

Kirsten Vie Madsen

Fra: Martin Skytte <msk@domea.dk>
Sendt: 17. november 2021 11:49
Til: Jan Carlsson; Kim Bremer Christoffersen; Erik Meldgård Bendorf; John Jensen; Kirsten Vie Madsen; leif@lea-sundberg.dk; Berit Rød Hvilsom
Cc: Svend Erik Johansen (forwarding address); Morten Byder (morten.byder@webspeed.dk)
Emne: Brandforhold på Hesselager Plejecenter
Vedhæftede filer: RESTRE33240-001_Hesselager_Plejecenter_rapport_4_endelig.pdf; 1.Sal, BPLAN_M08_N01.pdf; 2.Sal, BPLAN_M08_N04.pdf; Kælder, BPLAN_M08_N01.pdf; Stueplan, BPLAN_M08_N01.pdf; Hesselager Plejehjem - økonominotat brandsikring.pdf; Lejemålsliste_Hesselager Plejecenter_nye huslejer.pdf

Til Svendborg Kommune
Att: Direktionssekretariatet

Vedr. Brandforhold på Hesselager Plejecenter

Historik:

Efter byrådets beslutning om iværksættelse af brandtekniske rapporter på samtlige plejecentre i Svendborg Kommune, modtog Boligselskabet Sydfyn brandteknisk rapport fra DBI ved mail d. 11. maj 2021 (**DBI Rapport er vedhæftet**)

Ugen efter, d. 20. maj blev der afholdt møde mellem Svendborg Kommunes ældreafdeling, CETS og Boligselskabet Sydfyn, for gennemgang af rapport og afklaring/beslutning af det videre forløb. På dette møde konkluderede parterne, at byggeriet og de rådgivende parter er inde i en meget travl periode, hvorfor man måtte forvente en noget længere sagsbehandling end ellers. Dette blev også bekræftet ved efterfølgende henvendelse til Rambøll i Odense, da man først ville være i stand til gennemgang og rapportering i efteråret 2021.

Boligselskabet Sydfyn modtog medio oktober et udkast til brandplaner (for hele Hesselager Plejecenter – 4 etager), tilbudsliste og økonominotat, som efter enkelte tilpasninger og dialog frem og tilbage, var endeligt klar ultimo oktober.

Brandforhold, økonomi og huslejestigning:

De udarbejdede dokumenter fra Rambøll, præciserer og konkretiserer de brandmæssige forhold/mangler/dispensationer som også er nævnt i DBI rapporten, via udarbejdede brandplaner samt udarbejdet økonominotat. (alle bilag er vedhæftet)

Vedhæftede økonominotat fra Rambøll, indeholder et samlet forventet overslag på side 6, som i alt incl. moms beløber sig til kr. 15.907.150.

Efter tillæg af rådgiverydelser, forsikring, byggeskadefondsbidrag, byggetilladelse, revision, byggelånsrenter og bankomkostninger, kommer det samlede beløb op på **ca. 17 mio. kr.** som huslejemæssigt skal fordeles på de 23 boliger på Hesselager Plejecenter.

Vedhæftet som bilag er en oversigt over de 23 boliger på Hesselager Plejecenter, boligstørrelser, deres nuværende huslejeniveau, en forventet **huslejestigning på ca. 54,5%**, samt deres nye forventede kommende husleje, efter udbedring af de brandmæssige forhold.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der alene er tale om udbedring af de brandmæssige forhold (sikkerhed for beboere og personale), som naturligvis er essentielt i denne sag, men bygningen og dets beboere tilføres ingen dagligdags-forbedring, værdimæssig forskønnelse, ændrede eller forbedrede funktioner. Der er alene tale om brandforbedring.

Indstilling:

Boligselskabet Sydfyn skal hermed indstille til, at Svendborg Kommune jf. Almenlejeloven, kap. 3, §10, stk. 3 *”Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5% af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse”* forholder sig til fremsendte huslejestigning på ca. 54,5% på Hesselager Plejecenter og efter endte drøftelser internt i Svendborg Kommune, snarest muligt vender retur til Boligselskabet Sydfyn med Svendborg Kommunes holdning/stillingtagen i denne sag.

