



# FREDENSVEJ – AFD. 209 GLAMSBJERG



**STRATEGI FOR HELHEDSPPLAN**

## Civica - Strategi for renovering af afdeling 209

<b>Afd. navn:</b>	Fredensvej
<b>Afd. nr.:</b>	Afdeling 209
<b>Dato:</b>	19. februar 2018
<b>Rev. Dato:</b>	12. August 2019
<b>Udarbejdet af:</b>	Martin J. Svendsen

### **Vedrørende:** Rammerne for renoveringen af Fredensvej - afdeling 209 i Glamsbjerg.

#### Indholdsfortegnelse

Baggrund.....	3
Bygningens rammer .....	5
Udlejning.....	7
Drift/driftsøkonomi.....	8
Projektets mål og vision.....	9
Interessenter .....	10
Risikovurdering .....	11
Genhusning.....	12
Beboerhåndtering.....	13
Helhedsplanens omfang .....	14
Udbudsstrategi .....	15
Bygningsdele og tilstand .....	16
1. Tag.....	16
2. Ydervægge.....	17
3. Døre og vinduer.....	18
4. Altaner og Altangange.....	19
5. Etage adskillelse .....	20
6. Fundamenter og kælder.....	21
7. Vådrum.....	22
8. Afløb i jord og i bygninger .....	23
9. Tekniske anlæg.....	24
10. Øvrige bygningsdele .....	25
11. Areal udvidelser .....	26
Samlet gældende økonomi .....	27

Baggrund

Baggrund

Årsag til projektet

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

Afdelingen "Fredensvej" fremstår generelt nedslidt, med mange byggetekniske udfordringer. Her kan nævnes, defekt og utæt undertag, nedslidt tagbelægning, forkert udført dampspærre mod loft og skunk, manglende eller ødelagt fugtspærre i terrændæk samt i ydervægge mod terræn, mange kuldebroer, fugt indtrængen i vægge placeret under terræn, dårligt udført fuger i teglfacader, dårligt udført tagterrasser uden fugtspærre m.m.

Det er ikke muligt at lave hverken sammenlægning eller tilgængelighed i boligerne, grundet bygningens udformning og placering på grunden.

Ud over de byggetekniske udfordringer, er afdelingen på Fredensvej ligeledes økonomisk trængt. Der har i 2009 i forbindelse med en rekonstruktionen af Aarup Boligselskab (nu del af CIVICA), været udført en kapitaltilførselssag på kr. 1.005.000, til opretning af afdelingens økonomi, hvoraf særstøttelån udgør 3/5 = kr. 603.000. Dette har ikke haft den ønskede effekt.

Gennemsnitlige leje pr. m<sup>2</sup>/årligt for 2018 og 2019 er uændret, på kr. 842,90 m<sup>2</sup>. Dette er dog en meget høj årlig kvadratmeterleje, i forhold til andre familieboliger i området. Afdelingen har tidligere haft en del tomgang. I en periode omkring 2012-13 var der konsekvent tomgang i 3 boliger, hvilket gjorde at der i 2015 blev lavet et forsøg med nedsættelse af lejen, for disse tre lejemål. Lejetabet for disse tre lejemål, dækkes af organisationen med en nedtrapning på en 1/10 pr. år. Huslejenedsættelsen er derfor først helt udfaset igen i udgangen af 2026. Der har igen i 2019 været tomgang i 2 af de 3 lejemål organisationsbestyrelsen yder huslejestøtte til.

Der er igennem en årrække blevet holdt igen med vedligeholdelsen, dels for at holde huslejen nede og dels for ikke at lave lappeløsninger, når der er behov for en mere sammenhængende og samlet renovering. Man skal være opmærksom på, at afdelingen selv efter en gennemgribende renovering, vil være forholdsvis dyr at vedligeholde, idet bygningen består af mange kroge, kviste, vinduer m.m., ligesom økonomien ikke rækker til en renovering hvor alt kommer til at fremstå som helt nyt.

Den meget høje husleje og boligernes generelle nedslidte og ringe tilstand, betyder at huslejen ikke passer til den bo-kvalitet man betaler for, i forhold til CIVICA's tilsvarende familieboliger i samme stand.

En helhedsplan med hovedfokus på opretning af alle byggeskaderne samt højne boligkvalitet så den svarer til den nuværende husleje, er derfor eneste rigtige mulighed. En helhedsplan vil endvidere sikre, at den efterfølgende afdelingsøkonomi, kan klare den normale vedligehold igennem normale henlæggelser.

Eksisterende lejlighedsoversigt: Fredensvej – Afdeling 209					
Antal rum:	Type:	Adr.:	Antal	Størrelse	Tilgængelighed
2	1001	1, 2.	1	71 m <sup>2</sup>	Nej
3	1101	1D, st.	1	73 m <sup>2</sup>	Nej
3	1201	1, st.	1	93 m <sup>2</sup>	Nej
2	1301	1C, st.	1	48 m <sup>2</sup>	Nej
2	1401*	1A, st.	1	62 m <sup>2</sup>	Nej
3	1501	1E, 1.	1	73 m <sup>2</sup>	Nej
3	1601*	1, 1. tv.	1	94 m <sup>2</sup>	Nej
2	1701	1, 1. th.	1	88 m <sup>2</sup>	Nej
2	1801	1B, 1.	1	62 m <sup>2</sup>	Nej
2	1901	1F, 2.	1	56 m <sup>2</sup>	Nej
		<b>I alt:</b>	<b><u>10 stk.</u></b>		

*Eksisterende og fremtidige lejligheder er de samme, Der henvises til gældende eksisterende tegningsmateriale, hvor lejlighederne er præsenteret.*

*\*= Boligen er i tomgang jf. opgørelse af den 1/3 2019. Begge boliger er med årligt tilskud fra dispositionsfonden for at holde huslejen nede.*

Bygningens rammer – Forudsætninger og konditioner.	Bygningens Rammer
--	-------------------

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

Bygningens karakteristika:

Afdeling 209 Fredensvej er beliggende i Glamsbjerg på Sydvestfyn, Assens Kommune. Ejendommen er et stort byhus på ca. 720m<sup>2</sup> i tre plan, beliggende centralt i byen på hjørnet af Fredensvej og Søndergade, på matrikel nr.: 3p Glamsbjerg by Køng. Der er rigtig gode indkøbsmuligheder og offentlig transport, tæt på afdelingen.

