

Helhedsplan for Præstevangen

SEPTEMBER 2024



I denne temaavis kan du læse hvordan Præstevangen kan renoveres, så afdelingen bliver en sundere og mere energivenlig bebyggelse med nye boligkvaliteter for alle.



Visualisering af fremtidige forhold
Blok 1

Indhold

INTRODUKTION

Afdelingsbestyrelsens anbefaling	5
Sådan er helhedsplanen blevet til	6
Hvem bestemmer hvad?	8

RENOVERINGEN

Facade - Betonskader og løsninger	9
Facade - Før / efter illustration	12
Dagslysrenovering	13
Visualisering af altan	14
Ikke indeholdt i helhedsplanen	14
Snit i bygningen ved nye altaner	15
Ventilation	16
Udearealer	17
Situationsplan	18

ØKONOMI OG PROCES

Økonomi	19
Hvis du stemmer JA eller NEJ	21
Huslejekonsekvenser	22
Byggeproces og tidsplan	23
Genhusning	24
Oplysning om behandling af persondata	25

Bygherre

Skælskør Boligselskab
Rådmandsvej 28
4230 Skælskør
v. DAB, Finsensvej 33
2000 Frederiksberg.

Arkitekt

Friis Andersen Arkitekter A/S
Tværgade 20
4800 Nykøbing F
CVR 1385 3290

Ingeniør

Søren B. Nielsen
Vestre Kaj 18
4700 Næstved
CVR 7851-3616

Afdelingsbestyrelsens anbefaling

Kære beboere i Præstevangen

Det er med stor glæde vi kan præsentere en temaavis for jer. Den skal være med til at skabe et overblik over indholdet af arbejderne i helhedsplanen, økonomien, samt konsekvenserne for afdelingen og for jer som beboere.

Temaavisen beskriver det vi skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Præstevangen er næsten 60 år gammel og har efterhånden en del alderdomstegn, som er kendt af de fleste af os, der bor her. Mest kritisk er de mange problemer med facaden, hvor betonen går i stykker og betonstykker falder ned.

Vi har bedt vores rådgivere om at udføre en række tekniske undersøgelser af bebyggelsen. Alle resultaterne peger på, at der er et stort behov for en gennemgribende facaderenovering af Præstevangen.

Når vi sammenholder de problemer, der er i Præstevangen, med afdelingens langsigtede økonomi, så mener vi, at det eneste rigtige er at foreslå en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Betingelsen for at Landsbyggefonden vil yde støtte er, at der udarbejdes og godkendes en helhedsplan for renovering og fremtidssikring af Præstevangen. Det er den helhedsplan, vi beskriver her i temaavisen.

Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre, at Præstevangen forbliver det dejlige sted det er, for os der bor her, men også for nye beboere og kommende generationer.

Hvis vi kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder nu, vil det koste ca. kr. 90 mio. Det svarer til, at huslejen i gen-

nemsnit vil stige med 76%, eller svarende til at en bolig på 77m² vil stige fra ca. 5051 kr./ måned til 8.890 kr./måned, i 2024 priser.

Hvis vi beslutter at gennemføre helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden, og Skælskør Boligselskab, vil det betyde, at huslejen vil stige med med 18% i gennemsnit.

Det svarer, at en bolig på 77 m² stiger fra ca. 5049 kr./måned til ca. 5968 kr./ måned i 2024 priser.

Vi ved godt, at projektet har huslejemæssige konsekvenser. Vi synes dog stadig, at det rigtigste er at fremlægge et helhedsprojekt, som vil gavne Præstevangen i mange år. Vi mener, det er bedre end at gennemføre afdelingens nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende og enkeltvis.

En løbende, enkeltvis renovering vil betyde en større huslejestigning over tid og også medføre flere og hyppigere gener for beboerne.

Vi håber, at I vil tage dette med i betragtning, når I skal træffe jeres beslutning om et "ja" eller et "nej" til helhedsplanen.

En huslejestigning kan ikke undgås, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen.

At sige 'nej' til helhedsplanen og dermed støtten fra Landsbyggefonden, er, efter vores mening, ikke det bedste for afdelingen.

Vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

**Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen**

Sådan er helhedsplanen blevet til

I denne temaavis sættes der fokus på renoveringen af Præstevangen. Håbet er, at temaavisen vil give dig et godt billede af den helhedsplan, som skal til afstemning den 26. september 2024.

Sådan læser du temaavisen

Først kan du læse om baggrunden og de forundersøgelser, der er gået forud for helhedsplanen.

Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for beboerne i Præstevangen.

Og sidst, men ikke mindst, kan du se lidt om, hvad der kommer til at ske fremadrettet, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

En plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man udover de strengt nødvendige renoveringer også planlægger arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye og bedre kvaliteter.

Med denne helhedsplan ønsker vi at løfte afdelingens generelle tilstand.

Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer vi, at Præstevangen som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov.

Hvorfor en Helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand, sat op imod afdelingens langsigtede økonomi.

Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling, men de ønsker også at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen. Derfor

stiller Landsbyggefonden betingelser for støtten. En helhedsplan er således en løftestang for at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, med støtte fra landsbyggefonden.

Hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden ville det koste mere for afdelingen og medføre en større huslejestigning.

Sådan er helhedsplanen blevet til

Du sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Præstevangen i hænderne. Det er en plan, der har været længe undervejs.

2010

Kuben management udarbejdede en tilstandsrapport og minihelhedsplan i afdelingen. Den viste, at der var et renoveringsbehov med et omfang ud over normal vedligeholdelse.

2015

I juni 2015 kom repræsentanter fra Landsbyggefonden på besøg i afdelingen for at se på forholdene i Præstevangen. Landsbyggefonden var positivt indstillet over for at yde økonomisk støtte til et renoveringsprojekt.

