

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
att.: Susanne Onstrup

Tlf. 5853 4441, www.slagelsebolig.dk
slagelsebolig@slagelsebolig.dk
Fruegade 3, 4200 Slagelse
CVR-nr. 55 92 71 11

Slagelse den 21. januar 2020

**Slagelse Boligselskab, Afdeling 25, Bredahlgade 2 til 12, 4200 Slagelse.
Vedr.: Minihelhedsplan – gennemgribende renovering af ejendommen.**

I henhold til Lov om almene boliger anmoder vi på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 25, Bredahlgade 2 til 12, 4200 Slagelse, om godkendelse af optagelse af lån og deraf følgende huslejeforhøjelse til udførelse af en gennemgribende renovering – herunder energirenovering – af afdelingens beliggende på Bredahlgade.

Baggrund:

Afdelingsfakta:

Bredahlgade 2-12

Afdeling nr. 25

4200 Slagelse

Oplysninger iht. BBR-meddelelse:

Opførelsesår:	1949 / 1952
Beboelseslejligheder:	42
Etager:	3
Samlet bygningsareal:	2.718 m ²
Bebygget areal:	906 m ²



Der er nu et stort behov for at få moderniseret afdelingen, få nedbragt energiforbrug og driftsomkostninger, og ikke mindst forhindre fremtidige større kostbare byggeskader.

Derfor er der iværksat en stribe af bygningsundersøgelser og tilstandsvurderinger der har dannet baggrund for et forslag til en "Minihelhedsplan" – et renoveringsprojekt for fremtidssikring af afdelingen.

Projektet omfatter alle lejemål i afdelingen.

Tilstandsvurdering og renoveringsforslag:

I denne ansøgning er vedlagt dokumentet: *Projekt for gennemførelse af renovering: Præsentation til det ekstraordinære afdelingsmøde 18. december 2019.*

Dette bilag dokumenterer i tekst og billeder den nuværende stand af bygningerne og de foreslåede renoveringstiltag.

Projektforslaget dokumenterer også hvorfor arbejdet er et ekstraordinært renoveringsarbejde, der anses for at være en nødvendighed at få gennemført, for at sikre en fornuftig og hensigtsmæssig drift af afdelingen fremover.

Der skal være tale om et ekstraordinært projekt, som desværre ikke kan løses ved den almindelige drift, vedligeholdelse og modernisering mv. da afdelingen og bygningsdelene har opnået en alder hvor levetiden er opbrugt, og hvor afdelingen ikke har andre muligheder end at søge problemerne løst samlet ved en samlet helhedsplan hvor der optages et større langfristet lån – og med betydelig økonomisk støtte fra boligselskabet.

Følgende renoveringer foretages:

1. Prioritet 1 arbejder:
 - a. Renovering af badeværelser i blok 2.
 - b. Udskiftning af afløbs- og vandinstallationer i alle blokke.
 - c. Ventilation af køkken og baderum.
 - d. Udskiftning af altaner.
 - e. Renovering af varmecentraler.

2. Prioritet 2 arbejder: (energirenovering)
 - a. Udskiftning af døre og vinduer.
 - b. Udvendig isolering af gavle.
 - c. Isolering af lofter.

Såvel prioritet 1 som prioritet 2 (energirenovering) blev vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Sigtet med projektet har været at få omdannet afdelingen til at indeholde attraktive moderne boliger til stadigvæk en fornuftig husleje og samtidig sikre beboerne et lavt energiforbrug.

Økonomi

Da beboerne stemte for både prioritet 1 og prioritet 2 arbejderne i projektet, bliver den samlede økonomi som følger:

Samlede projektkostninger:	21.570.000,00
Brug af trækningsretsmidler fra Landsbyggefonden:	- 1.500.000,00
<u>Brug af afdelingens egne henlæggelser:</u>	<u>- 360.000,00</u>
<u>Rest til belåning:</u>	<u>19.700.000,00</u>

Lånoptagelse:

Der vil blive optaget et 30-årigt lån på 19.700.000,00. Den årlige låneydelse vil ligge på ca. 825.000,00 kr.

Garanti for lånoptagelse:

Der ansøges om kommunal garanti for den 65 % af den samlede lånoptagelse svarende til 65 % af 19.700.000,00 svarende til i alt kr.: **12.805.000,00**. Realkreditinstitut har stillet krav om kommunegaranti, bl.a. under hensyn til deres værdiansættelse af ejendommen og størrelsen af foranstillede lån.

Tilskud fra Slagelse Boligselskabs dispositionsfond:

Slagelse Boligselskab anser projektet for yderst vigtigt for en fremtidssikring af afdeling 25, og for at holde huslejeniveauet i afdelingen på et fornuftigt niveau, svarende til 922,00 kr. pr. m² efter endt renovering. Derfor har Slagelse Boligselskabs hovedbestyrelse godkendt et årligt tilskud til afdelingen til hjælp til den årlige låneydelse svarende til 625.000,00 i hele lånets løbetid.

Der er yderligere indregnet en årlig driftsbesparelse efter udskiftning af vinduer/døre og altaner på 25.000,00 kr.

Den resulterende ydelse afdelingen skal betale er således 175.000,00 kr./år – som huslejestigningen er beregnet ud fra.

Godkendelse i afdelingen:

Projektet blev præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen afholdt d. 18. december 2019 i. Referat af mødet er vedhæftet.

Både prioritet 1 og prioritet 2 (energirenoveringsarbejder) blev vedtaget med stort flertal blandt de fremmødte beboere.

Udlejningssituation:

Der er ingen udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Der er pt. en ventetid på et lejemål i afdelingen på ca. 2 år.

Huslejekonsekvens:

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
30,9 m ²	2.233	168,00	2.401,00
36,5 m ²	2.973	224,00	3.197,00
39,6 m ²	2.862	216,00	3.078,00
47,0 m ²	3.357	253,00	3.610,00
67,0 m ²	4.841	365,00	5.206,00
68,2 m ²	4.951	374,00	5.325,00
70,5 m ²	4.982	376,00	5.358,00
70,0 m ²	5.494	414,00	5.908,00
76,0 m ²	5.089	384,00	5.473,00
76,4 m ²	5.513	415,00	5.928,00
79,2 m ²	5.483	413,00	5.896,00

Nuværende husleje pr. m² pr. år udgør 857,00 kr. Fremtidig huslejeniveau vil ligge på 922,00 kr. pr. m² pr. år, svarende til en stigning på 7,59 procent.

Herfra kan fratrækkes en energibesparelse for den enkelte lejer, som ikke er medtaget i denne beregning, da dette er en individuel faktor.

Der ansøges hermed om:

1. Godkendelse af de påtænkte arbejder.
2. Godkendelse af huslejestigninger.
3. Godkendelse af lånoptagelse på 19.700.000,00
4. Godkendelse af kommunal garanti for 65 % af den samlede lånoptagelse, svarende til 12.805.000,00.

Med venlig hilsen
Slægelse Boligselskab


Jørgen Holm
Projektchef