Ejendommen er placeret på en sokkelgrund, med offentlig fortov og vej på to sider samt mod en privat naboejendom tæt op af bygningen på den tredje side.

Afdelingen blev oprettet som 10 familieboliger af forskellig størrelse, af Aarup boligselskab i 1994-95 i forbindelse med en byfornyelsessag. Bygningen rummede tidligere en kombineret privatejet butik samt lager for butikken samt et par private boliger på 1. sal. Den oprindelige bygning er opført 1922 og tilbygget i 1955 inden den blev ombygget til boliger i 1994-95. Afdelingen på Fredensvej, er en af kun tre CIVICA afdelinger i området.

Ejendommen er opført af røde teglsten, hvorpå der i stueplan er limet gule teglskaller. Ejendommen er opført uden udhæng. Tagbeklædninger er almindelige røde vingetegl.

Bygningens tilstand og forundersøgelser:

Ejendommen ses generelt nedslidt. Både boligernes køkken og bad er fra 1994 og ikke tidssvarende. Gulvene er nedslidte og trænger til udskiftning. Der mangler tilstrækkelig udsugning fra boligene og der ses en del skimmelvækst blandt andet som følge af mange kuldebroer. Fuger i murværk er mange steder mangelfulde, ligesom der flere steder er opfugtet murværk.

Generelt svarer boligernes stand ikke til det nuværende huslejeniveau. Der mangler endvidere et fælles rekreativt område.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen, blevet udarbejdet to tilstandsrapporter samt en miljøscreenings rapport:

- Byggeteknisk vurdering af Februar 2015, udarbejdet af Archidea Arkitekter A/S.
- Tilstandsvurdering af Maj 2017, udarbejdet af Sweco A/S.

Begge rapporter viser mange nedslidte og forkert udførte bygningsdele. Se under de enkelte bygningsdele.

Der er i forbindelse med tilstandsvurderingen foretaget miljøundersøgelser, der har vist høj forekomst af skimmelvækst. Radon koncentrationen ligger under grænseværdierne. Der er konstateret enkelte miljøfarlige stoffer, med karakteren "forurenede affald".

I forbindelse med en mulig renovering, vil plads til etablering af byggeplads og stillads være begrænset, som følge af den lille grund og dens beliggenhed.

Hvad skal som minimum renoveres?:

Et alt overskyggende problem er fugt og problemer med skimmelvækst samt dårlig indeklima i lejlighederne, grundet dårlig udsugning og fugtindtrængning ved terræn samt dårlige fuger i teglfacaden.

Flere bygningsdele har en begrænset rest levetid, heriblandt tag, badeværelsesgulve, facadefuger mv. Lejlighederne fremstår generelt med ældre og udtjente badeværelser, samt køkkener af ældre dato.

En samlet oversigt over helhedsplanens byggetekniske indhold, kan ses under afsnittet: "Helhedsplanens omfang". Følgende bygningsmæssige mangler kan ikke udbedres gennem almindelig planlagt vedligehold og skal som minimum udbedres:

- Kolde ydervægge.
- Skimmel- og indeklimate problemer.
- Nedslidt tag og forkert udført undertag.
- Renovering af fuger i teglfacaderne.
- Fugt i terrændæk og manglende isolering.
- PCB i lejlighed 1. sal tv.
- Udskiftning og renovering af forkert udført tag terrasser.
- Renovering af badeværelser.
- Udskiftning af vinduer og døre mod gaden.
- Renovering af utætte installationer

Udlejning

Udlejning	Udlejningsforhold
-----------	-------------------

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

Der har tidligere været stor tomgang i afdelingen. Det drejer i særdeleshed om følgende lejemål:

- 1401, Fredensvej 1 A st.
- 1601, Fredensvej 1, 1. tv.
- 1701, Fredensvej 1, 1. th.

Der ydes i 2019 et tilskud til lavere husleje for de tre ovenstående lejemål, på kr. 14.479. Tilskuddet nedskrives over 10 år, med 1/10 om året og vil være helt udfaset i 2025. Dette har ikke haft den ønskede effekt, da der igen ses en del tomgang. Det er et generelt problem for afdelingen og ikke kun relateret til de tre ovenstående lejemål.

Huslejeniveauet ligger højere end gennemsnittet af almene familieboliger i kommunen. Kommunens gennemsnitlige husleje ligger på 776kr/m<sup>2</sup> årligt<sup>A</sup> og til sammenligning er den gennemsnitlige husleje i afdelingen på Fredensvej, på 843kr/m<sup>2</sup> årligt (2019). Dette er en høj husleje, der vil blive problematisk, hvis den skal stige mere grundet en renovering.

Der er igen pt. 2 boliger i tomgang i afdelingen (Opgjort pr. 1/3 2019). Det drejer sig om lejemål 1401 og 1601, der begge er lejemål der i forvejen er med tilskud fra dispositionsfonden.

En generel opgørelse over fraflytninger i afdelingen de sidste 3 år, er følgende:

- 2017, 3. stk., svarende til en fraflytning på 30%. Fraflytning var en 3-rumsbolig og to 2-rumsboliger.
- 2018, 4. stk. svarende til en fraflytning på 40%. Fraflytningerne har kun været 2-rumsboliger.
- 2019, (opgjort pr. 1/3 2019), 1. stk. svarende til en fraflytning på 10%. Fraflytningen er en 3-rumsbolig.

Der er officielt følgende venteliste til afdelingen:

- 2-rums: 119 på venteliste
- 3-rums: 85 på venteliste.

I realiteten er der ingen eller få ansøgere på ventelisten. Tilbudsbreve udsendes til 10-15 ansøgere ad gangen, men alle udsendte tilbud er blevet afvist. Det er et kendt fænomen, at der ofte søges meget bredt ud fra den betragtning, at man altid kan sige nej.

<sup>A</sup>= Kilde, LBF statistik 2018.

Drift/driftsøkonomi

Driftsmæssige problemstillinger

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

Da afdelingen ikke har et tilstrækkeligt råderum i henlæggelserne til, at komme ordentlig i bund med problematikkerne, ses mange af byggeskaderne mere og mere problematiske. Der er derfor et stort behov for at få rettet på alle byggeskader på en gang og den vej igennem også fremtidssikre afdelingen og dens økonomi. Dette skal dog gøres på en sådan måde, hvor det nuværende huslejeniveau ikke bliver påvirket yderligere af renoveringen. Oprettning af byggeskaderne skal derfor også udføres, for at sikre afdelingens fremtidige drift.

