

Godthåbs Have: Fællesmøde

19. april 2016



Orientering om renoveringen

- Præsentation
- Arbejdets omfang: Fælles hhv. individuelt
- Forløbet:
 - Hvad er der sket hidtil?
 - og hvad sker der mere i 2016?
- Praktiske forhold for ejere/beboere
 - særlige opmærksomhedspunkter
- Økonomi for den enkelte ejer
- Spørgsmål

Præsentation

Præsentation

Christian Bodekær Thomsen, Rambøll: Byggeleder
Stefan Andersen, Rambøll: Ass. byggeleder og fagtilsyn

Lars Beck Andersen, Finn L. & Davidsen: Entrepriseleder
Erik Falkenberg, Finn L. & Davidsen: KS-ansvarlig

/Kurt Nielsen-Dharmaratne, Rambøll: Projekteringsleder

Arbejdets omfang

A

Alle rørføringer i køkken og bad udskiftes med nyt.

Uændrede rørføringer

B

**Faldstammer i badeværelser
fores indvendigt.
Gulvafløb beholdes og relines.**

**Skjulte vandrør i
badeværelser relines.**

**Alle andre rørføringer i
køkken og bad udskiftes med
nyt.**

Alle rørføringer er uændrede.

**Det er lykkedes at finde
økonomisk attraktive og
teknisk gode løsninger, hvor
de fleste nye rør i
badeværelser bliver skjulte
nye rør og med færre relinger.**

C

Nye faldstammer i køkken og bad, med nye afgreninger og gulv-afløb.
Rørføring for faldstammer er uændret

Alle vandinstallationer i køkken og bad udskiftes med nye.
Stigstrengene flyttes til bagtrappen, med nye vandrette rørføringer.

Tilkøb af nye badeværelser

- 3 modeller udbudt – principløsninger
- Mange typer badeværelser – individuel pris
- Fordele ved samlet tilkøb er beskrevet i Nyhedsbrev nr. 02
- Samlet tilkøb er slut nu. Over 40 tilkøb.
- Efterfølgende tilkøb er stadig mulig, men rabatprocenterne bliver lidt mindre.

Forløbet hidtil - og fremadrettet

<h2>Tidsplan</h2> <p>(Model: Udpeget totalrådgiver)</p> <hr/> <p>Projektering -> udbud</p> <p>Entreprisekontrakt</p> <p>Start på byggepladsen</p> <p>Færdiggørelse</p>	<p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: center;">Model: Alt er nyt</p> <p style="text-align: center;">Til ultimo febr. '16</p> <p style="text-align: center;">Medio april '16</p> <p style="text-align: center;">Maj '16</p> <p style="text-align: center;">April '17</p>	<p style="text-align: center; font-size: 48pt; font-weight: bold;">B</p> <p style="text-align: center;">Model: Kombi</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Indtil ult. januar '16</p> <p style="text-align: center;">Medio marts '16</p> <p style="text-align: center;">Ultimo marts '16</p> <p style="text-align: center;">Ultimo november '16</p>	<p style="text-align: center;">C</p> <p style="text-align: center;">Model: Bagtrappe</p> <p style="text-align: center;">Til ultimo febr. '16</p> <p style="text-align: center;">Medio april '16</p> <p style="text-align: center;">Maj '16</p> <p style="text-align: center;">April '17</p>
---	--	--	---

Etape 1: Godthåbsvej 35 – 41,
Etape 2: Aksel Møllers Have 24 – 30,
Etape 3: Aksel Møllers Have 2 – 22,

startende i nummer 35
startende i nummer 30
startende i nummer 22

- X-GF 20/10 2015: Løsninger blev valgt og økonomi godkendt
- Projektering frem til udbud 26. januar 2016
- Licitationer 23. februar
- Kontrahering 10. marts
- Start på mobilisering 17. marts
- Start på rørarbejde i kælder 29. marts
- Etablering af byggeplads fra 4. april
- Start på opgang GHV 35: 18. april 2016

Indtil videre en god historie:

- Tilbuddet passer med overslaget
- Tidsplanen frem til kontrahering var meget stram, men den er også overholdt.

Forløbet fremadrettet:

- Rammene for tidsplanen som godkendt på X-GF 20/10 2015 forventes fulgt
- Efter færdiggørelse af de første 3 opgange evalueres tidsplanen, og startdatoer i alle de resterende opgange vil blive meldt ud.
- Entreprenørens foreløbige bearbejdning af tidsplanen viser stadig at arbejdet afsluttes i indeværende år.

Praktiske forhold & Vigtige opmærksomhedspunkter

Vigtigt at læse Nyhedsbrevene:

For eksempel: Ingen private håndværkere så længe der foregår arbejde i en opgang.

