

Den 28. oktober 2020

## Til Andelshaverne i A/B Bakkegården

**Andreas Heldgaard Elleby**  
Adm. direktør

**København**  
Solbjergvej 3  
2000 Frederiksberg  
+45 38 16 06 16

**Roskilde**  
Byvolden 25  
4000 Roskilde  
+45 38 16 06 16

[www.boelskifteadm.dk](http://www.boelskifteadm.dk)

Boelskifte Administration A/S  
cvr.nr. 34 60 35 45

### Vedr.: Renoveringsarbejder i A/B Bakkegården

---

Kære Andelshavere,

Vi skriver til jer, da bestyrelsen i forlængelse af tidligere orienteringer nu har arbejdet videre med projektet, at få renoveret foreningens ejendom.

Det er et omfattende arbejde og et stort projekt, men som nu ser ud til at have fundet sin rette form og sit rette format.

Vedlagt denne skrivelse er en gennemgang af de arbejder, som foreningens tekniske rådgiver, Gaihede A/S, indstiller til bliver gennemført.

Men inden I læser det materiale, da vil jeg her beskrive den proces der vil pågå fra nu af, da den normale procedure er blevet sat lidt til side på grund af Covid-19 situationen, som (desværre) ser ud til at blive meget styrende for bl.a. generalforsamlinger fremover.

I, som andelshavere, skal ved et projekt som dette sikres at blive hørt, således at det ikke bliver et projekt, der trækkes ned over hovedet på jer, men grundet netop Covid-19, så kan det blive svært at samle alle til fælles møder.

Det er derfor besluttet, at vi vil gennemgå dette projekt på skrift samt give jer andelshavere mulighed for at fremsende jeres spørgsmål på skrift.

---

Derfor er følgende køreplan aftalt:

Andelshavere modtager materialet til gennemlæsning	uge 45
Andelshaverne fremsender eventuelle spørgsmål til Boelskifte Administration A/S – Andreas Elleby – <a href="mailto:ahe@boelskifteadm.dk">ahe@boelskifteadm.dk</a>	uge 47
Gaihede A/S og Boelskifte Administration A/S gennemgår og besvarer spørgsmål og fremsender orienteringsskrivelse til andelshaverne	uge 48
Materiale til generalforsamling fremsendes til andelshaverne	uge 48
Afvikling af generalforsamling ved fysisk, digital og brevstemme mulighed – forventeligt torsdag den 10. december kl. 19.00	uge 50

Såfremt renoveringsprojektet bliver godkendt vil der kunne være opstart i løbet af foråret 2021.

Som I kan se medfører denne model et lidt længere forløb. Til gengæld mener vi, at vi med denne ”spørgsmåls-model” sikrer, at alle får mulighed for at fremkomme med bemærkninger og få svar i en sådan grad, at man kan tage stilling til, om projektet skal godkendes.

### **Generalforsamlingen**

Netop under hensyn til, at Covid-19 kan give os udfordringer i forhold til at kunne forsamles, eller nogle kan være i risikogruppe for smitte, så vil vi ekstraordinært ved denne generalforsamling give mulighed for at møde ind fysisk, afgive stemme via brev eller ved at deltage virtuelt via TEAMS (mere herom senere).

Det betyder også, at det er helt afgørende, at man stiller sine spørgsmål på forhånd, for ved generalforsamlingen sigter vi mod, at der kan træffes beslutning med et **JA** eller et **NEJ**.

### **Selve projektet**

Gaihede A/S har i vedlagte materiale forsøgt at beskrive de arbejder, der skal laves, samt hvordan det bliver lavet.

Projektet vil komme til at berøre jer alle, men det vil ske på den måde, at man først igangsætter udskiftningen af vinduerne, da dette arbejde sker hurtigere end udskiftningen af jeres faldstammer.

Det vil derfor blive i et forskudt plan, at det hele vil blive igangsat.

#### Konsekvensberegning

Der er i forlængelse af materialet fra Gaihede A/S medsendt en konsekvensberegning baseret på de erfaringstal, som Gaihede A/S har lavet deres oplæg ud fra.

Det betyder, at der er en vis usikkerhed om prisen, men at budgetterne er lagt konservativt for at undgå at komme i den situation, hvor det hele bliver dyrere, end først vedtaget.

Men som det kan ses af beregningen, så er det vores anbefaling, og bestyrelsens indstilling, at vi gennemfører projektet ved optagelse af et nyt 30 årigt fastforrentet lån med afdrag.