Måtte der være spørgsmål til det fremsendte eller behov for et møde om ovenstående, står Boligselskabet Sydfyn naturligvis til rådighed.

Måtte der være personer i Svendborg Kommune, som I vurderer bør have ovenstående orientering, bedes i viderebringe dette til rette vedkomne.

Med venlig hilsen

Martin Skytte
Kundechef

Servicecenter Svendborg
Mølmarksvej 155
5700 Svendborg

Telefon 76 44 41 02
Mobil 29 66 81 87

Se vores flotte interaktive brochure om fusion af 3 boligselskaber, renoveringer og nybyggeri her: [Klik her](#)



Domea.dk er en af Danmarks førende udbydere af administration og rådgivning, herunder byggeri og byudvikling, til den almene branche. Vores kunder er almene boligorganisationer, boligadministrationer og kommuner. Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo. Vi vil forny det almene fællesskab, fokusere på bæredygtighed og realisere vores kunders individuelle mål, visioner og drømme.

Denne mail og eventuelt vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger, herunder personfølsomme oplysninger. Mailen må derfor ikke videregives til uvedkommende. Er mailen ikke stilet til dig, beder vi dig straks give Domea.dk besked ved at besvare mailen og derefter slette den. [Klik her for at læse mere om vores persondatapolitik](#)

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

Medlem af FRI



BYGGERI

Dato 14-10-2021

Rambøll
Englandsgade 25
DK-5100 Odense C

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
<https://dk.ramboll.com>

NOTAT

1/6

[https://ramboll-my.sharepoint.com/personal/olem_ramboll_dk/Documents/Desktop/Hesselager Plekehjem - økonominotat brandsikring.odt](https://ramboll-my.sharepoint.com/personal/olem_ramboll_dk/Documents/Desktop/Hesselager%20Plekehjem%20-%20økonominotat%20brandsikring.odt)

Projektnavn **Hesselager Plejehjem, Svendborg Kommune**
Projektnr. **1100048649**
Kunde **Boligselskabet Sydfyn / Domea**
Notatnr. **Økonominotat**
Version **1**
Til **Martin Skytte**
Fra **Ole Mensbo**
Kopi til

Udarbejdet af **Ole Mensbo**
Kontrolleret af **Jesper Martedal Madsen**
Godkendt af **Ole Mensbo**

1 Indledning

Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut – DBI har været på besigtigelse på Hesselager Plejehjem og har udarbejdet en brandteknisk rapport. Den brandtekniske rapport er dateret 11-05-2021 og omhandler en række krav/anbefalinger som skal efterleves for at byggeriet lever op til gældende krav rent personsikkerhedsmæssigt.

I den forbindelse har Martin Skytte fra Boligselskabet Sydfyn bedt Rambøll om at gennemgå rapporten og komme med Deres oplæg, på hvad der skal til for at rette op på de anførte mangler, herunder at prissætte hvad opretningen vil koste.

2 Brandteknisk gennemgang

Rambøll har foretaget en gennemgang af byggeriet og ud fra de bemærkninger som DBI har påført er der lavet et brandteknisk notat med tilhørende tegning som viser omfanget af ændringer/tilpasninger der skal udføres for at efterleve kravene.

Ved den brandtekniske gennemgang fremkom følgende arbejder:
Alle de anførte beløb er excl. moms (moms tillægges sidst i økonomioversigten).

2.1 Passive bandsikringer:

2.1.1 Dobbeldøre

Eftermontering selvlukkermekanisme og dørvælger.

2.1.1.1 Økonomi:

15 stk. à 10.000,- = kr. 150.000,-

2.1.2 Flugtvejsdøre

Eftermontering af flugtvejsdøre med låsekasse, lukkefalle og låsefalle

2.1.2.1 Økonomi

9 stk. à kr. 15.000,- = kr. 135.000,-

2.1.3 Eksisterende døre

Udtage eksisterende døre og levering og montering af nye døre inkl. lister, gerigter, fuge, isolering og maling. EI2 60C samt EI2 30C

