

Til byrådet
Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse



Slagelse den 12. juni 2025

Vedr.

Ansøgning om godkendelse af lån og huslejestigning ved renovering af almene boliger.

Afd. 7 – Østerås 5-43 + 6-54, Garvergårdsvej 41-59 + 42-92, 4200 Slagelse.

Baggrund for projektet

Slagelse Boligselskabs repræsentantskab vedtog d. 25. maj 2023, en masterplan for større helhedsorienterede renoveringer og PPV-planer for alle afdelinger.

Masterplanen tager udgangspunkt i strategiplanen SB24, hvor der blandt andet er defineret følgende mål:

Udformning af en strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20 til 30 år. Opgaveplanlægningen skal fokusere både på daglige drifts- og vedligeholdelsesopgaver samt større renoveringer.

Projektet i afd. 7, er med i første pulje af en lang række renoveringer, der de kommende år vil blive gennemført. Alle projekter planlægges med tanke på en helhedsorienteret indsats, så alle nedslidte bygningsdele bliver udskiftet/renoveret/udbedret og afdelingen dermed bliver fremtidssikret.

Beskrivelse af afd. 7.

Afdelingen er bygget i 1955 og indeholder 82 stk. familieboliger.

Boligerne er på henholdsvis 84 m² = 81 stk. og 119 m². = 1 stk.

Afdelingens stand fremgår af vedhæftede afstemningsmateriale med fotodokumentation.

Der er pt. mange på venteliste i afdelingen og der er minimum 5 års ventetid på en bolig i denne afdeling.

Beslutningsgrundlag:

Der henvises til det i ansøgningen vedlagte bilag, som indeholder det afstemningsmateriale der blev udsendt på forhånd til alle beboere, og som blev præsenteret på det ekstraordinære afdelingsmøde d. 28. april 2025. Endvidere er referat af dette møde bilagt, hvor afstemningsresultat foreligger.

Beskrivelse af projektet:

Projektet er udformet som en minihelhedsplan hvor alle nedslidte bygningsdele bliver udskiftet eller renoveret.

Arbejderne omfatter følgende:

1. Udskiftning af vinduer og døre.
2. Etablering af nyt affaldssystem.
3. Renovering af tagrum.
4. Etablering af 8 (9) stk. nye p-pladser.

Økonomi:

Anlægssummen er som følger

1. Håndværkerudgifter:	14.740.000,00
2. Adm. Omkostninger:	2.155.035,00
3. Samlede udgifter	16.895.035,00
4. Gebyr	168.950,00
<u>SUM:</u>	<u>17.063.985,00</u>

Der er i **henlæggelserne** for afdelingen afsat 1.823.000,00 til projektet.

Der er givet et tilskud fra Landsbyggefondens trækingsretsmidler på i alt 1.500.000,00.

Slagelse Boligselskabs dispositionsfond bidrager med et årligt tilskud på 250.000,00 til støtte til projektet og afdelingen.

Der skal herefter lånefinansieres restbeløb på **13.740.985,00** – beløb til udbetaling.

Belåning:

Nykredit har fremsendt et tilbud på nyt lån med udbetaling som tilsvarende behovet.

Se nedenstående tilbud fra Nykredit.

Slagelse B/S Afd. 7 -
Søndermarken
Jernbanegade 30, 6.

4200 Slagelse

Den 01.07.2025

Kunderådgiver MORE
Ejendomsnr. 453663 -1
Matr. nr. 55 fh m.fl.
Ejerlav Slagelse Markjorder
Beliggenhed Østerås 6-54, m.fl.
Kunde Slagelse B/S Afd. 7 -
Søndermarken

Beregning af lån

Nyt lån: Kontantlån - fast rente, 30 år

Hovedtal for lån nr. 1	Nyt lån
1. års ydelse i dkk	810.867
Det lånte beløb i dkk	13.985.000
Obligationshovedstol i dkk	19.919.382
Kursværdi i dkk	13.985.000
Effektiv rente p.a. incl. omkostninger i procent før skat	4,16
Anslået beløb til udbetaling i dkk	13.750.375

Bemærk at tilbuddet er baseret på kurs og renteniveau pr. dags dato.

Endelig låneoptagelse ved projektets afslutning kan bevæge sig i både positiv og negativ retning. Dvs. obligationshovedstol og rentesats vil kunne ændre sig.

Huslejekonsekvenser:

Huslejeniveauet i afd. 7 ligger pt. med et huslejeniveau på 896,00 kr. pr. m2 pr. år, som en af de afdelinger med de laveste huslejer i Slagelse Boligselskab. Efter renovering og huslejeforhøjelsen vil huslejeniveauet ligge på et gennemsnitsniveau for alle afdelinger med en husleje på 978,50 kr. pr. m2. pr. år.

Optagelse af nyt lån i forbindelse med projektet indebærer en huslejeforhøjelse på 9,21 %.

Det giver en huslejeforhøjelse pr. måned som det fremgår af nedenstående tabel.

Lånebehov, realkredit				13.740.985	0	0
Finansiering i alt				17.063.985	0	0
Ydelse på 30 årigt lån		6,00%		824.459	0	0
Årlig afskrivning ved lån af egne midler - 10 år				0	0	0
Årlig tilskud fra Disp. Fonden				-250.000		
Årlig omkostning				574.459	0	0
			Hvilket svarer til en stigning i % på:	9,21%		
			Årlig lejeindtægt	6.239.208		
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.						
		Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje		
84,0 m²		6.293	579	6.872		
119,0 m²		9.964	917	10.881		
0,0 m²		0	0	0		
Leje pr. m2/år pr. 1/1-20xx				896		
Ny leje pr. m² pr. år				978,50		

Med venlig hilsen
Kathrine S. Mastrup
Projektassistent