

Forslag om renoveringsarbejder mv. AB Mathæusgaarden



Generelt om forslag:

Nedennævnte forslag er fremkommet efter dialog mellem og undersøgelser gennemført af bestyrelsen og Gaihede.

Gaihede, ingeniører & arkitekter, har efter aftale med bestyrelsen gennemgået tidligere rapporter, bygningsdele og vedligeholdsarbejder på ejendommen med henblik på at prioritere og udvælge områder for renovering af ejendommen.

Disse arbejder er efterfølgende drøftet i fællesskab mellem bestyrelsen og Gaihede. I den forbindelse er det aftalt at fremlægge budgettal for de vedligeholdsarbejder, bestyrelsen foreslår gennemført de kommende år for generalforsamlingen/til endelig beslutning.

Der er herved fremkommet følgende forslag ud fra en samlet betragtning, herunder tekniske og økonomiske overvejelser.

Det foreslås, at følgende gennemføres:

Tag:

- Partiel efterrep af eksisterende tag (skønnet)

Facader:

- Nye vinduer mod gård og gade
- Partiel snedker og maler rep af eksisterende vinduer
- Partiel rep. af murværk/sokkel
- Partiel rep. af gadefacade
- Partiel rep. af gårdfacade
- Komplet maler & snedker behandling af hoveddøre mod gade
- Miljøteknisk undersøgelse af vinduesmaling/fuger
- Afsat til bortskaffelse af miljøfarligt affald

Boliger:

- Rensning af ventilationskanaler

Kælder:

- Geoteknisk undersøgelse omkring gulv i kælder
- Afsat til udbedring af sætninger og gulv i kælder
- Tv inspektion
- El tjek

Samlet og reducerede forslag

Forslag 1:

De ovennævnte arbejder udføres samlet, hvorved der opnås en vis sikkerhed mod overraskelser i økonomien mange år frem i tiden. Udgifterne bliver fordelt over flere år ved finansiering, som blot etableres en enkelt gang. Derudover overstås byggearbejderne på én gang, hvorved der opnås en samlet besparelse, samt at der undgås gentagende etablering af byggeplads på ejendommen.

Reducerede forslag 1A & 1B:

Disse forslag er reducerede i forhold til forslag 1, så emner, der teknisk set kan vente, udskydes til senere eller udføres løbende over driften. Dette medfører, at der skal holdes særligt øje med de udskudte arbejder, og at der skal påregnes yderligere projekter, som bliver udført senere. Hvilke arbejder, der udskydes, fremgår af skemaet nedenfor. Heri er ligeledes for enkelte punkter tale om et reduceret omfang.

Efter beslutning på generalforsamling:

Arbejdet foreslås gennemført med opstart af projektering hurtigst muligt i 2022 og med igangsætning 2022 eller efter nærmere aftale med bestyrelsen, samt nuværende markedsforhold.

Forløbet vil blive iværksat efter vedtagelse på generalforsamling og vil omfatte:

- Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for indhentning af tilbud samt myndighedsbehandling.
- Det bedste og billigste tilbud udvælges, hvorefter arbejderne udføres med omfang som anført nedenfor.
- Finansielle forhold, forsikringer og øvrig byggesagsadministration varetages sideløbende (af administrator).

Budgettal og samlet økonomi for forslagene

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af branchens indsamlede data for priser (Molio Prisdatabasen) og erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2022 priser.

Alle budgetter er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere.

Bemærk: Omkostninger til finansiering er ikke medregnet. Disse medtages af administrator i finansieringsforslag/budget.

Alle delpriser er eksklusiv moms.

Budgetter for forslagene omfatter:

