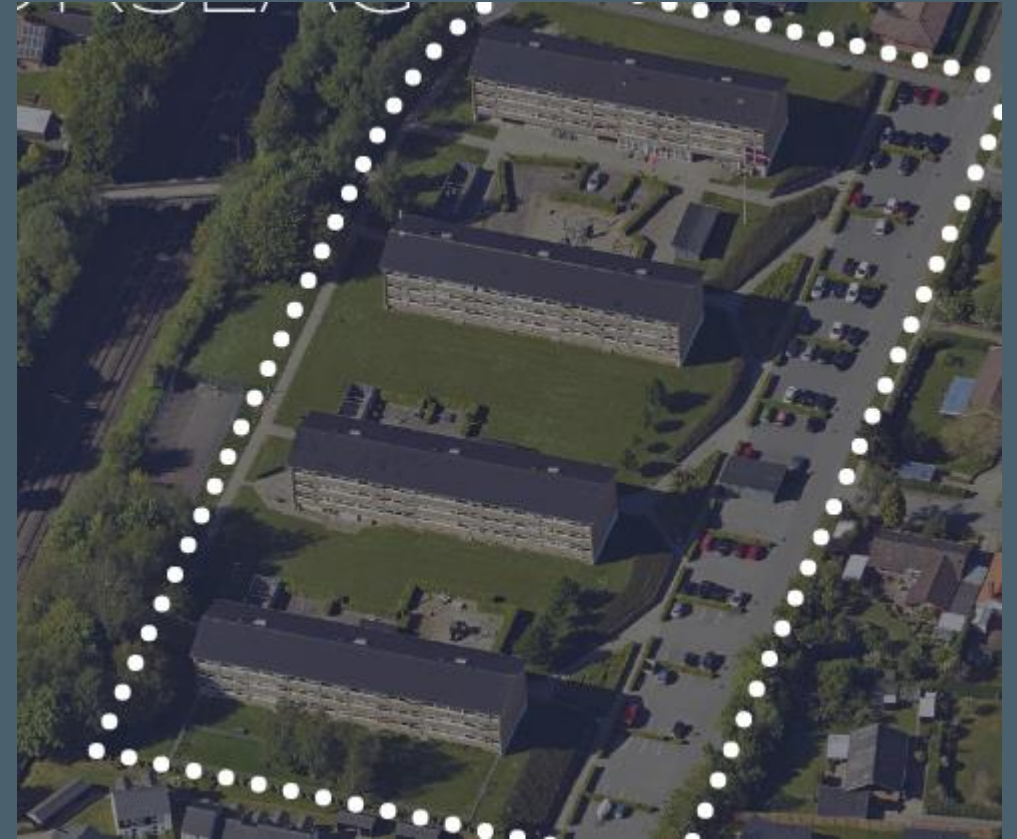


BSB Erritsø

Juni 2023



Dagsorden

- Oprindelig godkendt projekt
- Hvorfor ændre vi?
- Oplæg til nyt projekt
- Tidsplan
- Husleje konsekvenser
- Næste skridt

Oprindeligt godkendt projekt for moderniserede boliger, samt tilgængeligheds lejligheder.



Oprindeligt godkendt projekt for moderniserede boliger

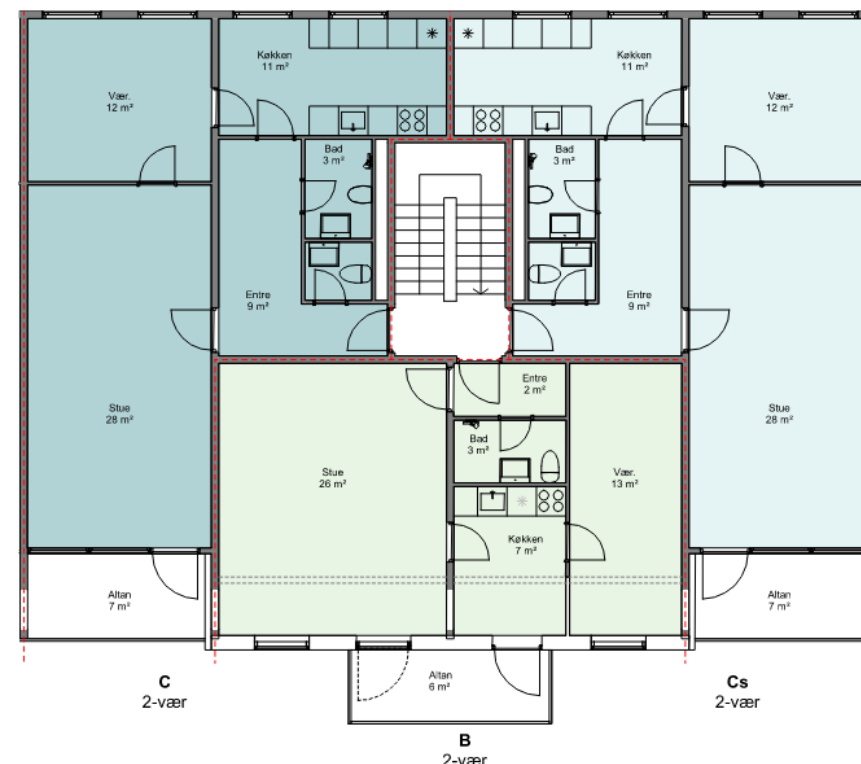
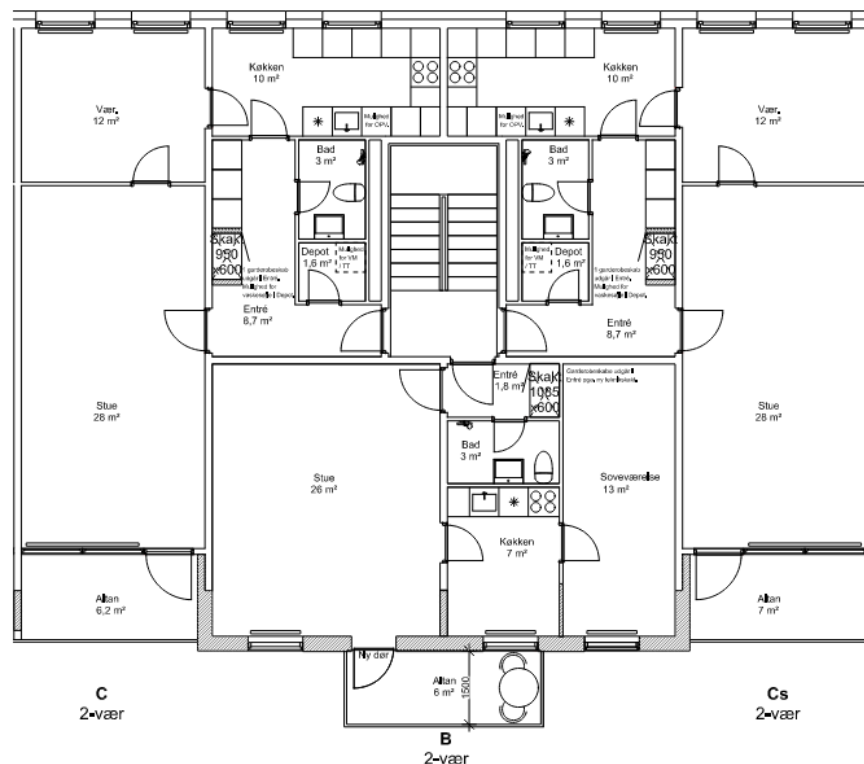
REVIDEREDE TEGNINGER

Boligplanerne viser to forskellige principper for placering af nye teknikkaste i Moderniserede Boliger. Byggeudvalget valgte princip 2.

PRINCIP 2

Teknikskakt placeres i forlængelse af garderobeskabe i entré. 1 garderobeskab udgår som følge heraf.