Driftspersonale oplever en del udfordringer i det daglige arbejde, med afdelingens normale drift. Varme rør opleves underdimensioneret og kan til tider med hård frost, ikke både levere varmt vand og varme i radiatorer på samme tid. Badeværelser er nedslidte og linoleumsgulve ses ofte utætte. Der har været en større vandskade i en lejlighed i stueplan, grundet en utæt samling i varmeinstallationen.

Fuger i facadesten falder ud og de gule sten er kun på limede skaller, der falder af. Driftsafdelingen oplever at det er et problem, at der ikke er fjernaflæsning på hovedhane, som er placeret i et lejemål i stueplan

Driftspersonale får jævnligt klager fra beboere, der over vejstøj der kan høres i lejligheden grundet dårlige vinduer ud mod gaden. Der er utilfredshed med køkkener, der i nogen grad er nedslidte, ligesom hårde hvidevarer er af ældre dato med højt energiforbrug.

Personalet ønsker garageanlægget fjernet. Bygningen er nedslidt, og der bruges mange midler på maling og vedligehold af garageanlægget. Afdelingen har ikke et indbydende fælles udeareal, så området hvor nuværende garageanlæg er placeret, kunne med fordel ændres til et grønt rekreativt fælles område.

Hoved måler på fjernvarmen er placeret i lejemål 1201 og den er ikke med fjernaflæsning.



Projektets vision, mål og succeskriterier	Målsætning
---	------------

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

**Visionen for helhedsplanen er:**

Med baggrund i målformuleringen "Udvikling og vækst", som er et punkt i Civica's vision, er nedenstående vision for afdelingens renovering udformet.

- At afdelingen med sin centrale placering og særlige bygningsmæssige udtryk, bliver et eftertragtet sted at bo.

Visionens baggrund er, at fremtidssikre afdelingens boliger og fællesområder, samt at der bliver rettet op på de mange byggeskader, så det fremtidige driftsbudget i højere grad kan modsvarer det almindelige behov for vedligehold, og derigennem at afdelingen vil være i stand til at klare sig selv, uden ekstra ordinært tilskud fra dispositionsfonden.

**Målsætning/Formålet med helhedsplanen er:**

Formålet med renoveringen er sammen med visionen, at boligerne og afdelingens kvaliteter som helhed, igen kan tiltrække beboere og der igennem sikre at der ikke igen opstår tomgang i afdelingen. Dette gøres ved:

- At sikre boligerne har den rette og lave leje, der svarer til boligernes kvalitet og beliggenhed.
- At boligerne får et sundt og godt indeklima, hvor de nuværende fugt og skimmelproblemer er fjernet
- At opdaterer køkken og badeværelse så boligerne fremstår som mere attraktive.
- At få rettet op på de mange byggeskader, så der ikke længere er en øget risiko for yderligere skader.
- At højne kvaliteten af boligerne, så huslejeniveauet i højere grad svare til boligens fremtræden.
- At renoveringen er med til at sikre afdelingens fremtidige driftsøkonomi, så henlæggelserne kan dække det fremtidige planlagte- og periodiske vedligeholdelsesbehov.

**Succeskriterie for helhedsplanen er:**

At renoveringens udførelse ikke kommer til at påvirke huslejen, da husleje niveauet før renoveringen, i forvejen er højere end gennemsnittet for områdets øvrige almene familieboliger.

At der 3 mdr. efter renoveringen gennemførelse, ikke er tomgangsboliger i afdelingen.

At der 1 år efter renoveringens gennemførelse, stadig ikke er sket fraflytninger i afdelingen.

Interessenter

Interessenter	Vigtige interessenter i forbindelse med renovering.
---------------	---

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

<b>Interne interessenter og arbejdsgruppe:</b> <i>(Arbejdsgruppens medlemmer, varierer fra fase til fase)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afdelingens beboere</li> <li>• Afdelingsbestyrelsen</li> <li>• Organisationsbestyrelsen</li> <li>• Civicas ledelse</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udlejningsafdelingen (leder)</li> <li>• Genhusningsafdeling (leder)</li> <li>• Driftspersonalet (Inspektør)</li> <li>• Driftspersonalet (Ejendomsmester)</li> <li>• Økonomiafdelingen (Medarb.)</li> <li>• Kommunikationsafdelingen - (Leder)</li> <li>•</li> </ul>
<b>Myndigheder:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assenskommune – Støttet byggeri</li> <li>• Assens kommune, Trafik og byg. (der skal være stillads på offentlig vej og sti.)</li> <li>• Byggeskadefonden</li> <li>• Landsbyggefonden</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
<b>Udførende interessenter:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arkitekt</li> <li>• Ingeniør</li> <li>• Entreprenør</li> <li>• Forsyningsvirksomhed- Fjernvarme</li> <li>• Forsyningsvirksomhed- Vand/Kloak</li> <li>• Måler leverandør (BA-Tech)</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Bygherrerådgiver/Kristian Hvass)</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
<b>Øvrige interessenter:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naboer. (Den ene nabobygning er meget tæt på vores afdeling)</li> <li>• Långiver og revisor</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>

Risikovurdering

Risikovurdering Risikovurderingen	
Farvekode: <b>Grøn</b> : mindre risiko / <b>Gul</b> : middel risiko / <b>Rød</b> : Stor risiko	
<input type="checkbox"/> - Arbejdet pågår <input checked="" type="checkbox"/> - Færdig/Afklaret	
Tekst:	
<b>Rød</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udgravning i forbindelse med fugtsikring af fundamenter. Det er offentlig vej/fortov, med forsyningsledninger under. Er der plads til at udfører arbejdet og er der risiko for skade på ledninger</li> </ul>
<b>Gul</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggepladsforhold, håndværkerparkering og beboerparkering, skal være inden for det samme meget lille område. Der er ikke plads nok til dette.</li> <li>• Der skal etableres stillads på offentlig vej/fortov. Risiko for krav om afspærring samt besværliggjort materiale adgang til stillads.</li> <li>• Svagt beboer demokrati. Der er kun 10 beboere, så der skal ikke meget til, før der kan blive stemt nej.</li> <li>• Der skal etableres stillads på nabo ejendom, både i forbindelse med gavlarbejde og garage nedbrydning. Der er risiko for skade på nabogrund/ejendom i den forbindelse?. Vil nabo modsætte sig stillads på grunden?</li> </ul>
<b>Grøn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beboerklager grundet renovering pågår mens de stadig bor i afdelingen.</li> <li>• Naboklager i forbindelse med renovering af gavl murværk og nedbrydning af garage.</li> </ul>
<p>Risikoanalyse i forbindelse med forundersøgelserfasen, har ovenstående overskrifter. Se også bilag A til "Strategi for helhedsplan".</p> <p>Rådgiver skal udarbejde grundig risikoanalyse og risikolog, i forbindelse med den endelige projektering af helhedsplanen, hvor ovenstående risici er indarbejdet.</p> <p>Det er vigtigt, at der i forbindelse med entrepriseudbuddet, bliver lavet en risikolog så alle kendte risici er lokaliseret. Der skal laves en 100% registrering af eksisterende forhold inkl. nødvendige destruktive undersøgelser, inden projekteringen.</p> <p>Der skal laves en kommunikationsplan, for håndtering og informering af beboer samt klager.</p>	

Genhusning	Strategi for genhusnings omfang.
------------	----------------------------------

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

I forbindelse med renoveringen, skal der ske en 100% genhusning.

For at holde omkostningerne til genhusning nede, bliver renoveringen planlagt således, at alt udvendigt arbejde laves først imens beboerne stadig er i egen bolig. Det betyder en kortere genhusningsperiode og der igennem færre genhusningsomkostninger. Selve genhusningens omfanget forventes at skulle være maks. 3 mdr. for stueplanslejlighederne, 2 mdr. for 1. sals lejlighederne samt 2,5 mdr. for 2. salslejlighederne.

Der er umiddelbart ikke nogle tomme boliger der kan benyttes til genhusning, i Civicas øvrige afdelinger i Glamsbjerg. Retningslinjerne ved genhusning er, at man skal genhuses til en passende bolig i samme type og størrelse som man kommer fra. Det vil sige etagebyggeri og det har vi ikke andre af i byen. Der er 2 andre afdelinger i Glamsbjerg. Den ene afdeling i byen er et kommunalt bosted med 100% kommunal henvisningsret og den anden afdeling i byen, er 46 lejemål som tæt/lav bebyggelse. Afdelingen på Fredensvej er et etagebyggeri, så reelt er der ikke mulighed for, at blive genhuset i det nærområde man kommer fra.

Genhusningen påtænkes derfor udført efter nedenstående strategi:

Der holdes to boliger i afdelingen i tomgang ved indvendig renoveringsstart. Tomgangsboligerne benyttes herefter til genhusningsboliger, imens beboerens egen bolig renoveres. Med baggrund i lignende renoveringer, har det ikke været et problem at lave en udvendig renovering imens beboerne blev boende. Dette skal selvfølgelig italesættes grundigt over for beboerne.

Det vil sige der kun laves midlertidige genhusninger internt i afdelingen.

Genhusningsstrategien har følgende konsekvenser:

- De to boliger der vil blive benyttet til genhusningsboliger, er de boliger der bliver renoveret sidst. Det giver ikke mening at lave en normal istandsættelse mellem genhusningerne, når genhusningsperioden ikke er længere end et par måneder. De to genhusningsboliger vil derfor blive belastet yderligere af mange ind- og udflytninger.
- Den samlede renovering vil blive længere end en traditionel renovering, hvor en hel opgang eller blok bliver tømt før renoveringen starter, fordi der kun renoveres to boliger indvendigt ad gangen.
- Beboerne kommer til at "bo" på en byggeplads i lang tid, med byggestøj og byggerod.

Ovenstående skal håndteres med meget tæt dialog, så alle beboere føler sig tryk ved renoveringen.

Der er aftalt, at hvis nuværende genhusningsstrategi begynder at give meget uro fra beboerne, kan der eventuelt blive åbnet for genhusning uden for Glamsbjerg. Dette er dog kun til Aarup såfremt der er tomme boliger.

Der kan eventuelt også gives en kompensation i form af nedsat leje i byggeperioden. Dette aftales endeligt, når genhusningstidspunktet ligger fast. Der afsættes 1000kr./mdr. pr. lejemål, som buffer der kan komme i spil hvis det vurderes nødvendigt.

Der vil blive tilbudt hjælp til nedpakning i forbindelse med flytningen.

Genhusningsteam holder i tæt samarbejde med udlejningsteam, øje med fraflytninger i afdelingen, så det kan sikres at der kan laves to genhusningsboliger til renoveringsstart. Såfremt det ser ud til at der ikke er den fornødne fraflytning, udarbejdes der en plan B i projektgruppen.

Beboerhåndtering

Beboerhåndtering

Beboerhåndtering og beboerdemokrati

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

Renoveringen påtænkes planlagt ud fra, at beboerne skal blive boende under en del af renoveringen. Det vil sige, at beboerne skal blive boende mens alt udvendigt arbejde udføres, samt tag og vindues udskiftningen. Dette gøres for at holde omkostninger til genhusning nede. Det er derfor vigtigt med en god forventningsafstemning med alle beboere. Dette gøres i første omgang igennem 2 informationsmøder. Dette kan blive suppleret med individuelle møder mellem genhusningsteamet, inspektør, beboer, projektleder og eventuelle rådgiver, hvis dette viser sig nødvendigt. Beslutning om individuelle møder afklares, under de to første beboerinformøder.

Det er meget vigtigt med en grundig, fyldestgørende og tæt kommunikation med beboerne. Det er vigtigt at der under beboerinformationsmøder samt beboerinfo blade/breve, tydeligt bliver gjort opmærksom på, at der selvfølgelig vil være en del gener for beboerne når de skal blive boende under dele af renoveringen. Det skal tydeligt fremstå for alle beboerne, at renoveringen er meget nødvendig og at der selvfølgelig vil blive gjort alt for, at minimere generne under renoveringen mest muligt.

Det er vigtigt at alle spørgsmål/henvendelser fra beboerne både før og under renoveringen, hurtigt og fyldestgørende bliver besvaret. Beboerne bliver gjort opmærksom på, at spørgsmål hurtigst vil blive besvaret, hvis det sker igennem helhedsplanens hjemmeside. Der skal udarbejdes en egentlig kommunikationsplan.

Det påtænkes at lave en beboer workshop, hvor de selv kan få indflydelse på valg af overflader. Det vil sige badeværelsesklinker, køkkenbordplader og låger samt evt. udformning af køkkenerne, samt omformning af haven. Endelig beslutning om workshop, tages i arbejdsgruppemøde inden beboerafstemningen.

Helhedsplanens omfang

Helhedsplanen omfang	<p>Samlet overordnet oversigt over den forventede fysisk helhedsplan, .</p> <p>Oversigten kan hjælpe med til at få overblik over det forventede arbejde der skal udføres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oversigt over renoveringsarbejder – Boligerne</li> <li>• Oversigt over renoveringsarbejder - Øvrige bygningsdele.</li> </ul> <p>Oversigten viser kun renoveringen i overskrifter. En mere detaljeret oversigt, kan findes på de efterfølgende side, oplistet jf. BSF bygningsdele 1 til 11.</p>
----------------------	--

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

<p><b>Boligerne</b> (Arbejder der direkte berører beboernes bolig)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye kviste og ovenlys på 2. sals boliger. De to små altaner på 2. sal nedlægges.</li> <li>• Nye vinduer mod gaden, med lyd isolering.</li> <li>• Udskiftning af vinduer i gårdrum.</li> <li>• Nyt terrændæk og gulve i stueplans lejlighederne.</li> <li>• Nye lofter/gipsvægge mod loft og skunk samt ny dampspærre på 2. sals lejlighederne.</li> <li>• Udskiftning af alle køkkener.</li> <li>• Etablering af nyt vindue i lejlighed med køkken uden vindue.</li> <li>• Etablering af ventilation i alle boliger</li> <li>• Udskiftning af alle emhætter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revner i indervægge udbedres.</li> <li>• Udskiftning af badeværelser i alle boliger.</li> <li>• Renovering af vand og varmforsyning i alle boliger.</li> <li>• Skimmelsanering i stueplan.</li> <li>• Udskiftning af alle gulve på 1. og 2. sal inkl. etablering af trinlydisolering.</li> <li>• Maling af lejligheder efter renoveringsarbejder.</li> <li>• Udskiftning af alle indvendige døre og paneler mv. (hænger sammen med ventilations arbejder og gulve)</li> <li>• Etablering af røgalarmer tilsluttet 230V</li> </ul>
<p><b>Øvrige bygningsdele</b> (Arbejder der kun indirekte berører beboernes bolig)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udskiftning af tag og undertag.</li> <li>• Stabilisering og fastgørelse af tagkonstruktion</li> <li>• Generel renovering af ødelagt murværk og fuger.</li> <li>• Stabilisering af gavltrekant.</li> <li>• Fugtspærre mellem fundamenter/sokler og murværk i stueplan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovering af stor tagterrasse.</li> <li>• Renovering af udvendige trapper.</li> <li>• Reetablering af terræn og støttemure.</li> <li>• Nedrivning af garage og etablering af grønt fælles opholds område i stedet.</li> <li>• Udskiftning af sålbænke.</li> <li>• Udskiftning af tagrender og nedløb.</li> <li>• Reparation af gesimser.</li> </ul>
<p><b>Mulige besparelsepunkter</b> (Arbejder der indarbejdes som særskilte punkter i projektet, der så skal kunne fravælges såfremt licitation ligger over budget. Besparelsepunkter der alle er gruppe 3 arbejde, 100% u-støttet)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablering af nyt vindue i lejlighed med køkken uden vindue.</li> <li>• Udskiftning af alle indvendige døre samt facade døre til opgang.</li> </ul>	

Udbudsstrategi

Udbudsstrategi	Oversigt over udbudsstrategien
----------------	--------------------------------

- Arbejdet pågår

Tekst:

- Færdig/Afklaret

Udbudsform og strategi for både totalrådgiver udbud samt entreprise udbud , afklares/påbegyndes først endeligt, når beboerafstemning er afholdt.

Flere muligheder skal afklares:

Begge udbud vil ligge under tærskelværdi, så der påtænkes udbudt som underhåndsbud med kun 2 bydende. Det overvejes om entreprise udbuddet bedst kan udbydes som fagentrepriseser, eller om det skal være en samlet hoved entreprise. Rådgiver kommer med redegørelse for bedste entrepriseform samt begrundelse.

I begge entrepriseformer skal der undersøges, om det giver værdi at lave en projektoptimeringsproces umiddelbart før byggestart.

Bygningsdele og tilstand

Reference LBF ark:	1. Tag	Omfatter alle former for tage inkl. tagkonstruktion og lofterne. Kviste, ovenlys, skotrender, tagrender o.l. er også omfattet.	
	Fordeelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
01a			Udskiftning af tagbelægning inkl. evt. fast undertag
01b			Nye Kviste
01c			Nye ovenlys
01d			Tagrender og nedløb
01e	X	Udskiftning af fladtagskonstruktion	
		75.000 kr.	1.067.200 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- Tag og undertag udskiftes (rest levetid maks. 5 år (2017)).
- Fastgørelse af remme til væg, samt fastgørelse/forankring af spær konstruktion.
- Det anbefales, at terrassen og altanerne nedlægges og konstruktionerne ændres til tagdækning, ved tagterrassen opbygget som build-up tag med træspær og tagpapdækning, samt ved tagaltaner opbygget med hanebåndsspær og tegltag som tilstødende tagflade.
- Tagrender og nedløb skiftes ved udskiftning af tag.
- Tagvinduer skiftes samtidig med udskiftning af tagdækning.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 4-6 og 13-14

Bemærkninger:

Tilstand (tag):

Tagflader er begroet med mos og alger. Undertag er nogle steder samlet som "flyverstød" (uden underliggende spær). Skunke er udført som en varm konstruktion. Dampspærre i skunke er udført uden tapede samlinger.

Tilstand (altaner, kviste):

Opbygning med tagterrasse og tagaltaner er udført i 1994. Der er konstateret skade i tagpappen ved inddækningen mod murværk over bræddebeklædning. Opbygningen betragtes som risikofyldt og lever ikke op til Byggeskedefondens krav til robusthed, idet fonden ikke accepterer tagterrasser opbygget på konstruktioner af træ. Desuden er der kun et afløb fra terrassen og der er ingen udspyr til sikring mod at terrassen, som er beliggende i et lukket areal, bliver oversvømmet. Konstruktionen er desuden udsat for fugt- og temperaturpåvirkninger, hvilket kan resultere i utætheder, op fugtning og skimmelvækst.