Allerede i først opgang er der problemer med dette.

- Nyhedsbrev 01

Hvis man måtte ønske at udføre en badeværelsesreovering med en anden entreprenør, end den der vinder licitationen, skal man vente indtil fællesprojektet er afsluttet i opgangen.

- Nyhedsbrev 02

Under arbejdets udførelse kan man IKKE engagere andre håndværkere til at udføre andet arbejde i sin lejlighed.

Nyhedsbreve: Andre eksempler

- Én dag, hvor man ikke kan være hjemme
- Rydde bad, gang og køkken for løsøre
- Orienterer sit forsikringselskab
- Husdyr må ikke efterlades alene i lejligheden
- Blyholdig maling – bl.a. døre og dørkarme

For-registreringer

- Man (= ejeren eller en person med fuldmagt) skal være til stede ved den for-registrering, som bliver varslet. I første opgang var der mange som ikke mødte op.
- Hvis man ikke er repræsenteret er det nødvendigt med en genvarsling, og det giver ekstra arbejde for både Rambøll og Finn L. og Davidsen – samt for beboerkoordinatoren.
- **Byggeudvalget og administrator har besluttet, at ejere der fremover ikke møder op til varslede for-registreringer pålægges et gebyr på kr. 1000,- + moms**

Parkering i gården

- Der er ikke parkering i gården under arbejdets udførelse, medmindre man har en særlig tilladelse – skriftligt – til dette.
- Ejerforeningen vil fremover påligne bilejeren de udgifter sådanne parkeringer medfører.

