



## DAB / Slangstrup Boligselskab afd. Øparken

- Askøvej 2-52, 1-53
  - Fejøvej 2-32, 1-31
  - Tunøvej 2-70, 1-69
- 3550 Slangstrup

## Temaavis – marts 2023



## KÆRE BEBOERE

Så indkaldes der til nyt ekstraordinært afdelingsmøde.

### Licitation

Som informeret om i nyhedsbrev nr. 6 & 7, er der afholdt licitation. Efter endt licitation, med efterfølgende forhandlingsmøder med de udvalgte entreprenører, måtte vi desværre konstatere, at byggeprisen er højere end det budget, som I stemte igennem på det ekstraordinære afdelingsmøde 13. juni 2022.

Vi har derfor tilrettet projektet, og genansøgt Landsbyggefonden vedrørende en forhøjelse af deres støtte. Landsbyggefonden har givet tilsagn til sagen, og afventer godkendelse hos kommunen. Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der stemmes JA til renoveringen, så vi sammen kan få fremtidssikret vores boliger på en fornuftig og økonomisk rentabel måde, og til en husleje vi kan betale. Vælger vi at sige nej tak til projektet, fratager vi vores støtte fra Landsbyggefonden, og vores vedligeholdelsesudgifter vil stige år for år.

Der vil i denne temaavis være 2 forskellige scenarier:

1. Det fulde projekt, som også beskrives i denne temaavis.
2. Et beskåret projekt, hvor renovering af baderum er udgået.

### Valgte entreprenør

Hvis der bliver stemt JA til renoveringen, indgås kontrakt med Enemærke og Petersen der har givet det bedste tilbud. Det forventes at byggestart vil blive medio maj 2023 og at byggeriet afsluttes i efteråret 2024.

### Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes derfor mandag den 20. marts 2023 kl. 18.30

i teatersalen på Kingoskolen,  
Strandstræde 28 A, 3550 Slangerup.

Har du spørgsmål til projektet forud for afdelingsmødet, er du velkommen til at kontakte projektleder Henrik Glæsner Christensen på mail [hgc@dabbolig.dk](mailto:hgc@dabbolig.dk) eller telefon 77 32 04 33.

Vi ser frem til at komme i gang med projektet, og glæder os til at se jer alle til afdelingsmødet.

God læselyst!  
DE BEDSTE HILSNER  
Afdelingsbestyrelsen

DAB

FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER

BYGHERRE  
Slangerup Boligselskab afd. Øparken

BYGGEUDVALG  
Jimmy Sarvad, selskabsformand  
Betina Rye Petersen, afdelingsformand  
Ann Jensen  
Erik Most Kristensen  
Anja Jacobsen

TOTALRÅDGIVER, ARKITEKT  
Friis Andersen Arkitekter A/S  
Frisegade 1, 4800 Nykøbing F.  
T 5485 0439

UNDERRÅDGIVER, INGENIØR  
Søren B. Nielsen A/S  
Vestre Kaj 18, 4700 Næstved  
T 5577 3435

Øparken omfatter gårdhavehuse og rækkehuse fordelt på:  
Gårdhavehus: 122 boliger  
Rækkehus i 2 plan 33 boliger ..... i alt 155 boliger

Badeværelser er fordelt på 3 typer:  
Gårdhavehus:  
○ Type A – 2 rums bolig  
○ Type B-C-D – 3, 4 og 5 rums bolig

Rækkehus i 2 plan:  
○ Type E – 2 rums bolig

## FACADERENOVERING - GÅRDHAVEHUS

FOTO – VISUALISERING - BESKRIVELSE



Foto af facade mod have - før renovering



Visualisering af facade mod have - efter renovering

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Udskiftning af eksisterende facadeplader til en vedligeholdelsesfri facadeplade i farve, mørk grå
- Udskiftning af eksisterende udvendige døre og vinduer til nye træ/alu elementer med 3 lag glas. Træet på indvendige side er hvidt. Alu på den udvendige side udføres i en tone mørkere end de nye facadeplader.
- Eksisterende vindskeder og sternbrædder, bevares og males. - Ved råd udskiftes træværk.
- Eksisterende udhængsbrædder bevares og males hvide.
- Udskiftning af skotrender, i tagfladen.

*Renovering af facaden kræver, at udestuer, overdækninger, skure mm. skal nedtages.*

*Udgiften til nedtagning er en del af den samlede økonomi.*

# FACADERENOVERING - GÅRDHAVEHUS

FOTO – VISUALISERING - BESKRIVELSE



*Foto af facade mod vej - før renovering*



*Visualisering af facade mod vej – efter renovering*

*Eksisterende hegn bevares uændret, og er således kun udeladt på visualiseringen for at kunne vise bygningen i fuld udstrækning.*

## RENOVERINGEN OMFATTER

- Udskiftning af eksisterende facadeplader til en vedligeholdelsesfri facadeplade i farve, mørk grå
- Udskiftning af eksisterende udvendige døre og vinduer til nye træ/alu elementer med 3 lag glas. Træet på indvendige side er hvidt. Alu på den udvendige side udføres i en tone mørkere end de nye facadeplader. Vindueselementer, leveres med lettebrystninger i mørk nuance, som vinduer.
- Eksisterende vindskeer og sternbrædder, bevares og males. - Ved råd udskiftes træværk.
- Eksisterende udhængsbrædder bevares og males hvide.
- Udskiftning af skotrender, i tagfladen.

*Renovering af facaden kræver, at udestuer, overdækninger, skure mm. skal nedtages.*

*Udgiften til nedtagning er en del af den samlede økonomi.*

## FACADERENOVERING - RÆKKEHUS

FOTO - VISUALISERING - BESKRIVELSE



Foto af facade mod have - før renovering



Visualisering af facade mod have - efter renovering

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Udskiftning af eksisterende facadeplader til en vedligeholdelsesfri facadeplade i farve, mørk grå
- Udskiftning af eksisterende døre og vinduer til nye træ/aluminum elementer med 3 lag glas. Træet på indvendige side er hvidt. Alu på den udvendige side udføres i en tone mørkere end de nye facadeplader.
- Eksisterende vindskeder og sternbrædder, bevares og males. - Ved råd udskiftes træværk.
- Eksisterende udhængsbrædder bevares og males hvide.
- Der foretages teglskaller på gavle + ekstra isolering

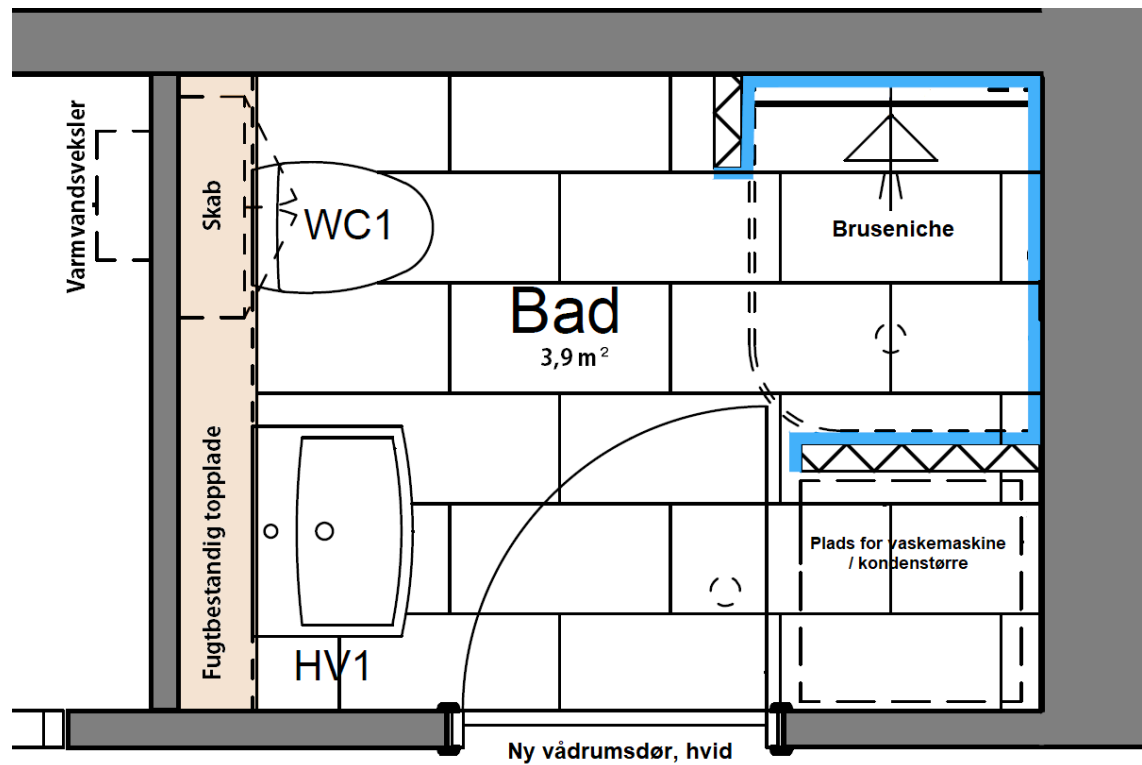
*Renovering af facaden kræver, at udestuer, overdækninger, skure mm. skal nedtages.  
Udgiften til nedtagning er en del af den samlede økonomi.*

## RENOVERING AF BADEVÆRELSE - GÅRDHAVEHUS – TYPE A

FOTO – PLANTEGNING - BESKRIVELSE

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Badeværelset renoveres med nye rengøringsvenlige overflader og sanitet.
- Badeværelset indrettes nutidigt og funktionelt med en afgrænset brusezone og plads til vaskemaskine og kondensørre.
- Håndvask og væghængt toilet ophænges på en installationsvæg. Installationsvæggen afsluttes med en topplade, som giver god plade til frasætning.
- Afløb i bruseniche, udføres som afløbsrende.



