

Til byrådet
Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse



Slagelse den 11/11 2024

Vedr.

**Ansøgning om godkendelse af lån og huslejestigning ved renovering af almene boliger.
Lån uden garanti.**

Afd. 8 – Vesterport 2 til 22. 4200 Slagelse

Baggrund for projektet

Slagelse Boligselskabs repræsentantskab vedtog d. 25. maj 2023, en masterplan for større helhedsorienterede renoveringer og PPV-planer for alle afdelinger.

Masterplanen tager udgangspunkt i strategiplanen SB24, hvor der blandt andet er defineret følgende mål:

*Udformning af en strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20 til 30 år.
Opgaveplanlægningen skal fokusere både på daglige drifts- og vedligeholdelsesopgaver samt større renoveringer.*

Projektet i afd. 8, er det første af en lang række renoveringer, der de kommende år vil blive gennemført. Alle projekter planlægges med tanke på en helhedsorienteret indsats, så alle nedslidte bygningsdele bliver udskiftet/renoveret/udbedret og afdelingen dermed bliver fremtidssikret.

Beskrivelse af afd. 8.

Afdelingen er bygget i 1958 og indeholder 72 stk. familieboliger og 1 erhvervslejemål, med følgende lejlighedssammensætning.

Type 1 – 1 rum 37 m². Antal 9 stk.

Type 2 – 2 rum 49 m². Antal 3 stk.

Type 3 – 2 rum 72 m². Antal 1 stk.

Type 4 – 3 rum 84 m². Antal 59 stk.

Type 5 – Erhverv 108 m². Antal 1 stk.

Afdelingens stand fremgår af vedhæftede afstemningsmateriale med fotodokumentation.

Der er pt. mange på venteliste i afdelingen og der er minimum 2 års ventetid på en bolig i denne afdeling.

Beslutningsgrundlag:

Der henvises til det i ansøgningen vedlagte bilag, som indeholder det afstemningsmateriale der blev udsendt på forhånd til alle beboere, og som blev præsenteret på det ekstraordinære afdelingsmøde. Endvidere er referat af dette møde bilagt, hvor afstemningsresultat foreligger.

Beskrivelse af projektet:

Projektet er en udformet som en minihelhedsplan hvor alle nedslidte bygningsdele bliver udskiftet eller renoveret.

Arbejderne omfatter følgende:

1. Udskiftning af kloakker. Nye kloakker udformes så spildevand og regnvand er separeret og dermed fremtidssikret.
2. Asfaltering af veje og forpladser.
3. Udskiftning af alle vinduer, døre og altanlukninger.
4. Udskiftning af alle varme-, vand- og afløbsrør.
5. Renovering af badeværelser.
6. Etablering af mekanisk aftræk fra badeværelser og køkkener.
7. Udskiftning af låsesystem.
8. Udskiftning af belysningsanlæg i kælder og el-tavler i boliger.

Økonomi:

Anlægssummen er som følger

1. Håndværkerudgifter:	27.200.000,00
2. Adm. Omkostninger:	3.850.000,00
3. I alt	31.050.000,00

Der er i **henlæggelserne** for afdelingen afsat 4.500.000,00 til projektet.

Der er givet et tilskud fra Landsbyggefondens trækningsretsmidler på i alt 2.000.000,00.

Slagelse Boligselskabs dispositionsfond bidrager med et årligt tilskud på 300.000,00 til støtte til projektet og afdelingen.

Der skal herefter lånefinansieres restbeløb på 23.973.375,00. Beløb til udbetaling.

Belåning:

Nykredit har afgivet nedenstående lånetilbud:

Kontantlån – fast rente 30 år. Se det samlede tilbud som bilag

Beregning af lån

Nyt lån: Kontantlån - fast rente, 30 år

Hovedtal for lån nr. 1	Nyt lån
1. års ydelse i dkk	1.357.746
Det lånte beløb i dkk	24.328.000
Obligationshovedstol i dkk	33.280.438
Kursværdi i dkk	24.328.000
Effektiv rente p.a. incl. omkostninger i procent før skat	3,80
Anslået beløb til udbetaling i dkk	23.973.375

Bemærk at tilbuddet er baseret på kurs og renteniveau pr. 12. november 2024.

Endelig lånoptagelse ved projektets afslutning kan bevæge sig i både positiv og negativ retning. Dvs. obligationshovedstol og rentesats vil kunne ændre sig.