2020

I forbindelse med at Folketingets grønne bolig aftale i 2020 modtog Præstevangen foreløbig tilsagn om støtte, som en såkaldt "fremskudt sag". De fremskudte sager, havde til formål at afvikle Landsbyggefondens lange venteliste. De fremskudte sager havde oprindeligt en deadline for indsendelse af skema A i december 2021.

I december 2020 udarbejdede rådgiver Friis Andersen Arkitekter en tilstandsrapport og kortlagde betonskaderne. Der blev udført afværgeforanstaltninger på grund af nedfaldende beton.

2021

Oktober 2021 indsendtes det første oplæg til en helhedsplan, budget, samt tidligere rapporter til Landsbyggefonden.

Sådan er helhedsplanen blevet til - fortsat

Landsbyggefonden udskød deadline for indsendelse af skema A på de fremskudte sager til december 2022, pga. et stort sagsbehandlingsspres.

2022

I foråret 2022 kom der en tilbagemelding fra Landsbyggefonden på det indsendte materiale. Landsbyggefonden ønskede yderligere under søgelser, herunder miljøscreening og senere også en rapport om proces for PCB sanering samt en ekspertudtalelse i forhold til nødvendigt omfang af betonrenovering.

Derefter fulgte en proces med at forhandle detaljerne i helhedsplanen og finansieringen på plads.

I sensommeren 2022 lukkede Landsbyggefonden dog for tildeling af finansieringsskitser, pga. igangværende forhandlinger med Social-, Bolig- og Ældreministeriet om ændringer i det lovgrundlag, som Landsbyggefonden forvalter ud fra.

2023

Sensommeren 2023 fandt Landsbyggefonden sagen tilstrækkeligt belyst til at de kunne færdiggøre den byggetekniske del af deres sagsbehandling. Helhedsplanen blev herefter lagt i kø til økonomisk sagsbehandling.

1. december 2023 faldt lovgivningen, som Landsbyggefonden tildeler støtte efter, endelig på plads, og Landsbyggefonden kunne nu sagsbehandle sagen økonomisk på baggrund af den nye lovgivning. Præstevangen modtog støttetilsagn den 19. december 2023.

Støttetilsagnet var betinget af, at Slagelse kommune godkendte skema A for helhedsplanen senest den 31. maj 2024, ellers bortfaldt støtten helt.

Helhedsplanen var altså sagsbehandlet byggeteknisk i Landsbyggefonden under ét regelsæt, men sagsbehandlet økonomisk under et andet. Det viste sig at give problemer.

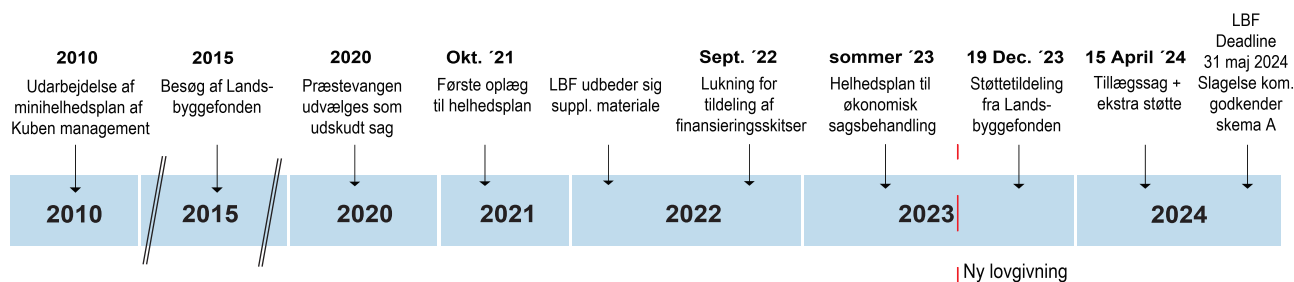
2024

På baggrund af det støttetilsagn som Landsbyggefonden meldte ud den 19. december 2023, ville Præstevangen i praksis ikke kunne gennemføre byggesagen. Den økonomiske forpligtigelse, som Landsbyggefonden pålagde afdelingen og selskabet, var simpelthen for stor og huslejeniveauet ville blive alt for højt.

Det var derfor nødvendigt at genåbne forhandlingerne om støtte med Landsbyggefonden, så Præstevangen kunne tilføres flere midler. Den endelige finansieringsmodel, faldt først endeligt på plads den 15. april 2024, knapt en uge før Slagelse Kommunes frist for indsendelse af Skema A ansøgning.

Det har derfor været nødvendigt at udskyde den beboerdemokratiske proces med informationsmøde og afstemning om helhedsplanen til *efter* deadline for kommunens skema A godkendelse den 31. maj 2024.

Det vil sige, at kommunen på denne sag, helt undtagelsesvis, har godkendt skema A først, på betingelse af beboernes efterfølgende godkendelse. Hvis I stemmer nej, bortfalder kommunens godkendelse altså også.



Hvem bestemmer hvad?

Forudsætter beboernes opbakning

Helhedsplanen, som præsenteres i denne temaavis, kan kun blive til virkelighed, hvis den gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En forudsætning for, at vi kan få støtte fra Landsbyggefonden er, at beboerne godkender helhedsplanen.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger.

Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

Forudsætninger for at få støtte fra Landsbyggefonden

I forbindelse med tildeling af støtte til helhedsplaner fastlægger Landsbyggefonden en række krav og betingelser for at yde støtte til det enkelte projekt.

I Præstevangen har fokus naturligvis først og fremmest været behovet for at få renoveret betonfacaden. Men samtidig betinger Landsbyggefonden, at der gennemføres en dagslyssrenovering, så der sikres bedre dagslys i det indeliggende værelse, der kun har vindue ud til altanen.

Landsbyggefonden har også stillet krav om en særlig type facadebeklædning, krav til ventilationsanlægget, samt til altanernes udformning.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere arbejder til gavn for afdelingen som helhed, og med en lavere huslejestigning, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden.

Hvad er skema A, B og C ?

Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.

