

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Att.: Helle Madsen

Navn Boligorganisationen
BoligKorsør
Adresse Caspar Brands Plads 3 A
4220 Korsør
Telefon 5857 1800
Fax 5857 1801
Web www.boligkorsør.dk
Mail info@bo4220.dk
Åbent Mandag - onsdag 10 - 16
Torsdag 10 - 17
Bank Danske Bank, erhverv
Bankkonto reg.nr. 0612 5319803868
Girokonto reg.nr. 0612 6042554
CVR nr. 52 72 96 10
Direkte telefon 5857 1822
Mobil telefon 3017 0302
Direkte mail frank@bo4220.dk

Korsør, den 7. juni 2016

Vedr.: Låneoptagelse afd 06 Nic. Rumpsvej Bolig Korsør.

Vi skal hermed bede om kommunens tilladelse til optagelse af realkreditlån på kr. 288.863,-, annuitetslån, løbetid 30 år, til endelig finansiering af nye altaner i vor afdeling 06, Nic. Rumpsvej.

Der stilles ikke krav om kommunal garanti i forbindelse med optagelse af dette lån.

Ansøgningen omfatter optagelse af ekstraordinært lån til endelig finansiering af nye altaner, **Sagsnr.:** 330-2014-11 970, **Dok.nr.:** 330-2014-83 556.

Projektet er iflg. endeligt byggeregnskab blevet dyre en oprindeligt, så derfor ansøges om tilladelse til optagelse af et tillægslån til dækning af projektet.

Der har været foretaget en afstemning i afdelingen den 7. januar 2014 hvor samtlige beboere stemte ja til en huslejestigning på kr. **595,00** pr.

Denne huslejestigning blev dog kun på kr. **493,-** Ved optagelse af det første lån.

Det nye realkreditlånet er forudset at skulle dække et endeligt byggeregnskab.

Projektets økonomi er som følger:

Endeligt byggeregnskab inkl. Omkostninger.
6.705.269,24 kr.

Tilskud G- midler.
2.662.130,00 kr.

Samlet udgift til finansiering.
4.043.139,24 kr.

1 realkreditlån
3.755.000,00 kr.

2 realkreditlån
288.863,00 kr.

Samlet finansiering
4.043.863,00 kr.

Optagelsen af et ekstra lån, vil medføre en huslejestigning på kr. **39,54** pr. måned. Med en sådan stigning vil en endelig huslejestigning lyde på kr. **532,54** pr. måned. Denne huslejestigning holder sig stadig under den lejestigning der blev godkendt på beboermødet den 7. januar 2014 på **595,- kr.**

Vi vedlægger følgende materiale:

- Kopi af beboerafstemningsresultat.
- Kopi af 1 huslejevarsling
- Kopi af endeligt byggeregnskab
- Kopi af finansieringstilbud fra Nykredit

Vi håber på kommunal behandling af denne sag i Juni 2016.

Venlig hilsen



Frank Mortensen
Inspektør

BoligKorsør

Til samtlige beboere i Bolig Korsørs afdeling 06, Nic. Rumpsvej

Vedr. Ekstraordinært beboermøde.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Bolig Korsør og AI- Gruppen fået udarbejdet et endeligt projekt til nye altaner og ønsker hermed at indkalde beboerne til et møde for fremvisning og en debat samt afstemning om dette.

Der indkaldes derfor til ekstraordinært beboermøde.

Mødet vil blive afholdt tirsdag d. 7. januar kl. 19 – 21.00, i Medborger/Kulturhusets store café,

Der vil, til mødet, blive serveret kaffe og kage.

Dagsorden jf. Bolig Korsørs vedtægter:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere
4. Præsentation af forslaget til "nye altaner"
5. Økonomi
6. Debat om forslaget til "nye altaner".
7. Afstemning om forslag.
8. Afslutning ved formanden.