Ovenstående afsnit er fra tilstandsrapporten. Det skal dog her præciseres, at den største tagterrasse til lejemål i to niveauer skal bevares, men renoveres.

De 2 små altaner på 2. sal skal nedlægges. Nye kviste rettes til udgave uden altandør og tagbelægning føres igennem under nye kviste (afsat 50.000kr. pr. kvist).



Reference LBF ark.	2. Ydervægge		Omfatter alle former for ydervægge inkl. bagvægge. Karnapper, udestuer o.l. er også omfattet.
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
03a			Reparation af murværk
03ax			Reparation af murværk (forhøjelse af budget)
03b			Reparation af gesimser
03d		Om-muring af gavltrekant	
		200.000 kr.	575.000 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- Murværk renoveres med udskiftning af defekte sten og udbedring af fuger. Der udføres tiltag, hvor sålbænke ændres til mere funktionel udformning.
- Reposer ved udvendige trapper ændres i udformning, således at murværk under disse ikke op fugtes.
- Inddækninger ved tag renoveres og gesimser reparerer.
- Der skal udføres en skimmelsanering hvor indvendige forsatsvægge demonteres og bortskaffes. De indvendige vægoverflader afrenses og malerbehandles. For udførelse skal radiatorer, køkkenelementer m.v. som er placeret langs facader demonteres – eventuel afrenses - og genmonteres.
- Revner i letbeton vægge udbedres.
- Gavltrekant på gavlen mod syd om-mures. Udføres med fastgørelser til spær konstruktion.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 7-10

Bemærkninger:

*En del af murværket er i dårlig stand med fuger som er faldet ud og defekte sten. Under reposer og ved sokler er der mosbegroninger i fugerne. Ved flere gesimser er pudsen krakeleret og faldet af. Ved og under sålbænke er der grønne aftegninger og tegn på opfugtning af murværket. Sålbænke er udført uden vandnæse.*

Facaderne har mange kuldebroer, der medfører kolde indvendige overflader, afhængig af udetemperaturen. Ved de utætte fuger trænger vand ind i murværket. Dette er også tilfældet under vinduer, hvor sålbænke uden vandnæser medfører, at vand ledes ned ad muren og ind ved utætheder. Dette gør sig ligeledes gældende under trappereposer.

Der er konstateret massiv vækst af skimmel på vægsider bag forsatsvægge.

Gavl mod syd blev beskadiget under stormen i 1999. Der er foretaget udbedringer, men der er kraftige revner i gesimsen. Der er foreskrevet om-muring af gavltrekant, men dette skal undersøges i forhold til om dette er nødvendigt, eller om fastgørelse og stabilisering er tilstrækkelig. Restbeløb flyttes til u-støttet arbejde til udskiftning af øvrige vinduer. Der er konstateret revner i gavlvæg i stueplan ud mod Fredensvej. Om det er rystelser i forbindelse med tung trafik vides ikke. Forholdene undersøges nærmere.

Lyd-regulerende løsninger i lodrette og vandrette lejlighedsskel bør undersøges ifm. Renovering.

Miljø-/skimmelsanering under dette punkt, er prissat under punkt 10.

Murbinderes tilstand skal undersøges nærmere inden endeligt entreprise udbud udarbejdes. Det er normalt støttet arbejde, såfremt bindere er ødelagte/rust angrebne. Det skal ligeledes undersøges om der er faste bindere, da den oprindelige bygning er fra 1922.

Reference LBF ark.	3. Døre og vinduer	Omfatter alle former for udvendige døre og vinduer. Porte, lemme o.l. er også omfattet, ligesom sålbænke og inddækninger.	
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
03c			Sålbænke
04a	X	Vinduer mod gade (Lyd)	
04b	X	Franske altandøre (lyd)	
		456.000 kr.	165.000 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- Vinduer og døre placeret i facader mod gader skiftes til lavenergi vinduer med lydruder.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 12

Bemærkninger:

*Vinduer og udvendige døre er i træ med termoruder. De er udskiftet i forbindelse med ombygningen i 1994. Der er stor vedligeholdelses krav til vinduer/døre i træ.*

*Vinduer/døre har en forventet restlevetid på maks. 7 år (2017).*

*Sålbænke er udført uden vandnæse.*

Der er ikke entydigt afsat midler til udskiftning af vinduer/døre i facaderne i gårdrummet. Alle vinduer skal dog udskiftes, hvis dette kan holdes inden for afsatte økonomi. Der laves punkt på TBL med udskiftning af resten af vinduerne som optionspris. Der er afsat 12.000kr. pr. vindue med lydglas, i alt 33 vinduer. Dette vurderes for højt. Der er 21 vinduer i gårdrum der også skal skiftes.

Lejlighed 1401 og 1801, har et meget mørkt køkken og badeværelse. Det skal undersøges, om der kan indarbejdes et vindue i hver af disse rum i de to lejligheder. Dette skal dog stadig kunne holdes inden for afsatte økonomi.

Der er afsat midler til 4 franske altaner. To af disse er på anden sal. Her skal hele kvistene i stedet skiftes. Der skal indarbejdes vinduer uden en dør/fransk altan. Det vil sige, tagfladen skal føres under vinduer og der skal etableres skunkvæg i boligen, i stedet for de to franske altaner, der er lagt op til i budgetarket. Dette burde være udgiftsneutralt i forhold til budgetarket. Økonomien i forhold til de sidste 2 franske altaner, der er afsat i budgettet, flyttes de til udskiftning af vinduer i gårdrum, svarende til 30.000kr.

Reference LBF ark.	4. Altaner og Altangange	Omfatter alle former for altaner og altangange af beton, stål, træ m.v. Søjler, bjælker og bæringer til altaner /altangange er også omfattet.	
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
		0 kr.	0 kr.

Arbejder if. tilstandsrapport:

- Se under afsnit 01 tag.

Tilstandsrapport:

Bemærkninger:

Tagterrassen på 2. sal lejemål 1701, er beskrevet og prissat under punkt "1. Tag".

