

Slagelse almennyttige Boligselskab KASSEBJERGGRÅRD

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
att.: Susanne Onstrup

DAB mrk. ASG-2018-01867
2408
LFJ
E-mail lfj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 02 59
Dato 29. maj 2018

Ansøgning om godkendelse af lånoptagelse til nye tage og gavlrenovering, herunder kommunal lånegaranti

Afdeling Kassebjerggård, Slagelse almennyttige Boligselskab, beliggende på adressen Apollovej 1-51, 4200 Slagelse, matr.nr. 18 af, Skovsø, Slagelse jorder, ansøger hermed om Slagelse kommunes godkendelse af lånoptagelse og kommunal garanti på lån, i forbindelse med udskiftning af tage og udbedring af gavle på afdelingens 13 dobbelthuse og 1 fælleshus, jf. § 29 i LBK 1116 af 2/10-2017.

Baggrund

Kassebjerggård er en almen boligafdeling med 26 seniorboliger og et fælleshus. Afdelingen er opført i 2004 med 13 dobbelthuse og et fælleshus i røde mursten med tegltage, der har en meget lav hældning.

Afdelingen har fra start kæmpet med store bygningsmæssige udfordringer samt en undergrund, der har meget vanskeligt ved at dræne vand. En række af de bygningsmæssige udfordringer blev først tydelige efter 5 års eftersynet på byggeriet, og afdelingen har i den sammenhæng lidt under at både entreprenøren Skanska og rådgiveren arkitektfirmaet Steudel Knudsen Pedersen, der stod for opførelsen af byggeriet, på daværende tidspunkt allerede var gået konkurs. Der har været gennemført en syn- og skønssag i 2011, hvor skønsmændene afviste, at der i relation til tag og undertag skulle være problemer med risiko for vandindtrængning, frostsprængninger mv.

Efter en meget langtrukket og vedholdende proces lykkedes det i 2016-2017 at få



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

anerkendt en byggeskade hos Byggeskadefonden. Med Byggeskadefondens og administrator DABs økonomiske hjælp er der herefter etableret dræn rundt om husene, så vandet kan ledes væk. Samtidig er store dele af gulvene i boligerne blevet udskiftet som følge af skader fra opstigende vand. Der er desuden foretaget udbedringer af nederste del af undertag ved tagudhæng, som var utæt, samt udbedring af utætte elastiske fuger i husene.

Derudover har boligselskabet SAB, der består af 7 boligafdelinger og i alt 336 boliger med en væsentlig del af sin økonomi bundet i den store renovering af afdeling Solgården, bekostet en ekstraordinær dræning i terræn mod det skrånende terræn, også i 2017.

Afdelingens gasfyr har fra start haft problemer med indregulering og dårlig udnyttelse, hvilket har ført til mange reparationer og udskiftninger hen over årene. Fyrenes levetid ventes således også at være mindre end de normalt 20 år.

Afdelingens emhætter er monteret med forkert aftræk, hvilket betyder at vand kondenserer i aftrækskanaler og drypper ned på komfuret. Boligselskabet SAB har i den sammenhæng bekostet udskiftning af emhætter og aftrækskanaler.

Afdelingen har endelig i flere år haft problemer med tage som har givet vand ind i boligerne og fugt i væggene og et skrøbeligt murværk i dele af de sydlige facader, som har betydet at fugerne i murværket slipper og falder ud.

Årsagen til problemerne med tagene er primært en konstruktionsfejl, da man ikke har overholdt de byggetekniske krav/anbefalinger til tegltage, som skal have en hældning på 30 grader. Dette for at sikre at der ikke sker bagfald af regnvand, der blæses op under teglene og ind på undertaget, som med den lave hældning på kun 14 grader kan have svært ved at sikre, at der ikke lægger sig vand i lunger i underdugen, hvorved underdugen kan ødelægges og lede vandet videre ind i loft/bolig og ind i murværket.

Det vurderes nu, at der ikke er udsigt til, at fremtidige reparationer af tegltaget kan føre til et tilfredsstillende resultat, hvorfor boligselskab og afdeling har arbejdet med en samlet økonomisk genopretningsplan, som indebærer at der ønskes lagt nye tage overalt, som vil have en betydelig tæthedsgaranti.

Årsagerne til de udfaldende fuger er primært en utilstrækkelig fastgørelse mellem mur og tagværk på den øverste del af de sydvendte mure midt på dobbelthusene. Der er på grund af spærkonstruktionen ikke et tilstrækkeligt antal murbindere og samtidig er afstanden mellem mur og spær for stor til, at der kan opnås en tilstrækkelig stivhed i binderne. Resultatet er, at den øverste del af de sydvendte mure bringes i små gentagne bevægelser ved blæst og ved temperatursvingninger, hvilket fører til løse fuger, som herefter falder ud.

En medvirkende årsag til fugeproblemet er, ifølge en undersøgelse som selskabet har fået gennemført af Teknologisk Institut, at materialet i dele af de undersøgte fuger ikke har haft den nødvendige kvalitet og derfor ikke kan fastholdes i murværket.

Der har været forsøgt reparationer af både murbindingen og fugerne, men dette har ikke ført til tilfredsstillende resultater.

Byggeskadefonden har allerede ved byggeriets start advaret om de mulige problemer med både tagene og murene, og samtidig meddelt, at den ikke ville give dækning for skader som skulle opstå som følge af de påpegede forhold.

Teknisk løsning

DAB har i samarbejde med selskab og afdeling undersøgt muligheder for en solid og langtidsholdbar tagløsning samt en løsning for udbedring af udfaldende fuger i gavle.

Tagene

Alle tage udskiftes inkl. undertage. Spær og lægter bibeholdes, dog med forstærkning af T1 lægter. Der monteres på eksisterende lægter et undertag af rupløjede brædder, hvorpå der klæbes en 2-lags tagpapbelægning med indlagte lister for hver 60-80 cm. Farven på tagpappet forventes at blive mørkegrå/sort, da det er den farve som skønnes at stå bedst til de røde huse.

Valget af en tagpapløsning og farvevalget er drøftet med Slagelse Kommunes tekniske forvaltning, som har tilkendegivet at man kan godkende løsningen.

Der indarbejdes en ny udluftning af undertaget/loftet, for at sikre imod kondens og risiko for fugtskader.

Gavlmure

De sydvendte midterste murfacader i dobbelthusene vil blive renoveret i alle husene.

Gavltrekanterne – området over vinduernes overkant og som kan nås inde fra loftet – vil få en stærkere murbinding ved, at der inde på loftet monteres tværgående tømmer, som dels kan give plads til flere murbindere end i den eksisterende løsning og dels forkorter murbindernes længde fra træ til mursten, og dermed reducere muligheden for ustabilitet i bindingerne. Dette arbejde udføres indefra på loftet.

Murværket mellem de to store vinduespartier på de sydvendte facader vil blive udkradset og omfugtet.

Økonomisk løsning

Afdelingens husleje udgør i dag 1.142 kr. pr. m²/år, svarende til at boligerne har månedlige huslejer på 7.300,-kr. (75 m²), 8.148,-kr. (86 m²) og 9.015,-kr. (96 m²) + forbrug.

Det har derfor været afgørende for selskab, afdeling og DAB at finde en økonomisk løsning, som både sikrer, at der er tilstrækkelige henlæggelser til afdelingens vedligeholdelsesbehov nu og de følgende 10 år, men også en løsning som holder huslejen i ro.

Udskiftning af tage og renovering af gavle er budgetlagt til en samlet udgift på 3,59 mio. kr. inkl. rådgiverhonorar og finansieringsomkostninger.

Administrator DAB har med henblik på at støtte afdelingen i en svær økonomisk situation besluttet at bidrage med 700.000 kr. i tilskud til renoveringen.

Boligselskabet SAB er ikke i stand til økonomisk at bidrage til sagen.

Den resterende del af udgiften på 2,89 mio. kr. skal dermed lånefinansieres.

Der optages et realkreditlån med 2,0% fast rente og 30 års løbetid, som inkl. finansieringsomkostninger udgør 2,89 mio. kr. Årlig ydelse til dette lån vil være 138.000 kr. eller 5,4% af afdelingens nuværende samlede husleje eller 62 kr. pr. m²/år.

Kommunal garanti på lån

Der er indhentet lånetilbud fra BRF kredit, som vedlægges til orientering.

Optagelse af realkreditlånet på 2,89 mio. kr. kræver kommunal garanti på lånet.

Huslejekonsekvens

Med henblik på afdelingens relativt høje huslejeniveau er afdelingens driftbudget gennemgået minutiøst, ligesom der er indhentet en række kontroltilbud på de vedligeholdelsesarbejder, som i forvejen er indbygget i afdelingens henlæggelser.

Det har dels muliggjort, at en væsentlig udgift til udskiftning af afdelingens gasfyr bliver markant mindre, og ikke længere behøver delvis lånefinansiering, og dermed at afdelingens drift opnår en besparelse.

Med udskiftning af tagene opnås yderligere en besparelse på vedligeholdelse af de nuværende tage.

Besparelserne i afdelingens henlæggelser mv. kan dermed konverteres til en udgift til betaling på ydelsen af fremmedlånet til renoveringen af tage og gavle, hvorved huslejestigningen minimeres væsentligt.

Dette fremgår i nedenstående oversigt:

Låneomkostning, ydelse på lån 2,89 mio. kr.:	138.000 kr. pr. år
Forøgelse af henlæg. til udskiftn. af gasfyr over 10 år:	24.000 kr. pr. år
<u>Samlet finansieringsbehov:</u>	<u>162.000 kr. pr. år</u>

Ikke-optaget lån til gasfyr. Sparet ydelse overføres hertil:	-48.320 kr. pr. år
Mulig reduktion af henlæggelser:	-75.000 kr. pr. år
Besparelse på vedligeholdelsesposter på kto 116:	-24.000 kr. pr. år
Besparelse på overarbejdstimer på kto 114:	-4.000 kr. pr. år
<u>Samlet finansiering herved:</u>	<u>-151.320 kr. pr. år</u>
Til rest til finansiering via huslejeforhøjelse:	-10.680 kr. pr. år
<u>Samlet finansiering:</u>	<u>-162.000 kr. pr. år</u>

Huslejeforhøjelsen på 10.680,- kr. årligt betyder en stigning på 0,45% i forhold til den allerede vedtagne huslejeforhøjelse på 2,05% som indeværende års budget 2018-19 indeholder - og vil blive varslet med 3 måneders varsel når projektet er gennemført. Huslejen vil således i indeværende budgetår blive reguleret med yderligere 0,45 %, og udgør ved varslingens ikrafttrædelse samlet 2,5%.

Huslejekonsekvensen for den samlede økonomiske løsning bliver derved 10.680 kr. pr. år eller 0,45% af afdelingens nuværende samlede husleje eller 5 kr. pr. m²/år.

Huslejeniveauet vil med denne løsning ændres fra nuværende 1.142 kr. pr. m²/år (budget 2018-19) til 1.147 kr. pr. m²/år.

Godkendelser

Afdelingsmødet i Kassebjerggård har den 2. maj 2018 og boligselskabets bestyrelse den 3. maj 2018 godkendt ovennævnte projekt, finansiering og huslejestigning.

Sammenfatning

Slagelse kommune anmodes om at godkende projekt, finansiering og lånoptagelse, herunder at der stilles kommunal garanti for et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på 2,89 mio. kr.

Såfremt i har spørgsmål bedes de rettet til Lars Frank Jensen.

Med venlig hilsen

Administrationsafdeling 2

Anders Hørlück
Afdelingschef

Lars Frank Jensen
Bestyrelseskonsulent