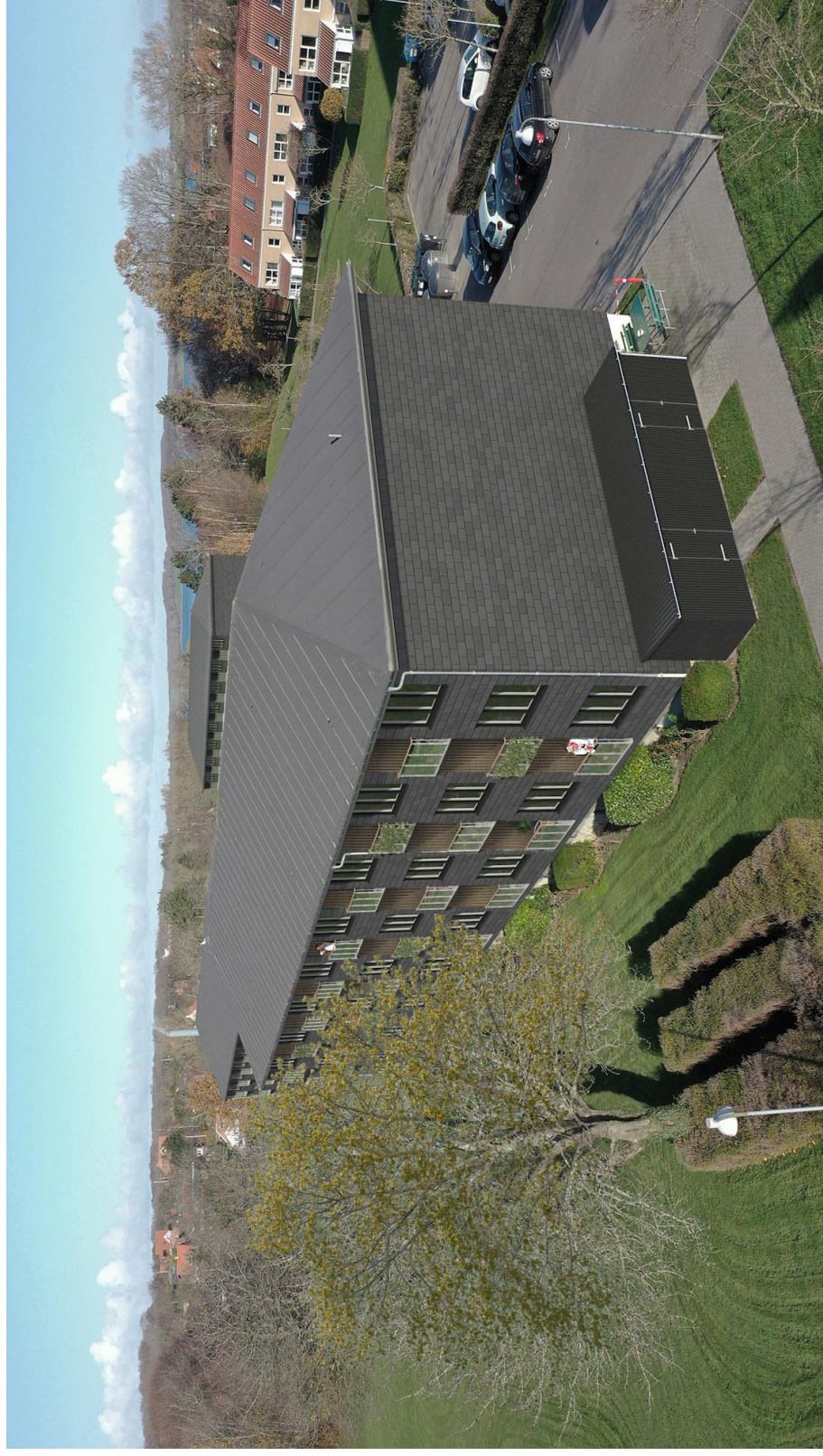


Helhedsplan for Præstevangen



Informationsmøde torsdag, d. 12. September 2024



Dagsorden



- **Velkommen og præsentationsrunde** v. Tonni Larsen, formand for bestyrelsen (Kl. 18.00)
- **Kort om mødet** v. Josefine H. Estrup – DAB Teamchef, Skælskør boligselskab
- **Gennemgang af aftenens program** v. Camilla Geisnæs, DAB, byg og renovering
- **Præsentation af helhedsplanen** (ca. kl. 18.10)
 - Introduktion
 - Renoveringen
 - Økonomi og proces + Genhusning
- **Spørgsmål og opsamling** v. Camilla Geisnæs, DAB byg og renovering (ca. kl. 19.30)
- **Den videre proces** v. Camilla Geisnæs, DAB byg og renovering
- **Tak for i aften** v. Tonni Larsen, formand for bestyrelsen (ca. kl. 20.15)

Velkommen



v. Tonni Larsen, formand for bestyrelsen og selskabsbestyrelsen

Hvem er hvem?



Byggeudvalg:

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Jytte Bachmann | Medlem af afdelingsbestyrelsen |
| Kurt Jacobsen | Medlem af afdelingsbestyrelsen |
| H.C. Pedersen | Medlem af selskabsbestyrelsen |
| Tonni Larsen | Formand for selskabsbestyrelsen |

Skælskør boligselskab, kontoret:

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Josefine H. Estrup | Teamchef, Skælskør boligselskab |
| Jacob Schwartzbach | Ejendomsleder assistent |

Rådgiver:

| | |
|---------------|---------------------------|
| Dan Tellefsen | Friis Andersen Arkitekter |
|---------------|---------------------------|

DAB:

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Mette D. Dyhr | Genhusningskonsulent |
| Rikke B. Egebjerg | Genhusningskoordinator |
| Camilla Geisnæs | Projektleder, Byg og Renovering |

Om informationsmødet



- Ikke formelle krav
- Ordstyrer
- Intet referat
- Spørgsmål / svar ark

Aftenens program:



- 1) **Introduktion**
 - Hvad er en helhedsplan?
 - Hvem bestemmer hvad?
 - Hvad er skema A, B og C?
 - Sådan er helhedsplanen blevet til
 - Hvad har landsbyggefonden stillet af krav?
- 2) **Renoveringen**
 - Facaden: Betonskader og løsninger
 - Dagslysenovering med nye altaner
 - Vinduer
 - Ventilation
 - Øvrige arbejder
 - Udearealer
- 3) **Økonomi og Proces**
 - Støttede og understøttede arbejder
 - Hvis du stemmer ja eller nej
 - Finansiering
 - Omkostninger
 - Byggeproces og tidsplan
 - Ja eller nej
 - Huslejekonsekvenser
 - Persondata
 - **Genhusning**

Introduktion



Sådan er helhedsplanen blevet til



Hvad er en Helhedsplan?

- Forudsætning for støtte fra Landbyggefonden
- Samlet renoveringsplan inkl. Landsbyggefond krav

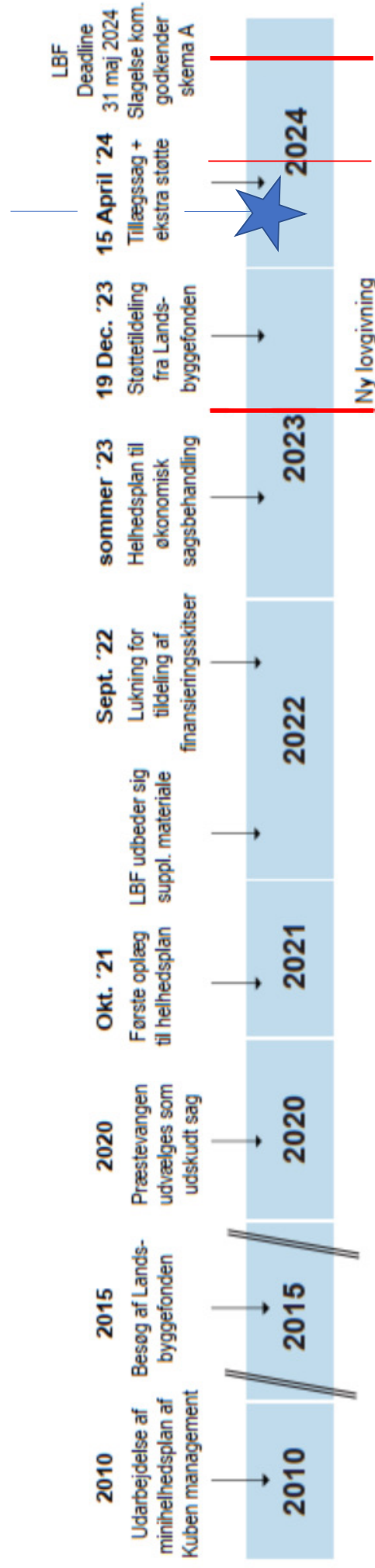
Hvorfor foreslås en helhedsplan?

- Støtte fra Landbyggefonden
= Lavere husleje **og** mere renovering

Sådan er helhedsplanen blevet til

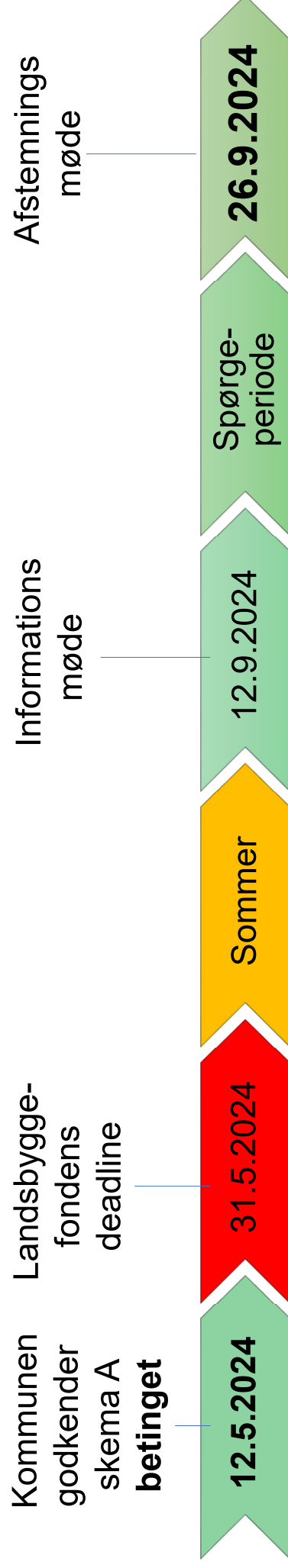
- Historie: Hvad er gået forud for i dag?
- Mange benspænd – Ventetid, flaskehals, nye støttereglementer
- Ingen beboergodkendelse inden Landsbyggefondens deadline
- Info i nyhedsbreve

Opnår 100% støtte til alle arbejder vedr. facaden



Sådan er helhedsplanen blevet til

- Omvendt godkendelsesproces
- Kommunen først, derefter beboerne



Hvem bestemmer hvad?

- 1: En helhedsplan kan kun gennemføres med Landsbyggefondens opbakning
- 2: En helhedsplan forudsætter beboernes, selskabet & kommunens godkendelse

Budget

SKEMA A

Entreprisesum

SKEMA B

Byggeregnskab

SKEMA C

Hvad er Landsbyggefonden?

- Fælles opsparing, løbende indbetalinger. Støtteramme: politisk styret

Krav fra Landsbyggefonden: Bedre boligkvalitet

- Mere dagslys i værelser
- Bedre ventilation
- Materialevalg/ facadebeklædning

Renoveringen



Præstevangen i dag



Luffoto, Afd. 2009, Præstevangen

Facaden - Betonskader



Afbrækket beton i gavl



Armeringsjern blottet

- Hvorfor opstår der betonskader?
- Hvorfor bliver de værre?
- Hvorfor er det ikke nok bare at renovere skaderne?
- Hvilke undersøgelser er foretaget?
- Følger af skaderne der også skal løses – Bio etc.

Facaden – Ny klimaskærm nødvendig



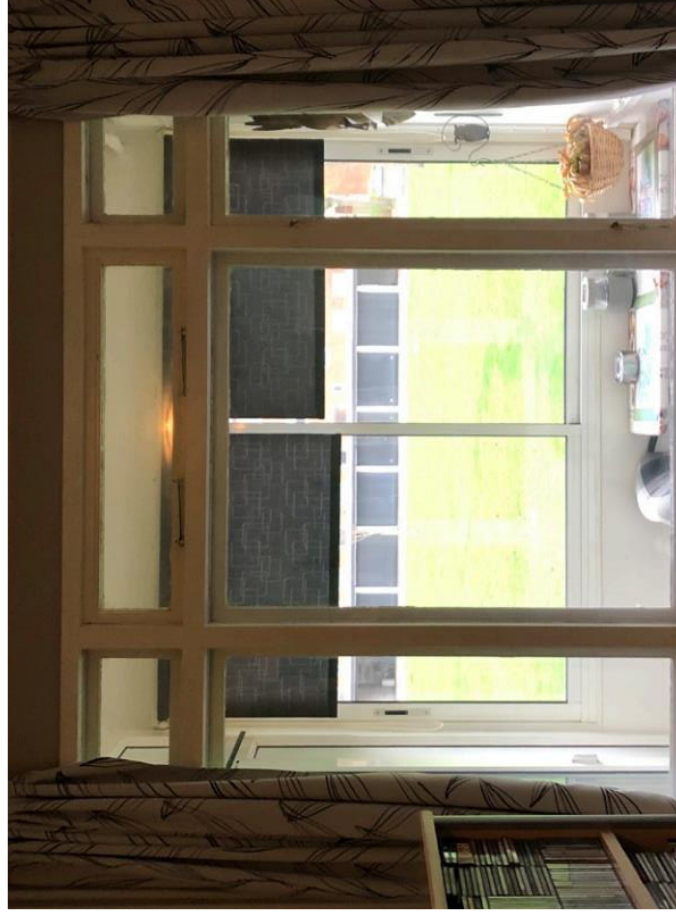
Eksempel på nyt facadesystem



Eksempel på skifferfacade med trælister

- Nødvendigt at pakke betonen ind.
- Udløser myndighedskrav om merisolering.
- Hvorfor netop denne løsning? > Konstruktivt, stålskinner og Landsbyggefonden
- Hvorfor ikke pudsede batts? Landsbyggefonden krav (holdbarhed) + statik.

Facaden – Hvorfor nye vinduer?



Utilstrækkeligt dagslys – indeliggende rum



Utæt vindueselement

- Tykkelse på ny klimaskærm
- Vinduer skal afmonteres v. facaderenovering
- Alder og tilstand på vinduer – snarlig udskiftning uanset hvad

Facaden – Materiale eksempler



Eksempel, facade og vindue

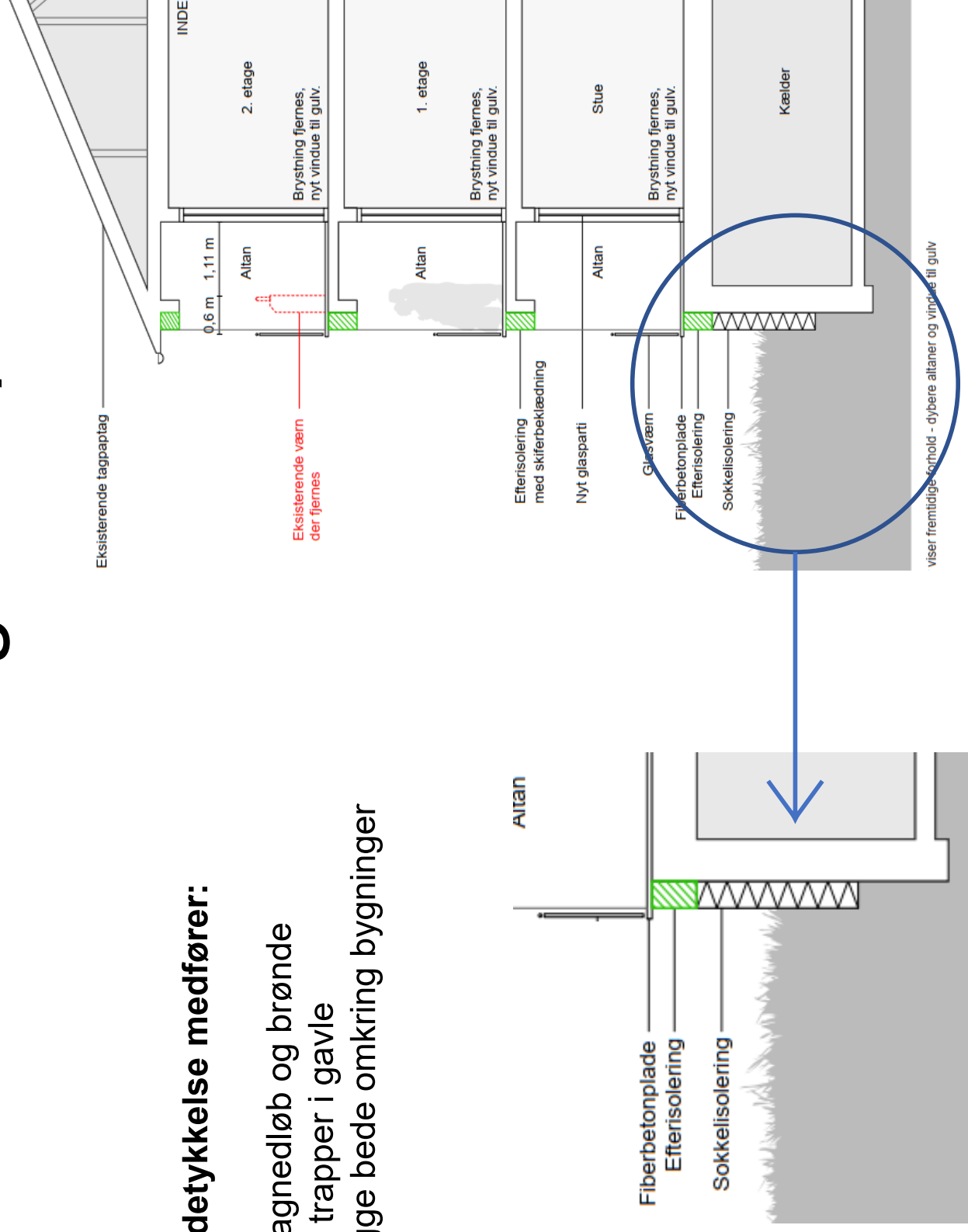


Eksempel, skifferfacadesten

Facaden – Andre følgearbejder

Øget facadetykkelse medfører:

- Flytte tagnedløb og brønde
- Udvide trapper i gavle
- Omlægge bede omkring bygninger



Facaden – PCB sanering

- Hvad er PCB og hvorfor skal det væk?
- Hvilke undersøgelser er foretaget?
- Hvor er der fundet PCB? Fuger og altanbunde
- Betydning for indeklimaet i boligerne? Under målegrænsen
- Hvordan udføres saneringen?

Facaden – Før og efter

Dagslys utilstrækkeligt

Betonskader på facader



Foto af eksisterende forhold

Facaden – Før og efter

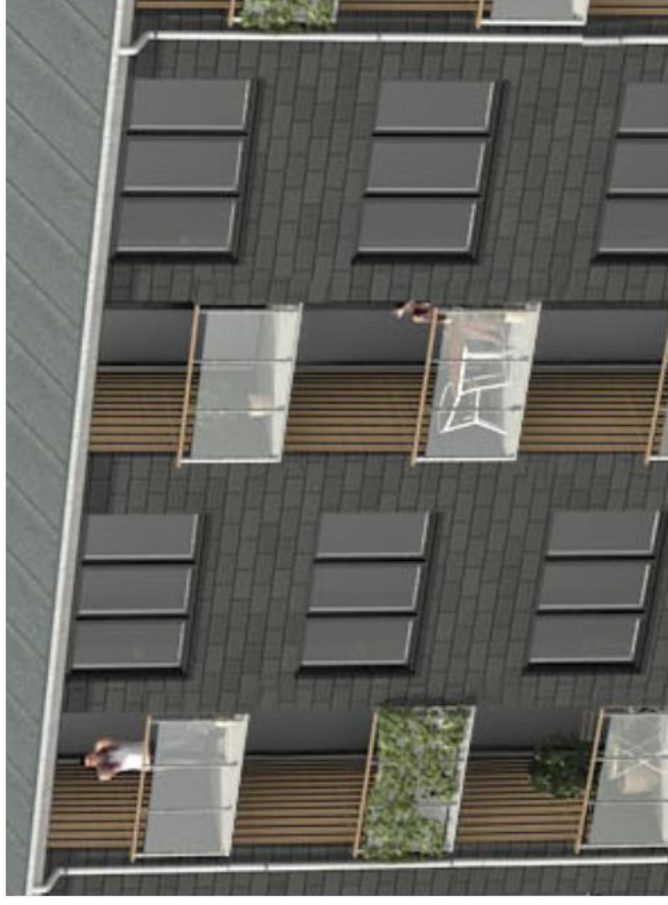


Illustration af bygning med nye facader

Dagslysrenovering



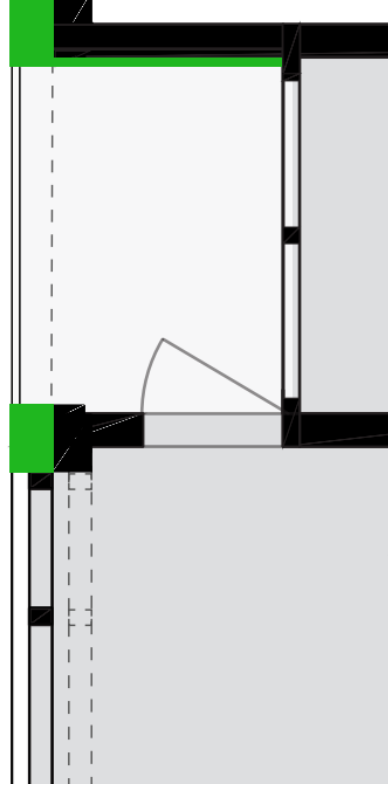
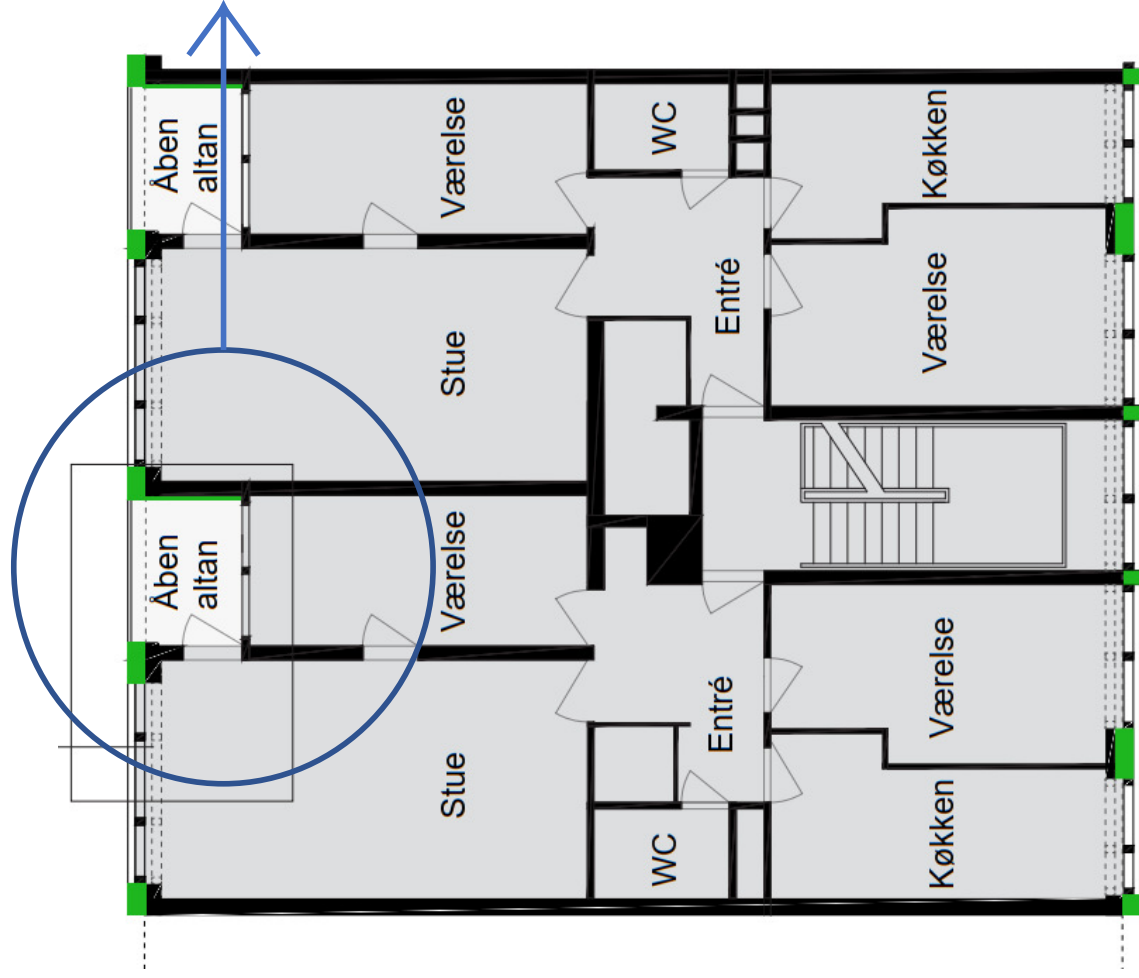
Eksisterende forhold – Lukkede altaner



Fremtidige forhold – Åbne altaner

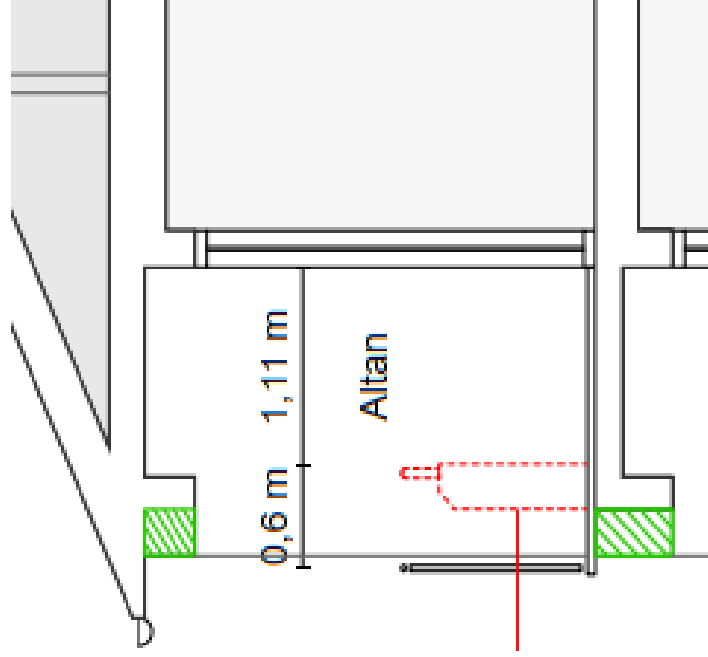
- Krav fra landsbyggfonden - Bedre boligkvalitet: dagslys til indeiggende værelse
- Hvordan opnås bedre dagslys?
- Brystninger væk, vindue til gulv.
- Gennemsigtigt værn – glas eller tremmer - workshop

Dagslysrenovering

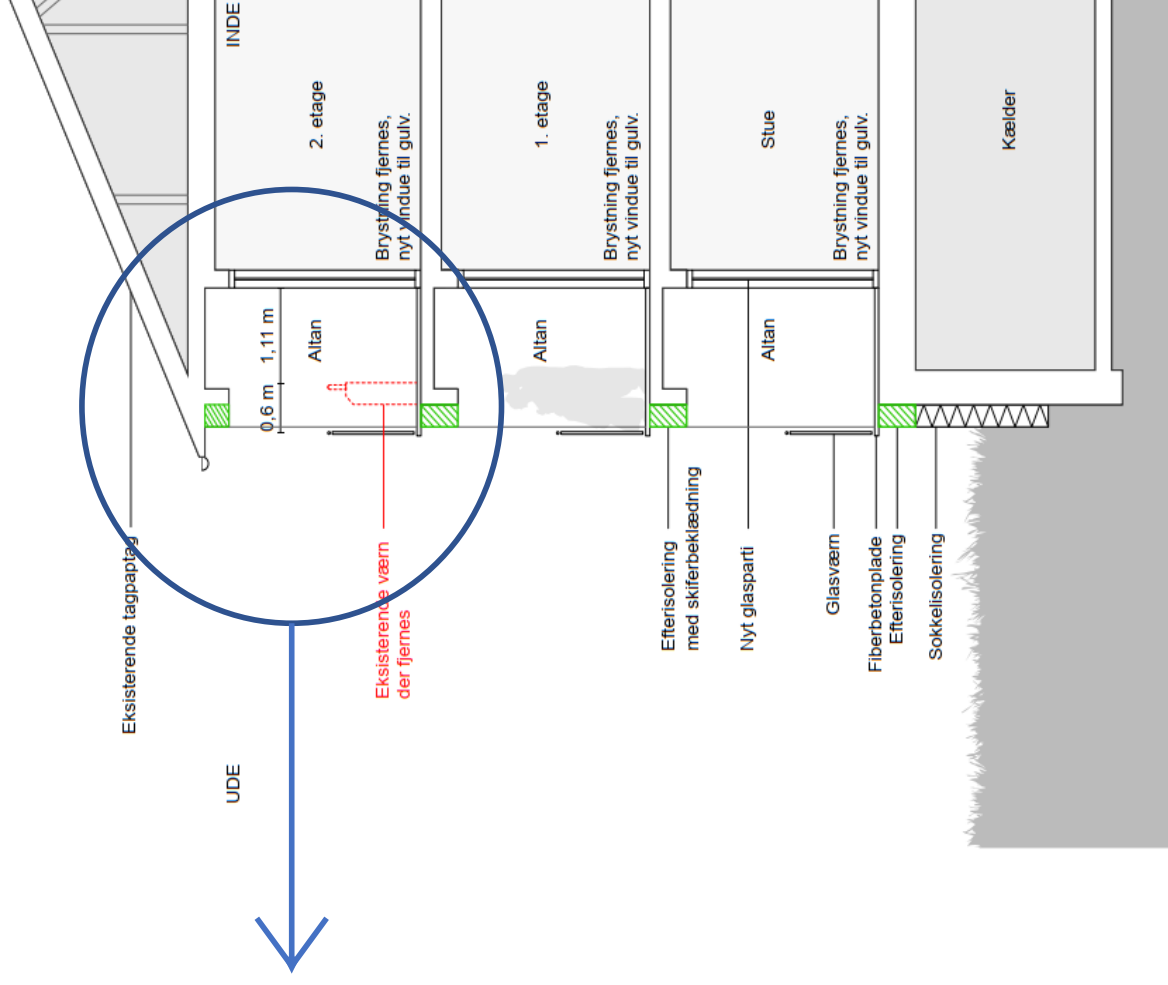


- Hvordan læses tegningen?
- Altan udvides og efterisoleres

Snit tegning – Altanareal udvides



- Brystning fjernes
- Altandybde forøges med ca. 60 cm
- Nyt glasværn
- Nyt vinduesparti



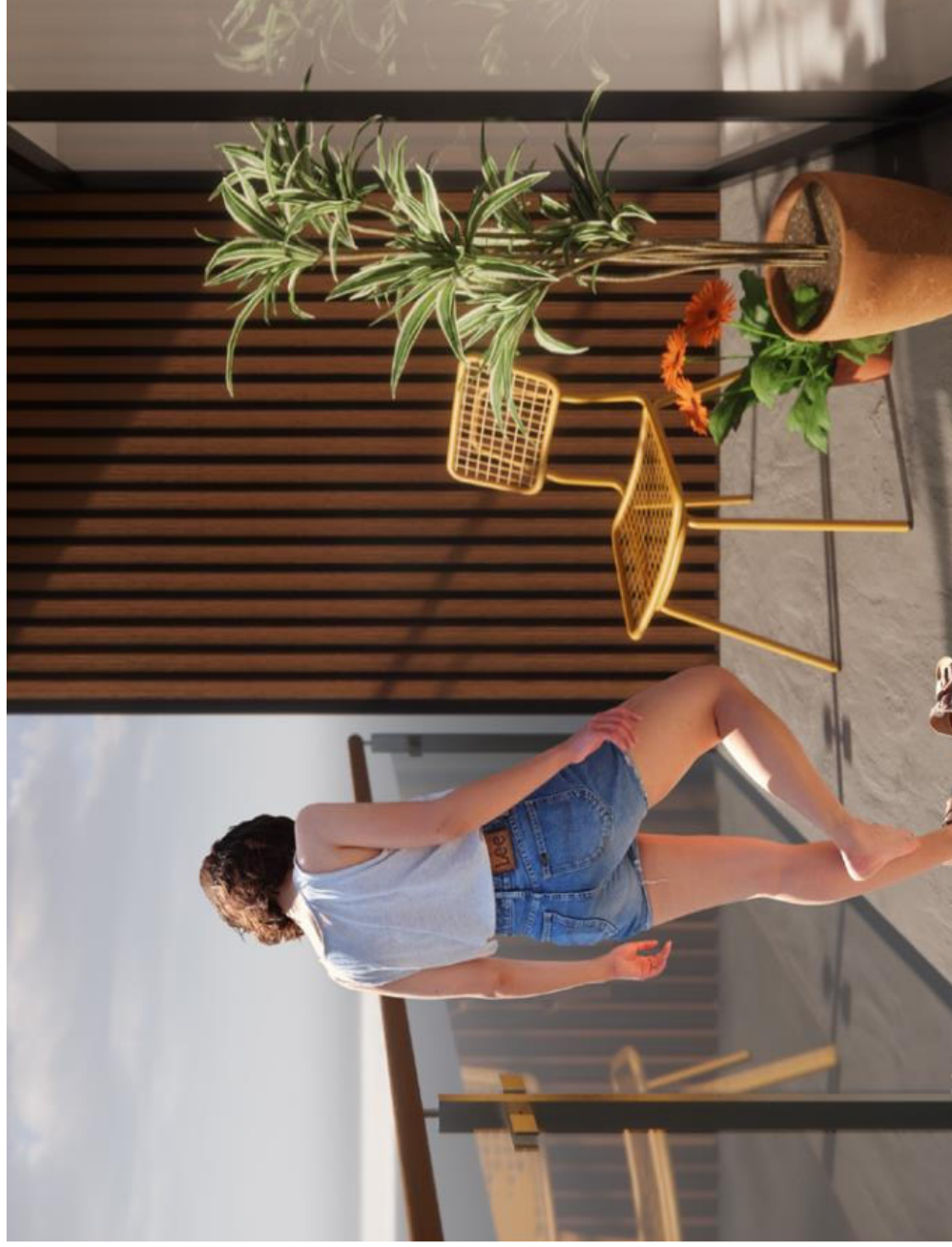
Principsnit, der viser fremtidige forhold - dybere altaner og vindue til gulv

Visualiseringer



Visualisering – Altan set udefra

Visualiseringer



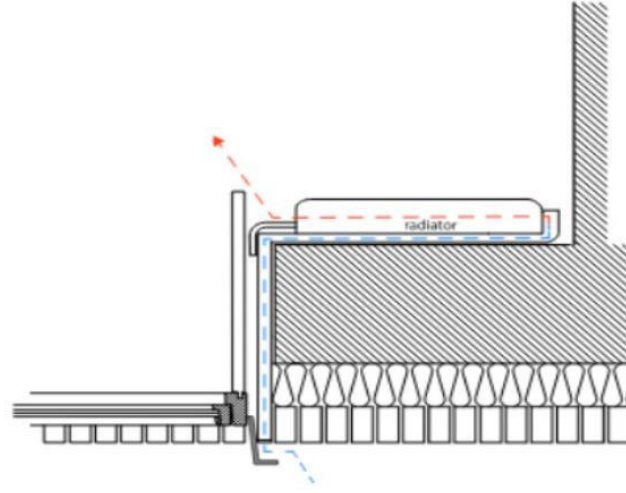
Visualisering – Ophold på altan

Visualiseringer



Visualisering – Udsigt fra indeliggende værelse

Ventilationsanlæg – renoveres



Principnit, der viser, hvordan den kolde luft kommer ind under vinduet og omdannes til varm luft igennem radiatoren

Behovsstyret ventilation

Bedre luftskifte baseret på den aktuelle luftkvalitet

- Eksisterende anlæg forbedres
- Hvad ændrer sig i boligerne ift. nu?
 - Filtre under radiatorer
 - Måleenhed?

Hvad er ikke med i helhedsplanen

- Taget
- Døren ind til opgangen
- Opgange
- Malerarbejder i boligen – Reparationer udføres i hvid

Udearealer opgraderes



Området omkring bygningerne omlægges



Eksempel på forareal ved opgang

- Nødvendigt da bygningens foraftryk bliver større
- Forslag – fokus indgange og opholdssteder
- Afsat beløb i budgettet – workshop med beboerne og DAB's landskabsafdeling

Økonomi og proces



Økonomi – Samlet oversigt

- Hvordan læses skemaet? Begynde med "Samlet anlægssum

| | | |
|--|--------------------|------------|
| Anlægssum | | |
| Støttede arbejder | 79.391.581 | |
| U støttede arbejder | 43.330.824 | |
| Samlede anlægssum | 122.722.405 | |
| Finansiering | | |
| Realkreditlån (støttede arbejder) | 79.391.581 | |
| Realkreditlån (u støttede arbejder) | 36.830.824 | |
| Henlæggelser | 6.500.000 | |
| Samlede finansiering | 122.722.405 | |
| Årlige omkostninger til lån | 5.067.946 | |
| Driftsstøttelån | 3.100.000 | |
| Besparelse i driften | 100.000 | |
| Besparelse ved fritagelse indbetalinger dispositionsfond | 127.409 | |
| Besparelse ved fritagelse pligtmæssige bidrag | 531.801 | |
| Årligt bidrag fra selskabets dispositionsfond | 50.000 | |
| Årlige omkostninger i alt | 1.158.736 | |
| Husleje stigning | | 18% |

Skema fra temaavisen

Økonomi – Anlægssum


| | |
|--------------------------|--------------------|
| Anlægssum | |
| Støttede arbejder | 79.391.581 |
| U støttede arbejder | 43.330.824 |
| Samlede anlægssum | 122.722.405 |

- Hvad er støttede og understøttede arbejder?

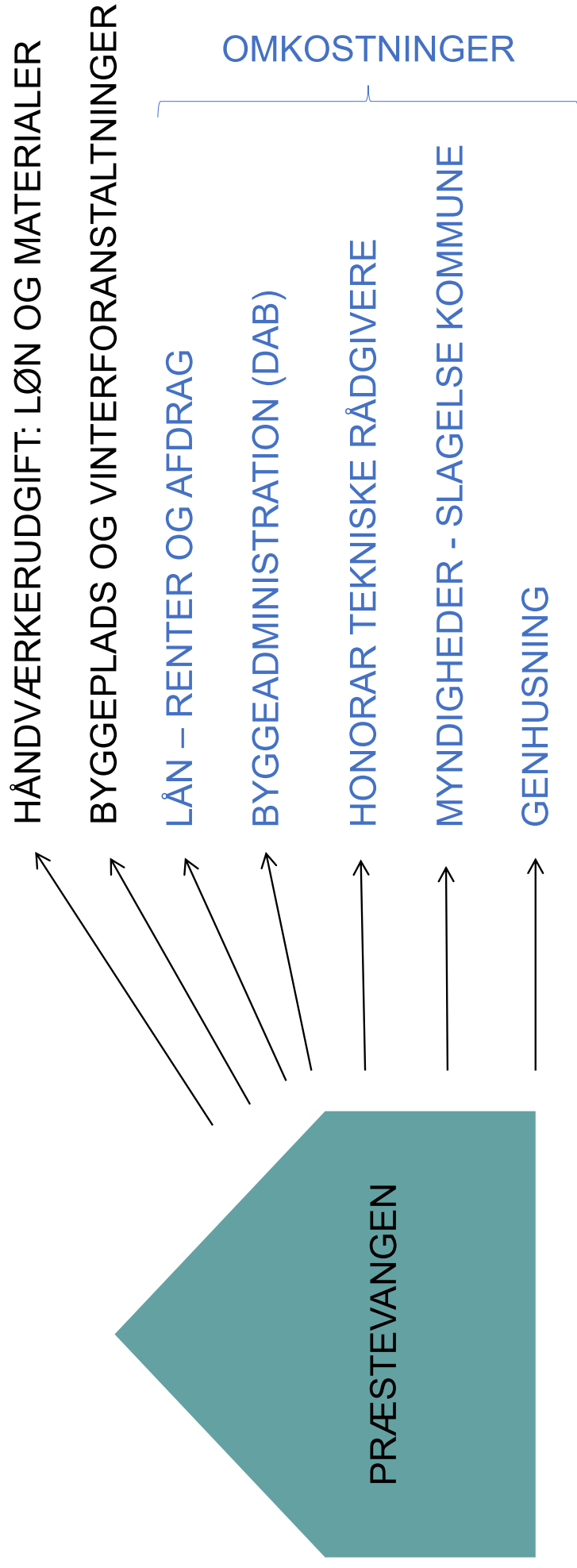
Støttede arbejder: **kr. 79.391.581,-**

Ustøttede arbejder: **kr. 43.330.824,-**

Samlet anlægssum: **kr. 122.722.405,-**

Hvad er inkluderet i anlægssummen? 

Økonomi – Samlet anlægssum



En hurtig afstikker - Hvad betyder ovenstående 

Udbud af sagen til entreprenør

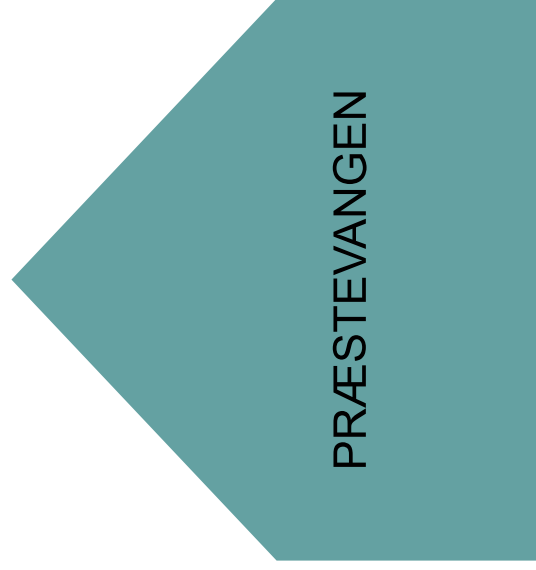
HÅNDVÆRKERUDGIFT: LØN OG MATERIALER

BYGGEPLADS OG VINTERFORANSTALTNINGER

PRÆSTEVANGEN

- EU Udbud > 40 mio.
- Prækvalifikation her udvælges 3-5 firmaer
- 1-2 tilbudsrunder
- Vinder: bedst på kvalitet og pris

Realkredit



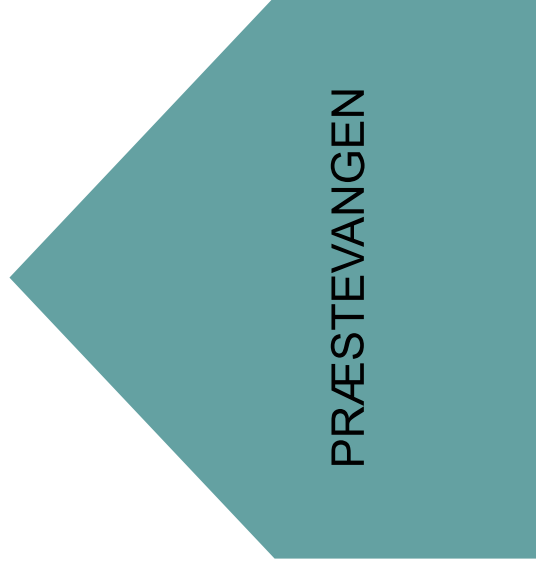
- Almindeligt realkreditlån
Favorable vilkår på de støttede lån

Honorar til DAB

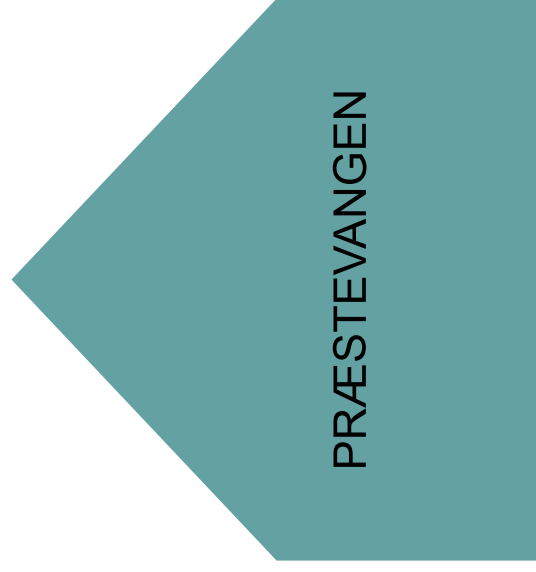
- DAB's honorarsatser fastsættes årligt af bestyrelsen

BYGGEADMINISTRATION (DAB)

GENHUSNING



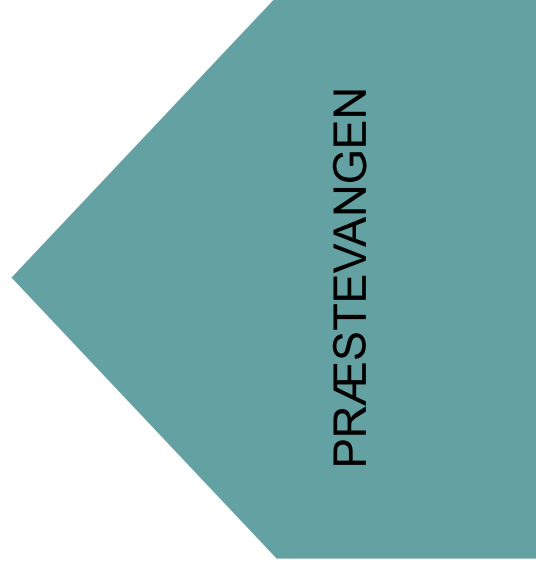
Honorar til sagens rådgivere



HONORAR TEKNISKE RÅDGIVERE

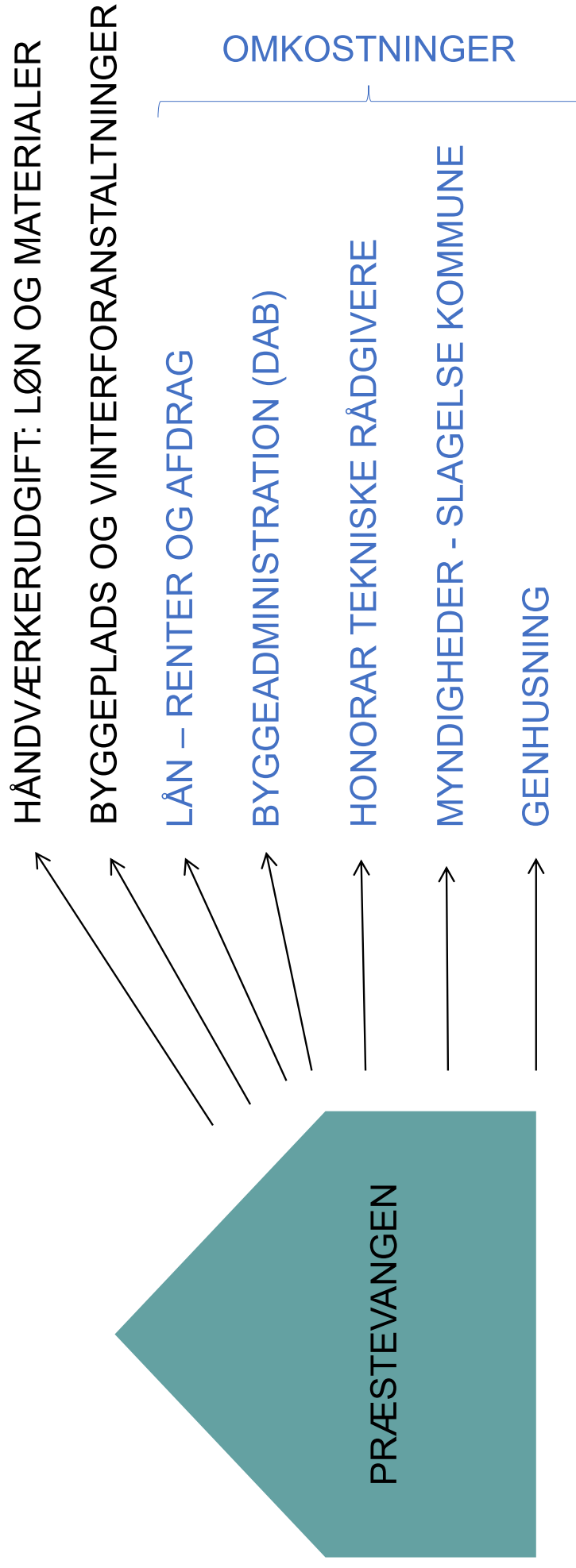
- Totalrådgiver
- Miniudbud på rammeaftale
- %-sats af håndværkerudgiften
- Øvrig rådgivning
Miljø, bio, geo, jura, andet

Byggetilladelse



- Byggetilladelse

Økonomi – Samlet anlægssum



Hvordan finansieres dette? 

Økonomi – oversigt

| | | |
|--|--------------------|------------|
| Anlægssum | | |
| Støttede arbejder | 79.391.581 | |
| U støttede arbejder | 43.330.824 | |
| Samlede anlægssum | 122.722.405 | |
| Finansiering | | |
| Realkreditlån (støttede arbejder) | 79.391.581 | |
| Realkreditlån (u støttede arbejder) | 36.830.824 | |
| Henlæggelser | 6.500.000 | |
| Samlede finansiering | 122.722.405 | |
| Årlige omkostninger til lån | 5.067.946 | |
| Driftsstøttelån | 3.100.000 | |
| Besparelse i driften | 100.000 | |
| Besparelse ved fritagelse indbetalinger dispositionsfond | 127.409 | |
| Besparelse ved fritagelse pligtmæssige bidrag | 531.801 | |
| Årligt bidrag fra selskabets dispositionsfond | 50.000 | |
| Årlige omkostninger i alt | 1.158.736 | |
| Husleje stigning | | 18% |

Økonomi – Samlet oversigt

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Finansiering | |
| Realkreditlån (støttede arbejder) | 79.391.581 |
| Realkreditlån (u støttede arbejder) | 36.830.824 |
| Henlæggelser | 6.500.000 |
| Samlede finansiering | 122.722.405 |

- Støttede realkreditlån til støttede arbejder
- Alm. realkreditlån til u-støttede arbejder: Markedsvilkår
- Nedbringe lånebehovet, u-støttede arbejder, med henlæggelser: **kr. 6.500.000,-**

Økonomi – oversigt

| | | |
|--|--|--------------------|
| Anlægssum | | |
| Støttede arbejder | | 79.391.581 |
| U støttede arbejder | | 43.330.824 |
| Samlede anlægssum | | 122.722.405 |
| Finansiering | | |
| Realkreditlån (støttede arbejder) | | 79.391.581 |
| Realkreditlån (u støttede arbejder) | | 36.830.824 |
| Henlæggelser | | 6.500.000 |
| Samlede finansiering | | 122.722.405 |
| Årlige omkostninger til lån | | 5.067.946 |
| Driftsstøttelån | | 3.100.000 |
| Besparelse i driften | | 100.000 |
| Besparelse ved fritagelse indbetalinger dispositionsfond | | 127.409 |
| Besparelse ved fritagelse pligtmæssige bidrag | | 531.801 |
| Årligt bidrag fra selskabets dispositionsfond | | 50.000 |
| Årlige omkostninger i alt | | 1.158.736 |
| Husleje stigning | | 18% |

Økonomi – oversigt

Årlige omkostninger til lån: **kr. 5.067.946,-** Hvordan skal dette betales?

- Driftstøttelån fra Landsbyggefonden:
(Heraf en andel fra selskabet, kr. 793.000)
- Besparelser i driften
- Fritagelse dispositionsfond
- Fritagelse pligtmæssige bidrag
- Årligt bidrag fra dispositionsfonden (huslejestøtte)

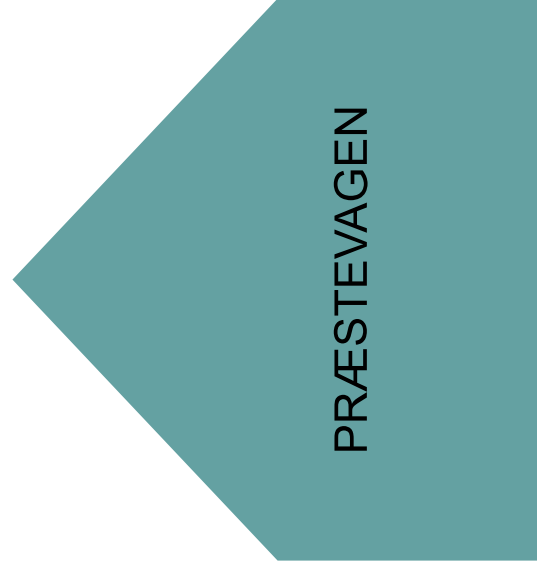
kr. 3.100.000,-
kr. 100.000,-
kr. 127.409,-
kr. 531.801,-
kr. 50.000,-

| | |
|--|------------------|
| Årlige omkostninger til lån | 5.067.946 |
| Driftstøttelån | 3.100.000 |
| Besparelse i driften | 100.000 |
| Besparelse ved fritagelse indbetalinger dispositionsfond | 127.409 |
| Besparelse ved fritagelse pligtmæssige bidrag | 531.801 |
| Årligt bidrag fra selskabets dispositionsfond | 50.000 |
| Årlige omkostninger i alt | 1.158.736 |

Manglende finansiering: **kr. 1.158.736,-**

Hvordan skal dette betales? 

Økonomi – Huslejestigning



18 %

Af huslejen på tilbageflytningstidspunktet

2 %

Årlig indeksering af huslejen

Økonomi – Hvis du stemmer ja eller nej

Støttet helhedsplan

Fremtidig gennemsnitlig husleje + 18%



Renovering for 122 mio. kr.

Ustøttede renoveringer

Fremtidig gennemsnitlig husleje + 76%



Renovering for 90 mio. kr.

Hvis du stemmer ”Nej”

RENOVERINGSBEHOVET FORSVINER IKKE

SKAL UDFØRES:

- Betonrenovering
- Isolering og ny klimaskærm
- Nye tagedløb og brønde og kældertrappe
- Nye vinduer
- PCB sanering
- Reetablering af have omkring blokken

BORTFALDER VED ”NEJ”:

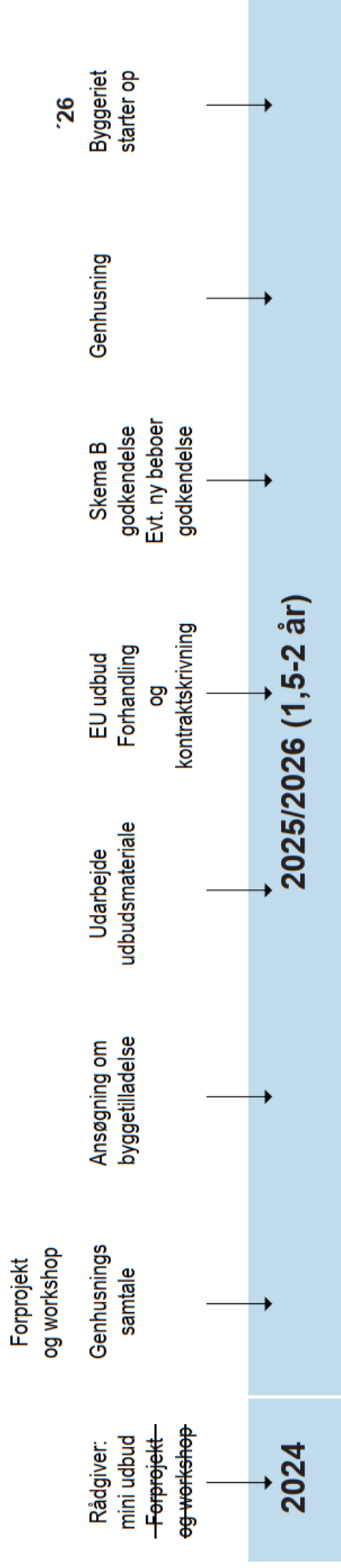
- Dagslysenovering
- Udearealer
- Behovsstyret ventilation
- Økonomisk støtte fra Landsbyggefonden
- Økonomisk støtte fra selskabet

| | JA til helhedsplan | NEJ til helhedsplan |
|--|--------------------|---------------------|
| Betonrenovering | ✓ | ✓ |
| Ny isolering og klimaskærm på facader og gavle | ✓ | ✓ |
| Følgearbejder til nye facader: tagedløb og brønde, ny kældertrappe | ✓ | ✓ |
| Dagslysenovering - Åbne altaner og vindue til gulv | ✓ | ÷ |
| Nye vinduer og altandøre | ✓ | ✓ |
| PCB sanering | ✓ | ✓ |
| Behovsstyret ventilation | ✓ | ÷ |
| Udearealer | ✓ | ÷ |



Byggeproces og tidsplan

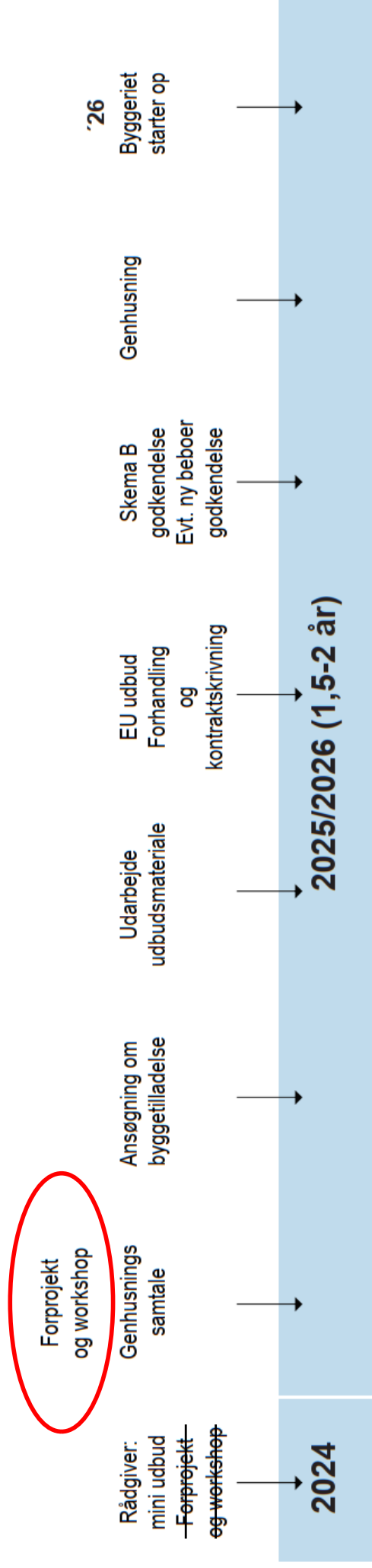
- Tidsplan – Planlægningsværktøj
- Bl.a. myndighedsbehandling og genhusning er svære af forudsige
- Hvordan læses tidsplanen?



Tidsplaner er altid med forbehold for forsinkelse

Workshops

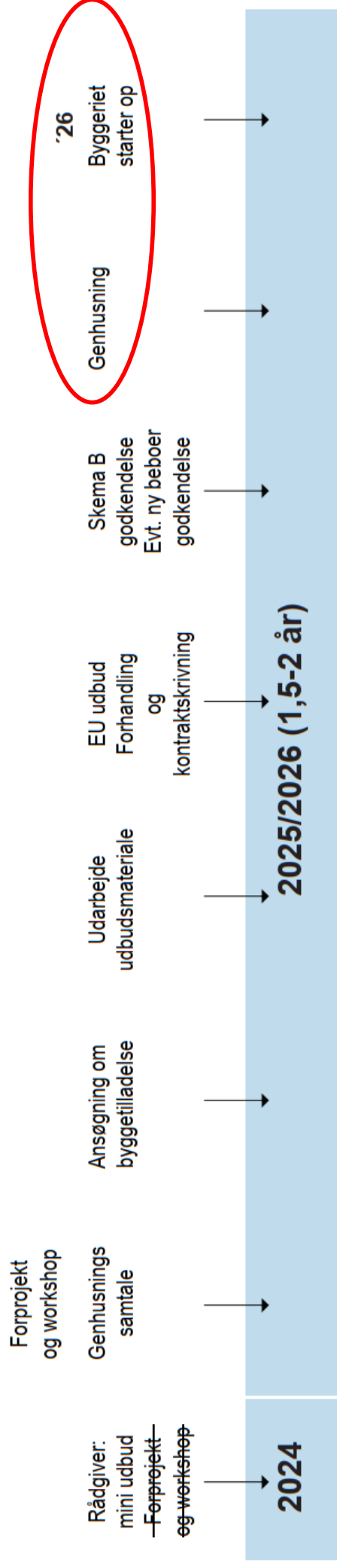
- Bygningens farver:
Vinduer og facademateriale
- Altandesignet
- Udearealerne



Tidsplaner er altid med forbehold for forsinkelse

Varslinger og info

- B&R: 6 måneders generelt varsel
- B&R: 3 måneder før opstart i bolig
- Genhusningen varsler selvstændigt
- Etapemøder inden opstart
- Løbende nyhedsbreve



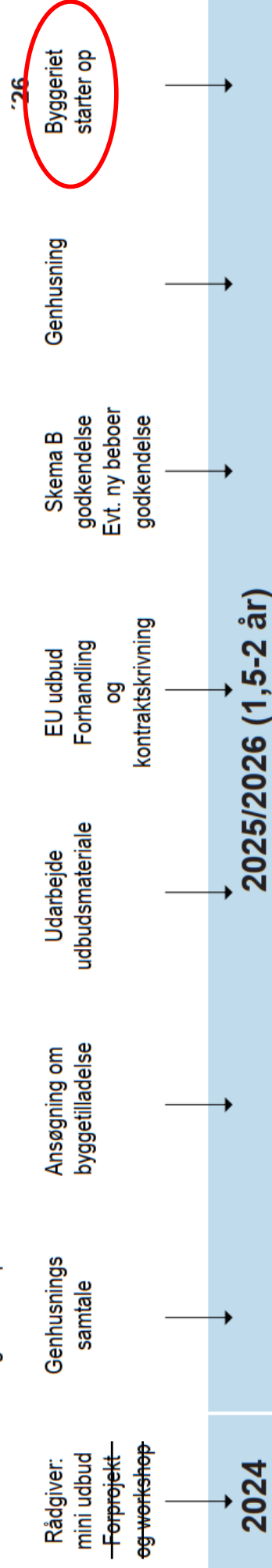
Tidsplaner er altid med forbehold for forsinkelse

Gener

- Rod og støv
- Støj
- Øget tung trafik
- P- udfordringer
- Indhegninger og skurby
- Misforståelser
- Uforudsete problemer



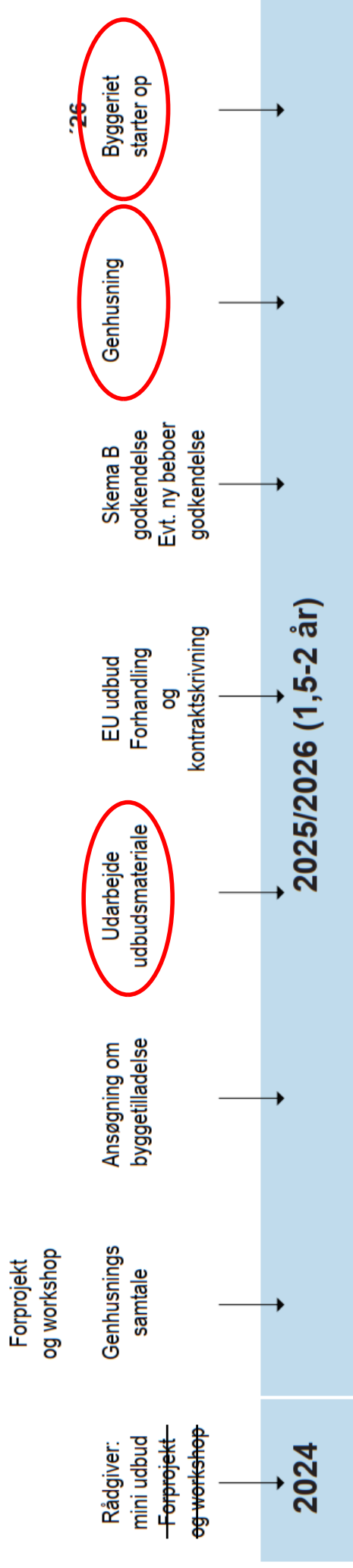
Forprojekt
og workshop



Tidsplaner er altid med forbehold for forsinkelse

Persondata

- Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr
- Rådgivere og entreprenør - hvis relevant og nødvendigt
- F.eks. ved registrering i boliger eller ved mangel indberetning efter endt byggeri



Tidsplaner er altid med forbehold for forsinkelse

Genhusning – Hvorfor?

Selskabet og Landsbyggefonden har besluttet at gennemføre sagen med genhusning

- Væsentlig reduceret boligkvalitet:

Meget støjende arbejder

Støvvæg reducerer boligareal

Reduceret dagslys på byggeside

Fremmede kommer og går i boligen

- Stor andel af beboerne hjemme i dagtimerne
- Store menneskelige og økonomiske omkostninger ved akutgenhusning



Genhusning



Genhusning

- Genhusningssamtale
- Varsling og tildeling
 - Egen genhusning
- Husleje og forbrug
- Permanent genhusning
 - Anciennitet
 - Indskud
- Varsling om tilbageflytning
- Flyttehjælp
 - Flyttegodtgørelse

Genhusning

- Kun "Udbetaling Danmark" kan beregne jeres individuelle boligstøtte.
- Udbetaling Danmark kan kontaktes via www.borger.dk/boligstoette eller på tlf. 7012 8063



Skal du søge boligstøtte?

Få overblik og ansøg på borger.dk

Spørgsmål?



Opsamles i spørgsmål / svar ark. Omdøles og lægges på hjemmesiden
Frist for skriftlige spørgsmål: 19. September 2024, kl. 23.59

A screenshot of a website's navigation menu. The top header includes the text "Præstevangen 1-18 (Afd. 2009)" and "En del af Skælskør Boligselskab", along with a "DAB Min side" button and a search bar. The main navigation list includes: "Præstevangen 1-18", "Præstevangen 1-18", "Afdelingens dokumenter", "Praktiske forhold", "Kontakt", "Links", "Renovering", and "Nyhedsbreve". The "Nyhedsbreve" item is highlighted with a yellow oval and contains the text "Ny fane kommer hér". Below the navigation list is a section titled "Afdelingens adresser" with the address "Præstevangen 1-18, 4230 Skælskør". To the right of the navigation list is a section titled "Nyhedsbreve" and "Filer du kan downloade", which lists six PDF files: "Præstevangen - Nyhedsbrev 01.pdf", "Præstevangen - Nyhedsbrev 02.pdf", "Præstevangen - Nyhedsbrev 03.pdf", "Præstevangen - Nyhedsbrev 04.pdf", "Præstevangen - Nyhedsbrev 05.pdf", and "Præstevangen - Nyhedsbrev 06.pdf".

Præstevangen 1-18 (Afd. 2009)
En del af Skælskør Boligselskab

DAB Min side

Hvad leder du efter?

Her er du: Selskabs og afdelingshjemmesider > Skælskør Boligselskab > Renovering > Nyhedsbreve

Præstevangen 1-18

- > Præstevangen 1-18
- > Afdelingens dokumenter
- > Praktiske forhold
- > Kontakt
- > Links
- ▼ Renovering
 - > Nyhedsbreve

Ny fane kommer hér

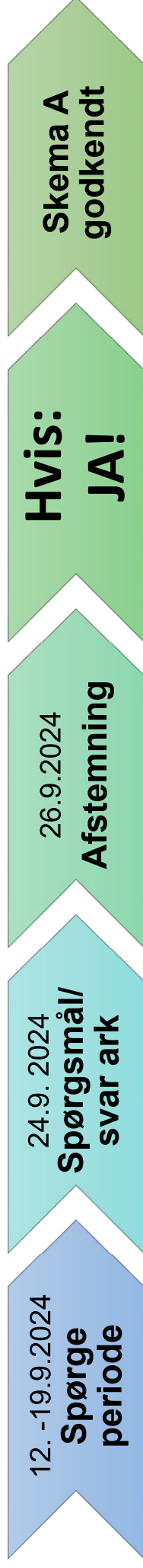
Afdelingens adresser
Præstevangen 1-18
4230 Skælskør

Nyhedsbreve

Filer du kan downloade

- Præstevangen - Nyhedsbrev 01.pdf
- Præstevangen - Nyhedsbrev 02.pdf
- Præstevangen - Nyhedsbrev 03.pdf
- Præstevangen - Nyhedsbrev 04.pdf
- Præstevangen - Nyhedsbrev 05.pdf
- Præstevangen - Nyhedsbrev 06.pdf

Opsamling og videre proces



Afholdes også
i Parkvejshuset.

Kom og stem!

Nyhedsbrev

Tak for i aften!



Vi ses til ekstraordinært afdelingsmøde,
i Parkvejshuset, torsdag d. 26.9.2024
kl. 18.30

Indkaldelsen er omdelt

v. Tonni Larsen, formand for bestyrelsen og selskabsbestyrelsen