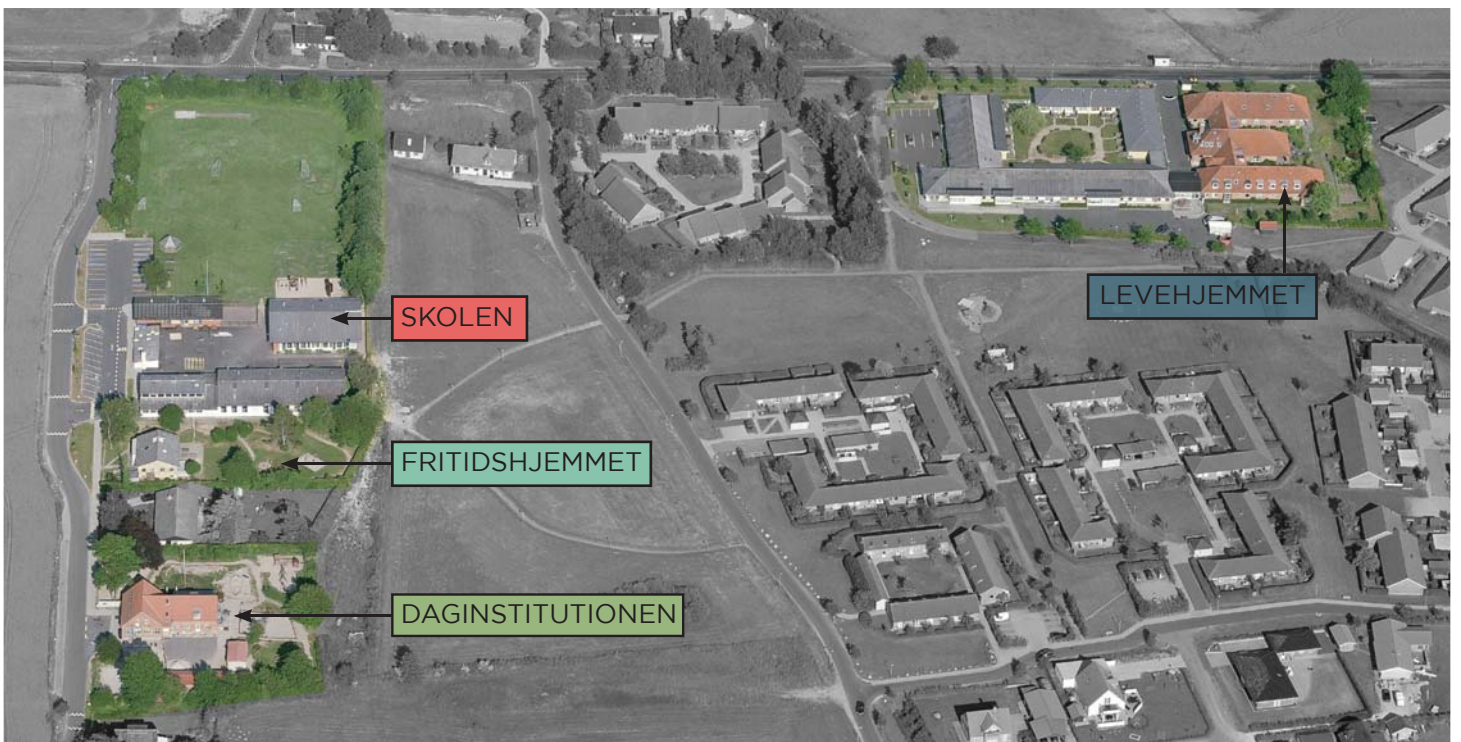


UDVIKLINGSMULIGHEDER

for kommunale ejendomme i Slots Bjergby
Den 12.03.2015



INDHOLD

| | |
|-------------------------------------|----|
| Introduktion..... | 3 |
| Sammenfatning..... | 4 |
| Scenarier..... | 12 |
| ● Levehjemmet..... | 12 |
| ● Slots Bjergby Daginstitution..... | 18 |
| ● Slots Bjergby Fritidshjem..... | 25 |
| ● Hashøjskolen..... | 29 |

INTRODUKTION

I forbindelse med en udmøntning af Slagelse Kommunes nye ejendomsstrategi er Rambøll i samarbejde med kommunens Center for Kommunale Ejendomme (CKE) blevet bedt om at vurdere udviklingsmulighederne for fire kommunale bygninger i Slots Bjergby. Arbejdet er bestilt af Landdistrikts- Teknik- og Ejendomsudvalget (LTE), der henvises til beslutningssag, sagsnr. 330-2014-49397. Det drejer sig om ejendommene på Hashøjvej 7, samt Brovej 1, 3 og 7, som huser levehjem for ældre, børnehave, skole samt fritidshjem og klub.

Der er i den forbindelse afholdt møder med de relevante, kommunale centerledere, kommunens planafdeling og de lokale virksomhedsledere, for at indhente fakta, behov, ønsker og synspunkter fra en bred base.

De fire bygninger er blevet registreret og analyseret med henblik på at sammenfatte deres tekniske tilstand, arkitektoniske og funktionelle værdi. Dette danner baggrund for betragtningerne om deres fremtidige rolle i udviklingen af den samlede ejendomsportefølje. **Bilag 1 indeholder sammenfatningen af dette arbejde.**

Resultatet er en række mulige scenarier og dertil hørende vejledende økonomi. Scenarierne kan kombineres og give et billede af, hvordan man bedst opfylder behov og ønsker, sammenholdt med et overblik over de resulterende bygningsmæssige og økonomiske konsekvenser.

Bilag 2 indeholder beregningsgrundlaget for totaløkonomiske vurderinger, samt forudsætningerne for disse.

Udviklingsmulighederne for levehjemmet på Hashøjvej 7 skal ses i sammenhæng med de betingelser og vilkår, som gør sig gældende for det støttede byggeri. **Bilag 3 indeholder en kort redegørelse for de forhold, som kan have indflydelse på udviklingen af plejecentrets ejendom.**

Scenarierne går mere eller mindre radikalt til værks og kan vægtes på en række forskellige parametre:

- Effektiv arealudnyttelse
- Rumlige/funktionel/arkitektonisk kvalitet ift. kerneaktiviteter og brugere
- Identitetsskabende værdi ift. fremtidig befolkningstiltrækning til Slots Bjergby
- Fremtidig drift og vedligehold af bygningerne over de næste 30 år
- Anlægsudgifter indenfor en årrække på 1-5 år

Scenarierne kan kombineres i forskellige modeller. Scenarierne er ikke færdige løsninger og angiver således alene et sammenligningsgrundlag for drøftelserne af, hvilke retninger, man ønsker at gå i.

I det følgende vises fire sammenfattende modeller for mulige udviklinger af de kommunale ejendomme i Slots Bjergby. Herefter uddybes baggrunden, analysen og de forskellige scenarier for hver bygning.

SAMMENFATNING

Udviklingsmodeller

På de følgende sider foreslås 3 udviklingsmodeller, som består af et antal sammensatte scenarier for de fire ejendomme. Alle modeller er lavet ud fra de to forudsætninger at Levehjemmets gamle fløj ikke anvendes til daginstitutionsformål, og at den, sammen med den nuværende fritidshjemsbygning nedrives. Dette er projektgruppens anbefaling, som uddybes i det følgende afsnit, Model 0 er en status quo, hvor alle bygninger fortsætter uændrede og med samme funktion, som nu. Denne model tjener som sammenligningsgrundlag for de andre modeller.

For hver ejendom fremlægges i det efterfølgende afsnit en række scenarier, der enkelvis belyser fremtidsmulighederne for ejendommene, med fordele og ulemper, samt de økonomiske konsekvenser på kort og lang sigt.

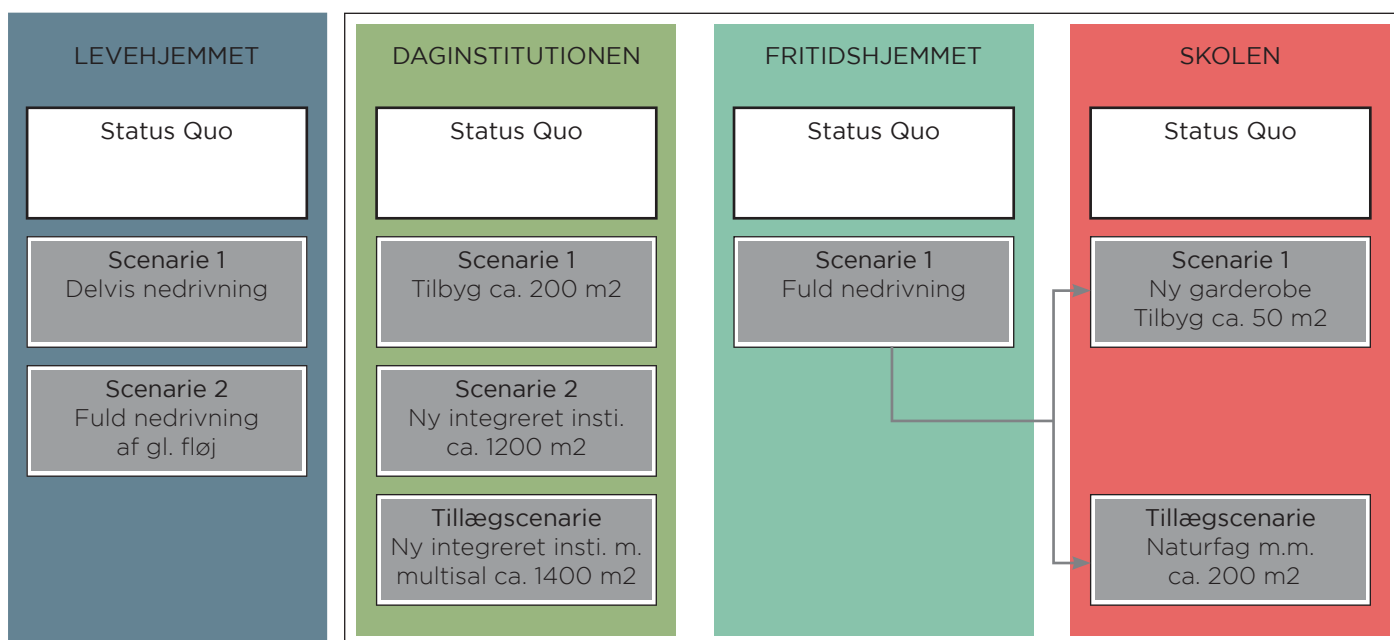
Model 0, status quo

Levehjemmet

| | |
|--|-----------------------|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 0 kr. |
| Indfrielse af lån år 1: | 0 kr. |
| Forpligtigelser overfor LBF år 1: | ? kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 1.250.000 kr. |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 1.250.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30: (1.363.000 kr. /år) | 40.895.000 kr. |

Børneinstitutionerne

| | |
|--|-----------------------|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 0 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 4.470.000 kr. |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 4.470.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30: (1.161.000 kr. /år) | 34.830.000 kr. |



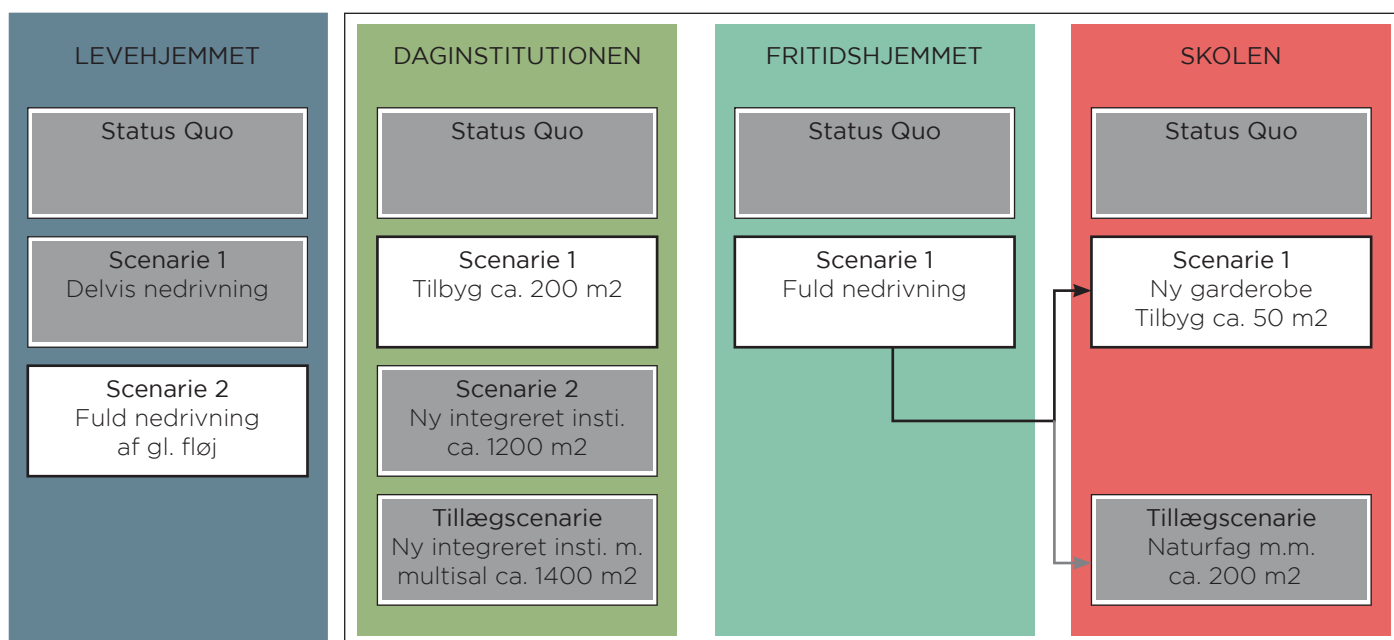


Model 1, den minimale**Levehjemmet**

| | | |
|--|----------------------|---|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 3.530.000 kr. | Impakt ift. status quo: |
| Indfrielse af lån år 1: | 6.358.000 kr. | |
| Forpligtigelser overfor LBF år 1: | 0 kr. | |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 0 kr. | |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 9.888.000 kr. | |
| Driftsomkostninger år 1-30: (0 kr. /år) | 0 kr. | -40.895.000 kr. (-1.363.000 kr./år) |

Børneinstitutionerne

| | | |
|--|-----------------------|---------------------------------------|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 5.010.000 kr. | Impakt ift. status quo: |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 4.180.000 kr. | |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 9.190.000 kr. | |
| Driftsomkostninger år 1-30: (1.159.000 kr. /år) | 34.765.000 kr. | -65.000 kr. (-2.000 kr./år) |



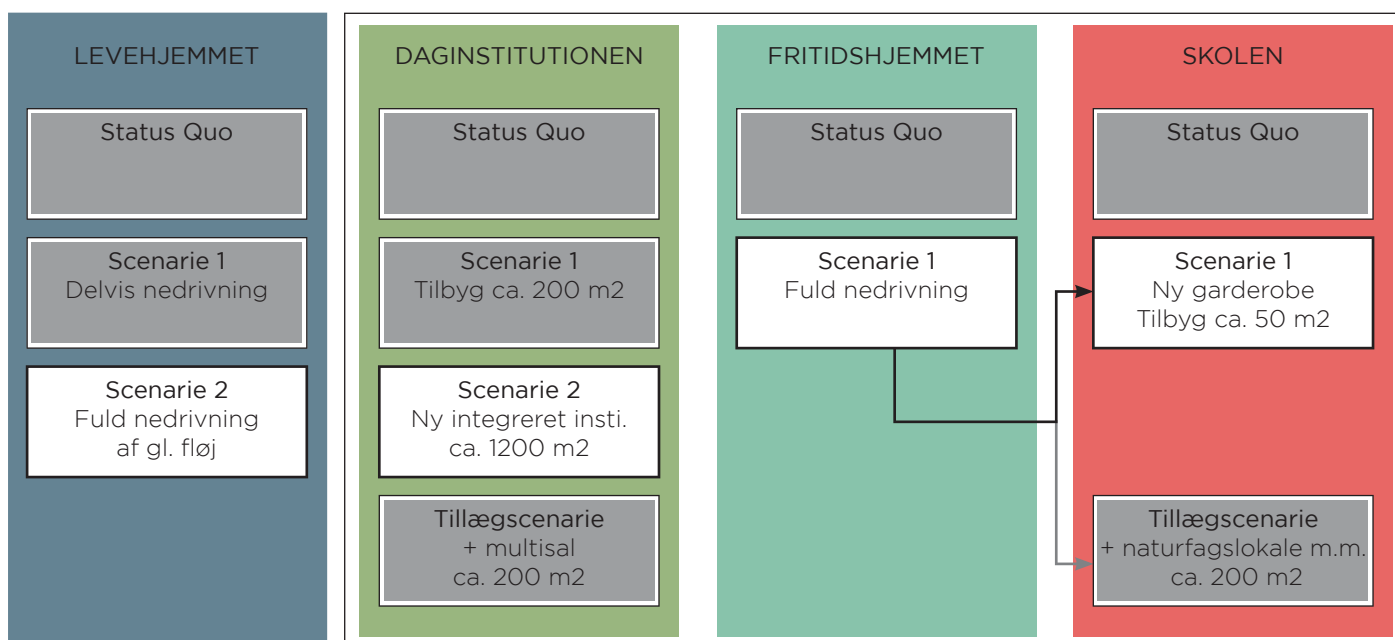


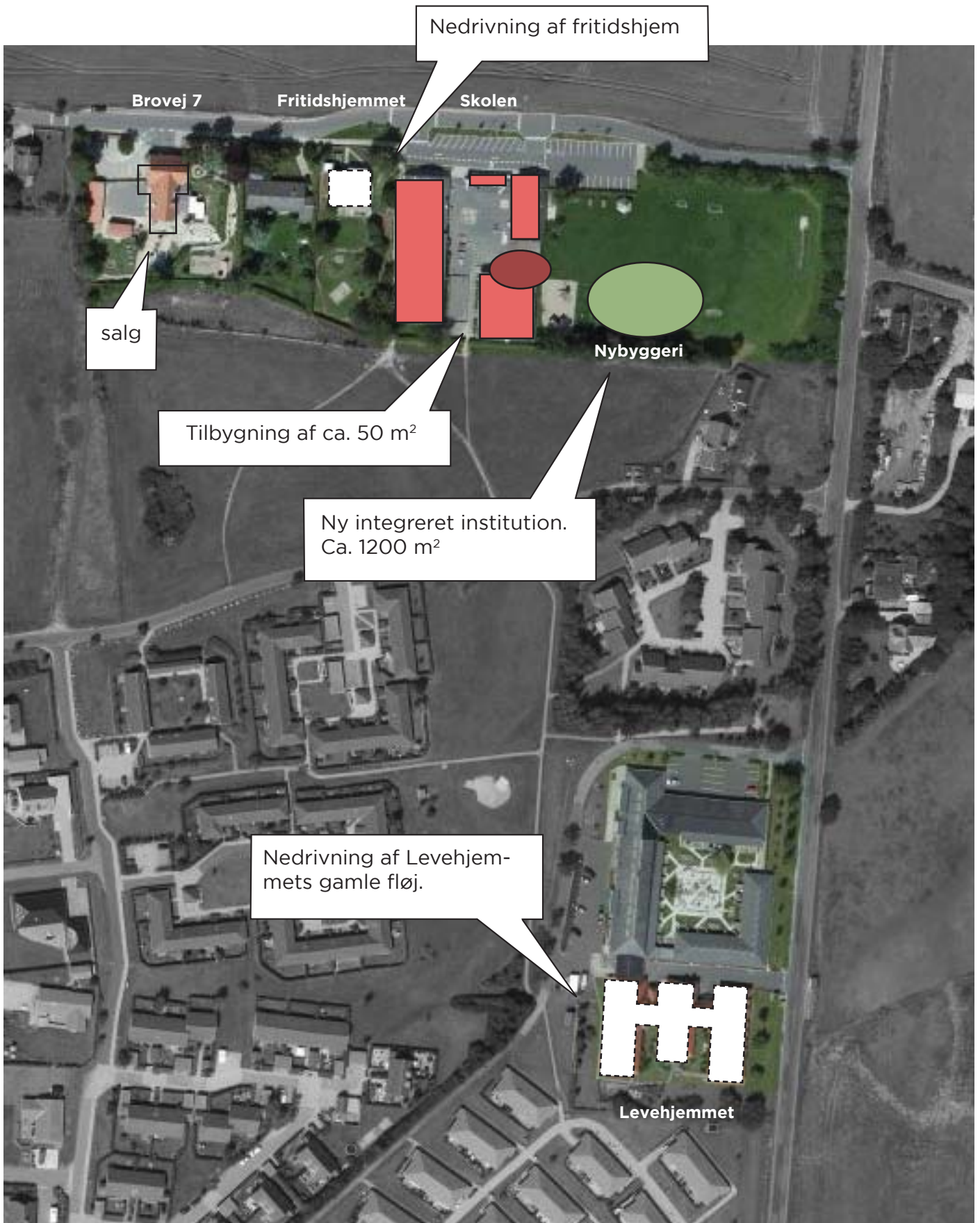
Model 2, den funktionelle**Levehjemmet**

| | | |
|--|----------------------|---|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 3.530.000 kr. | Impakt ift. status quo: |
| Indfrielse af lån år 1: | 6.358.000 kr. | |
| Forpligtigelser overfor LBF år 1: | 0 kr. | |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 0 kr. | |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 9.888.000 kr. | +8.638.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30: (0 kr. /år) | 0 kr. | -40.895.000 kr. (-1.363.000 kr./år) |

Børneinstitutionerne

| | | |
|---|-----------------------|--|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 18.810.000 kr. | Impakt ift. status quo: |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 4.100.000 kr. | |
| Salgsprovenue | -900.000 kr. | |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 22.010.000 kr. | +17.540.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30: (1.483.000 kr. /år) Inklusive kapacitetsudvidelse med 0-2 årige | 44.495.000 kr. | +9.665.000 kr. (+322.000 kr./år) |



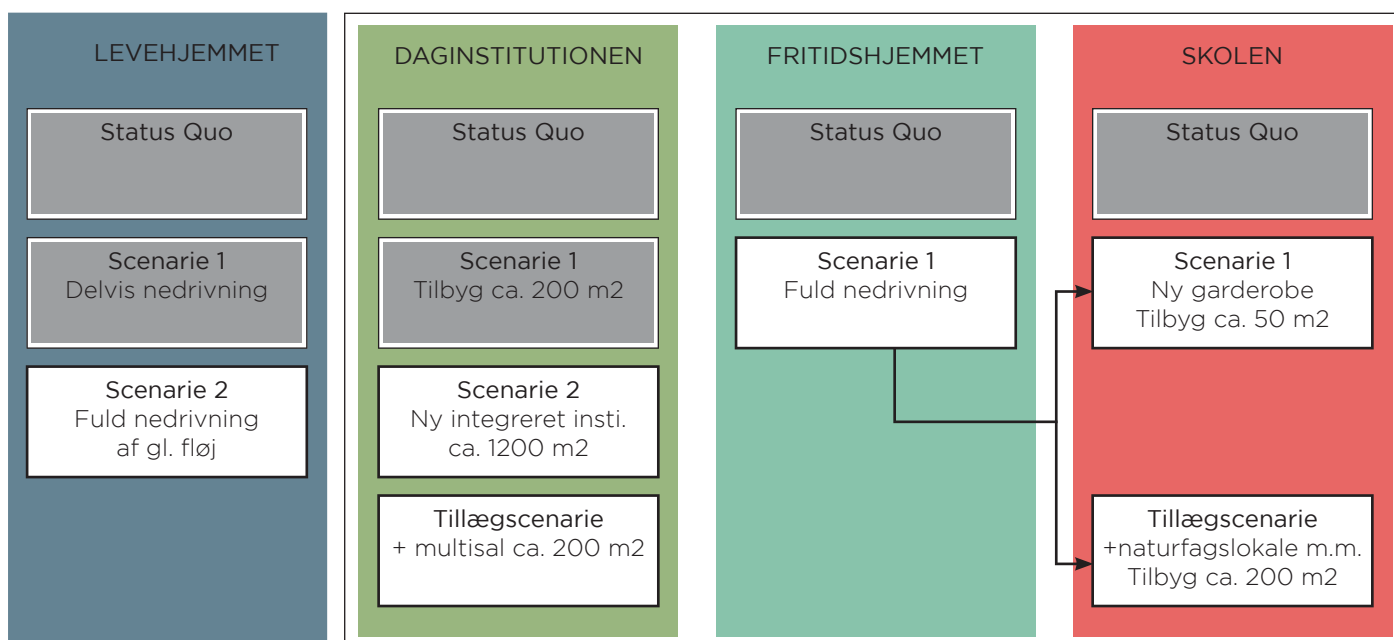


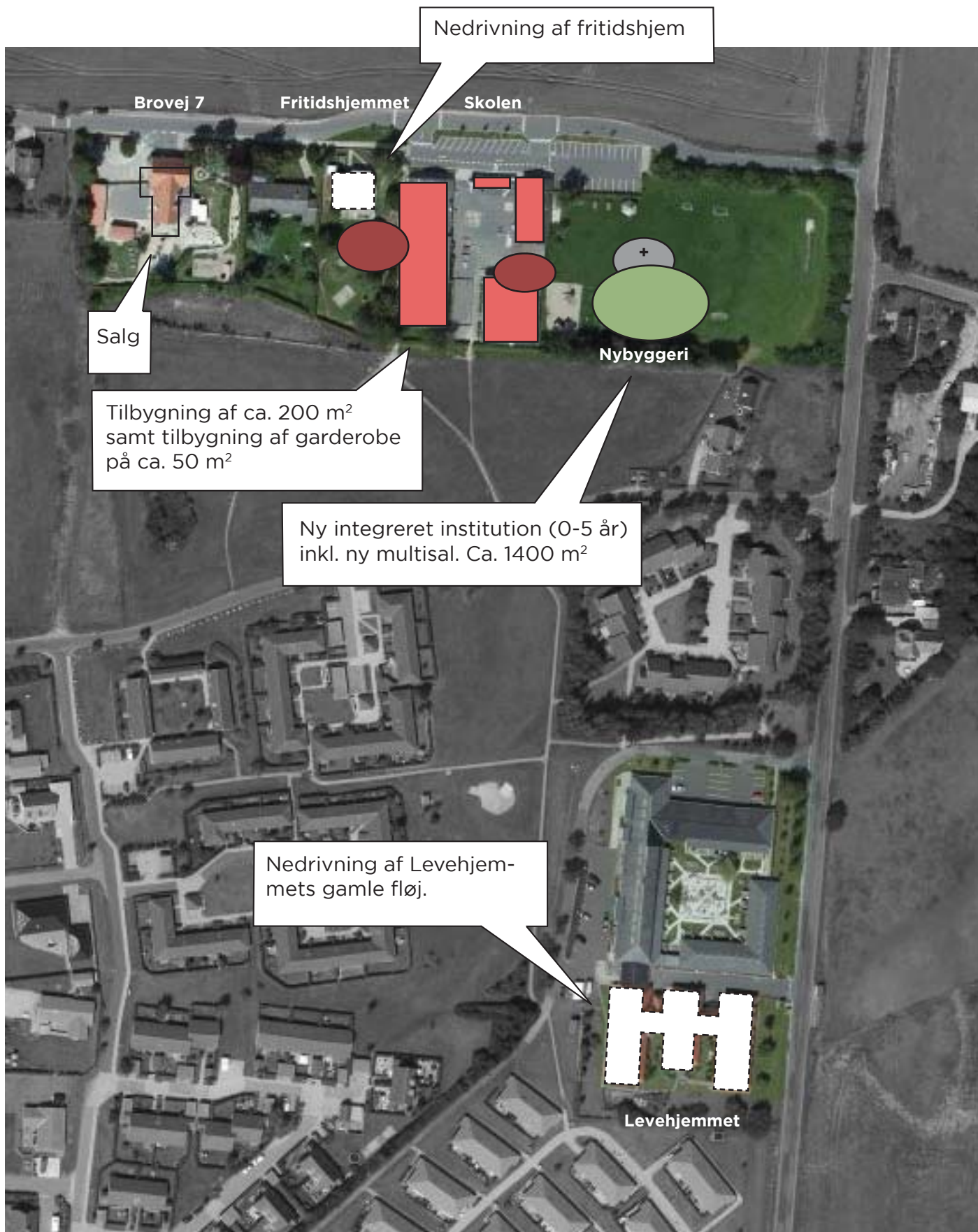
Model 3 den udfoldede**Levehjemmet**

| | | |
|--|----------------------|---|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 3.530.000 kr. | Impakt ift. status quo: |
| Indfrielse af lån år 1: | 6.358.000 kr. | |
| Forpligtigelser overfor LBF år 1: | 0 kr. | |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 0 kr. | |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 9.888.000 kr. | +8.638.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30: (0 kr. /år) | 0 kr. | -40.895.000 kr. (-1.363.000 kr./år) |

Børneinstitutionerne

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Anlægs-/nedrivningsudgift år 1: | 25.850.000 kr. | Impakt ift. status quo: |
| Genopretningsomkostninger år 1-5: | 4.100.000 kr. | |
| Salgsprovenue | -900.000 kr. | |
| Samlet investeringsbehov år 1-5: | 29.050.000 kr. | +24.580.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30: (1.768.500 kr. /år) Inklusive kapacitetsudvidelse med 0-2 årige | 53.055.000 kr. | +18.225.000 kr. (+608.000 kr./år) |





LEVEHJEMMET BJERGBYPARKEN

Hashøjvej 7

Nuværende kapacitet:

Areal (BBR): I alt inkl. kælder **4.464 m²** / grundplan **2.610 m²**

Areal Slagelse Kommune:

Arealer fordelt på en ældre fløj fra 1955 (ombygget 1994 og 2003) og en nyere fløj (hhv. 1971 og 2003)

Levehjemmet indeholder **50 boliger** til ældre (1 parbolig) med tilhørende fælles- og servicearealer. Heraf er pt. **15 tomgangsboliger**.

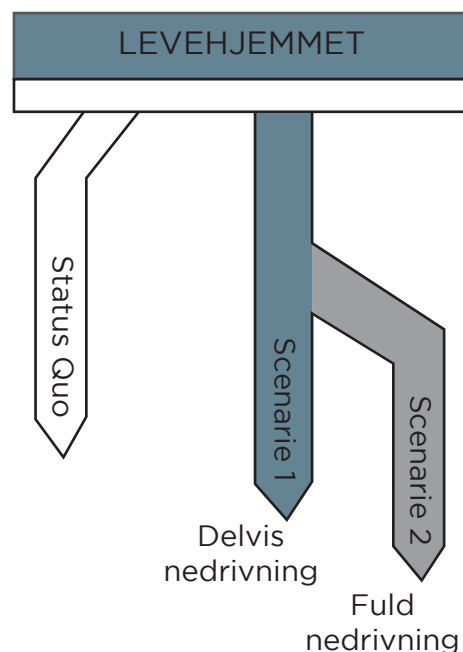
Fremtidige behov:

Slagelse Kommune, Center for Sundhed og Omsorg, oplyser **behov for 36 ældreboliger** i fremtiden.

Baggrund

Levehjemmet Bjergbyparken består af to fløje, en nyere, velfungerende fløj med 35 almene ældreboliger i et åbent levemiljø, og en ældre fløj, hvoraf store dele i dag kører i tomgang. Kommunen valgte i 2011, at rømme driftsarealerne på 1.salen af den gamle fløj. I 2013, i forbindelse med påbud fra arbejdstilsynet vedrørende enkelte badeværelser, lukkedes de 15 boliger i den gamle fløj.

I den gamle fløj er pt. en større festsal og et produktionskøkken i brug til højtider, samt daglig bagning af brød og kager til levehjemmets beboere. Der er et lille vaskerum, samt rum indrettet til beboerkøbmand og frisør. Desuden bruges to af de nedlagte boliger til hhv. administrativt areal og kryberum til dagplejen, som lejlighedsvist anvender festsalen til legestue/rytmik, ligesom salen bruges lejlighedsvist til gymnastikhold og andre eksterne aktiviteter.



Kælderen under den gamle fløj udnyttes til depoter og arealer til bygningsdriften. Her forefindes elevator, som betjener adgang til kælderarealer under både den ældre og den nyere fløj.

Kommunen kører pt. med store tomgangsudgifter på denne fløj, idet den dækker huslejen på de 15 tomme boliger samt drift og vedligehold af de forholdsvis store servicearealer. Desuden påvirker den fortsatte drift af fløjen huslejen for de resterende beboere, idet boligafdelingen står for den andel af driften, som vedrører fællesboligareal og fælleslokaler. En afklaring af forholdstallene på fællesareal hhv. serviceareal pågår. For at minimere driftsudgifterne i forbindelse med den gamle fløj har man valgt at lade 1. salen stå uopvarmet og kun foretage de mest nødvendige indgreb ved bygningskader på tag og installationer. Dette har forårsaget en begyndende nedbrydning af bygningen og det vurderes at der er risiko for skimmeldannelse, forårsaget af kondens, i etageadskillelsen mellem stue og 1.sal. Stueetagen er delvis opvarmet og bliver rengjort efter behov.

Der er optaget lån i forbindelse med tilbygning af 12 beboelsesenheder, renovering og ombygning af ejendommen, ligesom den er behæftet med forpligtelser overfor Landsbyggefonden i forbindelse med støttesag. Afklaring af disse forhold pågår.

Analyse

I forbindelse med de eskalerende udgifter, uden værdi for kommune og beboere, er der kigget på fremtidige muligheder for den gamle fløj. Den nyere fløj er ikke medtaget i følgende muligheder og scenarier, da denne fløj fungerer fysisk uafhængigt ifm. dækning af behovene til de 36 nuværende beboere. Der gøres dog opmærksom på, at alle beslutninger omkring ændringer vedrørende den gamle fløj, herunder økonomiske disponeringer, betragtes som beslutninger vedrørende den samlede boligafdeling. Derfor skal processen ske i samarbejde med boligafdelingen, ligesom alle arealmæssige og økonomiske konsekvenser i forbindelse med boligafdelingens videre drift skal tydeliggøres. Omfanget af denne proces afklares pt.

Følgende mulige udviklinger er analyseret, men fundet uegnede

Daginstitutionen ind i Levehjemmets gamle fløj:

En mulighed, som er undersøgt, er at ombygge/indrette fløjen til Slots Bjergby Daginstitution, som i nuværende lokaler har udfordringer med kapacitet og fleksibilitet i udnyttelse af deres rammer.

Dog vurderes bygningen ikke egnet hertil. Den har ikke den fornødne størrelse, fleksibilitet og geometri til at kunne danne funktionelle rammer om en daginstitution. Især vil der være store udfordringer med at dække behovet for udeareal og legeplads til børnene. Bygningens store vedligeholdsefterslæb (nedbrydningsgrad), samt det forhold at den er bygget og ombygget til boligformål gør at omkostningerne ikke er proportionelle med den værdi, som kommunen ville få ud af en sådan ombygning.

Andre boligformål:

En anden mulighed er at ombygge/indrette fløjen til andre boligformål, f.eks. bofællesskab til ældre. Dog vurderes bygningen ikke egnet hertil. De nuværende boliger er små, utidssvarende og uden egne køkkener. Derfor vil der skulle forholdsvis store ombygninger/ boligsammenlægninger til at gøre fløjen brugbar til andre boligformål. Dette samt bygningens store vedligeholdsefterslæb (nedbrydningsgrad), gør at omkostningerne ikke vurderes proportionelle med den husleje, som de nuværende og kommende beboere ville få ved denne ombygning.

Scenarier

Projektgruppen har set på tre scenarier for udviklingen af Levehjemmets bygninger.

Scenarie 0 - Status Quo

Bebyggelsen bevares med delvis tomgang, som i dag. Klimaskærm og installationer genoprettes, hvor der er kritiske skader, og der gennemføres fortsat vedligehold af facader og tag samt installationer, for at undgå den fortsatte nedbrydning af bygningen. Der er ikke indregnet udbedringer indvendigt på 1.salen, idet disse ikke anses for brugbare i nogen henseender i fremtiden. De ubenyttede arealer driftes ikke indvendigt, men frostsikres med et minimum af opvarmning.

Behov dækket

- 35 almene ældreboliger med servicearealer (heraf 1 parbolig).



Bygningen som den er i dag samt indhentning af større vedligeholdelseefterslæb

Fordele

- Fortsat adgang til stor festsal og produktionskøkken
- Fortsat udnyttelse af birum til servicefunktioner
- Fortsat adgang til bygningsdriftens arealer i kælderen
- Fortsat elevatoradgang til hele kælderen
- Realkreditlån vedr. denne bygningsdel indfries efter betalingsplanen

Ulemper

- Fortsatte tomgangsudgifter for kommunen på de 15 boliger og 1. salen.
- Fortsatte driftsudgifter for kommunen på de relativt store servicearealer, som er i delvis brug.
- Fortsatte driftsudgifter for kommunen OG beboerne på de relativt store fællesarealer, som er i delvis brug.
- Risiko for yderligere nedbrydning af bygningsdele, hvis bygningen ikke vedligeholdes, kan betyde eskalerende udgifter for både kommunen og beboerne i fremtiden.
- Det er ikke ifølge Almenboligloven lovligt at anvende boligareal og fælles boligareal til andre formål. Dette kan afstedkomme krav fra Landsbyggefonden ift. forpligtelser for tilbagebetaling.

Scenarie 0, vejledende økonomi

| | |
|--|------------------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 0 kr. |
| Forpligtelser overfor Landsbyggefonden | ?? kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 1.250.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30 | 40.895.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 42.145.000* kr. |

*I udgifterne indgår akutvedligehold og løbende vedligeholdsforanstaltninger ifm. at stoppe nedbrydningen af de kritiske bygningsdele, det nødvendige vedligehold samt drift af de bygningsdele, som er i brug. Varmeudgifter ifm. frostsikring af de tomme arealer. Tomgangsleje på de 15 boliger. Vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

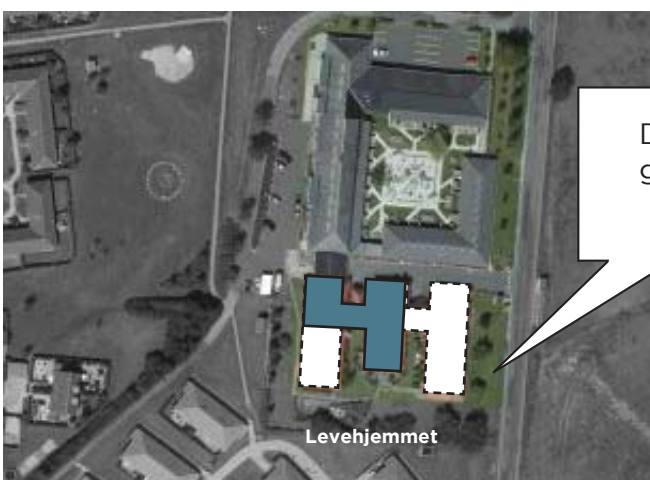
Slagelse Kommune afholder tomgangshusleje samt drift og vedligehold af servicearealer, mens Levehjemets beboere, over huslejen, finansierer drift og vedligehold af fællesarealer. Afklaring af forholdstal for hhv. kommune og beboere pågår.

Scenarie 1 - Delvis nedrivning af den gamle fløj

Her foreslås en delvis nedrivning af fløjen, samt en fuld nedrivning af tag og 1. sal og erstatning med nyt tag over den tilbageværende bygning (se illustration). Desuden påbygning af nye gavle, samt udbedring/ tilpasning af de bygningsdele, som berøres af nedrivningen.

Behov dækket

- 35 almene ældreboliger med servicearealer (heraf 1 parbolig).