Kommunal garanti:

Lånoptagelsen kræver IKKE kommunal garanti.

Der er vedlagt et bilag fra Nykredit vedr. kommunal garanti.

Huslejekonsekvenser:

Huslejeniveauet i afd. 8 ligger pt. med et huslejeniveau på 735 kr. pr. m² pr. år, som en af de afdelinger med de laveste huslejer i Slagelse Boligselskab, se nedenstående graf. Efter renovering og huslejeforhøjelsen vil huslejeniveauet ligge på et gennemsnitsniveau for alle afdelinger med en husleje på 925,00 kr. pr. m². pr. år.

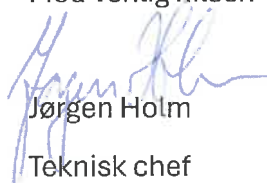


Optagelse af nyt lån i forbindelse med projektet indebærer en huslejeforhøjelse på 25,9 %.

Det giver en huslejeforhøjelse pr. måned som det fremgår af efterfølgende tabel.

Hvilket svarer til en stigning i % på:		25,90%	
Årlig lejeindtægt		4.125.852	
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.			
	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
37,0 m ²	2.658	688	3.346
49,0 m ²	3.505	908	4.413
72,0 m ²	4.276	1.107	5.383
84,0 m ²	4.981	1.290	6.271
108,0 m ²	11.229	2.908	14.137
Leje pr. m2/år pr. 1/1-2025		735	
Ny leje pr. m ² pr. år		925	
Stigning pr. m ² pr. år			

Med venlig hilsen


Jørgen Holm
Teknisk chef

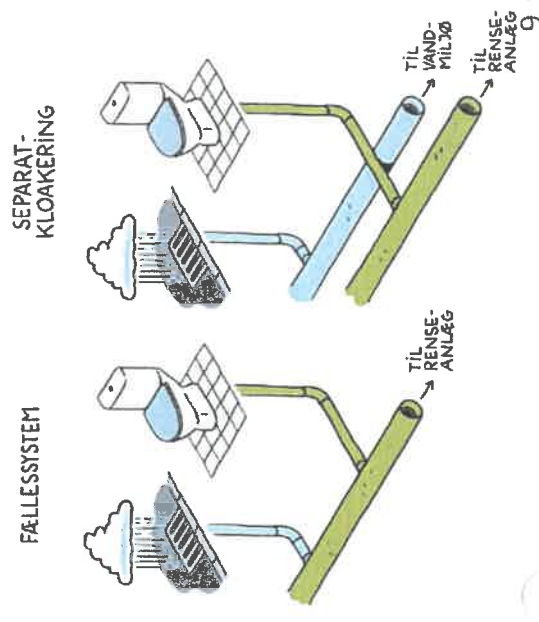
NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 1:

Udskiftning af kloakker incl. separering

Nuværende kloakker fra 1956 – næsten 70 år gamle.

Kloakkerne er tilstandsvurderet til at maksimal restlevetid er 4 år.



I Spildevandsplan 2019-2022 er det vedtaget at spildevand og regnvand skal separeres.

NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 2:

Udskiftning af asfalt på forplads og P-Pladser, herunder nye vejbumper.

- Asfalten er ødelagt flere steder i form af huller og revner og trænger til en udskiftning.
- Af sikkerhedsmæssige årsager etableres der vejbumper for at sikre beboere, dette sker ved at begrænse farten på strækningen.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 3:

Energimærkningsprojekt udskiftning af vinduer

- Vinduer- 2 lags termoruder med plastik ramme.
- Der er kuldebroer i lysninger der kan give skimmel og fugt.
- Termoruder har en holdbarhed på ca. 20 år, så man må forvente at de nuværende vinduer skal skiftes over de kommende år.
- Udvendige fuger er i rimelig stand, men har en levetid på ca. 10 år, så man må forvente snarlig udskiftning.
- Vinduerne lever energi- og komfortmæssigt ikke op til nutidens standard. Der er en energibesparelse i at skifte vinduerne nu.
- Det er gamle plastvinduer hvor vi nu og på længere sigt kan få besvær med at skaffe reservedele.
- Vinduer bør skiftes til en vedligeholdelsesfri type så regelmæssig bekostelig malerarbejde undgås.
- Nye vinduer med 3 lags glas vil minimere trækgener og trafikstøj fra Ringgaden.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 4: Energimærkningsprojekt: Udskiftning af opgangspartier

Døre og vinduer i opgange er af træ/plast og er i en ringe stand.

