



 Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

Præsentation afstemningsmøde

28/4 2025

AFD. 7

Østerås og Garvergårdsvej,

Forslag til renovering af afd. 7, Udskiftning af døre/vinduer, affaldsordning, nedtagning af skure og 8 nye p-pladser.

Baggrund for planen

 Slagelse Boligselskab
Fremtidens selskab for dig

 Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

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

SB24
Større, stærkere & bæredygtig

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

Præsentation for Repræsentantskab 25. maj. 2023 1

Plan vedtaget i repræsentantskabet i 2023

Baggrund for planen

MÅL & MÅLSÆTNINGER FOR DET BESTÅENDE BYGGERI & AFDELINGERNE

Mål

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

Målene for det bestående byggeri og afdelingerne er kategoriseret således:

Strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20-30 år

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

Energioptimering

- Fald i forbrug
- Fald i CO₂ udledning

Affald

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

Tværgående målsætning for det bestående byggeri

Det er et mål

Målsætninger

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

Strategisk opgaveplanlægning for alle afdelinger de næste 20-30 år

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

Energioptimering

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

SB24

Større, stærkere & bæredygtig

Baggrund for planen

Afd. 7, Søndermarken er nu fyldt 70 år, og er dermed en af Slagelse Boligselskabs ældste afdelinger.

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

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

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

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

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



Baggrund for planen

Hvad med huslejen?

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

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

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

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



Baggrund for planen!

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

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



Forslag til renovering 2025

”Projekt 2025”

I det efterfølgende materiale er der beskrevet forslag til hvilke arbejder der foreslås renoveret nu og hurtigst muligt.

Det omfatter følgende arbejder:

1. Udskiftning af vinduer og døre
2. Etablering af nyt affaldssystem
3. Renovering af tagrum
4. Etablering af 8 stk. nye p-pladser

1. Udskiftning af døre og vinduer

Tilstand

Der har gennem de seneste år været store udfordringer med træk fra vinduer og døre.

Døre og vinduer er skiftet i 1994, og består af to-lags termoruder i træ.

Nogle vinduer hænger og er svære at åbne.

Bundglaslister og fuger står for en snarlig udskiftning.