2.1.3.1 Økonomi

19 stk. à 17.000,- = kr. 323.000,-

2.1.4 Nye loftlemme

Levering og montering af nye loftlemme EI 60

2.1.4.1 Økonomi

6 stk. à kr. 8.000,- = kr. 48.000,-

2.1.5 Ventilationskanal og elevator

Systemet lukkes og ny elevator etableres i forbindelse med nyt trappetårn

2.1.5.1 Økonomi

Lukkes og afspærres = kr. 25.000,-

2.1.6 EI 60 glas

Etablering af EI 60 glas

2.1.6.1 Økonomi

9 stk. à 10.000,- = kr. 90.000,-

2.1.7 Slangevindere

Flytte slangevindere

2.1.7.1 Økonomi

18 stk. à kr. 15.000,- = kr. 270.000,-

2.1.8 Sektionsvægge

Etablering af nye sektionsvægge

2.1.8.1 Økonomi

160 m² à 2.000,- = kr. 320.000,-

2.1.9 Loft i kælder

Sikring af loft i kælder

2.1.9.1 Økonomi

100 m2 à kr. 1.500,-

kr. 150.000,-

2.2 Gennemføringer i brandadskillende bygningsdele**2.2.1 Brandtætninger**

Det har ikke været muligt at registrere alle manglende gennemføringer så beløb er afsat

2.2.1.1 Økonomi

Der er afsat beløb ud fra brandrådgivers vurdering

kr. 500.000,-

2.3 Diverse**2.3.1 Flugtvejs- og panikbelysning**

Etablering af flugtvejs- og panikbelysning i alle flugtvejsgange – central forsyning

2.3.1.1 Økonomi

2300 m2 à kr. 125,- =

kr. 290.000,-

2.3.2 ABA i tagrum

Etablering af ABA-dækning i tagrum

2.3.2.1 Økonomi

Tilbud indhentet

kr. 175.000,-

2.3.3 Affaldsskure

Etablering af nye affaldsskure mindst 5 meter fra bygning

2.3.3.1 Økonomi

5 skure à 10.000,-

kr. 50.000,-

2.4 Bærende konstruktioner**2.4.1 Etablering af brandbeskyttelse for stålbjælker i kælder****2.4.1.1 Økonomi**

15 lbm à 1.200,- =

kr. 18.000,-

2.5 anbefaling

2.5.1 Etablering af AVS-anlæg

Etablering af AVS-anlæg (sprinkleranlæg) i hele bygningen. Da der ikke er vand nok til rådighed etableres tank. Systemet udføres med ny el-tavle, nyt vandstik mm. Ledninger i bygning føres synlig under loft.

2.5.1.1 Økonomi

Tilbud indhentet	kr. 3.000.000,-
------------------	-----------------

2.5.2 Nye trappetårn

Etablering af nyt trappetårn i højre side af bygningen fra terræn og til 2. sal samt i venstre side af bygningen fra terræn til 1. sal

2.5.2.1 Økonomi

Trappetårn med elevator:	kr. 2.000.000,-
Trappetårn uden elevator:	kr. 600.000,-
Samlet for trappetårne:	kr. 2.600.000,-

2.5.3 Udvidelse af flugtvejsgange:

Flugtvejsgange udvides

2.5.3.1 Økonomi

Udvidelse til 1,8 meter	kr. 230.000,-
Udvidelse til 1,3 meter	kr. 95.000,-
Nyt dørhul ved ny udvendig trappe	kr. 30.000,-
Forstærkning/brandsikring loft i kælder	kr. 160.000,-
Samlet:	kr. 515.000,-

2.5.4 Miljøfremmede stoffer

Undersøgelser for miljøfremmede stoffer og sanering herfor

2.5.4.1 Økonomi

Erfaringstal siger det koster ca. kr. 1.000,- pr. m2 til undersøgelser og sanering
Da vi ikke skal berøre alle vægge, er skønnet at vi skal sanere på ca. 1/2-delen