- Termoruder har en holdbarhed på ca. 20 år, så man må forvente at der skal skiftes en del over de kommende år.
- Udvendige fuger er i rimelig god stand, men har en levetid på ca. 10 år, så man må forvente snarlig udskiftning.
- Døre og vinduerne lever energi- og komfortmæssigt ikke op til nutidens standard. Der er en energibesparelse i at skifte døre og sidepartier nu.
- Bør skiftes til vedligeholdelsesfrie døre og vinduer så regelmæssig bekostelig malerarbejde undgås.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 4: Døre til lejligheder.

Døre er af træ og er i en ringe stand

- Døre er fra bygningens fødsel og opfylder ikke nutidens krav til lyd-niveau fra opgang.
- Døre opfylder ikke nutidens brandkrav.
- Døre er utætte og slutter ikke tæt.
- Den gamle brevsprække i dør giver træk og lydgener
- Låse er gamle og slidte. Låsesystem opfylder ikke sikkerhedsmæssig nutidig standard.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 5:

Udskiftning af altanlukninger – glaspartier.

- Mange af rammerne kan ikke længere åbne/lukke.
- Der kan ikke skaffes reservedele længere og reparation ikke muligt.



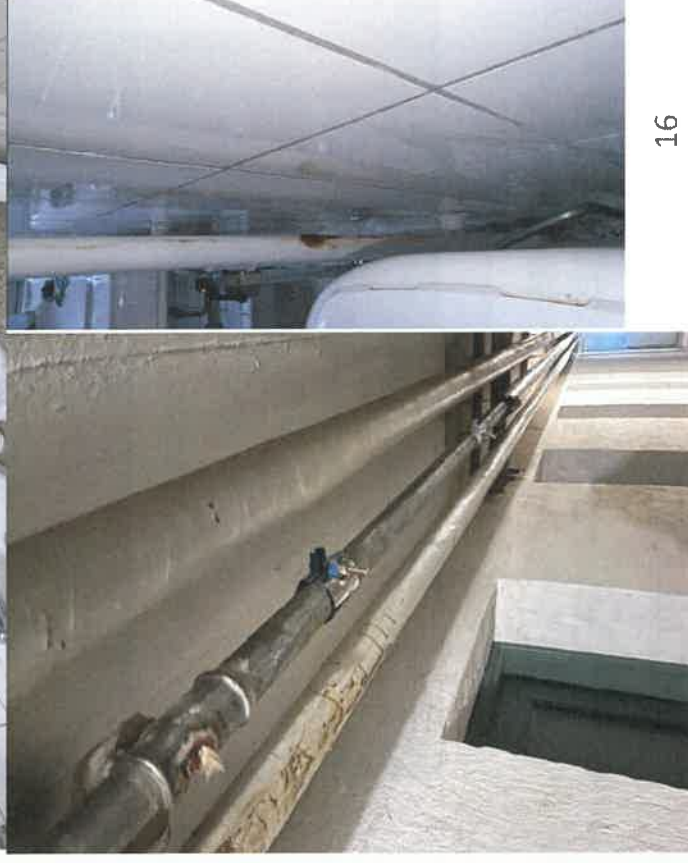
NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 6:

Udskiftning af vandrør i kældere og installationsskakte samt alle faldstammer og stigstrenger – forberedt for individuelle badeværelses renoveringer.

Eksisterende faldstammer (lodrette afløbsrør) og stigstrenger (lodrette vandrør)

- Afløb og vandrør er tæret flere steder og bør udskiftes.
- Pletvise dyre reparationer er allerede foretaget.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 6a:

Udskiftning af stigestrenger – varmerør.

- Stigestrenger, koblingsledninger, ventiler og termostater er af ældre dato og bør udskiftes. Der vil være en energibesparelse i at udskifte disse.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 7:

Udskiftning el-tavler i samtlige lejligheder.

Er utidssvarende og skal skiftes.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 8:

Aftræk fra køkken og bad. Mangelfuld udluftningsmuligheder kan være medvirkende til fugt og skimmelp problemer i lejemålet.

Køkken:

I dag er emhætten udført med recirkulation

emhætten filtrer luften og sender den ud i boligen.