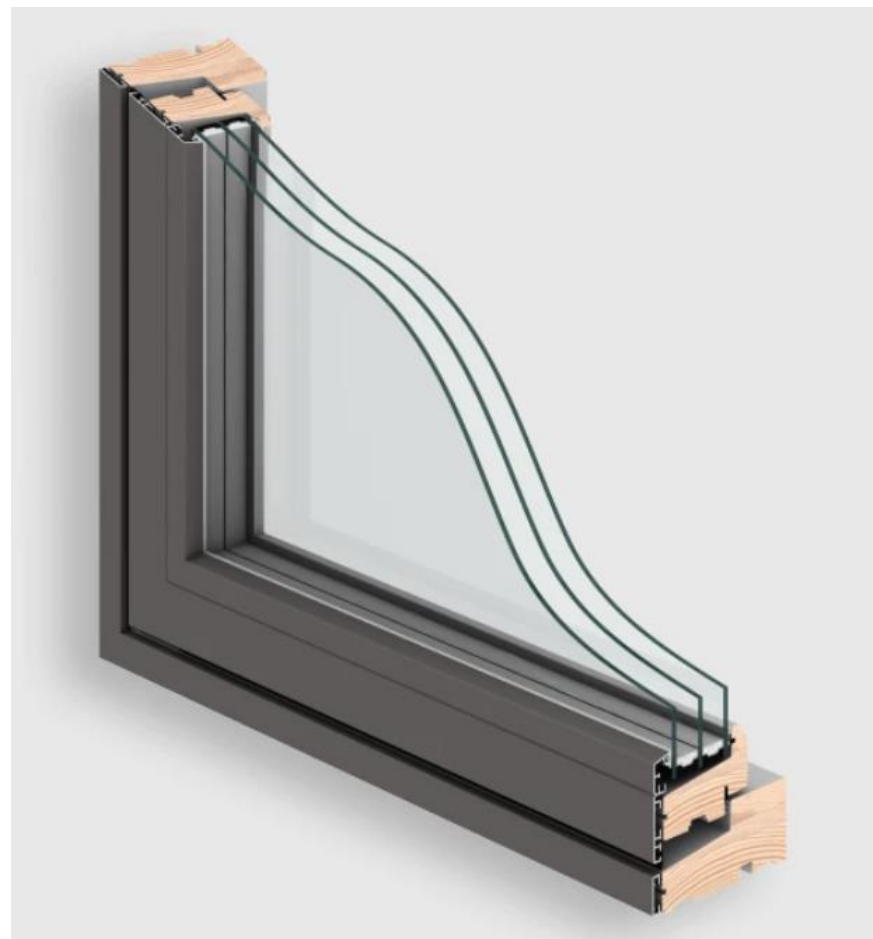
1. Udskiftning af døre og vinduer

Forslag til udskiftning

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

Gode argumenter

- Varmetabet begrænses betydeligt
- Nye tætte fuger
- Trækgener undgås
- Nye vinduesplader med tæt dampspærre
- Billigere driftsomkostninger – ingen maling



1. Udskiftning vinduer

- Nye vinduer bliver indadgående.
Dog ikke vindue ved køkken – det bliver udadgående.
- Fordel ved indadgående vinduer.
Vindue udføres bund/sidehængt, således vindue kan åbnes skråt indadgående.
Der kan ske udluftning om natten, uden udefrakommende kan komme ind ad vindue
- Vinduer kan pudses indefra – især en fordel over kælderskakt.
- Ved vindue ved køkken. Kan vindue ikke udføres indadgående grundet bordplade.



1. Udskiftning af døre og vinduer

Forslag til udskiftning vinduesparti i stue:

- Vinduer og dør uden brystning dvs. glas helt til gulv.
- Der monteres gulvstående radiator.

Fordele:

- Moderne og indbydende indtryk
- Mere lysindfald
- Frit udsyn til haven



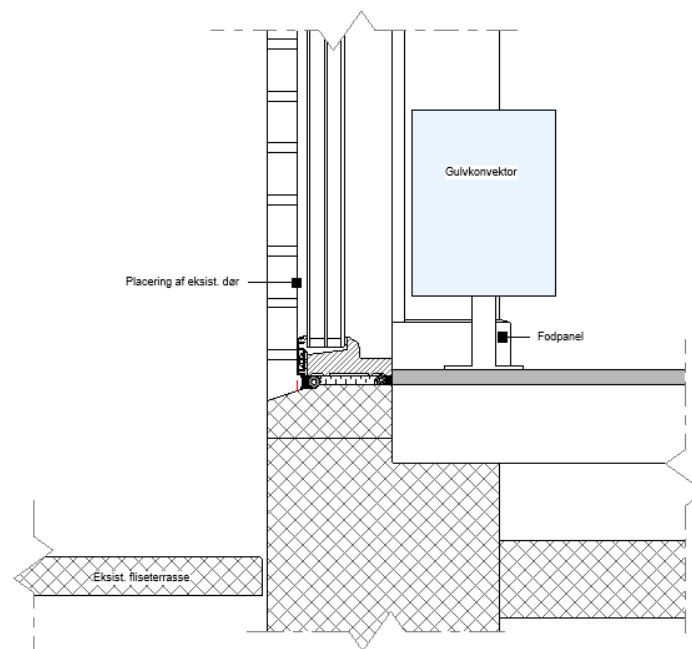
Eksempel

Udskiftning af radiator foran nyt stuevindue

Radiator med vinduesplade/bænk (farve af plade er ikke vist korrekt)



Snit tegning af radiator



2. Ny affaldsløsning

Tilstand

De nuværende skure til affaldscontainere er, med den nye affaldsordning, blevet utidssvarende.

Der er ikke plads til alle containerne i skurene, så nogle må stå udenfor.

Skurene er bekostelige i drift mht. maling, fejning og oprydning mv.