Delvis nedrivning af den gamle fløj

Levehjemmet

Fordele

- Fortsat adgang til stor festsal og produktionskøkken.
- Fortsat udnyttelse af servicearealer til vaskeri, købmand og frisør.
- Fortsat adgang til bygningsdriftens arealer i kælderen.
- Fortsat elevatoradgang til hele kælderen.
- Ingen tomgangs- og driftsudgifter på 13 boliger, samt hele 1. sal.
- Mindre areal giver færre drift/vedligeholdsgudgifter.

Ulemper

- Ombygning, samt fortsatte drifts- og vedligeholdsgudgifter på det forholdsmæssigt store fællesareal skal finansieres af boligafdelingen. Ved nedlæggelsen af de 13 boliger, vil udgiften skulle fordeles på de resterende huslejer.
- Fortsat kommunal tomgangsgudgift på 2 boliger/eller omlægning til serviceareal, (forpligtelse overfor Landsbyggefonden ved omdannelse af boligarealet må afklares).
- Fortsatte driftsgudgifter på det forholdsmæssigt store serviceareal.
- Realkreditlån på denne bygningsdel skal indfries ifm. nedlæggelsen af boligerne.
- Den tilbageværende bygningsdel vil komme til at syne arkitektonisk ubegrundet. Dette er ikke befordrende for Levehjemmets og bydelens image.

Scenarie 1, vejledende økonomi

| | |
|--|------------------------|
| Anlægsomkostning år 1 | 4.000.000 kr. |
| Indfrielse af lån år 1 | 5.105.000*kr. |
| Forpligtelser overfor Landsbyggefonden | ?? kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 0 kr. |
| Driftsomkostninger over 30 år | 7.170.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 16.275.000**kr. |
| Besparelse over 30 år ift. status quo | 25.870.000 kr. |

*Forudsætninger for dette skønsmæssige beløb iht. bilag 3

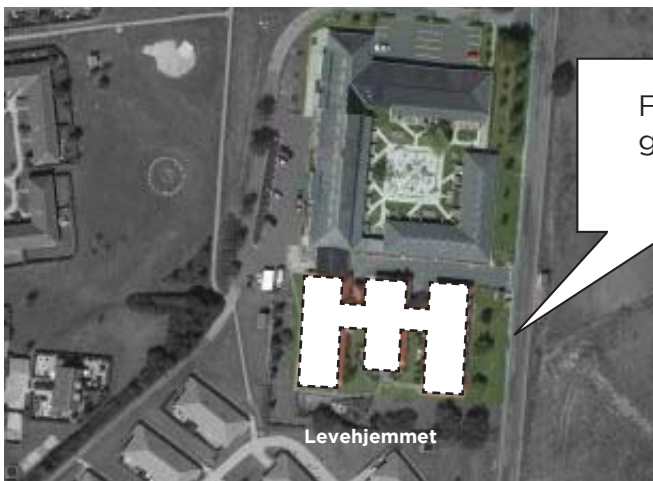
**I udgiften indgår delvis nedrivning af fløjen og genetablering af gavle og tag over stueetage, samt de løbende udgifter til vedligehold og drift. Der vil ikke være behov for genopretninger, ud over det almindelige løbende vedligehold. Anlæg, vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

Scenarie 2 - Fuld nedrivning af den gamle fløj

Her foreslås en fuld nedrivning af fløjen, med påbygning af ny gavl, samt udbedring/ tilpasning af de bygningsdele, som berøres af nedrivningen. Ved denne model bør der ske en ny beregning af fællesarealer/servicearealer.

Behov dækket

- 35 almene ældreboliger med servicearealer (heraf 1 parbolig).



Fuld nedrivning af den gamle fløj

Fordele

- Ingen tomgangsudgifter på 15 boliger og 1. salen.
- Nedbringelse af driftsudgifter på servicearealer (kommunen).
- Nedbringelse af boligudgifter på fællesarealer (beboere).
- Mulighed for at afskrive alle forpligtelser over for Landsbyggefonden på de nedlagte boliger.
- Sammenhængende arkitektur.

Ulemper

- Realkreditlån på denne bygningsdel skal indfries ifm. nedlæggelsen af boligerne.
- Der skal fortættes i de resterende fællesarealer for at bibeholde en festsals-funktion.
- Fremtidig festsal vurderes i denne model ikke at kunne optage dagplejen og andre eksterne brugere.
- Der skal fortættes i de resterende servicearealer for at bibeholde vaskefunktion og eventuelt frisør, købmand og produktionskøkken (sidstnævnte vurderes svær at etablere indenfor bygningsrammen).
- Bygningsdriften vil have mindre arealer til rådighed på matriklen.
- Der vil ikke være elevatoradgang til kælderniveau, idet den erstattes med udendørs rampe.

Scenarie 2, vejledende økonomi

| | |
|--|----------------|
| Anlægsomkostninger nu (nedrivning) | 3.530.000 kr. |
| Indfrielse af lån | 6.358.000*kr. |
| Forpligtelser overfor Landsbyggefonden | 0 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 0 kr. |
| Driftsomkostninger over 30 år | 0 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 9.888.000 kr. |
| Besparelse over 30 år ift. status quo | 32.257.000 kr. |

*Forudsætninger for dette skønsmæssige beløb iht. bilag 3

SLOTS BJERGBY DAGINSTITUTION

Brovej 7

Nuværende kapacitet:

Areal (Slagelse Kommune): I alt ekskl. kælder **456 m²** / grundplan **249 m²**

Bygget som landsbyskole med lærerbolig i 1905 (ombygget 2004)

Bygningen danner i dag ramme for **76 børn** i alderen 3-5 år, plus 23 voksne.

Fremtidige behov:

Slagelse Kommune, Center for Dagtilbud, angiver en prognose på **68-80 børn** i alderen 3-5 år, mellem 2019 og 2029. (Der regnes med 80 børn i scenarierne).

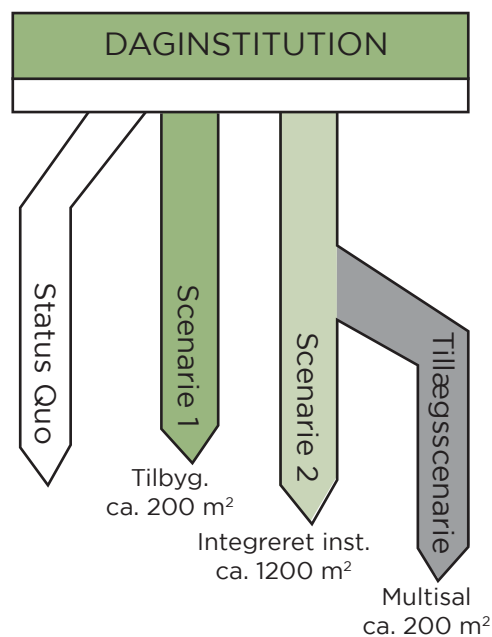
Desuden er der et ønske om at tilvejebringe vuggestuetilbud. Her angives en prognose på 47-52 børn i alderen 0-2 år. (Der regnes med 52 børn i scenarierne).

Baggrund

Slots Bjergby Daginstitution består af 3 afdelinger: Børnehaven (de 3-5 årige) huses i dag i den oprindelige landsbyskole på Brovej 7. Fritidshjemmet "Pomfritten" (de 6-10årige), huses på Brovej 3 og klubben (de 11-14årige) benytter Hashøjskolens lokaler. De 0-2årige bliver pt. passet i dagpleje og indgår således ikke pt. i arealpuljen.

Bygningen på Brovej 3 huser altså 3 børnehavgrupper. 2 børnehavegrupper, samt personalefaciliteter i en høj stueetage, samt en børnehavegruppe og projektrum i en tagetage med skråvægge. Der er tillige en busordning, som gør at én gruppe er ude af huset 4 dage om ugen.

Børnehaven har et stort udeareal med skur til legeredskaber og en pavillon til ude/inde- ophold. Der er godkendte køkkener på to af stuerne, og der er etableret tilgængelighed til stueetagen i det omfang, det har været muligt.



Børnehavens personale melder om manglende plads, især er der mangel på depot- og birum. Endvidere lider administrationspersonalet og det pædagogiske personale under meget trange pladsforhold.

Som et led i indeværende undersøgelse har opgaven været at undersøge alternativ placering af daginstitutionen, bl.a. i den tomme fløj af Levehjemmet, Hashøjvej 7, som beskrevet andetsteds i rapporten. I forbindelse med undersøgelse af alternative placeringer er der udtrykt ønsker om at der tænkes i en integreret institution med vuggestue, børnehave, fritidshjem og klub (børn fra 0-14 år). Desuden ønskes nærhed til Hashøjskolen, for at udnytte lokalesynergien og give de bedste rammer for det samarbejde, som de to institutioner har omkring børnene og læringen. Et samarbejde, som bl.a. er en af forudsat i den nye folkeskolereform.

Analyse

En analyse af børnehavens faktiske arealer, viser et billede, som svarer fint til personalets oplevelse.

En registrering af hhv. det frie "børneopholdsareal" og bygningens bruttoareal, er holdt op imod bygningsreglementets minimums krav (SBI's anvisning 230 til BR), samt Slagelse Kommunes egne kvalitetsniveauer for daginstitutioner. En teoretisk udregning af kapaciteten på baggrund af et krav om 3,5 m² børneopholdsareal pr. barn (SBI's anvisning, kvalitetsniveau B) viser en kapacitet til 73 børn i bygningen. Dog vil en opgørelse, baseret på bygningens bruttoareal og med en arealnøgle på 8,7 m² pr. barn (Slagelse Kommune) resultere i en kapacitet til 52 børn i bygningen. Der er altså et forholdsmæssigt stort frit børneopholdsareal ift. bygningens bruttostørrelse og en stor mangel på personalearealer og birum. Der er desuden en del ineffektivt areal i bygningen, da tagetagen har skråvægge til skunk og et stort areal optages af trappe mellem de to etager. Projektteamets vurdering er at bygningen med rimelighed kan optage 52-60 børn i det daglige, med et gennemsnits bruttoareal på lige omkring 8m² pr. barn, og at der er et reelt behov for en optimering af personalefaciliteter og birum.

De nuværende rammer giver udfordringer mht. tilgængelighed og fleksibilitet imellem børnegrupper og personale, da aktiviteterne fordeles over to etager. Der er muligheder for indvendige ombygninger og fortætninger, som giver nogle muligheder for en mere effektiv udnyttelse. Dog vil en optimering af den gamle bygning altid være indenfor rammerne af det oprindelige hus' logik og dermed ikke 100 % rettet mod den aktuelle funktion. Dette giver især udfordringer i spidsbelastningsperioderne tidlig sommer hvert år.

Bygningen er i forholdsvis god stand og robust i sine materialer og detaljer. Især rummene i den høje stueetage er fint forsynet med dagslys, og der lægges vægt på adgangen til de store udearealer. Bygningen repræsenterer en fin og for perioden tidstypisk arkitektur, og har, i form af sin oprindelige funktion, en vis kulturhistorisk betydning for Slots Bjergby. En nedrivning af bygningen til fordel for en ny bygning på grunden kan derfor ikke anbefales. Derimod vil bygningen kunne anvendes til en mindre institution eller til beboelse med liberalt erhverv. Der er et mindre vedligeholdsefterslæb, som i den videre drift af bygningen skal indhentes.

Scenarier

Projektgruppen har set på tre scenarier og et tillægsscenario for Slots Bjergby Daginstitution.

Scenarie 0 - Status Quo

Bygningen fortsætter i sin funktion af børnehave. Der udføres de anbefalede genopretninger, samt løbende vedligehold og drift af bygningen, indvendigt og udvendigt.



Behov dækket

- Op til 60 børnehavepladser.

Behov ikke dækket

- Nuværende behov for 16 børnehavepladser (i alt 76), når der ikke tages højde for busordningens kapacitet.
- Fremtidig behov for yderligere 4 børnehavepladser (i alt 80)
- Behov for børnegarderober og birum
- Behov for passende administrations- og personalearealer (i alt 23-24 medarbejdere).

Ønsker ikke dækket

- Der kan ikke tilvejebringes vuggestue

Ulemper

- Dårlig tilgængelighed og fleksibilitet
- Dårligt arbejdsmiljø for personalet
- Igen fremtidssikring ift. merbehov
- Ingen mulighed for integreret institution
- Ikke optimal bygningsdrift

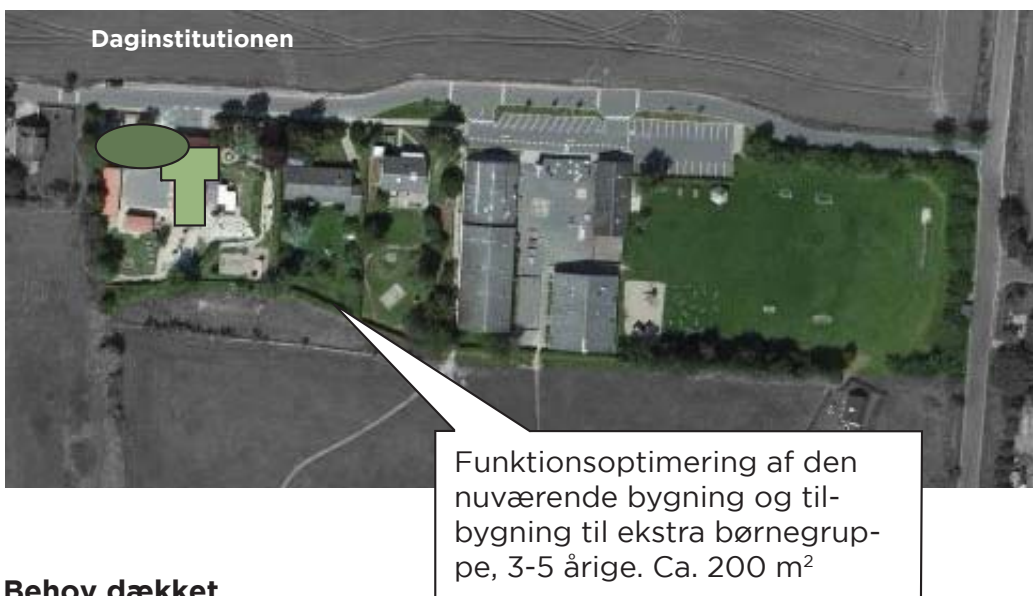
Scenarie 0, vejledende økonomi

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 0 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 80.000 kr. |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 10.300.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år: | 10.380.000*kr. |

*I udgiften indgår genoprettende vedligehold, samt løbende vedligehold og drift. Vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

Scenarie 1 - Funktionsoptimering af den nuværende bygning og tilbygning til ekstra børnegruppe, 3-5 årige.

Bygningen på Brovej 7 fortsætter i sin funktion af børnehave. Der foretages indvendige funktionsoptimeringer for at tilvejebringe bedre rammer om administration, personale og bi-funktioner. Børnegrupperne vil i den forbindelse skulle omorganiseres i huset. Der udføres de anbefalede genopretninger samt løbende vedligehold og drift af bygningen, indvendigt og udvendigt. Der udbygges med ca. 200 m², som kan optage en ekstra børnegruppe på 24 børn. (Matriklen kan under gældende lokalplan udbygges med i alt 325 m²).

**Behov dækket**

- Op til 84 børnehavepladser.

Ønsker ikke dækket

- Der kan ikke tilvejebringes vuggestue

Fordele

- Forbedret tilgængelighed og fleksibilitet
- Forbedret arbejdsmiljø for personalet
- Fremtidssikring ift. merbehov, børnehavebørn

Ulemper

- Ikke optimal tilgængelighed og fleksibilitet
- Ikke optimalt arbejdsmiljø for personalet
- Ikke optimal bygningsdrift
- Ingen mulighed for integreret institution.

Scenarie 1, vejledende økonomi

| | |
|--|----------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 4.200.000 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 80.000 kr. |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 14.720.000*kr. |
| <hr/> | |
| Udgifter i alt over 30 år | 19.000.000 kr. |
| | |
| Merudgifter over 30 år ift. status quo | 8.620.000 kr. |

*1 udgiften indgår nyanlæg, genoprettende vedligehold, samt løbende vedligehold og drift af bygninger. Anlæg, vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

Scenarie 2 - Nybyggeri af integreret institution, 0-5 årige

Der bygges en ny institution på 1200 m², som kan optage i alt 132 børn, og lever op til Slagelse Kommunes retningslinjer for integreret institution (kvalitetsniveau B). Det anbefales at der kigges på en placering op ad Hashøjskolen, Brovej 1, for ligeledes at give de bedste muligheder for synergi og samarbejde mellem de to institutioner. Ved et byggeri af denne størrelse på skolens matrikel forudsættes dog at de kommunalt ejede friarealer umiddelbart syd for skolens matrikel kan inddrages (om-matrikulering) og indrettes til udeophold for institutionerne.

Behov dækket

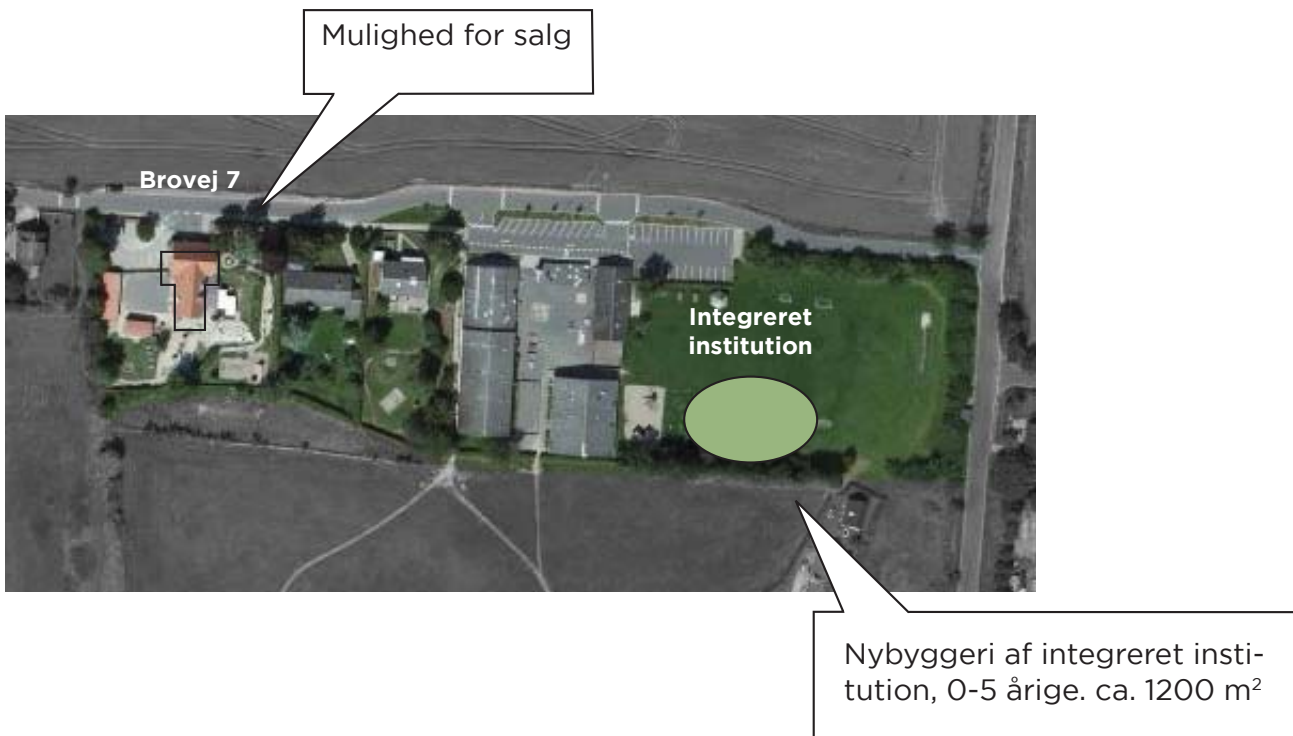
- 132 børnehave- og vuggestuepladser.

Ønsker dækket

- Integreret institution for vuggestue og børnehave.

Ønsker ikke dækket

- Integreret institution, inkluderende fritidshjem og klub (behandles under scenarier for Hashøjskolen).



Fordele

- 100 % funktionssvarende rammer om børn, pædagogik og læring
- Optimal tilgængelighed og fleksibilitet
- Optimalt arbejdsmiljø for personalet
- Fremtidssikring ift. merbehov, børnehavebørn og vuggestuebørn
- Optimale rammer for synergi og samarbejde med skolen (forudsat placering tæt herved)
- Optimal bygningsdrift
- God signalværdi ift. at fastholde og tiltrække borgere til Slots Bjergby

Scenarie 2, vejledende økonomi

| | |
|--|------------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 18.000.000 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 0 kr. |
| Salgsprovenue | -900.000*kr |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 24.450.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år (Inklusive kapacitetsudvidelse med 0-2 årige) | 41.550.000**kr. |
| Merudgifter over 30 år ift. status quo | 31.170.000***kr. |

* Beløb er hentet fra Slagelse Kommune intern vurdering

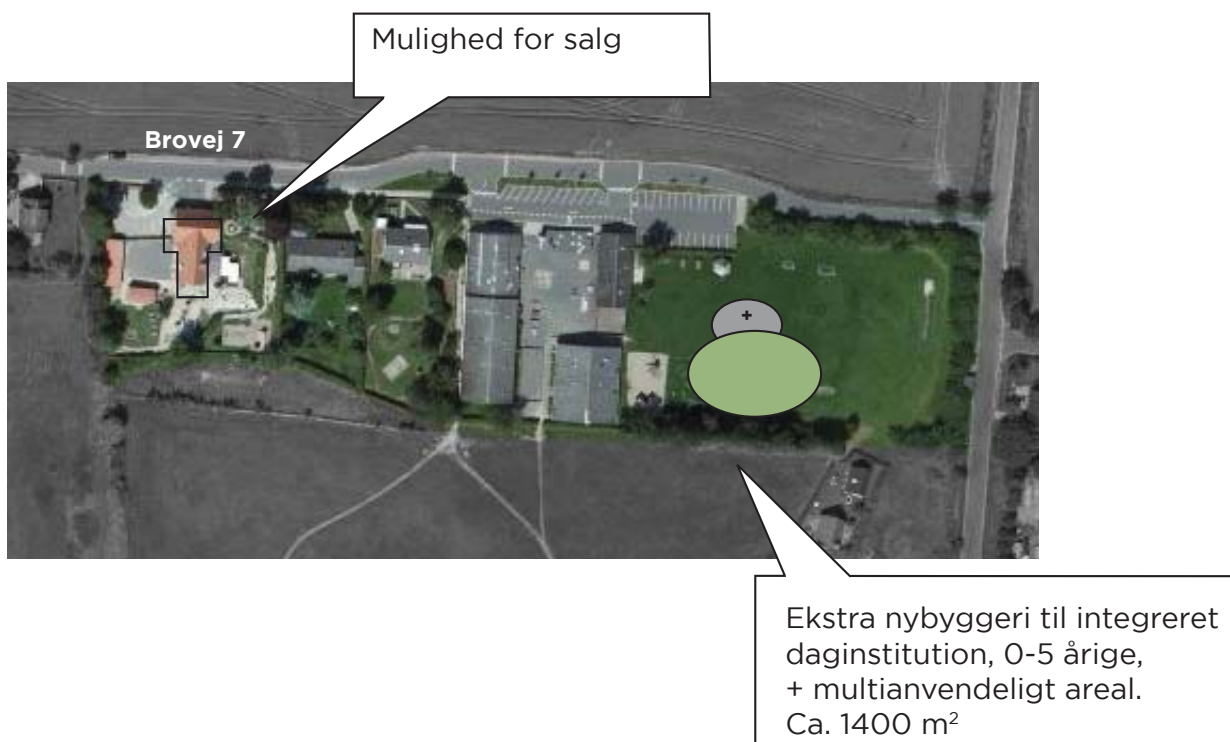
**I udgiften indgår nyanlæg, samt løbende vedligehold og drift af bygninger.

Anlæg, vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

*** I merudgiften er ikke indregnet evt. besparelser ved nedlægning af dagplejen.

Tillægsscenarie til scenarie 2 - Ekstra nybyggeri til multianvendeligt areal

Der bygges ekstra 200 m² til scenarie 2. Det kan være særlige aktivitetsrum, multisal eller anden multianvendelig funktion, som kan indrettes så de også kan optage aktiviteter udenfor daginstitutionen. Herved vil man kunne opnå kvalitetsniveau A på daginstitutionen, samt imødekomme nogle af de ønsker, der er omkring samarbejde og læring på tværs. Dette areal vil desuden kunne imødekomme nogle af skolens ønsker om funktionsudvidelser. (behandles under Hashøjskolen).



Scenarie 2 + Tillægsscenarie, vejledende økonomi

| | |
|--|------------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 21.440.000 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 0 kr. |
| Salgsprovenue | -900.000*kr |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 28.510.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år (Inklusive kapacitetsudvidelse med 0-2 årige) | 49.050.000**kr. |
| Merudgifter over 30 år ift. status quo | 38.670.000***kr. |

* Beløb er hentet fra Slagelse Kommune intern vurdering.

**I udgiften indgår nyanlæg og løbende vedligehold og drift af bygninger, samt mindre funktionsændringer på skolen. Anlæg, vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

*** I merudgiften er ikke indregnet evt. besparelser ved nedlægning af dagplejen.

SLOTS BJERGBY FRITIDSHJEM

“Pomfritten”. Brovej 3

Nuværende kapacitet:

Areal (BBR): I alt inkl. kælder **267 m²** / grundplan **139 m²**
Bygget som lærerbolig til skolen i 1959 (ombygget 2004)

Bygningen danner i dag, sammen med Hashøjskolen, ramme for **50-60 børn** i alderen 6-10 år i fritidsordning. Fritidshjemmet hører organisatorisk under Slots Bjerby Daginstitution, men betjener børn i skolens klassetrin 0-4.

Fremtidige behov:

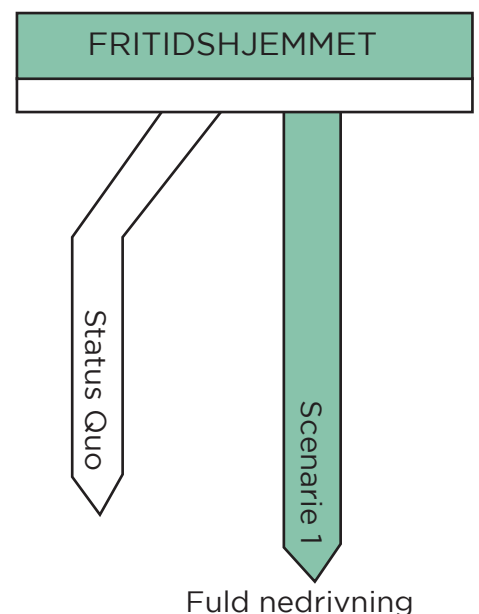
Slagelse Kommune, Center for Dagtilbud angiver en prognose på **67-84 børn** i denne aldersgruppe, mellem 2019 og 2029. (Der regnes med 80 børn i scenarierne)

Baggrund

Fritidshjemmet er nabo til skolen og har til huse i et forhenværende parcelhus med et større udeareal tilknyttet. Beliggenheden mellem skole og daginstitution er passende, idet fritidshjemmet udgør et overlap for børnene mellem personalet i daginstitutionen og deres skoleliv. Huset anvendes lejlighedsvis til undervisningsformål, som supplement til skolens lokaler og ligeledes lejlighedsvis til legestue for områdets dagplejetilbud. Der er ikke pt. særskilte personalefaciliteter i bygningen, personalet indgår i daginstitutionens normering og dermed børnehavens administrations- og personalearealer.

Analyse

Bygningen har et forholdsvist stort vedligeholdsefterslæb og virker generelt nedslidt og trist både indvendigt og udvendigt. Indvendigt præges huset af mange små rum (forhenværende



værelser), og man har måttet tage hele kælderen i brug for at imødekomme behovet for depot, garderobeplads og toiletfaciliteter til børnene. Dette har afstedkommet store ombygninger, bl.a. overdækning af den udvendige kældertrappe ifm. adgang for børnene. Huset vurderes meget lille i forhold til antallet af børn nu og der er slet ikke plads til et fremtidigt méringtag af børn. Der kunne evt. foretages mindre pladsoptimeringer indvendigt, men der er ikke større udviklingspotentialer på spil. Arkitektonisk vurderes bygningen ikke at have større værdi i forbindelse med Slots Bjergbys arkitektoniske/kulturhistoriske arv.

Det har været vurderet, om det på nogen måde giver mening at bevare og optimere bygningen. De dårlige plads- og tilgængelighedsforhold samt et behov for større, genoprettende vedligehold, som ikke står i proportion med den værdi, som ombygningerne ville skabe, gør det svært at anbefale yderligere udvikling af eller investeringer i bygningen.

Derimod vurderes det rimeligt at se på Hashøjskolens bygninger, som mulige rammer om fritidshjemmet, idet der her, efter skoletid vil findes tomme arealer, som forventes at svare til den børnenormering, som fritidshjemmet optager.

Scenarier

Projektgruppen har set på to scenarier for Pomfrittens bygning

Scenarie 0 - Status quo

Bygningen fortsætter i sin funktion af fritidshjem. Der udføres de anbefalede genoprettende samt løbende vedligeholdelsesopgaver på bygningen, indvendigt som udvendigt.



Behov dækket

- Maks. 40 fritidshjemspladser.

Behov ikke dækket

- 40 fritidshjemspladser.

Fordele

- Hashøjskolen anvender fortsat bygningen som supplement til skolens lokaler.

Ulemper

- Kapaciteten dækker ikke det fremtidige behov.
- Bygningen er ikke tilgængelig
- Indeklimaet er ikke optimalt
- Indretningen i de mange små rum giver ufleksible rammer for det pædagogiske arbejde.

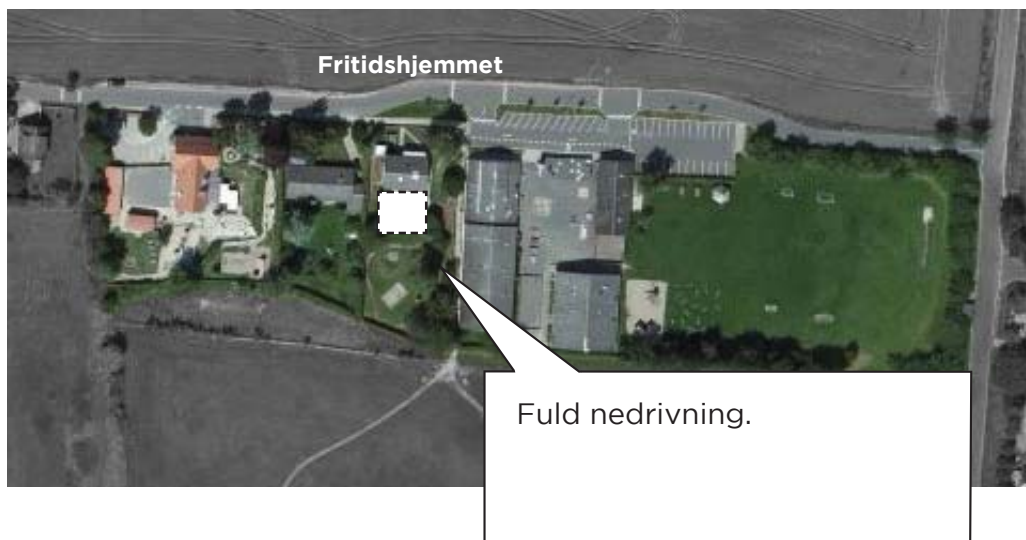
Scenarie 0, vejledende økonomi

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 0 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 290.000 kr. |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 5.400.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 5.690.000*kr. |

*I udgiften indgår akut, genoprettende vedligehold, samt løbende vedligehold og drift. Vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

Scenarie 1 - Fuld nedrivning

Bygningen nedrives. Den tomme grund kan supplere skolens udearealer eller give mulighed for en udvidelse af skolen.

**Scenarie 1, vejledende økonomi**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Anlægsomkostninger nu (nedrivning) | 210.000 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 0 kr. |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 0 kr. |
| <hr/> | |
| Udgifter i alt over 30 år | 210.000 kr. |
| Besparelse ift. status quo: | 5.480.000 kr. |

HASHØJSKOLEN

Brovej 1

Nuværende kapacitet:

Areal (BBR): I alt inkl. kælder **1.505 m²** / grundplan **1.505 m²**

Bygget og udbygget som skole i perioden 1959-2006 (senest delvist ombygget i 2001 og 2014-15)

Bygningen danner i dag ramme for **115 børn** i alderen 6-14 år på indskolings og mellemtrin.

Fremtidige behov:

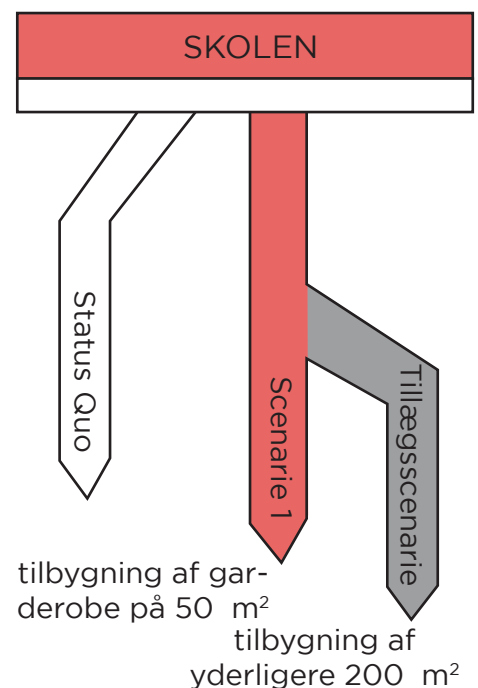
Slagelse Kommune, Center for Skole angiver en prognose på op til 120-129 børn, fra 2015 til 2019.

Baggrund

Skolen er en folkeskole i ét spor, med klassetrin fra 0. klasse til og med 6. klasse. Børnene fra Hashøjskolen gennemfører typisk udskolingsforløb i Slagelse og der er ikke planer fra kommunens side om at udvide Hashøjskolen med flere klassetrin eller spor fremover.

Skolen er anlagt i ét plan, med 4 bygninger til hhv. indskoling, mellemtrin og administration, driftsbygning og bygning til håndarbejde/sløjd som et "trefløjet" anlæg omkring skolegården. Øst for anlægget er en stor sportsplads.

Skolen er indrettet med 7 basislokaler, ét til hver klassetrin, herudover faglokaler til sløjd, håndarbejde, husgerning og gymnastik, skolebibliotek/IT, lærerforberedelse og administration. Sløjd- og håndarbejdslokalet bruges til fritidsklubformål efter skoletid. Gangarealer er brede og nyindrettede til selvstændig fordybelse/smågrupper og ophold, samt garderober. Der er relativt få depoter og birum i forhold til bebyggelsens størrelse.



Der er udtrykt yderligere behov for undervisningslokale(r) til natur- og teknik (melletrin), samt flere mindre mødelokaler. Endvidere ønskes en større gymnastiksal og multianvendelige arealer, som kan styrke skolens muligheder for at danne samlingspunkt og ramme om lokale lærings- og fritidsaktiviteter. Hashøjskolen er jvf. Slagelse Kommunes ejendomsstrategi udpeget til basisbygning for Slots Bjergby.

Analyse

Skolens byggeri er eksempel på et tidtypisk, nøgternt og funktionelt byggeri, som er fint placeret i knudepunktet mellem den historiske bykerne og de nyere udbygninger af byen.

Bygningen har ikke nogen særlig arkitektonisk ikonværdi, hvilket i dette tilfælde giver nogle interessante muligheder for fremtidsudviklinger.

Bygningernes enkle struktur, med velproportionerede rum, stor rumhøjde, fint indeklime og dagslys giver bygningen en stor grad af fleksibilitet. Desuden fremhæves den gode visuelle og fysiske kontakt med de omkringliggende udearealer mod øst og syd, som en stor kvalitet.

Ikke mindst de seneste ombygninger (2014-15) imødekommer, indenfor de mulige rammer, folkeskolereformens hensigter om differentieret undervisning, lærerforberedelse på stedet og i det hele taget en længere skoledag. Dog fungerer gangarealet i indskolingen primært som garderobe, hvilket afstedkommer en noget kaotisk og beskidt "læringszone" her.

Bygningerne vurderes at kunne optage det forventede merbehov på op til 129 elever, dog udfordret af skolens meget forskellige basislokaletørrelser, som giver mulighed for hhv. 17, 21 og 35 personer i lokalerne indenfor bygningsreglementets krav.(6 m³/person for normalklasserum).

Der pågår pt. optimeringer af skolens klimaskærm. Også disse vil bidrage til et godt indeklime. Dog er der yderligere, større vedligeholdsefterslæb, især på bygningens klimaskærm og installationer, som bør indhentes ved en fortsat drift af bygningerne.

Den fine placering, gode tilgængelighed og indeklime, samt muligheden for fremtidig fleksibilitet forstærker Hashøjskolens potentiale som basisbygning og det kan derfor kun anbefales at tænke disse bygninger ind i udviklingsscenarier for fremtiden.

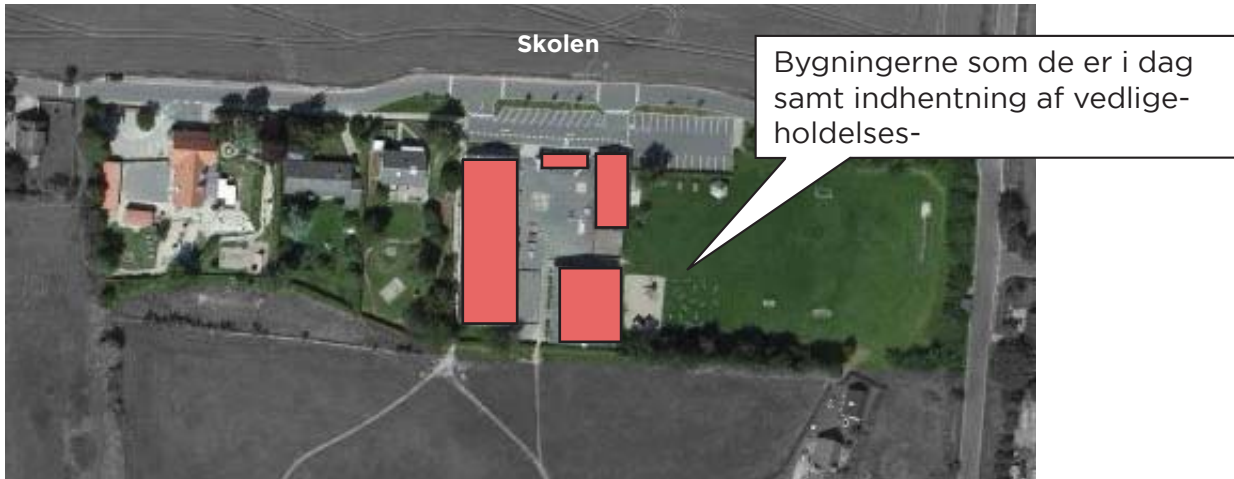
Det er nærliggende først og fremmest at pege på muligheden for også at rumme fritidshjemmets behov på skolen, idet der her vil findes tomme arealer udenfor skoletid, der forventes at svare til den børnenormering, som fritidshjemmet estimerer.

Scenarier

Projektgruppen har set på to scenarier og et tillægsscenarie for Hashøjskolens bygninger

Scenarie 0 - Status quo

Bygningen fortsætter i sin funktion af skole. Der udføres de anbefalede genoprettende samt løbende vedligeholdelsesopgaver på bygningen, indvendigt som udvendigt.