2.5.4.2 Økonomi

2300 m2 à kr. 1.000 og halvdelen heraf	kr. 1.150.000,-
--	-----------------

2.5.5 Brandrådgivning

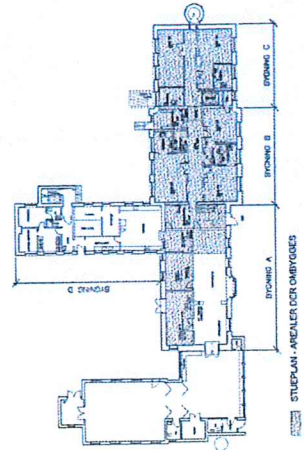
Nødvendig brandrådgivning med startpakke, sluterklæring, afsluttende rapport mm

2.5.5.1 Økonomi

Brandrådgivning	kr. 250.000,-
-----------------	---------------

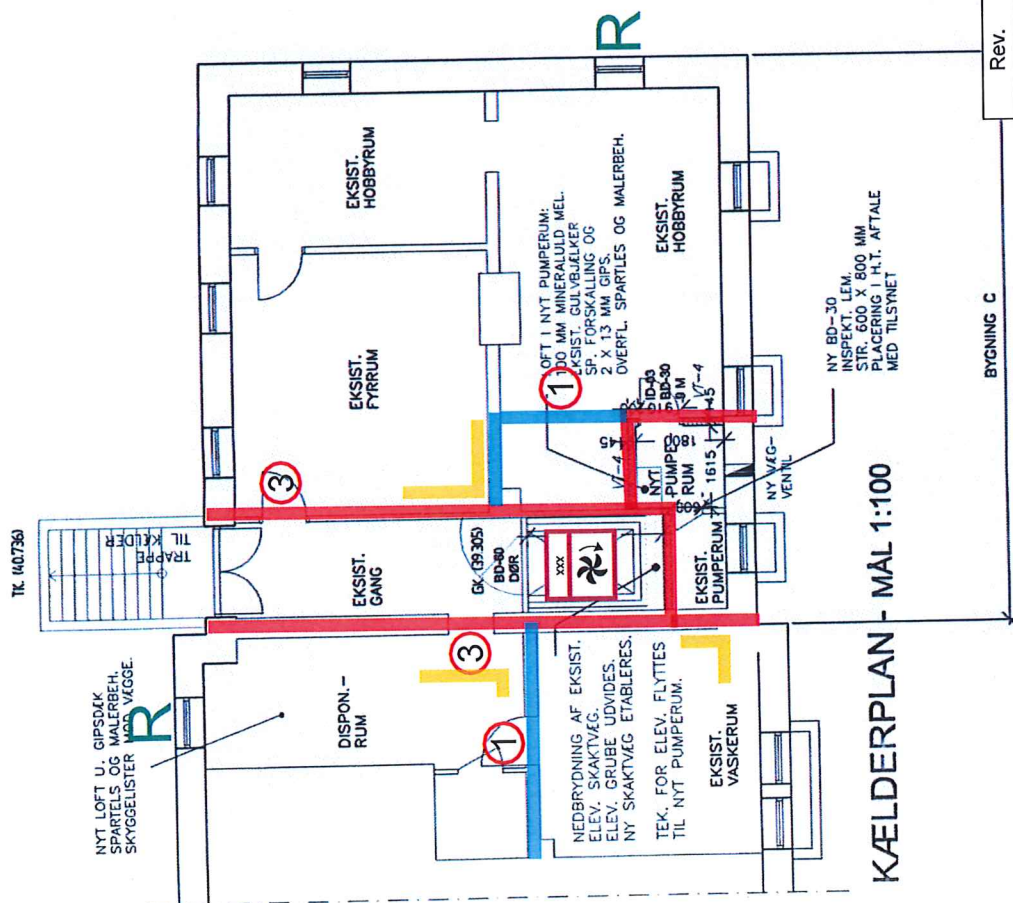
3 Sammenstilling

Dobbeltdøre	kr. 150.000,-
Flugtvejsdøre	kr. 135.000,-
Eksisterende døre:	kr. 323.000,-
Nye loftlemme:	kr. 48.000,-
Lukke eksist elevator mm	kr. 25.000,-
EI 60 glas:	kr. 90.000,-
Slangevindere:	kr. 270.000,-
Sektionsvægge:	kr. 320.000,-
Loft i kælder:	kr. 150.000,-
Brandtætninger:	kr. 500.000,-
Flugtvejs- og panikbelysning:	kr. 290.000,-
ABA-anlæg:	kr. 175.000,-
Affaldsskure:	kr. 50.000,-
Brandbeskyttelse stålbjælker	kr. 18.000,-
AVS-anlæg:	kr.3.000.000,-
Trappetårne:	kr.2.600.000,-
Udvidelse af flugtvejsgange:	kr. 515.000,-