## GÅRDHAVEHUS – TYPE A

2 RUMS BOLIG

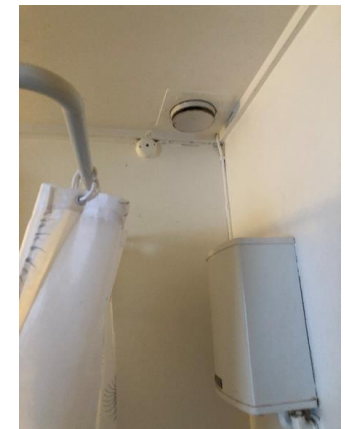
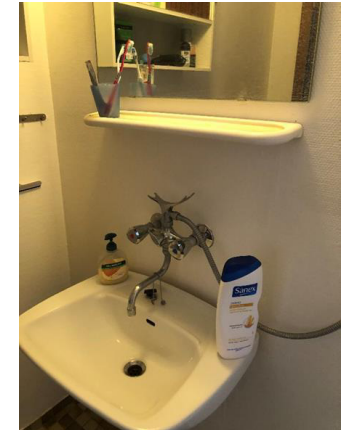


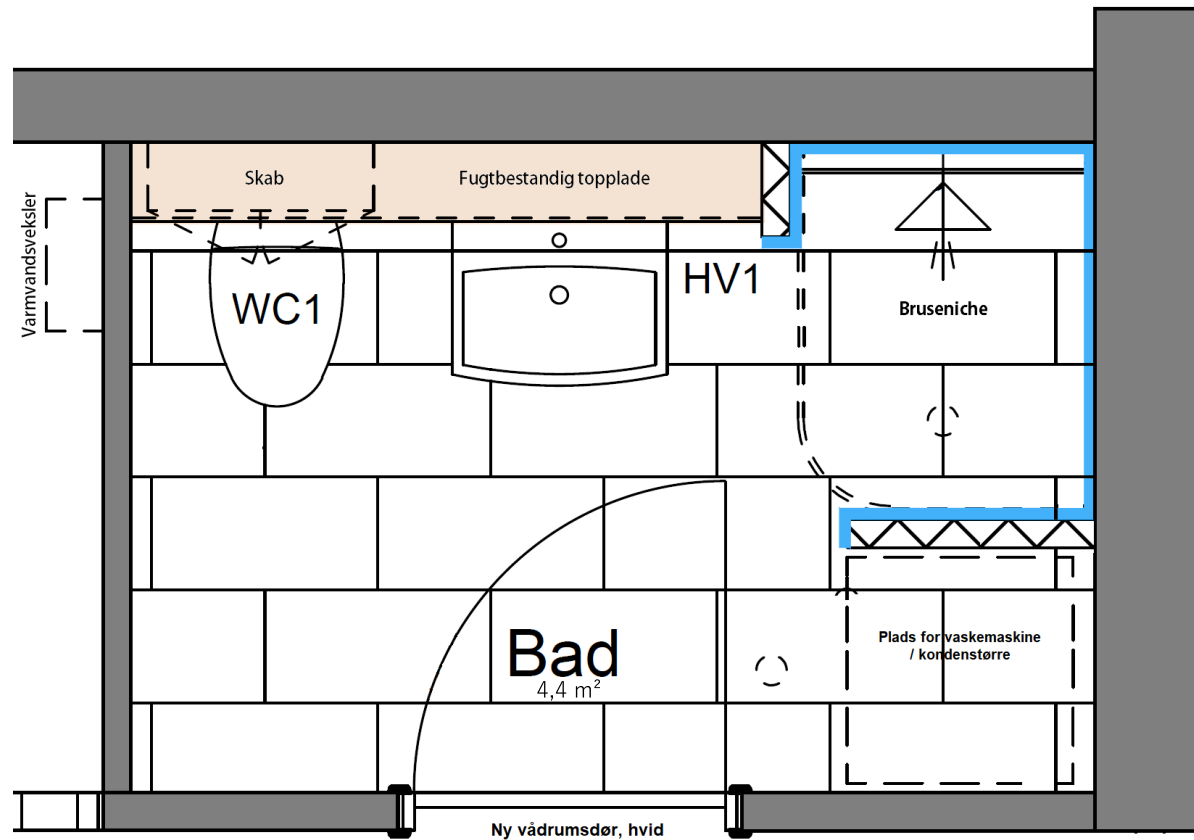
Foto – Type A – eksisterende forhold

## RENOVERING AF BADEVÆRELSE - GÅRDHAVEHUS - TYPE B-C-D

FOTO – PLANTEGNING - BESKRIVELSE

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Badeværelset renoveres med nye rengøringsvenlige overflader og sanitet.
- Badeværelset indrettes nutidigt og funktionelt med en afgrænset brusezone og plads til vaskemaskine og kondenstørre.
- Håndvask og væghængt toilet ophænges på en installationsvæg. Installationsvæggen afsluttes med en topplade, som giver god plade til frasætning.
- Afløb i bruseniche, udføres som afløbsrende.