Behov dækket

- Op til 164 børn og voksne i skole kapacitet, samt klubkapacitet.

Ønsker ikke dækket

- Flere møderum og et faglokale, samt mulighed for udvidet lærerforberedelse.
- Større gymnastiksal

Scenarie 0, vejledende økonomi

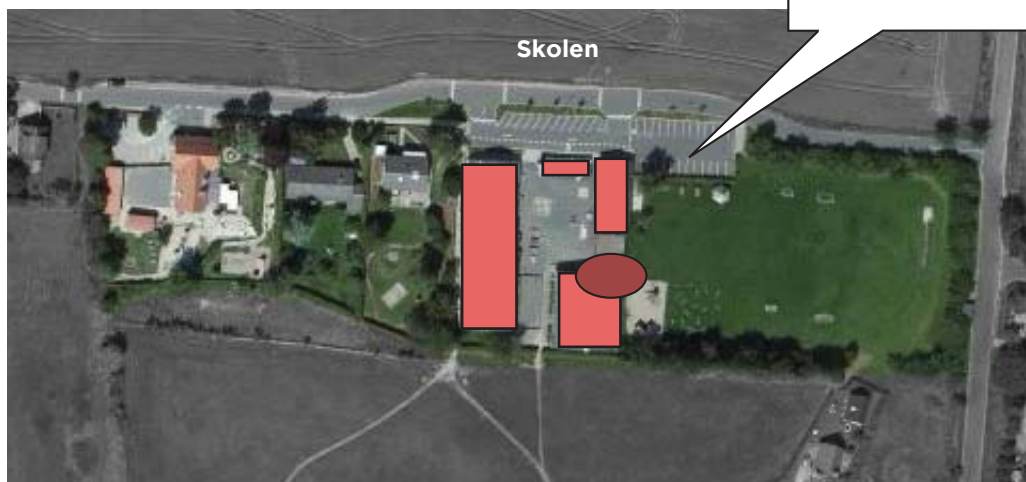
| | |
|----------------------------------|----------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | - kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 4.100.000 kr. |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 19.130.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 23.230.000*kr. |

*I udgiften indgår akut, genoprettende vedligehold, samt løbende vedligehold og drift af bygninger. Vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

Scenarie 1 - en mindre tilbygning til indskolingens ifm. med dobbeltudnyttelse til fritidshjem

Her rettes op på indskolingens garderobeforhold med tilbygning af et vindfang/garderobeareal på 50 m², som frigør flowarealet ud for klasserummene til ophold og aktiviteter. Klasselokaler og flowareal forslås, sammen med skolens kreative værksteder og gymnastiksal, anvendt efter skoletid til fritids- og klubformål. Her må udfordringerne i sam-brugen af lokalerne skole/fritidshjem/klub drøftes og løses organisatorisk, idet en fleksibel brug af lokalerne skal holdes op imod hensyn til både sikkerhed (opsyn) og læringsmål (pædagogik) og skoleskema/personale (organisation).

En mindre tilbygning til indskolingen ifm. med dobbeltudnyttelse til fritidshjem. Ca. 50 m²



Behov dækket

- Op til 140 børn og 24 voksne i skolekapacitet, samt fritidshjem og klubkapacitet.

Ønsker ikke dækket

- Flere møderum og et faglokale, samt mulighed for udvidelse lærerforberedelse.
- Større gymnastiksal

Fordele

- Effektiv udnyttelse af arealer efter skoletid

Scenarie 1, vejledende økonomi

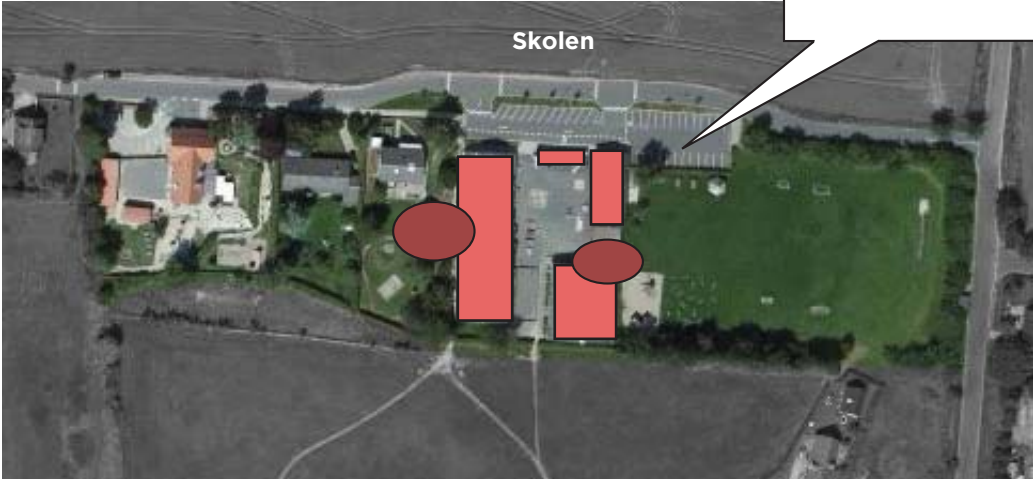
| | |
|--|----------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 600.000 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 4.100.000 kr. |
| Driftsomkostninger 1-30 år | 20.045.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 24.745.000*kr. |
| Méruddgift over 30 år ift. status quo: | 1.515.000 kr. |

*I udgiften indgår nyanlæg, samt løbende vedligehold og drift af bygninger. Anlæg, vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet.

Tillægsscenarie til scenarie 1 – Yderligere tilbygning til mellemtrinnet ifm. med dobbeltudnyttelse til klub

Her foreslås en yderligere udbygning på ca. 200 m² til skolens mellemtrin, f.eks. undervisningsrum til natur/teknik, et multianvendeligt “læringscenter” og/ eller et fleksibelt studie- og aktivitetsareal. Dette vil optimere den fleksible brug af skolens arealer, i forbindelse med samkøring af skole- fritidshjem- og klubfunktioner, i tillæg til at opfylde skolens ønske om et ekstra undervisningsrum og mødelokale (r). Tilbygningen kan udformes således at den kan tilgås af eksterne, udenfor skolens åbningstid. Det anbefales at kigge på skolens nabomatrikel, Brovej 3, som mulig placering. Dette forudsætter en sam-matrikulering, samt nedlægning af den nuværende fritidshjemsbygning.

Tilbygning af garderobe på ca. 50 m²
 Yderligere tilbygning til mellemtrinnet af ca. 200 m²



| Scenarie 1 + tillægsscenarie, vejledende økonomi | |
|---|-----------------------|
| Anlægsomkostninger år 1 | 4.200.000 kr. |
| Genopretningsomkostninger år 1-5 | 4.100.000 kr. |
| Driftsomkostninger år 1-30 | 24.545.000 kr. |
| Udgifter i alt over 30 år | 32.845.000*kr. |
| | |
| Méruddgift over 30 år ift. status quo | 9.615.000 kr. |
| *I udgiften indgår nyanlæg, samt løbende vedligehold og drift af bygninger. Anlæg, vedligehold og drift af udeareal er ikke beregnet. | |

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

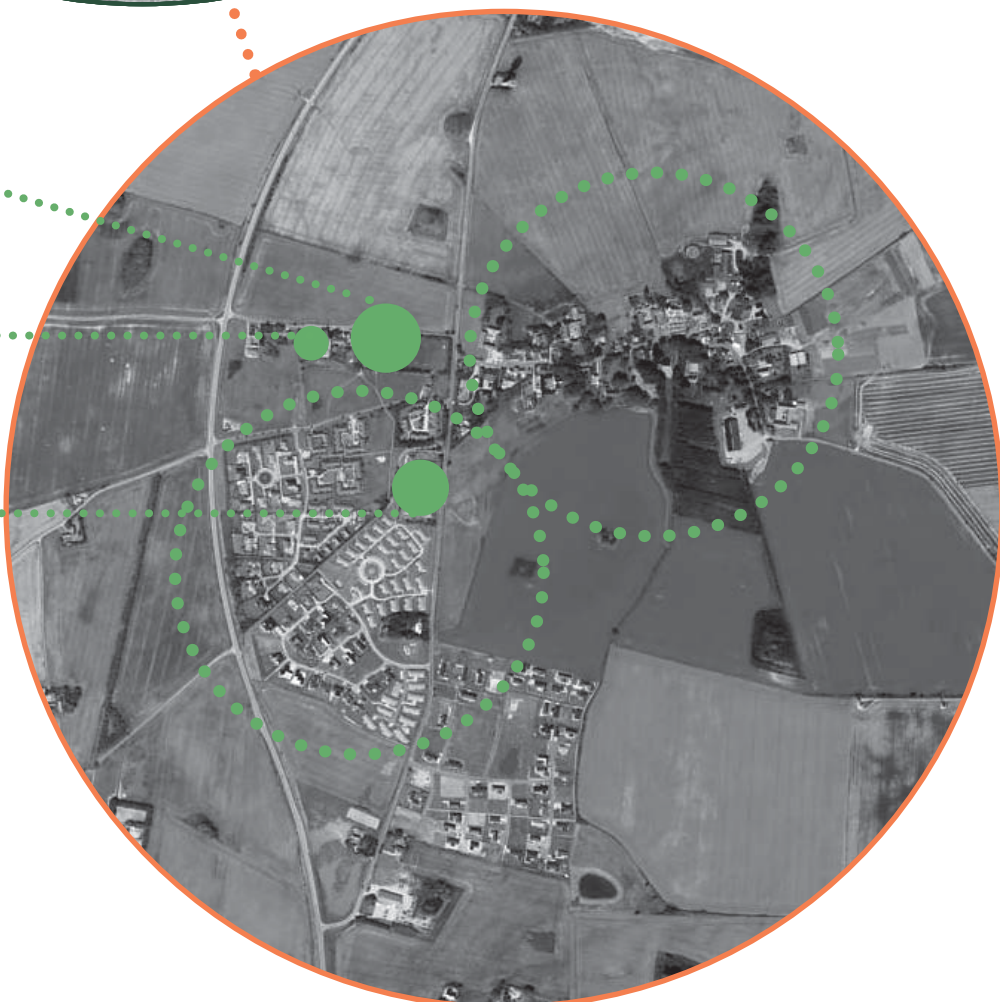
Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015



Hashøjskolen
Fritidshjemmet

Slots Bjergby
Daginstitution

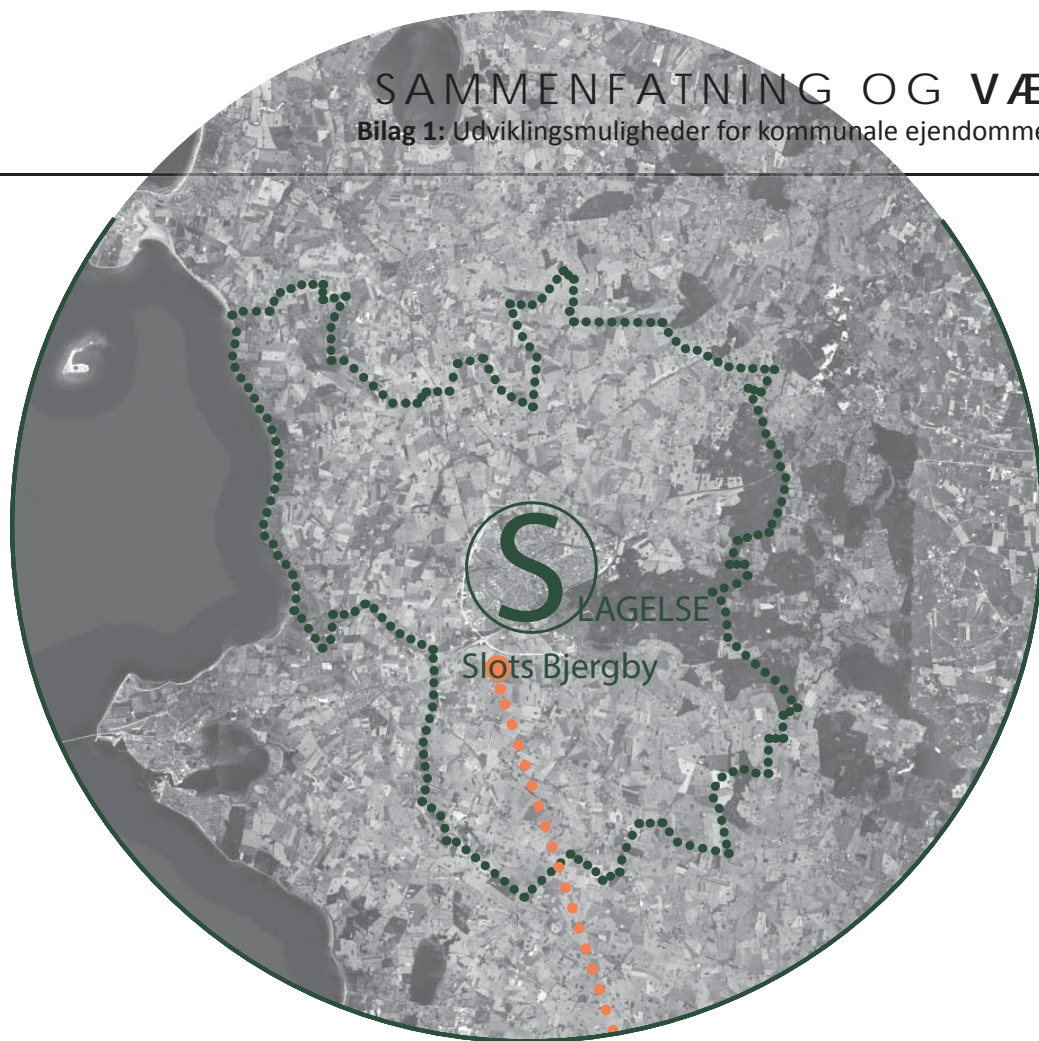
Levehjemmet
Bjergbyparken



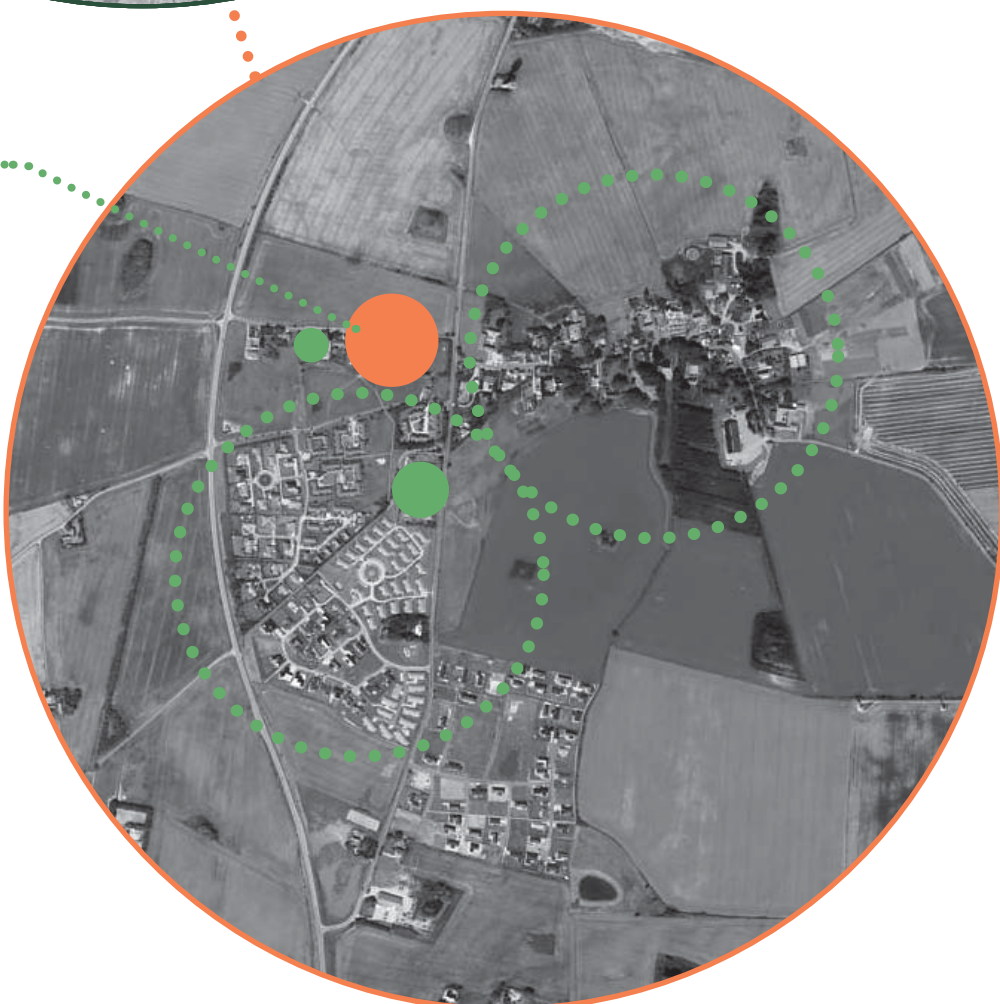


SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015



Hashøjskolen

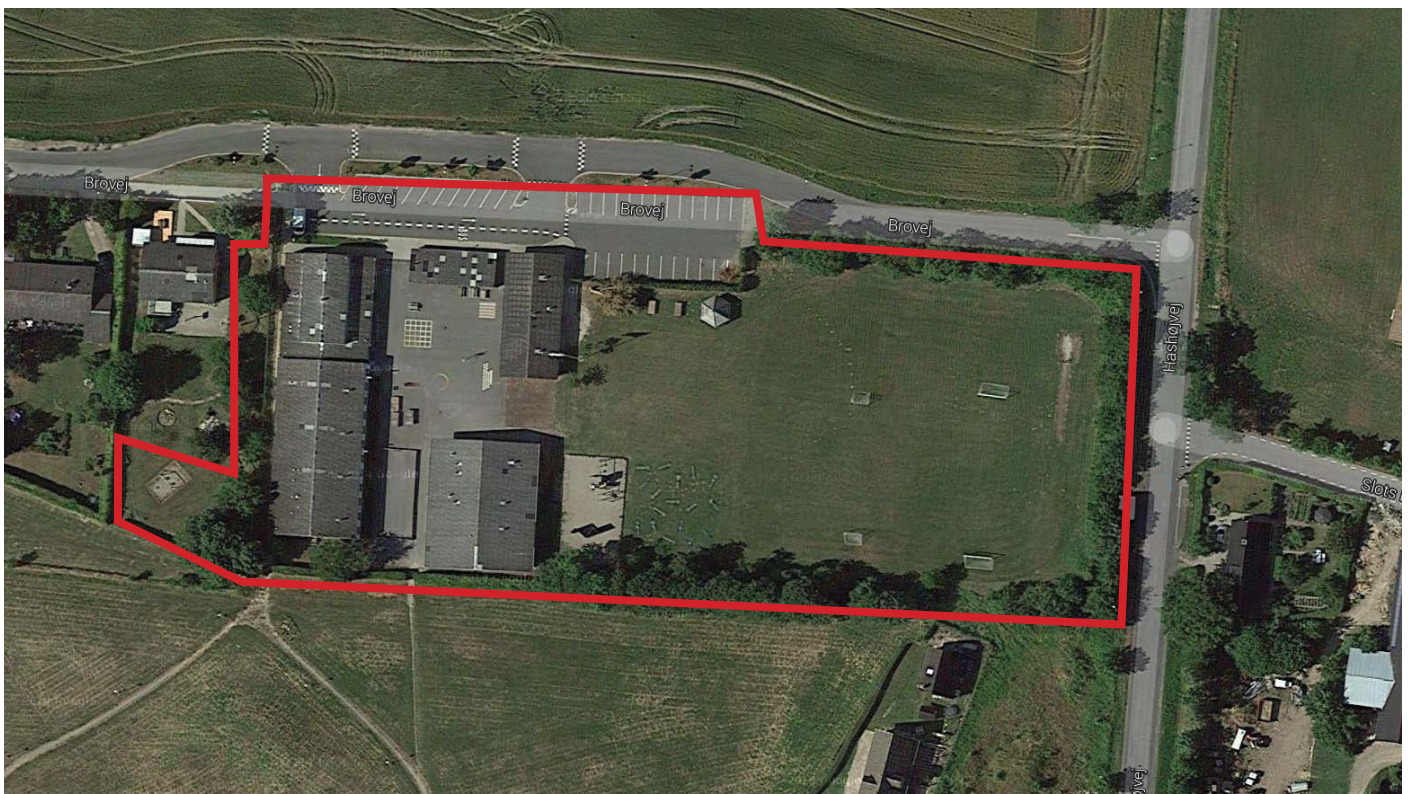


INTRODUKTION BYGNINGSFAKTA

IDENTIFIKATION

| | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|---|--|
| EJENDOMS NUMMER | MATRIKELNR. | ADRESSE | | |
| 136 | 2 f | Brovej 1, 4200 Slagelse | | |
| ANVENDELSE | | Plan nummer | | |
| Undervisning | | 9.D2 | | |
| AREAL I ALT (inkl. kælder) | AREAL I GRUNDPLAN | MATRIKEL | OMBYGNINGSÅR | |
| 856/415/209/ 25 m ² | 856/415/209/ 25 m ² | 12.975 m ² | 1959/1970/1978/2006 2001/2014 | |
| ANTAL ETAGER | NUV / MAX BEBYGGELSES % | MAX HØJDE | FORSYNINGSFORHOLD | |
| 1/1/1 | 12/ 25 | 8,5 meter | Vandforsyning: Bjergby mark vandværk Opvarmingsmiddel: Naturgas Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr | |
| NOTE Matrikel kan fortættes. Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås. Grund mod syd kan ikke bebygges, er iflg. gældende kommuneplan udlagt til offentligt rekreativt formål. | | | | |

LUFTFOTO AF HASHØJSKOLEN



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

BELIGGENHED

Bebyggelsesstruktur

Skolen er delt op i tre bygningskroppe opført over en årrække fra 1959 til 1978. Skolen er delvist ombygget i 2001 og der er desuden tilbygget en driftsbygning i 2006. Der er tale om éteages bygninger med lav taghældning. Bebyggelsen må betegnes som "pavillon-skole" da elever og lærere færdes mellem bygningerne i løbet af skoledagen. Bygningerne flankerer en belagt skolegård, som åbner sig mod syd til landskabet og mod vest til en stor sportbane.

Nærområdet

Hashøjskolen er placeret umiddelbart vest for Slots Bjergbys gamle bydel, med sin bevaringsværdige, intakte struktur af ældre husmandsudstyknings og med kirken højtliggende i centrum. Den gamle del af Slots Bjergby indeholder næsten halvdelen af de oprindelige gårde og er udpeget som et kulturmiljø med kulturhistoriske helheder og elementer i Slagelse Kommuneplan 2013.

Umiddelbart nord for Hashøjskolen ligger to fortidsminder i form af gravhøje (Hashøj og Galgebakke) der udgør udsigtspunkter i et varieret, karakteristisk landskab med geologiske former præget af fortidens gletsjer. Området er placeret i et nationalt geologisk interesseområde, som omfatter den højtliggende moræneflade omkring Slots Bjergby, terrænskrænten og lavlandsområdet mod vest.

Syd for Hashøjskolen ligger et større byområde med boligbebyggelser, bygget efter 1990. Området afsluttes mod vest af en nord-sydgående hovedvej mellem Slagelse og Skælskør. Foruden parcelhuse og tæt-lav bebyggelser indeholder området Slots Bjergbys plejehjem - Levehjemmet Bjergbyparken.

Skolens matrikel er adskilt fra bebyggelserne syd for af et større græsområde mod Jættehøjvej. Vest for skolen ligger dels skolens fritidshjem, en privat matrikel (Slagelse Kommune har forkøbsret, men har ikke gjort brug af denne) og Slots Bjergby daginstitution. Rækken opleves fragmenteret i forhold til det historiske Slots Bjergby.

Hashøjskolen danner ramme for 10 lærere og 115 børn fordelt på indskoling og mellemtrin.

KORT OVER NÆROMRÅDE



1 ARKITEKTONISK VÆRDI

MATERIALER OG DETALJER

Indskolingen fra 1970 huser børn fra 0. - 3. klasse. Hovedbygningen fra 1959 huser mellemtrinnet som er børn i 4.-6. klasse. Overordnet er skolens bygninger tilrettelagt omkring en midtergang med klasselokaler (7 i alt), birum, toiletter, grupperum osv, på hver side af gangen. Generelt er indgange placeret for enden af gangarealet. Hovedbygningen har desuden indgang i et vindfang placeret i midten af bygningen. I hovedbygningen er en 110 m2 gymnastiksal med tilhørende omklædningsfaciliteter, placeret i den vestlige ende af bygningen, for enden af gangarealet, ved siden af administration og lærerværelse.

I den mindre bygning fra 1977, vest for hovedbygningen, findes de kreative fag. Bygningen huser faciliteter som formning, håndarbejde, musik, sløjd samt en klub for de store elever.

Hashøjskolens bygninger er opført fra 1959 til 1978. Hovedbygningen fra 1959 er opført som modulelement byggeri med den tids typiske materialer, der set med nutidens øjne, ikke tilføjer bygningen nogen nævneværdig arkitektonisk værdi: Overordnet er facaderne opbygget som sandwichelementer i hvidmalet beton/mur. Flere steder er facader og gavle beklædt med træ. Dog er hovedbygningens gavle for nyligt blevet efterisoleret og beklædt med vedligeholdelsesfri eternitplader der skaber et <tidssvarende facadeudtryk. Tage udført med bølgeeternitplader. Indvendigt er materialerne på overflader generelt neutrale og lette at vedligeholde.

Materialer



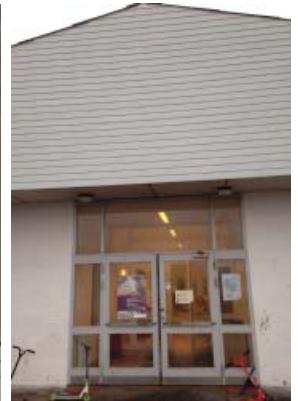
Ankomst hovedbygningen. Opbygning med sandwichelementer ses tydeligt.



Efterisolering af nordlig gavl, Mellemlinnet

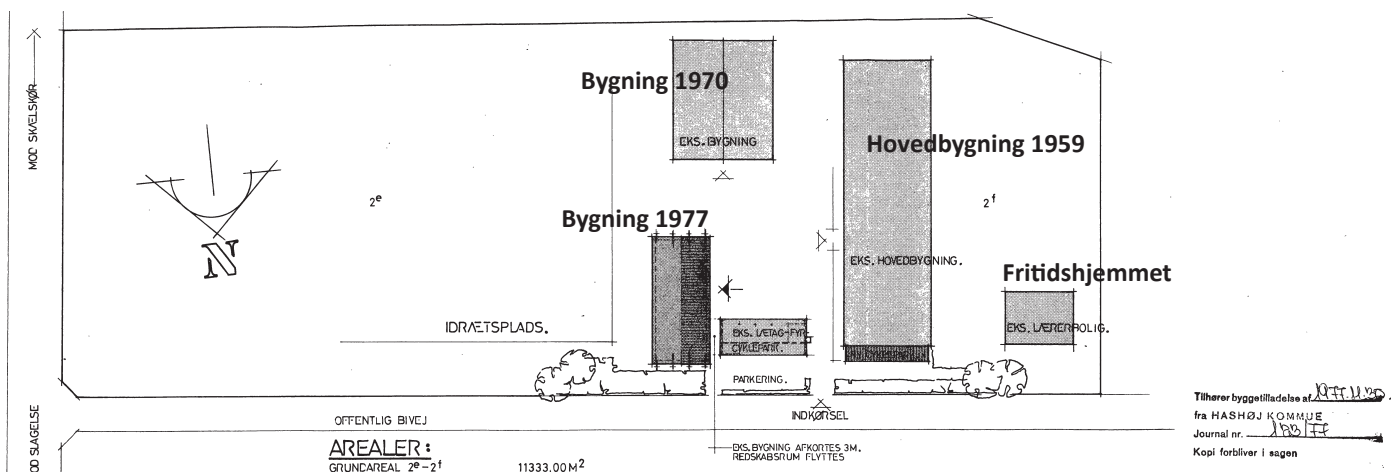


Let, modulær facade mod øst, Indskolingen



Muret, hvidpudset facade, i gavl ved Indskolings indgang

SITUATIONSPLAN



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI

RUMLIGHEDER, DAGSLYS, SAMMENHÆNG MED UDEAREALER OG LANDSKAB

Generelt er skolens 7 klasselokaler samt rum som biblioteket og skolekøkkenet gode regulære rum, med god plads til eleverne. Vinduerne der er placeret højt, trækker masser af dagslys ind i lokalene og skaber et godt arbejdsmiljø, og sikrer kontakten til de grønne udearealer/skolegården. Generelt er der højt til loftet, ca. 3 m, hvilket også understøtter det gode arbejdsmiljø og fornemmelsen af god plads.

Overordnet er der rigtig god kontakt til bygningernes grønne omgivelser. F.eks. har indskolingens vestlige klasseværelser døre direkte ud til det store idrætsareal hvor de har mulighed for at udfolde sig ved f.eks. at spille fodbold, minigolf, klatre, gemme sig i huler osv.

Dagslys

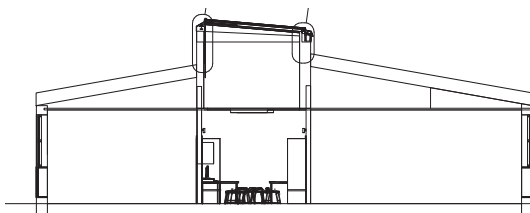
Nyetablerede ovenlys i gangarealet i hovedbygningen inddrager himmellyset, så gangarealet fremstår lyst og behageligt. Samtidigt skaber ovenlysene rumlig variation og nedbryder skalaen i det lange gangareal. Glasdøre for enden af gangen sikrer transparens på langs og skaber god kontakt til de grønne omgivelser som skolen befinder sig i. Ved vindfanget i hovedbygningen er der etableret en vinduesvæg, som sikrer transparens på tværs - endnu et træk der sikrer kontakten med de grønne omgivelser.



Klasseværelse i indskolingens med højt til loftet og god kontakt til udearealerne

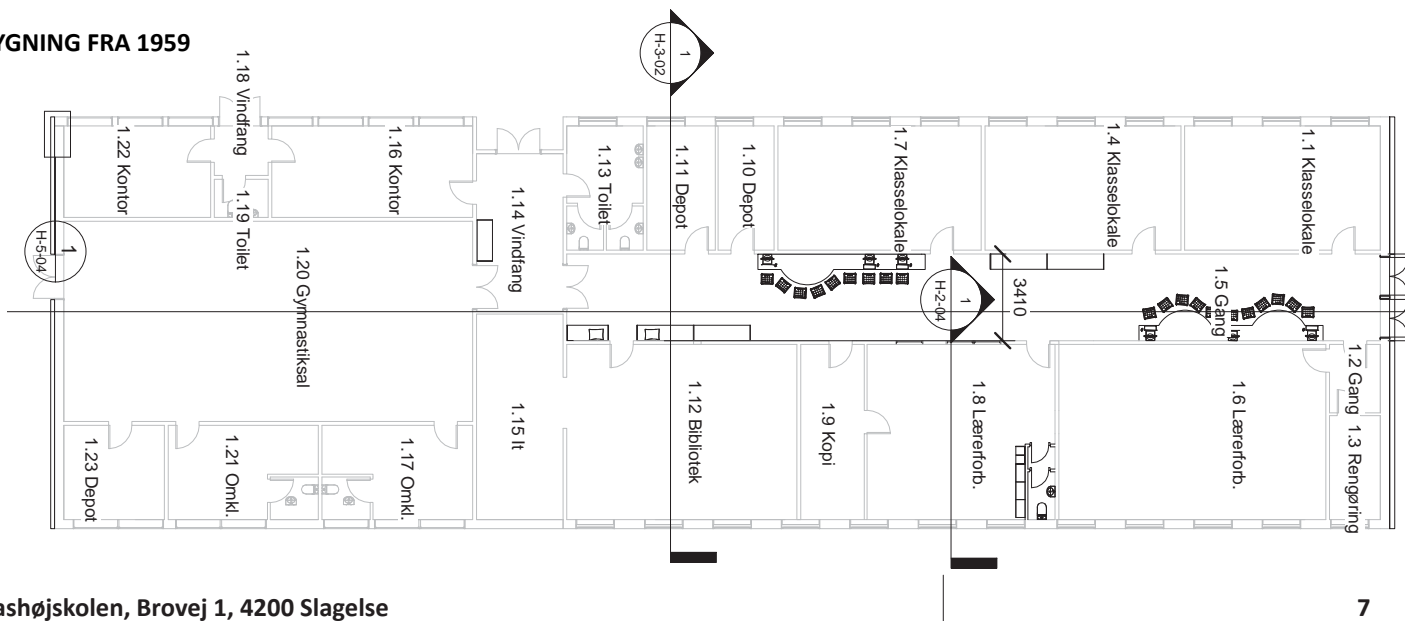


Efterisolering af gav



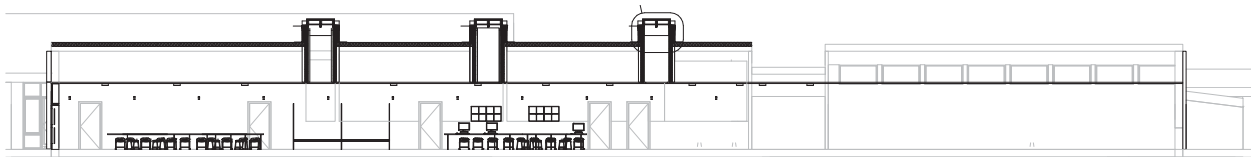
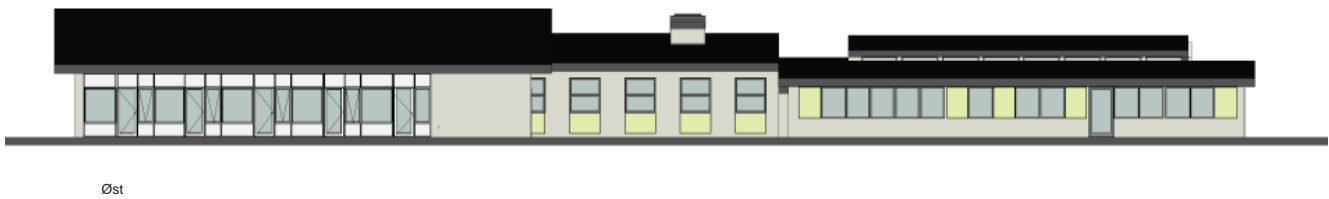
Etablering af ovenlys i gangarealet

BYGNING FRA 1959

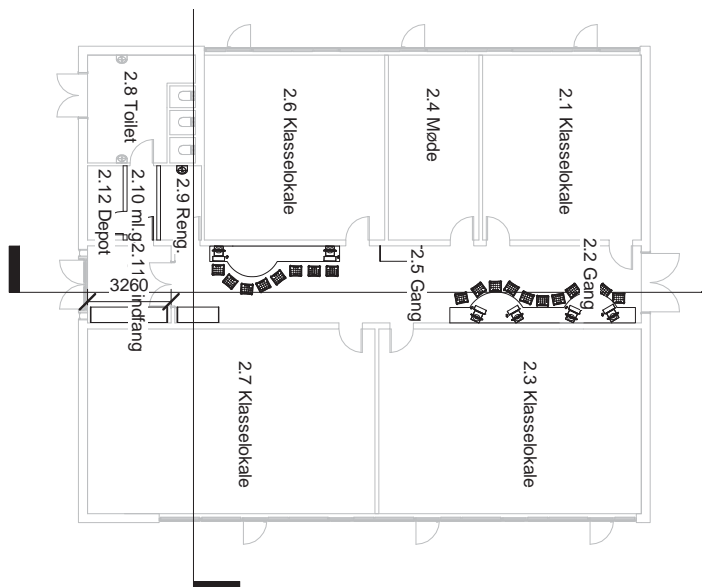
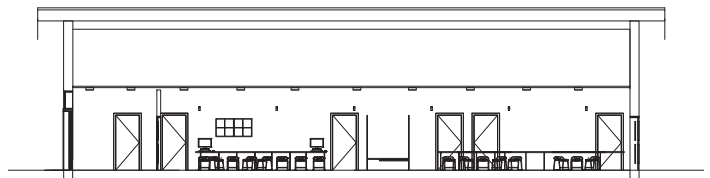
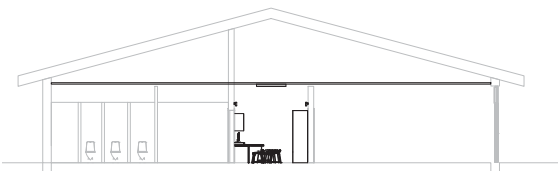
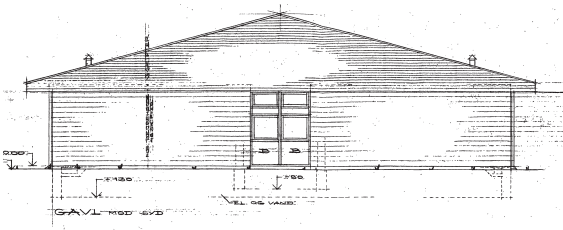


1 ARKITEKTONISK VÆRDI

BYGNING FRA 1959



BYGNING FRA 1970

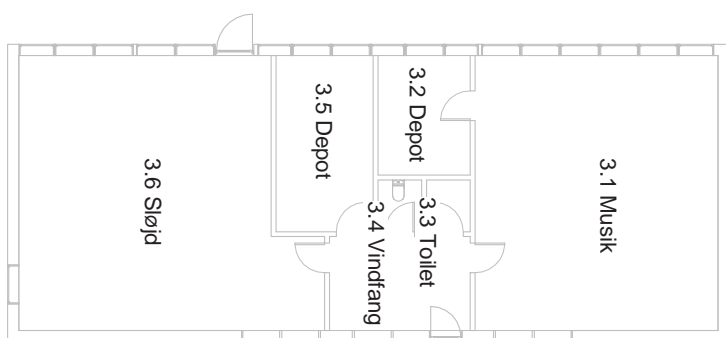
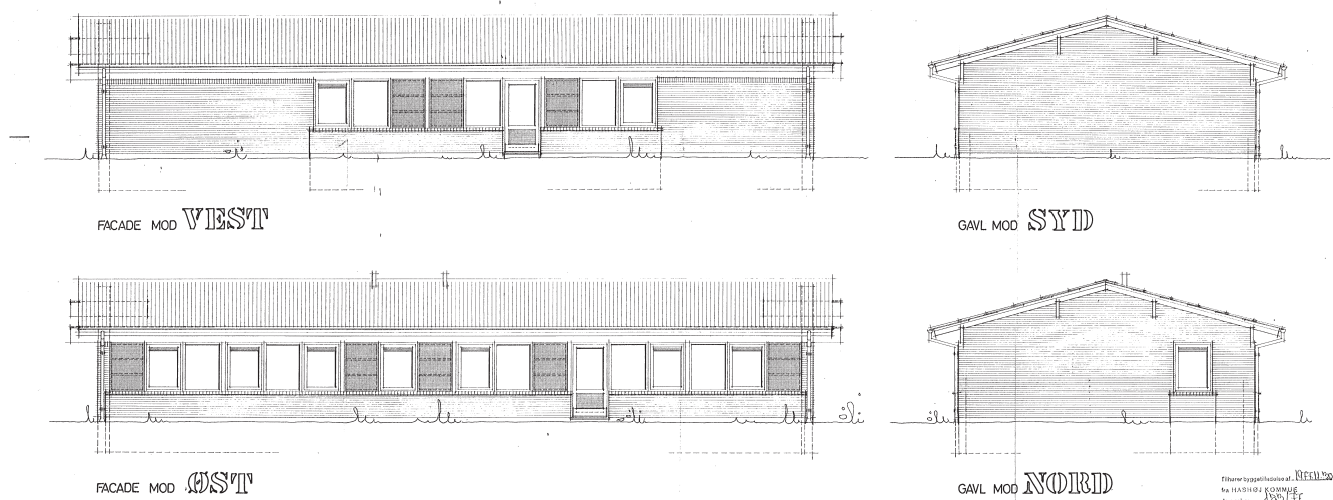


SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI

BYGNING FRA 1977



SAMLET VURDERING

Der er ikke tale om ikonsk byggeri eller en bygning med en arkitektonisk bevaringsværdi. Generelt er der tale om en fleksibel struktur, med gode regulære rum, med fine dagslyforhold og højt til loftet.

