



Slagelse Kommune

DAB mrk. ASG-2015-05762
2029
E-mail jee@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 07 700
Dato 10. marts 2022

Ansøgning om godkendelse af renovering og dermed forbunden finansiering og lejeforhøjelse for afdeling 2029.

Vi anmoder hermed om godkendelse af lånoptagelse til finansiering af renoveringstiltag i afdeling 2029, Skælskør Boligselskab.

Slagelse kommune har tidligere godkendt renovering og lånoptagelse i afdelingen i forbindelse med tag- og vinduesudskiftning. Begge projekter er blevet væsentligt dyrere siden beboernes og kommunens seneste godkendelse, og derfor søges på ny tilladelse til et samlet projekt og finansiering af dette.

Projektets omfang

Projektet omfatter følgende tiltag:

- Udskiftning af tag på alle boliger
- Udskiftning af yderdør og vinduer i alle boliger
- Murerarbejde (reparationsarbejder, hvor det er nødvendigt)
- Nye radiatorer i kældre
- Ventilationsudsugning i alle kældre

Tiltagene skal sikre fortsat tidssvarende boliger for beboerne, energioptimering i forhold til varme, særligt af 1. sals boligerne, sundt indeklima samt generel fremtidssikring af afdelingens boligmasse.

Projektet forventes at løbe over ca. 7 måneder med start primo august 2022. Det forventes, at der løbende arbejdes på to huse ad gangen.



Projektets udgifter og finansiering

Udgifter

Håndværkerudgift - kontrakter	11.210.000
Øvrige håndværkerudgifter i alt (Uforudsete udgifter)	1.682.000
Teknisk rådgivning	897.000
Byggesagshonorar	393.000
Byggeadministration	30.000
Stiftelsesprovision	155.000
Byggelånsrenter	191.000
Øvrige finansielle udgifter	235.000
Bidrag til Byggeskedefonden	149.000
Udgifter i alt	14.942.000

Finansiering

Tilskud i alt	2.000.000
30-årigt realkreditlån	12.942.000
Finansiering i alt	14.942.000

1. års omkostninger

Låneydelse	717.211
Indtægter/færre udgifter	400.000
1. års omkostninger i alt	317.211

Gennemsnitlige lejestigning

	Pct.	Kr./m ²
Nuværende leje		665
Lejestigning	22,26%	148
Fremtidig leje		813

Afhængig af boligens størrelse vil lejestigning udgøre 900-1300 kr. pr. måned.

Realkreditlånet ønskes optaget i Nykredit som 30-årigt kontantlån med hovedstol på i alt 12.942.000 kr. Kopi af låneindikation er vedlagt.

Årligt tilskud fra dispositionsfonden med aftrapning

Da den årlige ydelse på lånet er 717.000 kr., har selskabets bestyrelse bevilliget et årligt tilskud fra dispositionsfonden på 400.000 kr. med aftrapning.

Første og andet års tilskud: 400.000 kr.

Efter år 2 sker en årlig aftrapning af tilskuddet, således at tilskuddet sænkes med 10 kr./m²/år indtil tilskuddet er fuldt aftrappet.

Projektet - og den deraf følgende lejestigning - er godkendt på selskabsbestyrelsesmøde den 7.12.2021 og på afdelingsmøde den 27.02.2022. Mødereferater er vedlagt.

Vi anmoder venligst Slagelse Kommune om godkendelse af:

- Projektet (jf. Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. § 28 stk. 1).
- Lejestigningen (if. Lov om leje af almene boliger § 10 stk. 3).
- Tilladelse til lånoptagelsen og tilladelse til tinglysning af pantebrev til Realkredit Danmark på kr. 12.942.000.(jf. Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. §29 stk. 1).

Vi står naturligvis til rådighed, såfremt sagen kræver yderligere uddybning.

Med venlig hilsen

Josefine Humeniuk Esrup
Teamchef Skælskør
DAB, Administrationsafdeling 2

Vedlagte bilag:

- Mødereferat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 27. januar 2022
- Uddrag af referat fra selskabsbestyrelsesmøde den 7. december 2021
- Låneindikation