

3. september 2025

På vegne af FOB, Slotsalléen 55, 4200 Slagelse, ansøges hermed om godkendelse af optagelse af lån og en kommende lejestigning i forbindelse med renoveringsarbejde i en del af afdeling 66 – Hellig Anders Park 2-38 - Ndr. Stationsvej 20-42 Afdelingsinfo

Afdeling:	66 – Mølletorvet 1-5, 2-4 - Møllevej 2-8 - Ndr. Stationsvej 10 D - Hellig Anders Park 2-38 - Ndr. Stationsvej 20-42 - Ndr. Stationsvej 10 E - Ndr. Stationsvej 12
Type af bolig:	Etagebyggeri - Lejligheder
Antal af boliger:	130 lejemål, (1 stk erhvervslejemål, 85 stk 2 værelse a 71-87 m ² , 44 stk 3 værelse a 83-92 m ²)

Projektbeskrivelse

FOB har i afdeling 66 på baggrund af afdelingens 30-årige vedligeholdelsesplan, igangsat følgende renoveringsarbejde:

- **Udskiftning af vinduer- og døre til boligerne og afdelingens fælles vaskeri.**

Arbejdet omfatter udskiftning af vinduer- og døre i dele af afdelingen, på adresserne Hellig Anders Park 2-38 - Ndr. Stationsvej 20-42, i alt 30 lejemål og 1 erhvervslejemål for boligerne, samt i vaskeriet.

Arbejdet er igangsat på baggrund af bygningsdelenes tekniske levetid er opbrugt, og elementerne er fra byggeriets opførelse i år 1995 og meget nedslidte. Nogen af og yderlig flere af elementer vil skulle udskiftes inden for kort tid. På baggrund af en konkret faglig og totaløkonomisk vurdering, er nødvendigheden af at arbejdet ikke udskydes yderligt.

Vinduer- og dørenes alder betyder desværre ikke kun løbende øget vedligeholdelse, men udskiftning af større andel af elementerne, hvormed denne handleplan er igangsat med fuld opbagning fra hele afdelingen. Udskiftning vil betyde en reduktion i driftsomkostningerne, ensartet kvalitet og mere attraktive lejligheder, ligesom etablering af nye lydglas, vil forbedre indeklimaet, og energirigtige vinduer- og døre vil forbedre energiforbruget og derved afdelingens klimaaftryk, ved reduceret varmekonsum.

Afdelingen ønsker at igangsætte udskiftningen hurtigst muligt og senest i marts, april 2026.

Økonomi ved udskiftning

Samlede renoveringsomkostninger	7.037.173 kr.
Heraf håndværkeromkostninger og uforudsete udgifter (15%)	6.014.500 kr.
Rådgiverhonorar og øvrige omkostninger (FOB, forbrug i perioden og forsikring)	1.022.673 kr.
Egenfinansiering	2.000.000 kr.
Til låneoptag (rente på 30 års fastforrentet lån p.t. 6,11%)	5.037.173 kr.
Årligt afdrag på lån i de 30 år	316.933 kr.

Huslejekonsekvens ved udskiftning

Beregning af lejeforhøjelse i kr. pr. md.		Leje fra 2026 i kr. pr. md.	Forventet stigning i kr. pr. md.	Fremtidig leje i kr. pr. md.
2-værelses	59 m ²	5.390 kr.	216 kr.	5.606 kr.
2-værelses	71 m ²	6.494 kr.	260 kr.	6.754 kr.
2-værelses	87 m ²	8.000 kr.	310 kr.	8.071 kr.
3-værelses	83 m ²	7.657 kr.	297 kr.	7.725 kr.
3-værelses	90 m ²	8.180 kr.	317 kr.	8.252 kr.
3-værelses	92 m ²	8.239 kr.	320 kr.	8.313 kr.

Forventet huslejestigning:	4%	Svarende til: Bolig	42,33 kr./m ² /år
		Svarende til: Erhverv	50.11 kr./m ² /år

Beboerdemokrati

Godkendt på det ordinære afdelingsmøde d. 1.09.2025 (se bilag)

Venteliste

Der er ikke tomgangsboliger i afdelingen, og er i øjeblikket venteliste til følgende;

- 2-værelses – 487 på venteliste
- 3-værelses – 438 på venteliste

OBS – Der kan være personer der er opskrevet på venteliste til én eller flere lejlighedstyper.

Kommunal garanti

- Der er ikke behov for kommunal garanti i afdelingen

Øvrige garantier eller lån

Der er 5 eksisterende lån med kommunal regaranti i afdelingen

Lånenr.	Bemærkning	Udløbsår	Hovedstol	Restgæld pr. 3/9 2025
19801875001	Oprindelig	2038	25.599.900,00 kr.	12.479.158,27 kr.
19902964001	Oprindelig	2039	21.455.500,00 kr.	11.274.329,43 kr.
20034893001	Oprindelig	2039	19.783.200,00 kr.	10.516.905,02 kr.
20034893002	Oprindelig	2040	263.200,00 kr.	144.884,72 kr.
20050679001	Oprindelig	2039	15.960.200,00 kr.	8.435.619,32 kr.

Med venlig hilsen

Michael Holck Wolfhagen
Projektleder Team Driftssupport og Projekt
+45 58 52 25 55 / Dir. +45 58 55 00 73
mim@fob.dk