Den seneste optimering af gangarealerne, højner funktionaliteten, da den giver mulighed for mere fleksibel undervisning.

Facader og tage virker generelt slidte, og der er mindre facadeudskiftninger igang, med stort potentiale for at give bygningerne en mere tidssvarende identitet.

skalatrin:

- 01 Bygningerne har lav arkitektonisk værdi
- 02
- 03 **X**
- 04
- 05 Bygningerne har høj arkitektonisk værdi (bevaringsværdi)

2 UDNYTTELSE OG FUNKTION

Folkeskolereformen imødekommes

De brede midtergange (ca. 3 - 3,5 meter) i Indskolingens og mellemtrinnets bygninger fungerer som bygningernes strøg. Små øer med PC'er, stillet op langs gangens vægge, skaber liv og dynamik. På den måde bliver gangarealet ophøjet til levende mødested/opholds/læringsrum. Udnyttelsen af det brede gangareal som læringsrum og mødested imødekommer, på elegant vis, folkeskolereformens tanke om, at optimere brugen af skolens arealer til gavn for eleverne samt at skabe rammer for differentieret undervisning.

Pladsmangel generelt

Generelt mangler skolebygningerne birum samt arealer til mindre møder og gruppearbejde.

Desuden mangler skolen et lokale til natur/teknik for mellemtrinnet. De fagspecifikke fag formning, håndarbejde, musik og sløjd fordeler sig i to rum på ca. 60 m² netto i den mindre bygning mod vest fra 1977, der også danner ramme om klub for de ældste børn. Her kunne man ligeledes have behov for et ekstra lokale.

Også arealet i skolens gymnastiksal på ca. 130 m² er småt i forhold til hvor mange elever salen kan optage ad gangen. Til gengæld har skolen nogle store udearealer, hvor børnene, som nævnt, har nærmest ubegrænsede muligheder for at udfolde sig fysisk. Disse arealer kunne med fordel tænkes mere ind i pædagogisk sammenhæng.



Optimeret gangareal i hovedbygningen



Hovedbygningens gymnastiksal

SAMLET VURDERING

Overordnet mangler der areal til forskellige faciliteter, men skolen formår at udnytte den plads der er.

Optimeringen af gangarealet som læringsrum og mødested imødekommer, på elegant vis, folkeskolereformens tanke om, at optimere brugen af skolens arealer til gavn for eleverne samt at skabe rammer for differentieret undervisning.

skalatrin:

- 01 Bygningen lever ikke op til gældende krav og er dårligt udnyttet til nuværende funktioner
- 02
- 03 **X**
- 04
- 05 Bygningen er egnet til nuværende funktion og opfylder behovene.

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

3 FLEKSIBILITET

Optag af flere børn i fremtiden?

Klasselokalernes størrelser er henholdsvis 3 x 35 m², 2 x 42 m² og 2 x 70 m² (netto)

Normalklasserum i skoler og lignende skal, når der etableres effektiv ventilation, have et rumindhold på mindst 6 m³ pr. person.

Rumhøjden i klasselokalerne er ca 3 m.

Antal personer der i alt er plads til i dag i skolens 7 klasselokaler:

3 klasser á 35 m² giver plads til ca 17 personer

$(35/2 = 17,5 \times 3 = 52,5)$

2 klasser á 42 m² giver plads til 21 personer

$(42/2 = 21,0 \times 2 = 42,0)$

2 klasser á 70 m² giver plads til 35 personer

$(70/2 = 35,0 \times 2 = 70,0)$

= 164 personer

Da skolen i dag huser 125 børn, ville en kapacitetsudvidelse i princippet være mulig. Melletrinnet tre klasselokaler ville dog have svært ved at rumme flere end de 17 personer der er plads til i lokalet og de lange, forholdsvis smalle klasselokaler i hovedbygningen, egner sig i øvrigt ikke til en sammenlægning.



Grønne udearealer med forskellige bevægelsesmiljøer

SAMLET VURDERING

En generel fleksibilitet

Overordnet er skolebygningerne fleksible i forhold til udbuddet af forskellige rumtyper, og bygningernes modulære struktur:

De forskellige rumstørrelser; små, store og semistore rum, skaber fleksibilitet i forhold til at kunne rumme forskellige aktiviteter. Dog er denne fleksibilitet svær at udnytte, ift. det aktuelle behov for 7 basis klasselokaler. Den modulære facadestruktur giver mulighed for at opdele/sammenlægge rum efter behov.

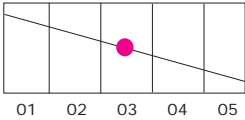
Strukturen sikrer i øvrigt en mulige bygningsudvidelser, i forlængelse af eksisterende gennemgangsarealer.

skalatrin:

- 01 Bygningen er ikke fleksibel og kan ikke optimeres
- 02
- 03
- 04 **X**
- 05 Bygningen kan nemt optimeres og udbygges

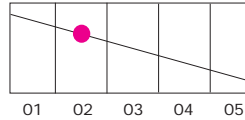
4 BYGNINGSTILSTAND OG BEHOV FOR GENOPRETTENDE VEDLIGEHOLD

Facader



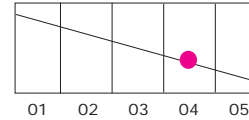
Facaderne er sandwichelementer uden særlig meget isolering. Samlinger i elementerne står delvis åbne. Facadeisolering kan med fordel udføres samtidig med tagreparation og bør gennemføres indenfor ca. fem år.
Karakter=3

Tag



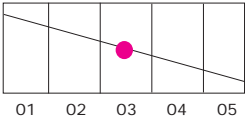
Taget er fra bygningernes opførelse. Restlevetiden skønnes til 0-7 år. Taget på varmecentral bør udskiftes nu. Taget på fagfløjen bør udskiftes i løbet af fem år. Tagene på hovedbygning og klasse-fløj bør udskiftes senest i 2020.
Karakter=2

Tekniske installationer



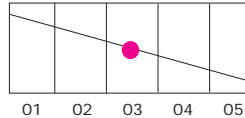
Alle udsugningsventilatorer er fra bygningernes opførelse. Levetiden skønnet at blive nået indenfor ca. fem år. Derefter udskiftning.
Vand-, varme- og el-installationer fremstår i pæn stand. Renovering af varmecentral er udført i 2013. Øvrige rørinstallationer er hovedsageligt fra bygningernes opførelse. Det vurderes at restlevetiden er mere end 10 år.
Karakter=4

Døre og vinduer



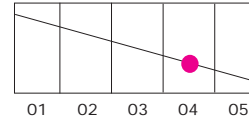
Vinduer i lærerværelse har nået deres levetid og bør udskiftes nu. Vinduer og døre i fagfløj bør ligeledes udskiftes nu. De øverste vinduer i gymnastiksal bør udskiftes indenfor 5 år. Alu-vinduerne forventes at have en restlevetid på ca. 25 år. Udskiftning i ca. 2040.
Hovedindgangspartiet er slidt og bør renoveres inden for 5 år.
Karakter=3

Indgangsparti



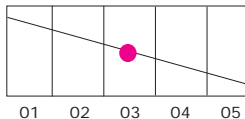
Hovedindgangspartiet er slidt og bør renoveres inden for 5 år.

Invendige overflader



Belægningen i faglokaler er meget nedslidt og bør udskiftes nu. Belægningen i hovedbygningen og klassefløj er i god stand og skønnes at have en restlevetid på ca. 25 år. Ved besigtigelsen (4.11.2014) pågik malerstandsættelse af gangareal i hovedbygning. Øvrige overflader er i god stand.
Karakter=4

Toilet og køkken



Toiletter og håndvaske er af nyere dato og skønnes at have en restlevetid på ca. 5-6 år. Udskiftning må påregnes ca. hvert 10. år. Rummene bærer generelt præg af stor nedslidning.
Toiletrum i fagfløj er nedslidt og bør renoveres indenfor to-tre år. Køkken i lærerværelse er i pæn stand og skønnes at have en restlevetid på ca. 20 år. Derefter udskiftning.
Karakter=3

SAMLET VURDERING

Samlet vurdering:
Det samlede konstaterede vedligeholdelsesbehov i perioden 2015-2044 er kr. 7.710.000,-. Heraf udgør genoprettende opgaver kr. 5.670.000,-.
Det gennemsnitlige årlige vedligeholdelsesbehov i perioden 2015-2024 er kr. 510.000,- pr. år, svarende til 339 kr./m²/år. Såfremt bygningerne havde været velvedligeholdte ville det årlige behov være ca. 157 kr./m²/år (svarende til V&S anbefaling). Det er et udtryk for at der er opbygget et betydeligt vedligeholdsmæssigt efterslæb gennem tiden, idet der ikke i tide er udført de nødvendige vedligeholdelses- og genopretningsopgaver. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdelsesbehov i perioden 2025-2044 er kr. 130.000,- pr. år, svarende til 87 kr./m²/år. Såfremt bygningerne genoprettes indenfor 10 år anbefales det at der efterfølgende afsættes 157 kr./m²/år.

Værdisætningsredskab

Behov for genoprettende vedligehold holdes op mod en gennemsnitlig pris på løbende vedligehold på 120kr/m²/år

skalatrin:

- 01 Stort vedligeholdsefterslæb
- 02
- 03 **X**
- 04
- 05 Behov overstiger ikke normen

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

5 MILJØ OG INDEKLIMA

FORUNDERSØGELSER (ASBEST, BLY, PCB...)

Der er udført PCB-screening i februar 2012 af Skude & Jacobsen A/S. Deres konklusion er, at alle luftprøver viser et PCB-indhold betydeligt under sundhedsstyrelsens grænse for igangsættelse af aktiviteter. Der vurderes på den baggrund ikke at være grund til at gøre yderligere.

DAGSLYS

En lofthøjde på ca 3 m kombineret med store vinduer der indfanger himmellyset, er med til at gøre rummene i skolebygningerne lyse og behagelige at opholde sig i. Tiltag med ovenlys, styrker dette indtryk.

AKUSTIK

Generelt en god akustik der er reguleret med lydabsorbenter i loftet

LUFTSKIFTE

Fra besigtigelsen den 12-01-2015:
Generelt et fint luftskifte, det oplyses dog fra lærer at ventilationen i rummet til lærerforberedelsen ikke virker.

SKIMMELSVAMP

Vi er ikke bekendt med problemer eller at der har været fortaget nogen undersøgelser.

SAMLET VURDERING

Generelt fint indeklima og ud for forlagte miljøundersøgelser ingen miljøproblematikker. Dog bør bygninerne screenes yderligere ifm. fremtidige bygningsmæssige tiltag.

Værdisætningsredskab

skalatrin:

01 Dårligt indeklima

02

03

04

05 Godt indeklima **X**

6 BRANDFORHOLD & TILGÆNGELIGHED

VURDERING

TILGÆNGELIGHED

Der er generelt god tilgængelighed. Alle bygninger er i et plan og med max. ét trin (20 cm) til forskel fra terræn til overkant gulv.

VURDERING

BRAND

Vi har intet kendskab til om der er fortaget et brandtilsyn fra myndighederne.

SAMLET VURDERING

God generel tilgængelighed. God mulighed for optimerende tiltag

Værdisætningsredskab

Tilgængelighed og flugtvejsforhold, vurderet ud fra om bygningens grundfysik og indretning er sådan at gode forhold forholdsvis nemt kan tilvejebringes.

skalatrin:

01 Dårlig tilgængelighed

02

03

04

05 God tilgængelighed **X**

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

7 ENERGI

VURDERING

ENERGIMÆRKE

Energimærkning fra 10-06-2011 klassifisere bygningen som Energimærke D der er fra energikonsulentet 24 forslag til forbedringer.

VURDERING

ÅRLIGT ENERGIFORBRUG

Fra Energimærkningen
Oplyst varmemeforbrug:
Udgift inkl. moms og afgifter: 162.947 kr./år.

Forbrug: 19.170,2 m³ naturgas for perioden 01-01-2010 til 31-12-2010

VURDERING

TILTAG

Der er i Energimærkningen 24 forslag til forbedringer. De overordende emner er: udskiftning af kedler, udskiftning af cirkulationspumper, Jordvarme, Solfanger, efterisolering af installationer og klimaskærm, udskiftning af døre/vinduer.
Tiltag vurderes rentable og bør udføres i takt med vedligeholdsmæssige udskiftninger.

SAMLET VURDERING

Energi mærkning D ligger midt i spectraret, men de energi optimerende forslag er ikke umulige at honorere, og af de ting der kan gå i stykker, vil de i de fleste tilfælde bliver erstattet med nye der bare på grund af udviklingen vil være mere energi optimeret. Derfor mener jeg vurderingen bør være ved 04

Værdisætningsredskab

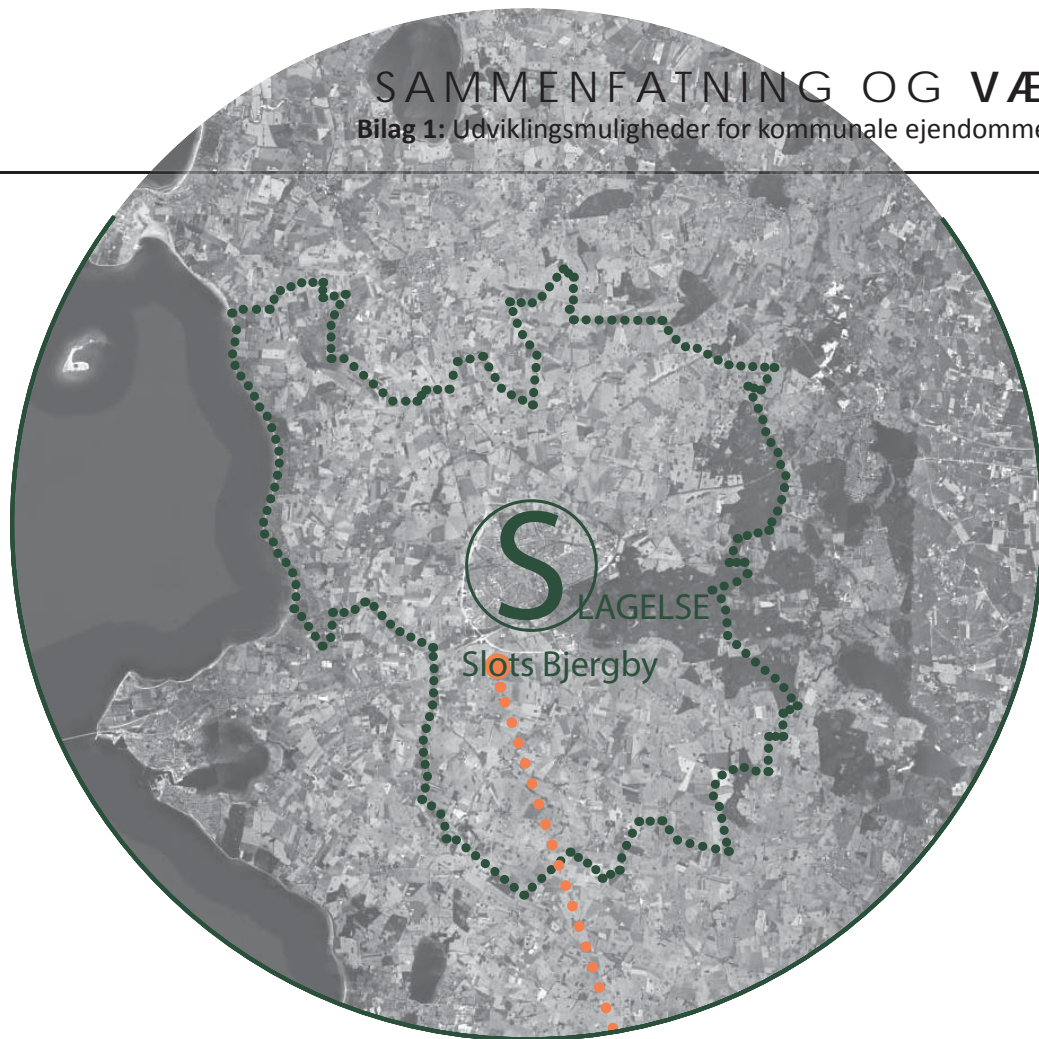
skalatrin:

- 01 Højt energiforbrug ift. forventet. Evt. tiltag er urentable
- 02
- 03
- 04 **X**
- 05 Lavt energiforbrug ift. normen. Evt. tiltag vurderes rentable

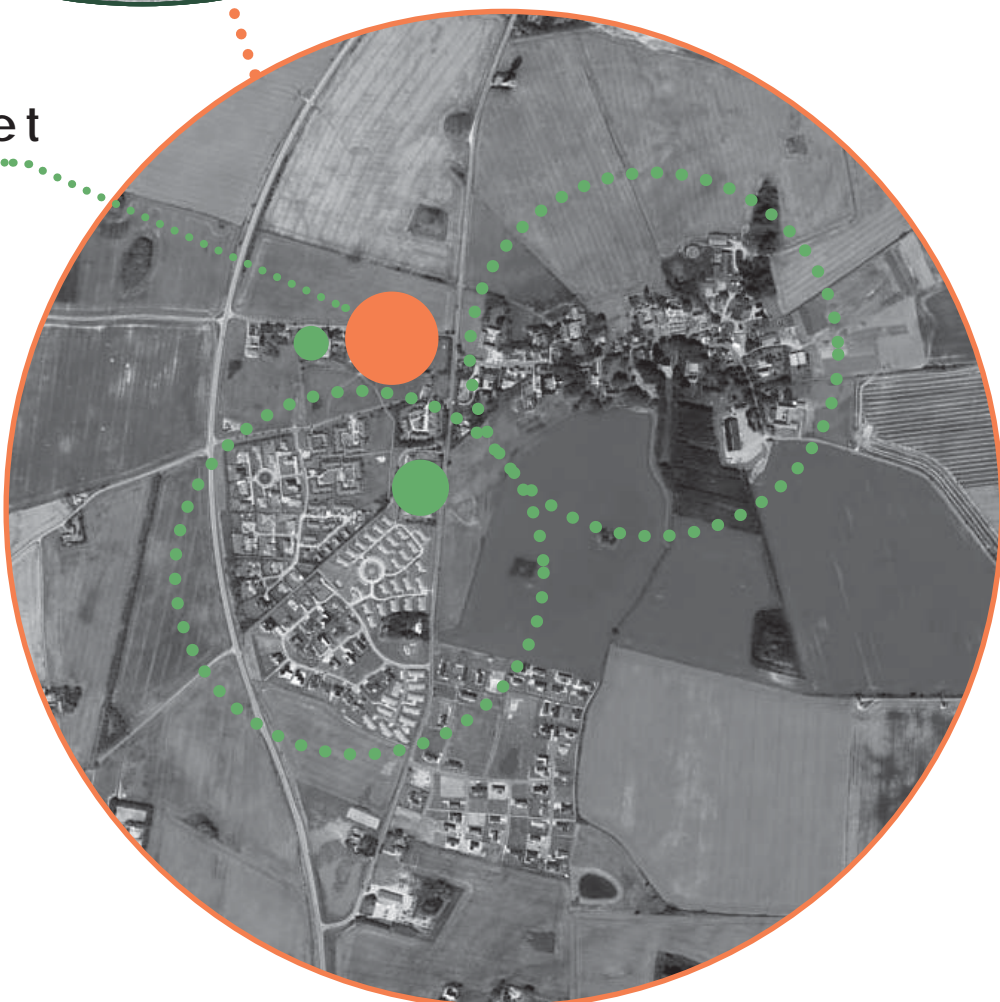


SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015



Fritidshjemmet



INTRODUKTION BYGNINGSFAKTA

IDENTIFIKATION

| | | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------|---|------|
| EJENDOMS NUMMER | MATRIKELNR. | ADRESSE | | |
| 2490 | 2 h | Brovej 3, 4200 Slagelse | | |
| ANVENDELSE | | Plan nummer | | |
| Fritidsordning | | 9.D1 / 9.D2 / 9.T1 | | |
| AREAL I ALT (inkl. kælder) | AREAL I GRUNDPLAN | MATRIKEL | OMBYGNINGSÅR | |
| 267 m ² (BBR) | 139 m ² (BBR) | 903 m ² | 1959 | 2004 |
| ANTAL ETAGER | NUV / MAX BEBYGGELSES % | MAX HØJDE | FORSYNINGSFORHOLD | |
| 1 | 17/ 25 | 8,5 meter | Vandforsyning: Bjergby mark Vandværk Opvarmingsmiddel: Naturgas Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr | |
| NOTE Lille udbygningsmulighed | | | | |

LUFTFOTO AF HASHØJSKOLEN



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

BELIGGENHED

Bygningens placering

Ved siden af skolen, langs Brovej, ligger fritidshjemmet som er fra 1959. Bygningen er oprindeligt opført som et enfamiliehus (lærerbolig) med opholdsareal i stuen og en kælder der indeholder garage.

Bygningen er placeret i den nordlige del af matriklen, og skaber derved plads til et grønt areal/fritidshjemmets legeplads, på den sydlige del af matriklen.

Fritidshjemmet huser ca. 50-60 børn som går i 0.-4. klasse. De ældre elever går i klub i skolens lokaler.

KORT OVER NÆROMRÅDE



1 ARKITEKTONISK VÆRDI

MATERIALER OG DETALJER

Bygningens primære indgange er placeret i forbindelse med en tilbygning ved den østlige gavl og den nordlige facade. De kvadratiske vinduer er placeret taktfast i samme højde langs husets facader og gavle. Et enkelt sted mod syd, brydes rytmen af et stort trefags - vinduesparti samt en dør som skaber forbindelse ud til den sydvendte, hævede terrasse og fritidshjemmets have/ legeplads

Bygningen er opført i gule, industrialiserede teglsten. Bygningen er uisoleret. Tilbygninger langs den nordlige og sydlige facade er opført i gråmalet træ.

Taget er opført med bølgeeternitplader.

Indvendigt er de primære materialer på gulvene linoleum. Vægge er malet i grå nuancer. Både indvendigt og udvendigt fremstår materialerne slidte og triste.

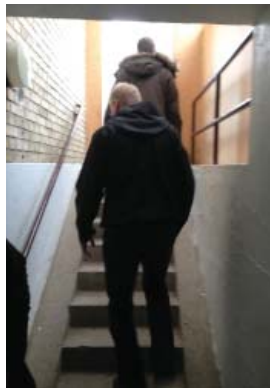
Bygningen udgør ikke nogen væsentlig, arkitektonisk værdi. Proportioner er tidstypiske, og virker i dag gammeldags. Tilbygningerne virker påklistede og tilføjer ikke bygningen arkitektonisk værdi - hverken i form af materialevalg eller proportionering.

Flow

Bygningen fungerede oprindeligt som bolig, og siden er der skabt tiltag for at optimere på flowet, så bygningen kan fungere som institution. Tiltaget fungerer dog ikke optimalt i forhold til tilgængelighed/flow; Børnene ankommer til fritidshjemmet via en dør i tilbygningen ved den østlige facade. Her leder en trappe ned til kælder og garderobe. Derfra er der, via en trappe, adgang til stue-etagen og de forskellige opholdsarealer. En noget besværlig og ufestlig ankomst.



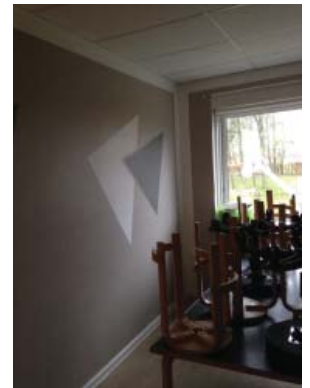
Børnene ankommer via en dør i tilbygningen som fører til en garderobe i kælderen. (Østvendt gavl)



Ankomst - trappe til kælder og garderobe

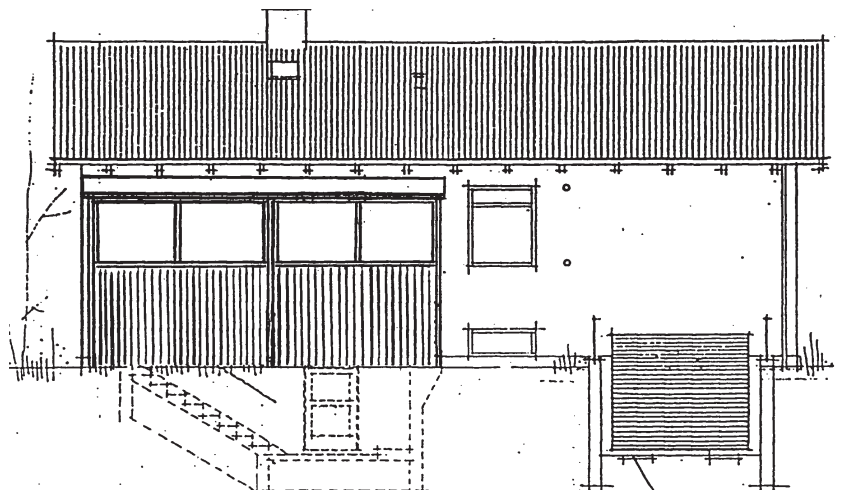


Vindskede er meget slidt
Murværket patinerer uskønt



Grå nuancer på vægge gør rummene mørke

Bygning fra 1959



Facade mod nord

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI

RUMLIGHEDER, DAGSLYS, SAMMENHÆNG MED UDEAREALER OG LANDSKAB

Rumfordeling og dagslys

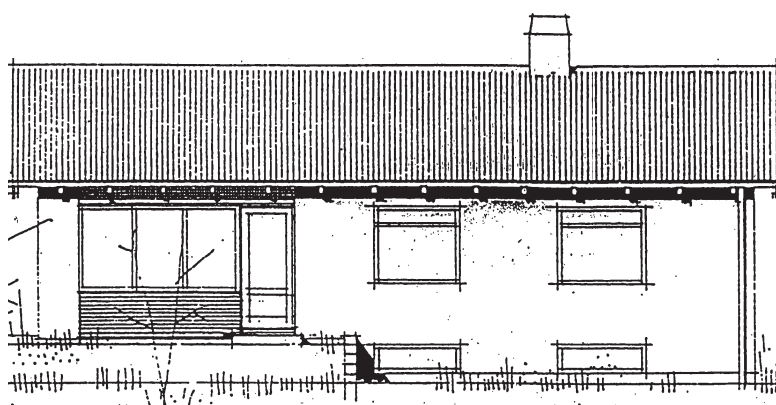
Der er ikke lavet væsentligt om på rumfordelingen for at kunne tilpasse bygningen til institution. Bygningen er organiseret som en familiebolig, hvor de mindre rum er tilrettelagt omkring en fordelingscentrum, hvor dagslyset har svært ved at nå ind.

De små (gruppe)rum har hvert et vindue, men fremstår mørke, pga. rumdybde og proportionering og placering af vinduer. Grupperummet mod vest er, som det eneste, belyst fra to sider (fire vinduer mod vest og et stort vinduesparti samt en dør mod syd) og fremstår derfor lyst og åbent.

Udover det begrænsede dagslys, er den gennemgående lofthøjde på 2,5 m, med til at få rummene i bygningen til at virke mørke og klemte. Den grå farve på væggene er med til at mindske refleksionen af dagslys, og forstærker fornemmelsen af de meget mørke rum.

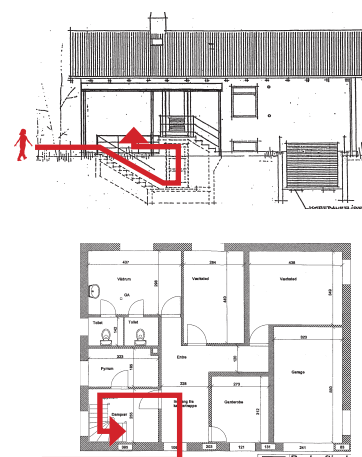


Slidte overflader på henholdsvis loft, gulv i det store vestvendte grupperum og trappe til kælder

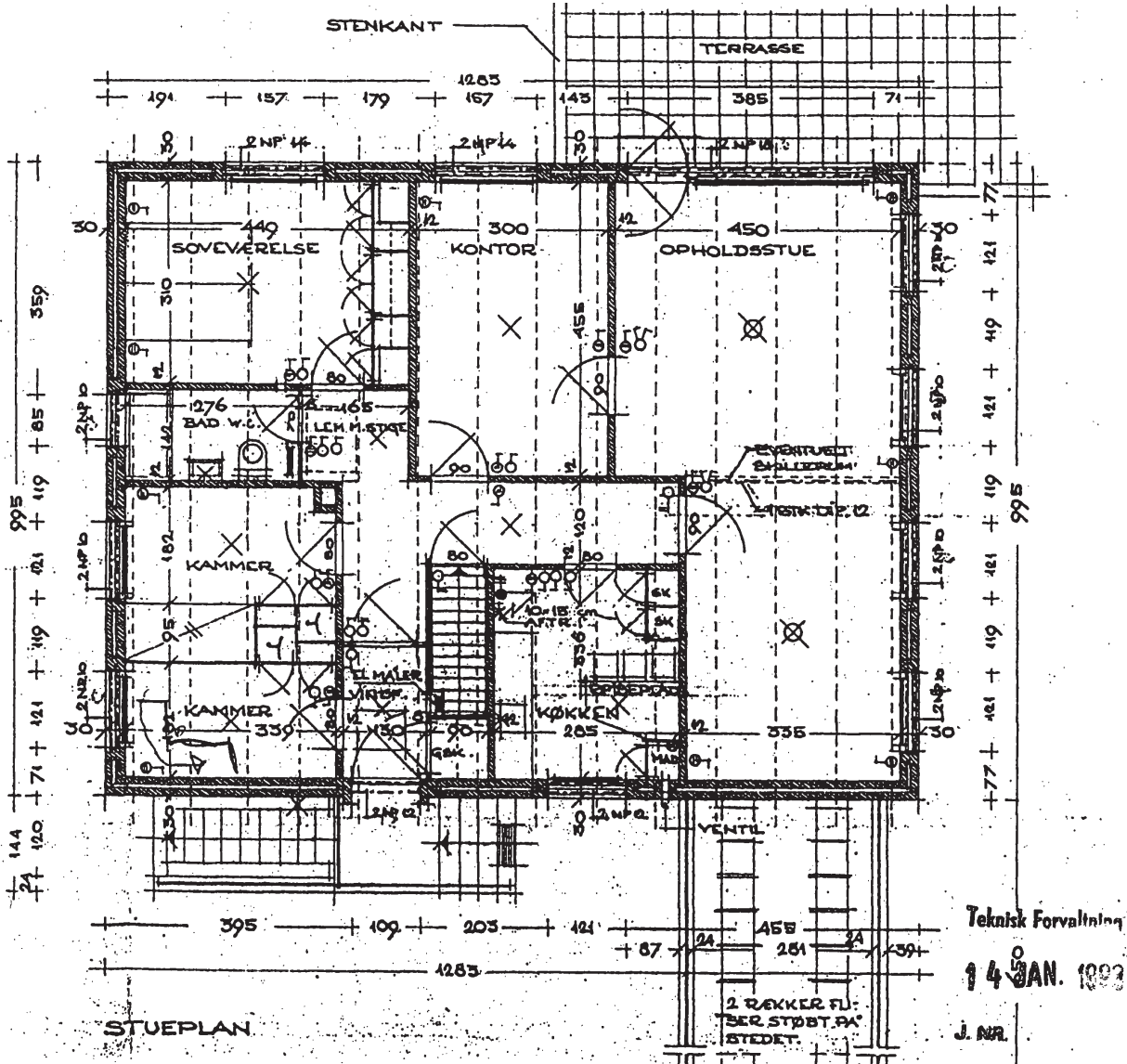


Facade mod syd

Diagram - ankomst børn



1 ARKITEKTONISK VÆRDI



Oprindelig stueplan - 1959

SAMLET VURDERING

Generelt er bygningen + tilbygninger i dårlig stand. Materialer ind- og udvendigt har ingen nævneværdig arkitektonisk værdi, og er desuden misvedligeholdte. Generelt er rummene små, mørke og lavloftede.

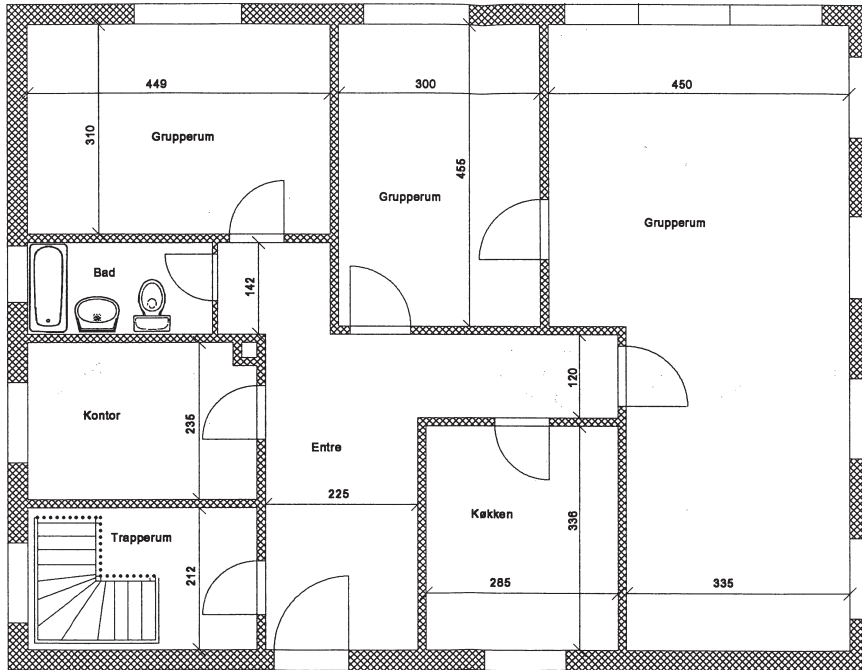
skalatrin:

- 01 Bygningerne har lav arkitektonisk værdi **X**
- 02
- 03
- 04
- 05 Bygningerne har høj arkitektonisk værdi (bevaringsværdi)

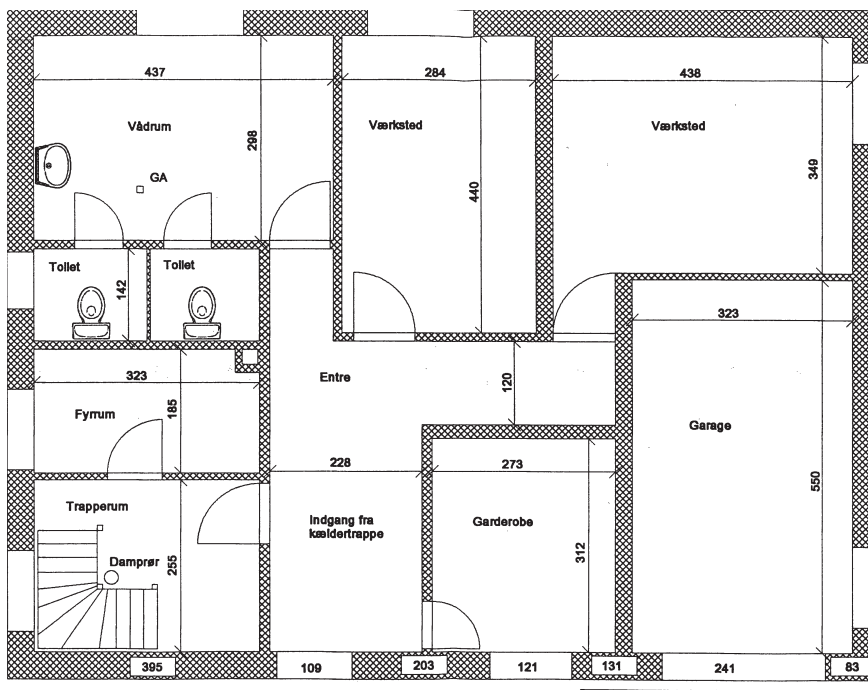
SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI



Stue plan 2004



Kælderplan 2004

2 UDNYTTELSE OG FUNKTION

Udnyttelse af lokalerne

Bygningens overordnede rumfordeling som en-familebolig med mange små rum, gør det svært at skabe sig et overblik og hvad der sker i de enkelte rum. Som barn/personale må man derfor forvente at man ofte afskåret fra hinanden. til gengæld kan mange små aktiviteter i mindre børnegrupper finde sted. Reelt har fritidsklubben kun et større samlingssted, som er det store grupperum mod vest. Helt overordnet kan man sige at den nuværende rumfordeling med mange små intime rum, indskrænker mulighederne i forhold til at lave aktiviteter der kræver plads, hvilket muligvis er en udfordring i forhold det pædagogiske arbejde.

Generelt har bygningen meget depot/garderobeplads i kælderen. Til gengæld mangler fritidshjemmet kontorplads/personalefaciliteter.

Udearealer

Fritidshjemmet har foruden sin egen have/legeplads mulighed for at anvende udearealerne ved skolen. Da børnene har adgang til forskellige bevægelsesmiljøer, skabes der gode rammer udfoldelse.



Fritidshjemmets udearealer

SAMLET VURDERING

Bygningens overordnede rumfordeling som en-familebolig med mange små rum, gør det svært at udnytte bygningen som fritidshjem, da rumfordelingen indskrænker mulighederne i forhold til at lave aktiviteter der kræver plads.
Tiltag med trappe / ankomst i kælderen fungerer ikke optimalt i forhold til tilgængelighed/flow.

skalatrin:

- 01 Bygningen lever ikke op til gældende krav og er dårligt udnyttet til nuværende funktioner
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningen er egnet til nuværende funktion og opfylder behovene.

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

3 FLEKSIBILITET

Overordnet fleksibilitet

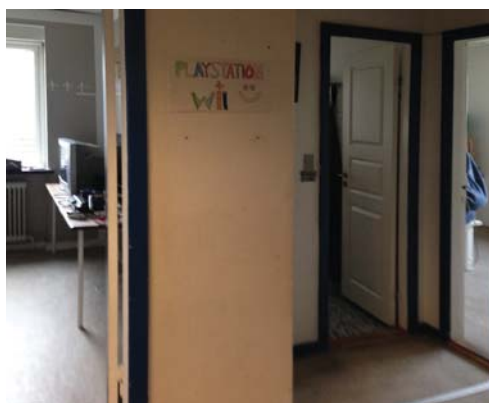
Rumlighedernes begrænsninger gør det svært at imødekomme et samarbejde med Hashøjskolen, i fritidshjemets bygning. Det skønnes at bygningen heller ikke er stor nok til, på sigt, at kunne optage flere børn.

En omdisponering af rumfordelingen, f.kes. ved at rive vægge ned, og skabe større rumligheder, ville i princippet være mulig, men styrker ikke fleksibiliteten i en sådan grad, at der vindes noget ved det.

