



Marts 2016

## NYHEDSBREV 02 om renoveringen af afløbs- og vandinstallationerne

### Så starter arbejdet – og der skal træffes beslutning om evt. renovering af badeværelse

#### Baggrund

I forlængelse af nyhedsbrev 01 er vores rådgivers indstilling blevet behandlet og godkendt af bestyrelsen på et møde 9/3 2016. Umiddelbart herefter blev kontrakten underskrevet, og vi er klar til at gå i gang med arbejdet.

Det ser ud til, at både projektets økonomi og tidsplan vil blive overholdt, og vi har endda fået nogle gode løsninger ud af det.

I dette nyhedsbrev orienteres uddybende om specielt 2 forhold:

#### • Afstemning af forventninger

Der samles op på et par emner fra Nyhedsbrev nr. 01, ligesom der besvares nogle af de spørgsmål, som allerede er blevet stillet til Beboerkoordinator Martin H. Pedersen.

Desuden gives der en uddybende orientering om nogle emner, som helt sikkert er af interesse for mange, og som nu kan besvares.

#### • Renovering af badeværelser

Muligheden for at tilkøbe en renovering af badeværelset beskrives nærmere, herunder de økonomiske fordele ved at udføre renoveringen koordineret med fællesprojektet.

#### Organisation

Efter licitationen kender vi nu navne på de firmaer, som skal udføre arbejdet:

**Renoveringen af de fælles installationer** udføres af Finn L. & Davidsen A/S fra Haslev.

**Renovering af badeværelser** udføres af P. Winther Jespersen A/S fra København.

**Byggeledelsen og tilsynet** udføres af Rambøll Danmark A/S, som også har udarbejdet projektet.

#### Medarbejdere på projektet

Inden arbejdet i opgangene starter, vil der blive udsendt et nyhedsbrev med navne på de nøglepersoner, som har deres daglige gang på byggepladsen.

Alle håndværkere, formænd, tilsynsførende og andre på pladsen vil bære synlig billed-identifikation, så ejere og beboere er sikre på, at der ikke går uvedkommende personer rundt i ejendommen.

Henvendelser fra ejere og beboere skal ske til beboerkoordinator Martin H. Pedersen, som beskrevet i Nyhedsbrev 01.

Ved akutte problemer kan man også henvende sig i byggeledervognen i gården, hvis man ikke kan få fat i Martin.

## AFSTEMNING AF FORVENTNINGER

1. Der vil være én arbejdsdag, hvor beboere ikke kan **opholde sig i lejligheden**, idet der udføres miljøarbejde, primært med blymaling.
2. Der vil være 3-4 uger (lidt forskelligt), hvor man ikke kan benytte sit badeværelse. Man får sin egen **toilet- og badvogn** i gården i denne periode, og man skal selv renholde toilet- og badvognen.
3. Der stilles i denne periode et **tørkloset** (inkl. 3 ugentlige tømninger) til rådighed for gangbesværede beboere. **Andre beboere** kan om ønsket tilkøbe tørkloset. Det koster kr. inkl. moms kr. 75,- pr dag / kr. 525,- pr uge.
4. De steder, hvor **vand og afløb afbrydes** i både bad og køkken samtidig, vil der på trappereposen blive etableret midlertidig vandforsyning og en vask med afløb. Der bliver således **ikke behov for genhusning**.
5. Beboerne skal selv **fjerne al løssore** fra køkken, badeværelse og gang.
6. **Husdyr** må ikke efterlades alene, medens der udføres arbejde i lejligheden.
7. Der vil blive opsat **støvvægge** med sluser, således at beboerne kan bruge værelserne under udførelsen. Alligevel må det påregnes, at der kommer en del støv ind i værelserne, hvor det er beboernes eget ansvar at gøre rent. **Rengøring** i værelserne er ikke en del af projektet – og hvis det var, ville det bare blive tilsvarende dyrere for alle.
8. Nogle uger inden arbejdet går i gang i en opgang kommer beboerkoordinatoren, byggeledelse og entreprenøren på rundgang til alle lejligheder. Denne **rundgang** har flere formål:
  - At finde de "varianter" der er i lejligheden med rørkasser, køkkenindretninger, skabe, udførte renoveringer, nedsænkede lofter eller andet, som vil medføre merpriser, eller for enkelte ejere besparelser.
  - At afklare om beboeren har brug for eller ønsker at tilkøbe tørkloset.
  - At afklare om beboeren har spørgsmål
9. De individuelle udgifter, som der jf. punkt 8 kommer i en lejlighed, bliver normalt opgjort inden udførelsen – og om muligt på selve rundgangen. **Ejeren bedes skrive under på opgørelsen**, som derefter overgår til administrator for afregning efter endeligt byggeregnskab. Hvis ejeren ikke kvitterer på opgørelsen, vil der kun blive udført netop det følgerarbejde, der er nødvendigt for at kunne udføre renoveringen af fællesinstallationerne, og der vil ikke blive foretaget retableringer af f.eks. rørkasser eller andet, som ikke er en del af det fælles projekt.
10. **Døre, dørkarme og indfatninger**  
Maling af døre, dørkarme og indfatninger er ikke en del af fællesprojektet. Hvis der tilkøbes renovering af badeværelset vil badeværelsesdøren og dørkarmen blive malet og indfatningen fornyet.  
  