Økonomi:

Der etableres nye altaner på både nave og vejsiden til en samlet pris inkl. Moms og uforudsigelige udgifter på kr. 6.462.130,- Hertil ydes det tilskud fra G- midler på kr. 2.662.130,-, så den påregnede investering for afdelingen vil ligge på ca. kr. 3.800.000,-.

Investeringen påregnes finansieret med realkreditlån med en 30-årig løbetid med fast rente. Et sådan lån med et provenu på kr. 3.800.000,- koster i årlig ydelse i alt kr. 228.480,-

De samlede udgifter fordeles på afdelingens lejemål efter den sædvanlige fordelingsnøgle.

Beregning husleje: Årlig ydelse	<u>228.480</u>	Ydelse pr. lejemål	<u>7.140,-</u>	=	<u>595.00 kr.</u>
Antal lejemål	32	Antal måneder	12		

Boliger på gennemsnitlig 68,10 m² med 3 rum, betaler pr. måned kr. 595,00

Boliger på gennemsnitlig 78,40 m² med 3 rum, betaler pr. måned kr. 595,00

Boliger på gennemsnitlig 104,80 m² med 4 rum, betaler pr. måned kr. 595,00

Såfremt forslaget gennemføres, vil den endelige beregning blive fortaget på den præcise anskaffelsespris, låneudgifter m.v. på betalingstidspunktet og den enkelte boligs præcise areal

Gennemførelsen er betinget af, at både Slagelse Kommune og kreditforeningen godkender låneoptagelsen.

Betina Nielsen
Nic Rumps Vej 5. St. Tv.
4220 Korsør

Navn Boligorganisationen
BoligKorsør
Adresse Caspar Brands Plads 3 A
4220 Korsør
Telefon 5857 1800
Fax 5857 1801
Web www.boligkorsor.dk
Mail info@bo4220.dk
Åbent Mandag - onsdag 10 - 16
Torsdag 10 - 17
Bank Danske Bank, erhverv
Bankkonto reg.nr. 0612 5319803868
Girokonto reg.nr. 0612 6042554
CVR nr. 52 72 96 10
Direkte telefon 5857 1800
Mobil telefon
Mail info@bo4220.dk

Korsør, den 22. december 2015

Vedr.: Varsling af lejeændring for lejemål
11-06-0101-12

Etablering af altaner.

Vi har den 17. december 2015 udsendt varsling på huslejestigning vedr. etablering af altaner.

Sættenissen var på spil, og derfor var varslingen ikke fyldestgørende. Derfor erstattes varslingen med denne:

På ekstraordinært beboermøde den 7. januar 2014 blev det godkendt, at etablere nye altaner på både havesiden og vejsiden i afdelingen, Nic. Rumpsvej.

Det fremlagte forslag fra 2014 udviste en forventet stigning på kr. 595,- pr. mdr. Projektet er efterfølgende opgjort og huslejestigningen er endt på kr. 493,- pr. mdr.

Den 21. september 2015 er altaner færdigmeldt, og låneberegninger udfærdiget på tilbud af den 14. december 2015.

Stigningen træder i kraft pr. 1. april 2016.

Varslingen kan specificeres således:

Type	Nuværende leje	Ændring	Fremtidig leje	Ikrafttrædelsesdato
Boligleje	4.504,00	0,00	4.504,00	01-04-2016
Altan	0,00	493,00	493,00	01-04-2016
I alt			4.997,00	

Herudover skal der tillægges beløb for a/c varme samt evt. særlige opkrævninger.

Vi vil som tidligere informere UdbetalingDanmark om ændringen, dette til brug for regulering af boligstøtte.

Har De i øvrigt spørgsmål til ovennævnte, er De velkommen til at kontakte os i administrationen.

Venlig hilsen

BoligKorsør

Annette Thomsen

1. BoligKorsør, afd. 6, Lånoptagelse og huslejestigninger (B)

Sagsnr.: 330-2014-11970

Dok.nr.: 330-2014-83556

Åbent

Kompetence:

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal behandle ansøgning om godkendelse af lånoptagelse og huslejestigning i forbindelse med udskiftning af altaner på vej og haveside.

Baggrund

BoligKorsør har fremsendt ansøgning om kommunens godkendelse af lånoptagelse 3.888.000 kr. (30 årige lån) og huslejestigning i forbindelse med udskiftning af altaner i afdelingen.

Projektet er godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. januar 2014.

Boliger	Nuværende husleje	Huslejestigning i kr.	Huslejestigning i %
68,10 m ² med 3 rum	kr. 3783	Kr. 595,00	16 %
78,40 m ² med 3 rum	Kr. 4271	Kr. 595,00	14 %
104,80 m ² med 4 rum	kr. 5198	Kr. 595,00	12 %

Retligt grundlag

Optagelse af lån mod pant i afdelingerne skal godkendes af kommunen, jf. almenboliglovens § 29 stk. 1.

Lejestigningen skal godkendes af økonomiudvalget, da huslejestigningen indenfor et år overstiger 5 %, jf. den almene lejelovs § 10 stk. 3.

Det fremgår af den gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet den 16. december 2013, at kompetencen omkring godkendelsen af disse forhold ligger hos Økonomiudvalget.

Handlemuligheder

Ingen bemærkninger

Vurdering

Center for HR og Udvikling anbefaler, at det ansøgte imødekommes.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Lånoptagelsen forudsætter ikke kommunal garanti.

Sagen har ikke nogen direkte økonomisk konsekvens, men der kan som følge af en stigning i huslejen være afledte merudgifter til boligstøtte, herunder at den fulde huslejestigning skal dækkes af boligstøtte. Der er 50 % statslig refusion på boligstøtte. Stigning i boligstøtte vil være på kr. 298 pr. lejemål om måneden, i alt kr. 9536 om måneden for afdelingen.

Der er kr. 0 i restgæld af det oprindelige lån og kr. 2.464.174,40 i restgæld på forbedringsarbejder. Der er pr. 31.12.2013 ingen kommunal garanti i afdelingen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at låneoptagelsen godkendes med det beløb og den huslejestigning, som er angivet i ovenstående skema.

Beslutning i Økonomiudvalget den 19. maj 2014:

Fraværende: Troels Christensen (I)

Godkendt.

Bilag

330-2014-206321

Bilag 1 - Ansøgning på mail

330-2014-73863

Bilag 2 - Ansøgning BoligKorsør afd. 6, Altanudvidelse

330-2014-206283

Bilag 3 - Dokumentation ved ansøgning

Oversigt over lån

Side 1 af 5

6. juni 2016

Pantnummer 1044.7242

Ejendom Nic Rumps Vej 7-11, 4220 Korsør

Kontaktperson Ole Rahbek Holm, tlf. 55 85 02 11

Finansieringseksempel 1

	Nyt lån nr. 1.1
Låntype	Kontantlån
Hovedstol	DKK 311.000
Afdragsform	Annuitet
Løbetid	30 år
Terminer pr. år	4
Låneoplysninger i DKK	
Obligationsrestgæld	342.134
Kurs	90,900
Kursværdi	311.000
Omkostninger	22.138
Provenu af nyt lån	288.863
Nutidsværdi af samlede ydelser	310.225
1. års ydelse	
Før skat	15.173
Efter skat	15.173
Lånets rente i procent	2,1976
Effektiv rente før skat i procent	2,7595
Effektiv rente efter skat i procent	2,7595

Tallene i skemaet uddyber vi i afsnittet "Oplysninger om lån".

Forudsætninger for beregningerne

Side 2 af 5

Beregningerne forudsætter, at vi udbetaler det nye lån den 6. juni 2016.

1. års ydelser er et beregnet gennemsnit, som dækker perioden fra den 6. juni 2016 til den 5. juni 2017.