Aktivitet	Forslag 1	Forslag 1 A	Forslag 1 B
Tag:			
Partiel efterrep af eksisterende tag (skønnet)	Drift	Drift	Drift
Facader:			
Nye vinduer mod gård og gade	7.000.000	7.000.000	Udsættes
Partiel snedker og maler rep af eksisterende vinduer	Udgår	Udgår	2.100.000
Partiel rep af murværk/sokkel	40.000	Drift	Drift
Partiel rep af gadefacade	75.000	Drift	Drift
Partiel rep af gårdfacade	120.000	Drift	Drift
Komplet maler & snedler behandling af hoveddøre mod gade	120.000	Drift	Drift
Miljøteknisk undersøgelse af vinduesmaling/fuger	Udført	Udført	Udført
afsat til bortskaffelse af miljøfarligt affald	120.000	120.000	120.000
Boliger:			
Rensning af ventilationskanaler	120.000	Drift	Drift
Kælder:			
Brandteknisk gennemgang af kælder	Drift	Drift	Drift
Undersøgelse af bærejern i kælder	Drift	Drift	Drift
Gennemgang af Vvs installation (manglende cirkulation ?)	Drift	Drift	Drift
Geoteknisk undersøgelse omkring gulv i kælder	Udført	Udført	Udført
Afsat til udbedring af sætninger og gulv i kælder	Drift	Drift	Drift
Tv inspektion	Drift	Drift	Drift
El tjek	Drift	Drift	Drift
Samlet håndværker ydelser:	7.595.000	7.120.000	2.220.000
Uforudseelige omkostninger	800.000	750.000	250.000
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)	850.000	790.000	250.000
Administrator (Anslået)	Aftales særskilt	tales særskilt	tales særskilt
I alt ekskl. moms	9.245.000	8.660.000	2.720.000
25 % moms	2.305.000	2.165.000	680.000
Byggesagsbehandling til kommunen (anslået)	15.000	15.000	-
Forsikring (ej moms)	15.000	15.000	15.000
I alt inkl. moms	11.580.000	10.855.000	3.415.000

Kortfattet beskrivelse af arbejderne:

Tag:

Partiel efter rep. af eksisterende tag (skønnet):

I forbindelse med renovering af vinduer anbefales det, at der foretages tagkontrol på indvendig og udvendig side af tagfladen, for defekte inddækninger og rensning af stoppede tagrender mv. og registrerede utætheder som bør afhjælpes.

Der kan forekomme enkeltudgifter eksempelvis i forbindelse med vand- og rådskader, disse er ikke medregnet i budgettal.

Facader:

Nye vinduer mod gård og gade:

Det foreslås at udskifte vinduer i lejligheder og opgange mod gård og gade til nye kombi træ/alu termovinduer.

Vinduernes opdeling udføres som ejendommens oprindelige vinduer, hvor nogle udføres som palævinduer og nogle udføres som dannebrogsvinduer.

Pris kan variere ud fra bestykning og faciliteter.

Arbejdet omfatter:

- Demontering og bortkørsel af eksisterende vinduer
- Montering af nye træ/alu vinduer med nødvendige ventilationsspalter
- Fugning omkring vinduer
- Indvendig afslutning med hvide lister
- Partiel reparation af sålbænke under vinduer

Ved at udskifte til nye kombi træ/alu termovinduer opnås følgende fordele:

- Kombi træ/alu vinduer og døre kræver ingen malervedligehold udvendigt
- Nye lavenergiruder giver bedre varmeisolering end de eksisterende, hvilket giver et bedre termisk indeklima samt bedre varmeøkonomi
- Nye energiruder er generelt udført med lidt bedre støjdemping end de eksisterende
- Ændret rammeopdeling, således at disse bliver mindre og mere betjeningsvenlige. En evt. ændring rammeopdeling vil også betyde at ejendommen vil fremstå smukkere. Kommunen skal høres i denne forbindelse.
- Arbejdet udføres fra stillads på hhv. gade- og gårdside.

Partiel snedker og maler rep af eksisterende vinduer:

Som alternativ til udskiftning foreslås gennemført snedkerreparation og malervedligehold af ejendommens vinduer og døre mod gård og gade udvendig for at bevare udseende og levetid.

Vinduerne er i forskellig stand og der renoveres derfor partielt, efter princippet "de værste skader først":

- Udskiftning af evt. defekte vinduesglas
- Gennemgang og udbedring af utætte tætningslister
- Gennemgang og justering af vinduesbeslag
- Gennemgang af glaslister og bundlister
- Evt. snedkergennemgang af vinduer med rådskader i træværk
- Evt. udskiftning af enkelte vinduer, som ikke kan repareres
- Malervedligehold af alle vinduer samt opgangsdøre

Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det er dog meget afhængig af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Partiel rep. af murværk/sokkel:

Sokkel mod gade- og gård fremstår med revner, fugeudvaskning og beskadigede sten m.v., som bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og op fugtning af konstruktionen.

Det anbefales at facaden samt at facadeudsmykninger repareres partielt, omfanget i dette forslag er "kun de værste steder først".