Der er rigtig mange lejligheder, hvor der i tidens løb er malet døre, dørkarme og indfatninger med blyholdig maling. Hvis disse overflader skal slibes af professionelle malere, som arbejder med sådanne opgaver til dagligt, skal slibningen ske under nogle miljøforanstaltninger, der er ganske dyre. I tilkøbsbadeværelser sker malingen derfor med en grundig rensning, men **uden** slibning. Dette giver en overflade, som med et fagudtryk er "dækket, lukket og glat", men som ikke er "jævn": Man vil efter malerbehandlingen kunne aflæse overfladens "historie" gennem den nye maling, med f.eks. slagmærker og afskalninger i gammel underliggende maling.  
  
Hvis ejerne ønsker en "jævn" overflader som nye, skal man derfor selv slibe karm og dør inden håndværkerne kommer. Hvis slibningen udføres af private, som kun laver denne slags arbejde meget sjældent, er der ikke krav eller retningslinjer om særlige foranstaltninger.
11. Under arbejdets udførelse kan man IKKE engagere andre håndværkere til at udføre andet arbejde i sin lejlighed.  
  
**Der vil blive ophængt detaljerede tidsplaner i opgangene, hvor man kan se nøjagtigt hvornår der arbejdes i hver enkelt opgang.**

## RENOVERING AF BADEVÆRELSE

Der er indhentet tilbud på udførelse af 3 forskellige modeller badeværelsesrenoveringer:

- **Standard**
- **Klassisk, og**
- **Eksklusiv.**

Alle 3 modeller har stort set samme grundindretning, og med:

- skjulte rørføringer,
- en bruseniche med fast brusevæg i glas
- helt nye overflader på gulv og vægge,
- udsugning,
- rengørings-venlige løsninger, samt
- robuste materialer i en rigtig god kvalitet.

Modellerne er meget forskellige i prisniveau, primært på grund af forskelligt udstyrsniveau og forskelligt valg i sanitet og armaturer.

Desuden er der gulvvarme i "Klassisk" og i "Eksklusiv".

I perioden onsdag 17. marts til fredag 8. april vil der på alle hverdage kl. 14–20 være en **udstilling** med tegninger af de 3 modeller badeværelser, og med vareprøver på sanitet og inventar.

Udstillingen er over for "Tørrerum 3d" i kælderen mellem AMH nr. 16 og 18, og den bemandede **mandag, onsdag og torsdag kl. 14:00 – 15:00** samt **tirsdag kl. 19:00 – 20:00**, hvor man kan også kan bestille en renovering. Det er muligt at vælge andre materialer - mod en tilsvarende justering (op eller ned) af prisen.

Tegningerne er lavet til et badeværelse på 2,1 x 1,2 meter. Det er den størrelse, der er flest af, og det er en forudsætning for indretningen, at længden er over 2,0 meter. Ligesom bredden skal være over 1,1 meter. Der findes nogle badeværelser, som er mindre, og de steder må der findes andre løsninger.

Idet badeværelserne er forskellige både i størrelse og med hensyn til udførte ændringer, kan der ikke gives en generelt gældende fast pris på en renovering. For at få en ide om prisniveauerne kan der gives følgende eksempel på et af de typiske badeværelser på 2,1 meter x 1,2 meter i Godthåbs Have:

	<b>Standard</b>	<b>Klassisk</b>	<b>Eksklusiv</b>
Håndværkerudgift: Kontraktsum	95.000	130.000	185.000
Mellemregning med E/F pga. bl.a. entreprenørens brug af byggepladsens faciliteter i fællesprojektet, sparet udgift til rørarbejde i fællesprojektet og koordinering af økonomien	-3.000	-3.000	-3.000
Mulighed for køb af byggestyring ved Rambøll, som står for ledelsen af fællesprojektet	10.000	13.000	16.000
I alt ekskl. moms, ca.	<b>102.000</b>	<b>140.000</b>	<b>198.000</b>
<b>I alt, inkl. 25 % moms ca.</b>	<b>130.000</b>	<b>175.000</b>	<b>250.000</b>

Disse beløb er betinget af, at der indkøbes 15 stk. badeværelser af den pågældende type, og at der ikke ønskes ændringer. Der er heller ikke medtaget eventuelle merudgifter eller besparelser, som følge af tidligere udførte ombygninger i badeværelset.

Hvis man medbringer længde- og breddemål på sit badeværelse (målt fra fliseoverflade til fliseoverflade) kan man på "udstillingen" få beregnet en vejledende pris på at renovere badeværelset og man kan underskrive en betinget købsaftale. Aftalen er betinget af, at den endelige prisberegning passer med den vejledende pris.