### GÅRDHAVEHUS – TYPE B-C-D

3, 4 OG 5 RUMS BOLIG



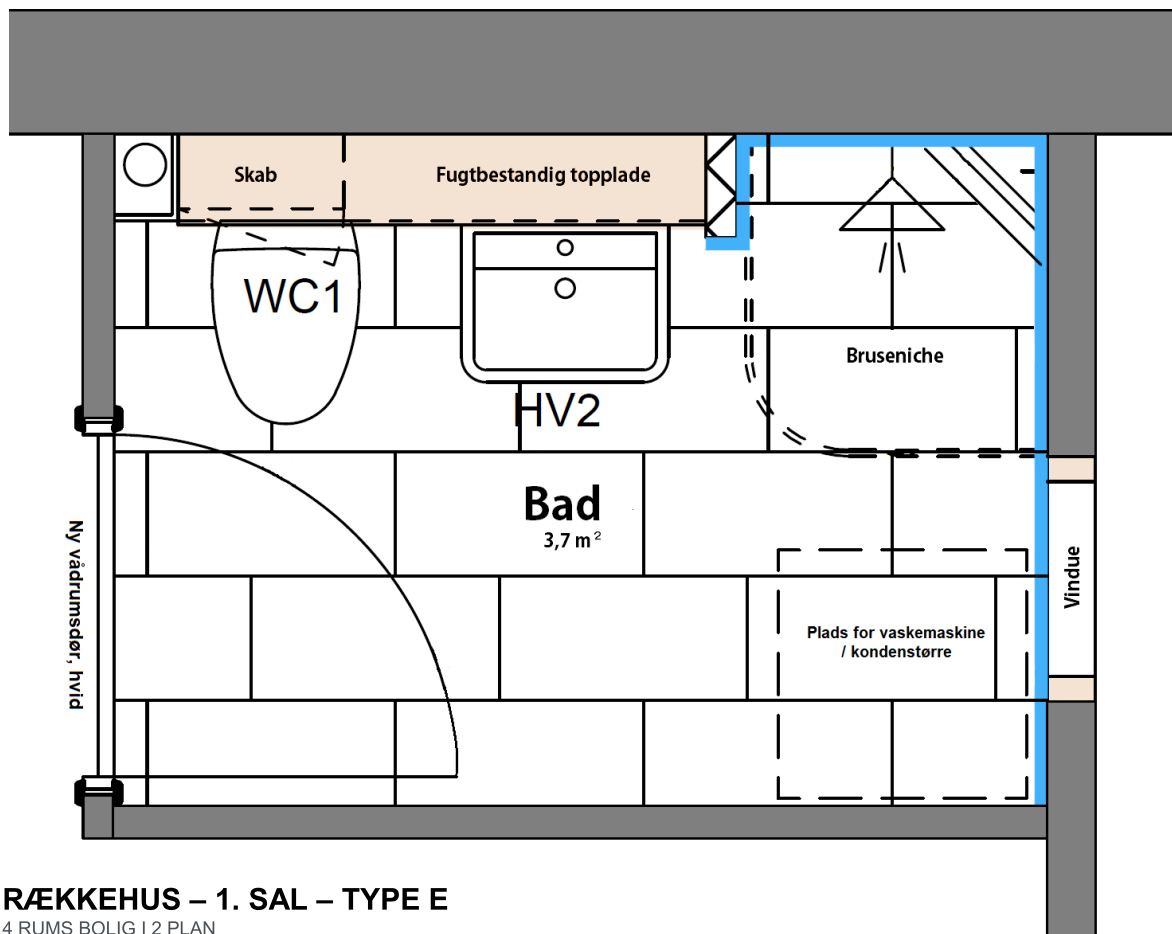
Foto – Type B-C-D – før renovering

## RENOVERING AF BADEVÆRELSE - RÆKKEHUS - TYPE E

FOTO – PLANTEGNING - BESKRIVELSE

### RENOVERINGEN OMFATTER:

- Badeværelset renoveres med nye rengøringsvenlige overflader og sanitet.
- Badeværelset indrettes nutidigt og funktionelt med en delvis afgrænset brusezone og plads til kombi. vaskemaskine / kondensørre.
- Håndvask og væghængt toilet ophænges på en installationsvæg. Installationsvæggen afsluttes med en toplade, som giver god plads til frasætning.
- Afløb i bruseniche, udføres som hjørneafløb



### RÆKKEHUS – 1. SAL – TYPE E

4 RUMS BOLIG | 2 PLAN

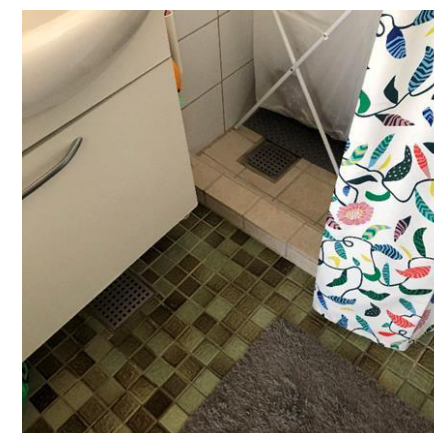


Foto – Type B-C-D – før renovering



## VISUALISERING AF BADEVÆRELSE

VISUALISERING AF BAD TYPE A

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af af badeværelse type A.

Visualiseringen er vejledende.



## VISUALISERING AF BADEVÆRELSE

VISUALISERING AF BAD TYPE B-C-D

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af af badeværelse type B-C-D  
Visualiseringen er vejledende.



## VISUALISERING AF BADEVÆRELSE

VISUALISERING AF BAD TYPE E

Visualisering af badeværelse er udført på baggrund af  
af badeværelse type E

Visualiseringen er vejledende.



## BESKÅRET PROJEKT

Beskåret projekt – badeværelser udgår.

I det beskåret projekt, udgår følgende bygningsdele:

- Badeværelser, udgår
- Udskiftning af brugsvandsrør, armaturer, sanitet, udgår.
- Opdatering af el-installationer i badeværelser, udgår.

## Hvad betyder dette?

Beskåret projekt – badeværelser udgår.

Dette vil betyde at i forsat vil få renoveret resterende dele i helhedsplanen.

Der vil forsat blive udført følgende:

- Tag, udskiftning af skotrender.
- Ydervægge, nye facadeplader, inkl. sternbrædder samt udhæng.
- Døre & vinduer, inkl. fuger og sålbænke.
- Teglskaller og efterisolering af gavle på rækkehusene.
- Terræn, sokkelisolering samt sokkelaffugter.
- Installationer:
  - Vandvarmere, udskiftes.
  - Forsyningsrør i varmekælder samt krybekælder, udskiftes.
  - Balanceret ventilation med ind-/udsugning – Genvex.
  - Rørkasser til ventilation.
  - Gruppetavler i boliger, udskiftes.

## ETABLERING AF SOKKELAFFUGTER

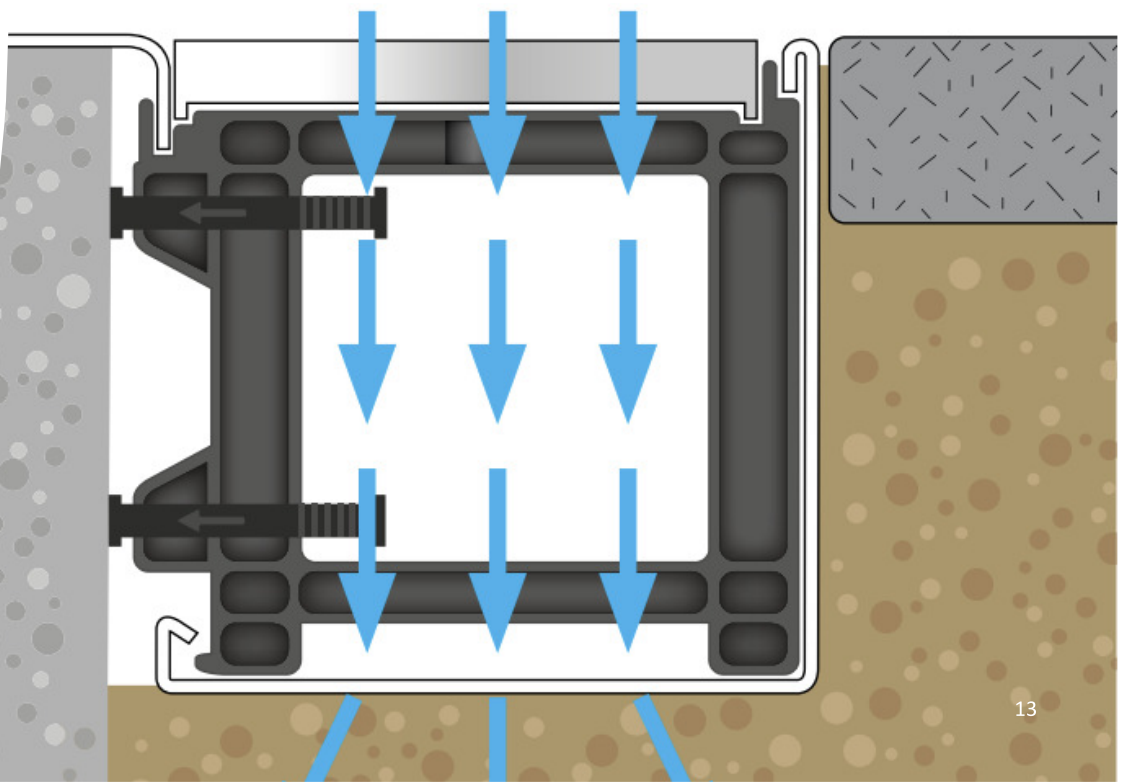
I projektet er der tilført sokkelaffugter, som skal forhindre opfugtet konstruktioner, ved lette facadebeklædninger. Ved døråbninger mv. etableres der rist i sokkelaffugter, ved lette facadeklædninger, samt vinduer, anvendes perlesten.

Grunden til at der nu skal etableres sokkelaffugter, skyldes at eksisterende konstruktion, ikke er udført korrekt. Dette har vist sig ved en destruktiv undersøgelse.

Landbyggefonden, har givet tilsagn om støtte til disse arbejder.

Byggetekniske krav og anbefalinger:

- Der anbefales etablering af vandtæt/vandafvisende sokkel. Der skal være mulighed for eftersyn og reparation af sokkel, udskiftning af elastiske fuger under dørbundstykke, samt jævnlig oprensning af renden.
- Der skal sikres adgang til at vedligeholde fuger under dørtrin og lavtsiddende vinduer for at kunne bevare klimaskærmens tæthed.
- Sokkel og facade skal fortsat beskyttes mod fugtpåvirkning, hvorfor der bør være en fri sokkelhøjde på mindst 150 mm.



## SOKKELISOLERING INKL. PUDS

I projektet er der tilføjet sokkelisolering inkl. puds.

Dette skyldes eksisterende sokkelisolering ikke er udført korrekt. Ved destruktiv undersøgelse, har det vist sig at eksisterende sokkelisolering, er udført med bagvedliggende plastik, som er ført over eksisterende træ bundrem. Som forsager svigt på denne i form af råd og svamp.

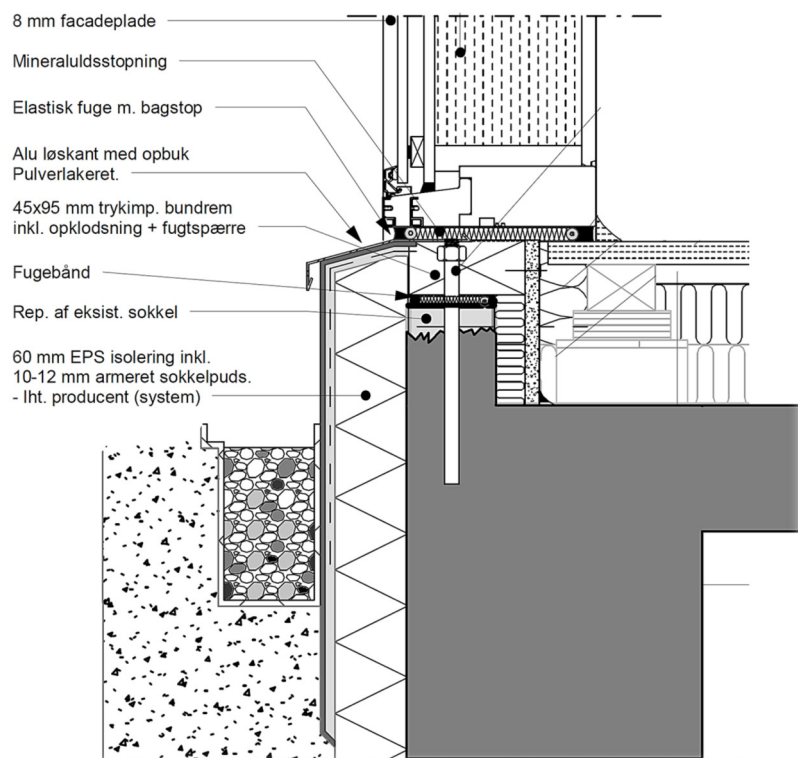
Landbyggefonden, har givet tilsagn om støtte til disse arbejder.

Fordele:

- Mindre varmetab gennem sokkel og ydervægge.
- Varmere gulvoverflader langs ydervægge.
- Forbedrer fugtforholdene indvendigt i samlingen mellem ydervæg og gulv
- Øget komfort og bedre indeklima

UDBEDRINGEN OMFATTER:

- Optagning af belægning samt opgravning, for udbedring af sokkel.
- Nedrivning af eksisterende vindueselementer, udskiftning af rådden bundrem.
- Efterisolering under eksisterende gulvbelægning. Samt tætning med vindspærreplade, for træk under gulv.
- Isætning, samt tætning af nye døre og vinduer
- Opbyg af ny sokkel, inkl. puds
- Etablering af sokkelaffugter, samt tildannelse af belægning.



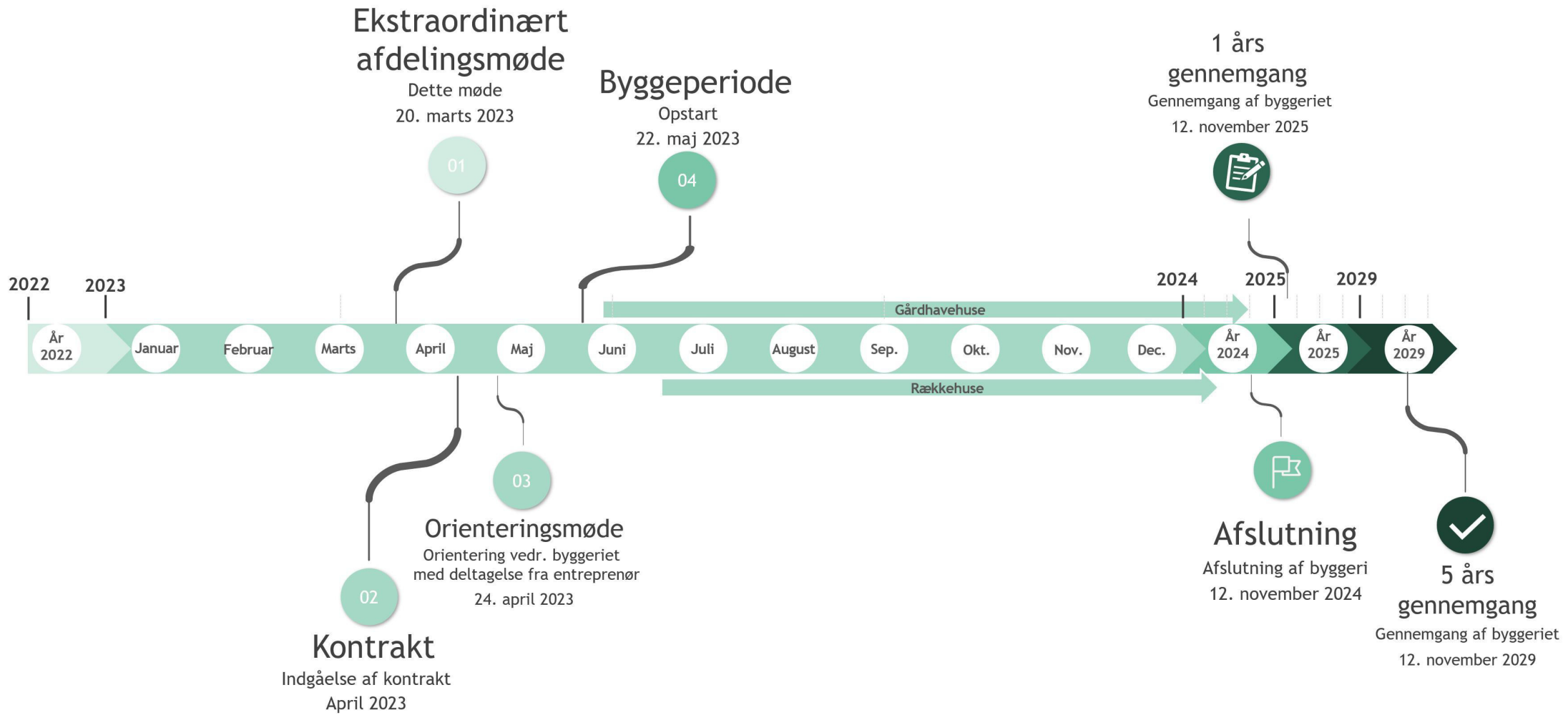
### DETALJE – SOKKEL

PRINCIP SNIT.



# TIDSPLAN

Tidslinje



## ØKONOMI OG FINANSIERING

### ØKONOMI – FINANSIERING - HUSLEJENING

De samlede udgifter til renoveringsarbejderne, som indgår i den reviderede helhedsplan **MED** baderum er opgjort til ca. 170 mio. kr. inkl. moms. Uden økonomisk støtte fra Landsbyggefonden kræver renoveringen, at huslejen stiger med ca. 50 %.

Helhedsplanen **UDEN** baderum er opgjort til ca. 120 mio. kr. inkl. moms. Uden økonomisk støtte fra Landsbyggefonden kræver renoveringen, at huslejen stiger med ca. 38 %.

Disse huslejestigninger er alt for stor for de boliger, Øparken kan tilbyde - selv efter en renovering. Ved at gennemføre renoveringen, som et samarbejde med Landsbyggefonden, kan der fastholdes et attraktivt huslejeniveau i fremtiden.

#### Finansiering af helhedsplan **MED** baderum

Udgiften til gennemførelse af helhedsplan MED baderum er ca. 170 mio. kr.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om, at støtte det reviderede projektet med ca. 103 mio. kr. uden huslejekonsekvens, men det kræver, at helhedsplanen udføres i dens samlede form som helhedsplan MED baderum, som beskrevet i denne temaavis .

Forudsætningen er derfor, at afdelingen bidrager med at finansiere de resterende ca. 67 mio. kr. ved optagelse af kreditforeningslån med en årlig ydelse på 3,9 mio. kr. Dette har afdelingen mulighed for ved, at "nedspare" henlæggelserne med 1,6 mio. kr., et tilskud fra dispositionsfonden på 600.000 kr., at foretage en besparelse på 200.000 kr./år på drift- og vedligeholdelsesplanen samt en huslejestigning på 12,92 % til finansiering af de resterende 1,504 mio. kr./år ved helhedsplanens afslutning ultimo 2024.

Det betyder, at hvis helhedsplanen MED baderum gennemføres med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden og en huslejestigning, vil den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris stige fra 945 kr./m<sup>2</sup> pr. 01.10.2022 til 1.067 kr./m<sup>2</sup> i 2024/25, når projektet er afsluttet. Dette er dog med forbehold for den almindelige udvikling i budgettet.

Nedenfor kan du se det nuværende huslejeniveau pr. boligtype samt huslejekonsekvensen og huslejeændringen pr. boligtype efter renoveringen.

#### HUSLEJEKONSEKVENSN MED BADEVÆRELSER

##### Huslejestigning 12,92%

		Nuværende husleje 2022/23	Husleje efter renovering 2024/25	Huslejeændring i kr. pr. md.
2 rums bolig	53,50 m <sup>2</sup>	4.558	5.147	589
3 rums bolig	78,60 m <sup>2</sup>	6.312	7.128	816
4 rums bolig	90,50 m <sup>2</sup>	7.029	7.937	908
4 rums bolig	91,00 m <sup>2</sup>	7.055	7.967	912
5 rums bolig	99,70 m <sup>2</sup>	7.516	8.487	971

Landsbyggefondens årlige driftsstøtte gives som et årligt tilskud, der gradvis bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil blive reguleret med den almindelige prisudvikling, svarende til en stigning hvert år på ca. 0,9 % efter det 4. år efter helhedsplanens afslutning.



## ØKONOMI OG FINANSIERING

ØKONOMI – FINANSIERING - HUSLEJENING

### Finansiering af helhedsplan UDEN baderum

Udgiften til gennemførelse af helhedsplan UDEN baderum er ca. 120 mio. kr.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om, at støtte det reviderede projektet med ca. 88 mio. kr. uden huslejekonsekvens, men det kræver, at helhedsplanen udføres i dens samlede form som helhedsplan UDEN baderum, som beskrevet i denne temaavis .

Forudsætningen er derfor, at afdelingen bidrager med at finansiere de resterende knap 32 mio. kr. ved optagelse af kreditforeningslån med en årlig ydelse på 1,9 mio. kr. Dette har afdelingen mulighed for ved at "nedspare" henlæggelserne med 550.000 kr., et tilskud fra dispositionsfonden på 300.000 kr., at foretage en besparelse på 200.000 kr./år på drift- og vedligeholdelsesplanen samt en huslejestigning på 6,74 % til finansiering af de resterende 804.000 kr./år ved helhedsplanens afslutning ultimo 2024.

Det betyder, at hvis helhedsplanen UDEN baderum gennemføres med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden og en huslejestigning, vil den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris stige fra 945 kr./m<sup>2</sup> pr. 01.10.2022 til 1.009 kr./m<sup>2</sup> i 2024/25, når projektet er afsluttet. Dette er dog med forbehold for den almindelige udvikling i budgettet.

Nedenfor kan du se det nuværende huslejeniveau pr. boligtype samt huslejekonsekvensen og huslejeændringen pr. boligtype efter renoveringen.

### HUSLEJEKONSEKVENNS UDEN BADEVÆRELSER

#### Huslejestigning 6,74%

		Nuværende husleje 2022/23	Husleje efter renovering 2024/25	Huslejeændring i kr. pr. md.
2 rums bolig	53,50 m <sup>2</sup>	4.558	4.865	307
3 rums bolig	78,60 m <sup>2</sup>	6.312	6.737	425
4 rums bolig	90,50 m <sup>2</sup>	7.029	7.503	474
4 rums bolig	91,00 m <sup>2</sup>	7.055	7.531	476
5 rums bolig	99,70 m <sup>2</sup>	7.516	8.023	507

Landsbyggefondens årlige driftsstøtte gives som et årligt tilskud, der gradvis bliver nedtrappet, hvilket betyder at huslejen vil blive reguleret med den almindelige prisudvikling, svarende til en stigning hvert år på ca. 0,9 % efter det 4. år efter helhedsplanens afslutning.

