

Til byrådet
Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse



Slagelse den 8. april 2025

Vedr.

**Ansøgning om godkendelse af lån og huslejestigning ved renovering af almene boliger.
Lån med garanti.**

Afd. 9 – Torvegade 17-19, 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. 9, er et af de første 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. 9.

Afdelingen er bygget i 1967 og indeholder 12 stk. familieboliger.

Alle 12 boliger er på 72 m².

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. Endvidere er referat af dette møde bilagt, hvor afstemningsresultat foreligger.

Beskrivelse af projektet:

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

Arbejderne omfatter følgende:

1. Udskiftning af vinduer.
2. Udskiftning af terrassedørspartier mod altaner.
3. Isolering af lofter og renovering af tag og tagrum.
4. renovering af varmerum og udskiftning af varmtvandsbeholder.
5. Udskiftning af vandrør, varmerør, stigestrenge og faldstammer.
6. Renovering af badeværelser.
7. Udskiftning af el-tavler (boliger)
8. Udskiftning af kloaker incl. separering.
9. Udskiftning af vandrør.
10. Udskiftning af tagrender, nedløb og skorstene.
11. Ny belysning i kælder.
12. Renovering af altaner.
13. Isolering af gavle og facader.
14. Nye entredøre (ind til boligerne)

Økonomi:

Anlægssummen er som følger

1. Håndværkerudgifter:	7.840.000,00
2. Adm. Omkostninger:	1.510.441,00
3. I alt	9.350.441,00

Der er i **henlæggelserne** for afdelingen afsat 435.000,00 til projektet.

Der er givet et tilskud fra Landsbyggefondens trækningsretsmidler på i alt 1.000.000,00.

Slagelse Boligselskabs dispositionsfond bidrager med et årligt tilskud på 300.000,00 til støtte til projektet og afdelingen.

Der skal herefter lånefinansieres restbeløb på 7.915.441,00 – beløb til udbetaling.

Belåning:

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

Budget for lånetilbud

Kursværdi ved låneoptagelse

Låntype	Obligations- rente % p.a.	Obligationsho- vedstol i dkk	Optagel- seskurs	Hovedstol i dkk	Rente % pr. år	Kursværdi i dkk
Kontantlån - fast rente	1,0000	11.506.249	70,3270	8.092.000	3,6408	8.092.000,00

Omkostninger ved optagelse af lån

Stiftelsesprovision	dkk	80.920,00		
- Individuel rabat	dkk	80.920,00	dkk	0,00
Kurtage			dkk	12.138,00
Låneoptagelse	dkk	7.500,00		
- Individuel rabat	dkk	2.500,00	dkk	5.000,00
Sagsekspektion	dkk	7.500,00		
- Individuel rabat	dkk	2.500,00	dkk	5.000,00
Udgifter til tinglysning af nyt lån:				
Tinglysningsafgift (fast del)	dkk			1.825,00
Tinglysningsafgift (procentdel)	dkk			117.400,00
Omkostninger i alt	dkk			141.363,00

Bemærk at tilbuddet er baseret på kurs og renteniveau pr. 8.4.2025.

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

Kommunal garanti:

Låneoptagelsen kræver kommunal garanti på kr. 3.544.000,00.

Se nedenstående garantiudmåling.

Dato 08.04.2025

Ejd. 453419

Side 2

Garantiudmåling:

Maksimalt ugaranteret lån

60,00 % af dkk 7.750.000 dkk 4.650.000

- Foranstående lån dkk 102.000

= Maksimal ny ugaranteret belåning dkk 4.548.000

Nyt lån dkk 8.092.000

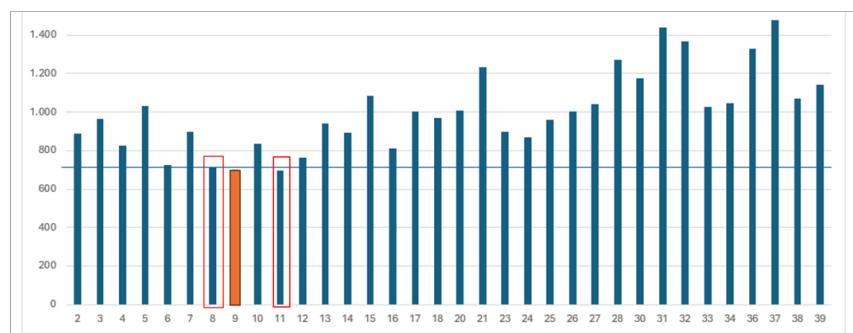
Nødvendig kommunegaranti 43,80 % dkk 3.544.000

Med venlig hilsen

Nykredit A/S

Huslejekonsekvenser:

Huslejeniveauet i afd. 9 ligger pt. med et huslejeniveau på 722 kr. pr. m2 pr. år, som en af de afdelinger med de laveste huslejer i Slagelse Boligselskab, se nedenstående graf. Efter renovering og huslejeforhøjelsen vil huslejeniveauet ligge på et gennemsnitsniveau for alle afdelinger med en husleje på 898,00 kr. pr. m2. pr. år.



Optagelse af nyt lån i forbindelse med projektet indebærer en huslejeforhøjelse på 24.38 %.

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

Finansiering i alt				9.350.441	
Ydelse på 30-årigt lån			5,71%	451.972	
Årligt tilskud DISP FOND				-300.000	
Sparede driftsomkostninger					
Årlig omkostning				151.972	
Hvilket svarer til en stigning i % på:				24,38%	
Årlig lejeindtægt				623.376	
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.					
		Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje	
72,0 m ²		4.329	1.055	5.384	

Med venlig hilsen

Kathrine S. Mastrup

Projektassistent