Miljøfremmede stoffer:	kr.1.150.000,-
Brandrådgivning:	kr. 250.000,-
Samlet:	kr. 10.059.000,-
UF -afsat: 15 % af 10.059.000,-	kr. 1.510.000,-
Samlet incl. UF	kr. 11.569.000,-
Omkostninger – afsat 10 % af 11.569.000,-	kr. 1.156.900,-
Samlet excl. moms	kr. 12.725.900,-
Moms 25 %	kr. 3.181.250,-
Samlet incl. moms	kr. 15.907.150



STUFRPLAN - AREALER DER OMBYGGES

APPROBERET



OPTEGNET EFTER EKSIST. GAMLE PLANER,
MÅL SAMT ÆNDRINGER SKAL KONTROLLERES

[illegible]

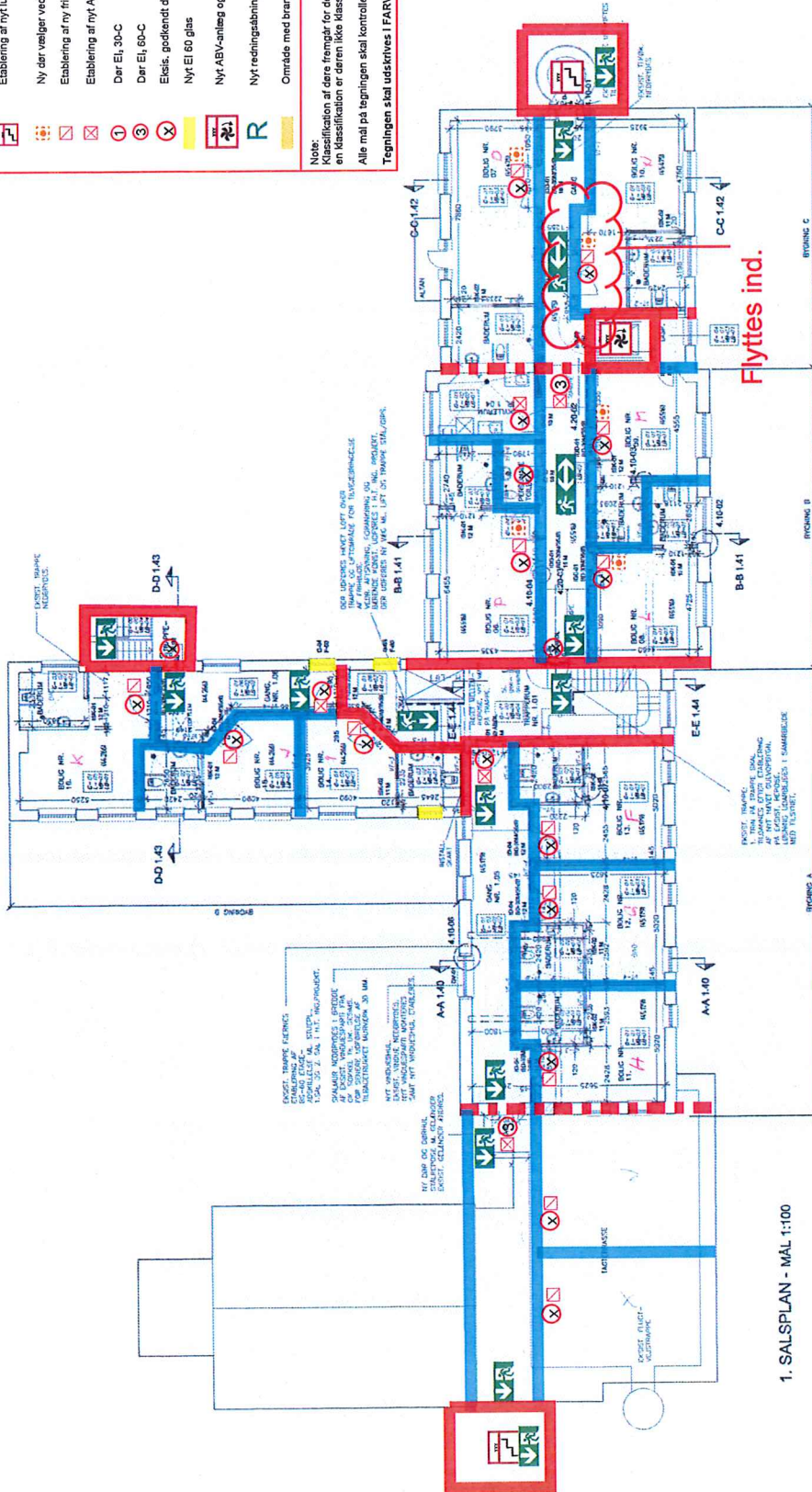
Rev.	Dato	Konst./Tegn.	Kontrol./Godk.	Tekst.
Rev.	Dato	Konst.	Kontrol.	Godk.
	10.09.2021	-	REC N	-
Projektnr.	1100048649	Mål	1:100	
<div> <div>Hasselager</div> <div>Kælder, brand</div> </div> <div> <div> <div>BPLAN_M08_N01</div> <div>Tegnings nr. Rev.</div> </div> <div> <div> <div>RAMBOLL</div> <div> Englandsgade 25 DK-5000 Odense C +45 5161 1000 +45 5161 1001 www.ramboll.dk </div> </div> </div> </div>				