Det giver så en stigning i jeres boligafgift som angivet i beregningen.

Det er vigtigt at forholde sig til den stigning man vil få i sin boligafgift. Men det er også vigtigt at se på de opgaver, der bliver udført, for den relativt beskedne stigning man vil få i en boligafgift.

I forhold til de arbejder, der skal laves på ejendommen, da er det bestyrelsens indstilling, at man skal godkende forslag 1, således at foreningens ejendom kommer til at fremstå i bedst mulig stand ved denne reovering.

Med venlig hilsen

**Andreas Heldgaard Elleby**

*Adm. direktør*

ahe@boelskifteadm.dk

## Forslag om renoveringsarbejder mv. AB Bakkegården



### Generelt om forslag:

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

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

Disse arbejder er efterfølgende drøftet i fællesskab mellem bestyrelsen, administrator og Gaihede.

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

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

Det foreslås, at følgende gennemføres:

**Vinduer:**

Komplet udskiftning af vinduer  
Håndtering af miljøfarligt affald (klorparafiner/fuge) afsat beløb

**Varmeinstallationer:**

Optimering af 2 varmecentraler (primært brugsvandsiden)  
Håndtering af miljøfarligt affald (asbest på varmeanlæg) afsat beløb

**Afløb/Kloak:**

Udskiftning af afløb partielt  
Montering af rottestop på faldstammer

**Vandinstallationer:**

Udskiftning af vandinstallationer  
Udskiftning af 2 varmtvandsbeholdere  
Nye koldt og varmtvandsmålere, samt varmemålere  
Håndtering af miljøfarligt affald (asbest på brugsvand) afsat beløb  
Varmetransmissionsberegning (kun hvis der skal ansøges om tilskud)

Opdatering/ny vedligeholdsplan

## **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.

Reducerede forslag 1A:

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/for gennemførelse

Arbejdet foreslås gennemført med projektering/udbud forår 2021, og opstart hurtigst muligt i foråret 2021 og med afslutning i efteråret 2021.

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 tilbud til prisen 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 2021 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:**

<b>Aktivitet</b>	<b>Forslag 1</b>	<b>Forslag 1 A</b>
<b>Facader:</b>		
Partiel reparation af qesimsbånd	Drift	Drift
Komplet renovering af underfacade	Udsættes	Udsættes
<b>Vinduer:</b>		
Komplet udskiftning af vinduer	6.300.000	Udsættes
Håndtering af miljøfarligt affald (klorparafiner/fuge) afsat beløb	250.000	Udsættes
<b>Trapper:</b>		
Partiel reparation indvendigt i 2 trappetårne	Drift	Drift
<b>Varmeinstallationer:</b>		
Optimering af 2 varmecentraler (primært brugsvandsiden)	450.000	450.000
Håndtering af miljøfarligt affald (asbest på varmeanlæg) afsat beløb	100.000	100.000
<b>Afløb/Kloak:</b>		
Udskiftning af afløb partielt	2.500.000	2.500.000
Montering af rottestop på faldstammer	80.000	80.000
Tv inspektion inkl. rapport	Drift	Drift
<b>Vandinstallationer:</b>		
Udskiftning af vandinstallationer	3.500.000	3.500.000
Udskiftning af 2 varmtvandsbeholdere	150.000	150.000
Nye koldt og varmtvandsmålere, samt varmemålere	246.420	246.420
Håndtering af miljøfarligt affald (asbest på brugsvand) afsat beløb	250.000	250.000
BWT - anlæg	Udsættes	Udsættes
Varmetransmissionsberegning (kun hvis der skal ansøges om tilskud)	80.000	60.000
<b>Opdatering/ny vedligeholdelsesplan</b>		
	UB	UB
Uforudseelige omkostninger (ca. 10%)	1.390.642	733.642
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)	1.650.000	950.000
Administrator (Anslået)	Aftales særskilt.	Aftales særskilt
I alt ekskl. moms	16.947.062	9.020.062
25 % moms	4.351.380	2.336.880
Byggesagsbehandling til kommunen (anslået)	15.000	15.000
Forsikring (ej moms)	15.000	15.000
I alt inkl. moms	21.328.442	11.386.942

## **Vejledende Tidsplan:**

Vejledende tidsplan ved valg af forslag 1: Opstart ca. 1 april, slut 1 december 2021

Vejledende tidsplan ved valg af forslag 2: Opstart ca. 1 april, slut 1 oktober 2021  
(varighed i boliger vil være op til ca. 25 arbejdsdage)

Forinden arbejdet opstartes modtager beboere i god tid en tidsplan hvor de kan se hvornår de enkelte arbejder foregår i jeres boliger, derudover vil der et par uger forinden foretages en gennemgang af alle boliger af rådgiver og entreprenøren for afklaring af eventuelle spørgsmål.