Reference LBF ark.	5. Etage adskillelse	Omfatter alle etageadskillelser inkl. hele dækkets opbygning inkl. gulve og lofter. Etageadskillelser over kældre, teknikgange o.l. er også omfattet.	
	Fordeelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
05b		Nye terrændæk stuelejligheder	
05c	X	Ny gulvbelægning	
05cx			Ny gulvbelægning (rest)
05f			Nye trægulve
05e			Ny dampspærre og lofter i taglejligheder
		520.000 kr.	669.000 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- Eksisterende terrændækskonstruktion opbrydes og erstattes med ny konstruktion, opbygget med kapillarbrydende lag og beton.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 15

Bemærkninger:

*Gulvniveauet i stueplan, ligger under udvendigt terræn og kan derfor ikke overholde krav om niveaufri adgang.*

*Etagedæk konstruktion med overliggende gulvopbygning kan ikke opfylde krav i BR15 til lydisolering gennem vandret lejlighedsskel. Beboere klager over manglende trinlyds isolering. De oplever at de kan høre ovenliggende beboere.*

*Dampspærre i skunke og lofter er utætte og ses uden tapede samlinger.*

Afsat beløb for gulve i alt: 669.000kr. er inkl. trinlyds regulerende foranstaltninger. Lejligheder i stueplan er støttede, resten er ustøttet.

Afsat beløb for terrændæk i alt: 400.000kr. er inkl. fugtsikring og ekskl. gulvbelægnings.

Afsat beløb for lofter på 2. sal i alt: 120.000kr. er ekskl. malerbehandling.

Reference LBF-ark.	6. Fundamenter og kælder		
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
	Omfatter alle typer fundamenter og terrændæk samt bygningsdele i kælder. Pælefundamenter, brøndfundamenter, fundamentsbjælker o.l. er omfattet, ligesom udvendige kældertrapper og lyskasser er omfattet.		
02a		Fugtspærre mellem fundament og murværk	
02b		Fugtsikring og varmeisolering af sokler	
02bx			Gravearbejde mv. (jf. kalkulation)
		780.000 kr.	268.125 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- Det skal undersøges, om der er en vandret fugtspærre mellem fundament og murværk. Hvis dette ikke er tilfældet, skal det etableres. Der er flere metoder for udførelse heraf. Dette er beskrevet i pjecen "Få bugt med grundfugt i ældre ejendomme". Vejledning til bygningsejere udarbejdet af GI – Bedre Boliger, marts 2007.
- Der skal udføres udgravning langs sokler. Soklerne afrenses, puds reparerer og der skal udføres en udvendig fugtsikring og varmeisolering. Der er alternative udførelsesmetoder herfor, beskrevet i BYG-erfa blad (19)151114 "Kælder-vægge og -gulve – fugtsikring og varmeisolering." Hvilken løsning der skal anvendes, skal afdækkes i forbindelse med projekteringen
- Der etableres nyt dræn med placering tilpasset den nye konstruktion og terræn reetableres.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 16-17

Bemærkninger:

*Der er tydelig op-fugtning af sokler og belægninger langs facader.*

*Opstigende grundfugt på grund af manglende fugtspærre mellem fundament og murværk. Fundament / bagvægge med forsatsvægge placeret under terræn. Der er ikke udført tiltag til hindring af at fugt som trænger ned ved facaderne trænger ind i soklen. Der er udført en efterisolering af terrændæks konstruktionen i forbindelse med renoveringen i 1994. Dette har medført, at varmestrømmen gennem gulvkonstruktionen og ud gennem fundament er reduceret, hvilket kan have medført større op fugtning af fundamentet.*

Reference LBF ark.	7. Vådtrum	Omfatter alle rum med gulv afløb f.eks. badeværelser, toiletter, bryggerser m.v. Alle bygningsdele i vådrummene er omfattet ekskl. installationer og sanitet.	
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
05d			Renovering af badeværelserne.
		0 kr.	600.000 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- Gulvopbygningen i badeværelser med vinyl har en alder, hvor disse bør udskiftes. I forbindelse hermed bør undersøges, om gulvkrydsfiner er intakt. I forbindelse med udskiftning skal der udføres en vandtætningsmembran på gulve samt i vådzoner på vægge. Gulv afløb skiftes til type med krave for vandtætningsmembran. Badeværelser bør pga. generelt skimmelangreb og defekte fuger, udskiftes/total renoveres.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 18.

Bemærkninger:

Gulvkonstruktion har generelt ingen rest levetid tilbage. Det skal undersøges hvor meget der kan renoveres af selve gulvkonstruktionen.

Afsat beløb for badeværelser: 60.000kr. pr. badeværelse. Dette er ekskl. alle tekniske installationer, men inkl. afløb. Det er hele badeværelset der påtænkes renoveret og ikke kun gulve og afløb

Reference LBF ark.	8. Afløb i jord og i bygninger	Omfatter alle afløbsinstallationer fra forbrugssted til stikledningens tilslutning. Pumpebrønde, benzinudskillere, dræn, faskiner o.l. er også omfattet.	
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
		0 kr.	0 kr.

Arbejder if. tilstandsrapport:

- Ingen arbejder udføres.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 19.

Bemærkninger:

*Der er ikke udført TV-inspektion af hovedkloakledninger.*

*Kloakledninger vurderes i rimelig stand og reoveres ikke.*

Hvis det i forbindelse med gravearbejde, konstateres at kloak alligevel er i forfaldd, skiftet det i forbindelse med gravearbejde ved fugtsikring af fundamenter.

Reference LBF-ark:	9. Tekniske anlæg		
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
		Omfatter alle varmeanlæg, vandinstallationer, ventilationsanlæg og el-anlæg. Anlæg til vedvarende energi samt specielle anlæg som f.eks. elevatorer, sprinkleranlæg, skraldesug o.l. er også omfattet.	
06a	X	Nye emhætter	
06b	X	Decentralt balanceret ventilation	
06c			Ny vandinstallation
06d			Ny varmeinstallation
06e			Ny varmtvandsbeholder
06f			Røgalarmer
		630.000 kr.	665.000 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- I forbindelse med renovering af ejendommen anbefales, at VVS anlæg skiftes til en mere driftssikker udformning, hvor skader kan lokaliseres hurtigt efter de er opstået.
- Synlige rørinstallationer isoleres med rørskåle eller lamelmåtter.
- Udskiftning af ventilationsanlæg.
- Der monteres røgalarmer i alle boliger, der er tilsluttet elinstallation samt med batteribackup.
- Emhætter skiftes til nye med egen motor.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 20-21, side 23 samt side 25

Bemærkninger:

VVS installationer:

Placering af fordelingsarrangementet er ikke hensigtsmæssig ud fra en driftsmæssig betragtning. Eventuelle vandskader kan ikke opdages straks og kan derfor medførte omfattende skader på gulv- og vægkonstruktioner. Der er få afspærringsventiler på teknikarrangementerne, hvilket er en ulempe, hvis enkelt VVS komponent skal udskiftes. Dette kræver at teknikanlægget i den respektive lejlighed skal tømmes for vand / fjernvarme, idet der kun er et sæt afspærringsventiler på fjernvarme, hhv. frem og retur samt på koldvandsledningen og de er i udgåede typer.