HELHEDSPLAN AF RAMBØLL



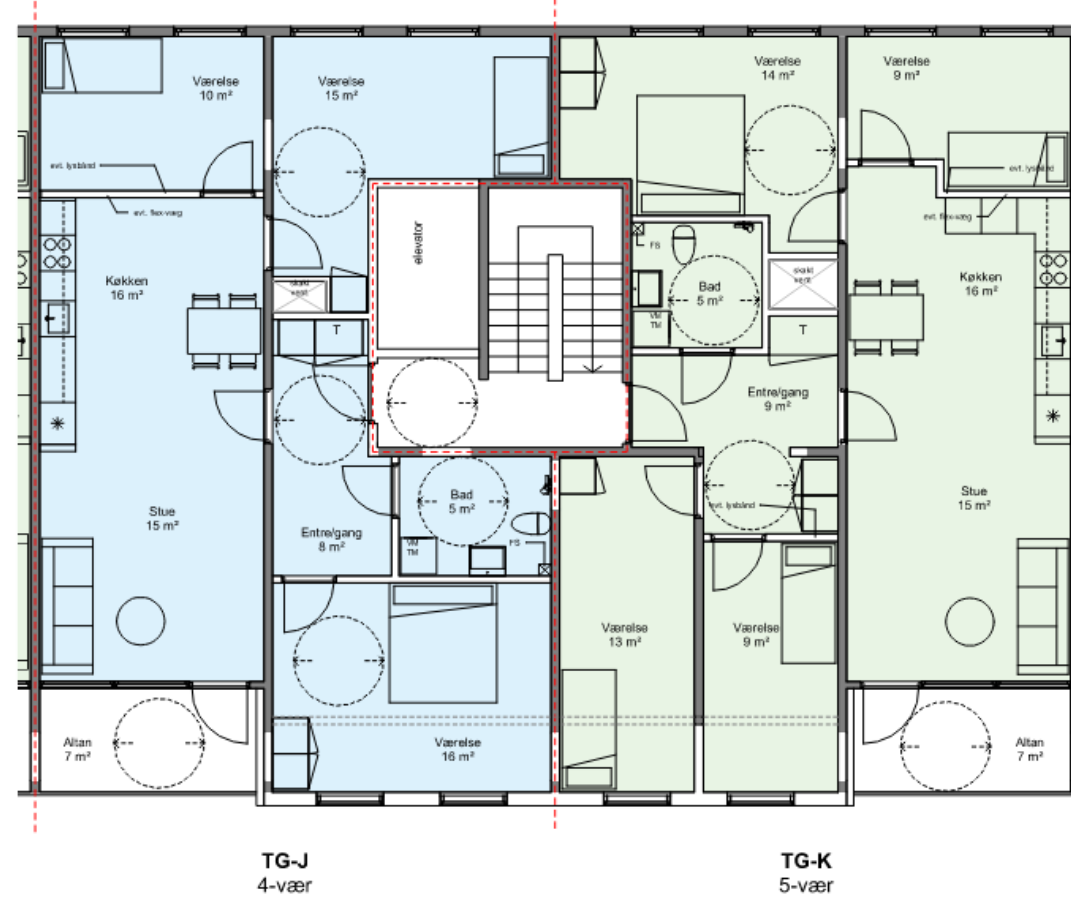
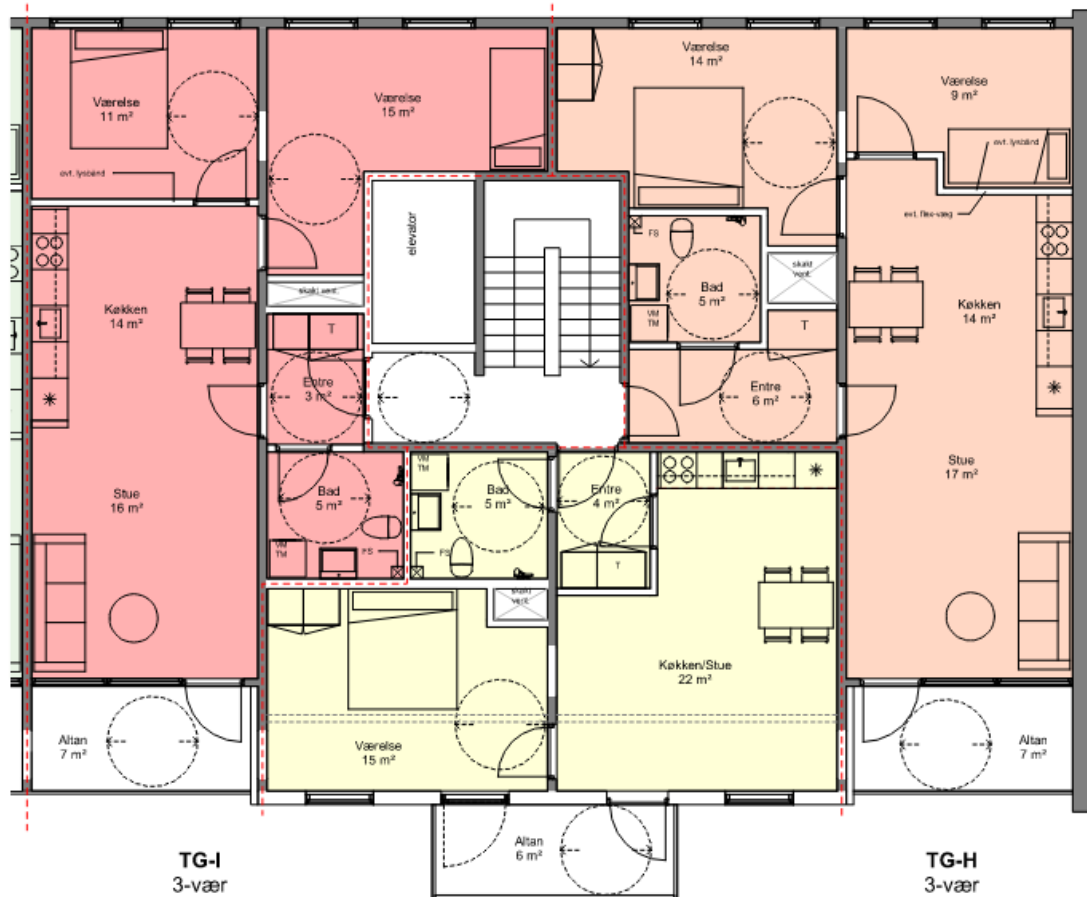
PRINCIP FOR SMÅ BOLIGER

For små gælder det, at garderobeskabe i entré skal inddrages til Teknik.

STUEPLAN (del 1)_ 1:100

Indretningen er også repræsentativ for 1 & 2. sal

Oprindeligt godkendt projekt for tilgængelighedsboliger



Hvad var hovedlinjerne i indholdet for ombygningslejligheder oprindeligt?

- Ydervæggen rykkes ud i forkant vinduespudser altan
- Nye facader og gavle med efterisolering
- Nye vinduer mod havesiden
- Genbrug af eksisterende vinduer mod indgangssiden.
- Genetablering af varmekilder ved ny facadelinje hvor altangange inddrages.
- Eksisterende køkken nedtages og genopsættes grundet facadearbejder.
- Malerarbejde i de 2 værelser der udvides ved altangange, samt omkring køkken facade.
- Nye gulve i lejemålene eller opretning af eksisterende gulve der knirker.
- Nye opgangsdøre og adgangskontrol.
- Nyt ventilationsanlæg i lejlighederne.
- Nye altaner til de små midtfor lejemål.
- Diverse følgearbejder m.v.

Hvad var hovedlinjerne i indholdet for tilgængelighedslejligheder oprindeligt?

- Ydervæggen rykkes ud i forkant vinduespudser altan
- Nye facader og gavle med efterisolering
- Nye vinduer mod havesiden.
- Genbrug af eksisterende vinduer mod indgangssiden.
- Genetablering af varmekilder ved ny facadelinje hvor altangange inddrages.
- Ny indretning grundet elevator og tilgængelighed med nye baderum og køkkener.
- Malerarbejde i hele lejligheden.
- Delvis ny el installation hvor vægge og funktioner flyttes eller ændres.
- Nye opgangsdøre og adgangskontrol.
- Nye altaner til de små midtfor lejligheder.
- Nyt ventilationsanlæg i lejlighederne.
- Diverse følgearbejder m.v.

Hvad var hovedlinjerne i indholdet for terrænarbejder oprindeligt?

- Kloaksanering af ledninger i terræn for og bagside.
- Etablering af handicap parkeringer i terræn foran blokken med tilgængelighed.
- Afsat beløb til udearbejder med ca. 20.000 kr./pr. lejemål
- Afsat beløb til renovering af fælleslokale med 115.000 kr.

Hvorfor ændre vi på det oprindelige godkendte projekt?

I forbindelse med de supplerende miljø undersøgelser er omfanget af miljøfarlige stoffer forøget væsentligt.