Signaturforklaring:	
	Brandcelleskillelse, (R)EI 60 [BD-bygningdel 60]
	Brandskionsskillelse, (R)EI 60 A2-s1, d0 [BS-bygningdel 60]
	Nye, (R)EI 60 A2-s1, d0 [BS-bygningdel 60]
	NY brandskionsskillelse, (R)EI 60 A2-s1, d0 [BS-bygningdel 60]
	Flugtvejarmatur (Nyt område med F & P)
	Slangevinde
	Etablering af nyt lukket trappetårn
	Ny dør vælger ved dobbeltdør
	Etablering af ny flidbepumpe
	Etablering af nyt ABDL på dør
	Dør EI 30-C
	Dør EI 60-C
	Elisis. godkendt dør
	Nyt EI 60 glas
	Nyt ABV-anlæg og nye EI 30 elevator dør
	Nyt redningsadgang
	Område med brandtænder

Note:
 Klassifikation af døre fremgår for den specifikke dør på tegningen - såfremt dør ikke er påtegnet
 en klassifikation er der ikke klassificeret brandmæssigt.

Alle mål på tegningen skal kontrolleres på stedet.

Tegningen skal udskrives i FARVER.



1. SALSPAN - MÅL 1:100

APPROBERET
 Gudrine Kommune
 d. / - 4 SEP. 2023

Rev.	Dato	Konst./Tegn.	Kontrol./Godk.	Tekst.
Rev.	Dato	Konst.	Kontrol.	Godk.
	10.09.2021		REC N	
Projektnr.	11000-48649	Mål	1:100	
Hasselager				
1. Sal, brand				
Tegnings nr. Rev.				
BPLAN_M08_N03				