Containere blive ofte ikke tømt, hvis andre containere står i vejen.



2. Ny affaldsløsning

Forslag til ny løsning:

De nuværende skure til affaldscontainere nedtages og erstattes med nedgravede containere eller "molokker", som de populært kaldes.

Fordelene ved de nedgravede løsninger er mange:

- Er en pænere og mere elegant løsning
- Fylder mindre da affaldet opbevares under jorden.
- Lugtgener minimeres da affaldet opbevares under jorden hvor der året rundt er 5 grader.
- Tømningsfrekvensen reduceres
- Tømmes med kran hvilket giver bedre arbejdsmiljø



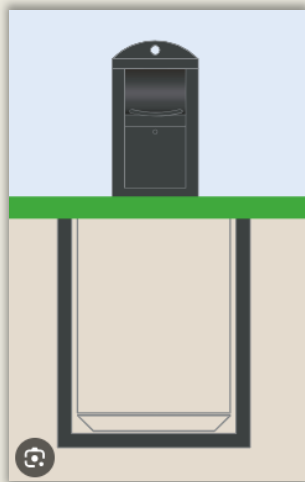
2. Ny affaldsløsning

Forslag - Helt nedgravede.

Ved denne type er kun selve indkastdelen synlig, hele beholderdelen er nede i jorden.

Syner meget mindre i området og er en elegant løsning, så de kan placeres meget tæt på boliger og stier. I Århus midtby står de synlige i gade-miljøet.

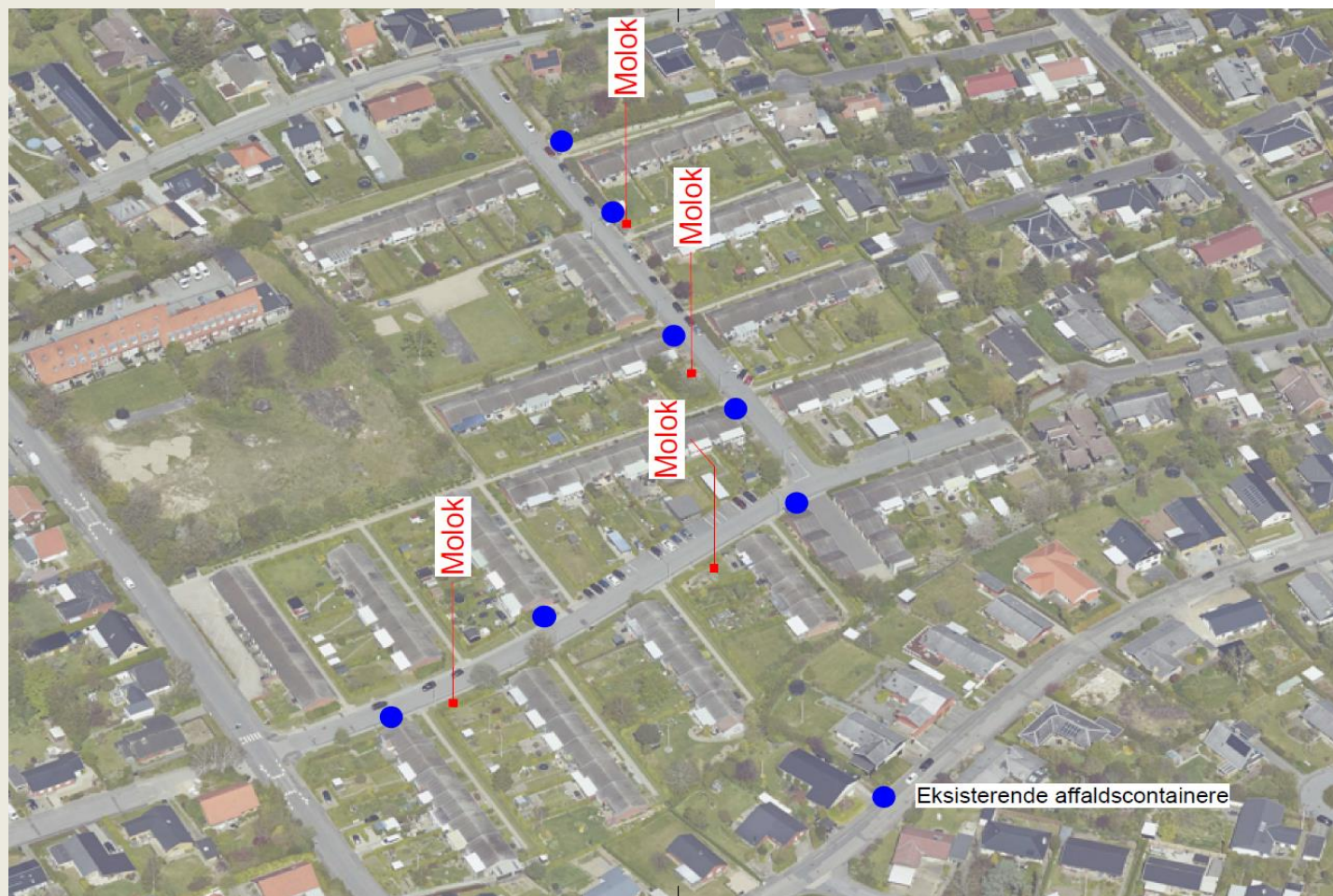
Er den dyreste type da der skal graves et ret stort hul i jorden.