Skema A:

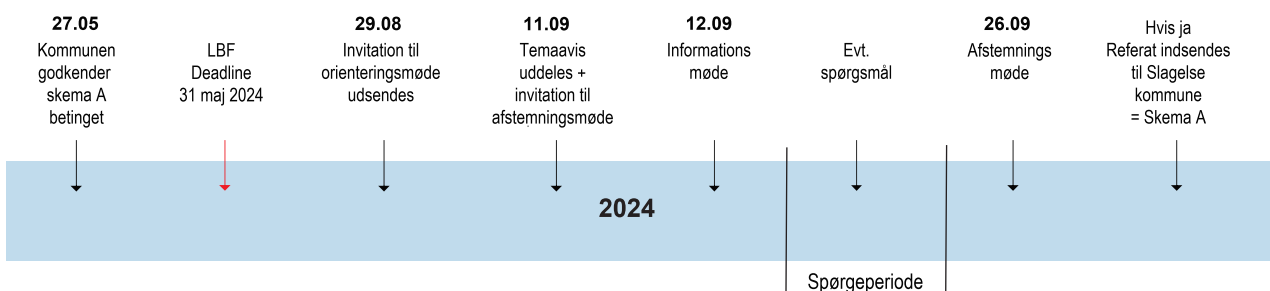
Skema A skal indsendes inden opstart af projektet og indeholder godkendelse af projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer. Kommunen skal godkende skema A, da kommunen skal stille garanti for de realkreditlån, der skal optages i afdelingen. Det er et krav, at skema A også skal godkendes af beboerne.

Skema B:

Skema B indsendes, efter der er fundet håndværkere til at udføre opgaven. Skema B indeholder de forventede omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden godkender den justering af projektets omfang og økonomi, der er sket mellem skema A og skema B.

Skema C:

Skema C indsendes, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet et byggeresultat. Skema C indeholder de endelige omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden skal godkende den endelige sum.



Facade - Betonskader og løsninger



Afskallet, afbrækket beton



Afskalninger i betonkant ved sokkel



Eksempel på nyt facadesystem

Hvorfor er der betonskader?

Der er betydelige og omfattende skader på betonfacaderne i Præstevangen. Skader som det er nødvendigt at udbedre, og som kun bliver mere omfattende med tiden.

Skaderne opstår, fordi jernarmeringen inde i betonelementerne, allerede tilbage ved byggeriets opførelse, ikke er placeret dybt nok inde i betonelementet. Når det såklade "dæklag" uden på armeringen er for tyndt, kan der trænge fugt ind til armeringsjernet, igennem betonen.

Når det sker, rustner armeringsjernene og da rustent jern fylder mere, får udvidelsen betonen til at revne. Når først der er sprækker i betonen, nedbryder vind og vejr facaden yderligere.

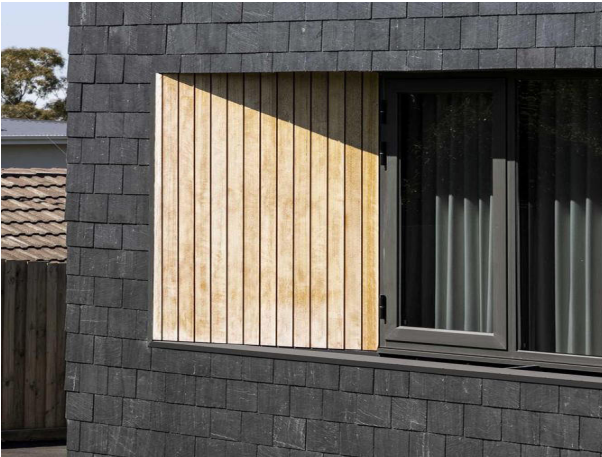
Nødvendig facaderenovering

Det er derfor ikke nok blot at udbedre beton skaderne. Det er også nødvendigt at etablere en ny klimaskærm uden på betonen, for at beton og armeringsjern er beskyttet mod fugt, vind og vejr. På den måde sikres det, at der ikke sker nye betonskader i fremtiden.

I forbindelse med etableringen af en ny klimaskærmen, er det et myndighedskrav at man også efterisolere. Dette giver samtidig en bedre komfort og energioptimering i bebyggelsen.

Hvorfor er denne facadeløsning valgt ?

Der findes forskellige måder at etablere en ny klimaskærm på. Men på grund af de dårlige betonforplader, er der valgt en løsning, hvor den nye facade opsættes på stålskiner, der monteres til beslag, som med lange skruer er fastgjort sikkert til de bærende betonelementer *bag* de ødelagte facadeplader. Facaden hænger altså ikke i betonforpladerne. Imellem skinnerne opsættes isolering og der lukkes med en vindtæt plade inden der opsættes et skinneresystem som kan holde skiferstenene.



Eksempel på skifferfacade og lamelbeklædning.



Dagslys utilstrækkeligt og giver mørke værelser



Utæt vindueselement, hvor det trækker voldsomt ind. Restlevetiden er begrænset. Vinduer er udgået af produktion og det er ikke muligt at få reservedele.

Det er et krav fra Landsbyggefonden at der anvendes skifersten eller tilsvarende facadebeklædning. Facadearbejderne er støttet af Landsbyggefonden.

I Præstevangen er det altså ikke muligt at anvende en billigere løsning, hvor der skrues isoleringsbatts på facaden, som derefter pudses. En løsning med pudsede isoleringsbatts skulle fastgøres direkte i de dårlige betonforplader. Dette er ikke en sikker løsning.

Den nye klimaskærm med skifersten er en flot og holdbar løsning og har et udseende som passer til bygningerne. Den nye klimaskærm tætnet facaden og mindsker gener fra træk og eventuelle skadedyr.

Hvorfor skifte vinduerne ?

Den nye klimaskærm som monteres uden på bygningen, har en tykkelse på ca. 25-35 cm, afhængig af den projekterede løsning.