Under arbejdets udførelse opsættes koldtvand i opgange og der opstilles toilet og badevogne til beboernes brug foran ejendommen, dog kan der i særlige tilfælde opstilles tørklosetter i boliger.

## Kortfattet beskrivelse af arbejderne:

### Facader:

#### *Partiel reparation af gesimsbånd:*

Partiel reparation af gesimsbånd udføres løbende i takt med skader på denne opstår. Der er i dette punkt ikke medtaget udgift for dette, da dette udføres under den daglige drift efter aftale med bestyrelsen.

#### *Komplet renovering af underfacade:*

Komplet renovering af underfacade er udsat og udføres derfor først senere.

### Vinduer:

#### *Komplet udskiftning af vinduer:*

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

Vinduernes opdeling udføres som ejendommens oprindelige vinduer.

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 indvendigt

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. Kommunen skal evt. høres i denne forbindelse.
- Arbejdet udføres fra stillads evt. lift på hhv. gade- og gårdside.

#### *Håndtering af miljøfarligt affald afsat beløb:*

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende budget, er der foretaget en stikprøvevis kortlægning af udvalgte arbejder for evt. miljøfarlige stoffer.

I nærværende budgetforslag er medregnet afsat beløb til håndtering af miljøaffald iht. affalds kategori 3 (farligt affald)

**Bemærk:** At pletvis maler reparation efter foretaget vindues udskiftning ikke er medregnet i dette forslag og dette skal foretages af den enkelte beboer. Såfremt det ønskes kan arbejdet bestilles direkte hos entreprenøren for egen regning.



## **Trapper:**

### *Partiel reparation indvendigt i 2 trappetårne:*

Ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplan blev det konstateret at der på to bagtrapper forekommer revner og afskallende murværk.

Der er i dette punkt ikke medtaget udgift for dette, da dette udføres under den daglige drift efter aftale med bestyrelsen.

## **Varmeinstallationer:**

### *Optimering af 2 varmecentraler (primært brugsvandsiden):*

I de to varmecentraler er det undersøgt nærmere, på hvilke punkter at jeres eksisterende varmecentraler kan optimeres. Følgende hovedpunkter bør ændres for

at opnå optimal driftsomkostninger på jeres varmeanlæg.

- Pumper udskiftes
- Reguleringssystem (klimastat) anlæg ændres/udskiftes
- Varmtvandsbeholder størrelser ændres/udskiftes
- Elektrolyseanlæg etableres
- Reguleringsventiler for brugsvand og varme ændres/udskiftes

## **Afløb/Kloak:**

### *Udskiftning af afløb partielt:*

Generelt er ejendommens oprindelige afløbsinstallationer tekniske levetid overskredet!. Dvs. at ejendommens fremtidige vedligeholdelses arbejder på disse er stigende ved utætheder og tilstopninger. I kælder og boliger er der konstateret synlige tæring pga. ælde samt forkert sammensatte materialer.

Forhold omkring renovering og vedligehold af nye køkkener og badeværelser er ikke medtaget, da disse vedligeholdelsesarbejder tilhører de enkelte andelshavere, men kan evt. tilkøbes af de enkelte ejere direkte hos entreprenøren.

### Afløbsinstallationer:

Ejendommens oprindelige faldstammer i støbejern foreslås udskiftet, idet den resterende dels tekniske levetid er overskredet og at de har en del tæring mv.

Endvidere vil det være et optimalt tidspunkt med en samtidig med udskiftning af den resterende del af brugsvandsinstallationen, da store dele af følgearbejder vil have direkte sammenhæng.

Prisen for (evt. partiel) udskiftning af resterende faldstammer afhænger i høj grad af, hvor stor en del af bygningsarbejder, der skal medtages.

Hvis der for nyligt allerede er udskiftet hele eller dele af faldstammer, gennemgås/vurderes disse ift. om det kan betale sig, om de kan genbruges i det nye system.

