



Præsentation AFSTEMNING 2025

AFD. 14

Slotsgade 10A-10C og Bjergbygade 1A-1E

13. Maj 2025

 **Slagelse Boligselskab**
- Fremtidens selskab for dig

Projekt for gennemførelse af minihelhedsplan for renovering

Baggrund for planen

Strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 30 år.
BH SB 24

SB24
Større, stærkere & bæredygtig

Endelig forslag til implementering af masterplan for
PPV-projekter – alle afdelinger

Præsentation for Repræsentantskab 25. maj. 2023 1

Plan vedtaget i repræsentantskabet i 2023

Baggrund for planen

MÅL & MÅLSÆTNINGER FOR DET BESTÅENDE BYGGERI & AFDELINGERNE

Mål

Det overordnede mål for det bestående byggeri, rækker ikke kun over de kommende 4 år. Det overordnede mål er, at bearbejdelsen af tilstandsvurderingerne skal bidrage til, at vi over de næste 20-30 år kan arbejde med en strategisk opgaveplanlægning i alle vores afdelinger.

Målene for det bestående byggeri og afdelingerne er kategoriseret således:

Strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20-30 år

Opgaveplanlægningen i forhold til både drift og projekter, skal medføre fortsat tryk i lejens udvikling.

Energioptimering

- Fald i forbrug
- Fald i CO₂ udledning

Affald

- Minimering af ejendomsfunktionærenes arbejdstid på affaldshåndtering
- Bedre arbejdsmiljø for ejendomsfunktionærerne
- At spare beboerne for penge, i forhold til ekstra tømninger mv.
- Ensartethed i udtryk og service i afdelingerne

Tværgående målsætning for det bestående byggeri

Det er et mål

Målsætninger

På samme måde som ved nybyggeri, skal vi løbende kunne evaluere, hvorvidt vi er på rette spor i forhold til opfyldelsen af de mål, som vi har sat os for det bestående byggeri og driften.

Strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20-30 år

- Vi opnår et analyseret og dokumenteret overblik over afdelingernes udvikling og opgaver.

Energioptimering

- Vi er et af de selskaber i Danmark der er frontrunnere på at udvikle og implementere (bæredygtige) løsninger i vores afdelinger
- Vi arbejder på omstilling til miljørigtige energiformer, som kan give bedre økonomi til beboerne.

SB24

Større, stærkere & bæredygtig

Baggrund for planen

Hvad med huslejen?

Vi ved godt, at projektet har huslejemæssige konsekvenser. Vi synes dog stadig, at det rigtigste er et fremlægge et helhedsprojekt, som vil gavne afdelingen på lang sigt.

Vi mener det er bedre, end at gennemføre de helt nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende og drypvis.

En løbende og enkeltvis renovering vil uundgåeligt betyde en større huslejestigning over tid og også medføre flere og hyppigere gener for jer beboere.

Hvis vi til gengæld gennemfører det som en samlet plan, er der på forhånd lovet en ret stor økonomisk støtte, der i høj grad er med til at holde huslejestigningen nede.



Baggrund for planen

Slotsgade/Bjergbygade er nu over 43 år gammel og er en af Slagelse Boligselskabs ældste bygninger.

Mange af de øvrige afdelinger i den alder er allerede renoveret, med både helhedsplaner og minihelhedsplaner.

Organisationsbestyrelsen har vedtaget at alle de resterende afdelinger nu også skal renoveres over de kommende år.

Slotsgade/Bjergbygade har efterhånden fået en del alderdomstegn, mange er kritiske, som vi vil vise i dette oplæg. Vi har fået lavet en hel del tekniske undersøgelser og alle peger på at der er et stort behov for en gennemgribende renovering.

Når vi sammenholder de byggetekniske udfordringer, der er i afdelingen, med afdelingens langsigtede økonomi, så mener vi, at det eneste rigtige er at få lavet en samlet løsning med en renovering af alle dele på en gang, hvor det så også er muligt at søge rigtig mange støttemidler til.

Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre at afdelingen forbliver den dejlige afdeling det er, OG også for nye beboere og kommende generationer.



Baggrund for planen!

Der er udarbejdet energimærkning i 2021 vedr. bl.a. afdelingens energiforbrug samt tilstandsvurderinger på bygningsdele.

Afdelingen har en dårlig energimærkning og får karakteren C – som er under middel.

ENERGIMÆRKE

FOR BYGNINGEN

Slagelse Boligselskab afd. 14
Bjergbygade 1A
4200 Slagelse

Større bygninger over 600 m², der ofte baseges af offentligheden, er pålagt til enhver tid, at synliggøre energimærkningscertifikatet for brugerne af bygningen.

Energimærkningen er baseret på beregnet forbrug



1. Udskiftning af døre og vinduer

Tilstand

Der har gennem de seneste år været store tekniske udfordringer med både vinduer og døre.

Døre og vinduer er plastvinduer fra 1983 og har to-lags termoruder.

Nogle vinduer hænger og er svære at åbne.

Døre til altaner er meget svære at håndtere og har et stort dørtrin der besværliggør adgang til altan hvis man er dårligt gående.

Fuger er i dårlig stand og trænger til udskiftning.



1. Udskiftning af døre og vinduer

Forslag til udskiftning

- Døre og vinduer udskiftes til nye træ/alu-elementer
- Energooptimeret glas
- Udvendig vedligeholdelsesfri alu-kappe
- Sikringsbeslag: større sikring mod tyveri + mulighed for ventilation
- Friktionsbremse
- Friskluftventiler i vinduer

Gode argumenter

- Varmetabet begrænses betydeligt
- Nye tætte fuger
- Trækgener undgås
- Nye vinduesplader med tæt dampspærre
- Lydisolerer bedre end de gamle vinduer
- Billigere driftsomkostninger – ingen maling

TRÆ/ALU 3-LAGS GLAS



1. Udskiftning af døre og vinduer

Forslag til udskiftning

Her eksempel på et dørparti med en letgående dørramme med en minimal højde på bundstykket.



2. Udskiftning af ovenlysvinduer

- Ovenlysvinduer har en holdbarhed på ca. 30 år, så man må forvente at de nuværende vinduer skal skiftes over de kommende år.
- Mange af vinduerne er i så dårlig stand at de er svære at åbne og lukke.
- Vinduerne lever energi- og komfortmæssigt ikke op til nutidens standard. Der er en energibesparelse i at skifte vinduerne nu.



2. Udskiftning af ovenlysvinduer

- Der skiftes til nye moderne og energivenlige Velux ovenlysvinduer.
- Der kan I dag fået en lang række faciliteter til vinduerne – såsom forskellige gardiner og også fjernbetjente vinduer.



3. Renovering af tagrum

Tilstand

Der mangler isolering og eksisterende isolering er trådt ned.

Der mangler gangbroer og adgang henover ventilationsrør.



3. Renovering af tagrum

Forslag til renovering

Der ekstraisoleres med 200 mm isolering.

Der monteres gangbroer for nem adgang til ventilationsanlæg.

Der laves trapper hen over ventilationsrør.

Der etableres belysning.



4. Udskiftning af ventilationsanlæg

Forslag til ny løsning:

Motorer på loft:

De nuværende ventilationsmotorer på lofterne trænger til en energioptimering og renovering.

I stedet for en dyr udskiftning kan anlæggene renoveres med nye motorer.

Emfang:

Montere nye emfang i alle boliger



5. Badeværelser

Badeværelser er umoderne og flisernes levetid er opbrugt.

Der skiftes oftere og oftere flisegulve ved fraflytninger.



5. Renovering badeværelser

Istandsættelse af badeværelser

Herunder:

- Fliser på gulve.
- Nyt gulvafløb.
- Nyt lofter med lysarmaturer
- Vægge repareres evt. med micro-cement.
- Nyt WC, håndvask og armaturer.

- BEMÆRK billede er kun til inspiration



6. Diverse udvendige reparationer

Der er en lang række fuger og betonkonstruktioner der trænger meget til renovering.

- Betonafdækninger ved altaner inddækkes med zink.
- Fuger langs altansider fuges med elastiske fuger
- Betonkonstruktioner ved trapper renoveres.



7. Entredøre

Entredøre opfylder ikke gældende brandkrav.

Eksisterende døre er BD 30 døre og i dag er kravet BD 60.

Mange døre er slidte og utætte.



7. Entredøre udskiftning

Der monteres nye entredøre i BD 60.

Nye entredøre er lydtætte og indbrudssikre.



7. Skure i terræn

Eksisterende skure er i dårlig stand. Tag er utæt og der er løbende mange reparationer.

Der mangler skur til cykler.



7. Nye skure i terræn

Der opsættes nyt skur til cykler som øvrige.

Eksisterende skur ombygges til at rumme affaldscontainere.



Hvad koster det lige nu?

Der er samlede håndværkerudgifter på:

12.450.000,00 kr.

Der er administrative udgifter på:

2.059.862,00 kr.

Samlede udgifter er på:

14.509.862,00 kr.



Økonomi - TILSKUD

Da der er tale om et omfattende projekt der udføres samlet, kan der ydes tilskud.

Fra Slagelse Boligselskabs dispositionsfond ansøges om et årligt tilskud på:

500.000,00

Dette er gældende i 30 år!

I har selv sparet 58.000,00 sammen som bruges til projektet. (Henlæggelser)



Økonomi - Huslejestigning

Finansiering i alt			14.509.862
Ydelse på 30-årigt lån			867.112
Årlig afskrivning ved lån af egne midler - 10 år			0
Årlig tilskud DISP fond			-500.000
Årlig omkostning			367.112
Hvilket svarer til en stigning i % på:			12,09%
Årlig lejeindtægt			3.037.572
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.			
	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje
63,9 m ²	4.994	604	5.598
70,0 m ²	5.398	652	6.050
76,0 m ²	5.744	694	6.438
84,8 m ²	6.291	760	7.051
89,9 m ²	6.720	812	7.532
98,3 m ²	7.129	862	7.991
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
m ²		0	0
Leje pr. m2/år pr. 1/1-20xx			
		882	
Ny leje pr. m ² pr. år		988,60	
Stigning pr. m ² pr. år		106,60	

Bemærk at der kan søges om boligstøtte til den nye husleje.

Økonomi - Besparelser

Der er beregnet følgende teoretiske besparelser:
(besparelser pr. måned)

1. Varmebesparelse vinduer og døre:

150 kr.

Besparelser er teoretiske besparelser beregnet af ingeniør.

Besparelser forudsætter fornuftig håndtering af varmemeforbrug af den enkelte beboer.

Der vil i årene efter renoveringen kunne spares på den løbende drift og henlæggelserne, da stort set alle bygningsdele er nye, og ikke kræver reparationer. Dette vil være medvirkende til at holde huslejen på et jævnt niveau i mange år fremover.

Afstemning

1. 2 stemmer pr. Bolig
2. Aflever din stemmeseddel til stemmetællerne