Det er nødvendigt at afmontere de eksisterende vinduer og flytte dem med frem i den nye klimaskærm. De eksisterende vinduer har dog en alder og tilstand, som gør, at det er fordelagtigt at skifte vinduerne nu, hvor de alligevel skal tages ud i forbindelse med at den nye facade etableres, og der er stillads på bygningen.

Hvis ikke vinduerne skiftes nu skal de skiftes indenfor en kortere årrække og det vil være uden støtte fra landsbyggefonden.

De nye vinduer skal leve op til de gældende krav for vinduer og vil være energimæssigt bedre vinduer end de eksisterende. Når der skiftes vinduer i boligerne vil der blive etableret nye lysninger og vinduesplader ved vinduerne.

Nyt ventilationsanlæg

Når der etableres en ny og tættere klimaskærm er det vigtigt at være opmærksom på indeklimaet i boligerne, så der ikke kommer skimmel. Derfor opgraderes ejendommens eksisterende ventilation til et behovsstyret ventilationsanlæg.

Læs mere om ventilationsanlægget på side 16.



Her vises et eksempel på en tilsvarende facade som den foreståede. Dette er fra byggeriet Spindekrogen i Herlev.



Her vises et billede tæt på af facadestenen, så man kan fornemme dens struktur.

Andre følgearbejder

Den nye klimaskærm medfører også at tagnedløbene skal flyttes frem på grund af den øgede facadedybde og ligeledes skal tagbrøndene i jorden frigraves og rykkes med frem da de ellers vil være gemt under den nye facade.

Det samme gælder de trapper i gavlene. Når den nye klimaskærm er monteret, er der ikke længere nok fri bredde på trapperne, til at de opfylder kravene til en adgangsvej. Det er derfor også nødvendigt at lave nye kældertrapper.

PCB

I forbindelse med den miljøscreening der blev udført foråret 2022 som del af forundersøgelserne for helhedsplanen, blev der fundet materialer med indhold af PCB. Det er blandt andet maling på altanerne og de elastiske fuger udvendigt mellem betonelementerne.

Der blev efterfølgende taget kontrolprøver af PCB i indeluften i boligerne for at se om PCB indholdet i materialerne udgjorde et indeklima-problem. Alle de foretagne prøver var under målegrænsen, så PCB forekomsten har ikke betydning for indeklimaet i boligerne.

I forbindelsen med renovering af facaderne og altanerne fjernes de materialer der indeholder PCB. Udvendigt fjernes fugerne og der etableres nye. Der ved sikres et godt indeklima fremadrettet også

Facader - Før / efter illustration

Dagslys utilstrækkeligt

Betonskader på facader



Foto af eksisterende forhold



Illustration af bygning med nye facader

Dagslysrenovering



Eksisterende forhold, facade med lukkede partier



Visualisering fremtidige forhold, facade med åbne altaner

Dagslys

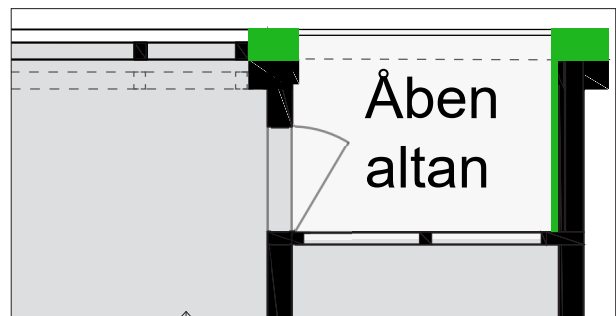
Som forudsætning for støtte har Landsbygge-fonden stillet krav om dagslysrenovering i de små, indeliggende værelser. Dagslysforholdene forbedres ved at fjerne altanernes glaslukning, fjerne betonaltanværnet. Det eksisterende vinduet og brystningen udskiftes til ét stort vinduesparti, der går helt til gulv, og som vil give masser af dagslys til boligen.

Der etableres et åbent altanværn i glas, tremmer eller lignende.

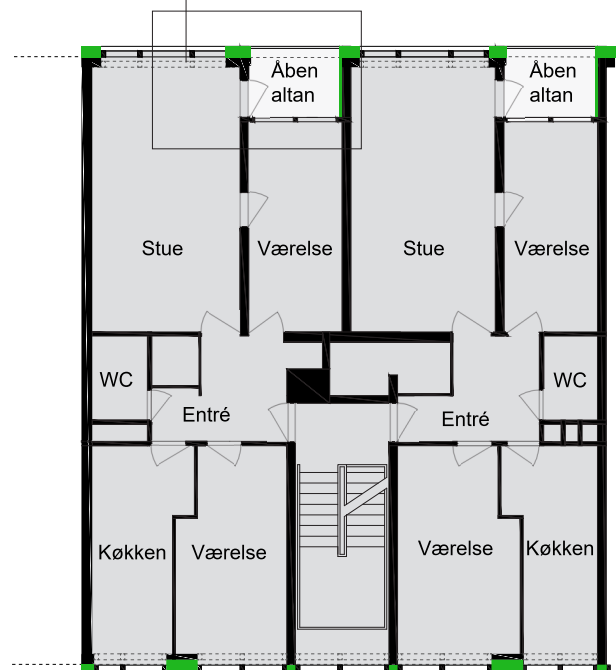
Udvidelse af altan

De nye værn monteres i flugt med den efter-isolerede nye facade. Herved øges dybden på altanen med ca. 60 cm, hvilket giver en pæn forøgelse af altanens samlede areal.

På altanerne isoleres væggen mod naboen. Isoleringen afsluttes med en flot overfladebeklædning, f.eks. en listebeklædning.



Planudsnit fremtidige forhold etageplan 1.sal med åbne altaner



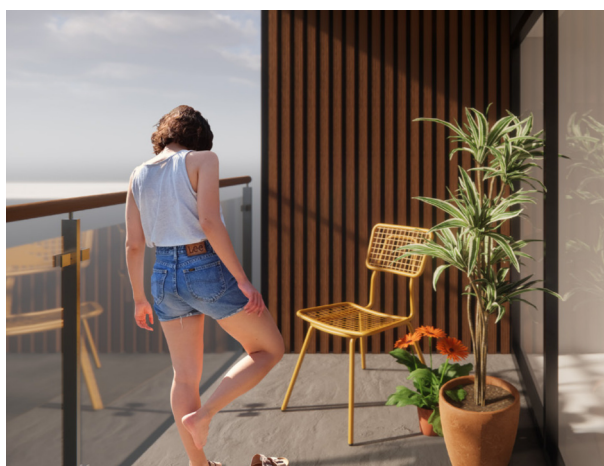
Visualisering af altaner



Visualisering af udseende af fremtidige altan



Visualisering set indefra værelset mod altan



Visualisering af ny funktion af altan

Ikke med i helhedsplanen

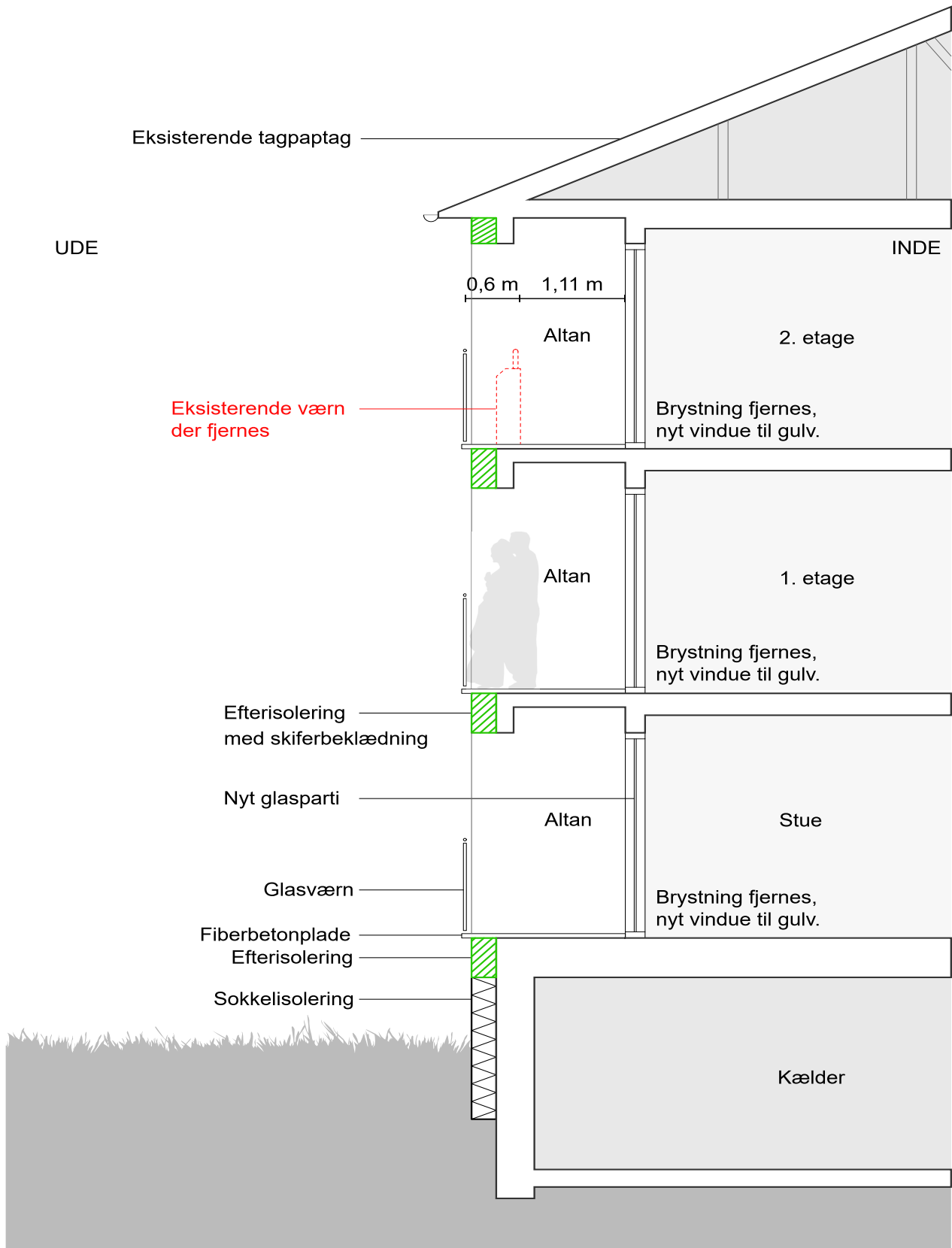
Opgange og hoveddøren er af nyere dato, og vil ikke være omfattet af helhedsplanen.

Inde i boligerne udføres der ikke arbejder, udover hvad der er nødvendigt ift. dagslysrenovering og ventilationsanlæg. Der vil være malerreparationer omkring de udskiftende vinduer og hvor der har været opsat støvvægge. Men lejligheden bliver ikke malet ifm. renoveringen.

Hvis du har en særlig farve på væggene, skal du forvente at være nød til atpletreperere selv, da malerreparationer udføres i en standard hvid.

Taget har lang levetid tilbage endnu, og er heller ikke omfattet af helhedsplanen.

Snit i bygningen ved nye altaner



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

Ventilation

Ventilationsanlæg

Landsbyggefonden har med forsøgsmidler støttet behovsstyrede centrale mekaniske udsugningsanlæg, hvor erstatningsluften primært kommer ind bag varmepladerne i ydervæggene. De centrale behovsstyrede anlæg giver mindre skakte, færre sænkede lofter og kanalinddækninger. Resultaterne viser et marginalt bedre indeklima ved behovsstyret ventilation samt 20% mindre luftskifte og 5% højere energiforbrug.