Bidraget beregnes af lånets restgæld hvert kvartal og udgør minimum DKK 1.000 om året, medmindre andet er angivet. Vi kan ændre bidragets størrelse og beregningsmetode.

Nutidsværdien af et lån er værdien i dag af alle fremtidige betalinger på lånet. Nutidsværdien er altså det beløb, som skulle sættes i banken i dag, hvis det - med renters rente - skulle dække alle terminsydelser på lånet i hele lånets løbetid. For at beregne nutidsværdien har vi benyttet den effektive rentesats efter skat, svarende til 2,7595%.

Der er anvendt en skattesats på 0,00%. Skattesatsen er en standardsats.

Omkostninger

De samlede omkostninger er foreløbigt beregnet og kan ændre sig.

Stiftelsesprovisionen er anslået. Vi beregner det endelige beløb ved udarbejdelse af et lånetilbud.

Afgiftsbeløbet er anslået. Vi beregner det endelige afgiftsbeløb ved udarbejdelse af et lånetilbud.

Eksemplet er vejledende og er ikke tilbud eller bevilling af lån. Vi tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne, og vi tager ikke ansvar for eventuelle tab, hvis der optages lån ud fra eksemplet. Vi tager forbehold for afvigelser som følge af afrundinger.

Du er velkommen til at kontakte os, hvis du har behov for rådgivning om for eksempel låntyper. Du kan også få mere at vide om Realkredit Danmarks lån i "Låntyper og Forretningsbetingelser", som du kan finde på www.rd.dk.

Oplysninger om lån

Side 3 af 5

Bemærkninger til lån 1, hovedstol DKK 311.000, i finansieringseksempel 1

Obligationerne bag lånet er:

Fondskode : DK0009297780

Papirnavn : 01,50% RD 23S 2047

For det nye lån har vi anvendt en obligationskurs på 90,900. Eventuelle kursudsving vil betyde ændringer i beregningen.

Kursen er "gennemsnitskurs alle handler" på NASDAQ OMX Copenhagen A/S den 3. juni 2016. Den endelige kurs bliver reguleret på samme måde, når vi udbetaler lånet.

Bidraget har vi anslået til 0,3000% årligt.

Omkostninger i DKK

Side 4 af 5

Finansieringseksempel 1

	Nyt lån nr. 1.1
Stiftelsesprovision	3.110
Rabat på stiftelsesprovision	-3.110
Din stiftelsesprovision	0
Lånesagsgebyr	7.500
Kurtage	778
Gebyr for tinglysningservice	7.500
Omkostninger til Realkredit Danmark i alt	15.778
Tinglysningsafgift til staten	6.360
Omkostninger til andre i alt	6.360
Omkostninger i alt	22.138
Årlige omkostninger i procent, ÅOP, før skat	3,3

For lån 1.1 er kurtagen for lånet 0,25% af kursværdien, dog minimum DKK 175.