Der er i budgettal medregnet hultagninger og reparationer af tunge bygningsdele til færdig puds / lukkede huller.

I lejlighedernes badeværelser, hvor der skal udføres nye faldstammer, er der medregnet efterreparation af gulve inkl. standardklinker.

Såfremt beboer bestiller ekstra arbejder hos entreprenøren, sker det efter nærmere aftale imellem entreprenøren og beboer.

Reparationer i lejligheder sker med fliser/terrazzo bedst muligt passende eller med rester af beboers egne fliser.

Budgettal er for partiel udskiftning til nye støbejernsfaldstammer fabrikant SML eller MA efter "normalt omfangsvalg" herunder gulv afløb, og demontering/genmontering af sanitet samt et vist omfang af efterreparation.

Faldstammer (som ikke er udskiftet) udskiftes frem til nye gulv afløb, køkken afløb m.v.

I budgettal er ligeledes medregnet midlertidige foranstaltninger for toilet/bademulighed, disse vil blive placeret centralt i gården eller evt. på gaden for ejendommens beboere.

Det er forudsat, at beboerne selv rydder arbejdsområder og demontere rørkasser, skabe, sænkede lofter eller andre foranstaltninger m.v., der spærre rørene inde, således der er fri adgang til alle installationer.

**Bemærk I:** Entreprenøren demonterer og genmonterer rør kasser, nedhængte lofter eller andre foranstaltninger, der spærre rørene inde, såfremt andelshaver ikke selv har udført dette forinden opstart i den pågældende opgang.

Udgift for dette udføres og afregnes efter medgået tid og afregnes for den enkelte bolig via foreningens administrator. Forinden opstart af arbejdet laver rådgiver & hovedentreprenøren en samlet før-registrering i hver opgang, hvor det vil blive muligt at drøfte hvilket minimum af bygningsdele der skal demonteres, for at entreprenøren kan komme til at udføre sit arbejde. Dette vil blive varslet i god tid forinden!

**Bemærk II:** At generel maler reparation efter foretaget rør udskiftning ikke er medregnet i dette forslag og dette skal foretages af den enkelte beboer. Såfremt det ønskes kan arbejdet bestilles direkte hos entreprenøren for egen regning.

*Montering af rottestop på faldstammer:*

Ved udskiftning af afløbsinstallationer monteres der rottestop på alle faldstammer hvor dette er muligt.

*Tv inspektion inkl. rapport:*

I forbindelse med udskiftning af afløbsinstallationer udføres der ikke en rensning og TV inspektion af kloakker under bygninger, for at konstatere om der er nogle sætninger eller andre forhold som bør udbedres. Der er i dette punkt ikke medtaget udgift for dette, da dette udføres under den daglige drift efter aftale med bestyrelsen.

## **Vandinstallationer:**

### *Udskiftning af vandinstallationer:*

Generelt er ejendommens oprindelige vvs installationers tekniske levetid overskredet!. Dvs. at ejendommens fremtidige vedligeholdelses-arbejder på disse er stigende ved utætheder, utilstrækkeligt vandtryk og svingende temperatur. I kælder og boliger er der konstateret synlige tæring pga. ælde samt forkert sammensatte materialer.

Forhold omkring renovering og vedligehold af nye køkkener og badeværelser er ikke medtaget, da disse vedligeholdelsesarbejder tilhører de enkelte ejere, men kan evt. tilkøbes af de enkelte ejere direkte hos entreprenøren.

### Vandinstallationer:

I forbindelse med gennemgang kan det konstateres, at den tekniske levetid er overskredet for den del af Vvs-installationen som ikke er skiftet, dette vil medføre et stigende antal af utætheder, manglende cirkulation samt problemer med vandtrykket generelt i ejendommen.

Udskiftning af resterende del af brugsvandsinstallation foreslås udført samlet og samtidig med resterende del af faldstammer.

Der vil under projektering blive taget hensyn til at omfanget/placering af nye lodrette brugsvandsinstallationer således at de minimeres/optimeres mest muligt. Dette vil blive taget op med bestyrelsen, når endeligt projekt foreligger.

Udskiftning af vandinstallationen for koldt vand er fra forsyningsstik i bygningen ud til alle tapsteder med tilslutning til disse. (Såfremt der er udført skjulte installationer i vægge til armaturer, vil disse ikke blive udskiftet, men gentilsluttet.)

