

Forslag om renoveringsarbejder mv. EF Aladdin



Generelt om forslaget

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 og forundersøgelser, som bestyrelsen foreslår gennemført det kommende år, på generalforsamlingen.

Særligt skal der i 2016 være fokus på at få gennemført forundersøgelser af tiltag for at minimere følgeskaderne fra den svært opfugtede kælder, samt akutte renoveringsarbejder, som kan gennemføres uden senere at være i vejen for et fugtsikringsprojekt af kælderen.

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

Det foreslås, at følgende gennemføres:

- Forundersøgelser:
 - Geotekniske og konstruktive undersøgelser for fugtsikringsprojektet
 - Råd- og svampeundersøgelse af kælderen for fugtsikringsprojektet
 - TV inspektion af alle kloakker for fugtsikringsprojektet
- Renovering af hovedtrapper
- Udbedring af EL og belysning i kældre
- Etablering af nyt hovedforsyningskabel
- Udskiftning af portdæk

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. Endelig er der forventning om at kunne opnå gunstige priser på håndværksydelse givet de nuværende markedsforhold, og en stordriftsfordel ved at udbyde hele projektet på én gang.

Efter beslutning på generalforsamling

Forundersøgelserne og renoveringsarbejdere foreslås gennemført med opstart hurtigst muligt i foråret 2016 og med afslutning i vinteren 2016.

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

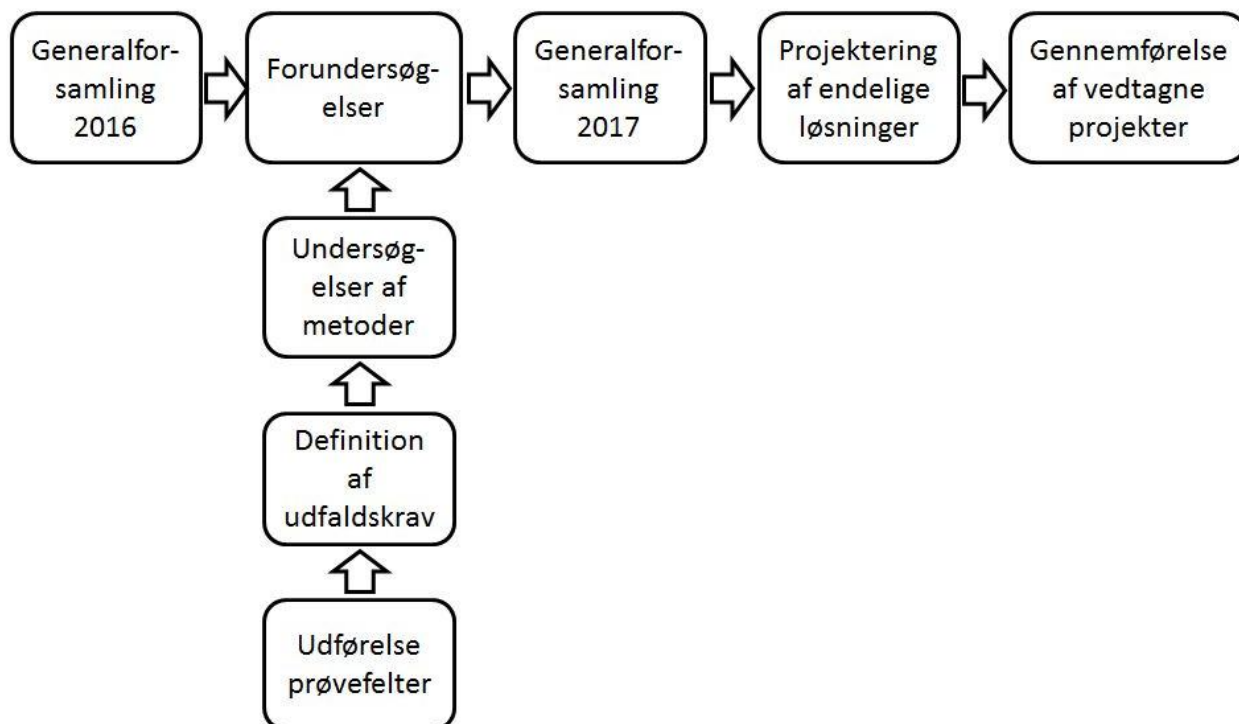
- Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for indhentning af tilbud samt myndighedsbehandling.
- Det bedste og billigste tilbud udvælges, hvorefter arbejderne udføres med omfang som anført nedenfor.
- Finansielle forhold, juridisk rådgivning og advokatbistand, forsikringer samt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

Procesforløb Renoveringsarbejder EF Aladdin



Forundersøgelserne vil drage en konklusion som tages op til beslutning på generalforsamlingen 2017. Konklusionen vil omhandle hvorledes den endelige løsning for fugtsikring af kælderen udføres bedst muligt, samt hvorledes renovering af hovedtrapperne, inkluderet hvilke apterende bygningsdele der skal med i løsningen, kan gennemføres.

