

MODTAGET

13 MAJ 2016

SLAGELSE KOMMUNE
"POSTEN"

 Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

Tlf. 5853 4441, www.slagelsebolig.dk
slagelsebolig@slagelsebolig.dk
Fruegade 3, 4200 Slagelse
CVR-nr. 55 92 71 11

Slagelse Kommune
Ledelsessekretariatet
Rådhuset
4200 Slagelse

Den 12. maj 2016

Ansøgning om låneoptagelse i afdeling 3, Slotsvænget – renovering af køkken og badeværelser – individuelt.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet løbende at lade køkkener og badeværelser renovere efter den enkelte beboers ønsker, i den takt som beboerne ønsker dette.

Nu har 8 beboere i løbet af 2012 - 2016 fået renoveret badeværelset og/eller udskiftet køkkenet (3 køkkener og 8 badeværelser), og vi har besluttet at søge disse arbejder lånefinansieret for at sikre afdelingens løbende likviditet.

De samlede udgifter incl. låneomkostninger til disse renoveringer udgør kr. 596.767,52.

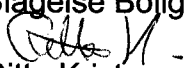
Vi har modtaget lånetilbud fra Nykredit på et 20-årigt kontantlån på kr. 597.000,00 med en rente på 1,97% og en årlig ydelse på kr. 37.928,00.

De berørte beboer har fået en individuel lejestigning på mellem 250,00 og 650,00 kr. alt afhængigt af om renoveringen er sket i badeværelset, køkkenet eller begge dele.

Afdelingens gennemsnitlige husleje excl. renovering udgør i 2016 kr. 791,00 pr. m².

Vi mener, at dette er en god måde at få udført boligforbedringer på, idet hele handlingsforløbet sker i nøje samarbejde mellem den enkelte beboer og selskabet.

Vi skal anmode om godkendelse af arbejdets udførelse og af den deraf følgende lejeforhøjelse og om tilladelse til tinglysning af pantebrevet på kreditforeningslånet. Kopi af byggeregnskab, lånetilbud, kommunegaranti for realkreditlån samt redegørelse for garantiudmåling er vedhæftet.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab

Gitte Kristensen
Økonomimedarbejder

Slagelse Boligselskab

Oversigt over gennemførte køkken- og/eller badrenoveringer
i afdeling 3 - Slotsvænget

BYGGEREGNSKAB

Renoverings- opgave	Navn	Adresse	Pris
bad	Agnes Skov	Slotsvænget 30 st.tv.	57.925,18
bad	Kenneth Bonde	Slotsvænget 24 1.mf.	38.254,76
bad	Dorthe Christensen	Slotsvænget 22 2.th	48.554,94
bad + køkken	Mojtaba Sabet	Slotsvænget 22 st.th.	101.200,53
bad + køkken	John Christiansen	Slotsvænget 24 1.th.	107.525,35
bad	Winnie Søndergaard	Slotsvænget 28 st.th.	50.133,10
bad	Jytte Hvidberg	Slotsvænget 40 st.th.	62.812,34
bad + køkken	Anette Jørgensen	Slotsvænget 26 1.tv.	107.335,32
	I alt incl. byggesagshonorar		573.741,52
	Låneomkostninger + tinglysning		23.026,00
	Omkostninger i alt		596.767,52
	Hovedstol på lån i Nykredit		597.000,00

Slagelse, den 12. maj 2016

Nykredit

Slagelse B/S afd. 3 Slotsvænget
Fruegade 3
4200 Slagelse

Dato 2. maj 2016
Vores ref. Morten Ersgaard
Ejendomsnr. 0236264 31
Matr.nr. 315 ad
Ejerlav Slagelse Markjorder
Beliggenhed Slotsvænget 20-48
4200 Slagelse
Kundenr. 025072715

Lånetilbud

Som aftalt sender vi tilbud om lån.

Kontakt venligst Morten Ersgaard på telefonnr. 44551365 eller David Holm på telefonnr. 44551373, hvis der er behov for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen
Nykredit

David Holm
Senior Account Manager

Morten Ersgaard
Seniorerhvervsrådgiver

Bilag:
Informationsblad
Låne- og pantsætningsaftale
Tinglysningsaftale
Långuide

Nykredit

Slagelse B/S afd. 3 Slotsvænget
Fruegade 3
4200 Slagelse

Dato 2. maj 2016
Vores ref. Morten Ersgaard
Ejendomsnr. 0236264 31
Matr. nr 315 ad
Ejerlav Slagelse Markjorder
Beliggenhed Slotsvænget 20-48
4200 Slagelse
Kundenr. 025072715

Tilbud om kontant - annuitetslån i ejendommen Slotsvænget 20-48, 4200 Slagelse

Lånet er tilbudt til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder.

Låntype	Kontant-annuitetslån
Lånebeløb (hovedstol)	597.000
Ydelse pr. år 1. år	37.976
Rentesats i procent pr. år	1,9776
Lånets løbetid i år	20

I dette lånetilbud findes de grundlæggende nøgletal og betingelser for lånet. Yderligere oplysninger om det videre låneforløb, beskrivelse af de forskellige låntyper samt de Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditlån findes i Långuiden, som ligger på nykredit.dk.

Nykredit

Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Kontant-annuitetslån
Lånebeløb (hovedstol)	597.000
Obligationshovedstol	624.712
Ydelse pr. år 1. år	37.976
Heraf afdrag pr. år 1. år	24.596
Rentesats i procent pr. år	1,9776
Bidragssats i procent pr. år	0,3000
Årlig effektiv rente i procent ekskl. omkostninger ¹⁾	2,3
Rente	Fast
Lånets løbetid i år	20
Kurs	95,56
Anslået beløb til udbetaling	573.974
Långiver	Nykredit

¹⁾ I den effektive rente ekskl. omkostninger i procent er indregnet kurstab/kursgevinst ved salg af obligationer samt bidrag.

Beregningerne er baseret på kurserne den 29. april 2016.

Tilbudskursen er foreløbig og 0,20 kurspoint under den officielle gennemsnitskurs på NASDAQ OMX Copenhagen A/S den 29. april 2016. Kursen fastsættes først endeligt ved indgåelse af Fastkursaftale eller på lånets udbetalingstidspunkt. Ændring i kursen har for kontantlån indflydelse på de fremtidige ydelser og for obligationslån på provenuet.

Bidrag (p.t. 0,3000 % om året) beregnes af lånets restgæld. Beregningsprincippet og størrelsen af bidraget kan ændres efter Nykredits beslutning.

Den årlige omkostning i procent (ÅOP) er 2,7%.

Den årlige omkostning i procent (ÅOP) viser de samlede omkostninger i procent pr. år forbundet med oprettelse og afvikling af lånet under de nuværende forudsætninger. Læs mere om (ÅOP) i Långuiden.

Det lånte beløb fremskaffes ved salg af obligationer i:

- 1,50% Nykredit serie 01 Ead årgang 2037 fondskode 0950432.

Lånet er konverterbart.

Alle beløb er angivet i kr. medmindre andet er oplyst.

Udbetalingsbetingelser

Lånet kan udbetales, når vi har modtaget og godkendt

- Tinglyst anmærkningsfrit realkreditpantebrev eller garanti herfor samt underskrevet låne- og pantsætningsaftale.
- Kommunegaranti for 100 % af det tilbudte lån. Nykredit ansøger om garantien.
- Kopi af vedtægter og referater fra de seneste to generalforsamlinger med navne på alle bestyrelsesmedlemmer samt kopi af referat fra det konstituerende bestyrelsesmøde, hvis navne på formand og næstformand ikke fremgår af referaterne. Referaterne skal være underskrevet af

Nykredit

dirigenten og kopiernes rigtighed være bekræftet af en ansat i boligorganisationen. Hvis referaterne ikke er underskrevet af dirigenten, skal kopiernes rigtighed være bekræftet af boligorganisationens forretningsfører eller to af boligorganisationens ansatte.

- Kommunens godkendelse af projektet og dets finansiering, herunder huslejestigningen og eventuelt garantistillelse.
- Færdigmelding fra Nykredits konsulent. I denne forbindelse må det meddeles os, når arbejdet er færdigt.

Lånets prioritetsstilling:

Valuta	Hovedstol	Kreditor
kr.	420.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	1.180.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	1.443.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	452.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	492.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	835.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	1.177.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	408.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	1.693.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	920.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	1.568.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	717.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	17.275.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	63.765.000,00	Nykredit A/S kontantlån
kr.	597.000,00	Nykredit Realkredit A/S (tilbudt lån)

Lånet skal udbetales senest den 2. november 2016.

Konverterbare lån kan ikke udbetales senere end 6 måneder efter tilbuddets afgivelse, hvis den officielle kurs på de obligationer, der ligger bag lånet, er over kurs 100 på udbetalingstidspunktet.

Når nærværende lånetilbud udbetales, bortfalder alle andre alternative lånetilbud, der måtte eksistere på lånudbetalingstidspunktet.

Generelle oplysninger

Det elektroniske pantebrev skal være tinglyst senest 12 måneder efter udbetalingen, og lånet kan i modsat fald kræves indfriet.

Ved at indgå en Fastkursaftale med Nykredit på det nye lån, er det muligt at fastlåse vilkårene for lånets udbetaling.

Tilbuddet er udarbejdet på baggrund af oplysninger fra låntager. Fejl eller mangler heri kan medføre, at lånetilbuddet bortfalder, eller at lånet forlanges indfriet helt eller delvist.

Nykredits gebyrer fremgår af prisbladet, der kan rekvireres.

Ved obligationshandler i forbindelse med realkreditlån yder Nykredit den højeste kundebeskyttelse svarende til kundekategori: Detailkunde. Læs mere om kundebeskyttelse og kundekategori i

Nykredit

Långuiden.

Ved obligationshandel med Nykredit i forbindelse med dette lån accepteres de Almindelige forretningsbestemmelser for obligationshandel, som kan findes i Långuiden.

Der henvises i øvrigt til Långuiden.

Nykredit

Budget for lånetilbud

Kursværdi ved låneoptagelse

Kontant-annuitetslån 597.000

Omkostninger ved optagelse af lån

Lånoptagelse	7.500		
- Individuel rabat	-3.750	3.750	
Stiftelsesprovision		5.970	
Kurtage		896	
Sagsekspektion	7.500		
- Individuel rabat	-3.750	3.750	
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)		7.000	
Tinglysningsafgift til staten (fast del)		1.660	-23.026
Anslået beløb til udbetaling			573.974

Der er ikke taget højde for eventuel indfrielse af lån.

Nykredit

Specifikation af handelsomkostninger

Anslåede handelsomkostninger ved optagelse af lån:

Kursfradrag	1.249
Kurtage	896
Handelsomkostninger ved optagelse af lån i alt	<u>2.145</u>

Anslåede handelsomkostninger ved optagelse af lån udgør i alt 0,36% af summen af kursværdi og kursfradrag ved optagelse af lån.

Til: Nykredit Erhverv
Almene storkunder
Under Krystallen 1
1780 København V
Tlf. 3342 1800

Nykredits ejd. nr.: 236264-2

SIØTTEID:
Garantens sagsnr.:

Kommunegaranti for realkreditlån

Lån:	Hovedstol	597.000 dkk	Type: Kontantlån - fast rente
Debitor	Slagelse B/S afd. 3 Slotsvænget		
Kreditor	Nykredit Realkredit A/S		
Matr. nr.	315 ad Slagelse Markjorder	m.fl.	
Beliggenhed	Slotsvænget 20-48 4200 Slagelse		

