

Forslag om renoveringsarbejder mv. AB Margueritten



Generelt om forslag:

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

Rådgivende ingeniør- og arkitektfirma Gaihede 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 bestyrelse og Gaihede.

I den forbindelse er det aftalt at fremlægge budgettal for de vedligeholdsarbejder, bestyrelsen foreslår gennemført de kommende år for generalforsamlingen.

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

Det foreslås, at følgende gennemføres:

- Udskiftning af vinduer, mod gade og gård
- Partiel facaderenovering mod gade og gård
- Efterisolering af karnapper mod gade

Der fremlægges et samlet forslag og et reducerede forslag:

Forslag 1:

De ovennævnte arbejder udføres samlet, hvorved der opnås god sikkerhed mod overraskelser i økonomien mange år fremover. Udgiften bliver fordelt over flere år ved finansiering og byggearbejderne bliver overstået på en gang, hvorved der normalt opnås samlet besparelse, og man slipper for med jævne mellemrum de næste år at skulle gennemføre projekter, etablere finansiering osv.

Endelig er der forventning om at kunne opnå gunstige priser på håndværksydelseerne givet de nuværende markedsforhold.

Reduceret forslag 1A:

Dette forslag er reduceret 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 særlig øje med de udskudte arbejder, og at der skal påregnes yderligere projekter udført senere.

Hvilke arbejder, der udskydes, fremgår af skemaet nedenfor. Heri er ligeledes for enkelte punkter tale om reduceret omfang.

Efter beslutning på generalforsamling:

Arbejdet foreslås gennemført med opstart hurtigst muligt i foråret 2014 og afslutning efteråret 2014.

Forløb 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 (V & S Byggedata) og erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2014 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
Udskiftning af vinduer, mod Ny Carlsberg Vej	700.000	Udsættes
Efterisolering af karnapper mod Ny Carlsberg Vej	150.000	Udsættes
Udskiftning af vinduer, mod gårdside	850.000	850.000
Partiel renovering af facade mod gade	350.000	Udsættes
Partiel renovering af facade mod gård	450.000	450.000
Malerrenovering af døre til kælder	90.000	90.000
Uforudseelige omkostninger (10 %)	265.000	150.000
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)	300.000	175.000
Administrator (anslået skal aftales med administrator)	Ej indeholdt	Ej indeholdt
I alt ekskl. moms	3.155.000	1.715.000
25 % moms	788.750	428.750
Forsikring (ej moms)	25.000	20.000
I alt inkl. moms	3.968.750	2.163.750

Grønne tal er oplyst særligt byfornyelses berettiget af Københavns kommune.

Bestyrelsen og rådgiver har via dialog med Københavns Kommune gennemgået mulighederne for byfornyelsesstøtte til projektet, og udarbejdet ansøgning i denne forbindelse. Den endelige tilkendegivelse for byfornyelsesstøtte forventes modtaget over foråret 2014. Støttes udgør mindst 25 % af omkostningerne, markeret med grønt i budgetskeema. Københavns Kommune har oplyst projektet udelukkende kan opnås støtte, såfremt begge bygningsfacader udføres samtidigt. Der kan derfor opnås støtte såfremt foreningen beslutter forslag 1.

Kortfattet beskrivelse af arbejderne:

Udskiftning af vinduer, mod Ny Carlsberg Vej:

Mod gaden har eksisterende vinduer fra 1989 afskallende maling i stort omfang. Vinduerne er forsynede med termoruder ligeledes fra 1989, og grundet alderen må det antages, at der flere steder er punkterede ruder. Det skal derfor overvejes, om vinduerne skal udskiftes til nye træ/alu vinduer med lavere vedligeholdelsesomkostninger og bedre energiegenskaber end nuværende.

Flere steder er der løse mørtelfuger omkring vinduer. En udskiftning af vinduerne vil kunne bidrage til formindsket gene omkring kuldenedfald i karnapper.

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 renovering/udskiftning 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
- Arbejdet udføres fra stillads.

(Budget kan variere efter funktionaliteter mv.)



Budget i alt ekskl. moms

ca. kr.: 700.000,-

Efterisolering af karnapper mod Ny Carlsberg Vej:

I forbindelse med udskiftningen af vinduerne mod gadesiden, efterisoleres brystningerne i karnapperne, for at nedbringe varmetabet.

Budget i alt ekskl. moms _____ ca. kr.: 150.000,-

Udskiftning af vinduer, mod gård:

Mod gården har eksisterende vinduer fra 1989 afskallende maling i stort omfang. Vinduerne er forsynede med termoruder ligeledes fra 1989, og grundet alderen må det antages, at der flere steder er punkterede ruder. Det skal derfor overvejes, om vinduerne skal udskiftes til nye træ/alu vinduer med lavere vedligeholdelsesomkostninger og bedre energiegenskaber end nuværende.

Flere steder er der løse mørtelfuger omkring vinduer. Ved nye altaner er vinduer skiftet til terrassedøre i 2010, derfor er disse ikke medregnet.

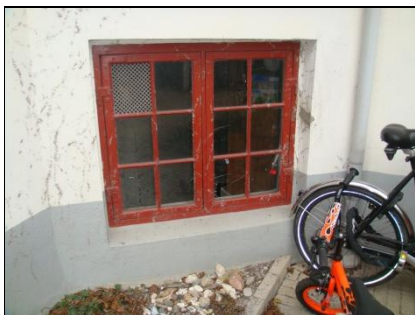
Arbejdet omfatter:

- Demontering og bortkørsel af eksisterende vinduer
- Montering af nye træ/alu vinduer med nødvendige ventilationsspalter
- Fugning omkring vinduer
- Indvendig afslutning med hvide lister
- Partiel renovering/udskiftning 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
- Arbejdet udføres fra stillads.

(Budget kan variere efter funktionaliteter mv.)



Budget i alt ekskl. moms _____ ca. kr.: 850.000,-

Partiel renovering af facade mod Ny Carlsberg Vej:

På facade mod Ny Carlsberg Vej ses talrige revner i facadepuds på den nedre facade, samt afskallende puds. Facaden bør generelt gennemgås, og revner udbedres samt forstærkes. Efter renovering bør nedre facade males op på ny. Forud bør der foretages en undersøgelse af eksisterende malingstype på facaden.

Gesimsbånd, ornamentpuds og øvrige pudselementer på 4. sal i forbindelse med karnapper, skal ligeledes gennemgås for revner og skader, for at hindre yderligere udvikling i revner og løst puds.

Ved en vinduesudskiftning bør den øvre facade gennemgås for revner og enkelte skader på mursten i det blanke murværk.

Reparationerne vil i hovedtræk omfatte:

- Partiel udkradsning af fuger og revner i blankt murværk overfacade mod gade (begrænset omfang)
- Partiel omfugning af murværk (Begrænset omfang)
- Fjernelse af løs puds på pudsede flader mod gade
- Forankring med rustfri jern ved revnedannelser
- Murerreparation af bånd på gedefacade
- Reparationer af puds/filnsning på underfacaden mod gade
- Malerreparation på pudsede flader
- Afdækninger og afspærringer
- Stilladsomkostninger (Samtidig med vinduer)

(Budget kan variere efter funktionaliteter mv.)



Budget i alt ekskl. moms

ca. kr.: 350.000,-

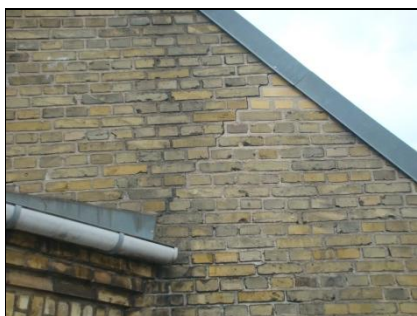
Partiel renovering af facade mod gård:

På gårdfacaden ses talrige revner i facadepuds på den nedre facade, samt afskallende puds og skader. Den øvre facade har desuden talrige revner/lyn i murværk, blandt andet omkring trappetårne, brystninger og murstik. Hele gårdfacaden bør snarest gennemgås for skader og revner for at forhindre yderligere skadesudvikling. Det blanke murværk gennemgås for udfaldne og løse fuger og skader.

Reparationerne vil i hovedtræk omfatte:

- Partiel udkradsning af fuger og revner i blankt murværk overfacade mod gade (begrænset omfang)
- Partiel omfugning af murværk (Begrænset omfang)
- Fjernelse af løs puds på pudsede flader mod gård
- Forankring med rustfri jern ved revnedannelser
- Malerreparation på pudsede flader
- Afdækninger og afspærringer
- Stilladsomkostninger (Samtidig med vinduer)

(Budget kan variere efter funktionaliteter mv.)



Budget i alt ekskl. moms

ca. kr.: 450.000,-

Malerenovering af døre og vinduer til kælder:

Hoveddøre samt kælderdøre og -vinduer trænger til malervedligeholdelse. Enkelte steder på kælderdøre er snedkerudbedring nødvendig, da karme er let opfugtede. Herudover skal der udskiftes glas i få ruder i kælderen.



Budget i alt ekskl. moms

ca. kr.: 90.000,-

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 og indhentning af korrekte og sammenlignelige tilbud
- Indhentelse af 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 indenfor 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