Tilbagebetaling af nyt lån nr. 1 i finansieringseksempel 1 i DKK

	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Bidrag	Afdrag	Restgæld ultimo
Sep. 2016	4.839	4.839	2.178	319	2.342	308.658
Dec. 2016	3.796	3.796	1.696	250	1.850	306.808
Hele 2016	8.635	8.635	3.874	569	4.192	306.808
2017	15.184	15.184	6.681	1.000	7.503	299.304
2018	15.184	15.184	6.515	1.000	7.669	291.635
2019	15.184	15.184	6.345	1.000	7.839	283.795
2020	15.184	15.184	6.171	1.000	8.013	275.782
2021	15.184	15.184	5.993	1.000	8.191	267.592
2022	15.184	15.184	5.812	1.000	8.372	259.219
2023	15.184	15.184	5.626	1.000	8.558	250.662
2024	15.184	15.184	5.437	1.000	8.747	241.915
2025	15.184	15.184	5.243	1.000	8.941	232.973
2026	15.184	15.184	5.045	1.000	9.139	223.834
2027	15.184	15.184	4.842	1.000	9.342	214.492
2028	15.184	15.184	4.635	1.000	9.549	204.944
2029	15.184	15.184	4.424	1.000	9.760	195.183
2030	15.184	15.184	4.208	1.000	9.977	185.207
2031	15.184	15.184	3.986	1.000	10.198	175.009
2032	15.184	15.184	3.760	1.000	10.424	164.586
2033	15.184	15.184	3.530	1.000	10.655	153.931
2034	15.184	15.184	3.293	1.000	10.891	143.040
2035	15.184	15.184	3.052	1.000	11.132	131.908
2036	15.184	15.184	2.805	1.000	11.379	120.530
2037	15.184	15.184	2.553	1.000	11.631	108.899
2038	15.184	15.184	2.296	1.000	11.888	97.011
2039	15.184	15.184	2.032	1.000	12.152	84.859
2040	15.184	15.184	1.763	1.000	12.421	72.438
2041	15.184	15.184	1.488	1.000	12.696	59.741
2042	15.184	15.184	1.206	1.000	12.978	46.764
2043	15.184	15.184	919	1.000	13.265	33.498
2044	15.184	15.184	625	1.000	13.559	19.939
2045	15.184	15.184	325	1.000	13.860	6.080
2046	6.592	6.592	48	500	6.044	0

Første ydelse for september 2016 er på DKK 4.839, og anden ydelse for december 2016 er på DKK 3.796. Der er i alt 120 ydelser.

Ydelsen for 2016 dækker perioden fra den 6. juni 2016 til den 31. december 2016.

Økonomisk oversigt over altanprojekt Nic. Rumpsvej afd. 06

Budget:	Budget kr. 6.708.542,00	I alt betalt	Rest
----------------	-----------------------------------	--------------	------

Kontraktsum Kontech altaner	kr. 3.735.382,50	kr. 6.708.542,00	kr. 2.973.159,50
Faktura nr: PJ140288 Kontech Altaner		kr.	1.075.297,50
Faktura nr: PJ150063 Kontech Altaner		kr.	870.340,00
Faktura nr: PJ150064 Kontech Altaner		kr.	167.120,00
Faktura nr: PJ150118 Kontech Altaner		kr.	1.887.196,25
Faktura nr: PJ150119 Kontech Altaner		kr.	154.620,00
Faktura nr: PJ150120 Kontech Altaner Kreditnota		kr.	-554.687,50
Faktura nr: PJ150134 Kontech Altaner		kr.	19.153,13
Faktura nr: PJ150133 Kontech Altaner		kr.	22.950,00
Faktura nr: PJ150131 Kontech Altaner		kr.	317.690,00
Faktura nr: PJ150137 Kontech Altaner		kr.	303.637,50
Faktura nr: PJ150165 Kontech Altaner		kr.	139.546,25
Faktura nr: PJ150194 Kontech Altaner Kreditnota		kr.	-37.500,00
Faktura nr: PJ150163 Kontech Altaner Kreditnota		kr.	-10.000,00

Afholdte arbejder:

Faktura nr. 91468 AI Gruppen	kr.	31.250,00
Faktura nr. 831 Concrete Projects APS	kr.	33.315,80
Faktura nr. 1366 Muremester Leif Lauridsen	kr.	10.616,25
Faktura nr. 93269 AI Gruppen	kr.	214.343,75
Faktura nr. 9723592 Ejvind Larsens EFTF.	kr.	182.750,00
Faktura nr. 94541 AI Gruppen	kr.	90.000,00

I alt	kr. 4.917.638,93	1.790.903,07
--------------	------------------	--------------

Rådgiverydelse

Teknisk rådgivning:		I alt betalt
Faktura nr.	95546 AI Gruppen	kr. 351.632,50
Faktura nr.	96668 AI Gruppen	kr. 290.000,00
Faktura nr.	97441 AI Gruppen	kr. 211.549,37
Faktura nr.	1473820 Slagelse Kommune	kr. 5.650,00
I alt		kr. 858.831,87