1. Undertegnede kommune indestår herved som kautionist og selvskyldner for betaling af de sidst prioriterede 100,00% af restgælden på ovenfor anførte lån. I restgælden indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.
2. Såfremt kautionen alene gøres gældende for en eller flere terminsydelser, udgør kommunens forpligtelser ovennævnte procentsats af den eller de forfaldne terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.
3. Pantekreditor forpligter sig til at underrette kommunen, når en forfalden terminsydelse trods påkrav ikke betales, samt til ikke uden særlig aftale med kommunen at meddele henstand med betaling af terminsydelser over 6 måneder fra forfaldsdagen.
4. Såfremt kommunen senest en måned efter at have modtaget oplysning om udebleven betaling af forfaldne ydelser, der er omfattet af garantien, berigtiger den fulde restance med påløbne morarenter m.v., kan kreditor ikke gøre misligholdelsesvirkning gældende.
5. Kautionsforpligtelsen berøres ikke af et debtorskifte på lånet som følge af, at den pantsatte ejendom overgår til ny ejer.

..... den

.....
Slagelse Kommunalbestyrelse/Byråd

Slagelse Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Den 02.05.2016

Kunderådgiver MORE
Ejendomsnr. 236264 -2
Matr. nr. 315 ad m.fl.
Ejerlav Slagelse Markjorder
Beliggenhed Slotsvænget 20-48
Kunde Slagelse B/S afd. 3
Slotsvænget

Vedrørende afgivelse af kommunegaranti:

Afgivelse af kommunegaranti for følgende realkreditlån udbedes venligst:

Byggeriets art	Anskaffelsessum	Lånestørrelse	Garantiprocent
Eksord. renov.arbej.	597.000 dkk	597.000 dkk	100,00

Der henvises iøvrigt til vedlagte redegørelse for garantiberegningen.

./. Kopi af pantebrevets side 1 og 2, samt garantierklæring til underskrift vedlægges.

Med venlig hilsen
Nykredit A/S

Slagelse B/S afd. 3
Slotsvænget
Fruegade 3

4200 Slagelse

Den 02.05.2016

Kunderådgiver MORE
Ejendomsnr. 236264 -2
Matr. nr. 315 ad m.fl.
Ejerlav Slagelse Markjorder
Beliggenhed Slotsvænget 20-48

Redegørelse for garantiudmåling ved Ekstraordinær Renovering

I forbindelse med tilbud om finansiering af ovennævnte projekt er der udmålt følgende tilbudsbeløb:

Udgiftstype	Godkendt anskaffelsessum i dkk	Lånestørrelse i dkk	Garanti i %
Ekstraordinær renovering	597.000	597.000	100,00

Udmålingen af garantien er foretaget på følgende måde:

Værdiansættelse: (Rentabilitetsberegning)

Samlet lejeindtægt efter gennemførelse af projektet:

Familieboliger	dkk	5.870.950
Andet	dkk	<u>100.000</u>
Samlet lejeindtægt	dkk	5.970.950
- Samlede driftsudgifter	dkk	<u>3.323.488</u>
= Nettoleje	dkk	2.647.462
* Kapitaliseringsfaktor 16,66		
= Belåningsværdi før opretningsbehov / hjemfaldspligt	dkk	44.106.721
- Opretningsbehov / hjemfaldspligt	dkk	<u>0</u>
= Belåningsværdi	dkk	44.106.000

Dato 02.05.2016

Ejd. 236264

Side 2

Garantiudmåling:

Maksimalt ugaranteret lån		
60,00 % af dkk 44.106.000	dkk	26.463.000
- Foranstående lån	<u>dkk</u>	<u>93.176.000</u>
= Maksimal ny ugaranteret belåning	dkk	-66.713.000
Nyt lån	dkk	597.000
Nødvendig kommunegaranti 100,00 %	dkk	597.000

Med venlig hilsen
Nykredit A/S