Der er bl.a. fundet PCB i følgende bygningsdele:

- Gulve af vinyl/linoleum
- Malede vægge
- Malede lofter
- Lak i enkelte køkkenlåger
- Enkelte døre og fodlister
- Fuger mellem betonelementer og konstruktioner generelt.
- Fuger omkring vinduer og yderdøre.
- Samt i luftmålingerne udført i lejlighederne. (Grænseværdier er dog ikke overskredet)

Øvrige miljøfarlige stoffer og materiale nedbrydninger konstateret i forløbet:

- Overflader på betonaltaner er karboniseret og under nedbrydning.
- Generel begyndende nedbrydning på øvrige betonoverflader/Bjælker i kælder og udkraget dæk over kælder.
- Asbest i klæber ved diverse fliseområder primært i køkken.
- Loftrum med Asbest i isoleringslag.
- Asbest i eternitplader omkring primært ovenlys.
- Maling fundet med diverse tungmetaller i forskellige overfladeprøver.

En sum af disse elementer og herunder primært PCB, har gjort at Landsbyggefonden har bedt os om at finde løsningsforslag, der kan bidrage til at få fjernet så mange af disse miljøbelastninger som muligt.

Dette har betydet at hele projektet har måtte designes på ny, idet håndteringen af dette er ret bekosteligt.

PCB

Bygningsdele (PCB)

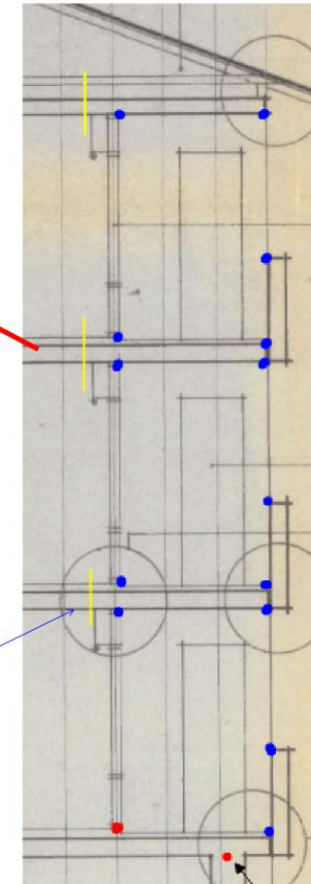
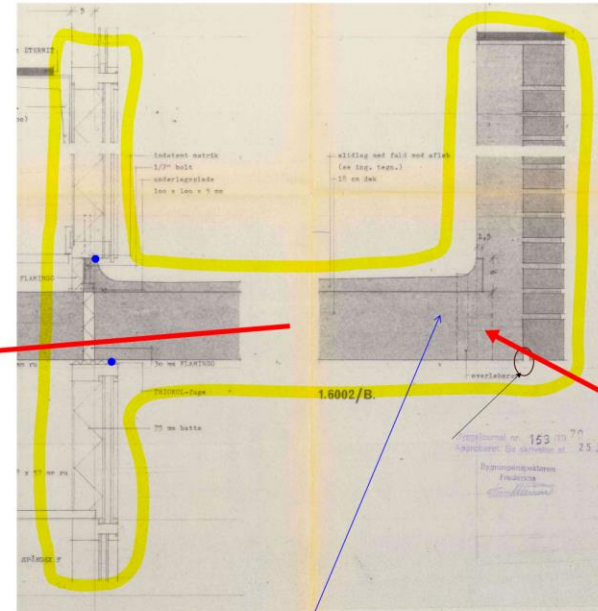
Altaner:

- Vægge/brystninger på altaner (maling)
- Loft/gulv på altaner (maling)
- Fuger ved vinduer

Vinduer:

- fuger omkring

PCB Kilder angivet med blå prikker
Rød prik angiver PCB kilde som ikke fjernes
komplet men saneres med slibning og
malerbehandling



Altaner og vinduespartier
bortsanering/nedbrydes



PCB

Bygningsdele (PCB)

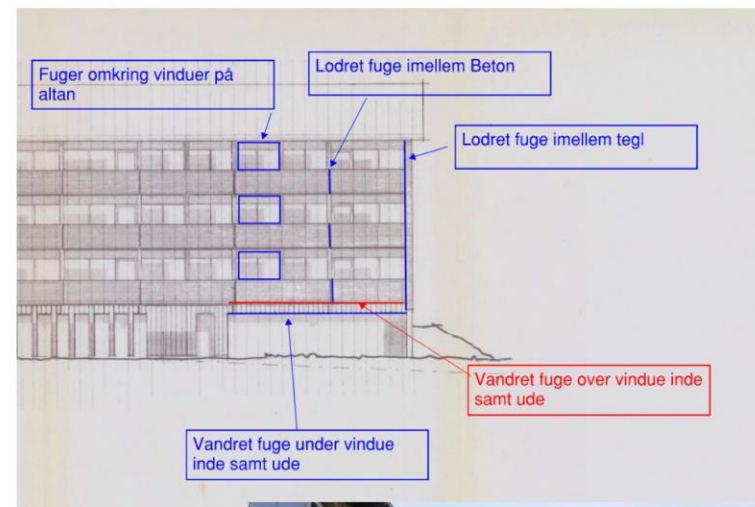
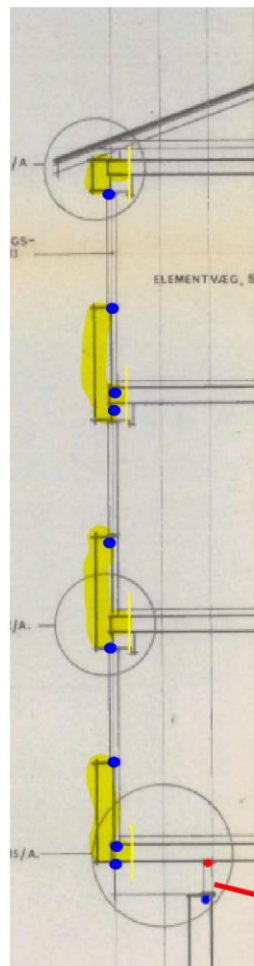
Facade:

- Fuger mellem teglelementer
- Sokkel (maling)

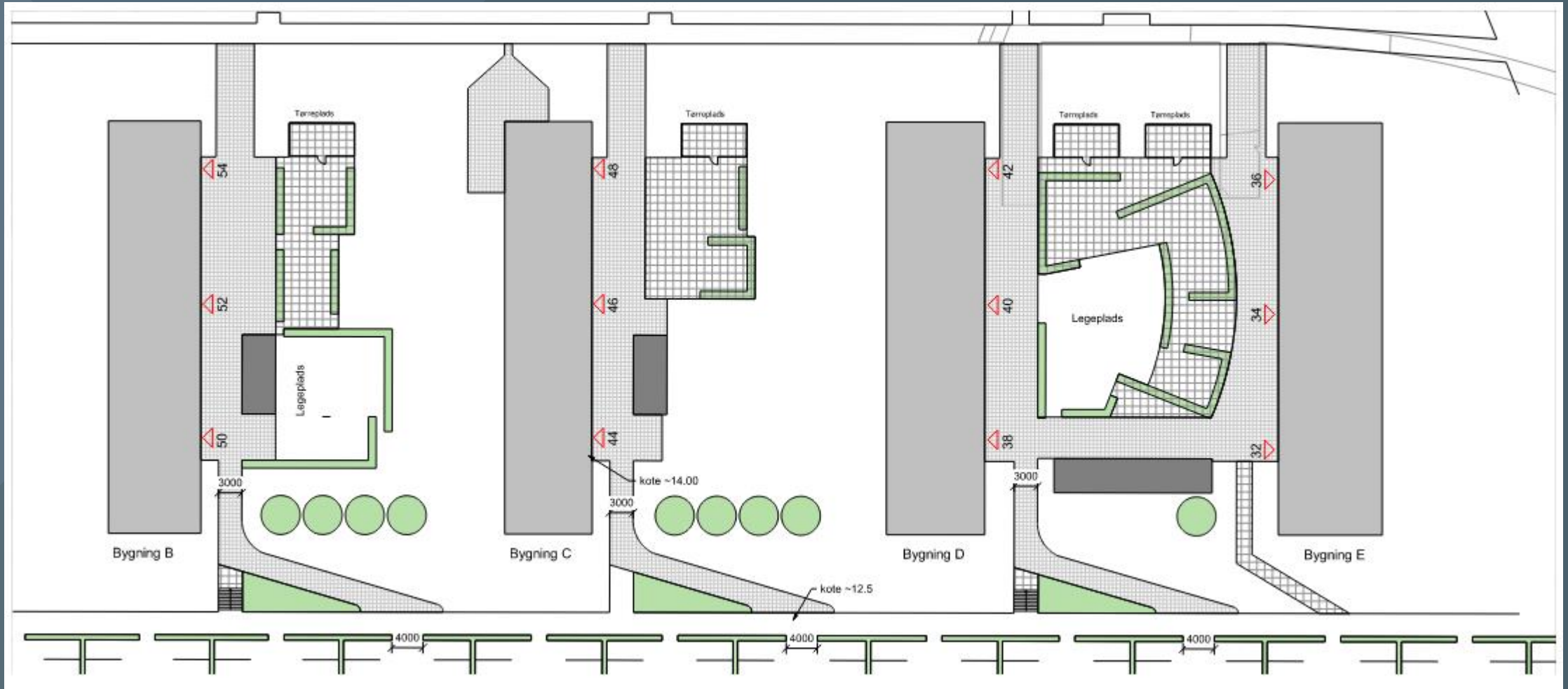
Vinduer:

- Fuger (omkring vinduer)

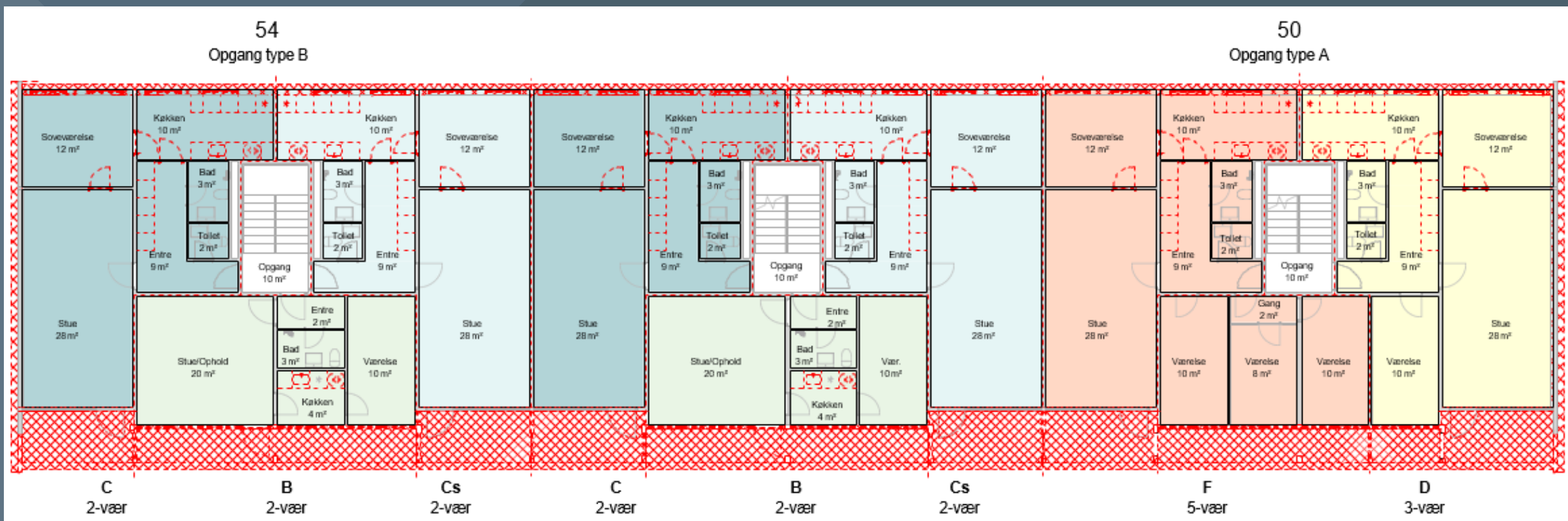
PCB Kilder angivet med blå prikker
Rød prik angiver PCB kilde som ikke fjernes
komplet men saneres med slibning og
malerbehandling



Oplæg til nyt projekt forslag



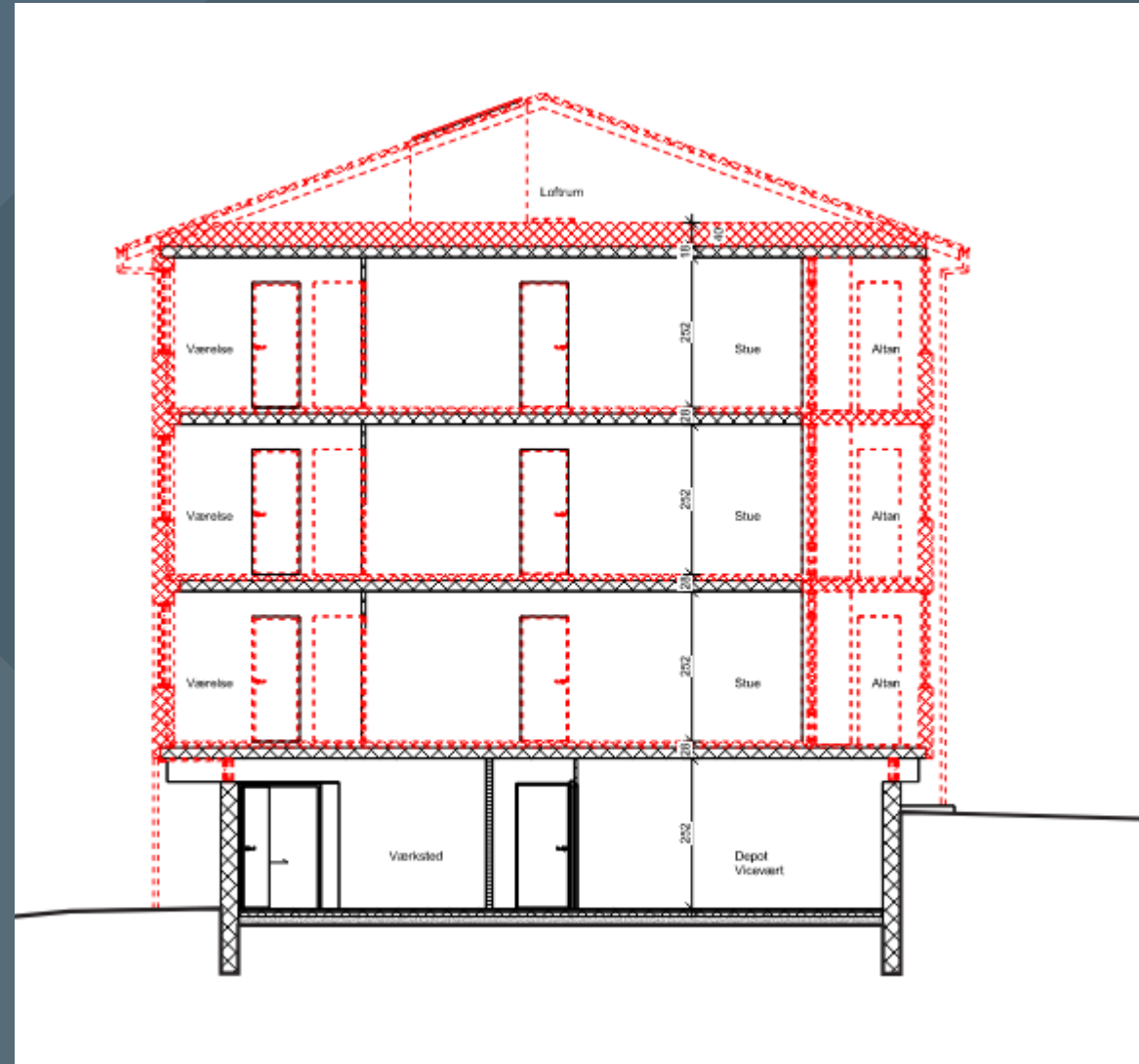
Blok B nedbrydningsplan



Altaner, teglsten på gavle, alle facader inkl. vinduer og tagkonstruktionen nedbrydes og fjernes komplet.

Gulve og køkkener nedbrydes og fjernes samt diverse følgenedbrydninger.

Princip snit nedbrydning.