Procesforløb Forundersøgelser EF Aladdin



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 2016 priser.

Alle budgetter er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere og/eller specialister.

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
Forundersøgelser:	
Geotekniske og konstruktive undersøgelser for fugtsikringsprojekt	100.000
Råd og svampeundersøgelse af kælderen for fugtsikringsprojekt	60.000
TV inspektion af alle kloakker for fugtsikringsprojekt	65.000
Renovering af hovedtrapper	100.000
Ejendomskontorets egne arbejder:	
Udbedring af EL og belysning i kældre	450.000
Udskiftning af hovedkabel	750.000
Renoveringsarbejder 2016:	
Udskiftning af portdæk	250.000
Uforudseelige omkostninger (10 %)	25.000
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)	35.000
Administrator og Advokatbistand	30.000
I alt ekskl. moms	1.865.000
25 % moms	466.250
Byggesagsbehandling til kommunen (anslået)	-
Forsikring (ej moms)	20.000
I alt inkl. moms	2.351.250

Kortfattet beskrivelse af forundersøgelser og renoveringsarbejderne:

Forundersøgelserne tjener det formål at sikre at den rigtige løsning beslutes og projekteres i forlængelse af en kommende generalforsamling. Forundersøgelserne udføres i samråd mellem bestyrelsen, foreningens tekniske rådgivere og eksterne specialister.

Geotekniske og konstruktive undersøgelser:

Indledningsvis foretages der en geoteknisk analyse af jorden, samt frigravningsprøver / borer på udpegede steder, for at kunne projektere den optimale løsning på fugtsikringen for kældere fremadrettet. Der arbejdes videre i forlængelse af de forsøg og undersøgelser foreningen allerede har lavet. Når forundersøgelserne er gennemført, kan man fastlægge løsningen på de fugtproblemer som kælderen har.



Råd og svampeundersøgelse af kælderen:

Normaletageadskillelser med træbjælkelag vurderes, at være dårlig stand. I kælderen er der blevet registreret tegn på råd ved fodremmen og bjælkelag. Derfor skal der foretages en undersøgelse, omkring råd og svamp af bjælker og remme i kælderen, for at fastlægge omfanget af udbedring på disse. Omkostningen i budgettet er fastsat til en grundig undersøgelse, for at kunne endeligt regulere det afsatte budget til udbedringerne.



TV inspektion af eksisterende kloakker:

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. I forbindelse med fugtsikringen af kælderen, skal en del af regnvandssystemet omlægges for, at sikre mindst mulig belastning af kældervæggene.

Budgettal er for inspektion, og evt. skader der konstateres, bliver medregnet i budgettet for fugtsikring af kælderen.

Renovering af hovedtrapper:

Der gennemføres en indledende forundersøgelse for en fremtidig renovering af hovedtrapper. I forundersøgelserne skal omfang, metoder og avertering (dørtelefoner, låse, belysning, døre etc) fastlægges for at omkostningsfastsætte det endelige projekt med renovering af alle hovedtrapper.



Ejendomskontorets egne arbejder gennemføres egenrådigt af foreningens ejendomsinspektører og foreningens tekniske rådgivere bidrager med bistand i nødvendigt omfang. Projekterne gennemføres med afsæt i tidligere fastsatte udfaldskrav og metoder.

Udbedring af EL installationer og belysning i kældre:

I kældrene er der generel en forekomst af u hensigtsmæssige EL installationer, som foreningen har igangsat en løbende udbedring af. Denne opgave anbefales det at man vedtager at få gennemført for den øvrige del af kældrene, således at installationerne er sikre og forsvarelige, samt belysningen opdateret.

Udskiftning af hovedkabler til ejendommen:

I forbindelse med ovenstående, udskiftes hovedforsyningen til ejendommen ligeledes, da denne er tjenestelig til udskiftning.

Renoveringsarbejder 2016 gennemføres som separate opgaver, der kan gennemføres uden senere at have fordyrende effekter på andre opgaver. Arbejderne har karakter af opgaver der bør gennemføres snarest, for at mindske fremadrettet skadesudvikling i kælder og i boligerne.

Udskiftning af portdæk:

Portdækket over kælderen, ved den ene port, er nedslidt og der er opsat støtter under for, at sikre mod kollaps. Dækket er så beskadiget at det ikke står til at rede på en rentabel måde, og derfor anbefales det, at udskifte dette snarest muligt. Dækket er i fare for at knække grundet den fremskredne korrosion i de bærende bygningsdele.



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 inden for aftalt budget
- Evaluering og godkendelse entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn