

Ringsted Kommune
Rådhuset
Sct. Bendtsgade 1
4100 Ringsted

DAB mrk. ASG-2014-04791
2215
AHJ
E-mail ahj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 03 34
Dato 8. marts 2019

Ansøgning om kommunal godkendelse af projekt og låneoptag til tagudskiftning i afd. Sneslev

På vegne af Ringsted Almene Boligselskab ansøges hermed om kommunal godkendelse af låneoptag i forbindelse med udskiftning af tag i afd. Sneslev.

Afdelingens hovedoplysninger:

Boligorganisation:	Ringsted Almene Boligselskab (2200)
Administrationsselskab:	DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg
Afdeling:	Sneslev, 4100 Ringsted
Huslejeniveau:	810 kr./m ² /år

Ansøgningens indhold:

1. Sneslev
2. Tilstandsvurderingen
3. Renoveringens økonomi, tidsplan og huslejepåvirkning
4. Beboerinddragelse
5. Indstilling



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

1. Sneslev

Sneslev er en afdeling under Ringsted Almene Boligselskab og består af 12 rækkehuse beliggende på Sneslev Sognevej 26-48. Bygningerne er opført i 1988.

Afdeling Sneslev er beliggende et stykke fra Ringsted by i rolige og naturskønne omgivelser. Rækkehusene består af 2-4 rum.



2. Tilstandsvurderingen

Tilbage i 2014 blev det konstateret, at undertagene var i en sådan stand, at de trængte til udskiftning. Dengang var tanken, at eksisterende tagsten skulle genbruges. Efterfølgende er der sat rådgiver på. Rådgiver har tilstandsvurderet og beregnet pris på udskiftning af tag. Rådgiver vurderer som i 2014, at undertag trænger til snarlig udskiftning. Hertil vurderer rådgiver, at udskiftning af undertag alene ikke er hensigtsmæssigt, da eksisterende tagsten for det første ikke længere eksisterer og for det andet er tagstenen spejlvendt i forhold til danske tagsten af samme type. Ved genanvendelse af eksisterende tagsten kan det ikke garanteres, at alle tagsten vil overleve en nedtagning og genmontering, hvorefter vi vil stå og mangle tagsten, som ikke længere kan skaffes. Derfor er det en total tagudskiftning, der ansøges om kommunal godkendelse til.

3. Renoveringens økonomi, tidsplan og huslejepåvirkning

Prisen for udskiftning af tag er 4.904.000 kr. I budgettet for tagudskiftning vil afdelingen optage et 30-årigt realkreditlån. Afdelingen vil derfor ikke få nogen huslejepåvirkning grundet tagudskiftningen. Finansieringen vil betyde en forventet årlig låneydelse på 273.565 kr. for afdelingen, det er godkendt i selskabet den 30. august 2018, at den dækkes af dispositionsfonden. Såfremt Ringsted Kommune kan godkende nærværende ansøgning, vil renoveringsplanen igangsættes.

Selve renoveringen forventes påbegyndt i august 2019 og færdiggjort i december 2019. Byggetiden er 5 måneder.

Følgende finansieringsoverslag og huslejevåvirkning fremstår af nedenstående oversigt:

Udgifter

Håndværkerudgift - kontrakter	3.585.000
Uforudselige udgifter	400.000
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	530.000
Byggesagshonorar	148.000
Stiftelsesprovision	59.000
Byggelånsrenter	37.000
Øvrige finansielle udgifter	96.000
Bidrag til Byggeskadefonden	49.000

Udgifter i alt 4.904.000

Finansiering

30-årigt realkreditlån	4.904.000
------------------------	-----------

Finansiering i alt 4.904.000

1. års omkostninger

Låneydelse	273.565
Tilskud fra dispositionsfond	<u>273.565</u>

1. års omkostninger i alt 0

Gennemsnitlig lejestigning pr.			
	Antal lejemål	Etageareal m ²	Årlig leje
	12	947	767.000
		Gennemsnit / år	
	Pct.	Kr./lejemål	Kr./m ²
Nuværende leje		63.917	810
Lejestigning	0%	0	0
Fremtidig leje		63.917	810

4. Beboerinddragelse

Beboerne blev stillet forslaget på deres afdelingsmøde d. 8. november 2018 og godkendte enstemmigt. Selskabsbestyrelsen har inden da den 30. august 2018 godkendt projektet og låneoptag samt at låneydelsen dækkes af selskabets dispositionsfond.

5. Indstilling

På vegne af Ringsted Almene Boligselskab afdeling Sneslev indstilles følgende:

- At kommunen godkender renoveringsplanen med de forelagte arbejder.
- At kommunen godkender den fremlagte finansiering, samt at afdelingen optager et 30-årigt, realkreditlån på 4.904.000 kr. til finansiering af udskiftning af tage i afd. Sneslev, som dækkes af boligselskabets dispositionsfond (Se vedlagte lånetilbud med betingelser fra Nykredit).

Idet fremsendte ansøgning om godkendelse af låneoptag modtages, håber jeg på hurtig og velvillig behandling i Ringsted Kommune.

Hvis der skulle være uddybende spørgsmål, er i velkommen til at kontakte afdelingschef, Pia Jeppesen, pjn@dabbolig.dk eller bestyrelseskonsulent, Anders Haugaard Jørgensen, ahj@dabbolig.dk.

Med venlig hilsen



Pia Jeppesen
Afdelingschef
Administrationsafdeling 3



Anders Haugaard Jørgensen
Bestyrelseskonsulent
Administrationsafdeling 3