En partiel renovering af facaden omfatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse / defekte fuger.
- Partiel reparation af facadeudsmykning

Partiel rep. af gadefacade:

Gadefacade fremstår med revner, fugeudvaskning og beskadigede sten, som bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og op fugtning af konstruktionen.

Det anbefales at facaden samt at facadeudsmykninger repareres partielt, omfanget i dette forslag er "kun de værste steder først".

En partiel renovering af facaden omfatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse / defekte fuger.
- Partiel reparation af facadeudsmykning

Partiel rep. af gårdfacade:

Gårdfacade fremstår med revner, fugeudvaskning og beskadigede sten, som bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig, og dermed giver mulighed for vandindtrængning og op fugtning af konstruktionen.

Det anbefales at facaden samt at facadeudsmykninger reparerer partielt, omfanget i dette forslag er "kun de værste steder først".

En partiel renovering af facaden omfatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udskiftning af porøse / defekte fuger.
- Partiel reparation af facadeudsmykning

Komplet maler & snedker behandling af hoveddøre mod gade:

Hoveddørene er i forskellig stand og der renoveres partielt, efter princippet "de værste skader først":

- Udskiftning af evt. defekte vinduesglas
- Gennemgang og udbedring af utætte tætningslister
- Gennemgang og justering af vinduesbeslag
- Gennemgang af glaslister og bundlister
- Evt. snedkergennemgang af vinduer med rådkader i træværk
- Evt. udskiftning af enkelte vinduer, som ikke kan reparerer
- Malervedligehold af alle vinduer

Partiel renovering af eksisterende vinduer

Trævinduer bør løbende vedligeholdes og bør som tommelfingerregel males med et interval på 5 til 10 år, men det er dog meget afhængig af vinduernes indbygning og geografiske orientering.

Miljøteknisk undersøgelse af vinduesmaling/fuger:

Håndtering af miljøfarligt affald iht. rapport (afsat beløb):

På baggrund af forundersøgelsen er det fastlagt, at følgende materialetyper indeholder miljøfarlige stoffer i et omfang som overskrider kriteriet for miljøfarligt affald.

- Lysegul facademaling

Endvidere vurderes det at følgende materialetyper indeholder et omfang af miljøfarligestoffer, som overskrider renhedskriterierne, men ikke kriterierne for miljøfarligt affald.

- Ingen bemærkninger

Afsat til bortskaffelse af miljøfarligt affald:

Der er konstateret miljøfarligt affald og det er derfor påregnet, at disse bygningsmaterialer skal kildesorteres og affaldet, som indeholder miljøfarlige stoffer, skal bortskaffes til specialdeponi eller forbrænding.

Bortskaffelsen af det forurenede affald skal/vil blive anmeldt til kommunen.

Boliger:

Rensning af ventilationskanaler:

Ejendommen er forsynet med separate naturlige aftrækskanaler i toilet/baderum og køkken. Flere har tilsluttet egen emhætte mv.

Man bør kontrollere funktionen af de eksisterende aftrækskanaler, og om nødvendigt få rensede kanalerne. Dette udføres af et specialistfirma, og kan gøres nedefra de enkelte lejligheder.

Kælder:

Geoteknisk undersøgelse omkring gulv i kælder:

Geoteknisk undersøgelse af kældergulv er udført, og mindre reparations arbejder pågår.

Afsat til udbedring af sætninger og gulv i kælder:

Geoteknisk undersøgelse af kældergulv er udført, og mindre reparations arbejder pågår.

Tv inspektion:

Med udgangspunkt i ejendommens alder må kloakken forventes at have en restlevetid, inden det kan forventes at skulle iværksætte komplet renovering/udskiftning.

Det vil være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet, for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv. Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

Budgettal er for inspektion, og evt. skader der konstateres, er ikke medregnet.

El tjek:

El-installationer er ikke undersøgt nærmere, og der anbefales et el-tjek af installationerne.

Teknisk rådgivning, byggestyring og kvalitetsstyring

Sagen gennemføres med ledelse af Gaihedes ingeniør/arkitekt, som forestår:

- Indledende og løbende beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale, beskrivelser/tegninger mv. for arbejdets gennemførelse
- Indhentelse af sammenlignelige tilbud fra kvalificerede entreprenører på arbejderne
- Myndighedsbehandling
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Iværksættelse og vurdering af ekstraarbejder/uforudseelige udgifter inden for aftalt budget
- Evaluering og godkendelse entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn