

MODTAGET

15 DEC. 2016

SLAGELSE KOMMUNE

Slagelse Kommune

Att.: Center for HR og Udvikling

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

 **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 den 12. december 2016

Slagelse Boligselskab, Afdeling 25, Bredahlgade 2 - 12, 4200 Slagelse.

Vedr.: Renovering samt separering af regn- og spildevand.

I henhold til Lov om almene boliger anmoder vi, på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 25 Bredahlgade, Slagelse Kommune om godkendelse af optagelse af lån til renovering samt separering af regn- og spildevandsledninger i terræn.

Renovering samt separering af regn- og spildevandsledninger:

Eksisterende afløbssystem i terræn er udført i perioden 1949-1952. Systemet er udført som fællessystem.

Som følge af drifts- og rotteproblemer, har afdelingen ladet udføre en TV-inspektion og tilstandsvurdering af det eksisterende afløbssystem i terræn.

Konklusionen på TV-inspektionen er, at systemet er medtaget af overfladebeskadigelse og en del forskudte samlinger, der ud over at give rotterne adgang til at forlade systemet, nedsætter den hydrauliske kapacitet væsentligt.

Med udgangspunkt i de mange forskudte samlinger, vil punktrepARATIONER ikke være økonomisk forsvarlige at udføre.

Resultatet af inspektionen angiver tillige, at den eksisterende restlevetid for systemet er på under 3 år, og at systemet ikke vil kunne fungere optimalt i restlevetiden.

Det anbefales derfor, at afløbssystemet i terræn udskiftes og omlægges til et separatsystem.

Ved etablering af separatsystem imødekommes forventeligt krav fra Slagelse Kommune.

Projektet forventes at koste i alt 2.192.677 kr.

Der er på baggrund af ansøgning givet tilsagn om tilskud fra Landsbyggefonden, egen trækningsret på 1.447.166 kr.

Lånebehov bliver således på 745.511kr.

Da huslejen i forhold til afdelingens generelle vedligeholdelsesstand er høj, har det ikke været muligt at igangsætte opsparring til kloakrenovering.

Lånoptagelse:

Der vil blive optaget et 30-årigt 1,5% realkreditlån, hvor der er brug for 100% kommunal garanti. Den årlige låneydelse vil ligge på omkring 38 t.kr.

Huslejekonsekvens:

I det vedhæftede byggebudget kan man se, at samlet udgør den gennemsnitlige stigning 13,91 kr./m², svarende til 1,58%.

Der er ingen udlejningsvanskeligheder i afdelingen. På venteliste til 2 værelses boliger står der 98 aktive medlemmer og på venteliste til 3 værelses boliger står der 125 aktive medlemmer.

Sagen afventer at Slagelse Kommune yder 100% kommunal garanti for lånoptagelsen.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab



Mette B. Petersen
Administrationschef

Afdeling 25, Bredahlsgade

Økonomisk oversigt

Renovering kloak

Priser inkl. moms

Håndværkerudgifter	kr.	1.665.000
Afsat til diverse udgifter	-	250.000
I alt håndværkerudgifter		1.915.000
Ekstern rådgivning		120.000
Forundersøgelser		40.000
Byggeskadefonden		21.927
Byggesagshonorar 5% incl. moms	kr.	2.096.927
I alt	-	95.750
	kr.	2.192.677
Tilskud fra Landsbyggefonden	-	1.447.166
Lånebehov, realkredit	-	745.511
	kr.	2.192.677
Ydelse på 30-årigt lån - kurs pr.	5,02%	kr. 37.425
Årlig omkostning	kr.	37.425
Hvilket svarer til en stigning i % på		1,58%
2.373.636		

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
30,9 m ²	2.299	36	2.335
36,5 m ²	3.061	48	3.109
39,6 m ²	2.946	46	2.992
47 m ²	3.456	54	3.510
67 m ²	4.984	79	5.063
68,2 m ²	5.097	80	5.177
70,5 m ²	5.129	81	5.210
70 m ²	5.656	89	5.745
76 m ²	5.239	83	5.322
76,4 m ²	5.676	89	5.765
79,2 m ²	5.645	89	5.734

Nuværende leje pr. m ² pr. år	(pr. 1/1-2017)	882,00
Ny leje pr. m ² pr. år		895,91
	stigning pr. m ² pr. år	13,91

Ajourført: Initial:
08-12-2016 mbp

Afdelingen har i det normale driftsbudget ikke nogen huslejestigning pr. 1/1-2017.
Godkendt på afdelingsmødet den 15. september 2016