Udskiftning af varmtvandsinstallation er fra teknik rum og ud til alle eksisterende tapsteder og tilslutning til disse. (Såfremt der er udført skjulte installationer i vægge til armaturer vil disse ikke blive udskiftet, men gentilsluttet.)

Etablering af cirkulation af det varme brugsvand, der vil sikre varmtvand i alle boliger.

Alle rør er regnet udskiftet til rustfri stål samlet ved presfittings og isoleret iht. gældende norm.

Der er medregnet montering af nye individuelle målere for brugsvand i boliger.

Der er ikke medregnet vandbesparende tiltag i de enkelte lejligheder.

Der er medregnet ventiler mv. i kælder og boliger, samt cirkulation for varmt vand generelt. Der er ligeledes medregnet ny cirkulationspumpe og varmtvandsbeholdere i varmecentraler.

Der er ikke medregnet øvrige nye komponenter i teknikrummet.

Prisen for udskiftning af vandinstallation er ligeledes afhængig af, hvor stor en del af bygningsarbejde, der skal medtages.

Der er i budgettal medregnet hultagninger og reparationer af tunge bygningsdele til færdig puds/ lukkede huller.

Entreprenøren sørger for reparationer af fliser/terrazzo. Dette sker med fliser/terrazzo bedst muligt passende eller med rester af beboers egne fliser.

Ovenfor nævnte budgettal er for udskiftning til nye rustfri rør tilsluttet eksisterende tapsteder, toiletter mv. med et vist omfang af efterreparation.

I forbindelse med projektering og udarbejdelse af udbudsmateriale, defineres omfang nærmere, i samarbejde med bestyrelsen.

I budgettal er ligeledes medregnet midlertidige foranstaltninger for toilet/bademulighed, disse placeres centralt for ejendommens beboere.

Det er forudsat, at beboerne og erhvervsandele selv rydder arbejdsområder og demontere rørkasser, skabe, sænkede lofter eller andre foranstaltninger m.v., der spærre rørene inde, således der er fri adgang til alle installationer.

**Bemærk I:** Entreprenøren demonterer og genmonterer rør kasser, nedhængte lofter eller andre foranstaltninger, der spærre rørene inde, såfremt beboere og erhvervslejemål ikke selv har udført dette forinden opstart i den pågældende opgang. Udgift for dette udføres og afregnes efter medgået tid og afregnes for den enkelte bolig via foreningens administrator. Forinden opstart af arbejdet laver rådgiver & hovedentreprenøren en samlet før-registrering i hver opgang, hvor det vil blive muligt at drøfte hvilket minimum af bygningsdele der skal demonteres, for at entreprenøren kan komme til at udføre sit arbejde. Dette vil blive varslet i god tid forinden!

**Bemærk II:** At generel maler reparation efter foretaget rør udskiftning ikke er medregnet i dette forslag og dette skal foretages af den enkelte beboer. Såfremt det ønskes kan arbejdet bestilles direkte hos entreprenøren for egen regning.

*Udskiftning af 2 varmtvandsbeholdere:*

I forbindelse udskiftning af varmtvandsbeholdere energioptimeres disse og tilpasses den nye rustfrie installation.

*Nye koldt og varmtvandsmålere, samt varmemålere:*

I forbindelse med installering af nye rør, installeres nye brugsvandsmålere på koldt og varmtvand i boliger, samt varmemålere på radiatorer. (Varmtvandsmålere & varmemålere er et lovkrav)

*Håndtering af miljøfarligt affald (asbest på brugsvand) afsat beløb:*

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende budget, er der foretaget en stikprøvevis kortlægning af udvalgte arbejder for evt. miljøfarlige stoffer.

Prøver er foretaget af DJ miljø & Geoteknik og det er blevet konstateret at der er miljøfarligt affald i følgende bygningsdele:

- Al rørisolering skal betragtes som asbestholdig

Pga. asbestholdig isolering er blevet ødelagt enkelte steder anbefales det at der foretages en stikprøvevis måling af asbestfibre i berørte lokaler.

I nærværende budgetforslag er medregnet afsat beløb til håndtering af miljøaffald iht. affalds kategori 3 (farligt affald)

#### *BWT – anlæg:*

Ved gennemgang af ejendom blev det oplyst at ejendommen lider af hårdtvand og megen kalkudfældning i rør, ventiler, armaturer og husholdningsmaskiner. For at reducere dette overvejer bestyrelsen et BWT vandbehandlingsanlæg der skal nedbringe dette forhold. Der er i dette punkt ikke medtaget udgift for dette, da dette udsættes og tages op og udføres evt. senere efter aftale med bestyrelsen.

