

# Slagelse almennyttige Boligselskab KASSEBJERG GÅRD

Slagelse Kommune  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
att.: Susanne Onstrup

DAB mrk. ASG-2018-01867  
2408  
LFJ  
E-mail lfj@dabbolig.dk  
Direkte tf. 77 32 02 59  
Dato 3. juni 2019

## **Ansøgning om godkendelse af lånoptagelse til nye tage og gavlrenovering, herunder kommunal lånegaranti med forøget anlægssum**

### *Baggrund*

Slagelse Kommune godkendte på Økonomiudvalgsmødet den 25. juni 2018 afdeling Kassebjerggårds, Slagelse almennyttige Boligselskab, beliggende på adressen Apollovej 1-51, 4200 Slagelse, matr.nr. 18 af, Skovsø, Slagelse jorder, ansøgning om lånoptagelse og kommunal garanti på lån, i forbindelse med udskiftning af tage og udbedring af gavle på afdelingens 13 dobbelthuse og 1 fælleshus, jf. § 29 i LBK 1116 af 2/10-2017.

Imidlertid måtte vi konstatere at projektet gik væsentlig over budgetrammen. Den oprindelige licitation blev derfor aflyst.

### *Revideret projekt*

Der er herefter af afdelingsmøde og boligselskab godkendt en forhøjet budgetramme for sagen, og afholdt ny licitation den 6. marts 2019. Efter afholdelse af licitation har vi måtte konstatere, at projektet ikke kan udføres fuldt ud inden for den forhøjede budgetramme.

Projektet er derfor blevet gransket af rådgiver, og det er fundet muligt at reducere projektets omfang, således at afdelingens fælleshus, som har en anden konstruktion og ikke har haft konstateret utæt tag eller skader på gavle, er taget ud af projektet. Desuden er der sket en reduktion i gavlrenoveringen baseret på en nærmere undersøgelse af tilstanden.

### *Godkendelser*

Projektets reduktioner betyder, at det nu kan gennemføres inden for den forhøjede budgetramme godkendt på afdelingsmøde den 19. november 2018 og godkendt af boligselskabet den 6. december 2018.



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

### *Finansiering og kommunal garanti*

Den godkendte budgettramme udgør således 4.882.000 kr. (se vedhæftede finansieringsoverslag), som finansieres ved et 30 årigt realkreditlån på 4.037.000 kr., der kræver kommunalgaranti, et kontant tilskud fra DAB på 700.000 kr. og et yderligere tilskud på 145.000 kr. fra DAB til dækning byggesagshonorar.

### *Huslejestigning*

Finansieringen af det nødvendige realkreditlån på 4.037.000 kr. medfører en årlig ydelse på 182.426 kr. eller 82 kr. pr. m<sup>2</sup> eller gennemsnitligt 585,- kr. pr. lejemål/måned, hvilket også svarer til 7 % af huslejen.

Afdelingens henlæggelser, som rummer opsparing til formålet, kan dog nedsættes væsentligt, og samtidig omlægges udskiftningen af afdelingens gasfyr, hvilket samlet betyder, at den faktiske huslejestigning med disse ændringer af budgettet udgør 2,24 % eller 26 kr. pr. m<sup>2</sup> eller gennemsnitligt 183,- kr. pr. lejemål/måned.

Afdelingens husleje ændres med stigningen fra 1.142,- kr. til 1.168 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Afdelingens lejemål er på 75, 85 og 95 m<sup>2</sup>.

### *Lånetilbud*

Der er endnu ikke indhentet nyt lånetilbud i sagen, men dette kan eftersendes når det foreligger, såfremt kommunen måtte ønske det.

### *Forventet tidsramme*

Henset til at afdelingen gerne ser projektet påbegyndt umiddelbart efter sommerferien, så det kan færdiggøres inden vinteren, skal vi venligst anmode kommunen om en hurtig sagsbehandling.

Vi er selvfølgelig til rådighed ved spørgsmål eller behov for uddybning.

Med venlig hilsen

Administrationsafdeling 2

  
\_\_\_\_\_  
Steen Birkedal  
Afdelingschef

  
\_\_\_\_\_  
Lars Frank Jensen  
Bestyrelseskonsulent

# Finansieringsoverslag

19-05-2019

## Slagelse almennyttige Boligselskab v/ DAB 2408 - Kassebjerggård Nye tage og gavlreparation

**Forventet projektperiode** 01-06-2019 - 01-09-2019

### Udgifter

Håndværkerudgift - kontrakter	3.943.000
Øvrige håndværkerudgifter i alt (Uforudseelige udgifter)	315.000
Teknisk rådgivning	283.000
Byggesagshonorar	145.000
Stiftelsesprovision	48.000
Byggelånsrenter	16.000
Øvrige finansielle udgifter	83.000
Bidrag til Byggeskadefonden	49.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.882.000</b>

### Finansiering

Egenfinansiering i alt	145.000
Tilskud i alt	700.000
30-årigt realkreditlån	4.037.000
Ingen selskabets dispositionsfond	0
<b>Finansiering i alt</b>	<b>4.882.000</b>

### 1. års omkostninger

Låneydelse	182.411
Andre omkostninger	-68.986
Indtægter/færre udgifter	55.071
<b>1. års omkostninger i alt</b>	<b>58.355</b>

### Gennemsnitlig lejestigning pr.

	<b>Antal lejemål</b>	<b>Etageareal m<sup>2</sup></b>	<b>Årlig leje</b>
	26	2.228	2.602.000
		Gennemsnit / år	
	<b>Pct.</b>	<b>Kr./leje- mål</b>	<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Nuværende leje		100.077	1.168
<b>Lejestigning</b>	<b>2,24%</b>	<b>2.244</b>	<b>26</b>
Fremtidig leje		102.321	1.194

Finansieringsberegningen er foreløbig og baseret på skønnet udgifter. Den er udarbejdet på basis af de nuværende muligheder for låneoptagelse og renteniveau.

Der tages forbehold for ændring af realkreditbelåningsmuligheder, BL-tilskudsregler, trækingsret, kurs-/renteudvikling og anvendelsen af egne midler.