

Slagelse almennyttige Boligselskab ALLEHUSENE

Slagelse Kommune
Byråds- og Direktionssekretariatet
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
att.: Sabine Idel

DAB mrk. ASG-2017-02488
2402
LFJ
E-mail lfj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 02 59
Dato 19. juni 2024

Ansøgning om godkendelse af badeværelsesmodernisering

Der ansøges om

Slagelse almennyttige Boligselskab, afdeling Allehusene, beliggende Østre Alle 3-37, 4200 Slagelse, matr.nr. Slagelse Markjorder 4 k m.fl., ansøger hermed om fornyet godkendelse af badmoderniseringsprojekt.

Der ansøges om godkendelse af huslejestigning på 35,68 % / 170 kr. pr. m²/år (for det enkelte moderniserede lejemål) og tilladelse til tinglysning af fremmedlån med nettoprovenue på (op til) 233.000 kr. pr. modernisering, i alt 4 badeværelser over tid med en samlet pantsætning på 932.000 kr.

Projektet er oprindeligt godkendt af Slagelse kommune tilbage i 90'erne med en opdatering og fornyet godkendelse senest 26/3-2003.

Baggrunden for genbehandlingen af moderniseringsordningen – og dermed nærværende ansøgning – er, at med de økonomiske rammer og finansieringen fra 2003 er det ikke muligt at udføre badeværelser som følge af pris- og rentestigninger.

Beskrivelse af moderniseringsordningen

Allehusenes moderniseringsordning for badeværelser (etablering i mellemhuse) blev oprindeligt godkendt tilbage i 1990'erne.

I takt med at byggepriser mv. stiger er det vanskeligt at etablere badeværelser inden for den afsatte økonomiske ramme på 250.000 kr. som er gældende for den nuværende ordning fra 2003.

En forhøjelse af den økonomiske ramme og lånemarkedets udvikling vil medføre en stor stigning i det månedlige lejetillæg for det enkelte lejemål, bl.a. fordi tilskud fra afdelingens henlæggelser og selskabets trækningsret i Landsbyggefonden heller ikke er prisreguleret.

På den baggrund er vedtaget en gennemgribende tilpasning af ordningen, som omfatter:

Ændringen af ordningen omfatter:



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

- Ændret økonomisk ramme fra 250.000 til 353.000 kr. pr. badeværelse alt inkl.
- Ændring af finansieringen, så lånetiden øges fra 20 år til 30 års fastforrentet lån, og dermed samtidig en ændring af lejetillæggets betaling til 360 måneder.
- Ændring af tilskuddet fra boligselskabets trækingsret i Landsbyggefonden (LBF), som øges fra 40.000 kr. til 70.000 kr. pr. badeværelse. Dette er godkendt af boligselskabets bestyrelse på et møde den 28. september 2023.
- Ændring af tilskuddet fra afdelingens henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, konto 116) fra 30.000 kr. til 50.000 kr. pr. badeværelse. Herunder en fremrykning af udgiften i langtidsbudgettet, så der planlægges anvendt 2 * 50.000 kr. i 2024-25 og 2*50.000 kr. i 2025-26. Herefter forventes alle badeværelser at være etableret og udgiften bortfalder. Dette medfører med den nuværende opsparring i henlæggelser ikke nogen huslejeændring. Budgetændringen er godkendt af afdelingsmødet den 23. november 2023.
- Etablering af badeværelser gøres obligatorisk ved fraflytning, således at ikke allerede etablerede badeværelser (i alt 4 lejemål) vil blive etableret i bo-perioden for ny indflytter mod betaling af lejetillæg (hvilket oplyses ved tilbudsafgivning/kontrakt).
- Etablering af badeværelser skal så vidt muligt ske i en samlet pulje grundet optagelse af fremmedlån, såfremt det nuværende omkostningsniveau for lånoptagelse skal kunne holdes.

Ovenstående ændringer er godkendt på afdelingsmødet den 23/11-2023, og af boligselskabets bestyrelse på møder den 28. september og 7. december 2023.

Etablering af badeværelser sker fortsat som følger:

- Modernisering af badeværelser ved etablering i mellemhuse kan tilbydes alle lejemål mod betaling af et individuelt lejetillæg, hvis der ikke allerede er etableret badeværelse i mellemhuse.
- Etableringen omfatter et badeværelse med toilet, bruseniche, håndvask og spejl samt indbefatter isolering af vægge og lofter, etablering af afløb, vand og strømtilførsel, etablering af gulvvarme, opsætning af fliser og sanitet samt skabe og lys.
- Badeværelset etableres i standardudgave, hvilket vil sige i ordentlige materialer og med neutrale farver. Der kan kun i meget begrænset omfang foretages tilvalg eller indflydelse på materialevalg.
- Ved separat ansøgning søges byggetilladelse i kommunes Bolig og Byggeri.

Der er indhentet tilbud på arbejdet efter den tidligere projekterede model i efteråret 2023. Anlægsudgiften til ét badeværelse, dvs. håndværkerudgift, 10 % til uforudsete, byggesags- og revisionshonorar samt lånoptagelsesomkostninger udgør 320.000 kr., heraf udgør håndværkerudgiften ca. 272.000 kr.

Denne udgiftsramme medfører et 30-årigt huslejetillæg på 1.356,- kr./lejemål. Efter 30 år nedsættes tillægget til et blivende tillæg, der dækker vedligeholdelse mv. på 300,- kr. pr. måned.

Med henblik på at sikre, at der er en tilstrækkelig økonomisk ramme nogle få år i fremtiden, er følgende **økonomiske ramme besluttet**:

- 300.000 kr. i håndværkerudgift inkl. moms
- 10 % uforudsete udgifter
- 23.000 kr. til DAB honorar, finansieringsomkostninger, revisionshonorar mv.
- Samlet økonomisk ramme på 353.000 kr. pr. badeværelse
- Tilskud fra LBF trækningsret og henlæggelser på i alt 120.000 kr.
- Maksimalt 30-årigt fastforrentet realkreditlån på 233.000 kr.
- Maksimalt lejetillæg på 1.498,- kr. pr. måned i 30 år, herefter blivende tillæg på 300,- kr. pr. måned.

Moderniseringen medfører følgende lejetillæg og huslejestigning i 30 år:

Gennemsnitlig lejestigning pr.			
	Antal lejemål 1	Etageareal m² 105	Årlig leje 50.333
		Gennemsnit / år	
	Pct.	Kr./lejemål	Kr./m²
Nuværende leje		50.333	477
Lejestigning	35,68%	17.959	170
Fremtidig leje		68.292	648

Udlejning og konkurrencedygtighed:

DAB forventer ingen vanskeligheder med genudlejning af boligerne som følge af huslejetillægget/stigningen. Dette, fordi afdelingens huslejeniveau ligger væsentligt under gennemsnittet for lignende boliger, og moderniseringen bidrager til en fremtidssikring af afdelingen.

Med venlig hilsen

DAB, Administrationsafdeling 2

Lasse Skou Lauridsen

Lars Frank Jensen




Afdelingschef

Bestyrelseskonsulent