Der findes også på Godthåbs Haves hjemmeside tegninger af de 3 badeværelsesmodeller og produktblade, samt et regneark, hvor man kan indtaste målene på sit badeværelse og beregne den vejledende pris.

Det er relativt dyrt at renovere badeværelser, hvis det skal gøres gennemgribende og i den rigtige kvalitet med gode brugervenlige løsninger, gode materialer og lang levetid.

Men hvis man alligevel overvejer at renovere sit badeværelse inden for de nærmeste år, og hvis man ønsker et badeværelse i den kvalitet, der er projekteret, så er der både en økonomisk og en praktisk fordel ved at få renoveringen udført samtidig med vort fælles renoveringsprojekt.

Disse fordele beskrives på næste side.

Hvis man er sikker på, at man **ikke** inden for de nærmeste 10 år ønsker at renovere sit badeværelse, så er fordelene ved samtidig udførelse næppe særligt afgørende.

Der er ikke noget forskel for Ejerforeningen, om man vælger at renovere badeværelse eller ej.

### **Teknisk bistand til udførelse af en eventuelt tilkøbt badeværelsesrenovering?**

Hvis man vælger at tilkøbe en renovering af sit badeværelse, og hvis man ikke føler sig sikker på selv at kunne styre eller kvalitetssikre aftalen om arbejdet og dets udførelse, kan det anbefales at få teknisk bistand til dette. Enhver ejer kan i så fald frit vælge, hvor man ønsker at købe denne bistand. Ejerforeningen har indhentet et tilbud fra Rambøll, som står for fællesprojektet, og dette tilbud er indarbejdet i økonomiskemaet til venstre.

## ØKONOMISKE FORDELE VED AT TILKØBE NU

Der er flere forskellige forhold, som giver en økonomisk fordel ved at udføre en badeværelsesrenovering koordineret med det fælles renoveringsprojekt:

- Der bliver der en besparelse på 10.000,- i fællesprojektets rørarbejde, hvis der tilkøbes en badeværelsesrenovering. Modsat er der en udgift på 2.500,- til at styre den økonomiske snitflade mellem fællesprojektet og den individuelle badeværelsesrenovering og 4.500,- fordi badeværelses-entreprenøren benytter afdækninger og byggepladsfaciliteter, som betales under fællesprojektet. Nettobesparelsen på 3.000,- vil Ejerforeningen afregne med de ejere, som tilkøber en renovering af badeværelset – se ovenstående skema.
- Hvis der bliver indkøbt 15 stk. badeværelser af en type, er der tilbudt en rabat på ca. 20 %, sammenlignet med hvis der kun er ét badeværelse. Dette er indregnet "kontraktsummen" i ovenstående skema.
- Hvis badeværelset renoveres "alene" på et senere tidspunkt kommer der en udgift på ca. 10.000,- kr. for afdækninger og velfærdsfaciliteter på byggepladsen. (Ved samlet udførelse betales der 4.000,- for dette, da bliver billigere som en del af et større projekt. Denne udgift på 4.000,- medtaget i det øverste punkt.)

De ovenstående beløb er alle ekskl. moms.

**Den samlede økonomiske fordel** sammenlignet med at lave en tilsvarende badeværelsesrenovering om f.eks. et år kan på basis af ovenstående beregnes til af størrelsesordenen **inkl. moms kr. 40.000 – 60.000** afhængigt af hvilken model badeværelse man ønsker.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

## PRAKTISKE FORDELE VED AT TILKØBE NU

Der er 3 praktiske fordele ved at udføre en badeværelsesrenovering koordineret med det fælles renoveringsprojekt, sammenlignet med en individuel senere udførelse:

- Man undgår at skulle have besværet med at have byggeplads i sin lejlighed 2 gange.
- Man har samlet set en 4 uger kortere byggeperiode, idet fællesprojektet og den individuelle renovering af badeværelset tidsmæssigt kan overlape hinanden med 4 uger.
- Man undgår at genere sin underbo med et nyt senere projekt, hvor gulvafløbet skal skiftes, med de problemer det giver for udskiftning og eventuel flytning af det vandrette afløbsrør under loftet hos underboen.
- Hvis man ønsker at renovere sit køkken, kan man få en lille refusion på i prisen for fællesprojektet, idet køkkenskabene ikke skal genmonteres. Man kan så lave sin køkkenrenovering straks efter at det øvrige renoveringsarbejde i opgangen er slut.

### Bemærk:

**Hvis man ønsker at tilkøbe en renovering af badeværelset med disse fordele, skal renoveringen bestilles inden senest fredag 8. april 2016, hvor udstillingen lukker.**

Hvis der ønskes andre materialer eller andet udstyr i badeværelserne end det, der er projekteret, skal sådanne ændringer aftales direkte mellem den enkelte ejer og entreprenør P. Winther Jespersen.