- De larmer ofte mere end alm. emhætter med aftræk
- Sender fugt ud i lokalet

Emhætten skal have afkast til det fri, så det sikres, at forureninger fjernes fra boligen. Dette krav vil altid være gældende, når der etableres kogeplader eller emhætte i en bolig. Emhætter med recirkulation vil normalt ikke opfylde dette krav. Der skal altid sikres erstatningsluft, når emhætten er i drift.

BR18

https://bygningsreglementet.dk › Vejledninger › Kap-1_6 :

Ventilation (§ 420 - § 452) - BR18

Badeværelse:

Der er placeret en friskluftventil i væg og vinduet kan åbnes når man har været i bad.



NUVÆRENDE FORHOLD

QD Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

Post. 9:

Udskiftning af låse

Eksisterende låse til entredøre og kælderdøre er gamle og opfylder ikke gældende sikkerhedskrav.

Eksisterende låsesystem til opgangsdøre, kælderdøre og vaskeri er gammelt og udtjent, og kan ikke styres fra områdekontolet. Hver gang der skal laves en ny brik skal personale ned på gammel PC i kælderen.



NUVÆRENDE FORHOLD

Post. 10:

Udskiftning af belysning i kelder

Eksisterende lamper med gamle fatninger og lavenergipærer og utidssvarende og for energikrævende.

Columbustryk er svære at håndtere og kræver jævnlige reparationer.



Forslag til renovering

Udskiftning af kloaker incl. separering

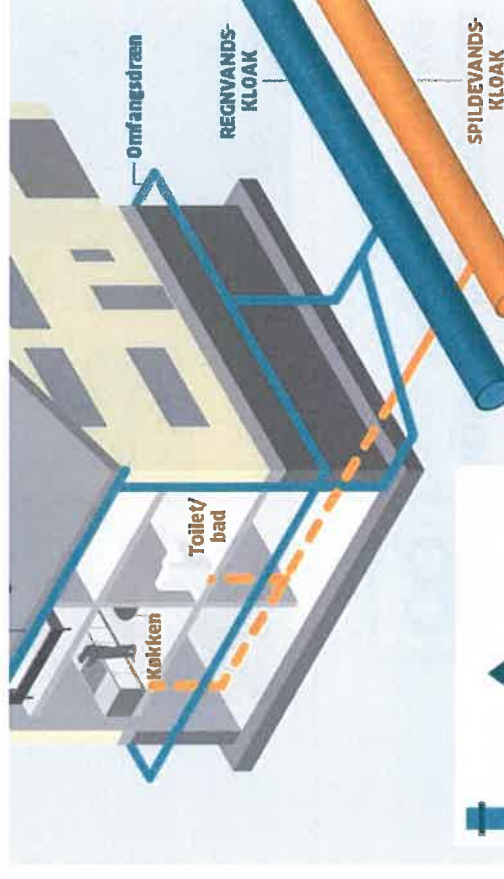
I spildevandsplan 2019-2022 er det vedtaget at spildevand og regnvand skal separeres.

Vej ved parkeringspladser:

- Eksisterende betonledning i vejen fjernes og renden graves bredere og der etableres to nye ledninger, spildevand og regnvand. Herfra føres ledningerne til brønde inde på matriklen, hvorfra de samles og kobles sammen, herfra kobles de sammen med eksisterende fællessystem i offentligvej.
- Når forsyningen så har etableret den nye regnvandsledning i vejen, er installationen klar til at blive koblet på.

Haveside:

Eksisterende betonledning fjernes og renden graves bredere og der etableres ny ledning for regnvand. Sammenkobling imellem eksisterende omfangsdræn kobles sammen med den nye regnvandsinstallation.



Forslag til renovering

Udskiftning af asfalt på
forplads og P-Pladser, herunder
nye vejlbump.

- Ny asfalt og vejlbump.



Forslag til renovering

Udskiftning af altanlukninger – glaspartier.

- Udskiftning af de gamle altanlukninger.
 - Nye vedligeholdelsesvenlige rammer
 - Rammer kan åbnes og køres helt til siden



Forslag til renovering

Udskiftning af faldstammer og stigestrengene på vand – forberedt for renovering af badeværelser.

- I skab i entre monteres nye vandrør og afløbsrør.
- Der føres nye rør og afløb til køkken og bad - bag skabe i køkken.
- Der monteres vandmålere, så forbrug kan opgøres til hver enkelt lejlighed.
- Synlige vandrør og faldstammer i badeværelse fjernes.
- Der monteres nye lofter i badeværelser hvor de nye installationer trækkes frem.
- Der etableres cirkulation på det varme vand, så man ikke skal vente på det varme vand når man åbner hanen.



Forslag til renovering

Istandsættelse af badeværelser

Herunder:

- Fliser på gulve.
- Nye lofter.
- Nyt gulvafløb i bruseniche.
- Vægge repareres og males hvor nødvendigt.
- Gamle badekar fjernes hvor dette endnu ikke er udført.
- Nyt WC, håndvask og armaturer. (Hvor disse er skiftet for nyligt – genbruges disse elementer)
- BEMÆRK billede er kun til inspiration



Forslag til renovering

Praktisk gennemførelse af renovering af badeværelser og fremføring af nye rør.

1. Først monteres der nye rør i skab i entre.
2. Derefter udføres der rørarbejder i køkken. Varighed ca. 1 uge.
3. Herefter renoveres badeværelse. Varighed ca. 3 til 4 uger.
4. Der er vandforsyning til alle lejemål i hele perioden, udover kortere driftsstop når der kobles om.



Forslag til renovering

Hvor skal jeg have badeværelse mens renoveringen foregår?

1. Der etableres midlertidige fælles bade- og toiletfaciliteter i kælder.
2. For svagelige beboere bliver der taget individuelle hensyn. Her kan evt. etableres efter den enkeltes behov og ønsker:
 - A. Toilet i værelse.
 - B. Badekabine i værelse eller altan.
 - C. Anden individuel løsning.
3. Slagelse Boligselskabs projektledere er ansvarlige for en tryk gennemførelse af projektet i tæt samarbejde med den enkelte beboer.



Kun eksempel på en individuel løsning

Forslag til renovering

Udskiftning af stigestreng – varmerør.

- Stigestreng og koblingsledninger udføres i nye presrør.
- Radiatorrør skiftes.
- Radiatorventiler udføres som dynamiske der sikrer balance i varmeanlægget.
- Raditrim ventiler monteres, således at man kan afspærre radiator, og ikke skal lukke hele blokken når en radiator skal skiftes.



Eksempel



Eksempel



Eksempel

Forslag til renovering

Udskiftning el-tavler i samtlige lejligheder

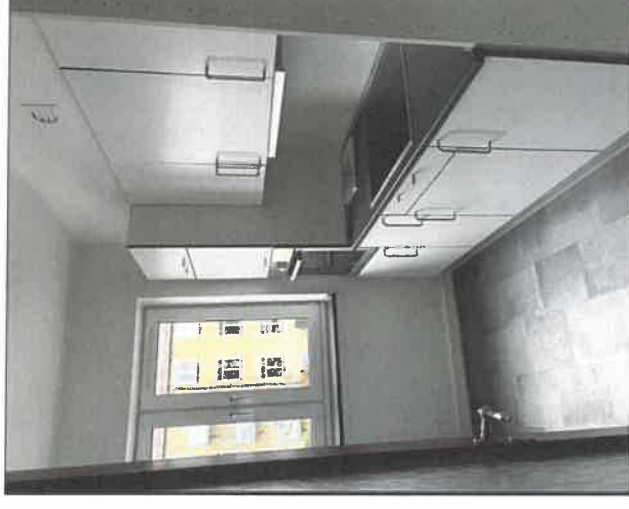
- Nye moderne el-tavler der opfylder gældende stærkstrømsreglement monteres.



Forslag til renovering

Montering af emhætter i køkkener med aftræk i facader og fugtstyret udsugning i badeværelser.

- Der monteres nye emhætter i køkkener.
- Emhætter for afkast i facaden, så den fugtige mados trækkes ud af boligen.
- Der monteres DukaOne udsugningsventiler i badeværelser.
- DukaOne ventiler genbruger den varme indeluft så trækgener minimeres.
- DukaOne kan styres så den kun kører når indeluften er for fugtig.



Forslag til renovering

Udskiftning af låsesystem

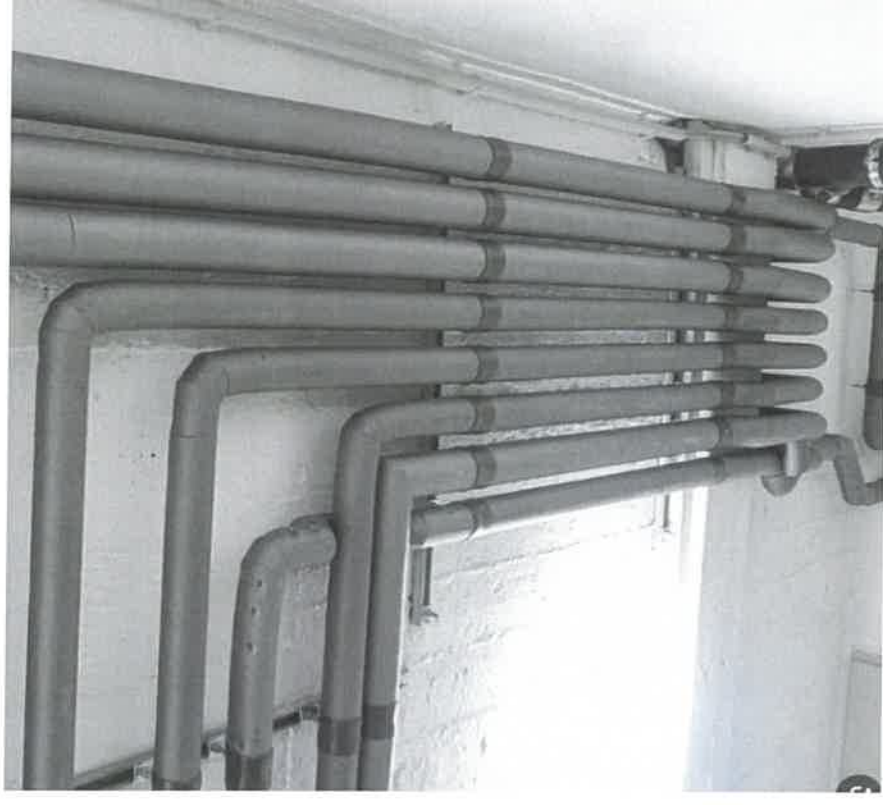
- Der skiftes til nyt låsesystem der kan styres fra områdekontoet.
- Låse til opgangsdøre, vaskerier og kælderdøre udskiftes.
- Der indhentes priser på elektroniske låse til entredøre.



Forslag til renovering

Ledninger i kælder for brugsvand og varmerør.

- Nye vandrør til koldt og varmt vand monteres.
- Rør isoleres op til dagens standard.
- Der monteres de nødvendige ventiler for korrekt afspærring og for korrekt flow i rørene.



Forslag til renovering

Nyt belysningsanlæg i kælder og opgange.

- Nye LED lavenergilamper.
- Lamper tænder automatisk ved bevægelse



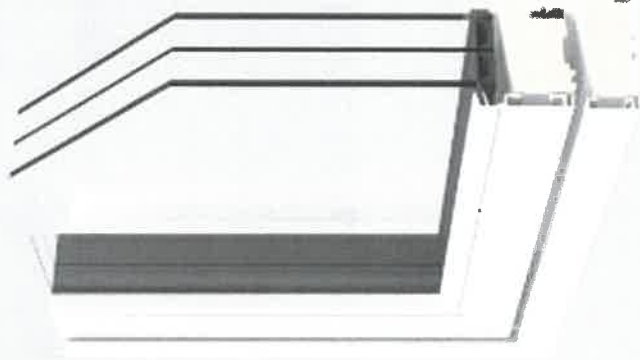
Forslag til renovering

Energimærkningsprojekt: Udskiftning af vinduer

Nye vinduer:

- Udvendigt vedligeholdelsesfri alukant.
- Indvendigt trævindue.
- 3 lags top-isolerende termoruder.
- Reduceret varmetab – varmebesparelse.
- Øget komfort – ingen trækgener.
- Øget komfort – reduceret trafikstøj.

TRÆ/ALU 3-LAGS GLAS



Forslag til renovering

Energimærkningsprojekt: Udskiftning af opgangspartier og døre til lejligheder.

- Udskiftning af vinduer i opgange og indgangsdøre til opgange.
 - Samme type som vinduer i lejligheder
- Udskiftning af entredøre til lejligheder.
 - Nye indbrudssikre døre.
 - Minimerer varmetab fra varme lejligheder til de kolde opgange.
 - Nye sikre låse der ikke kan dirkes op.
 - Opfylder nutidens brandkrav.
 - Minimerer træk- og støjgener fra opgange