4 stationer pr. sted:

- 1: 1 hel til restaffald
- 2: 1 hel til pap/papir
- 3: 1/2 Bioaffald + 1/2 Plast
- 4: 1/3 Metal + 3/4 Glas

2. Forslag til placering af molokker.



3. Tag og tagrum

Tilstand

I 1996 (29 år siden) blev der lagt et nyt tag ovenpå det gamle bølgeeternittag.

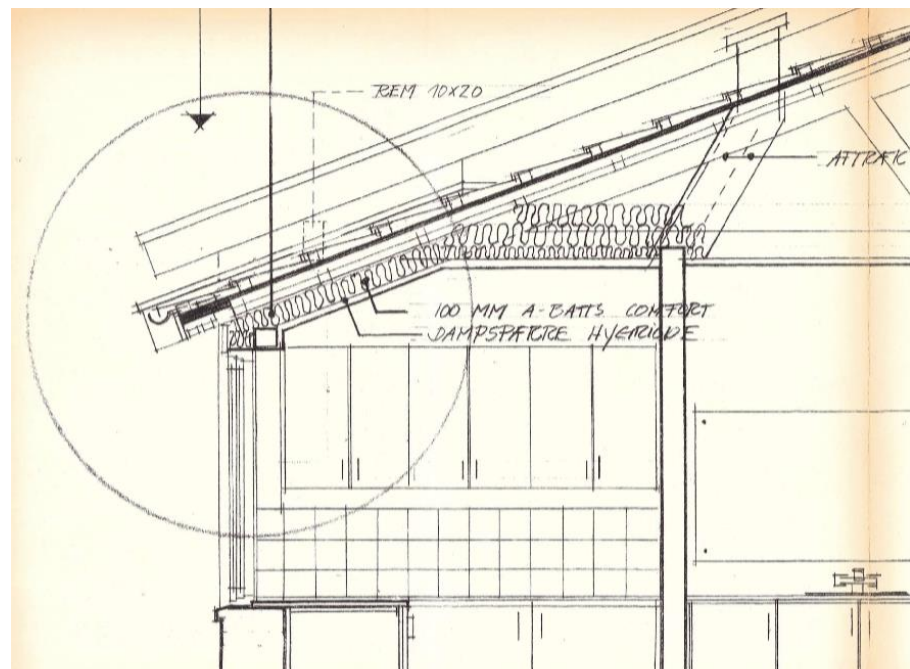
Det nye tag er et Decra tag som er et ståltag der ligner tagsten.

I forbindelse med forundersøgelserne til renoveringen, er det konstateret at det gamle bølgeeternit tag er af en type der indeholder asbestfibre.