Der skal etableres BA-Tech målere til fjernaflæsning på både vand og varme.

Varmeveksler i hvert lejemål, bør udskiftes til VVB, da tryk fra fjernvarmeforsyningen er for lav til direkte varmevekslere. Fjernvarmeforsyning skal re-tænkes. Hoved måler er placeret i et værelse i lejemål 1201 og der er ikke fjernaflæsning.

Der er afsat kr. 63.000kr. pr. lejemål til udskiftning/renovering af VVS installationer inkl. beholder. De eksisterende koblingsledninger bør kunne genbrugs så det kun er bestykning der skal udskiftes. Vand installationerne ser ud til at være underdimensioneret. Evt. etablering af særskilte stigstringe til 1. og 2. sal. Forhold skal undersøges i forhold til stigstringe. VVSGRUPPENFYN har udført en undersøgelse af problemerne og kommet med en mulig løsning. Se bilag.

Ventilation:

Det vurderes af Sweco A/S, at nuværende udsugningsanlæg har et for stort elforbrug og at de er udtjente. Der anbefales at etableres nye centrale anlæg, så elforbrug nedsættes og så rum fugt fjernes og der igennem muligheden for skimmelvækst ikke kan opstå. Enkelte udsugningskanaler i uopvarmede tagrum og skunke, er ikke isolerede. Varm fugtig luft fra hhv. badeværelser og køkken kan således kondensere udvendigt på kanaler i tagrummene / skunk-rummene.



Reference LBF ark.	10. Øvrige bygningsdele	Omfatter alle bygningsdele som ikke naturlig hører under de andre bygningsdele. Indvendige vægge, indvendige døre, køkkener, inventar i terræn o.l. hører til under øvrige bygningsdele.	
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
05a		Skimmelsanering i stueejligheder	
05ax			Skimmelsanering i stueejligheder (rest kalkulation)
05g			Malerbehandling
07a		Reetablering efter stilladsarbejder	Reetablering efter stilladsarbejder
07b		Renovering af udearealer	
07c			Renovering af ståltrapper
08ax			Nye køkkener inkl. hårde hvidevarer
08bx			Nedbrydning af garage og etablering af rekreativt område
		915.000 kr.	1.519.638 kr.

Arbejder if. tilstandsrapport:

- Demontering og genmontering af inventar i forbindelse med udskiftning af forsatsvægge ved skimmelsanering.
- Der udføres malerbehandling efter diverse bygningsmæssige renoveringer.
- Udformning af reposer ved udvendige trapper, bør ændres således underliggende murværk ikke op-fugtes.
- Pladebeklædning ved repos i tagetage udskiftes.
- Som beskrevet under afsnittet vedr. fundamenter, skal der udføres tiltag som vil resultere i, at eksisterende støttevægge mv. vil blive fjernet. Efter udførelse af disse tiltag, skal der udføres nye støttevægge mv. i forbindelse med reetablering af udearealerne.

Tilstandsrapport: Bygningsdele side 26-30

Bemærkninger:

Miljøsanering jf. miljørapporten, skal indarbejdes i projektet mere entydigt. Økonomi i forbindelse med miljøsanering er medtaget under dette i afsnit 10. Afsat beløb til miljøsanering inkl. nedbrydning af forsatsvægge mv.: 1.076.438kr. Afsatte beløb vurderes højt i forhold til arbejdes omfang. Overskud flyttes til vinduer.

Køkkener og hårde hvidevare, er i nogen grad udtjente. Disse skiftes. Dette er som u-støttet arbejder. Der er afsat: 53.000kr. pr. lejemål til køkken inkl. hårde hvidevare.

Reetablering efter stillads har et afsat beløb på: 60.000kr. Dette skyldes stillads skal placeres på nabo ejendom, så der skal være økonomi for dette.

Afsat beløb for renovering af udearealer på: 100.000kr. dækker over renovering af de små støttemure i gårdrum, samt terræn i gårdrum.

Garage ønskes nedrevet så der i stedet kan etableres et lille rekreativt område.

Reference LBF ark.	11. Areal udvidelser	Omfatter alle bygningsdele, der indgår i nye fælleslokaler o.l. Fundamenter, ydervægge og tage er således omfattet.	
	Fordelte arb.	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
		0 kr.	0 kr.

Arbejder jf. tilstandsrapport:

- 

Bemærkninger:

Samlet gældende økonomi			
Alle beløb er inkl. moms		Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
	Håndværkerudgifter	3.576.000 kr.	5.528.963 kr.
3%	Byggepladsomkostninger	107.280 kr.	165.869 kr.
	<b>Samlet håndværkerudgifter i alt</b>	<b>3.683.280 kr.</b>	<b>5.694.832 kr.</b>
	Omkostninger i alt:	762.990 kr.	1.675.319 kr.
	Genhusning	400.000 kr.	0 kr.
	<b>Samlet anlægsøkonomi:</b>	<b>4.846.270 kr.</b>	<b>7.370.151 kr.</b>

Byggepladsomkostninger er inkl. byggepladsdrift og særlige vinterforanstaltninger.

Samlet anlægsøkonomi, finansieres jf. finansieringsskitse og huslegeberegning.

Samlet HV udgifter pr. lejemål (ekskl. byggeplads): 910.496 Kr. - 12.645 Kr./m<sup>2</sup>

Samlet anskaffelsessum pr. lejemål: 1.221.642,00 Kr. – 16.967 Kr./m<sup>2</sup>

Bemærkninger:

*Det på driftsstøtte portalen oplyste LBF budgetark, er forhøjet med 2.989.269 kr. Forhøjelsen er alene sket på de ustøttede midler.*

*Alle kalkulationer er udført i indeks 2K2017 boliger. Efterfølgende efterkalkulationer, skal tilbageføres til dette indeks.*