Udgifter udført af lokale håndværkere:

		I alt betalt
Faktura nr.	2014/44 Murermester Leif Laudridsen	kr. 52.705,78
Faktura nr.	61128 I.K.E Aps.	kr. 2.850,00
Faktura nr.	2706 Tømrermester Tommy Mortensen	kr. 16.501,02
Faktura nr.	388 K.T.Have & anlæg	kr. 812,50
Faktura nr.	21127 Slagelse Kloakservice	kr. 3.533,91
Faktura nr.	156 MR- Byg	kr. 26.000,00
Faktura nr.	43658 Henrik Jensen	kr. 44.429,71
Faktura nr.	4544 Ejvind Larsens Eftf.	kr. 11.338,79
Faktura nr.	23570 Læby Electric	kr. 6.761,54
Faktura nr.	149 MR- Byg	kr. 8.212,50
Faktura nr.	1439 Diverse	kr. 40,00
Faktura nr.	114-14 TH- Malerforretning	kr. 11.250,00
Faktura nr.	42230 Henrik Jensen	kr. 3.669,23
Faktura nr.	394 K.T.Have & anlæg	kr. 3.878,75
Faktura nr.	007-16 TH- Malerforretning	kr. 6.000,00
I alt		kr. 197.983,73

Udgifter i forbindelse med rengøring:

		I alt betalt
--	--	--------------

Faktura nr.	85417	Alt på der rene	kr.	792,50
Faktura nr.	85741	Alt på det rene	kr.	792,50
Faktura nr.	86695	Alt på det rene	kr.	594,38
Faktura nr.	86969	Alt på det rene	kr.	990,63
Faktura nr.	87182	Alt på det rene	kr.	792,50
Faktura nr.	87560	Alt på det rene	kr.	396,25
Faktura nr.	87754	Alt på det rene	kr.	198,13
Faktura nr.	393688	Anders Andersens Rengøring	kr.	387,50
I alt			kr.	4.944,39
				729.143,08

Udgifter i forbindelse med retablering:

			I alt betalt
Faktura nr.	20150268	MøllerLøkkegaard	kr. 308.500,00
Faktura nr.	20150296	MøllerLøkkegaard	kr. 126.250,00
Faktura nr.	3823	Vemmelev Stålmontage	kr. 86.632,50
Faktura nr.		Vemmelev Stålmontage	kr. 17.800,00
Faktura nr.		Kopi af vedligeholdelsesvejledninger	kr. 519,75
Faktura nr.		Tørrestativ	kr. 10.000,00
I alt			kr. 549.702,25
			179.440,83

Faktura nr.	12484	Nordflex Entrepriseforsikring	kr.	11.974,00
i alt betalt forsikring			kr.	11.974,00
				167.466,83

Tilskud SK forsyning/service energitilskud	kr.	-
--	-----	---

Administrationsudgifter faktura nr:	kr.	-
-------------------------------------	-----	---

I alt betalt	kr.	-
	kr.	167.466,83

Hertil kommer:

Byggeskadefonden i alt faktura:	kr.	65.920,00
Faktura nr Revisor skønnet	kr.	10.000,00
I alt betalt	kr.	75.920,00

Låneomkostninger

Stiftelsesprovision		
Lånesagsgebyr		
Kurstage		
Tinglysningsafgift	kr.	67.256,45
Omkostninger og gebyr	kr.	22.654,00
I alt betalt	kr.	89.910,45

I alt byggeudgifter

	kr.	6.705.269,24
--	-----	--------------

Tilskud i G- midler

Låneoptagelse provenu hovedstol:	kr.	2.662.130,00
	kr.	3.755.000,00
		6.705.269,24
	kr.	4.043.139,24
		-288.139,24