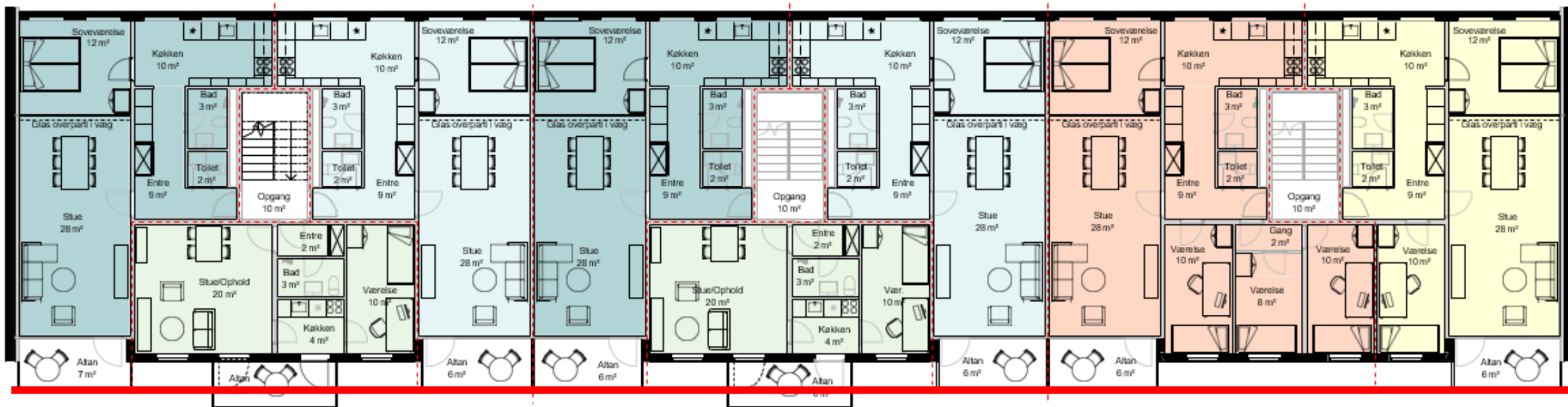


Blok B Fremtidsplaner

Opg. 54

Opg. 52

Opg. 50



Lejl. type C
2-vær 84 m²

Lejl. type B
2-vær 51 m²

Lejl. type CS
2-vær 78 m²

Lejl. type C
2-vær 78 m²

Lejl. type B
2-vær 51 m²

Lejl. type CS
2-vær 78 m²

Lejl. type F
5-vær 115 m²

Lejl. type DS
3-vær 98 m²

Nyt facadeudtryk og overordnet økonomi

Havefacadens eksisterende udformning med fremspring, hvor der i dag ikke er altaner, bevares og er med til at opløse den langstrakte facade.

Den tilhørende plan vises på næste side med forslag til generelle planændringer.



Økonomi

Støttet	91,0 mio
Ustøttet	68,5 mio

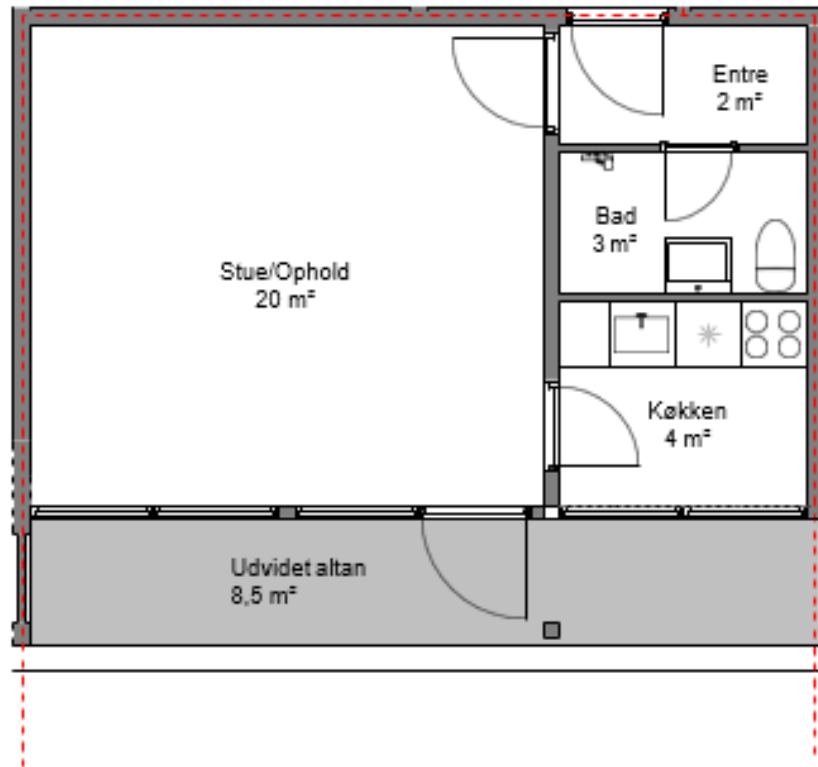
Hvad er indholdet i det nye forslag:

- Alle lejligheder miljøsaneres for farlige stoffer.
- Komplet nyt paptag med ensidig hældning.
- Nye ovenlys til opgange for røgventilation og bedre lysindfald.
- Komplet nye altaner til alle boliger.
- Alle lejligheder males komplet efter miljøsanering
- Nyt køkken og elinstallation til samme for alle lejligheder.
- Nye entredøre til opgangen efter miljøsanering.
- Nye radiatorer i alle lejligheder.
- Røgalarmer i alle lejligheder.
- Adgangskontrol og nye indgangsdøre til trappeopgang.
- Nye trægulve i alle lejligheder.
- Nyt ventilationsanlæg med genvinding med placering enten i kælder, trappe repos eller tag.

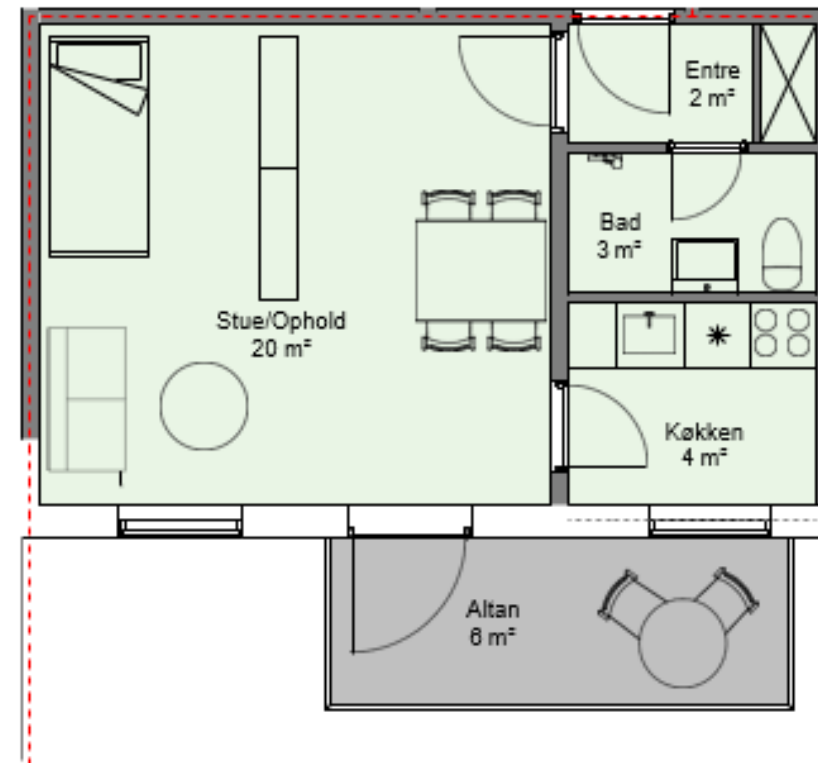
Hvad er indholdet i det nye forslag:

- Fællesrum renoveres med afsat beløb på 115.000 kr.
- Nye nedhængte lofter i primært gangområde for ventilationsfordeling.
- Kloakerør i terræn renoveres og udskiftes.
- Kloakerør under bygning strømpes til fodbøjning i kældergulv og døde ender lukkes.
- Flisebelægning foran blokke rettes op.
- Tegl på gavle nedbrydes og erstattes af ny højisoleret facade.
- Alle facader opbygges med nye vægge indvendig i malet gips og udvendig med naturskiffer.
- Nye vinduer overalt som kan tilpasses evt. ønsker om større lysindfald.
- Kælder vægge og øvrige kuldebroer isoleres, så risikoen for skimmel minimeres.
- Nye skabe i entre til opbevaring hvor dette er muligt.
- Der er afsat midler til delvis udskiftning af rør og teknik i kælder som belaster driften

Lejlighedsplaner Type A:

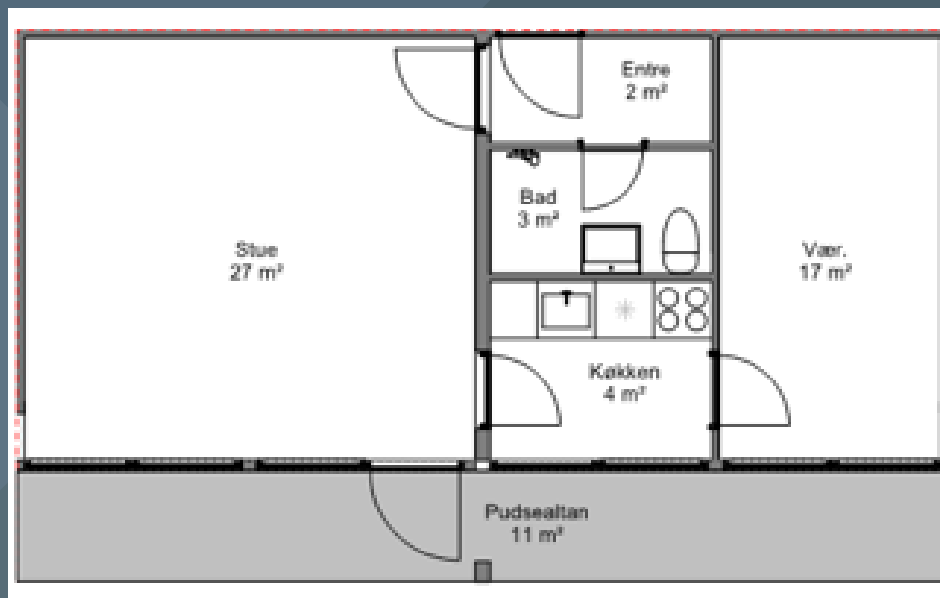


Eksisterende forhold
Type A, 1 vær, 42 m²
Skala: 1:75

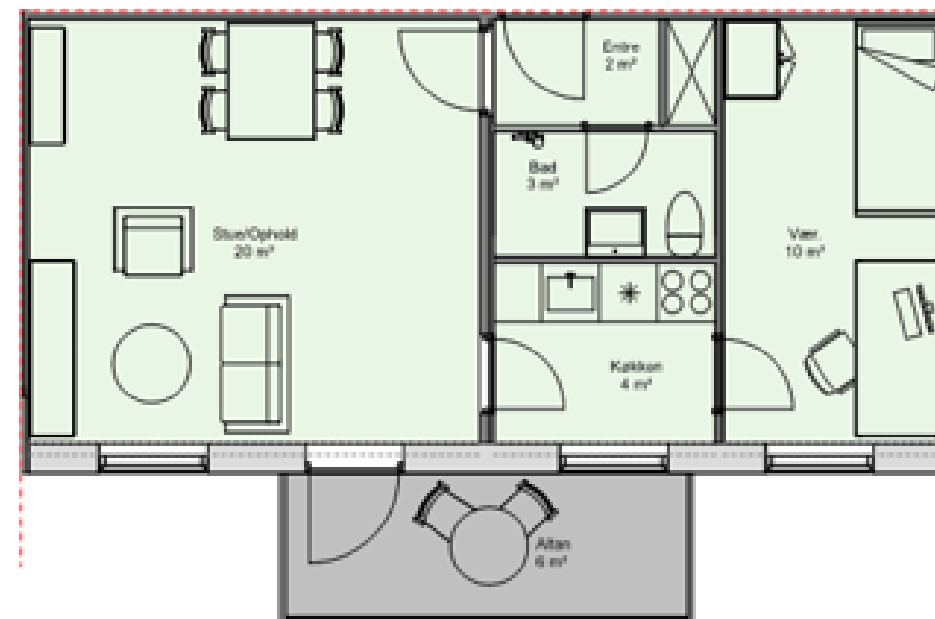


Fremtidig forhold
Type A, 1 vær, 42 m²
Skala: 1:75

Lejlighedsplaner Type B:

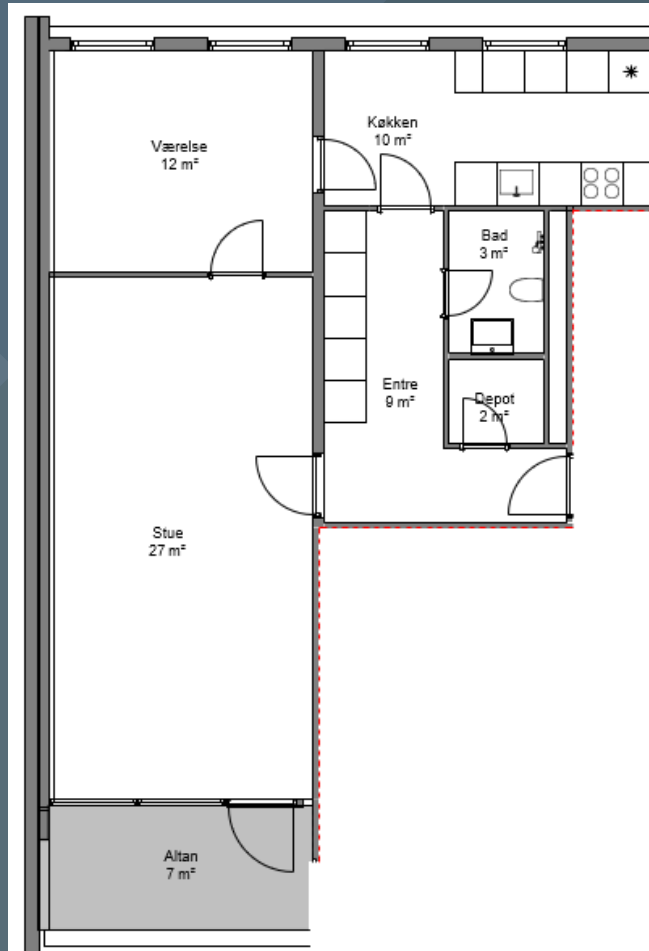


Ekisterende forhold
Type B, 2 vædr., 51 m²
Skala: 1:75

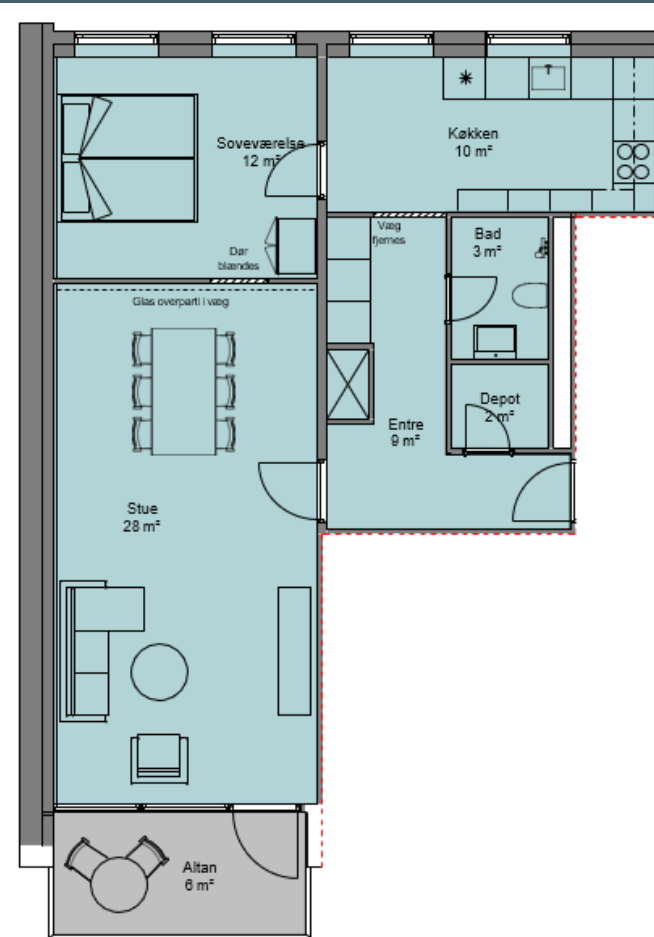


Fremtidig forhold
Type B, 2 vædr., 51 m²
Skala: 1:75

Lejlighedsplaner Type C:

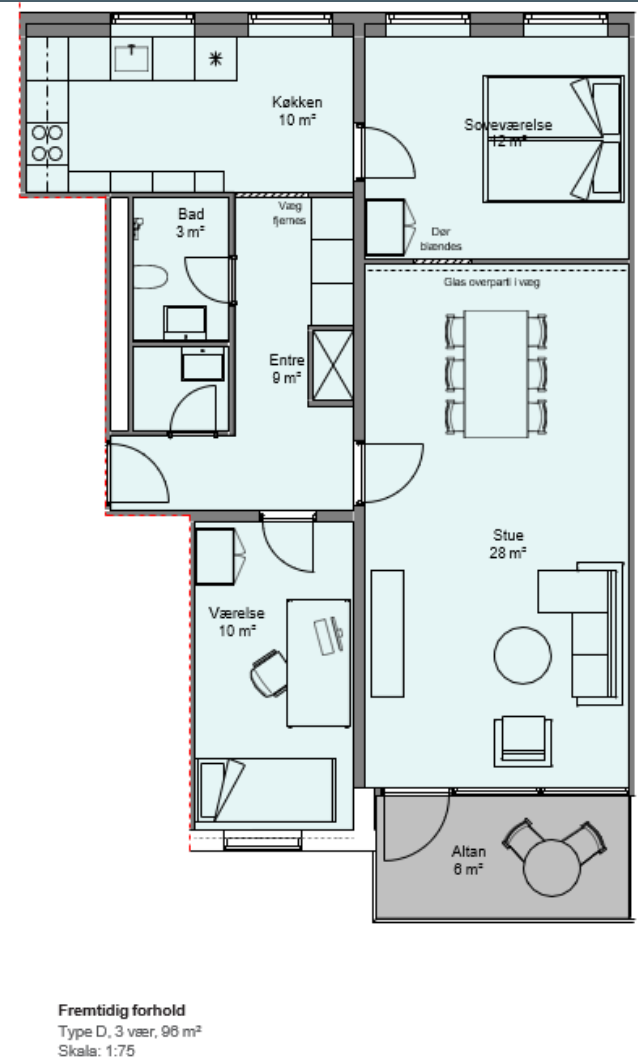
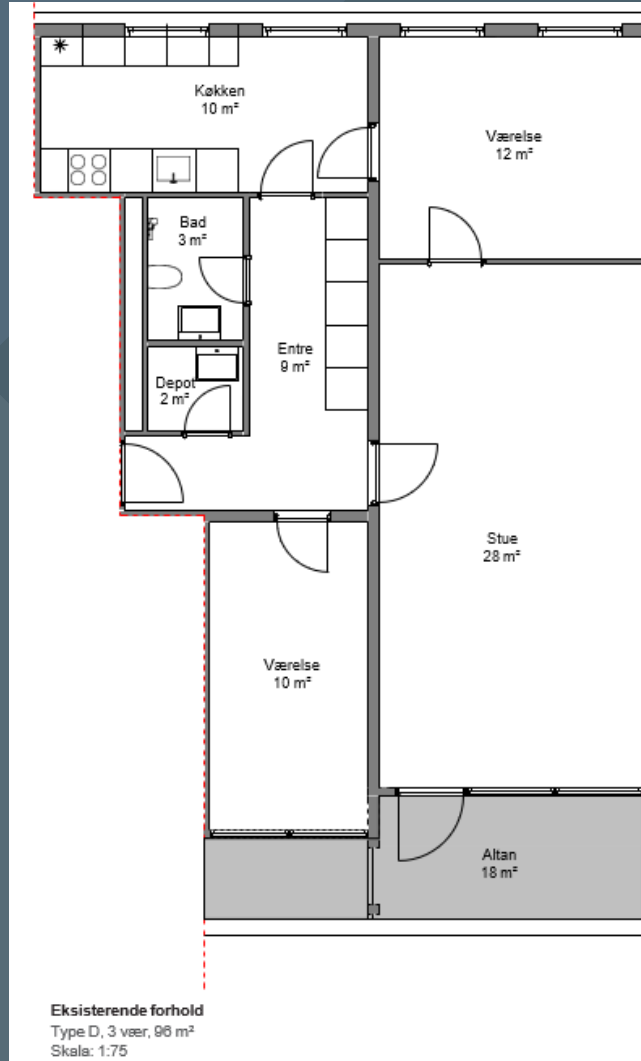


Eksisterende forhold
Type C, 2 værelse, 79 m²
Skala: 1:75

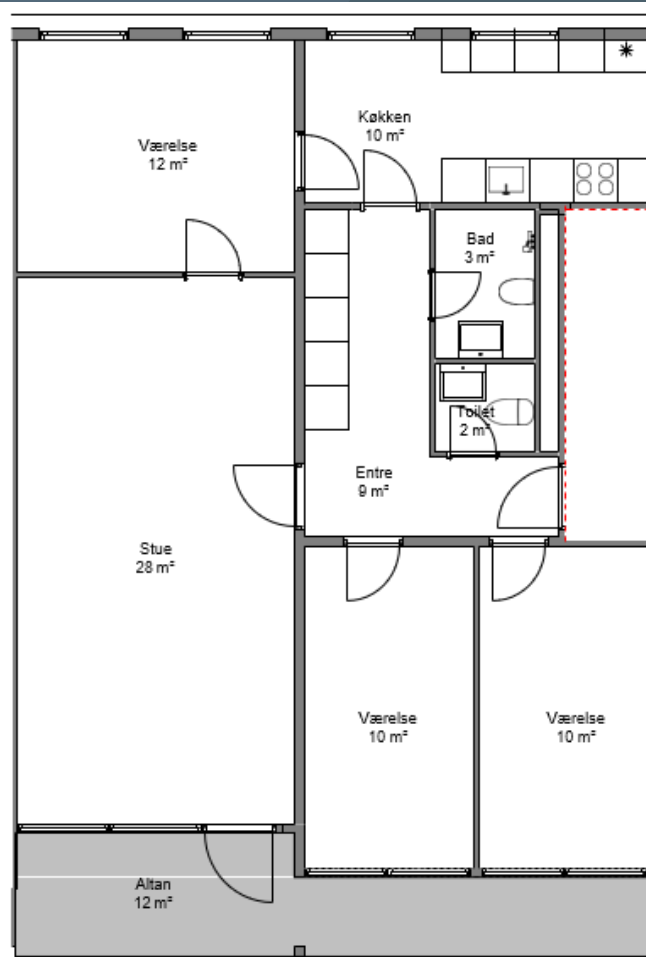


Fremtidig forhold
Type C, 2 værelse, 79 m²
Skala: 1:75

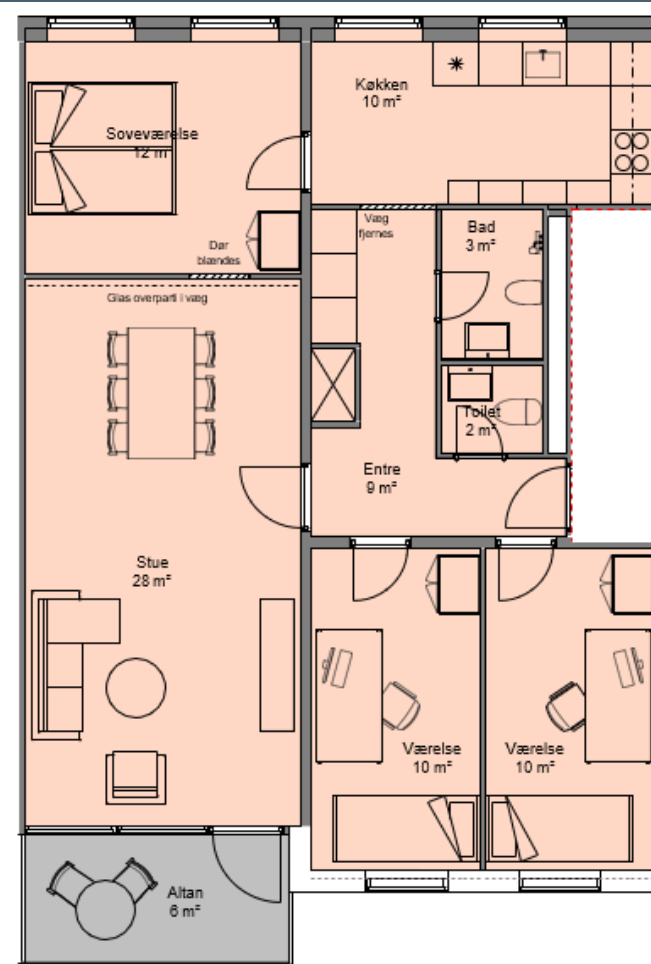
Lejlighedsplaner Type D:



Lejlighedsplaner Type E:

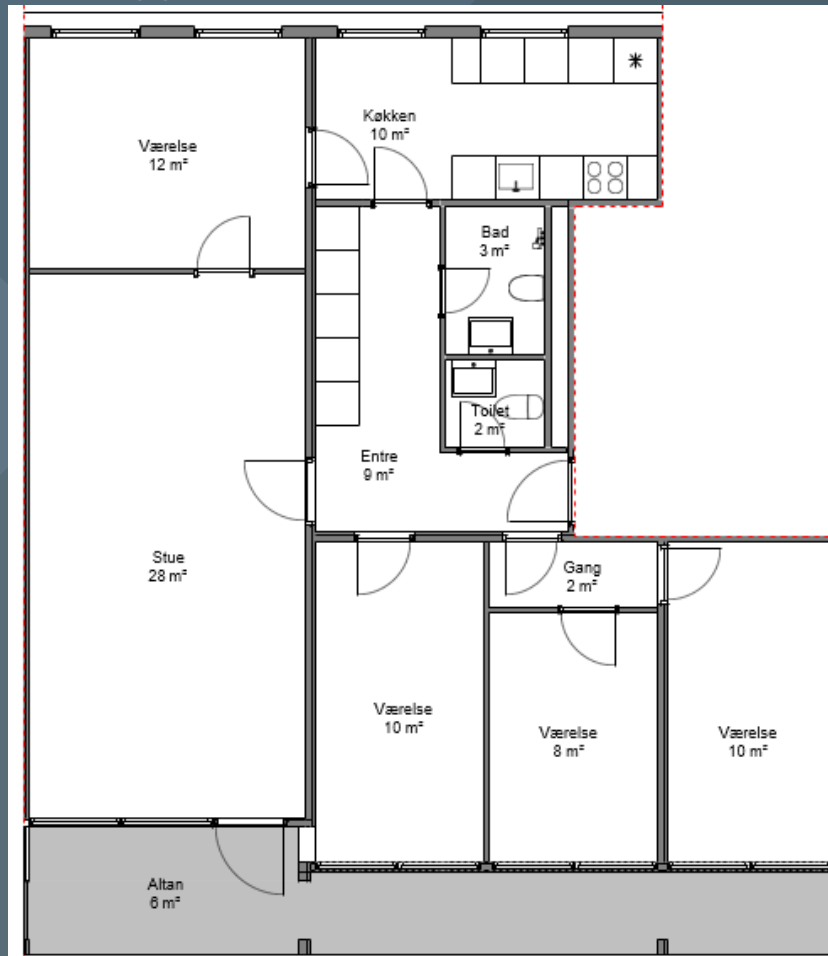


Eksisterende forhold
Type E, 4 vær, 109 m²
Skala: 1:75

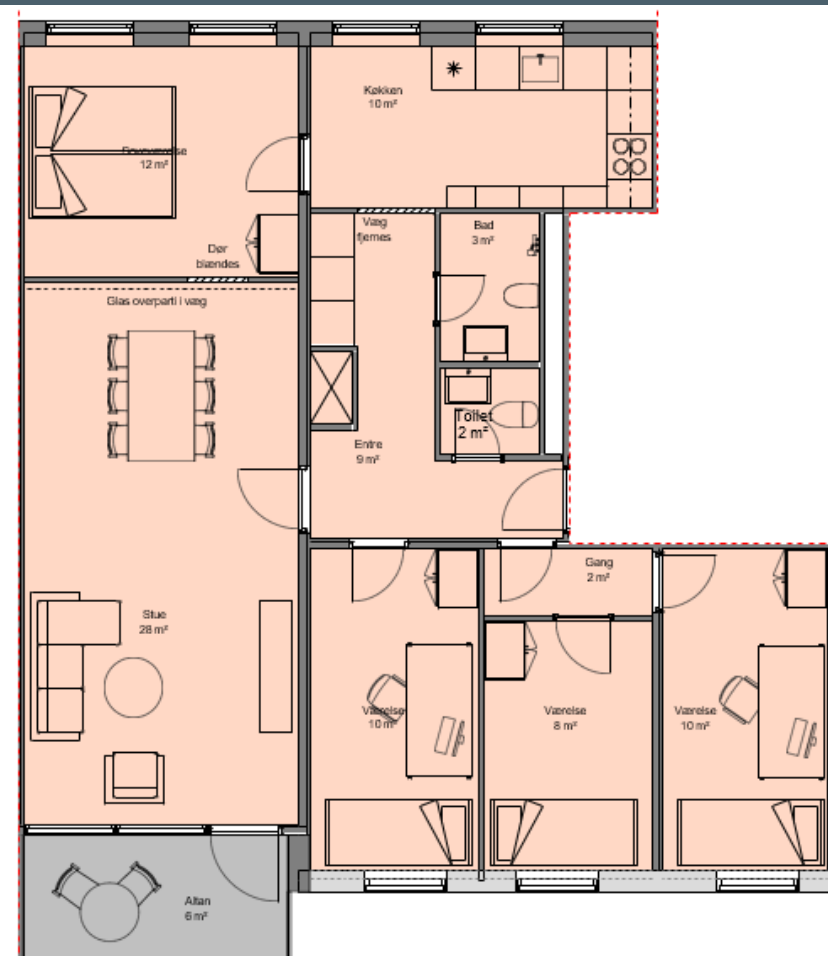


Fremtidig forhold
Type E, 4 vær, 109 m²
Skala: 1:75

Lejlighedsplaner Type F:



Eksisterende forhold
Type F, 5 vær, 115 m²
Skala: 1:75



Fremtidig forhold
Type F, 5 vær, 115 m²
Skala: 1:75

Tidsplan oplæg (foreløbig):

Evt. godkendelse i afdelingen	uge 25, 2023
Endelig godkendelse ved LBF og Kommunen	uge 36, 2023
Projektforslag/myndighedsprojekt afleveret	uge 49, 2023
Hovedprojekt til udbud/granskning	uge 14, 2024
PQ udbud afsluttet	uge 20, 2024
Udbud til Hovedentreprise vurdering af tilbud	uge 26, 2024
Proces skema B / Udførselsprojekt	uge 39, 2024
Byggeopstart	uge 40, 2024
Aflevering af byggeriet	uge 25, 2026

Huslejekonsekvens ved renovering.

Økonomi for renovering af BSB Erritsø	
Samlet udgift for renoveringen	159.500.000
Kapitaltilførsel	-500.000
Henlæggelser	-4.000.000
Tilskud fra egen trækningsret og Landsbyggefonden	-2.400.000
I alt til belåning	152.600.000
Årlig ekstra udgift	
Årlig ekstra ydelse på lån, støttet og ustøttet	6.972.000
I alt	6.972.000
Finansering	
Ekstra udgift i alt	6.972.000
Besparelse på årlig henlæggelser	-583.000
Ydelsesstøtte/Mankolån fra Landsbyggefonden	-4.728.554
I alt yderligere årlig driftsudgift	1.660.446

Huslejekonsekvens ved renovering.

Ændring af husleje ved gennemførelse af ombygning

BSB Erritsø

Nuværende bolig	Nuværende leje (2023)	Reelle m2 Nuværende	Stigning i leje pr. måned
Møllebo Allé 32-36 - Bygning E			
120 m2 - 4 vær.	kr. 6.336	102	kr. 1.700 - 2.023
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367
64 m2 - 2 vær.	kr. 3.664	49	kr. 1.000
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	91	kr. 1.803
134 m2 - 5 vær.	kr. 7.135	113	kr. 1.928
Møllebo Allé 38-42 - Bygning D			
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	89	kr. 1.602 - 1.926
51 m2 - 1 vær.	kr. 2.827	38	kr. 1.126
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367 - 1.697
120 m2 - 4 vær.	kr. 6.336	102	kr. 1.700
Møllebo Allé 44-48 - Bygning C			
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367 - 1.697
64 m2 - 2 vær.	kr. 3.664	49	kr. 1.000
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	91	kr. 1.803
134 m2 - 5 vær.	kr. 7.135	113	kr. 1.598 - 1.928
Møllebo Allé 50-54 - Bygning B			
105 m2 - 3 vær.	kr. 5.541	91	kr. 2.121
134 m2 - 5 vær.	kr. 7.135	113	kr. 1.598
87 m2 - 2 vær.	kr. 5.066	78	kr. 1.367 - 1.697
64 m2 - 2 vær.	kr. 3.664	49	kr. 1.000

Næste skridt

- Afstemning om forslaget kan godkendes
- Såfremt forslag godkendes, skal LBF endeligt godkende forslag inkl. fordeling mellem støttede og u-støttede midler.
- Kommunen skal godkende nyt facadeudtryk.
- Projektering og udbud
- Udførelse