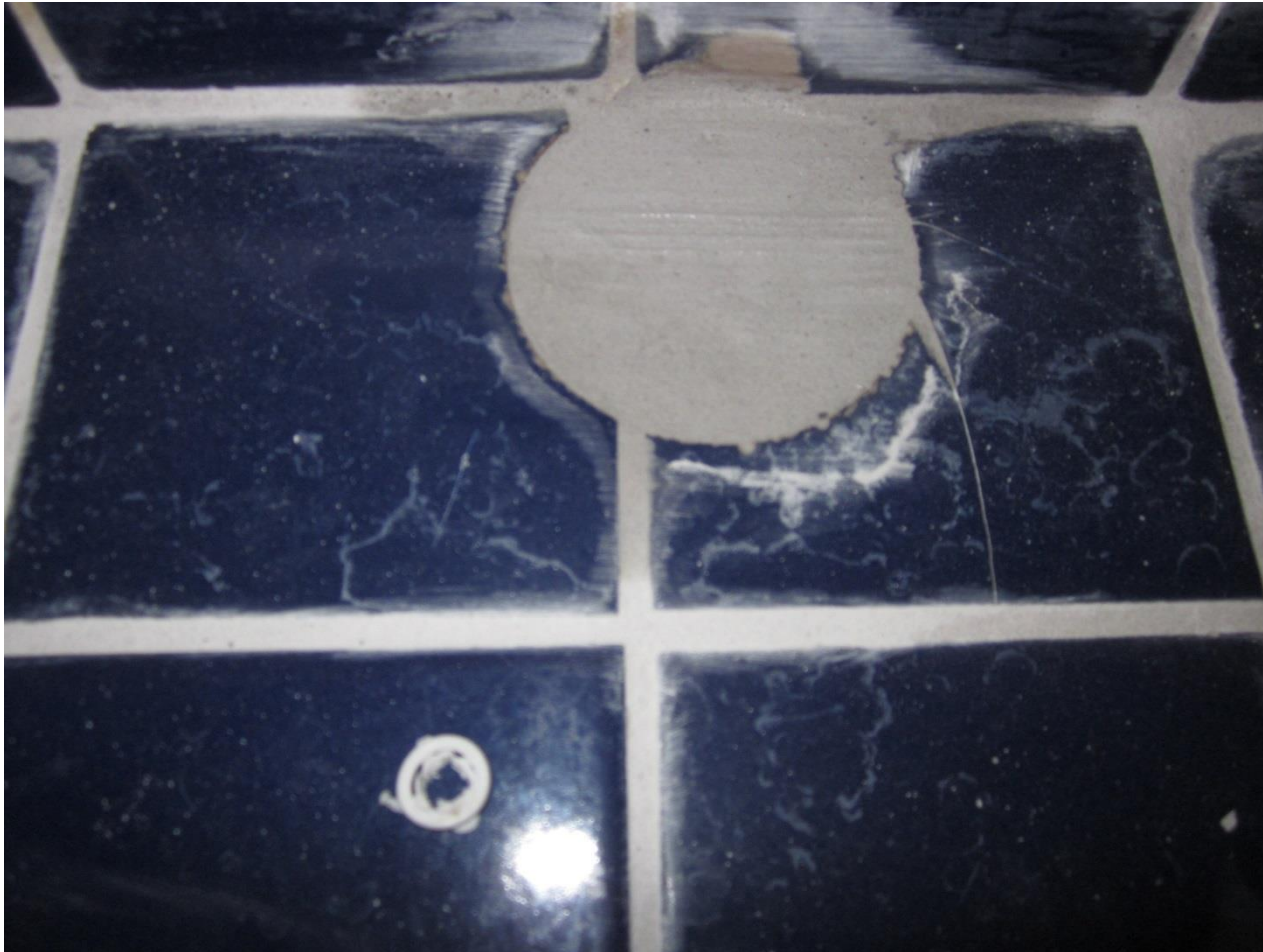
Fliser – de oprindelige

- Der er huller i nogle fliser, hvor de eksisterende rør fjernes.
- Nogle fliser skal nedtages og genmonteres for at kunne lave installationerne.
Nogle fliser vil gå i stykker under dette arbejde.
- De oprindelige fliser kan vi ”erstatte” ved at bruge fliser fra ”tilkøb af badrenoveringer”

Fliser – Hvor der er skiftet fliser

- Det er ejerens ansvar at levere fliser der passer med de eksisterende
- Hvis ejeren ikke kan levere nogle erstatningsfliser til dette, vil der blive opsat fliser, som ikke er magen til dem der er i forvejen eller der vil ikke blive monteret en flise.

Tilstøbning uden ny flise



Lukning af rørgennemføring



Økonomi for den enkelte ejer

Aftalesedler for egenbetalinger

- Fællesprojektet betaler for det, som det koster at udføre arbejdet, hvis der ikke er lavet ændringer i lejligheden siden opførelsen
- Rigtig mange lejligheder er blevet ændret med f.eks. Rørkasser, nye skabe, nye fliser eller andre varianter. Der er ved licitationen indhentet priser på forudseelige varianter.
- Merudgifter som skyldes sådanne ændringer skal betales af den enkelte ejer. Besparelser bliver godskrevet ejeren. Dette følger af vedtægterne og har været klart beskrevet i lang tid – f.eks. præsenteret på X-GF 20/10 2015

**Alle beløb er DKK for
renovering af installationer i
køkken og bad.
Inkl. Moms, Prisbasis 2015.**

Samlet udgift inkl. alle omkostninger

**Udgift for fordelingstal 60/22.140 -
ca.**

**Interval for egen merudgift
Typisk ramme for egen merudgift**

A

Model: Alt er nyt

50 mio.

135.000,-

0 - 35.000,-
10 - 25.000,-

B

Model: Kombi

42 mio.

114.000,-

0 - 15.000,-
5 - 10.000,-

C

Model: Bagtrappe

54 mio.

146.000,-

0 - 35.000,-
10 - 25.000,-

Mængde	Enhed	Ydelse	Tillæg	Fradrag	Difference
0	stk	VVS: Fordelingsnet og relining		9.573	-
0	stk	Murer: Reduktionspris for tilstøbning af indriling		410	-
0	stk	Maler: Fast ydelse på loft og væg over fliser		2.576	-
	uger	Levering og håndtering af tørkloset til beboere samt tømning inkl. fyldning af vand + kemi	420		-
	stk	Mérudgift ved at skulle arbejde uden om en lejlighed, hvor der ikke kan fås adgang inden for 1 uge, og vende tilbage til lejligheden på et senere tidspunkt inden for 2 måneder	24.200		-
	stk	Nedbryder: Håndtering og bortskaffelse af malede træelementer med forurenet indhold af PCB og metaller	84		-
	meter	Nedbryder: I /ved bad: Fjernelse og bortskaffelse af fritstående vandinstallationer og faldstammer - inkl i etagedæk	84		-
	stk	Nedbryder: Fjernelse og bortskaffelse af dækningsplader indeholdende metaller og PCB klassificeret som forurenet.	84		-
	stk	VVS: Udskiftning af eksisterende gulvfløb og vandlås inkl. indbygning, vådrumssikring, lukning, flise- hhv. terrazzoreparationer på badeværelse. Ca. 0,2m ² reparation og tilpasning ift. eksisterende opbygning, samt følgearbejder hos underbo. (hvor nuværende gulvfløb er kassabelt eller vandlås ikke kan relines).	6.071		-
	stk	VVS: Montering af evt. nyt godkendt køkkenarmatur eller håndvaskearmatur, leveret af ejer.	650		-
	pr. badeværelse	VVS: Reduktionspris hvor indriling af koblingsnet til badeværelser udgår, fordi der vælges synlige rørinstallation fra stigstreng.		688	-