RAMBOLL

Englandsgade 25
 DK-5000 Odense C
 +45 5161 1000
 +45 5161 1001
 www.ramboll.dk

Beboerliste - Hesselager Plejecenter

Organisation:75-54

Dato:14-10-21

Lejemålsnr.	Adresse	I	Type	Indflyttet	Frigjort	Rum	M2	Nuværende Husleje	54,5% stigning	Ny husleje
175-54-1201-28	Langgade 2 A, st, 5874	I	Plejebolig	15-09-2021		1	54,00	5.127,00 kr.	2.794,22 kr.	7.921,22 kr.
275-54-1202-24	Langgade 2 B, st, 5874	A	Plejebolig	15-04-2021		1	54,70	5.248,00 kr.	2.860,16 kr.	8.108,16 kr.
375-54-1203-22	Langgade 2 C, st, 5874	E	Plejebolig	15-03-2021		1	65,00	6.233,00 kr.	3.396,99 kr.	9.629,99 kr.
475-54-1204-34	Langgade 2 D, st, 5874	L	Plejebolig	01-12-2019		1	64,20	6.160,00 kr.	3.357,20 kr.	9.517,20 kr.
575-54-1205-22	Langgade 2 E, st, 5874	R	Plejebolig	01-11-2020		1	62,30	5.978,00 kr.	3.258,01 kr.	9.236,01 kr.
675-54-1206-28	Langgade 2 F, 1, 5874	P	Plejebolig	15-03-2021		1	53,70	5.156,00 kr.	2.810,02 kr.	7.966,02 kr.
775-54-1207-28	Langgade 2 G, 1, 5874	B	Plejebolig	01-12-2020		1	53,40	5.119,00 kr.	2.789,86 kr.	7.908,86 kr.
875-54-1208-18	Langgade 2 H, 1, 5874	B	Plejebolig	15-12-2017	14-10-2021	1	55,90	5.359,00 kr.	2.920,66 kr.	8.279,66 kr.
975-54-1209-06	Langgade 2I, 1, , 5874	S	Plejebolig	15-04-2007		1	45,60	4.375,00 kr.	2.384,38 kr.	6.759,38 kr.
1075-54-1210-26	Langgade 2 J, 1, 5874	E	Plejebolig	15-09-2021		1	45,00	4.314,00 kr.	2.351,13 kr.	6.665,13 kr.
1175-54-1211-28	Langgade 2 K, 1, 5874	I	Plejebolig	15-03-2013		1	59,80	5.737,00 kr.	3.126,67 kr.	8.863,67 kr.
1275-54-1212-16	Langgade 2 L, 1, 5874	C	Plejebolig	01-12-2018		1	53,20	5.106,00 kr.	2.782,77 kr.	7.888,77 kr.
1375-54-1213-12	Langgade 2 M, 1, 5874	K	Plejebolig	15-09-2021		1	54,20	5.196,00 kr.	2.831,82 kr.	8.027,82 kr.
1475-54-1214-14	Langgade 2 N, 1, 5874	J	Plejebolig	01-11-2017		1	61,50	5.899,00 kr.	3.214,96 kr.	9.113,96 kr.
1575-54-1215-22	Langgade 2 O, 1, 5874	E	Plejebolig	15-02-2019		1	67,00	6.426,00 kr.	3.502,17 kr.	9.928,17 kr.
1675-54-1216-20	Langgade 2 P, 1, 5874	P	Plejebolig	15-02-2020		1	62,40	5.983,00 kr.	3.260,74 kr.	9.243,74 kr.
1775-54-1217-36	Langgade 2 Q, 2, 5874	A	Plejebolig	01-08-2015		1	50,90	4.813,00 kr.	2.623,09 kr.	7.436,09 kr.
1875-54-1218-08	Langgade 2 R, 2, 5874	C	Plejebolig	15-07-2005		1	42,30	4.056,00 kr.	2.210,52 kr.	6.266,52 kr.
1975-54-1219-16	Langgade 2 S, 2, 5874	C	Plejebolig	15-12-2005		1	44,10	4.232,00 kr.	2.306,44 kr.	6.538,44 kr.
2075-54-1220-22	Langgade 2 T, 2, 5874	B	Plejebolig	01-05-2020	14-10-2021	1	53,00	5.089,00 kr.	2.773,51 kr.	7.862,51 kr.
2175-54-1221-50	Langgade 2 U, 2, 5874	H	Plejebolig	01-04-2020		1	51,00	4.818,00 kr.	2.625,81 kr.	7.443,81 kr.
2275-54-1222-26	Langgade 2V, 1, 5874	A	Plejebolig	15-08-2020		1	56,10	5.354,00 kr.	2.917,93 kr.	8.271,93 kr.
2375-54-1223-20	Langgade 2 X, 1, 5874	B	Plejebolig	01-06-2020	31-10-2021	1	56,70	5.409,00 kr.	2.947,91 kr.	8.356,91 kr.
							1.266,00	121.187,00 kr.	66.046,92 kr.	187.233,92 kr.