Behovsstyret ventilation

Den behovsstyrede ventilation er baseret på et centralt trykstyret udsugningsanlæg, hvor erstatningsluften kommer ind gennem ventiler ved radiatorerne i facaderne.

Luftskiftet i boligerne styres individuelt på baggrund af målinger af CO₂-indhold, fugtindhold og temperatur. Den behovsstyrede ventilation tager højde for beboernes forurening og udluftning, og den supplerer med det luftskifte, som brugeren ikke selv sikrer.

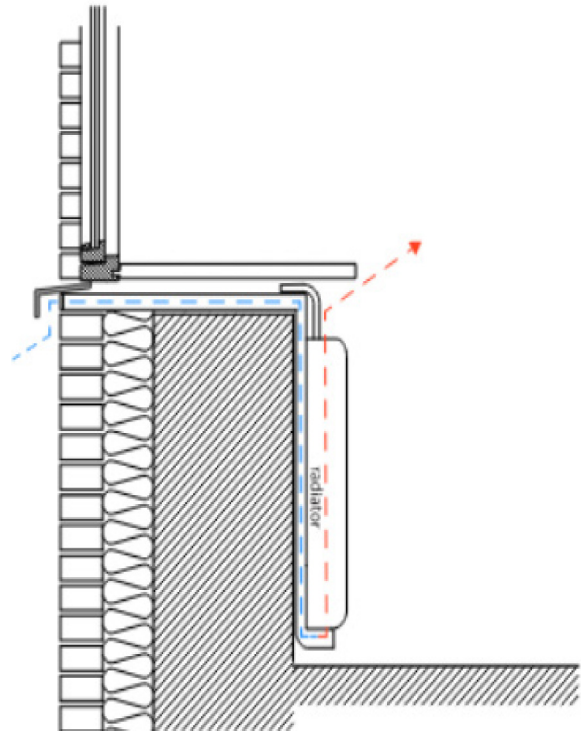
Udsugningen sker fra badeværelser og køkken. I de enkelte lejligheder installeres to styrbare spjæld

Indeklima

I hver lejlighed installeres en indeklimamåler som måler temperatur, relativ luftfugtighed og CO₂ indhold i luften. Målingerne sendes via internettet til en cloud-tjeneste, hvor målingerne analyseres i forhold til udeluftens aktuelle temperatur og fugt. Cloud-tjenesten opbygger en model for hver lejligheds produktion og bortskaffelse af henholdsvis fugt og CO₂, og der sendes styreordre til VAV-spjæld om ønsket luftskifte.

Erstatningsluften tilføres i opholdsrummene med ventiler placeret bag radiatorer, så luften forvarmes i opvarmningsperioder og ikke skaber træk.

Ventilerne i facaderne udformes som kanalbakker placeret under radiatorer. Kanalbakkerne fører den friske luft op forbi radiatorens varmeplader. Kanalbakkerne har indbyggede udskiftelige luftfiltre.



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



Behovsstyret ventilation, monteret under radiator

Opgradering af udearealer

Beplantning

Det er nødvendigt at anlægge nye bede og forny beplantningen rundt om bygningen efter facaden er blevet efterisoleret udvendigt. Dette forøger nemlig bygningens "fodaftryk", så den kommer til at stå hvor der er bede nu.

I løbet af byggeperioden er bebyggelsens grønne udearealer sjældent et indbydende sted at opholde sig. Selv efter fyraften er der udkig til hegn, jordbunker, materialer, skurvogne, stillads og entreprenørmateriel. Som beboer falder man let ud af vanen med at bruge de grønne udearealer mens der bygges.

Opgradering

Der afsættes et beløb i helhedsplanen til opgradering af de grønne udearealer, efter at renoveringen af bygningerne er afsluttet. Beløbet er støttet af Landsbyggefonden.

De grønne områder gøres mere tidssvarende og indbydende. Der lægges vægt på at skabe rammer for at styrke fællesskabet - Der kan f.eks. etableres grillpladser på de åbne grønne arealer og opholdspladser i tilknytning til opgangene.

Bebyggelsens karakteristiske, store kirsebærtræer bør have et helbredstjek og syge træer erstattes med nye.

Den endelige udformning af landskabsprojektet fastlægges efter at I har stemt ja til helhedsplanen.

Workshop

Der vil blive afholdt en workshop for interesserede beboere, hvor det er muligt at få indflydelse på rammerne for landskabsprojektet. Workshoppen afholdes i formentligt 1 halvår af 2025.



Området foran bygningen omlægges



Eks. på forareal ved opgang med opholdsplads



Opholdsarealer på græsset



Situationsplan eksisterende forhold

Økonomi

Støttede og ustøttede arbejder

Samlet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. 122.725.405 kr.

Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen, og for de ustøttede arbejder skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 79.391.581 kr. Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed.

Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøttelån til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til – de støttede arbejder. For Præstevangen har Landsbyggefonden meldt ud, at de støttede arbejder skal have en konsekvens for huslejen på minus 29 kr./m²/ år. Altså et fald i husleje på de støttede arbejder. De støttede arbejder på ca. 79.391.581 kr. omregnes til et årligt driftsstøttelån på 3.100.000 kr.

De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 43.330.824 kr, og de er de ustøttede arbejder der kommer til

at påvirke huslejen med en stigning.

Huslejberegning

Huslestigningen i kr. svarer til den meromkostning, som helhedsplanen har, for Præstevangens samlede driftsbudget. Præstevangen har opsparede henlæggelser til vedligeholdsarbejder. Og da helhedsplanen indeholder nogle af jeres planlagte vedligeholdsarbejder, bruges en del af henlæggelserne til at nedbringe den samlede anlægsudgift. I tabellen nedenfor kan du se, hvordan tilskud mv. nedbringer den samlede sum, der skal finansieres ved et realkreditlån.

Derudover vil Skælskør Boligselskabs dispositionsfond i en periode give huslestøtte. Støtten forventes langsomt at aftrappe over 5-10 år.