Samlet ville det være mere oplagt at anvende bygningen som bolig, fremfor fritidshjem. Men selv som bolig, ville bygningen skulle gennemgå en række omfattende tiltag, for at kunne fungere som tidsvarende bolig, da den på nuværende tidspunkt er uisoleret og i dårlig stand osv.



"Påklitstrede" tilbygninger (terasse i forgrunden)



Mange mindre rumligheder



Det vestvendte grupperum

SAMLET VURDERING

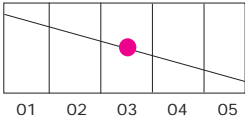
Samlet ville det være mere oplagt at anvende bygningen som bolig, fremfor fritidshjem. Men selv som bolig, ville bygningen skulle gennemgå en række omfattende tiltag, for at kunne fungere som tidsvarende bolig, da den på nuværende tidspunkt er uisoleret og i dårlig stand osv.

skalatrin:

- 01 Bygningen er ikke fleksibel og kan ikke optimeres
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningen kan nemt optimeres og udbygges

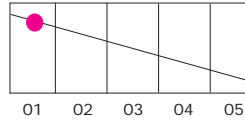
4 BYGNINGSTILSTAND OG BEHOV FOR GENOPRETTENDE VEDLIGEHOLD

Facader



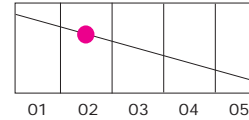
Ydermure er udført af gule mursten som er i vedligeholdsmæssig god stand. Ifølge energimærkningsrapporten er hulmuren uisolereet og bør efterisoleres. Der bør udføres et omfangsdræn da der er tegn på fugt og skimmelvækst i kælder. Karakter=3

Tag



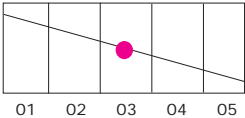
Taget er udført af bølgeeternitplader og er i meget ringe stand. Taget bør udskiftes indenfor de kommende fem år. Ved samme lejlighed skal der foretages en efterisolering af loftet. Karakter=1

Tekniske installationer



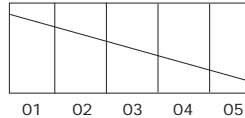
Bygningen opvarmes med gaskedel. Kedel er fra 2006 og har en skønnet levetid på ca. 15-20 år. En del af rørene er uisolerede og bør efterisoleres. Varmtvandsbeholder er legeteles fra 2006. Rørinstallationer er generelt fra bygningen opførelse, og det vurderes at de kan holde maks. 10 år. Derefter bør de udskiftes. El-tavler er delvist de gamle typer, men installationen vurderes at være lovlig. Der er ikke ventilation i bygningen. Karakter=2

Døre og vinduer

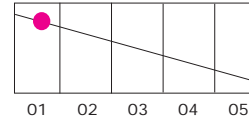


Vinduer og yderdøre: Vinduer og yderdøre er generelt i dårlig stand. Det vurderes at de byggeteknisk set godt kan holde endnu 10 år, men de skal maleristandsættes. Alle vinduer er to-lags energiruder jf. energimærkningsrapport. Karakter=3

Indgangsparti

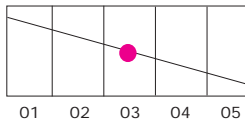


Invendige overflader



Der er en del skader på lofter (hærværk). Defekte loftplader skal udskiftes. Øvrige overflader bærer præg af stort slid. Karakter=1

Toilet og køkken



Toiletter og håndvaske er af nyere dato og skønnes at have en restlevetid på ca. 5-6 år. Udskiftning må påregnes ca. hvert 10. år. Rummen bærer generelt præg af stor nedslidning. Karakter=3

SAMLET VURDERING

Det samlede konstaterede vedligeholdsbehov i perioden 2015-2044 er kr. 1.275.000,-. Heraf udgør genoprettende opgaver kr. 1.005.000,-. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdsbehov i perioden 2015-2024 er kr. 79.500,- pr. år, svarende til 572 kr./m²/år. Såfremt bygningerne havde været velvedligeholdte ville det årlige behov være ca. 141 kr./m²/år (svarende til V&S anbefaling). Det er et udtryk for at der er opbygget et betydeligt vedligeholdsmæssigt efterslæb gennem tiden, idet der ikke i tide er udført de nødvendige vedligeholds- og genopretningsopgaver. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdsbehov i perioden 2025-2044 er kr. 24.000,- pr. år, svarende til 173 kr./m²/år. Det er et udtryk for at der efter 10 år vil være bygningsdele, hvor den skønnede levetid vil blive nået og derfor skal udskiftes.

Værdisætningsredskab

Behov for genoprettende vedligehold holdes op mod en gennemsnitlig pris på løbende vedligehold på 120kr/m²/år

skalatrin:

- 01 Stort vedligeholdsefterslæb
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Behov overstiger ikke normen

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

5 MILJØ OG INDEKLIMA

FORUNDERSØGELSER (ASBEST, BLY, PCB...)

Fra Screening af børnehaver, juni 2012 er fritidshjemmet også screenet og der er ikke påvist nogen former for PCB. Der ligger en afblændet olietak på grunden.

DAGSLYS

Dagslysintaget i bygningen er generelt ikke særlig godt på grund af rumdybde og små vinduesåbninger. Den ekstensive brug af kælderen giver heller ikke gode dagslysforhold her.

AKUSTIK

I hele stueplan er der opsat lydabsorbenter, disse fungerer godt, men er slidte og ødelagte.

LUFTSKIFTE

Der er dårligt luftskifte i hele huset ift. nuværende funktion og personbelastning, Der er hverken mekanisk ventilation eller udluftningsventiler i vinduer.

SKIMMELSVAMP

Undersøgelse fra Dansk Fugtteknik den 02-11-2014 viser:
Der har været indeklima gener i stueplan og i kælderen. Der er konstateret fugt og skimmel i kælderrum. Problemet er efterfølgende udbedret og der er tillige nedlagt omfangsdræn.

SAMLET VURDERING

Bygningen screenes yderligere ifm. fremtidige bygningsmæssige tiltag.

Værdisætningsredskab

skalatrin:

- 01 Dårligt indeklima **X**
- 02
- 03
- 04
- 05 Godt indeklima

6 BRANDFORHOLD & TILGÆNGELIGHED

VURDERING

TILGÆNGELIGHED

Tilgængeligheden er meget dårlig. Bygningens stueplan ligger i en højde 1 meter over terræn, og gulvet i kælderen ligger ca. 2,5 meter under terræn. Invendig trappe er en stejl kvartsvingstrappe.

VURDERING

BRAND

Der ligger intet notat vedr. brandsyn, men flere rum har kun almindelige tophængte vinduer med en afstand fra sålbænk til terræn på ca. 2 meter

SAMLET VURDERING

Værdisætningsredskab

Tilgængelighed og flugtvejsforhold, vurderet ud fra om bygningens grundfysik og indretning er sådan at gode forhold forholdsvis nemt kan tilvejebringes.

skalatrin:

- 01 Dårlig tilgængelighed **X**
- 02
- 03
- 04
- 05 God tilgængelighed

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

7 ENERGI

VURDERING

ENERGIMÆRKE

Energimærkning fra 17-04-2011 klassificere bygningen som Energimærke F. Der er fra energikonsulenten 6 forslag til forbedringer.

VURDERING

ÅRLIGT ENERGIFORBRUG

Fra Energimærkningen:
Oplyst varmekonsum:
Udgift inkl. moms og afgifter: 20.738 kr./år
Forbrug 2.439,7 m³ naturgas for perioden 01-01-2010 til 31-12-2010

VURDERING

TILTAG

Der er i energimærkningen 6 forslag til forbedringer. De overordnede emner er:
Hulmursisolering, installations isolering, efterisolering af tagrum, Jordvarme og solfanger.
Disse tiltag vurderes imidlertid urentable ift. bygningens dårlige stand

SAMLET VURDERING

Bygningen er dyrt og dårligt, de energi optimerende tiltag er dyre i forhold til bygningens stand.

Værdisætningsredskab

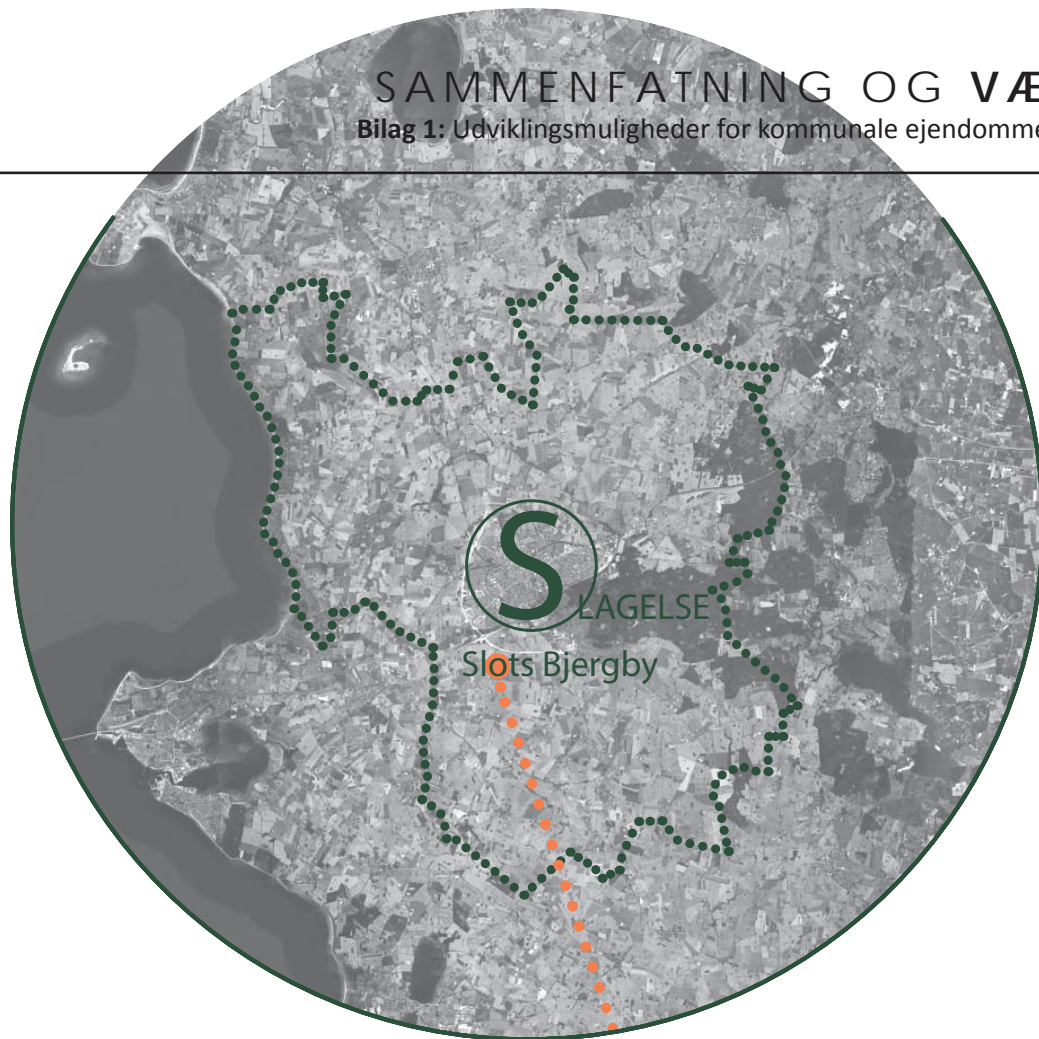
skalatrin:

- 01 Højt energiforbrug ift. forventet. Evt. **X**
- 02
- 03
- 04
- 05 Lavt energiforbrug ift. normen.
Evt. tiltag vurderes rentable

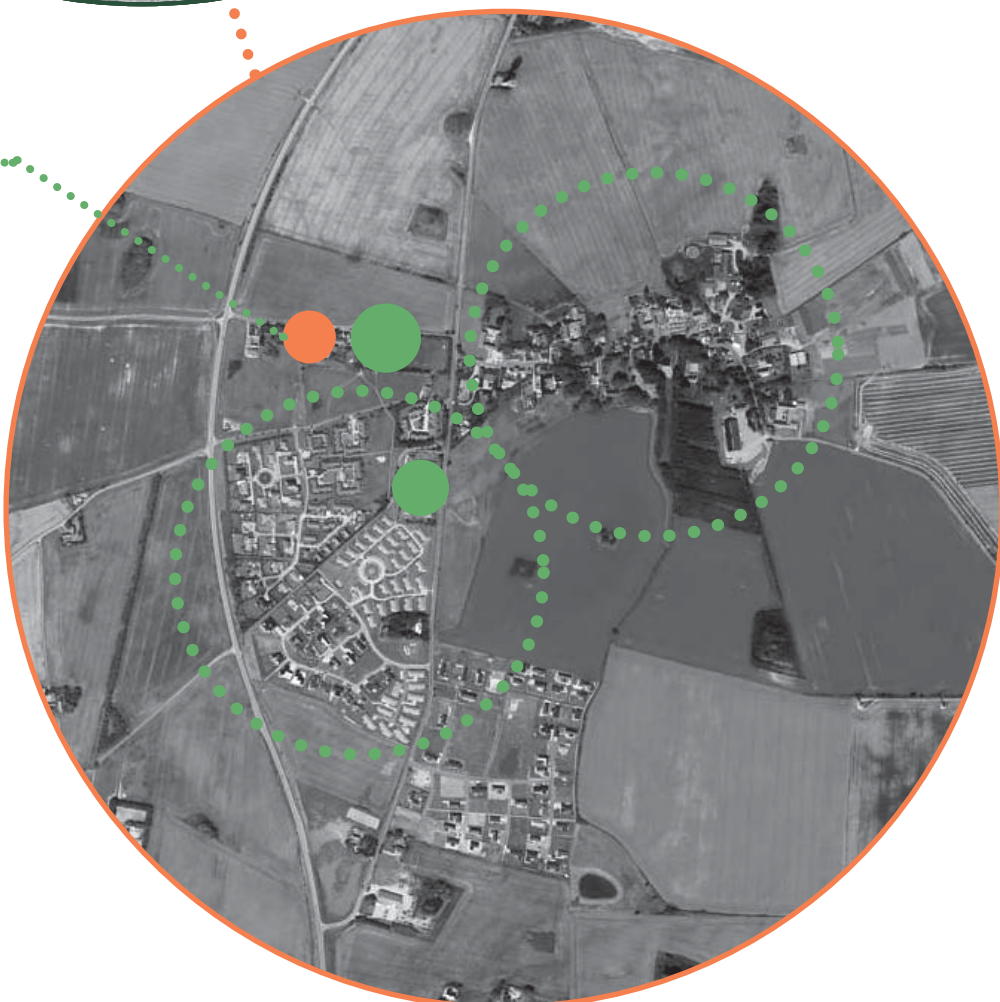


SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015



Slots Bjergby
Daginstitution



EJENDOM: Slotsbjergby Daginstitution

INTRODUKTION BYGNINGSFAKTA

IDENTIFIKATION

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| EJENDOMS NUMMER 2301 | MATRIKELNR. 2 a | ADRESSE Brovej 7, 4200 Slagelse | | |
| ANVENDELSE Børnehave | | Plan nummer 9.B1 / 9.D1 / 9.D2 / 9.C1 | | |
| AREAL I ALT (inkl. kældere) 503 m ² | AREAL I GRUNDPLAN 485 m ² | MATRIKEL 3.125 m ² | OMBYGNINGSÅR 1905/1999/2007 2004 | |
| ANTAL ETAGER 2 | NUV / MAX BEBYGGELSES % 16 / 25 | MAX HØJDE 8,5 meter | FORSYNINGSFORHOLD Vandforsyning: Slots Bjergby vandværk Opvarmingsmiddel: Naturgas Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr | |
| NOTE Mindre udbyggelsesmuligheder | | | | |

LUFTFOTO AF HASHØJSKOLEN



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

BELIGGENHED

Bygningens placering

Bygningen der huser Børnehaven på Brovej 7, er opført i 1905, og har oprindeligt fungeret som skolehus med lærerbolig placeret i bygningen. Bygningen er placeret midt på matriklen, med et grønt bevægelsesmiljø mod øst, og et asfalteret ankomstareal (den gamle skolegård) mod vest. Ankomstarealet afgrænses af hovedbygningen samt to mindre bygninger, som anvendes til opbevaring af udendørs redskaber. Tilsammen skaber bygningerne et intimt gårdrum.

Ankomst til bygningen sker via to forskellige indgange, en ved nord gavlen og en ved øst facaden.

KORT OVER NÆROMRÅDE



1 ARKITEKTONISK VÆRDI

MATERIALER OG DETALJER

Bygningen er opført i røde, håndstrøgne teglsten, i klassisk krydsforbandt. De håndstrøgne teglsten medfører et naturligt spænd i nuancerne, hvilket skaber et levende og varmt facadeudtryk. Murværket rummer mange fine håndværksmæssige detaljer som er typisk for bygninger opført omkring århundredeskiftet i Danmark, og som samlet set, er med til at give bygningen arkitektonisk værdi.

Et eksempel er den smukt ornamenterede markering af murværkets møde med taget, som skaber relief på husets facader og gavle. Også de ensartede vinduer som er placeret taktfast tilføjer bygningen arkitektonisk værdi. Overordnet sørger den gennemgående symmetri i placering og proportionering for, at vinduerne passer fint ind på facader og gavle. Endnu en tidstypisk detalje er vinduesstikkene over vinduerne, som er med til at skabe sammenhæng i facadeudtrykket. Kombinationen af bygningens tidligere funktion som landsbyskole og de fine arkitektoniske detaljer, giver til og med bygningen historisk værdi.

Selv om bygningen har nogle fine arkitektoniske træk, er der gennem tiden skabt flere bygningsmæssige tiltag, som mudrer det arkitektoniske udtryk. Den nye overdækning mod vest virker påklippet og midlertidig, pga. materialevalg og arkitektonisk udtryk. Også brandtrapperne virker påklistede.

Heller ikke bygningens tagkviste og tagtaske tilfører bygningen værdi, hverken i form af proportionering, placering, eller beklæd-



Indgang fra vest



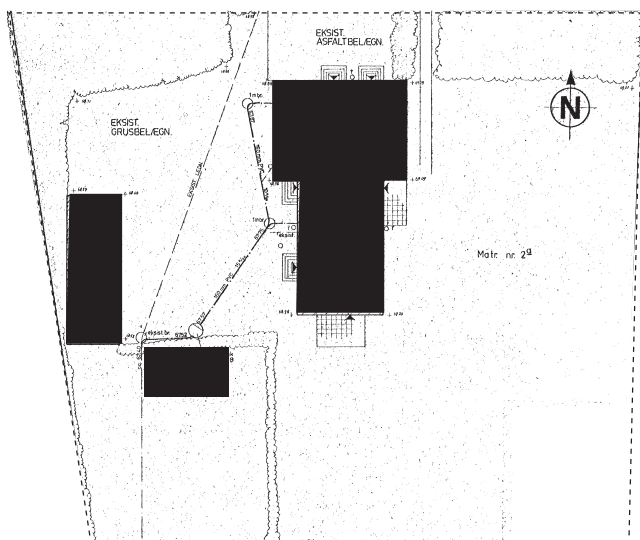
Vestgavl og facade med kviste i taget beklædt med zink, samt ny overdækning



Smukke detaljer i murværket



SITUATIONSPLAN



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI

RUMLIGHEDER, DAGSLYS, SAMMENHÆNG MED UDEAREALER OG LANDSKAB

ning med zink som virker udetaljet og grov, i forhold til det fine nuancespænd i det oprindelige murværk. Det nye tag som er udført i industrialiserede tegl, fremstår meget ens i form og farve, og virker derfor en smule fersk i forhold til murværket.

Rumligheder

Børnehaven skal pt. facilitere 76 børn, i alt 23 pædagoger fordelt på 3 stuer, 2 stuer i stueetagen og 1 stue på 1. sal.

De tre stuer som er relativt store rum deles om en række fælles rum som soverum, stillerum, kreativt rum osv. Overordnet er der stor variation i udbuddet af rumtyper, men rummene små, i sær i stueetagen. Generelt kniber det med pladsen. Udover at børnene ikke har specielt meget plads, mangler der areal til birum og personale.

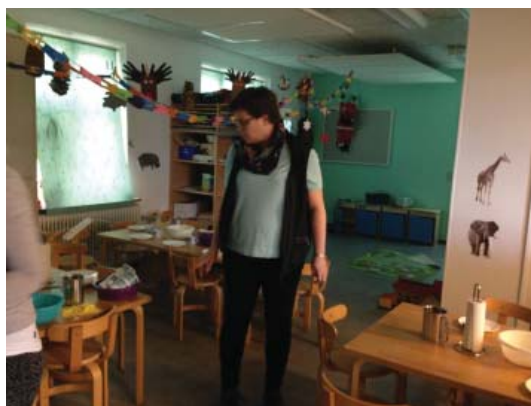
Hvor stueetagen er opdelt i mange mindre rumligheder, fremstår 1. sal meget rummelig og åben.

Akustik og dagslys

I forhold til hvor mange børn der opholder sig på stuerne ad gangen virker støjniveauet acceptabelt. Tiltag med akustikplader i loftet er med til at forbedre akustikken og gøre stuerne behagelige at opholde sig i. Også dagslyset har gode vilkår. Selv om bygningen er opdelt i mindre rumligheder, med en rumhøjde på omkring 2,5 m, trænger dagslyset ind fra alle sider så bygningen fremstår lys. De store vinduespartier sikrer god kontakt til udearealerne.



Kontor i stueetagen med to arbejdspladser. Kontoret fungerer også som gennemgangsrum



Stuen, Regnbuen som huser omkring 25 - 27 børn



1. sal med garderobe og opholdsrum

SAMLET VURDERING

Bygningens fine, håndværksmæssige detaljer, de gode rumlige proportioner, det varierede udbud af, i øvrigt, velbelyste rum, giver samlet set bygningen nævneværdig arkitektonisk værdi.

skalatrin:

- 01 Bygningerne har lav arkitektonisk værdi
- 02
- 03
- 04 **X**
- 05 Bygningerne har høj arkitektonisk værdi (bevaringsværdi)

2 UDNYTTELSE OG FUNKTION

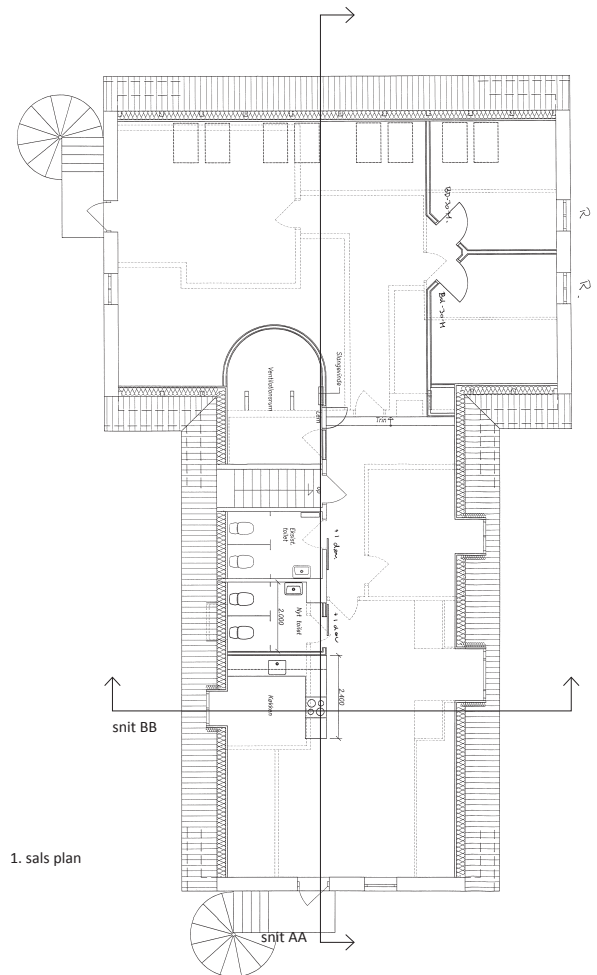
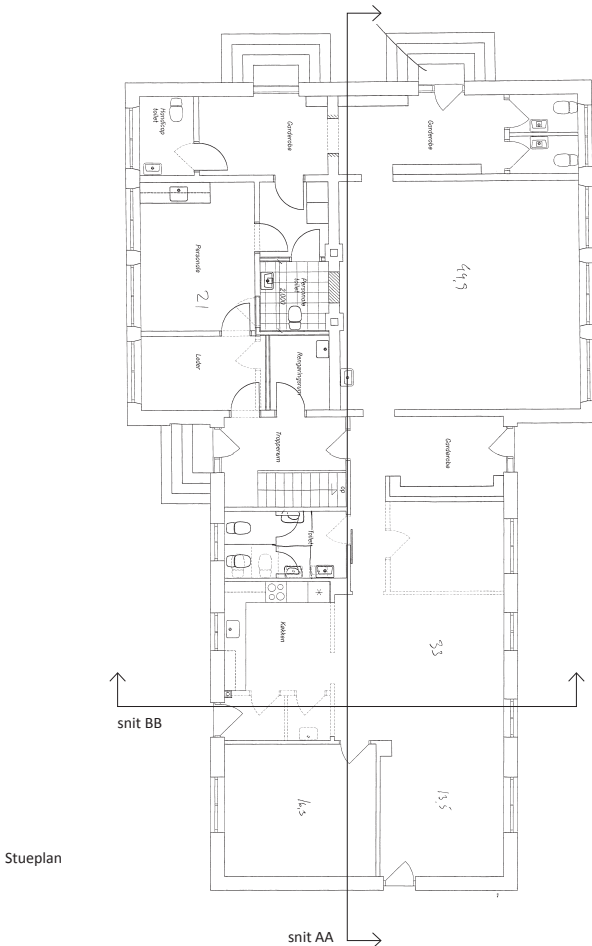
En udfordring med institution i 2 etager

Placering af en stue og garderobe på 1. sal, giver nogle logistiske udfordringer - en garderobe i stuen havde været at foretrække. Det at børnehaven fordeler sig på 2 etager er en mulig pædagogisk udfordring i forhold til at kunne bevare overblik og være fleksibel.

Udnyttelse og funktion i fremtiden

Overordnet har rummene potentiale; de er rare at opholde sig i, og udbuddet af rumtyper er stort.

Den overordnede rumfordeling med lidt plads i stueetagen og meget plads på 1. sal, som i institutionsmæssig sammenhæng er svær at anvende til andet end garderobe og opholdsrum, gør at bygningen er svær at udnytte optimalt, i forhold til den nuværende funktion som børnehave. Særligt set i lyset af, at der mangler areal til personale og birum. Der vi derfor forholdsvis store funktionsændringer indenfor de gældende rammer til, hvis man skal optimere udnyttelsen.



SAMLET VURDERING

Den overordnede rumfordeling gør det svært at udnytte bygningen optimalt i forhold til den nuværende funktion som daginstitution.

Med bygningens nuværende rumfordeling i to etager, med et større areal på 1. sal, og de mange små rum i stuen, ville det være mere oplagt at anvende bygningen som bolig kombineret med privat erhverv fremfor børnehave.

skalatrin:

- 01 Bygningen lever ikke op til gældende krav og er dårligt udnyttet til nuværende funktioner
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningen er egnet til nuværende funktion og opfylder behovene.

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

3 FLEKSIBILITET

Kapacitetsudvidelse

Center for Dagtilbud i Slagelse Kommune vurderer at de fysiske rammer for børn i daginstitutioner bør være på min kvalitetsniveau B. Dvs. et frit gulvareal på mindst 3,5 m²/barn i børnehaver.

Med dette tal for øje er det interessant at se på sammenhængen mellem børnehavens opholdsarealer/stuer og antallet af børn de skal facilitere:

Stuerne er i snit 45-50 m², og huser i snit 25 børn.

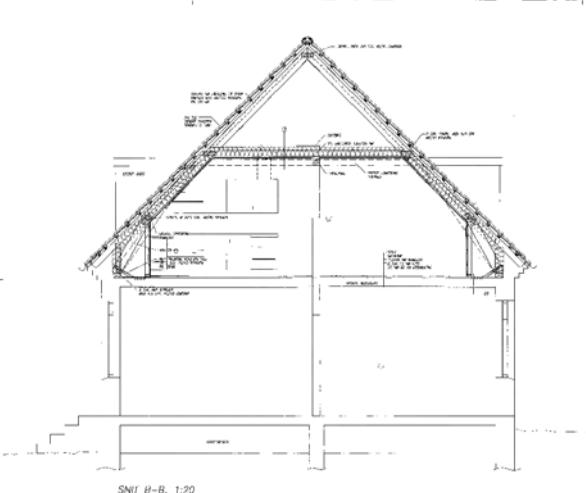
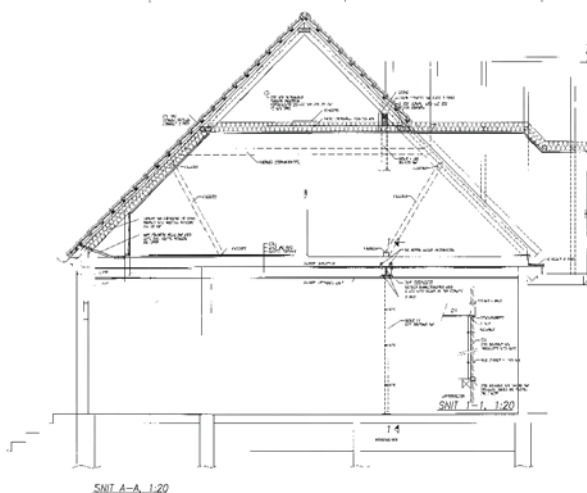
1 stue af 50 m² giver i følge kvalitetsniveau B plads til ca 14 børn
(50 m²/3,5 m² = ca. 14 børn)

Stuerne faciliterer altså flere børn, end der er plads, i følge kvalitetsniveau B. Til gengæld er der på 1. salen ekstra plads med aktivitetsrum og stillerum, udover den ene børnegruppes "stue".

Børnehavens er 453 m² brutto ekskl. kælder

Ifølge kvalitetsniveau B er der i alt plads til ca 50 børn i institutionen.
(453 m² / 8,7 m² = 52 børn)

Børnehaven huser i dag omkring 76 børn, selv om der i følge kvalitetsniveau B, er plads til 50 børn. tallene understøtter at børnehaven allerede i dag har pladsproblemer, og ikke kan imødekomme en kapacitetsudvidelse indenfor nuværende rammer.



SAMLET VURDERING

Indenfor den nuværende ramme er der ikke plads til en kapacitetsudvidelse i fremtiden, og bygningen er dermed ikke fleksibel i forhold til at kunne optage flere børn. Helt overordnet er bygningen svær at bygge om eller til.

Der kan dog bygges ekstra 325 m² på grunden.

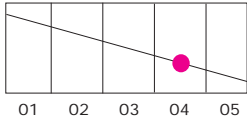
Der kan muligvis flyttes vægge, for på sigt at gøre bygningen mere fleksibel i forhold til nuværende eller anden anden funktion.

skalatrin:

- 01 Bygningen er ikke fleksibel og kan ikke optimeres
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningen kan nemt optimeres og udbygges

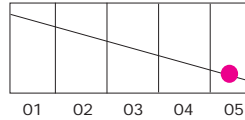
4. BYGNINGSTILSTAND OG BEHOV FOR GENOPRETTENDE VEDLIGEHOLD

Facader



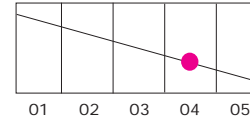
Ydervægge er udført som hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af en halvtens teglmur. Hulrummet er isoleret med 100 mm mineraluld. Opbygningen er skønnet jf. energimærkningsrapporten. Karakter=4

Tag



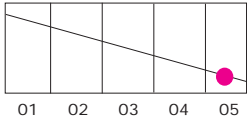
Tag er udført i røde tegl. Tag er i god stand og vurderes at have en restlevetid på mere end 30 år. Karakter=5

Tekniske installationer



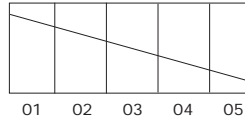
Gaskedlen er installeret i 2011 og har en forventet levetid på 15-20 år, hvorefter det må påregnes at kedlen skal udskiftes. Der findes et ventilationsanlæg, installeret i 2004. Anlægget har en forventet levetid på ca. 30 år. Varmeanlægget (rørsystem) er hovedsageligt fra bygningens opførelse. Anlægget er ombygget i flere tempi. Anlægget har en skønnet restlevetid på 15-20 år. Derefter skal rørsystemet påregnes udskiftet. Beholder er fab. Vaillant, installeret i 2011, forventet levetid ca 15 år, derefter udskiftning. Karakter=4

Døre og vinduer

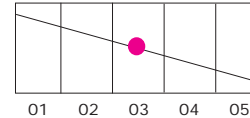


Vinduer og yderdøre er i god stand. Vinduer er generelt forsynet med to-lags termoruder. Vinduer skal males hvert 5. år. Såfremt vinduer males og vedligeholdes korrekt vurderes de at have en restlevetid på mere end 30 år. Karakter=5

Indgangsparti

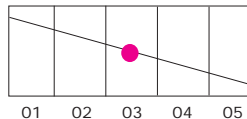


Invendige overflader



Gulve i stueetage er nedslidte og bør udskiftes nu. På 1. sal er gulve i pæn stand og vurderes at have en restlevetid på ca. 20 år. Udskiftning på 1. sal i 2035. Karakter=3

Toilet og køkken



Toiletter, håndvaske og armaturer har en levetid på ca. 10 år. Installationsår ukendt men skønnes til ca. 2010. Udskiftes i 2020. Spanske vægge to stk. i stueetage og to stk. på 1. sal bør udskiftes. Udskiftning af gulv, skillevægge, sanitet evt. og maleristandsættelse. Restlevetid er ca. 10 år. Køkken på 1. sal er i pæn stand og skønnes at have en restlevetid på ca. 15 år. Derefter udskiftning. Karakter=3

SAMLET VURDERING

Samlet vurdering:

Det samlede konstaterede vedligeholdelsesbehov i perioden 2015-2044 er kr. 2.753.000,-. Heraf udgør genoprettende opgaver kr. 1.515.000,-. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdelsesbehov i perioden 2015-2024 er kr. 62.300,- pr. år, svarende til 120 kr./m²/år. En velvedligeholdt vil have et vedligeholdelsesbehov på ca. 141 kr./m²/år (svarende til V&S anbefaling). Det er et udtryk for at bygningen i princippet er velvedligeholdt på nuværende tidspunkt, men at der bør tilføres flere midler årligt for at undgå at der opbygges et efterslæb. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdelsesbehov i perioden 2025-2044 er kr. 106.500,- pr. år, svarende til 206 kr./m²/år. Det er et udtryk for at der efter 10 år vil være bygningsdele, hvor den skønnede levetid vil blive nået og derfor skal udskiftes.

Værdisætningsredskab

Behov for genoprettende vedligehold holdes op mod en gennemsnitlig pris på løbende vedligehold på 120kr/m²/år

skalatrin:

- 01 Stort vedligeholdsefterslæb
- 02
- 03
- 04 **X**
- 05 Behov overstiger ikke normen

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

5. MILJØ OG INDEKLIMA

FORUNDERSØGELSER (ASBEST, BLY, PCB...)

Der ligger ingen information om screeninger for miljøfarlige stoffer.

DAGSLYS

Dagslysindtaget i bygningen er generelt godt, både i stueetage og på 1. sal. Blandt andet på grund af tagvinduerne og kvistene på den øverste etage.

AKUSTIK

Alle grupperum har troldekte monteret direkte på originale lofter, og frit hængene lydabsorbenter som flåder, nedsænket 300 mm. Lyden har et fornuftigt niveau, men den store personbelastning pr. stue giver pt. også akustiske udfordringer.

LUFTSKIFTE

Der er ventilations anlæg i huset, men luften virker alligevel lidt tung.

SKIMMELSVAMP

Rapport fra Dansk fugtteknik 01-11-2014. Rapporten konkluderer at bygningen har flere udfordringer og rapporten angiver flere tiltag af forskellige arter til at forbedre indeklimaet. Der har været gjort forsøg på udbedring af problemet i kælderen.

SAMLET VURDERING

Bygningen bør screenes yderligere ifm. fremtidige bygningsmæssige tiltag.

Værdisætningsredskab

skalatrin:

- 01 Dårligt indeklima
- 02
- 03 **X**
- 04
- 05 Godt indeklima

6 BRANDFORHOLD & TILGÆNGELIGHED

VURDERING

TILGÆNGELIGHED

Der er ikke niveaufri adgang. Alle indgangsdøre har ca. 3 trin (50 cm) fra terræn til indvendig gulvhøjde. Der forfindes monterbar ramper. Tappen til 1. sal er en stejl kvartsvingstrappe der ikke er optimal for små børn. Der er niveauforskel på 1. sal ca. midt i rummet er der 3 trin (ca. 45 cm)

VURDERING

BRAND

Der er ingen oplysninger om brandsyn. På 1. sal er der to udvendige brandtrapper (spindeltrapper). NB! den ene dør har monteret anverper, så højt at det ikke vil være muligt for et barn at nå, så børn kan ikke selv komme ud på denne trappe. Dette forhold bør lovliggøres. Dog på en måde, så det er acceptabelt ift. daginstitutionens almindelige drift.

SAMLET VURDERING

Værdisætningsredskab

Tilgængelighed og flugtvejsforhold, vurderet ud fra om bygningens grundfysik og indretning er sådan at gode forhold forholdsvis nemt kan tilvejebringes.

skalatrin:

01 Dårlig tilgængelighed

02 **X**

03

04

05 God tilgængelighed

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

7 ENERGI

VURDERING

ENERGIMÆRKE

Energimærkning fra 17-04-2011 klassificere bygningen som Energimærke D. Der er fra energikonsulenten 7 forslag til forbedringer.

VURDERING

ÅRLIGT ENERGIFORBRUG

Fra Energimærkningen:
Oplyst varmemeforbrug:
Udgift inkl. moms og afgifter: 50.220 kr./år
Forbrug 5.908,2 m³ naturgas for perioden 01-01-2010 til 31-12-2010

VURDERING

TILTAG

Der er i energimærkningen 7 forslag til forbedringer. De overordnede emner er: nye cirkulationspumpe, Isolering af klimaskærm, udskiftning af vinduer, isolering af tekniske installationer, hvoraf mange vurderes rentable ifm. udskiftning i øvrigt. Efterisolering af klimaskærmen vurderes kompleks, idet der bør tages højde for skimmelproblematikken.

SAMLET VURDERING

Energimærkningen ligger i midten, de energioptimerende tiltag er ikke meget dyre.

