ved sagens afslutning er muligt at hjemtage lånet på sådanne favorable vilkår, vil huslejestigningen falde til 17,1 % eller 136 kr. pr. m<sup>2</sup>/år eller gennemsnitligt **865,- kr. pr. lejemål/måned**. Lånetilbuddet vedlægges.

Der er ikke krav om kommunal garanti for lånet.

Jørgensgårdens husleje udgør med det vedtagne budget for 2019-20 kr. 794 pr. m<sup>2</sup>/år, hvilket ligger på niveau med eller lige under gennemsnittet for almene boliger i Slagelse Kommune. Med huslejestigningen vil afdelingens årlige kvadratmeterleje udgøre 1.008 kr. pr. m<sup>2</sup>/år.

Et gennemsnits lejemål i Jørgensgården er 76,5 m<sup>2</sup> og koster i dag 5.062 kr. pr. måned, vil således stige til 6.426 kr. pr. måned, men samtidig have en forventet mindre udgift til varme på gennemsnitligt 181,- kr. pr. måned.

Inden for de næste 4-5 år er afviklet lån i afdelingen, som svarer til bortfald af en gennemsnitlig udgift på 100,- kr. pr. lejemål/måned eller 16 kr. pr. m<sup>2</sup>/år.

DAB forventer ikke på den baggrund at det kan give udlejningsvanskeligheder, men der vil være fokus på afdelingens huslejeniveau fremover.

Afdelingsmødet har den 27. november 2018 godkendt udskiftning af vinduer og tage samt renovering af el.

Selskabets bestyrelse har den 6. december 2018 godkendt udskiftningen af vinduer og tage samt renovering af el i afdeling Jørgensgården.

Referat af afdelingsmødet og selskabets godkendelse af projektet vedlægges.

*Opsummerende anmodes kommunen om at godkende projektet og dets finansiering samt tilladelse til tinglysning af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på 15.297.000 kr. og en huslejestigning på 26,9 % ; 214 kr. pr. m<sup>2</sup>/år ; gennemsnitligt 1.363,- kr. pr. lejemål/måned.*

Er der spørgsmål i sagen, beder vi jer kontakte os.

Med venlig hilsen

Administrationsafdeling 2

  
Steen Birkedal  
Afdelingschef

  
Lars Frank Jensen  
Bestyrelseskonsulent