

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
att.: Susanne Onstrup

Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

Slagelse den 22. september 2021.

Slagelse Boligselskab, Afdeling 3, Slotsvænget 20 til 48, 4200 Slagelse.

Vedr.: Udvidelse af P-pladser i afdelingen.

I henhold til Lov om almene boliger anmoder vi, på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 3, Slotsvænget, Slagelse Kommune om godkendelse af optagelse af lån og deraf følgende huslejeforhøjelse til udførelse af en gennemgribende udvidelse af p-arealerne i afdelingen.

Baggrund:

Afdeling 3 består af 5 boligblokke, der for ca. 6 år siden har afsluttet en gennemgribende renovering via en gennemført helhedsplan for bygningerne. I forbindelse med helhedsplanen blev antallet af P-pladser ikke udvidet.

Der har nu opstået et behov for at få udvidet antallet af p-pladser for afdelingens beboere, da man oplever at flere og flere beboere får biler og flere husstande har flere biler da der pendles mv.

Som det fremgår af billedet taget en tilfældig dag via Googel Maps ca. midt på dagen, er hele Slotsvænget taget i brug til parkering. Situationen er yderligere forværret ved aftenstide når alle er vendt hjem fra arbejde.








Situationen giver anledning til besvær for bl.a. renovationen, der har problemer med at komme til at tømme affaldscontainere der står ud mod vejen. I det hele taget trafikale udfordringer på Slotsvænget.

Slagelse Boligselskab betragter projektet som et ekstraordinært projekt, der vil være med til at løse et opstået problem. Yderligere vil projektet give plads til etablering af ladestandere til el-biler.

Skitseforslag til udvidelse af antallet af P-pladser:

I denne ansøgning er vedlagt følgende dokumenter der beskriver projektet:

| | |
|--|------------------|
|  Afd. 3 Forslag 1 nye Ppladser | 22-09-2021 07:56 |
|  Afd. 3 referat af afdelingsmøde | 31-08-2021 09:31 |
|  Bilag 1 til forslag 1 Skitseforslag udvidelse af p-plads | 24-06-2021 09:46 |
|  Bilag 2 til forslag 1 Byggebudget | 01-07-2021 12:05 |
|  Bilag 3 til forslag 1 økonomi skitseforslag | 24-06-2021 09:17 |

Økonomi

Det samlede projekt er beregnet til at koste 1.650.250,00. Se nedenstående byggebudget.

| Afdeling | | | Økonomisk oversigt | |
|--|--|-------------|--------------------|------------------|
| Projekt: | Projektleder: | Dato: | | |
| Nye P-pladser 2021 (iht projekt af 7/4 2021) | JLH | 3. maj 2021 | Priser inkl. moms | |
| Håndværkerudgifter | | | kr. | 1.125.000 |
| Afsat til diverse udgifter | | | - | 150.000 |
| I alt håndværkerudgifter | | | | 1.275.000 |
| Ekstern rådgivning | | | | 200.000 |
| Forundersøgelser | | | | 20.000 |
| 1 og 5 års gennemgang | | | - | 10.000 |
| EI- og vandforbrug i byggeperioden | | | - | 0 |
| Entrepriseforsikring (3 promille af entreprisensum dog min. 5.000 kr.) | | 3.825 | - | 5.000 |
| Revisor og/eller advokat omkostninger | | | | |
| Byggeskadefonden | | | | |
| WEB-dokumentering (ca. 35.000 kr.) | (LBF-sager) | | | |
| IKT | (LBF-renoveringssager) | | | |
| Låneomkostninger mv. | 15% af projekteringshonorar (over 25 mill kr.) | | | 0 |
| Renter i byggeperioden anslået | | | - | 100.000 |
| | | | - | 0 |
| I alt udgifter | | | kr. | 1.610.000 |
| Byggesagshonorar 5% | Tilret hvis over 5 mill | | - | 40.250 |
| I alt | | | kr. | 1.650.250 |

Lånoptagelse:

Der vil blive optaget et 30-årigt, hvor der er brug for 100% kommunal garanti. Den årlige låneydelse vil ligge på 83.503,00 kr.

Garanti for lånoptagelse:

Der ansøges om kommunal garanti for den samlede lånoptagelse. Realkreditinstitut har stillet krav om kommunegaranti, bl.a. under hensyn til deres værdiansættelse af ejendommen og størrelsen af foranstillede lån.

Godkendelse i afdelingen:

Projektet blev præsenteret under punkt 6 indkomne forslag nr. 1, på det ordinære afdelingsmøde afdelingen afholdt d. 30. august. Forslaget blev vedtaget med stort flertal. Referat af mødet er vedhæftet.

Udlejningssituation:

Der er ingen udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Der er pt. en ventetid på et lejemål i afdelingen på over 2 år.

Huslejekonsekvens:

| Beregning af lejeforh. kr.pr.md. | Nuværende leje | Stigning | Fremtidig leje |
|----------------------------------|----------------|----------|----------------|
| 42,3 m ² | 3.017 | 41 | 3.058 |
| 54,6 m ² | 3.895 | 53 | 3.948 |
| 59,8 m ² | 4.282 | 59 | 4.341 |
| 67,7 m ² | 4.877 | 67 | 4.944 |
| 77,0 m ² | 6.612 | 91 | 6.703 |
| 82,8 m ² | 5.721 | 78 | 5.799 |
| 95,9 m ² | 8.203 | 112 | 8.315 |
| 77,8 m ² | 5.634 | 77 | 5.711 |
| 78,3 m ² | 5.634 | 77 | 5.711 |
| 79,7 m ² | 5.634 | 77 | 5.711 |
| 88,8 m ² | 6.223 | 85 | 6.308 |
| 78,0 m ² | 5.634 | 77 | 5.711 |
| 78,3 m ² | 5.634 | 77 | 5.711 |
| 90,8 m ² | 6.455 | 89 | 6.544 |
| m ² | | 0 | 0 |

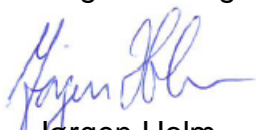
Huslejestigningen svarer til en huslejeforhøjelse på 1,37 %.

Afdelingen har i budget 2022 en årlig m² leje på 864 kr. Denne vil stige til 876 kr. som følge af projektet.

Der ansøges hermed om:

1. Godkendelse af de påtænkte arbejder.
2. Godkendelse af huslejestigninger.
3. Godkendelse af lånoptagelse på 1.650.250,00
4. Godkendelse af kommunal garanti for den samlede lånoptagelse.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab



Jørgen Holm
Teknisk chef