Værdisætningsredskab

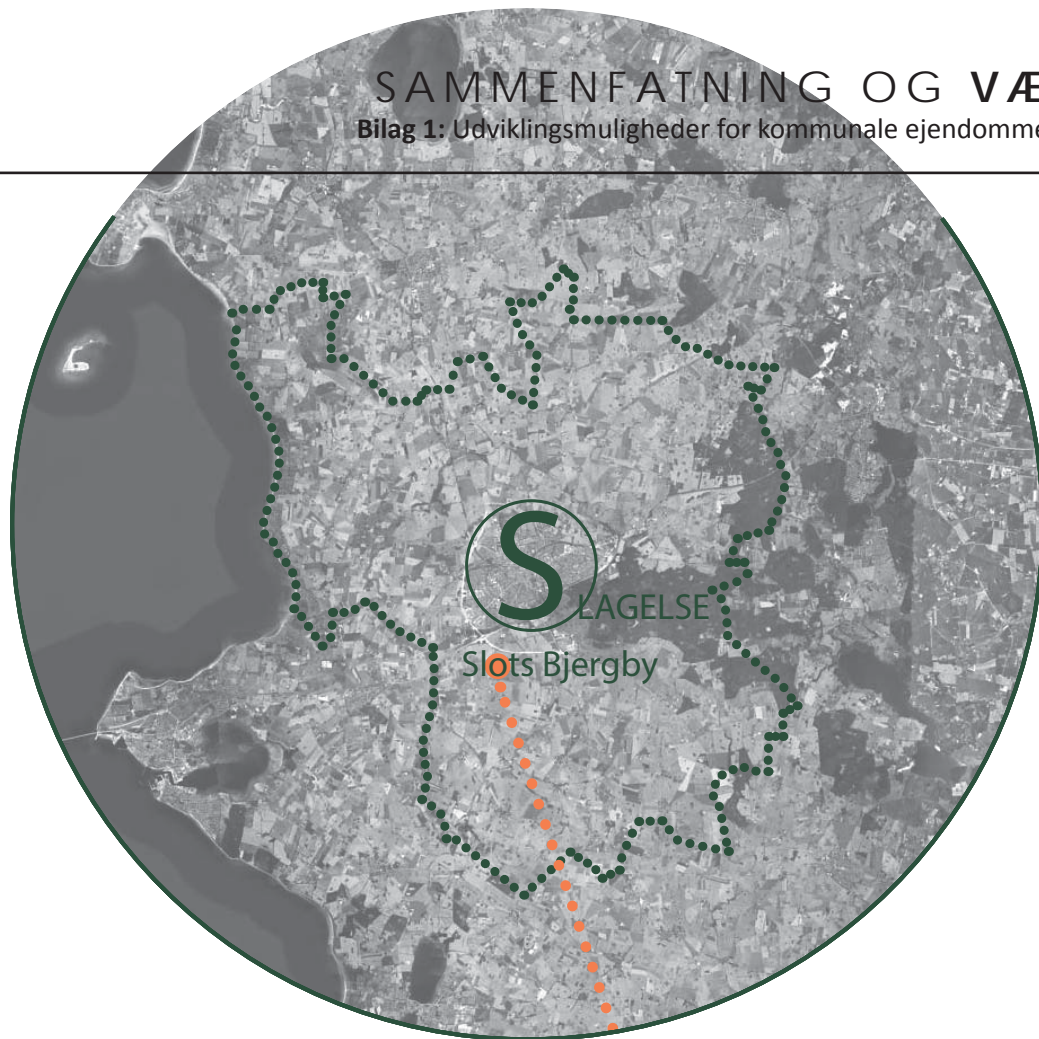
skalatrin:

- 01 Højt energiforbrug ift. forventet. Evt. tiltag er urentable
- 02
- 03 X
- 04
- 05 Lavt energiforbrug ift. normen. Evt. tiltag vurderes rentable

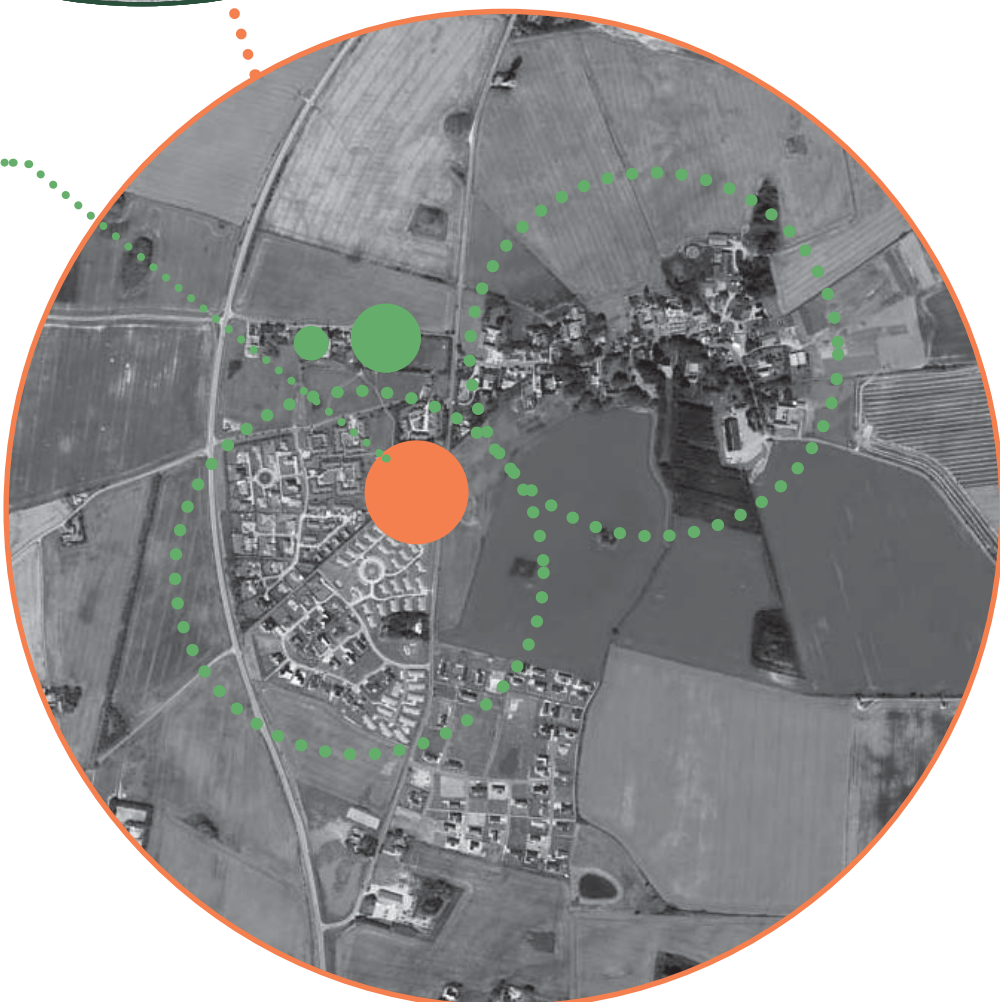


SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015



Levehjemmet



EJENDOM: Levehjemmet Bjergbyparken

INTRODUKTION BYGNINGSFAKTA

IDENTIFIKATION

| | | | |
|--|--|---|--|
| EJENDOMS NUMMER 1437 | MATRIKELNR. 13i | ADRESSE Hashøjvej 7, 4200 Slagelse | |
| ANVENDELSE Plejecenter | | Plan nummer 9.B1 / 9.D3 / 9.R1 | |
| AREAL I ALT (inkl. kælder) 4.464 m ² | AREAL I GRUNDPLAN 2.610 m ² | MATRIKEL 11.041 m ² - heraf vej 1.191 m ² | OMBYGNINGSÅR 1955/2012 1971/2003 |
| ANTAL ETAGER 2 | NUV / MAX BEBYGGELSES % 24 / 25 | MAX HØJDE 8,5 meter | FORSYNINGSFORHOLD Vandforsyning: Slots Bjergby vandværk Opvarmingsmiddel: Naturgas Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr |
| NOTE Analysen omfatter kun den gamle del (det røde tag). | | | |

LUFTFOTO AF LEVEHJEMMET



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

BELIGGENHED

Bygningens placering og struktur.

Levehjemmet er oprindeligt opført som alderdomshjem i 1955, og har siden udvidet med flere afdelinger i 1971 og 2003. Desuden har levehjemmet i 1994 gennemgået en række ombygninger, som blandt andet har medført en udvidelse af festsalen. I 2003 blev boligerne i den gamle fløj moderniseret.

Levehjemmet er placeret syd for Hashøjskolen langs med Hashøjvej.

Det samlede bygningskompleks indeholder 50 ældreboliger med tilhørende servicearealer, hvoraf en bolig er til et par.

Den oprindelige bygning fra 1955, som undersøges nærmere i det følgende, er tilrettelagt som tre parallelle længer/fløje forbundet af en tværgående bygning mod nord og indeholder 15 boliger, festsal med produktionskøkken, samt diverse drifts- og servicefunktioner. På 1. salen ligger de tidligere administrations- og personalearealer. Men disse har stået tomme siden 2011. Grundet en påtale fra Arbejdstilsynet nedlagdes i 2013 de 15 boliger.

KORT OVER NÆROMRÅDE



EJENDOM: Levehjemmet Bjergbyparken

1 ARKITEKTONISK VÆRDI

MATERIALER OG DETALJER

Bygningen fra 1955 er oprindeligt opført i røde teglsten i klassisk krydsforbandt. De kvadratiske vinduer er placeret med samme afstand på alle bygningens facader og gavle.

Udefra virker bygningen til at være i fin stand, men mange af tiltagene, som f.eks. etablering af vinduesåbninger med varierende størrelse samt tilbygning af glaskarnapper her og der, er med til at bryde den oprindelige takt i vinduernes placering, hvilket medfører et usammenhængende facadeudtryk. Udbygningen af festsalen fra 1994, får den midterste længe til at virke mørk og tung, dels på pga. søjlernes dimensionering og introduktionen af beton som endnu et bygningselement. Loggiaen virker ligeledes meget tung.

Renovering af tagkviste med forskellige materialer (zink og træ) er endnu et element der forstyrrer facadeudtrykket. Samlet set virker de forskellige udvendige tiltag ikke til at tilføre bygningen nogen nævneværdig arkitektonisk værdi.

De steder hvor bygningen er i brug, fremstår overfladerne lyse og velholdte. Men specielt på 1. sal, som står tom, er materialer og overflader meget misvedligeholdte.



Vinduer og kviste er placeret taktfast

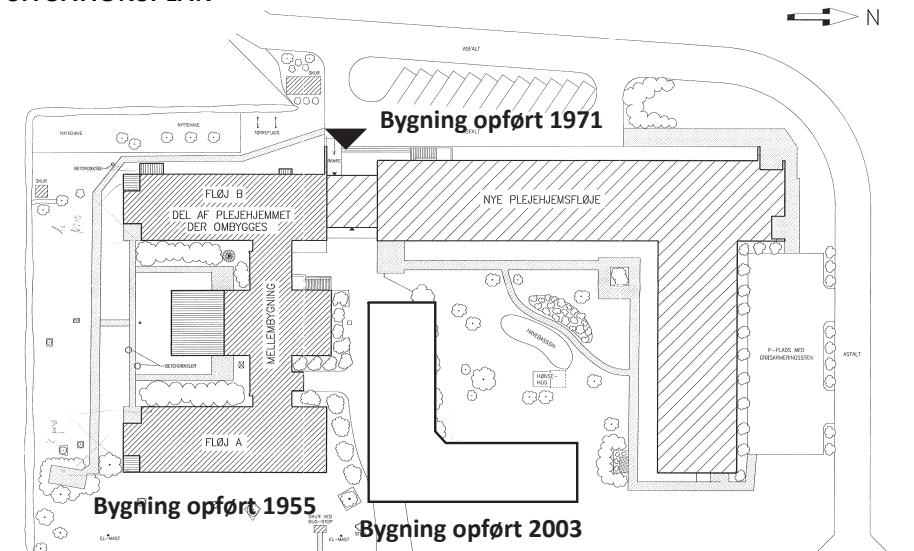


Eksempel på usammenhængende facadeudtryk



Krydsforbandt

SITUATIONSPLAN



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjerghby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI

RUMLIGHEDER, DAGSLYS, SAMMENHÆNG MED UDEAREALER OG LANDSKAB

Bygningens organisering

Ankomst til bygningen foregår via et vindfang, mod nordvest, der i øvrigt også fungerer som indgang til Levehjemmets andre bygninger. Adgang til bygningens tre fløje, sker via et sammenhængende gangareal. Festsalen er placeret i den midterste fløj sammen med køkkenet.

Ved siden af festsal og køkkenet findes kontorpladser til personalet, samt toiletter og depotrum. De to yderste fløje er indrettet som 1-værelses lejligheder. I A fløjen er lejlighederne, foruden HC toilet/bad, indrettet med thekøkken. B fløjens lejligheder er kun indrettet med HC toilet/bad. I øjeblikket står boligerne i A og B fløjen tomme. 1. sal, der også er indrettet som boliger, står tom og er uopvarmet.

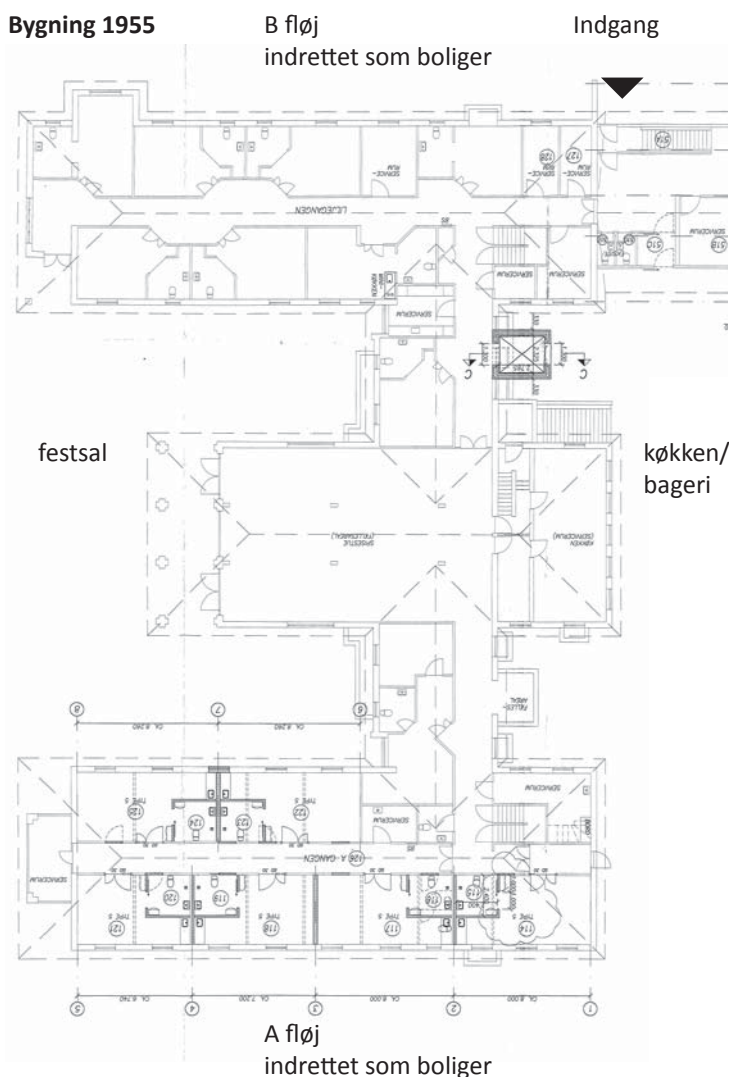
Dagslys

Den begrænsede mængde dagslys samt en rumhøjde på 2,3 meter, underbygger fornemmelsen af gangarealet i A fløjen som et mørk og klemt rum. Glaskarnapper i forbindelse med gangarealet i den nordlige forbindelsesbygning, sikrer til gengæld en behagelig mængde dagslys, som gør at rummet er rart at opholde sig i.

Bygningens vigtigste rum, festsalen, som ligger i den midterste fløj, er et stort regulært rum. Men igen er rumhøjden på 2,3 meter med til at forvride proportionerne, så rummet kommer til at virke fladtrykt og klemt. Derudover er den lave rumhøjde med til at afskære himmellyset fra at nå ind i rummet. Så selv om festsalen har dagslysindtag fra 3 sider, fremstår rummet meget mørkt.

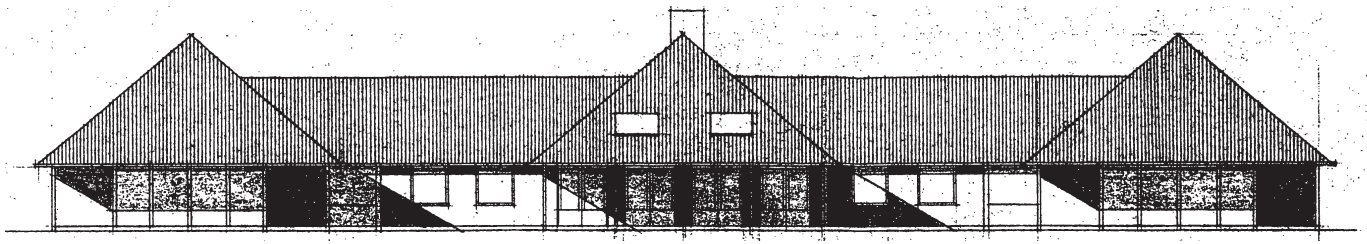


Loggia fremstår mørk og tung



EJENDOM: Levehjemmet Bjergbyparken

1 ARKITEKTONISK VÆRDI



Oprindelig sydfacade 1955



Gangareal i den nordlige fløj



Glaskarnap i gangarealet



1. sal Tagvindue med begrænset udsyn



1. sal Nedslidte materialer overalt



SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

1 ARKITEKTONISK VÆRDI



Ny sydfacade 1994

1.03



Festsal, lavt til loftet og begrænset dagslys



Bibliotek og "storskærm" i festsalen



Køkken og bager overfor festsalen

SAMLET VURDERING

Overordnet er bygningen fint tilrettelagt og proportioneret, men mange af de bygningsmæssige tiltag, som f.eks. nye vinduer i murværk og tag, forringer det samlede arkitektoniske udtryk.

Også tilbygningen til festsalen, forringer rummets kvalitet, da proportioner bliver forvredet og dagslyset mindskes.

De indrettede lejligheder i de to fløje fremstår utidssvarende, da de er mørke og lavloftede, og uden funktionssvarende køkkenfaciliteter.

skalatrin:

- 01 Bygningerne har lav arkitektonisk værdi
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningerne har høj arkitektonisk værdi (bevaringsværdi)

2 UDNYTTELSE OG FUNKTION

Udearealer

Sansehaven der udgør arealet mellem levehjemmets nyere bygninger mod nord, fungerer som et levende udemiljø, med gode muligheder for forskellige typer af ophold og udsyn.

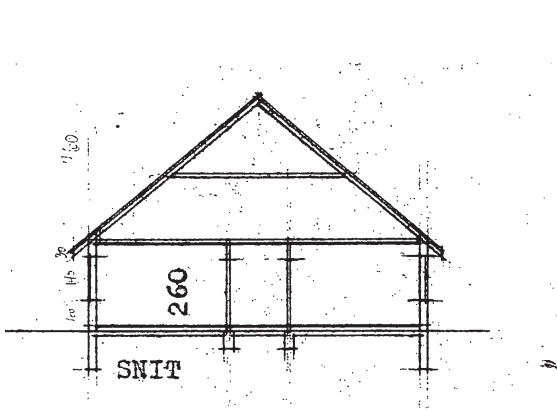
Udearealet omkring bygningen fra 1955 er tilrettelagt helt anderledes. Her skaber bygningskroppens fløje to smalle uderum i midten, samt et smalt areal langs bygningen. Overordnet fungerer udearealet ok i forhold til den nuværende funktion, som have/park til Levehjemmet, men vil ikke være fleksibel i forhold til et funktionskifte, da arealet er meget smalt.

To fløje står tomme

Boligerne i de to fløje, i stueetagen, som står tomme, anvendes i øjeblikket som sporadisk depotplads, administration osv.

Ser man på boligerne er der flere træk som gør dem utidssvarende. Eksempelvis er flere af lejlighederne i A fløjen indrettet med HC toilet og et lille thekøkken ved siden af, som er placeret for enden af en lang smal niche, der er ikke giver en optimal planløsning. Derudover er lejlighederne lavloftede og forholdsvis mørke.

Der burde findes et potentiale for at udnytte det tomme areal bedre. Men selv hvis det tomme areal indrettes til boliger, ville bygningen skulle gennemgå en række omfattende tiltag, for at gøre boligerne tidssvarende.



Tværsnit igennem A/B fløj, 1955



Bygning 1955: Smalt udeareal mellem fløjene



Velfungerende udeareal imellem kompleksets nyere bygninger

SAMLET VURDERING

Der burde findes et potentiale for at udnytte de to tomme fløje bedre. Men selv hvis det tomme areal indrettes til boliger, ville bygningen skulle gennemgå en række omfattende tiltag, for at gøre boligerne tidssvarende.

Festsal, køkken og bager, faciliterer Levehjemmets andre bygninger, men ligger mærkeligt afskåret i bygningen fra 1955.

skalatrin:

- 01 Bygningen lever ikke op til gældende krav og er dårligt udnyttet til nuværende funktioner
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningen er egnet til nuværende funktion og opfylder behovene.

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

3 FLEKSIBILITET

Fleksibilitet generelt

Overordnet må bygningen siges at være uflexibel. Da væggene i gangarealet er bærende, er det begrænset hvor meget der kan optimeres og laves om på ruminddelingen for evt. at kunne imødekomme andre funktioner. For at muliggøre en optimering af den nuværende planløsning, ved f.eks. at rive vægge ned, for at skabe større rumligheder, skal taget skiftes ud og gøres selvbærende.



Lang smal niche med thekøkken for enden



Overordnet er de tomme boliger mørke og lavloftede

SAMLET VURDERING

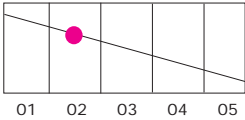
Bygningen vurderes uflexibel, da det er en udfordring at optimere/rive vægge ned, så bygningen kan imødekomme et funktionskifte.
De smalle udearealer, udfordrer fleksibiliteten i forhold til et funktionskifte.

skalatrin:

- 01 Bygningen er ikke fleksibel og kan ikke optimeres
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Bygningen kan nemt optimeres og udbygges

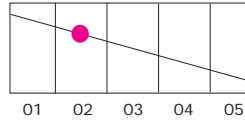
4 BYGNINGSTILSTAND OG BEHOV FOR GENOPRETTENDE VEDLIGEHOLD

Facader



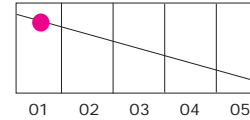
Ydermure er udført i røde mursten og fremstår i god stand. Det må påregnes at der hvert år skal udføres nogle få reparationer af løse fuger mv. Murværket har en restlevetid på min. 30-40 år. Ydervægge er isolerede jf. energimærkningsrapporten.
Karakter=2

Tag



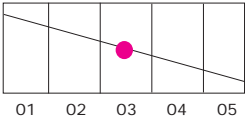
Taget er udført i røde tegl. Taget vurderes at have en restlevetid på mere end 30 år. I forbindelse med en eventuel renovering af 1. salen bør det dog overvejes at udskifte taget. Kvistene er i generelt misligholdt stand. Vinduerne af træ er ikke blevet malet gennem flere år. Flunkerne er af træ og andet materiale, muligvis eternit. Det vurderes at kvistene udgør et større varmetab. Kviste bør derfor renoveres indenfor fem år.
Karakter=2

Tekniske installationer



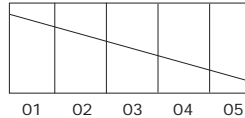
Elevatoren er af ældre dato og skønnes at skulle udskiftes/renoveres indenfor 5 år. Hovedvæddninger i gange i kælder er relativt nye. Øvrige væddninger er hovedsageligt fra bygningens opførelse og skal udskiftes indenfor få år. Rørinstallationer og radiatorer er hovedsageligt fra bygningens opførelse. Kedelcentral er taget ud af drift, kedler står stadig i varmecentralen. Restlevetid på rørsystemet og radiatorer er maksimalt ca. 10 år. Udskiftning af rørinstallationer og radiatorer, inkl. nedtagning og bortskaffelse af gamle kedler mv. i varmecentral bør udføres senest i 2020. Karakter=1

Døre og vinduer

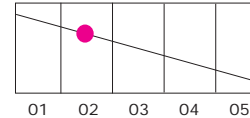


Vinduer forventes at have en restlevetid på ca. 25 år. Derefter udskiftning.
Karakter=3

Indgangsparti

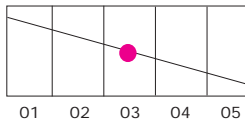


Invendige overflader



Hele 1.salen henstår uanvendt. Den er uanvendelig i den nuværende stand og med den nuværende indretning. Der er kraftig nedslidning på gulve, vægge og lofter. Der er foretaget opskæringer i vægge flere steder. Hele 1. sal bør derfor totalrenoveres. Alternativt kan 1. salen fjernes og i stedet erstattes med et saddeltag med 25 graders hældning. Overflader i stueetage er generelt i god stand.
Karakter=2

Toilet og køkken



Sanitet i stueetagen er af nyere dato og skal påregnes udskiftet indenfor ca. 10 år. Øvrig sanitet er af ældre dato. Skal udskiftes nu, derefter hvert 10. år. Sanitetsfajance og armaturer har en holdbarhed på ca. 10 år.
Karakter=3

SAMLET VURDERING

Det samlede konstaterede vedligeholdsbehov i perioden 2015-2044 er kr. 14.385.000,-. Heraf udgør genoprettende opgaver kr. 13.175.000,-. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdsbehov i perioden 2015-2024 er kr. 1.273.000,- pr. år, svarende til 490 kr./m²/år. Såfremt bygningerne havde været velvedligeholdte ville det årlige behov være ca. 162 kr./m²/år (svarende til V&S anbefaling). Det er et udtryk for at der er opbygget et betydeligt vedligeholdsmæssigt efterslæb gennem tiden, idet der ikke i tide er udført de nødvendige vedligeholds- og genopretningsopgaver. Det gennemsnitlige årlige vedligeholdsbehov i perioden 2025-2044 er kr. 82.750,- pr. år, svarende til 32 kr./m²/år. Såfremt bygningerne genoprettes indenfor 10 år anbefales det at der efterfølgende afsættes 162 kr./m²/år.

Værdisætningsredskab

Behov for genoprettende vedligehold holdes op mod en gennemsnitlig pris på løbende vedligehold på 120kr/m²/år

skalatrin:

- 01 Stort vedligeholdsefterslæb
- 02 **X**
- 03
- 04
- 05 Behov overstiger ikke normen

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

5 MILJØ OG INDEKLIMA

FORUNDERSØGELSER (ASBEST, BLY, PCB...)

Grontmij har 03-08-2012 udført en PCB-screening af bygningen. Der er ikke fundet PCB i hverken luft eller materiale prøver over sundhedsministeriets aktionsværdier.

DAGSLYS

Daglysholdene i bygningen er generelt meget dårlige. Små vinduesarealer fordeler lyset dårlige i rummene. Festsalen har kun vinduer i den ene ydervæg, som sammen med et stort tagudhæng gør rummet noget mørkt.

AKUSTIK

Der er lydabsorbenter i alle lofter enten som mineraluldsprodukter eller gips. Generelt vurderes lyden til at være ok.

LUFTSKIFTE

Fra boligerne trækkes luft ud gennem facade via aftrækskanaler med vifte fra hhv. køkken og bad.

SKIMMELSVAMP

Da tomgangsrum i stueplan holdes opvarmet (Frostsikret) og al varme på 1. sal er lukket, vil det være sandsynligt at dugpunktet flytter sig fra dampspærren på 1. sal til etageadskillelsen. Dette vil kan medføre skimmelsvamp ved etageadskillelsen og råd i tagkonstruktionen. Dette forhold bør undersøges yderligere.

SAMLET VURDERING

Bygningens tag og tagetage er så nedbrudt at det afstedkommer dårligt indeklime på denne etage, muligvis med effekt på etagen under. Den vurderes ikke at kunne genoprettes.

Værdisætningsredskab

Behov for genoprettende vedligehold holdes op mod en gennemsnitlig pris på løbende vedligehold på 120kr/m2/år

skalatrin:

- 01 Dårligt indeklime **X**
- 02
- 03
- 04
- 05 Godt indeklime

6 BRANDFORHOLD & TILGÆNGELIGHED

VURDERING

TILGÆNGELIGHED

Da stueetagen er indrettet til personer med lav mobilitet er tilgængeligheden god her. 1. salen vurderes derimod helt ubrugelig tilgængelighedsmæssigt.

VURDERING

BRAND

Der ligger et Brandsyn dateret 04-11-2014
Brantilsynet gav ikke anledning til bemærkninger. Næste Brandtilsyn er planlagt til år 2015.

SAMLET VURDERING

Grundet funktionen af bygningen er tilgængeligheden god i stueetagen.

Tilgængeligheden er dårlig på 1. sal, derfor afspejler karakteren en mid-delværdi

Værdisætningsredskab

Tilgængelighed og flugtvejsforhold, vurderet ud fra om bygningens grundfysik og indretning er sådan at gode forhold forholdsvis nemt kan tilvejebringes.

skalatrin:

01 Dårlig tilgængelighed

02

03 X

04

05 God tilgængelighed

SAMMENFATNING OG VÆRDISÆTNING

Bilag 1: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015

7 ENERGI

VURDERING

ENERGIMÆRKE

Energimærkning fra 14-01-2010 klassificere bygningen som Energimærke E. Der er fra energikonsulenten 33 forslag til forbedringer.
Det skal noteres at Energimærkning gælder for både den nye og gamle bygning. Dette betyder at de store tomgangsområder belaster den nye bygning meget.

VURDERING

ÅRLIGT ENERGIFORBRUG

Fra Energimærkningen:
Oplyst varmekonsum:
Udgift inkl. moms og afgifter: 420.129 kr./år
Forbrug 35.264,8 m³ naturgas for perioden 31-12-2008 til 31-12-2009

VURDERING

TILTAG

Der er i energimærkningen 33 forslag til forbedringer. De overordnede emner er:
Udskiftning af energikilder, kedler, aggregat ved ventilationsanlæg, cirkulationspumper, døre vinduer, isolering af klimaskærm. Tiltagen vurderes ikke aktuelle ift. 1.salen, grundet bygningsdelens store nedbrydningsgrad, men bør revurderes for stueetagen ifm. eventuelle fremtidige bygningstiltag.

SAMLET VURDERING

Middelværdien for det SAMLEDE bygningskompleks.
Energimæssigt vurderes den gamle fløj at trække væsentligt ned.

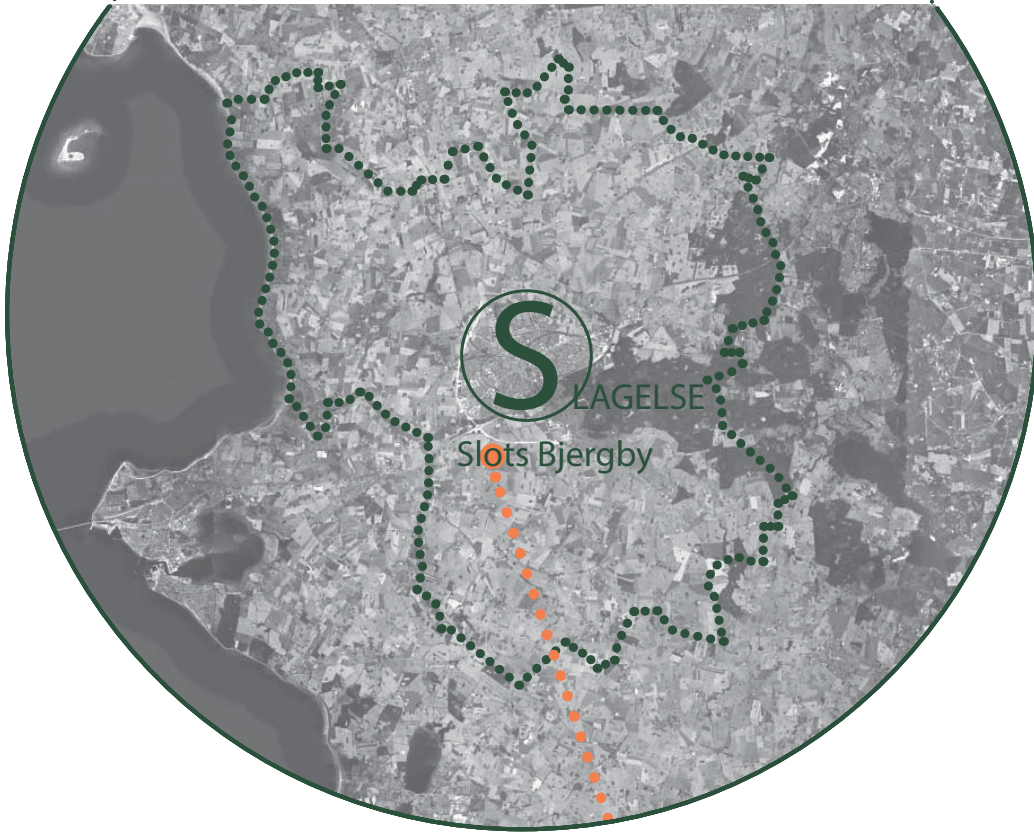
Værdisætningsredskab

skalatrin:

- 01 Højt energiforbrug ift. forventet. Evt. tiltag er urentable
- 02
- 03 **X**
- 04
- 05 Lavt energiforbrug ift. normen. Evt. tiltag vurderes rentable

BEREGNINGSGRUNDLAG FOR ØKONOMISKE VURDERINGER

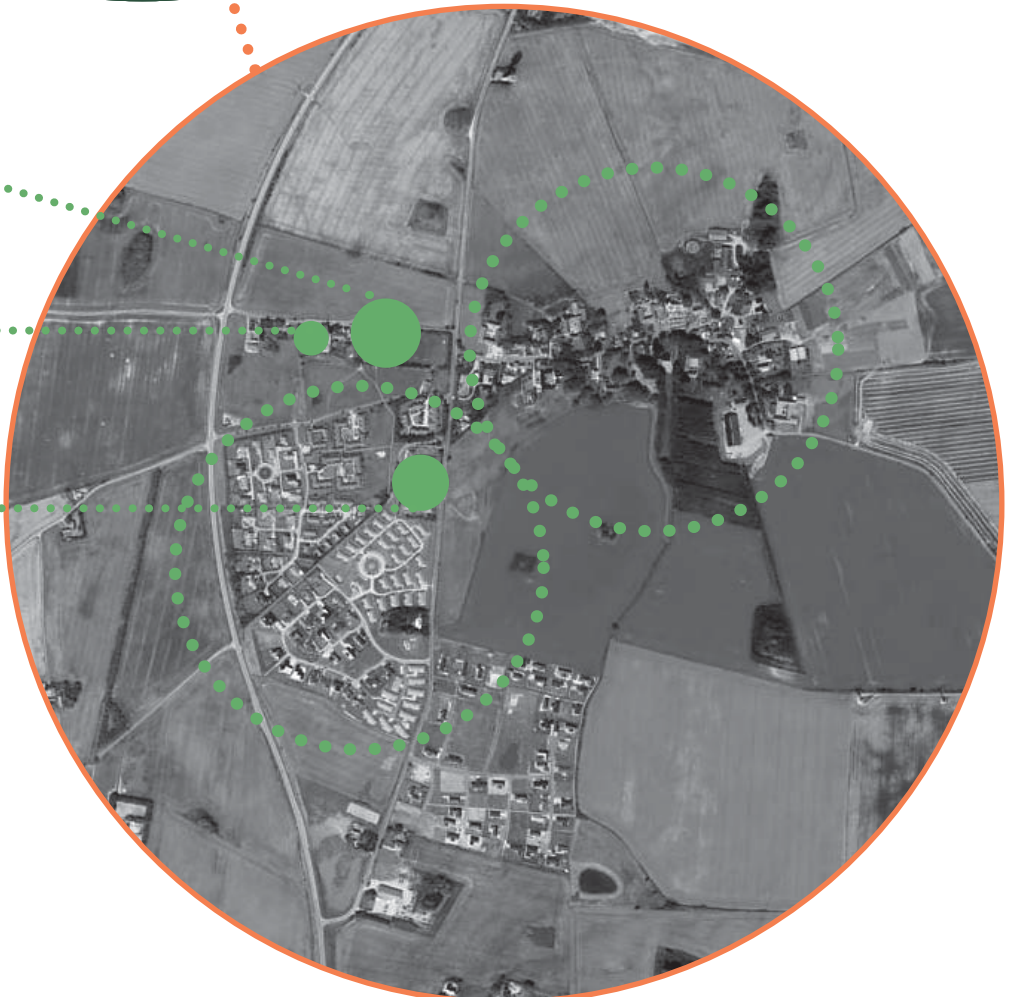
Bilag 2: Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby - 12.03.2015



Hashøjskolen
Fritidshjemmet

Slots Bjergby
Daginstitution

Levehjemmet
Bjergbyparken



Indhold

| | |
|--|----|
| Introduktion..... | 3 |
| Scenarierne | 4 |
| Forudsætninger | 5 |
| Status Quo | 7 |
| Scenarie udregninger | 7 |
| Levehjemmet | 8 |
| Oversigt..... | 9 |
| Levehjemmet delvis nedrivning | 9 |
| Levehjemmet fuld nedrivning..... | 10 |
| Brovej 3 Fritidshjemmet..... | 11 |
| Oversigt..... | 11 |
| Nedrivning af fritidshjemmet..... | 11 |
| Brovej 7 – Daginstitution | 12 |
| Oversigt..... | 12 |
| Ombygning af eksisterende bygning og nybyg af 200 m ² | 12 |
| Nybygning af integreret institution på 1200 m ² ved skolen..... | 14 |
| Brovej 1 – Hashøj skolen | 15 |
| Oversigt..... | 15 |
| Nybygning af garderobe til indskolingen | 15 |
| Besparelse ved fortætnings scenariet | 15 |
| Tillægsscenarie | 16 |
| Oversigt Tillægsscenarie 1 | 16 |
| Nybyg af 200 m ² Natur/teknik | 16 |
| Oversigt Tillægsscenarie 2 | 18 |
| Integreret institution inkl. multisal | 18 |
| Udregninger til status Quo | 19 |
| Grundlaget for tal til scenariekortlægningen | 26 |

Introduktion

Rambøll og Center for Kommunale Ejendomme i Slagelse har i dokumentet "Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby", den 12.03.2015, udarbejdet en række scenarier for udviklingen af fire kommunale ejendomme i Slots Bjergby. I indeværende dokument findes forudsætningerne og grundlaget for de økonomiske beregninger af de forskellige scenarier.

Scenarierne

Status Quo:

Hvad er udgifterne hvis der ikke gøres noget, her ses på tomgangsudgifter, driftsomkostninger, samt opretning af kritisk vedligeholdelses efterslæb.

Levehjemmet vurderes ikke brugbart til institutionsformål og trækkes ud af disse scenarier. Her beregnes på to forskellige scenarier:

- Delvis nedrivning (stop af tomgangsarealer og bibeholdelse af fællesarealer)
- Fuld nedrivning (hele bygningen fra 1955 fjernes og festsal inkluderes i den nye bygning)

Fritidshjemmet vurderes ikke brugbart til institutionsformål og trækkes ud af disse scenarier. Bygningen nedrives og matriklen indgår i fortætningsøvelsen på skolen.

Daginstitutionen har to scenarier:

- Bibeholdelse af de oprindelige bygninger, samt tilføjelse af en ny bygning på 200 m², således der bliver plads til i alt 80 børnehavebørn.
- Opførelse af ny integreret daginstitution på 1200 m² med vuggestue og børnehave. Denne løsning kræver en om-matrikulering af skolens grund.

Skolen virker godt, men ved nedrivning af fritidshjemmet skal både SFO og Klubbens aktiviteter placeres på skolen. For at indskolingens faciliteter kan bruges til SFO, laves der en garderobe som indgang til indskoling.

Tillægsscenario indeholder løsninger der inkluderer nogle af de funktioner der er ønsker men ikke krav. Det drejer sig om to scenarier.

- I tillæg til den integrerede daginstitution på 1200 m², tillægges der et areal til denne model på 200 m². Dette areal kan indeholde ny gymnastiksal og frigive gymnastiksalen på skolen.
- I tillæg til fortætningsanalysen på skolen kan man udover garderoben også bygge en ny bygning på fritidshjemmets matrikel på 200 m² med mulighed for natur/teknikum m.m.