	stk	VVS: Reduktionspris hvor reling af afløb udgår fordi ejeren har fået lavet nyt vandret afløb til faldstamme.		2.225
	stk	VVS: Montering af evt. nyt godkendt brusearmatur, leveret af ejer.	350	
	pr. badeværelse	VVS: Reduktionspris hvis vand-installationer fra afspæringsventil efter passtykke udgår helt - som følge af at installationen er blevet fornyet.		3.337
	pr. badeværelse	VVS: Merpris hvis ejer ønsker at placere badekararmatur én flise højere end den eksisterende placering. Merpris inkl diverse følgearbejder	1.850	
	pr. badeværelse	VVS: Pris på relining af forgreningsinstallation i badeværelse, hvor denne er nyudført tidligere med galvaniserede stålrør. BK og BV	2.500	
	stk	VVS: Frakobling og tilslutning af eksisterende opvaskemaskine eller eksisterende vaskemaskine	684	
	stk	VVS: Ændringspris for tilkobling og tilslutning af toilet, hvor ejeren har fået installeret væghængt toilet.	1.050	
	stk	VVS: Ny waterblock at levere og montere ved genmontage af vaskemaskine/opvaskemaskine, hvis behov .	500	
	kvm	Murer: Tillæg for håndtering og fjernelse af fliser på væg i badværelser, som indeholder asbest.	1.450	
	kvm	Murer: Opsætning af fliser på rørkasse. Ejeren leverer fliserne.	550	
	pr. badeværelse	Murer: Polering af terrazzogulve overalt. Merpris i forhold til evt. reparationer og terrazzo-retablering omkring reparationer	2.000	

	pr. køkken	Tømrer: Køkkenskabe: Besparelse hvis køkkenskabe (forsatsramme-køkkener) ikke ønskes genmonteret		330
	pr. køkken	Tømrer: Demontage og genmontage af modul køkkener: Mérpris ift. forsatsramme-køkkener	112	
	pr. køkken	Tømrer: Køkkenskabe: Besparelse hvis køkkenskabe (modul køkkener) ikke skal genmonteres		330
	meter	Tømrer: Rørkasser at demontere i lejligheder, afregnet efter løbende meter rørkasse	284	
	meter	Tømrer: Rørkasser at retablere i lejligheder, lavet i vådrumsgips, klar til maler	915	
	pr. køkken	Tømrer: Tillægspris for tilpasning af bordplader i natursten og lignende aftales separat		
	pr. køkken	Tømrer: Hultagning i nedhængt gipsloft i køkkener for ny gennemføring af faldstammer, samt efterfølgende retablering/tilpasning af gipsloft - klar til maler.	1.880	
	pr. køkken	Hultagning i anden lofttype i køkkener for ny gennemføring af faldstammer, samt efterfølgende retablering/tilpasning. Aftales separat.		
	stk	Tømrer: Højskab modul køkken; demontering	308	
	stk	Tømrer: Højskab modul køkken genmontering	347	
	pr. skab	Tømrer: Badeværelses-inventar, underskab eller overskab; demontering	308	
	pr. skab	Tømrer: Badeværelses-inventar, underskab eller overskab; genmontering	403	
	pr. skab eller bordplade	Tømrer: Tillæg for skæring, nedtagning samt bortskaffelse af køkkenskabe eller bordplader indeholdende indeholdende PCB og metaller klassificeret som farligt affald	560	
	stk	Tømrer: Etablering af 60 x 60 cm lakerede inspektionslemme i skakte ud for målere, de steder hvor der retableres lukkede installationsskakte	1.394	
	kvm	Maler: Ny rørkasse at beskære, fuge, spartle og male, fordelt på mange lejligheder. Grunding + 2 x maling. Standard "brækket" hvid eller farve tilpasses.	196	
	kvm	Maler: Bordplade; Overfladebehandling med én gang lak eller olie, fordelt på mange lejligheder, inkl afrensning/slibning	168	
	kvm	Maler: Tapet-/malerreparation på væg over bordplader, hvis fjernelse af bordplader beskadiger væggen overflade.	280	

Håndtering af aftalesedler

- Aftalesedlen vil blive rundsendt næste uge med Nyhedsbrev 03. Kik den grundigt igennem, så man kan studere den inden for-registreringen, og beslutte hvad man evt. selv vil lave.
- Aftalesedlen færdiggøres ved for-registreringen, hvor den udskrives og underskrives, så det straks er dokumenteret hvad der aftales.
- **Hvis man efterfølgende ønsker at ændre aftalen giver det øget administration og risiko for fejl. Det koster fremover et gebyr på kr. 1000,- + moms at ændre en indgået aftale.**
- Beløbet på aftalesedlen vil ved sagens afslutning blive opkrævet eller godskrevet af administrator

Spørgsmål?

Tak for i aften