Der KAN være en fare for at de gamle tagplader, der er synlige i tagrum, kan drysse asbestfibre ned på isoleringen.

Ifølge reglerne for asbest må man ikke opholde sig i tagrummet, uden specielle værnemidler som maske og beskyttelsesdragt.

Beboere må derfor IKKE gå op i tagrum!



3. Tag og tagrum

Forslag til plan for tag og tagrum,

Punkt 1:

Alle beboere varsles skriftligt om IKKE at gå op i tagrum, og at der foretages følgende skridt:

Punkt 2:

For at sikre at INGEN går op i tagrum, monteres der en plade under loftlemmen, der samtidigt tætner de loftlemme der evt. er utætte.

Hermed er asbestplader "kapslet inde" både indefra og udefra.

Punkt 3:

Arbejde og tilsyn i tagrum begrænses i videst mulige omfang. Der beskrives en arbejdsmetode, der overholder alle krav til asbestarbejde, såfremt det absolut er nødvendigt at komme derop (utæt tag mv.)



3. Tag og tagrum

Brug af loftsrum

Brugsret til loftrum:

Der er **IKKE** brugsret til loftrum i afdelingen. Loftrum og gangbro er KUN til inspektion.

Bohave og opbevaring:

Loftsrum må **ikke** benyttes til opbevaring.

EVT. tømning og rengøring af bohaved:

Skal udføres af professionelt firma.

Skade på inbo, inventar og bohaved:

Er udelukkende beboers ansvar – på samme måde som ved vandskade i kælder.

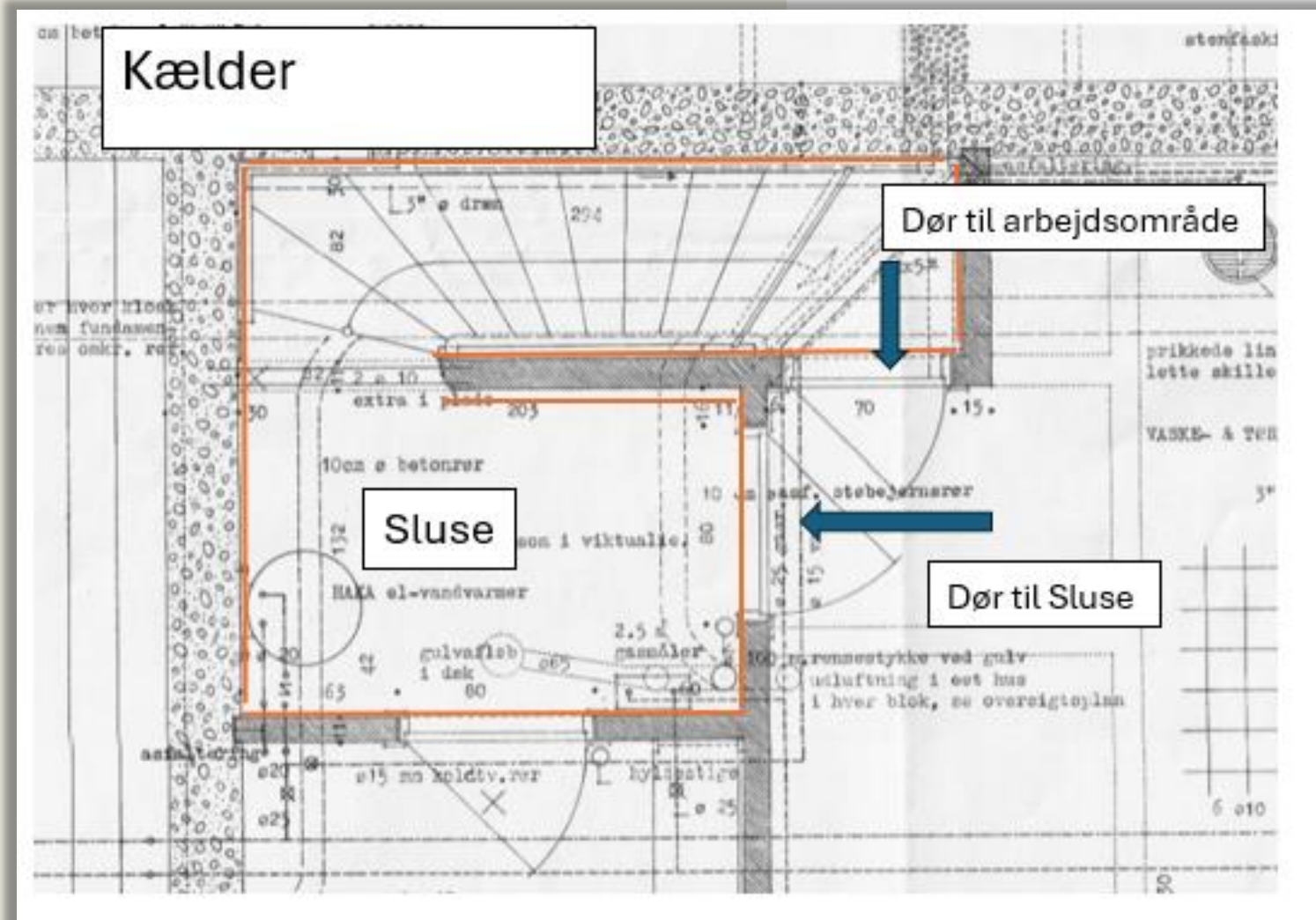
Forsikring:

Den enkelte beboer kan undersøge om egen indboforsikring kan dække afrensning af bohaved.



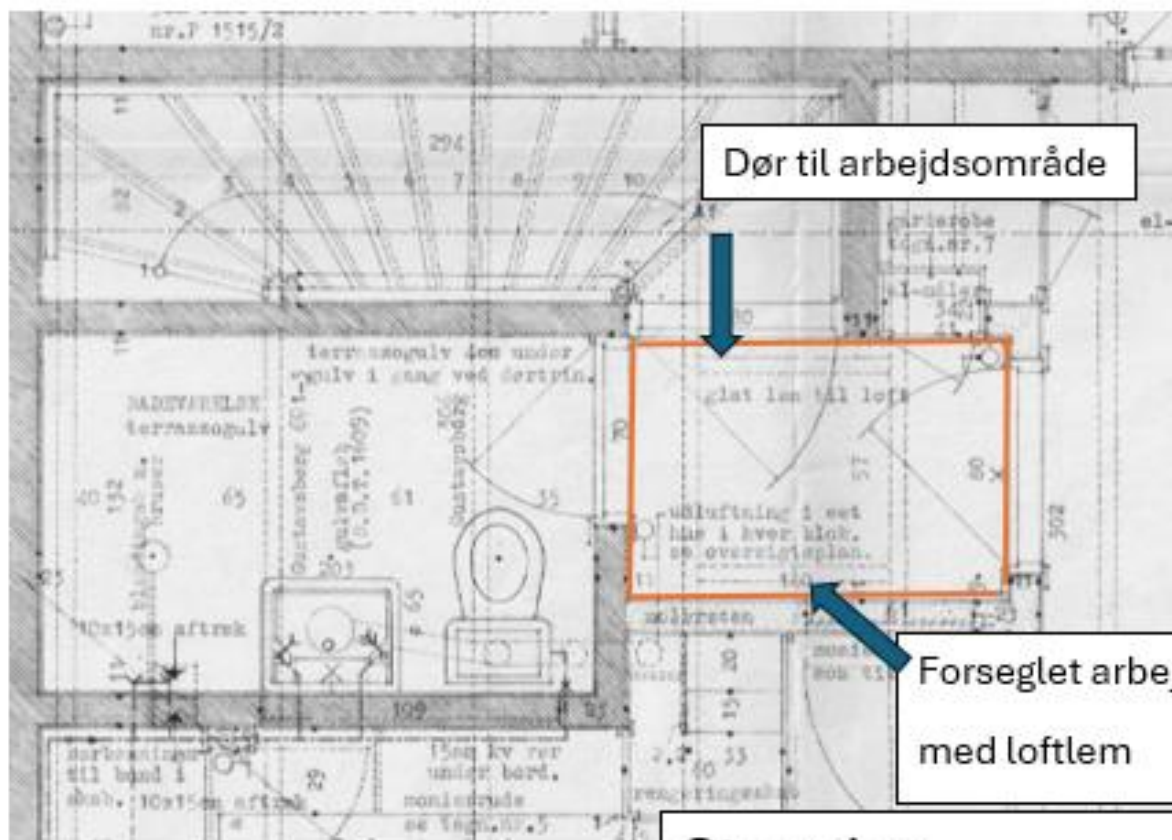
3. Tag og tagrum

Fremtidig adgang til loftrum.



3. Tag og tagrum

Fremtidig adgang til loftrum.



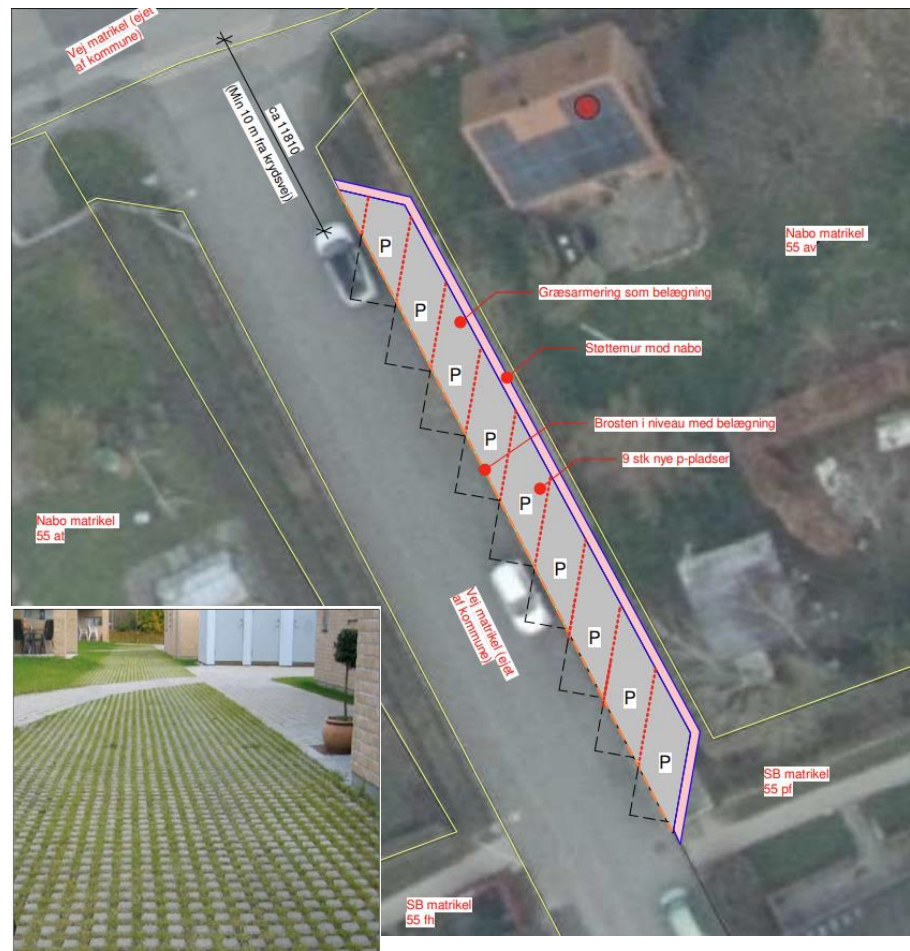
Stueplan

4. Forslag til placering af nyt parkeringsområde

Da vi mister parkeringspladser på Østerås grundet de nye molokker, etableres 9 nye P-pladser.



Indretning af nyt 9 stk. parkeringsområde



Græsarmering som underlag

Fremtidige arbejder

På lang sigt kan der forudses øvrige større arbejder.

Kloakker skal skiftes indenfor ca. 10 år og, det vil være ønskeligt at udskifte hele taget og fjerne al asbest.

Disse arbejder er en økonomisk meget tung opgave for afdelingen. DERFOR:

Der udarbejdes en detaljeret plan og ansøgning til Landsbyggefonden for **RENOVERINGSSTØTTE** til en helhedsplan for afdelingen.

I denne plan skal alle de øvrige byggetekniske udfordringer for afdelingen løses, herunder:

1. Udskiftning af tag og ny isolering i tagrum.
2. Isolering af gavle og løsning af alle fugt- og skimmelp problemer.
3. Renovering af kælder.
4. Renovering/udskiftning af kloakker
5. Udskiftning af vandrør i kælder og terræn
6. Evt. øvrige fundne byggetekniske udfordringer i afdelingen.



Renoveringsstøtte

Du kan søge støtte til renoveringer, der ligger ud over almindelige vedligeholdelsesopgaver.

Fremtidige arbejder

En Landsbyggerfondssag er en meget langstrakt proces, der kræver mange byggetekniske undersøgelser.

Erfaringsmæssigt tager det 7 til 10 år fra man søger, og til der ligger en godkendelse fra Landsbyggerfonden til at gå i gang.

Beboerdemokratiet er medbestemmende i udformningen af det endelige projekt – og skal i sidste ende stemme JA til projektet for at det gennemføres.

En helhedsplan støttes af landsbyggerfonden og af Slagelse Boligselskabs dispositionsfond, men VIL også betyde en huslejestigning, der først kan beregnes når projektet er defineret og støttemuligheder er fastlagt.



Renoveringsstøtte

Du kan søge støtte til renoveringer, der ligger ud over almindelige vedligeholdelsesopgaver.

Økonomi projekt 2025

Hvad koster det lige nu?

Der er samlede håndværkerudgifter på:

14.740.000,00 kr.

Der er administrative udgifter på:

2.155.035,00 kr.

Samlede udgifter er på:

16.895.035,00 kr.



Økonomi - TILSKUD

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

Fra Landsbyggefonden ansøges der om et engangtilskud (trækningsret) på:

1.500.000,00

Fra Slagelse Boligselskabs dispositionsfond ansøges om et årligt tilskud på:

250.000,00

Dette er gældende i 30 år!

I har selv sparet 1.823.000,00 sammen som bruges til projektet. (Henlæggelser)



Økonomi - Huslejestigning

BYGGEUDGIFTER I ALT			17.063.985	0	0
FINANSIERING:					
Lån af egne midler, afskrives over 10 år			0	0	0
Egne henlæggelser fra DV			1.823.000	0	0
Tilskud fra LBF	"egen trækningsret"		1.500.000	0	0
Tilskud fra Dispositionsfonden			0	0	0
Lån fra Dispositionsfonden			0	0	0
Lånebehov, realkredit			13.740.985	0	0
Finansiering i alt			17.063.985	0	0
Ydelse på 30-årigt lån			824.459	0	0
Årlig afskrivning ved lån af egne midler - 10 år		6,00%	0	0	0
Årlig tilskud fra Disp. Fonden			-250.000		
Årlig omkostning			574.459	0	0
Hvilket svarer til en stigning i % på:			9,21%		
Årlig lejeindtægt			6.239.208		
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.					
	Nuværende leje	Stigning	Fremtidig leje		
81,0 m²	6.293	579	6.872		
119,0 m²	9.964	917	10.881		
0,0 m²	0	0	0		
Leje pr. m²/år pr. 1/1-20xx			880		
Ny leje pr. m² pr. år			961,02		

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

Økonomi - Besparelser

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

1. Varmebesparelse vinduer og døre:

100 kr.

Besparelser er teoretiske besparelser beregnet af ingeniør.

Besparelser forudsætter fornuftig håndtering af vand- og varmemeforbrug af den enkelte beboer.

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