Forudsætninger

Dette beregningsdokument er grundlaget for den økonomiske del af portefølje strategien.

Der tages forbehold for miljøskadelige stoffer som PCB, Asbest, Bly, forurenede jord, skimmelsvamp mv. Ekstra udgifter i forbindelse med bortskaffelse af disse stoffer indgår ikke i udregningerne.

Grundlaget er Rambøll's besigtigelser, energimærkninger og anbefalede energi optimerede tiltag, samt dialogen med styregruppen.

Urentable energiinvesteringer er ikke medtaget.

Ved de økonomiske beregninger af Levehjemmets scenarier er der en række belåningsforhold og forpligtelser overfor Landsbyggefonden, som ikke er fuldt afdækkede. De tal, som er angivet her, f.eks. i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af lån, er fremkommet fra tredjepart, og der henvises til bilag 3 for en nærmere redegørelse.

Ved brug af forbrugsrapporter – drift, er der i de fleste tilfælde udregnet et gennemsnit over de bogførte år for 2011, 2012 og 2013. Endvidere er der anvendt nøgletal. Så de beregnede driftsudgifter svarer ikke nødvendigvis til de aktuelle budgetter. Den præcise udregning er beskrevet ved den specifikke udregning.

Der beregnes over 30 år uden brug af diskontering. De udleverede regnskaber er ikke opdelt således at de enkelte bygningers udgifter direkte kan aflæses, derfor vil scenarierne være "bedste skøn".

Ved brug af V&S-prisbøgerne er priserne brutto med salær (Løn, materialer, spild, sociale ydelser, og firmasalær)

Tallene noteret som *erfaringsstal* er et "bedste skøn" til at danne et sammenlignings grundlag.

Resultater er *ikke* et udtryk for kommende anlægssummer, men overslag til sammenligning af de forskellige scenarier.

Ingen af scenarierne har medtaget udendørs arealer, hverken i vedligehold, vedligeholdelsesefterslæb eller de økonomiske udregninger.

Erfaringstal for nybyggede institutioner er fordelt således:

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| 1400 m ² | = 15.000 kr. pr. m ² |
| 1200 m ² | = 15.000 kr. pr. m ² |
| 200 m ² | = 15.000 kr. pr m ² + 20 % |

Erfaringstal for indvendig ombygning er fastsat til:

4000 kr. pr. m² (m² = gulvareal)

Erfaringstal for nedrivning:

Pris pr. m² – nedrivning i kr.

| | |
|-----------|------------------------|
| Kælder: | 400 kr./m ² |
| Stueplan: | 800 kr./m ² |
| 1. sal: | 400 kr./m ² |
| Tag: | 300 kr./m ² |

Disse priser er overslagspriser uden moms og uden udgifter for håndtering af miljøfarlige stoffer. Udgiften vil være 100 % afhængig af den enkelte opgave.

For at kunne sige med sikkerhed hvad en udgift beløber sig til, skal der gives tilbud fra et nedrivningsfirma.

Status Quo

Hvis man bare fortsætter

| Oversigt over bygningerne ved drift i 30 år | |
|---|--------------------|
| Bygning | I alt i over 30 år |
| Levehjemmet (kun den gamle bygning 1955) | 42.145.000 kr. |
| Fritidshjemmet | 5.690.000 kr. |
| Daginstitution | 10.380.000 kr. |
| Hashøj skolen | 23.230.000 kr. |

[Klik her for at se udregningerne](#)

Scenarie udregninger

Da flere scenarier er kombinationer mellem flere løsninger, kommer her en kort forklaring til, hvor i dette dokument beregningerne findes.

Alle beregninger af status quo, er at finde fra side 17

Levehjemmet:

- Beskrivelse
- Oversigt
- Udregning ved delvis nedrivning
- Udregning ved fuld nedrivning

Fritidshjemmet:

- Beskrivelse
- Oversigt
- Udregning af fuld nedrivning

Daginstitution:

- Beskrivelse
- Oversigt
- Udregning af ombyg af eksisterende institution og nybyg af 200 m² på grunden
- Udregning af nybygning af integreret institution på 1000 m² ved skolen

Skolen:

- Beskrivelse
- Oversigt
- Udregning af ny garderobe

Ønskekatalog:

- Beskrivelse
- Oversigt
- Nybyg af natur/teknik på fritidshjemmets grund 200 m²
- Ekstra 200 m² multisal til den integrerede institution

Levehjemmet

Levehjemmet (gamle bygning):

Indgår ikke i strategien om at finde plads til institutionsbørn, da hverken bygningen eller udearealerne anses for egnet til dette formål.

Bygningen har stået tom i en periode, kun med varme i stueplan. 1. sal har stået uden varme længe og bærer desuden præg af massive følgeskader på vand (gennem taget) og rør (rørskader i skunkvægge).

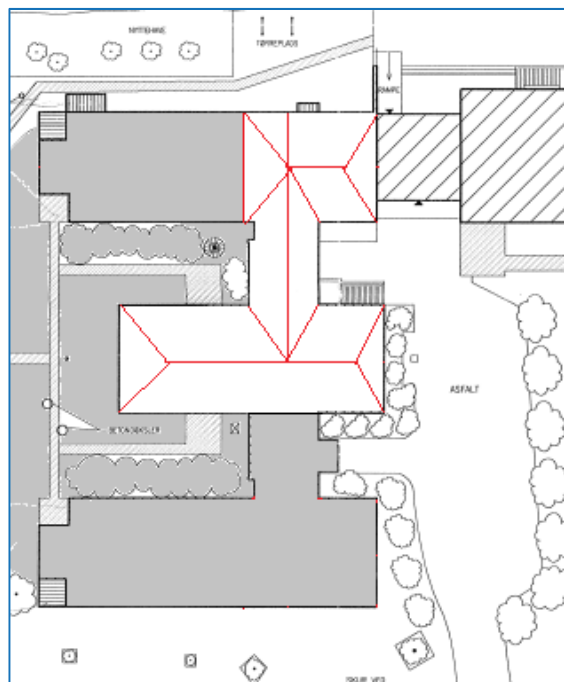
Det vurderes der kan opsættes to scenarier:

Delvisnedrivning:

Ved denne model sikres forsat brug af festsal, køkken og disponible rum der i dag rummer frisør og kontorfaciliteter.

I dette scenarier fjernes områderne vist i nedenstående figur, inkl.

Ingeniørgange/fundamenter. Der skal så afsættes penge til at lukke gavlene efter nedrivning både i stue og kælder, samt et samlet nyt tag over hele den tilbage blivende del af bygningen, hvor også 1. salen fjernes. Røde streger symbolisere det nye tag, de grå arealer er frigjort område.



Figur 1 Situationsplan for delvisnedrivning

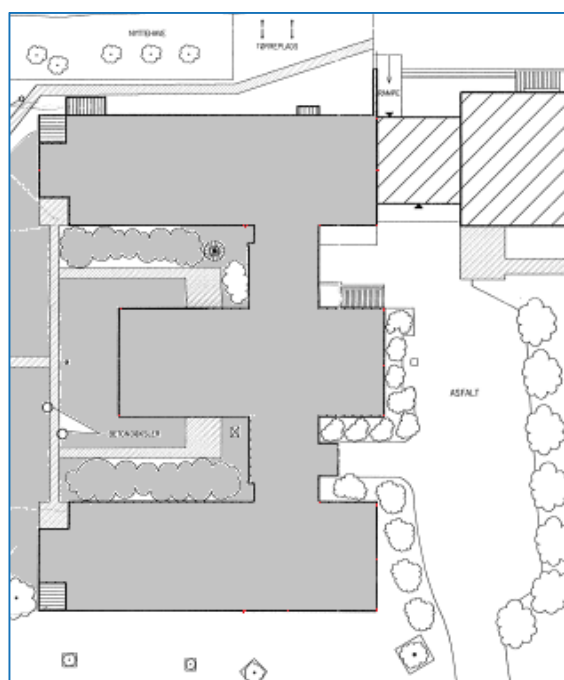
Fuldnedrivning:

Forbindelsesbygningen mellem nyt og gammelt virker som indgang og vindfang til den nye bygning. Denne blindes i gavlen mod gammel bygning.

Hele den gamle bygning rives ned og der findes alternative muligheder for at tilvejebringe de nedlagte funktioner: Køkken, festsal, frisør og kontor.

Hele det grå område frigøres.

For begge scenarier skal der beregnes et beløb til låneindfrielse. Og der er ikke beregnet en evt. konsekvens for de tilbageværende 35 boliger!



Figur 2 Ved fuldnedrivning

Oversigt

| Oversigt over udregninger levehjemmet | | |
|---|----------------|----------------|
| Udregning | Pris | Difference |
| Status Quo | 42.145.000 kr. | |
| Delvis nedrivning jf. figur 1 inkl. drift | 16.275.000 kr. | 25.870.000 kr. |
| Fuld nedrivning jf. figur 2 inkl. ombygning | 9.890.000 kr. | 32.255.000 kr. |

[Klik her for status quo udregningerne](#)

Levehjemmet delvis nedrivning

| Delvis nedrivning jf. figur 1 | | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nedrivning – hele taget | 1.033 | 300 | 310.000 kr. |
| Nedrivning – hele 1. sal | 1.033 | 400 | 420.000 kr. |
| Paspå tillæg | 1.033 | 300 | 310.000 kr. |
| Nedrivning – grå områder stueplan | 572 | 800 | 570.000 kr. |
| Nedrivning – grå områder fundamenter | 572 | 400 | 340.000 kr. |
| Opbygning – 2 gavle | 75 | 2.000 | 150.000 kr. |
| Opbygning – hele taget | 400 | 1.250 | 500.000 kr. |
| Reetablering af terræn | 4.000 | 150 | 600.000 kr. |
| Subtotal | | | 3.200.000 kr. |
| Håndtering af miljøfarlige stoffer | | | ? kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 380.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 100.000 kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 320.000 kr. |
| Anlægssum | | | 4.000.000 kr. |
| Indfrielse af lån | | | 5.105.000 kr. |
| I alt | | | 9.105.000 kr. |

| Portefølje besparelse ved delvis nedrivning jf. figur 1 | | |
|--|---|-----------------------|
| Emne | Mellem regning | Anslået pris |
| Driftsomkostninger over 30 år | | 42.145.000 kr. |
| Delvis nedrivning jf. figur 1 | | 9.105.000 kr. |
| Driftsomkostning jf. udleveret driftsbudget. Tal fra status quo | El, vand, varme 89 kr./m ² (430 m ²) * 30 år | 1.150.000 kr. |
| Rengøringsudgiften er beregnet på baggrund af V&S-prisbøgerne fra status quo | Middel kval 200 dg/år løn (430 m ²)* 30 år | 3.740.000 kr. |
| Indvendigt vedligehold tal fra status quo | V&S prisbøger (430 m ²) 76.071 kr. * 30 år | 2.280.000 kr. |
| Drift ved delvis nedrivning i 30 år | | 16.275.000 kr. |
| Portefølje strategi besparelse | | 25.870.000 kr. |

Levehjemmet fuld nedrivning

| Fuld nedrivning jf. figur 2 | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nedrivning – hele taget | 1.033 | 300 | 310.000 kr. |
| Nedrivning – hele 1. sal | 1.033 | 400 | 420.000 kr. |
| Nedrivning – grå områder stueplan | 1.033 | 800 | 830.000 kr. |
| Nedrivning – grå områder fundamenter | 1.033 | 400 | 420.000 kr. |
| Reetablering af terræn | 4.000 | 150 | 600.000 kr. |
| Ombygning af fællesarealer til festsal | 4.000 | 75 | 300.000 kr. |
| Subtotal | | | 2.880.000 kr. |
| Håndtering af miljøfarlige stoffer | | | ? kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 310.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 80.000kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 260.000 kr. |
| Anlægssum | | | 3.530.000 kr. |
| Indfrielse af lån | | | 6.358.000 kr. |
| I alt | | | 9.890.000 kr. |

| Portefølje besparelse ved fuld nedrivning jf. figur 2 | |
|---|-----------------------|
| Emne | Anslået pris |
| Driftsomkostninger over 30 år | 42.145.000 kr. |
| Fuld nedrivning jf. figur 2 | 9.890.000 kr. |
| Portefølje strategi besparelse | 32.255.000 kr. |

Brovej 3 Fritidshjemmet

Indgår ikke i strategien om at finde plads til institutionsbørn. Bygningen vurderes til, både i funktion og i vedligeholdelsesmæssig stand, at være så ringe at denne nedrives. Grunden indgår i de beskrevne scenarier vedr. fortætning på skolen.

Oversigt

| Oversigt over udregninger fritidshjemmet | | |
|--|---------------|---------------|
| Udregning | Pris | Difference |
| Status Quo | 5.690.000 kr. | |
| Nedrivning af bygningen | 210.000 kr. | 5.480.000 kr. |

[Klik her for status quo udregningerne](#)

Nedrivning af fritidshjemmet

| Fuld nedrivning | | | |
|------------------------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nedrivning – Stueplan inkl. tag | 140 | 800 | 110.000 kr. |
| Nedrivning – Kælder | 140 | 400 | 60.000 kr. |
| Subtotal | | | 170.000 kr. |
| Håndtering af miljøfarlige stoffer | | | ? kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 20.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 5.000 kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 15.000 kr. |
| I alt | | | 210.000 kr. |

Brovej 7 – Daginstitution

Er en bygning i rimelig stand, dog kan den ikke rumme alle børnehavebørn, hverken nu eller på sigt.

Der er regnet to scenarier

- Ombygning af eksisterende institution om nybyg af 200 m² ekstra på grunden
- Nybygning af integreret institution på 1200 m² ved skolen.

Bygningen kan, som den står nu, rumme 56 børn, der skal minimum være plads til 80 børn. Hvis bygningen fortsat skal kunne rumme de 56 børn skal bygningen funktionsoptimeres, dette er medregnet i scenariet.

Den eksisterende ordning med Busbørn er ikke medregnet.

Oversigt

| Oversigt over udregninger Daginstitution | | |
|---|----------------|----------------|
| Udregning | Pris | Difference |
| Status Quo | 10.380.000 kr. | |
| Nybyg af 200 m ² på grunden | 19.000.000 kr. | 8.620.000 kr. |
| Nybygning af integreret institution 1200 m ² | 38.370.000 kr. | 27.990.000 kr. |

[Klik her for status quo udregningerne](#)

Tallene skal ses i lyset af, at daginstitutionen som den er i dag, ikke kan rumme de børn der er behov for, samt at institutionen i dag ikke kan tilbyde pasning af de 0-3 årige.

Ombygning af eksisterende bygning og nybyg af 200 m²

| Behold eksisterende bygning og nybyg 200 m ² | | | |
|---|----------------|---------------------|-----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nybyg af 200 m ² | | | |
| Erfaringstal | 200 | 13.500 | 2.700.000 kr. |
| Subtotal | | | 2.700.000 kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 430.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 110.000 kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 360.000 kr. |
| Anlægssum i alt | | | 3.600.000 kr. |
| V&S bygnings drift (vand, varme) 30 år. | 200 | 160 | 960.000 kr. |
| V&S bygnings drift (el) 30 år. | 200 | 90 | 540.000 kr. |
| V&S bygnings drift (rengøring) 30 år. | 200 | 330 | 1.980.000 kr. |
| V&S bygnings drift (D&V) 30 år. | 200 | 170 | 1.020.000 kr. |
| Samlet drift over 30 år | | | 4.500.000 kr. |
| Ombygning/optimering af gl. institution | 150 | 4.000 | 600.000 kr. |
| Anlægssum og drift over 30 år på ny institution | | | 8.100.000 kr. |
| Drift og vedligehold over 30 år eksisterende bygning | | | 10.380.000 kr. |
| I alt | | | 19.000.000 kr. |

Nybygning af integreret institution på 1200 m² ved skolen

| Integreret institution på 1200 m ² | | | |
|---|----------------|---------------------|-----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nybyg af 1200 m ² | | | |
| Erfaringstal | 1200 | 11.250 | 13.500.000 kr. |
| Subtotal | | | 13.500.000 kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 2.160.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 540.000 kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 1.800.000 kr. |
| Anlægssum i alt | | | 18.000.000 kr. |
| V&S bygnings drift (vand, varme) 30 år. | 1200 | 144 | 5.200.000 kr. |
| V&S bygnings drift (el) 30 år. | 1200 | 80 | 2.880.000 kr. |
| V&S bygnings drift (rengøring) 30 år. | 1200 | 314 | 11.300.000 kr. |
| V&S bygnings drift (D&V) 30 år. | 1200 | 141 | 5.070.000 kr. |
| Samlet drift over 30 år | | | 24.450.000 kr. |
| Salg af hus / grund Brovej 7 | | | 0 kr. |
| I alt Anlæg og drift over 30 år på ny integreret institution | | | 42.450.000 kr. |

Matriklen skal grundet institutionens størrelse om-matrikuleres, dette er en forudsætning for denne løsning.

Brovej 1 – Hashøj skolen

Skolen vurderes til at være den bedste af de bygninger der er med i denne vurdering. Scenarierne for skolen vil primært bestå af mulighederne for at bruge skolen i kombination med de andre bygninger.

For at fortætningsøvelsen skal lykkes er det nødvendigt at bygge en garderode således at gangarealet i indskolingen ikke er belastet af overtøj/sko.

Fortætningen skal ses i lyset af at fritidshjemmet rives ned.

Oversigt

| Oversigt over udregninger Hashøj skolen | | |
|---|----------------|----------------|
| Udregning | Pris | Difference |
| Status Quo | 23.230.000 kr. | |
| Nybyg af garderobe til indskolingen | 1.515.000 kr. | 24.745.000 kr. |

[Klik her for status quo beregningerne](#)

Nybygning af garderobe til indskolingen

| Tilbygning af garderode på 50 m ² | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nybyg af 50 m ² | | | |
| Erfaringstal | 50 | 12.000 | 600.000 kr. |
| Anlægssum i alt | | | 600.000 kr. |
| V&S bygnings drift (varme) 30 år | 50 | 130 | 195.000 kr. |
| V&S bygnings drift (el) 30 år. | 50 | 95 | 142.500 kr. |
| V&S bygnings drift (rengøring) 30 år. | 50 | 340 | 510.000 kr. |
| V&S bygnings drift (D&V) 30 år. | 50 | 45 | 67.500 kr. |
| Samlet drift over 30 år | | | 915.000 kr. |
| I alt Anlæg og drift over 30 år | | | 1.515.000 kr. |

Besparelse ved fortætnings scenariet

| Portefølje besparelse over 30 år ved fortætnings scenariet | |
|--|----------------------|
| Emne | Anslået pris |
| Driftsomkostninger over 30 år på fritidshjemmet | 5.690.000 kr. |
| Nedrivning af fritidshjemmet | 210.000 kr. |
| Nybyg af garderobe | 600.000 kr. |
| Portefølje strategi besparelse | 4.880.000 kr. |

Tillægsscenario

Tillægsscenariet er en præsentation af de bedste alternative løsninger der er fremkommet under udredningsarbejdet.

Ved disse scenarier har der været fokus på de bedste optimeringstiltag i forlængelse af eller forbindelse med frigjorte arealer eller mulighed for "billige" arealer ved begrænset "merbyg".

Oversigt Tillægsscenario 1

| Portefølje besparelse over 30 år ved fortætningsøvelsen | |
|---|--------------------|
| Emne | Anslået pris |
| Driftsomkostninger over 30 år på fritidshjemmet | 5.690.000 kr. |
| Nedrivning af fritidshjemmet | 210.000 kr. |
| Nybyg af garderobe på skolen | 600.000 kr. |
| Nybyg af natur /teknik inkl. 30 års drift | 4.500.000 kr. |
| Portefølje strategi besparelse | 380.000 kr. |

Nybyg af 200 m² Natur/teknik

| Tillægsscenario 1 nybyg af 200 m ² på fritidshjemmets grund: Natur/teknik | | | |
|--|----------------|---------------------|----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nybyg af 200 m ² | | | |
| Erfaringstal | 200 | 13.500 | 2.700.000 kr. |
| Subtotal | | | 2.700.000 kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 430.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 110.000 kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 360.000 kr. |
| Anlægssum i alt | | | 3.600.000 kr. |
| V&S bygnings drift (vand, varme) 30 år. | 200 | 160 | 960.000 kr. |
| V&S bygnings drift (el) 30 år. | 200 | 90 | 540.000 kr. |
| V&S bygnings drift (rengøring) 30 år. | 200 | 330 | 1.980.000 kr. |
| V&S bygnings drift (D&V) 30 år. | 200 | 170 | 1.020.000 kr. |
| Samlet drift over 30 år | | | 4.500.000 kr. |
| I alt anlæg og drift over 30 år | | | 8.100.000 kr. |

Oversigt Tillægsscenarie 2

| Oversigt over udregninger Tillægsscenarie 2 | | |
|--|----------------|---------------|
| Udregning | Pris | Difference |
| Nybygning af integreret institution 1200 m ² | 42.450.000 kr. | |
| Ekstra 200 m ² multisal i alt 1400 m ² Integreret institution | 49.950.000 kr. | 7.500.000 kr. |

Ved placering af en multihal som en del af den integrerede institution, vil der blive mulighed for at skolen kan bruge multihallen i skoletiden og derved frigive gymnastik salens areal på skolen til natur/teknik eller værksted i forbindelse med klubaktiviteter.

Integreret institution inkl. multisal

| Integreret institution på 1400 m ² (Tillægsscenarie + 200 m ² multisal) | | | |
|---|----------------|---------------------|-----------------------|
| Emne | M ² | M ² pris | Anslået pris |
| Nybyg af 1400 m ² | | | |
| Erfaringstal | 1400 | 11.250 | 15.750.000 kr. |
| Subtotal | | | 15.750.000 kr. |
| Projektering og byggeledelse 12 % | | | 2.520.000 kr. |
| Byggeplads 3 % | | | 630.000 kr. |
| Uforudsete udgifter 10 % | | | 2.100.000 kr. |
| Anlægssum i alt | | | 21.000.000 kr. |
| V&S bygnings drift (vand, varme) 30 år. | 1400 | 144 | 6.050.000 kr. |
| V&S bygnings drift (el) 30 år. | 1400 | 80 | 3.360.000 kr. |
| V&S bygnings drift (rengøring) 30 år. | 1400 | 314 | 13.200.000 kr. |
| V&S bygnings drift (D&V) 30 år. | 1400 | 141 | 5.900.000 kr. |
| Samlet drift over 30 år | | | 28.510.000 kr. |
| Salg af hus / grund Brovej 7 | | | 0 kr. |
| Ombygning af gymnastiksal til | 110 | 4.000 | 440.000 kr. |
| I alt Anlæg og drift over 30 år på ny integreret institution | | | 49.950.000 kr. |

Udregninger til status Quo

Levehjemmet:

Forudsætninger:

For Levehjemmet regnes en udgift for en "tomgangstilstand" som beskriver den tilstand og prioritering fha. drift og vedligehold der allerede foregår og som har stået på en årerække.

El, vand og varme er udregnet på følgende forudsætning:

For at have adgang/brugsmulighed for køkken, festsal, frisør m.m. Er der behov for varme på hele den gamle bygning. Derfor regnes opvarmning af gange og frostsikring af nedlagt beboelse med i opvarmningsarealet.

Tomgangstilstanden for denne bygning betyder:

- Alle drift og vedligeholdelses udgifter gælder kun klimaskærm
- Der udbedres intet indvendigt på 1. sal og etagen vil gå i forfald.
- Der er ingen varme på 1. sal hvilket allerede har medført sprungne vandrør, der skal afsættes penge over de næste 30 år til at stoppe den slags følgeskader.
- 1. sal henstår ødelagt, uden vand, afløb og varme og er ikke brugbar i fremtiden.
- Stueetagen delvis beboelse har varme på (frostsikring) og bliver ikke brugt.
- Grundet den manglende opvarmning på 1. sal, kan dugpunktet flytte sig fra klimaskærm (ydervægge og tag) til etageadskillelsen, hvilket med stor sandsynlighed vil medføre skimmelsvamp og mulig råd i tagkonstruktionen.

Bibeholdte funktioner:

- Adgang til køkkenfaciliteter
- Adgang til festsal
- Elevator til kælderen
- Fordelingsgang inkl. de rum der bruges her (kontor, frisør)

[Retur til oversigt for status quo](#)

| Levehjemmet udregning over 30 år | | |
|---|--|----------------------|
| Emne | Mellem regning | Resultat over 30 år |
| <p>Driftsomkostninger er regnet ud fra driftsbudgettet fra 2011 og 2012, hvor der er udregnet en m² pris på tomgangsområdet, der så er ganget ind med de af landinspektørerne Christensen • Kærn • Sidenius afgrænsede serviceområder i bygning 1955.</p> | <p>Fra det udleverede materiale er der fra pkt. 02 EI, vand, varme taget et gennemsnit på udgiften fra 2011 og 2012. Dette giver 293.927 kr. det samlede areal er 3308 m². Dette giver en udgift på 89 kr. pr. m². der * med 993 m² Dette giver en årlig udgift på 88.377 kr.¹ * 30 år</p> | <p>2.650.000 kr.</p> |
| <p>Rengøring Rengørings udgiften er beregnet på baggrund af V&S-prisbøgerne</p> | <p>Tal fra V&S prisbog Drift 2014 rengøre ældrest middel kval 200 dg/år (løn 430 m²) * 30 år</p> | <p>3.735.000 kr.</p> |
| <p>Genoprettende opgaver (klimaskærm) er regnet ud fra tilstandsvurderingen af fire ejendomme i Slots Bjergby. Herfra er udtaget alle de udgifter der omhandler bygning 1955 – Klimaskærm.</p> | <p>Fra tilstandsvurderingen er følgende medregnet: Udskiftning af elevator: 500.000 kr., Renovering af kviste 500.000 kr., omlægning af vandledning i 1955 bygningen 250.000 kr.² Varmeinstallation der kan forsyne den del der bruges og frostsikre stueetagen 500.000 kr. Udskiftning af vinduer i de lokaler der benyttes 100.000 kr. (resten forfalder) Gaskedler til levering af varme 300.000 kr.</p> | <p>2.150.000 kr.</p> |
| <p>Tab af lejeindtægt på tomme boliger: Oplyst på mail fra 22-01-2015 fra Niels Christian til</p> | <p>Beløbet er regnet fra udgifter oplyst fra 2011 og er ikke reguleret. 990.192 kr/år * 30 år</p> | |

¹ Jf. Landinspektørens registrering er følgende arealer medregnet: Rum 401, 402, 403, 404, 405, 406 = 223,6 m² 2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 = 350 m² 2*1, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328 = 419,4 m²

² Tilstandsvurdering tilsiger at skifte alt der ikke er hovedledninger. Denne pris er et overslag for at kunne forsyne de rum der bliver brugt uden rør føres i skunk på 1. sal.

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Sidsel. | | 29.700.000 kr. |
| Indvendigt vedligehold De arealer der bruges skal vedligeholdes indvendigt. Beregnet på V&S-prisbøgerne | Tal fra lillaprisbog. Ældreinst. Sum af samlet vedligehold (430 m ²) 76.071,30 kr. * 30 år | 2.300.000 kr. |
| Akutvedligehold følgeskader Da man bevist vælger ikke at vedligeholde, samt ikke at have varme på 1. salen. Må der forventes udgifter til akutvedligehold, som vandskader, skimmelsvamp, råd mv. | Dette er et forsigtigt skud på opretning af følgeskader: 25.000 kr/år * 30 år | 750.000 kr. |
| Ekstra varme Da 1.salen ikke er opvarmet og ikke er konstrueret til dette vil der være større varmeudgift til at holde de nedlagte boliger frostfrie. | Der regnes ½ gang mere i udgift på de områder der holdes frostfrit: 89 kr./m ² /2 = 44,5 kr/m ² * 643 m ² = 28.613 kr * 30 år | 860.000 kr. |
| Miljøfarlige stoffer Ved nedrivning eller ombygning skal bygningen screenes for PCB, bly, asbest mv. | Ukendt omfang | Pris??! |
| Drift og vedligeholdelsesudgifter over 30 år | | 42.145.000 kr. |

| | |
|--|-----------------------|
| Drift og vedligeholdelsesudgifter de første 10 år Levehjemmet | |
| Driftsomkostninger | 880.000 kr. |
| Rengøring | 1.245.000 kr. |
| Genoprettende vedligehold | 1.750.000 kr. |
| Tab af leje indtægt | 9.900.000 kr. |
| Indvendigt vedligehold | 760.000 kr. |
| Akutvedligehold (følgeskader) | 250.000 kr. |
| Ekstra varme | 290.000 kr. |
| Drift og vedligeholdelsesudgift i alt | 15.075.000 kr. |

Fritidshjemmet:

Forudsætninger:

Forbrugsregnskabet for Fritidshjemmet er inkluderet i regnskabet for Daginstitutionen, derfor regnes der en m² pris ud på forbrug: el, vand, varme og en m² pris på rengøring. Fordelingen er således at der er de skønne opvarmede m² der regnes på. Dette gør at Fritidshjemmet repræsenterer 267 m² og Daginstitutionen repræsenterer 453 m².

| Fritidshjemmet udregning over 30 år | | |
|--|--|----------------------|
| Emne | Mellem regning | Resultat over 30 år |
| Driftsomkostninger El, vand, varme. Taget fra driftsbudgettet udleveret af kommunen. Da denne post er samlet for fritidshjem og daginstitution deles udgiften på m ² | Fra Forbrugsrapporten er der taget et gennemsnit på forbruget fra 2011,2012,2013. Dette gennemsnit beløber sig til 97.950 kr./år /720 m ² (begge institutioner) = 130,6 kr./m ² * 267 m ² * 30 år | 1.050.000 kr. |
| Rengøring Taget fra driftsbudgettet udleveret af kommunen. Da denne post er samlet for fritidshjem og daginstitution deles udgiften på m ² | Fra forbrugsrapporten er der taget et gennemsnit på udgiften fra 2011, 2012, 2013. Dette beløber sig til 309.210 kr./år /720 m ² (begge institutioner) = 429,5 kr./m ² * 267 * 30 år | 3.440.000 kr. |
| Genoprettende opgaver Jf. tilstandsvurderingen fastsat til 1.005.000 kr. | Ud af de 1.005.000 kr. er der allerede udbedret dræn rundt om bygningen derfor fratrækkes 75.000 kr. | 930.000 kr. |
| Vedligehold Dækker fx maling af træværk, maling af vinduer m.v. | Det samlede behov er 1.275.000 kr. ud af dette er genoprettende opgaver 1.005.000 kr. der fratrækkes | 270.000 kr. |
| Miljøfarlige stoffer Ved nedrivning eller ombygning skal bygningen screenes for PCB, bly, asbest mv. | Ukendt omfang | Pris kr. ? |
| Drift og vedligehold over 30 år | | 5.690.000 kr. |

| Drift og vedligehold de første 10 år Fritidshjemmet | |
|---|----------------------|
| Driftsomkostninger | 350.000 kr. |
| Rengøring | 1.150.000 kr. |
| Genoprettende vedligehold | 290.000 kr. |
| Vedligehold | 90.000 kr. |
| Drift og vedligeholdsudgifter i alt | 1.880.000 kr. |

Daginstitutionen:

Forudsætninger:

Forbrugsregnskabet for Fritidshjemmet er inkluderet i regnskabet for Daginstitutionen, derfor regnes der en m² pris ud på forbrug: el, vand, varme og en m² pris på rengøring. Fordelingen er således at der er de skønne opvarmede m² der regnes på. Dette gør at Fritidshjemmet repræsenterer 267 m² og Daginstitutionen repræsenterer 453 m².

Udregningen er ekskl. Udgifter til bussen.

| Daginstitutionen udregning over 30 år | | |
|--|--|----------------------|
| Emne | Mellem regning | Resultat over 30 år |
| Driftsomkostninger El, vand, varme. Taget fra driftsbudgettet udleveret af kommunen. Da denne post er samlet for fritidshjem og daginstitution deles udgiften på m ² | Fra Forbrugsrapporten er der taget et gennemsnit på forbruget fra 2011,2012,2013. Dette gennemsnit beløber sig til 97.950 kr./år /720 m ² (begge institutioner) = 130,6 kr./m ² * 453 m ² * 30 år | 1.780.000 kr. |
| Rengøring Taget fra driftsbudgettet udleveret af kommunen. Da denne post er samlet for fritidshjem og daginstitution deles udgiften på m ² | Fra forbrugsrapporten er der taget et gennemsnit på udgiften fra 2011, 2012, 2013. Dette beløber sig til 309.210 kr./år /720 m ² (begge institutioner) = 429,5 kr./m ² * 453 * 30 år | 5.840.000 kr. |
| Genoprettende opgaver Jf. tilstandsvurderingen fastsat til 1.515.000 kr. | Ses udspecificeret i tilstandsvurderingen | 1.520.000 kr. |
| Vedligehold Dækker fx maling af træværk, maling af | Det samlede behov er 2.753.000 kr. ud af dette er genoprettende | |

| | | |
|--|---|-----------------------|
| vinduer m.v. | opgaver 1.515.000 kr. der fratrækkes | 1.240.000 kr. |
| Miljøfarlige stoffer Ved nedrivning eller ombygning skal bygningen screenes for PCB, bly, asbest mv. | Ukendt omfang | Pris kr. ? |
| Drift og vedligehold over 30 år | | 10.380.000 kr. |

| Drift og vedligehold de første 10 år Daginstitutionen | |
|--|----------------------|
| Driftsomkostninger | 600.000 kr. |
| Rengøring | 1.940.000 kr. |
| Genoprettende vedligehold | 310.000 kr. |
| Vedligehold | 410.000 kr. |
| Drift og vedligeholdelsesudgifter i alt | 3.260.000 kr. |

Hashøjskolen:

Forudsætninger:

For Hashøjskolen gælder det udleverede driftsregnskab.

| Hashøjskolen udregning over 30 år | | |
|---|--|----------------------------|
| Emne | Mellem regning | Resultat over 30 år |
| Driftsomkostninger El, vand, varme. Taget fra driftsbudgettet udleveret af kommunen. | Fra Forbrugsrapporten er der taget et gennemsnit på forbruget fra 2011,2012,2013. Dette gennemsnit beløber sig til 216.455 kr./år * 30 | 6.490.000 kr. |
| Rengøring Taget fra driftsbudgettet udleveret af kommunen. | Fra forbrugsrapporten er der taget et gennemsnit på udgiften fra 2011, 2012, 2013. Dette beløber sig til 300.852 kr./år * 30 år | 9.030.000 kr. |
| Genoprettende opgaver Jf. tilstandsvurderingen fastsat til 5.670.000 kr. | Ses udspecificeret i tilstandsvurderingen | 5.670.000 kr. |
| Vedligehold Dækker fx maling af træværk, maling af | Det samlede behov er 7.710.000 kr. ud af dette er genoprettende | |

| | | |
|--|---|-----------------------|
| vinduer m.v. | opgaver 5.670.000 kr. der fratrækkes | 2.040.000 kr. |
| Miljøfarlige stoffer Ved nedrivning eller ombygning skal bygningen screenes for PCB, bly, asbest mv. | Ukendt omfang | Pris kr. ? |
| Drift og vedligehold over 30 år | | 23.230.000 kr. |

| | |
|--|-----------------------|
| Drift og vedligehold de første 10 år Hashøjskolen | |
| Driftsomkostninger | 2.160.000 kr. |
| Rengøring | 3.010.000 kr. |
| Genoprettende vedligehold | 4.610.000 kr. |
| Vedligehold | 680.000 kr. |
| Drift og vedligeholdelsesudgifter i alt | 10.460.000 kr. |

Grundlaget for tal til scenariekortlægningen

Levehjemmet scenarie 0

Over 30 år = fra 0 scenariet

Anlæg (nybyg/ ombyg) = intet

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = 1.250.000 kr.

Fra tilstandsvurderingen er der taget 500.000 kr. til elevator, 500.000 kr. til rep.

Af kviste, samt 250.000 kr. til omlægning af rør til forebyggelse af vandskader.

Levehjemmet scenarie 1

Over 30 år = fra Portefølje besparelse ved delvis nedrivning jf. figur 1

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 9.105.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = 0 kr.

Levehjemmet scenarie 2

Over 30 år = fra Fuld nedrivning jf. figur 2

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 9.890.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = 0 kr.

Daginstitution scenarie 0

Over 30 år = Fra 0 scenariet

Anlæg (nybyg/ ombyg) = Intet.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = 80.000 kr. kommer af 2 gange udskiftning af linoleumsgulve indenfor de næste 5 år.

Daginstitution scenarie 1

Over 30 år = Behold eksisterende bygning og tilbyg 200 m²

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 4.200.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = 80.000 kr. kommer af 2 gange udskiftning af linoleumsgulve indenfor de næste 5 år.

Daginstitution scenarie 2

Over 30 år = Integreret institution på 1200 m²

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 18.000.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Intet.

Daginstitution scenarie 2 + tillægsscenario

Over 30 år = Integreret institution på 1400 m² (Tillægsscenario med multisal på 200 m²)

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 21.000.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Intet.

Fritidshjemmet scenarie 0

Over 30 år = Fra 0 scenariet

Anlæg (nybyg/ ombyg) = Intet

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Kedel 40.000 kr., toiletter 50.000 kr., taget 150.000 kr., lydlofter 30.000 kr., varmtvandsbeholder 20.000 kr.

Fritidshjemmet scenarie 1

Over 30 år = Fuld nedrivning

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 210.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Intet

Hashøjskolen scenarie 0

Over 30 år = Fra 0 scenariet

Anlæg (nybyg/ ombyg) = Intet

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Facadeisolering 700.000 kr., Sanitet 285.000 kr., Renovering toiletter 30.000 kr., Div. tage 2.630.000 kr., renovering af hovedindgangspartiet 35.000 kr., udskiftning af linoleum 120.000 kr., udskiftning af vinduer 290.000 kr. udskiftning af udsugning ventilatorer 370.000 kr.

Hashøjskolen scenarie 1

Over 30 år = Tilbygning af garderobe på 50 m²

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 600.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Intet.

Hashøjskolen scenarie 1 + tillægsscenario

Over 30 år = Tillægsscenario nybyg af 200 m² på fritidshjemmets grund:

Natur/teknik

Anlæg (nybyg/ ombyg) = 4.200.000 kr.

Anlæg (Vedligeholdelseefterslæb år 1-5) = Intet.

Udviklingsmuligheder for kommunale ejendomme i Slots Bjergby – de kommunalt ejede almene ældreboliger i Bjergbyparken

0. Opgave

Bjergbyparken består 50 kommunalt ejede almene ældreboliger, der på grundlag af et tilsagn fra 20.2.2001 er støttede efter reglerne i almenboligloven. Det betyder, at der for dette tilsagn gælder en finansiering med 14 % kommunalt grundkapital lån, 84 % lån i Kommunekredit og 2 % beboerindskud. Til lånet i Kommunekredit udbetales en løbende statslig støtte. Støtten udbetales direkte til långiver. Det støttede areal er det areal, som er oplyst ved sagens behandling og indberettet til BOSSINF. Det støttede areal og BBR arealer bør være identisk.

I forbindelse med en vurdering af de kommunale bygninger i Slots Bjergby området ønskes to scenarier belyst:

Scenarium 1: 13 almene boliger i fløjen som rummer i alt 15 boliger nedlægges. Bygningen 1 sal fjernes men festsal og produktionskøkken opretholdes. To af de eksisterende boliger inddrages til kontorlokaler.

Scenarium 2: Fløjen med de 15 boliger, festsal og produktionskøkken fjernes i sin helhed.