Et 30-årigt realkreditlån på 36.830.824 kr. (de ustøttede arbejder) vil have en forventet årlig ydelse på ca. 2,2 mio kr.

Landsbyggefonden har meldt ud, at Præstevangen, hvis helhedsplanen gennemføres, fritages for årlige indbetalinger til selskabets dispositionsfond på udamortiserede lån og for årlige indbetalinger af G-indskud. Derudover vil Landsbyggefondens driftsstøttelån nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet, efter helhedsplanen er gennemført. I tabellen nedenfor kan du se, hvordan henlæggelser, driftsbespareser, div.

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 pligt-mæssige bidrag	531.801
Årligt bidrag fra selskabets dispositionsfond	50.000
Årlige omkostninger i alt	1.158.736
Husleje stigning	18%

fritagelser samt Landsbyggefondens driftsstøttelån påvirker den samlede årlige meromkostning på Præstevangens driftsbudget som følge af de ustøttede lån.

Landsbyggefondens Driftsstøtte

Driftsstøtten er en såkaldt 1/3-delsordning, hvor landsbyggefonden bidrager med 2/3 og boligselskabet med 1/3. Driftsstøtteordningen løber i 15 år fra byggeriet er færdiggjort (skema C) hvorefter en model for de resterende 15 af realkreditlånets løbetid, skal forhandles på plads med Landsbyggefonden. Herudover stilles der almindeligt krav om, at huslejen bliver reguleret med den almindelige prisudvikling, hvilket betyder, at huslejen fremadrettet indekseres med ca. 2% årligt.

Honorar til DAB og sagens øvrige rådgivere

Når der ydes særlig rådgivning, ligger dette udenfor DAB's almindelige administrationsopgave.

DAB's honorarsatser fastlægges årligt af DAB's bestyrelse. DAB's bestyrelse består af 11 beboere fra de boligselskaber som DAB administrerer, samt to borgmestre og to eksterne medlemmer. Desuden indgår en medarbejderrepræsentant og en repræsentant fra DAB's ejendomsfunktion i bestyrelsen. Derudover deltager den øverste ledelse i DAB i alle bestyrelsesmøder. Beboernes valgte repræsentanter har altid flertal i DAB's bestyrelse.

Friis Andersen Arkitekter, der har hjulpet med projektet frem til og med vedtagelse af skema A, kan ikke fortsætte på projektet, da der ikke blev skrevet kontrakt, mens de stadig var på DAB's rammeaftale. Det er de ikke længere. I stedet vil der efter skema A's godkendelse blive afholdt et såkaldt "miniudbud" blandt de rådgivere som har vundet retten til at arbejde med byggesager for DAB under DAB's rammeaftale.

Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og sikrer, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne har den rette størrelse, de rette medarbejdere og økonomiske formåen til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven. Rådgivernes honorar er en procentsats af de samlede håndværkerudgifter

og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer

Når et byggeprojekt på over 40 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud.

Udvælgelsen sker ad to omgange. En prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes.

De firmaer der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven. Typisk inviteres der mellem 3 og 5 firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris.

DAB's erfaring er, at vi på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidigt beboernes ønsker.

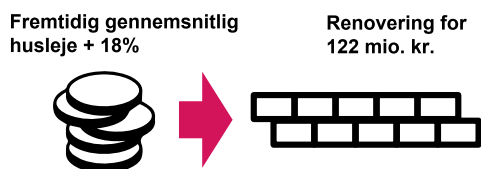
Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Det er udgifter, som vores rådgiver med rette ikke kunne have forudset, bl.a. kan den reelle opbygning af bygningerne se anderledes ud, når der bliver åbnet op, end opbygningen gjorde på tegningerne.

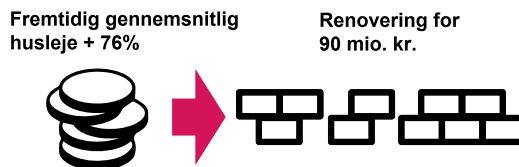
Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftale niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning. Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, med mindre beboerne godkender dette.

Hvis du stemmer JA eller NEJ

Støttet helhedsplan



Ustøttede renoveringer



Hvis du stemmer JA

I de følgende afsnit vil vi redegøre for de økonomiske muligheder og konsekvenser, et 'Ja' til helhedsplanen vil betyde.

Denne skitserede helhedsplan fremtidssikrer Præstevangen i mange år fremover med en smuk arkitektur og gode boliger til glæde for alle. Som en del af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, kan der opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de ustøttede arbejder.

Landsbyggefonden og Skælskør Boligselskab bidrager derudover med midler i form driftstøtte og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Præstevangen bidrager selv med 6,5 mio. kr. fra henlæggelserne og gennemfører desuden enkelte besparelser i driften, svarende til kr. 100.000 årligt, fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen kommer til at stige med 18%. Som tidligere nævnt, stiller Landsbyggefonden en række særlige krav, når de yder støtte.

Hvis du stemmer NEJ

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja', eller forkastes med et 'nej'.

De eneste arbejder som afdelingen kan undlade at udføre i forhold til helhedsplanen er dagslysrenoveringen, genhusningen og i mindre grad udearealer og ventilation. Det helt nødvendige renoveringsarbejder, der skal udføres i afdelingen, over den næste årrække vil koste ca. 90 mio. kr. som afdelingens selv vil skulle finansiere, hvis der stemmes nej.

Et 'nej' til helhedsplanen betyder, at udgifterne til den almindelige nødvendige renovering medfører at huslejen i gennemsnit stiger med 76%. Som nævnt i afsnittet "Hvis du stemmer ja" medfører et ja til helhedsplanen at huslejen i gennemsnit vil stige med 18%.

Tabellen herunder viser forskellene mellem hvad der skal udføres ved hhv. et JA og et NEJ til helhedsplanen

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

Huslejekonsekvenser

Huslejekonsekvenser

Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger huslestigningen som tidligere nævnt af hvor stor en del af arbejdet, der kan støttes af Landsbyggefonden.

Huslestigningen beregnes som en procentvis stigning, af den aktuelle husleje.

Huslestigningen træder først i kraft efter at byggearbejderne i din bolig er afsluttede og du er flyttet tilbage efter endt genhusning.

Huslestigningen beregnes som 18% af den faktiske husleje du betaler på det tidspunkt du flytter tilbage.

Boligstøtte, Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, så kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger. Da beregningen af boligstøtten er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, kan der ikke beregnes generelle eksempler på støttens størrelse.

Du kan på borger.dk beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning. Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling kan kontaktes på tlf.: 70 12 80 63.



Byggeproces og tidsplan

Om tidsplaner generelt

En tidsplan er primært et planlægningsværktøj og arbejdsredskab for de udførende. Tidsplanen kan nå at ændre sig mange gange i løbet af en lang proces som en helhedsplan.

Tidsplanen for byggeprocessen indeholder forskellige godkendelser, der skal på plads, inden projektet kan komme videre.

Landsbyggefonden skal godkende projektet og dets økonomi løbende. Kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema A er betinget af, at helhedsplanen godkendes af Præstevangens beboere.

Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A betyder, at Præstevangen kan få støtte til projektet fra både kommunen og Landsbyggefonden.

Når helhedsplanen er godkendt af beboerne og skema A er godkendt af kommunen kan vi arbejde videre med projektet og sende det i udbud, så mulige entreprenører kan give tilbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og påbegynde renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt Skema B. Skema B er et nyt og opdateret budget for helhedsplanen. Når Skema B er godkendt, kan byggeriet gå i gang.

Vi forventer, at renoveringsarbejdet opdeles i 4 etaper, svarende til at én blok renoveres af gangen.

I byggefasen skyldes tidsplanændringer som regel, at der opstår uforudsete forhold under udførelsen. Mindre ændringer af tidsplanen i byggefasen er næsten uundgåelige.

Workshopforløb for beboerne

Alle beboere inviteres til at deltage i et workshopforløb, hvor I får mulighed for at komme med input til konkrete dele af projektet. På workshops får I bl.a. mulighed for at videregive ønsker om:

- Bygningens farver: Vinduer og facademateriale
- Altandesignet
- Udearealerne

Der afholdes i alt 2 workshops, som forventes afholdt i løbet af første halvår af 2025. I vil modtage en invitation til at deltage i workshopforløbet.

Varslinger

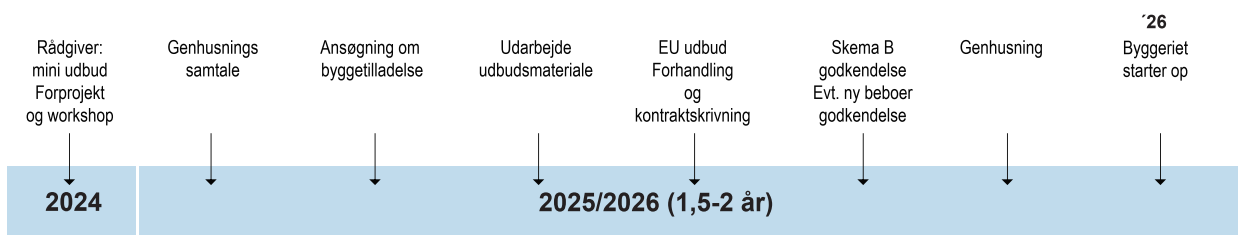
Adgang til boligerne vil altid blive varslet i god tid. Først med et generelt varsel ca. 6 måneder før opstart af byggeriet. Derefter varsles den enkelte beboer direkte ca. 3 måneder før at håndværkerne skal ind i den pågældende bolig.

Genhusning varsles seperat med 3 fulde måneder.

Inden opstart af en etape, vil de berørte beboere blive inviteret til et opstartsmøde med yderligere information om de specifikke forhold, der gør sig gældende for netop deres flytning og bolig.

Håndtering af gener

I en gennemførelsen af en helhedsplan kan det ikke undgås, at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen, og det vil genere jer allesammen. Det er derfor høj prioritet for både afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget, DAB og sagens rådgivere at sørge for, at disse gener bliver så få og så kortvarige som muligt, og at der bliver taget hånd om dem i god tid.



Genhusning

Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at afdelingens beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 4-5 måneder. Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til beboerne i Præstevangen. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt ca. et år inden byggesagens opstart.

Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet.

Genhusningssamtalen

Alle beboere vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen. Det er ligeledes muligt at drøfte ønsker til en eventuel permanent genhusning i afdelingen eller selskabets øvrige afdelinger. Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen.

Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler ca. et år inden arbejderne begynder

i afdelingen. Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Præstevangen, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger i Skælskør. Alle beboere vil blive genhuset indenfor kommunegrænsen.

Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytninger i forbindelse med genhusningen. Udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, bobleplast m.m. samt aftale dato og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning.

Alle beboere skal selv pakke ned og klargøre indbo i boligen til selve flytningen. Hvis der er behov for ekstra flyttehjælp på grund af fysiske eller psykiske årsager, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen.

Det er også muligt at varetage flytningen selv. Vælger du selv at varetage din flytning, skal du afholde alle udgifter til flytningen selv. Du vil få udbetalt en flyttegodtgørelse, hvis du selv klarer flytningen i forbindelse med fraflytningssynet.

Oplysning om behandling af persondata

Som beboer i en boligafdeling der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt: Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB's persondatapolitik er beskrevet.

Spørgsmål og kontakt

Du har mulighed for at stille spørgsmål per e-mail til skaelskoer@dabbolig.dk frem til torsdag den 19. september 2024 kl. 23.59

Du kan også aflevere dit spørgsmål på kontoret.

Hvis du afleverer dit spørgsmål senere kan du ikke forvente at det bliver besvaret.

De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest tirsdag den 24. september 2024 ved fyraften