1. Kort om reglerne for det støttede byggeri

Når byggeriet er opført som støttet byggeri, er der til såvel opførelsen som driften knyttet en række betingelser og vilkår, som ikke kan fraviges eller fravælges.

De væsentlige vilkår og betingelser for driften af byggeriet er:

1. Boligerne skal lejes ud på en tidsubegrænset lejekontrakt til den berettigede personkreds, som er ældre og personer med handicap, som kommunen anviser (efter visitation) til sådanne boliger. Ved udlejningsvanskeligheder, det vil sige ved fx manglende efterspørgsel efter boligerne, kan boligerne udlejes til anden side uden at dette får indflydelse på den løbende støtte (se udlejningsregler i bilag 1).
2. Der skal årligt afholdes et beboermøde (obligatorisk budgetmøde), hvor beboerne (= lejerne) skal have forelagt budgettet til godkendelse (se almenboliglovens § 36 og driftsbekendtgørelsens kapitel 5 i bilag 1). De udgifter, som budgettet indeholder, kan afholdes i budgetårets løb. Budgettet indeholder en balanceløst med de udgifter, som fremgår af bilaget til driftsbekendtgørelsen (se udvalgte gældende regler i bilag 1). Forkastes budgettet, må kommunen som myndighed tage stilling til om den indeholdte lejeforhøjelse skal påbydes efter reglerne i almenlejeloven (se lovens § 10, stk. 7). En sådan påbudssag bør behandles efter samme retningslinjer som tilsvarende sager om manglende budgetgodkendelser i afdelinger af almene boligorganisationer.
3. Skal der gennemføres arbejder eller væsentlige forandringer, som ikke er indeholdt i det vedtagne budget eller den foreliggende vedligeholdelsesplan, kræves en godkendelse af beboerne efter regler i almenboliglovens § 37, stk. 1 (se teksten i bilag1) Det forslag, som beboerne skal tage stilling til, skal dels indeholde en beskrivelse af arbejdet eller forandringen samt de økonomiske konsekvenser for lejerne af arbejdet eller forandringen. Beboerne har mulighed for at forkaste forslag, og de pågældende arbejder kan i så fald kun påbydes gennemført, hvis dette sker efter reglerne i almenboliglovens § 37, stk. 4. Det bemærkes, at påbud som vejledende udgangspunkt kun kan ske, hvis der er tale om arbejder på boligerne, og hvor Landsbyggefonden medvirker i form af støtte efter almenboliglovens § 91.

4. De støttede lån kan ikke konverteres på låntager initiativ (se almenboliglovens § 179). Støttede lån kan kun konverteres efter påbud. Dette skyldes, at det således som støtten på lånet er bygget op, kun er staten, der har interesse i, at støtten nedsættes.

5. Hvis det støttede areal (der som nævnt er det areal, som har indgået i støttesagen) reduceres og anvendes til andet formål end boligareal (hvor under hører andel af gang og andel af fælles boligareal) eller fælleslokale, indtræder en forpligtelse til at indberette til Statens Administration. Det støttede lån og dermed også støtten bliver således nedsat med det antal kvadratmetre, som byggeriet (det støttede areal) reduceres med (se teksten i almenboliglovens § 28, stk. 3 og 4, i bilag 1).

6. Til alle støttede lån, som ydes til opførelse af støttet byggeri efter reglerne i almenboligloven, er knyttet en Landsbyggefondsforpligtelse. Denne forpligtelse indtræder som udgangspunkt, når lånene er udløbet. Men sker der en delvis indfrielse før tid, indtræder forpligtelse ligeledes (se Landsbyggefondens vejledning om salg (afhændelse) og nedrivning) i bilag 2). Når der således sker en nedsættelse af det støttede lån, indtræder der foruden indfrielsen af selve lånet en forpligtelse til at udrede forpligtelsen overfor Landsbyggefondens (se reglerne i bilag 1). Kun hvis der konstateres et tab i forbindelse med nedlæggelsen af de støttede boliger kan det forventes, at Landsbyggefondens vil frafalde kravet om indbetaling. Enhver fortsat anvendelse af ejendommen til andre formål vil ikke medføre et konstateret tab. Tab vil fx kunne opstå ved salg eller nedrivning af ejendommen.

2. Bjergbyparkens nuværende arealer

Det har stort betydning for beregningen af overslaget over udgifter ved indfrielse af lån m.v. at have en nøjagtig opgørelse over arealerne i Bjergbyparken.

Det kan konstateres, at der ikke er identitet mellem de oplysninger, som foreligger i BOSSINF og BBR. BBR arealet er oplyst til, at bygningen har et areal på

| | |
|----------|----------------------|
| Bolig | 2.393 m ² |
| Erhverv | 2.610 m ² |
| Bebygget | 3.309 m ² |

BOSSINF arealet (det støttede areal) er derimod på 3.138 m²

Der foreligger en opgørelse fra et Landsinspektørfirma fra 3.2.2003. Ifølge denne opgørelse udgør det boligarealet 1.841,20 m², og det samme areal findes i BOSSINF (3.138 m² – 1.297 m²). Når dette lægges til grund kunne BBR arealet være fremkommet ved, at gangareal på i alt 736,60 m² fordeles med 552,0 m² til boligdelen og resten til erhvervsarealet. Boligdelen inklusiv andel af gangareal bliver således det antal, som er oplyst i BBR.

Erhvervsdelen i BBR på 2.610 m², består af øvrige areal i stuen, som er serviceareal på 174,5 m², opholdsrum på 547,3 m², andel af gang 184,6 m², 1.sal med 538,7 m² og kælder 1.154,8 m², i alt 2.599,9 m² (differencen i forhold til BBR 10 m², skyldes formentlig, at boligerne oprindeligt er opgjort til 10 m² mere, se håndskreven tilføjelse på opgørelsen).

Det kan ikke umiddelbart forklares, hvorfor alt øvrigt areal er indberettet i BBR som erhverv, men en mulig forklaring kunne være, at det er nemmere indberetningsmæssigt.

I regnskabet for afdelingen er lejen beregnet ud fra et areal på 3.134 m². Det betyder, at der opkræves leje for dette antal kvadratmetre. I den efterfølgende beskrivelse af scenarierne lægges til grund, at det samlede areal i denne sag er det støttede areal på 3.134 m². De 4 m² i difference på BOSSINF og regnskab har ikke den store betydning.

3. Vurdering af de opstillede scenarier

Det må vurderes, at ingen af de opstillede scenarier kan gennemføres uden at inddrage beboerne i form af indkaldelse til et afdelingsmøde, som kan være det årlige obligatoriske møde, men det være i form af et ekstraordinært møde (se reglerne herom i driftsbekendtgørelsens § 18 og § 20 i bilag 1).

Denne vurdering begrundes med, at det støttede areal er opgjort til 3.134 m² og således uden tvivl må omfatte noget af det støttede areal, som indeholder festsalen. Det vil på den ene eller anden måde berøre beboerne (lejerne), at festsalen nedlægges eller ombygges.

Proceduren i relation til beboerdemokratiet er, at de fremmødte på afdelingsmødet drøfter og derefter stemmer om et forslag, der er udsendt til behandling på mødet. Beslutninger træffes ved simpelt flertal, det vil sige, at der skal være flere "ja" end "nej" stemmer blandt de fremmødte. Der stilles ikke noget krav til, hvor mange af lejerne, der skal møde frem for at kunne vedtage et forslag. Dette gælder både ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder.

Det bør uanset valget af scenarie også undersøges, om der er andre beboerrelaterede lokaler (støttede lokaler) som ikke længere anvendes til deres oprindelige formål som støttet areal. Er der fx tale om, at der er inddraget støttede arealer, vil det medføre en yderligere reduktion af lånet – end den nedenfor beskrevne - og dermed af støtten.

3.1 Vurdering af scenarium 1 – ombygning med bibeholdelse af festsal, centralkøkken, nedlæggelse af 13 boliger og omdannelse af 2 boliger til kontor

For den samlede bygningsmasse, som udgør de 3.134 m², som regnskabet (og budgettet) omfatter, foreligger der en vedligeholdelsesplan. Planen er ikke inddraget for denne vurdering, idet dette forudsætter indgående kendskab til bygningens konkrete stand.

Der henlægges årligt til vedligeholdelse efter planen, og beløbet udgør 283.000 kr. (se regnskabskonto 120). Det må vurderes, at dette beløb sammenlignet med almene boligorganisationers afdelinger af tilsvarende alder ligger i den nedre ende. Den samlede opsparing til bygningsvedligeholdelse udgør 2.190.679 kr. (se regnskabskonto 401). Det er ikke undersøgt, hvor stor udgiften til udskiftning af tag på festlokalet udgør af de samlede henlagte midler ifølge den gældende vedligeholdelsesplan. Det kan forholde sig sådan, at der er afsat et forholdsvis lille beløb til dette og måske ikke i nyere tid. Forbrug af de henlagte midler til dette formål kan således indebære en revision af planen, og dermed også at andre må udskydes.

Det må på dette grundlag vurderes, at opretholdelse af festsalen som beboerareal vil medføre, at beboerne må betale en andel af udgiften til nyt tag efter at 1.salen fjernes og et nyt tag etableres. Beboernes andel vil vedrøre den del af udgiften, som vedrører taget over festsalen. Hvis det kan dokumenteres, at der er sparet op til taget, kan denne del af henlæggelserne indgå i finansieringen.

Er dette ikke tilstrækkeligt til at finansiere den faktiske udgift til festsalsdelen, må merudgiften forelægges beboerne til godkendelse på et afdelingsmøde. Ønsker beboerne ikke den husleje-forhøjelse, som dette vil medføre, må det vurderes, at der ikke er hjemmel til at påbyde foranstaltningen efter den ovenfor nævnte bestemmelse i almenboligloven (se omtalen af almenboliglovens § 37, stk. 4, i afsnit 1, nr. 3).

Det forhold at kommunen, som ejer af bygningen, ønsker nogle af boliger nedlagt som almene boliger, indebærer, at kommunen må betale udgiften til indfrielse af lån.

En reduktion med 15 boliger (og andel af gang) vil medføre en delvis indfrielse af det samlede lån på 26.044.547 kr. Når det samlede støttede areal udgør 3.134 m², udgør indfrielsesprisen pr. kvadratmeter 8.300 kr. Arealet af boligerne i fløjen med festsalen udgør 515 m² og hertil kommer andel af gang (i Landinspektørens oversigt gang nr. 1 og 2 på i alt 157 m²), samlet areal, som nedlægges som støttet areal, anslås herefter til 615 m². Dette indebærer, at lånet skal nedbringes med **5,105 mio. kr.**

Hertil kommer Landsbyggefondsforpligtelsen. Det vil være et spørgsmål, om man kan formå Landsbyggefonden til at fravige denne forpligtelse helt, når to boliger fortsat anvendes til kontor. En begrundelse for at fravige kravet om indbetaling kunne være, at kommunen betaler for nedrivning og en del af udgiften for etablering af nyt tag. Under de nuværende forudsætninger for afvikling af lånet kan det anslås, at der årligt skal indbetales et beløb pr. bolig som med megen usikkerhed kan forventes at ville udgøre omtrent 25.000 kr. pr. bolig pr. år. Dette beløb kapitaliseres af Landsbyggefonden og fastsættes til et samlet beløb, når boligerne nedlægges som støttede boliger, og ejendommen sælges eller fortsat anvendes til andre formål herunder til fx til kontor.

Selve nedrivningsudgiften er en kommunal udgift. Det samme gælder etablering af tag over den del af bygningen, som ikke indeholder festsalen (med tillæg af andel af gang).

Det kan ikke udelukkes, at man må revurdere, om huslejefordelingen kan opretholdes uændret. Dette skyldes, at der fjernes et mindre gangareal, som hidtil har indgået i de fælles arealberegninger. Dette vurderes dog umiddelbart at være af mindre betydning, fordi gangarealet samlet udgør 157 m² og en del af gangen vil fortsat skulle medgå i boligarealet til trafikken til og fra festsalen.

3.2 Vurdering af scenarium 2 – nedlæggelse af 15 boliger, festsal, og centralkøkken (bygningssdelen nedrives)

En nedrivning af hele den bygning, som indeholder 15 boliger, festsal og centralkøkken vil lånet skulle reduceres med et beløb svarende til 766 m². Reduktionen kan beregnes til **6,358 mio. kr.**

Forudsat, at grunden ikke sælges eller på anden måde anvendes, vil det formentlig være muligt i denne situation at formå Landsbyggefonden til at afstå fra kravet om indbetaling til fonden. Sker nedrivningen og rydningen af grunden med henblik på salg eller anden anvendelse, indtræder Landsbyggefondsforpligtelsen principielt. Afhængig af omkostningerne ved nedrivningen og indfrielsen af lånet, kan det drøftes med fonden, om den også i den situation vil kræve forpligtelsen indfriet og i givet med hvilket beløb.

Selve nedrivningsudgiften er en kommunal udgift.

Hvis der fx skal etableres ny festsal i nogle af de andre støttede lokaler, kan det kun ske, hvis afdelingsmødet godkender arbejder, finansieringen og huslejeforhøjelsen, der følger af disse udgifter.

Ved denne løsning fjernes en større samlet del af det fællesareal og gangareal. Det betyder, at man må overveje, om der skal ske en ændring af huslejefordelingen for fremtiden.

Bilag 1: Uddrag af gældende lovregler for kommunalt ejede almene ældreboliger

1. Udlejning til anden side, når ældreboliger ikke kan udlejes til berettiget personkreds

Udlejningsbekendtgørelse, bekendtgørelse nr. 1303 af 15.12.2009 med senere ændringer:

- § 14.** Almene ældreboliger udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten efter bestemmelserne i §§ 54-58 i almenboligloven, jf. dog § 143 e i samme lov.
- Stk. 2.* Almene ældreboliger, der er indrettet med henblik på at betjene personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap, udlejes til denne personkreds. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten, jf. §§ 54-58 i almenboligloven.
- Stk. 3.* Almene ældreboliger kan udlejes til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds. De boliger, der er nævnt i stk. 2, kan dog kun udlejes til den personkreds, som er nævnt i stk. 1, og udlejningen sker i disse tilfælde på almindelige vilkår, jf. dog § 185 b, stk. 4, sidste pkt., i almenboligloven, hvorefter regionsrådet skal sørge for, at regionens almene ældreboliger anvendes i overensstemmelse med rammeaftalen. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.
- Stk. 4.* Boligorganisationer kan med kommunalbestyrelsens godkendelse udleje de almene ældreboliger, som er nævnt i stk. 1, som almene familieboliger eller som almene ungdomsboliger. Udlejningen sker på de almindelige vilkår, som gælder for de pågældende boligtyper. Det er en betingelse, at der ikke generelt er efterspørgsel efter de pågældende boliger fra den berettigede personkreds. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at de pågældende boliger på ny skal udlejes som almene ældreboliger.
- Stk. 5.* Bestemmelserne i stk. 4 gælder ikke for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en selvejende institution.

2. Reglerne om beboerdemokrati for kommunalt ejede almene ældreboliger

Almenboligloven, lovbekendtgørelse nr. 1023 21.8.2013 med senere ændringer:

- § 34.** Boligtagerne i en almen boligafdeling kan på et afdelingsmøde vælge en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Til afdelingsmødet indkaldes samtlige boligtager og boligorganisationens bestyrelse. Boligorganisationens bestyrelse kan bemyndige andre til at deltage i mødet. Et afdelingsmøde kan beslutte, at en siddende afdelingsbestyrelse eller et eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer afsættes før udløbet af funktionsperioden.
- Stk. 2.* Et afdelingsmøde kan ved stemmeflerhed blandt de stemmeberettigede deltagere beslutte, at en lejer- eller beboerforenings bestyrelse er afdelingsbestyrelse, hvis et flertal af boligtagerne er tilsluttet foreningen, og hvis foreningen kun har medlemmer, der bor i afdelingen. Et senere afdelingsmøde kan beslutte, at der på ny skal vælges afdelingsbestyrelse efter reglerne i stk. 1, 1.-3. pkt.
- Stk. 3.* Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejekrævende beboere, og er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis en afdelingsbestyrelse har nedlagt sit hverv, uden at en ny er valgt.
- Stk. 4.* Der må ikke tillægges afdelingsbestyrelsen vederlag for dens virksomhed.
- Stk. 6.* Et afdelingsmøde kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.
- Stk. 7.* Nærmere regler om valg af afdelingsbestyrelse og dennes virksomhed fastsættes i vedtægterne.
- § 35.** Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.
- § 36.** Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtager, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere. Afdelingsmødet afgør, om årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er afdelingsbestyrelse ikke valgt, skal driftsbudget og årsregnskab forelægges afdelingsmødet af boligorganisationens bestyrelse.
- Stk. 2.* Forøges de ejendomsskatter, der påhviler boligafdelingen, i budgetperioden, kan forelæggelse af et revideret driftsbudget dog undlades. Det samme gælder, hvis der pålægges afdelingen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af en offentlig myndighed.
- § 37.** Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes, jf. dog § 41.
- Stk. 2.* Afdelingsmødet kan træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 3. Medfører et arbejde eller en aktivitet lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Stk. 4. Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,
- 2) større energibesparende foranstaltninger,
- 3) boligsociale helhedsplaner og
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen.

Stk. 5. Det er en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning efter stk. 4, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligene og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. Arbejder, der består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke, medmindre disse arbejder er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde.

Stk. 6. Den øverste myndigheds beslutning om gennemførelse af arbejder efter stk. 4 skal indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Indberetningen skal sendes til kommunalbestyrelsen, der videregiver den til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Indberetningen skal indeholde oplysning om arbejdernes og aktiviteterne art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe stk. 4 i anvendelse.

§ 37 a. Er den ejendom, hvor afdelingen er beliggende, opdelt i ejerlejligheder, handler boligorganisationens bestyrelse på afdelingens vegne på ejerforeningens generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål vedrørende ejerforeningens husorden.

Stk. 3. Inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling skal afdelingsbestyrelsen godkende bestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om eller ændringsforslag til

- 1) driftsbudget,
- 2) årsregnskab,
- 3) forslag, som har betydning for fællesudgifternes størrelse, og
- 4) forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge bestyrelsens indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Stk. 5. Meddeler kommunalbestyrelsen pålæg efter § 41, kan bestyrelsen uden samtykke fra afdelingen søge de i § 41 nævnte arbejder iværksat i ejerforeningen. Hvis den øverste myndighed har truffet beslutning efter § 37, stk. 4, kan bestyrelsen ligeledes uden samtykke fra afdelingen søge sådanne arbejder og aktiviteter iværksat i ejerforeningen.

Stk. 6. Er den ejendom, hvor afdelingen er beliggende, omfattet af en grundejerforening, handler boligorganisationens bestyrelse på afdelingens vegne på grundejerforeningens generalforsamling. Boligorganisationen og afdelingen beslutter i samarbejde, hvordan afdelingen får indflydelse på de beslutninger, der træffes på grundejerforeningens generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet, jf. stk. 3, 4 og 6, for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 37 b. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Stk. 3. Stk. 1 omfatter ikke hårde hvidevarer.

§ 38. (Ophævet).

§ 39. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer. Afdelingsbestyrelsen kan være til stede ved de i § 154 omhandlede eftersyn, og skal orienteres om den rapport, der udfærdiges på baggrund af eftersynet.

§ 40. Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen.

Stk. 2. Er afdelingen omfattet af en ejerforening, som er etableret ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter lov om ejerlejligheder § 10 fastsættes husordenen af ejerforeningen. Det samme gælder, hvis afdelingen er omfattet af en ejerforening, som er etableret ved salg efter kapitel 5 a.

§ 43. § 34, stk. 1-4, 6 og 7, og §§ 35-40 finder tilsvarende anvendelse på kommunale og regionale almene ældreboliger. For ældreboliger, der tilhører en region, udøves beføjelserne i § 34, stk. 3, af regionsrådet. § 41 finder tilsvarende anvendelse på regionale almene ældreboliger.

Driftsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 1540 af 16.12.2013 med senere ændringer:

Kapitel 5

Afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde

§ 16. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog mindst 3. Afdelingsbestyrelsens størrelse fastsættes på et ordinært afdelingsmøde (valgmødet).

Stk. 2. Det ordinære afdelingsmøde (valgmødet) træffer beslutning om, hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om hvorvidt afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til repræsentantskabet.

§ 17. Afdelingsbestyrelsens forretningsorden skal indeholde bestemmelser om følgende forhold:

- 1) Indkaldelse af suppleanter.
- 2) Suppleanters adgang til at deltage i bestyrelsesmøder.
- 3) Lejeres og andres adgang til at overvære bestyrelsesmøder.

§ 18. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter indflytning har fundet sted. Dagsordenen for afdelingsmødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelle indkomne forslag.
- 4) Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).
- 6) Eventuelt.

Stk. 2. Budget samt eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af afdelingsmødet. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 19, stk. 1, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

§ 19. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette tilfældet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder, valg af afdelingsbestyrelse og repræsentantskabsmedlem(mer) skal finde sted (valgmødet). Fremlæggelse af årsberetning sker på regnskabsmødet.

Stk. 2. Årsregnskab og eventuel beretning udsendes til beboerne mindst 1 uge før afholdelse af regnskabsmødet.

§ 20. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når

- 1) afdelingsbestyrelsen finder anledning hertil,
- 2) der på et tidligere afdelingsmøde er truffet beslutning herom,
- 3) boligorganisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom, eller
- 4) det antal lejere, som ifølge vedtægterne er nødvendigt, fremsætter krav herom.

Stk. 2. Antallet af lejere, jf. stk. 1, nr. 4, kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af lejerne. For almene kommunale eller regionale ældreboliger fastsættes reglerne herom i en forretningsorden eller lignende.

Stk. 3. Ekstraordinært afdelingsmøde indkaldes med mindst 2 ugers varsel. Har afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger efter en anmodning herom sørget for indkaldelse, påhviler indkaldelsen boligorganisationens bestyrelse.

§ 21. Bestemmelserne i §§ 16-20 anvendes tilsvarende på almene ældreboliger, som ejes af kommuner, regioner eller selvejende institutioner, og på almene ungdomsboliger, som ejes af selvejende institutioner.

3. Reglerne for nedlæggelse af kommunalt ejede almene ældreboliger

Almenboliglovens 27 finder ikke anvendelse på kommunalt ejede almene ældreboliger:

§ 31. §§ 5 b, 6 a-6 e og 27 a og § 28, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region.

Almenboliglovens

§ 28, *Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen indberetter afhændelse og forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, eller hvortil der ydes statslig driftsstøtte, til Statens Administration.

Stk. 4. Statens Administration afgør, om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån.

4. Landsbyggefondsforpligtelse ved udløbne lån (eller indfrieede lån)

Almenboliglovens

§ 30 a. I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, skal 1/3 af de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, stk. 1, nr. 7, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-6, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.

Stk. 2. I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, der har fået meddelt tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, skal 1/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, anvendes i overensstemmelse med § 20, stk. 2-6, eller regler herom fastsat i medfør af § 32.

Bestemmelserne, som der henvises til er disse:

§ 20. I en dispositionsfond i boligorganisationen indgår:

- 1) Særlige bidrag fra afdelingerne.
- 2) Overskud på en afdelings drift.
- 3) Beløb, som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen.
- 4) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i boligorganisationens afdelinger, når midlerne ikke samtidig er omfattet af nr. 6 eller 7.
- 5) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med belåning eller salg af boligorganisationens administrationsejendom eller nettoprovenu ved boligorganisationens optagelse af nye lån efter § 24.
- 6) Likvide midler for tilsagn meddelt i perioden fra den 1. januar 1999 til den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på lånet, jf. § 118, stk. 4, til og med 35 år efter låneoptagelsen.
- 7) Likvide midler, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling, jf. § 129, fra og med det 36. år efter låneoptagelsen for tilsagn meddelt i perioden fra den 1. januar 1999 til den 30. juni 2009 og fra og med det 41. år efter låneoptagelsen for tilsagn meddelt fra den 1. juli 2009.
- 8) Likvide midler, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling på lån som nævnt i § 91, stk. 1, samt på lån efter § 91, stk. 1, der efter en konvertering reguleres efter § 179.
- 9) Likvide midler for tilsagn meddelt fra den 1. juli 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling, jf. § 129, overstiger ydelserne på lånet, jf. § 118, stk. 4, til og med 40 år efter låneoptagelsen.
- 10) Bidrag efter §§ 79 og 80 til indskud i Landsbyggefonden.
- 11) Tilskud fra Landsbyggefonden efter § 90 til overførsel til afdelingerne.

Stk. 2. En afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed og uforholdsmæssigt store tab som følge af fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen dækkes af dispositionsfonden. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab som følge af lejeledighed og udgifter til tab som følge af lejeres manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning, hvis udgifterne er omfattet af reglerne om kommunal betaling af leje og garanti ved fraflytning. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende, at de nævnte udgifter ikke, eller kun delvis, dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt.

Stk. 3. Ud over stk. 2 anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Stk. 4. Dispositionsfonden kan endvidere i særlige tilfælde medvirke til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, herunder i forbindelse med etablering af nye afdelinger og i forbindelse med ekstraordinære tab.

Stk. 5. Dispositionsfonden kan afholde udgifter til dækning af normalistandsættelse ved fraflytning med fradrag af den overtagne del af normalistandsættelsen efter § 26 i lov om leje af almene boliger, såfremt udlejer har opsagt lejeren efter § 85, stk. 1, nr. 1, i samme lov. Dispositionsfonden kan endvidere afholde boligorganisationens udgifter til dækning af flytteudgifter efter § 86, stk. 2, i samme lov.

Stk. 6. Yder dispositionsfonden ydelsesstøtte til lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., optaget til finansiering af fysiske foranstaltninger i afdelingerne, kan kommunalbestyrelsen yde garanti for lånet. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.

§ 80 c. I almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og i almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, stk. 1, nr. 7, til Landsbyggefonden. 1. pkt. finder ikke anvendelse for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6.

Stk. 2. I almene ældreboliger og ungdomsboliger som nævnt i stk. 1 indbetaler ejeren de likvide midler, som svarer til de midler, der er nævnt i § 20, stk. 1, nr. 6, til Landsbyggefonden.

§ 80 d. For almene ældreboliger ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region og for almene ungdomsboliger ejet af en selvejende institution, som har fået tilsagn om støtte før den 1. januar 1999, indbetaler ejeren 2/3 af de likvide midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter, til Landsbyggefonden.

§ 82. Almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regioner, der indbetaler til Landsbyggefonden efter §§ 79-80 e, skal indsende indberetning herom til fonden.

Stk. 2. Bidrag efter §§ 79-80 d indsættes på særlige konti i Landsbyggefonden. Bidrag indbetales kvartalsvis bagud inden en måned efter kvartalets udgang.

Stk. 3. Landsbyggefonden påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. Er indbetaling ikke sket inden den 3. i den anden måned efter kvartalets udgang, skal der tillige indbetales renter, der fra forfaldsdagen at regne udgør den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i de bidragspligtige ejendomme efter ejendomsskatter.

Stk. 4. For afdelinger med lån, hvortil der ydes rentesikring, kan Landsbyggefonden efter aftale med Statens Administration overtage administrationen af lånene, herunder opkrævning af de likvide midler, der er nævnt i § 179, stk. 6, 2. pkt., når et eller flere andre lån med rentesikring i afdelingen er udamortiseret.

Stk. 5. Med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætter Landsbyggefonden nærmere regler om registrering af ibrugtagelsesår, jf. §§ 79 og 80, om indbetalingsgrundlaget, jf. §§ 80 a-80 e, om indberetninger efter stk. 1 og om administration af lån efter stk. 4.

Driftsbekendtgørelsen:

§ 43. På en særlig henlæggelseskonto for almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region indgår følgende:

1) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, som fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i ældreboligerne.

2) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.

3) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 35. år efter låneoptagelsen.

4) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.

5) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 2/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 4. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 5. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 5, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 6. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1, til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2-5.

Stk. 7. Landsbyggefonden kan med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2-5.

Stk. 8. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen.

Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejerers manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen efter § 57, stk. 1 eller 2, eller § 58 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 9. Bestemmelserne i § 41, stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.

§ 41, stk. 3. *Udover stk. 1 og 2 anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.*

Stk. 4. *Dispositionsfondens midler kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.*

Bilag 2. Uddrag af Landsbyggefondens vejledning om salg af almene boliger

27. januar 2015

Afhændelse/nedrivning af almene boliger

Lov om almene boliger mv. (almenboligloven) omfatter flere former for afhændelse af almene boliger. Blandt andet § 75 a-m, der omhandler salg af almene boliger til lejerne som ejerboliger. Denne form for salg behandles ikke yderligere i dette notat, idet der henvises til regulativ om salg af almene familieboliger af 29. oktober 2012 samt regulativ om provenufonden af 3. februar 2006. Dette notat omhandler således alene ansøgning om afhændelse af almene boliger, i henhold til almenboliglovens § 27 (salg) og § 28 stk. 2-5 (nedrivning).

Indledning

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis ejendommen omfatter almene boliger skal afhændelsen tillige godkendes af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL), jf. almenboliglovens § 27, stk. 2. Ministeriets praksis i forhold til salg af almene boliger efter § 27, stk. 2. er generelt restriktiv, og ministeriet godkender som udgangspunkt kun afhændelse, hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og hvis alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Ministeriet indhenter i sin behandling af boligorganisationens ansøgning/kommunens anbefaling en udtalelse fra Landsbyggefonden, om der er muligheder for videreførelse ved hjælp af særlig driftsstøtte. Landsbyggefonden undersøger derfor, om der er mulighed for afhjælpning af afdelingens vanskeligheder ved anvendelse af almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte § 91 renoveringsstøtte, § 92 og § 97 kapitaltilførsel til udligning af opsamlet driftsunderskud mv. samt nedrivningspulje.

Besigtigelse

Som udgangspunkt skal alle almene boliger, der ønskes solgt eller nedrevet besigtiges af Landsbyggefonden. Besigtigelsen er en del af grundlaget for fondens udtalelse til ministeriet. Boligorganisationen er selv ansvarlig for at sikre fremdrift i hastesager, ved at rette henvendelse til fonden (se kontaktpersoner sidst i notatet). Har fonden ikke kendskab til afdelingen fra tidligere besigtigelser, vil den aktuelle besigtigelse blive forsøgt fremmet af fonden, idet afdelinger hvori der ønskes gennemført salg eller nedrivning ofte oplever lejetab mv. En vis sagsbehandlingstid må dog påregnes som følge af fondens mulighed for rationel planlægning af besigtigelserne mv. Landsbyggefonden opfordrer til at der på besigtigelsen deltager repræsentanter fra boligorganisationen og/eller administrationen, tekniske rådgivere og afdelingsbestyrelsen samt i særlige tilfælde også repræsentanter fra kommunen. Besigtigelsen tager udgangspunkt i et møde i den problemramte afdeling, hvor fonden har mulighed for at se enkelte af boligerne i afdelingen samt eksempler på de emner/problemer der ligger til grund for ansøgningen om salg eller nedrivning. I forbindelse med besigtigelsen aftales om der skal fremskaffes yderligere dokumentation til brug for fondens udtalelse til ministeriet. Der vil ofte være behov for udarbejdelse af skitser og overslag på ombygning af boliger eller andet med henblik på at afklare, om der inden for driftsstøttens muligheder kan findes et alternativ, der muliggør videreførelse af boligerne. I andre sager kan det manglende boligbehov være så åbenlyst, så beregninger og skitser er overflødige. I særligt udsatte områder kan delvist salg være en mulighed ud fra bypolitiske begrundelser. Nedrivning i disse områder er ikke et mål i sig selv, men erfaringerne viser, at nedrivning af boliger/ændring af bebyggelsesplan kan fremme en positiv udvikling i de særligt udsatte boligområder. Strategisk udvalgte nedrivninger kan skabe plads til nye boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer, hvorved der opnås en bedre sammenhæng med omkringliggende byområder.

Driftsstøtteportalen

Salg af hele eller dele af afdelingen kræver oprettelse af en salgssag i driftsstøtteportalen. Landsbyggefonden opretter sagen på baggrund af henvendelse fra boligorganisationen. Boligorganisationen udfylder og fremsender ansøgningsskemaet samt uploader relevant materiale, forud for besigtigelsen. Nedrivning af dele af afdelingen kan indgå som en del af en helhedsplan for den enkelte afdeling eller område, og kræver derfor oprettelse af en renoveringsstøttesag i driftsstøtteportalen. Boligorganisationen opretter renoveringsstøttesagen, udfylder og fremsender ansøgningsskema samt uploader relevant materiale, forud for besigtigelsen. Herudover kan der blive tale om en kapitaltilførselssag, hvis boligorganisationen ikke har midler til selv at dække et eventuelt underskud i forbindelse med nedrivningen eller salget (hvis nettoprovenu ved salg af ejendom fratrukket krævet låneindfrielse, beboerindskud mv. giver underskud). Dette aftales nærmere på besigtigelsen, hvorefter boligorganisationen opretter en eventuel kapitaltilførselssag i driftsstøtteportalen.

Forberedelse af ansøgningen

Når boligorganisationen overvejer at sælge eller nedrive almene boliger, anbefales det at Landsbyggefonden inddrages i drøftelserne på et tidligt tidspunkt i sagsforløbet, med henblik på at fremme sagsbehandlingstiden. Bemærk; Reduktion i antallet af boliger i forbindelse med sammenlægning/ombygning, som led i gennemførelse af en helhedsplan i afdelingen - og hvor der ikke sker reduktion af det samlede bolig areal - kræver ikke ministeriets godkendelse. Nedlæggelse af lejligheder uden nedrivning af bygning kræver heller ikke ministeriets godkendelse, men alene kommunalbestyrelsens godkendelse. Boligorganisationen skal beskrive områdets udlejningssituation og klarlægge boligbehovet. Årsagen til udlejningsproblemerne kan være mange, og løsningen vil afhænge af problemets art. I særlige tilfælde kan det være nødvendigt, i samarbejde med de øvrige aktører i området, at afdække det samlede boligbehov i kommunen, og derved fremlægge en samlet plan for afhændelse af boliger på tværs af de involverede boligorganisationer.

11

Alternative løsningsmuligheder

Boligorganisationen bør overveje om der er andre alternativer til salg eller nedrivning. Det kunne eventuelt være: - Ombygning/sammenlægning af boliger, hvor et antal mindre boliger sammenlægges for at skabe andre boligtyper, som efterspørges mere, eller ombygning af boliger til tilgængelige familieboliger. - Ommærkning til en anden boligtype, hvor boligorganisationen og kommunen overvejer om der er et udækket behov for en anden boligtype i det pågældende område. Boligerne efterspørges herefter af en anden persongruppe. - Delvis salg, hvor der stadig er efterspørgsel efter en mindre andel af boligerne i afdelingen. Disse overvejelser skal beskrives overfor ministeriet, og det skal begrundes, hvorfor de er fundet udsigtsløse/samfundsøkonomisk for kostbare. Begrænsning af underskud og lejetab Boligorganisationen er forpligtiget til sammen med kommunen, at mindske underskud og lejetab mest muligt. I forbindelse med ungdomsboliger har boligorganisationen, jf. almenboliglovens § 101, mulighed for at ansøge kommunen om fritagelse for betaling af den kommunale grundskyld. Eksempler på tiltag der evt. kan fremme/sikre genudlejning, og dermed mindske tab: - Midlertidige lejekontrakter - Huslejereduktion/aflåsning af rum - Udlejning udenfor målgruppen - Andre udlejningstiltag (lejeindfasning, annoncering og markedsføring).

Finansiering af salg eller nedrivning

Boligorganisationen skal sikre, at beboerne i den videreførende afdeling ikke betaler for afhændelsen. Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 3- 6 hvordan salgsprisen for ejendommen skal fastsættes i forbindelse med salg af hele eller dele af afdelingen, men som udgangspunkt beror salgsprisen på en mæglervurdering. I forbindelse med afhændelse af dele af en almen afdeling, indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. § 101 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., nr. 1540 af 16. december 2013. Statens Administration kontaktes for afklaring om, hvilke lån der er

statsgaranterede og forholdsmæssigt skal indfries i forbindelse med afhændelse af dele af den almene afdeling. - Forventes salget at medfører et positivt nettoresultat, tilfalder beløbet boligorganisationens dispositionsfond. **Landsbyggefonden opgør herefter, hvilken forholdsmæssig andel af det overskydende beløb, der skal indbetales til landsdispositionsfonden og Nybyggerifonden, vedr. afdelingens udamortiserede lån.** - Forventes afhændelsen af dele af afdelingen at medføre et negativt resultat, dækkes dette af boligorganisationens dispositionsfond. Hvis boligorganisationen ikke har midler til selv at dække et eventuelt negativt nettoresultat, vurderer Landsbyggefonden hvilken form for driftsstøtte til afdelingen som fonden vil foreslå. Primært ekstern kapitaltilførsel i form af en 1/5 dels løsning og eventuelt midler fra nedrivningspulje. Ekstern kapitaltilførsel kræver tiltrædelse af de involverede parter (kommunen, kreditforeningen, LBF og boligorganisationen), inden nedrivningen påbegyndes eller salget gennemføres. Bemærk: Hvis der sker afhændelse af hele afdelingen, gennemføres efter boligaftalen 2014 en 5-delingsordning, hvor alle parter yder "tilskud"/dækker det opsamlede underskud efter eventuel nedrivning eller salg, indfrielse af lån, betaling af beboerindskud osv.

Ansøgning til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Ansøgningen til ministeriet skal som minimum indeholde følgende dokumentation: - Adresse og ejendomsnummer - Antal boliger i afdelingen, og antal boliger der ønskes solgt/nedrevet - Ejendommens areal - Hvornår boligerne er taget i brug - Type byggeri f.eks. tæt-lav eller etagebyggeri - Ejendommens offentlige vurdering - Ejendommens prioriteringsforhold, herunder særligt om der indestår statslån og/eller statsgaranterede lån - Ejendomsmæglervurdering af bygningerne - Hvorvidt der påhviler særlige deklarerationer på ejendommen - Dokumentation for boligorganisationens øverste myndigheds godkendelse af salg/ nedrivning - Dokumentation for kommunalbestyrelsens godkendelse af salg/nedrivning - Udtalelse fra Landsbyggefonden om mulighederne for at løse problemerne i afdelingen - Redegørelse for om salget af ejendommen forventes af kunne indfri gælden i ejendommen - Redegørelse for boligernes udlejningssituation, og hvis der er udlejningsvanskeligheder, hvad er årsagen - Redegørelse for afdelingens økonomiske vanskeligheder og regnskab til dokumentation - Redegørelse for boligernes vedligeholdelsesstand, herunder om der er byggeskader - Redegørelse for hvilke andre løsningsmuligheder, der har været overvejet, og hvorfor de er fundet udgiftsløse. I forbindelse med nedrivning ønsker ministeriet endvidere følgende oplysninger: - En oversigt over tomgang for afdelingen (antal boliger og lejetab) for de sidste 5 år - En kopi af helhedsplanen for afdelingen, såfremt en sådan er relevant for ansøgningen.

Godkendelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Et eventuelt salg eller nedrivning, må ikke igangsættes før der foreligger godkendelse fra ministeriet. Stamdata og resultatopgørelse Boligorganisationen er ansvarlig for at tilrette stamdataoplysninger hos Landsbyggefonden, når salget eller nedrivningen er gennemført. Boligorganisationen er endvidere ansvarlig for indsendelse af den endelige resultatopgørelse til Landsbyggefonden, til brug for beregning af indbetaling til landsdispositionsfonden og Nybyggerifonden vedr. afdelingens udamortiserede lån.