#### *Varmetransmissionsberegning (kun hvis der skal ansøges om tilskud):*

Såfremt det ønskes, at vi skal udarbejde ansøgning om tilskud fra eksempelvis energiselskaber, så skal der laves en varmetransmissionsberegning til brug for dette. Såfremt dette ikke ønskes, udgår dette punkt.

#### **Opdatere vedligeholdelsesplan:**

Foreningens vedligeholdelsesplan bør opdateres efter byggesagens afslutning således at der fremadrettet er et godt og retvisende billede af ejendommens tilstand, fremadrettet nødvendigt vedligehold samt løbende driftsopgaver.

REV 1111

## **Supplerende orientering om særlige forhold:**

### **Covid-19:**

Det vil fremgå af entreprenørens varslings skrivelser, hvordan håndværkerne efterlever de gældende krav til håndtering af Covid-19 og hvordan de håndterer de forholdsregler håndværkerne og beboerne skal følge samt være opmærksomme på.

Herudover vil vi/entreprenøren ved registreringen af lejligheder orientere beboerne om de nødvendige forholdsregler i forbindelse med vores arbejder, herunder specielt med hensyn til afstandskrav til håndværkerne og særlige forhold vedr. ophold i lejligheden under håndværkernes arbejder. Ved registreringen afklares det med beboerne om der skal tages særlige forholdsregler eller hensyn til beboerne under arbejdernes udførelse, herunder om der er tale om ældre beboere, kronisk syge beboere, beboere der har Covid-19 sygdomssymptomer eller om beboerne arbejder i sundhedssektoren eller på plejehjem eller lign.

Ved disse tilfælde opsættes lamineret Covid-19 forholdsregler i A4 format på hoveddøren til lejligheden, hvorved håndværkerne er instrueret i at de skal foretage specielle forholdsregler i den aktuelle lejlighed. Herudover vil der i samråd med beboerne blive etableret nødvendige ekstra plastafdækninger ved døråbninger og afspritning af de berørte arbejdsområder.

### **Rengøring i midlertidige toilet og badevogne:**

Under arbejdet udførelse vil der blive stillet toilet og bade faciliteter til rådighed i gården eller på gaden til beboere, adgang til disse foretages undervejs i forløbet ved udlevering af nøgle eller kode til disse. Hovedentreprenøren sørger for generel rengøring/afspritning hver mandag, onsdag & fredag ugentligt i byggeperioden.

Beboere skal selv stå for afspritning før og efter, samt medbringe eget toiletpapir, håndklæde, sæbe osv.

### **Eventuelle ulovlige Vvs-installationer i boliger:**

Ved gennemførelse af nærværende forslag vil stort set alle ulovlige vvs-installationer blive udskiftet til nye lovlige. Men der kan være enkeltstående tilfælde hvor at lovliggørelse ikke er en del af entreprenørens opgave!.

Ved disse tilfælde vil beboeren blive kontaktet direkte for nærmere aftale om beboeren selv ønsker at lovliggøre den sidste del af sin installation, eksempelvis tilslutning til vaskemaskiner og badeværelses indretning m.v., eller om beboeren ønsker at bestille arbejdet direkte hos den udførende entreprenør.

### **Afdækning & rengøring i boliger:**

Forinden arbejdet går i gang, vil der i boliger blive afdækket på adgangsveje/gulve med eksempelvis håndværkermåtter. Samtidig vil beboerne blive bedt om at holde døre lukket til øvrige rum der ikke arbejdes i.

Såfremt at beboere har fjernet indvendige døre i boliger kan beboere købe midlertidige plastafdæknings døre i et byggemarked, så unødigt støvspreddning i boliger reduceres mest muligt. Efter arbejdets udførelse foretages en håndværkerrengøring i køkken og badeværelse, forinden aflevering af arbejdet.

## 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 af entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning på håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn

# Konsekvensberegning - AB Bakkegården

Beregnet på baggrund af oplæg fra Gaihede A/S

		<u>Forslag 1</u>	<u>Forslag 2</u>
<b>Facader</b>			
Partiel reparation af gesimsbånd		Drift	Drift
Komplet renovering af underfacade		Udsættes	Udsættes
<b>Vinduer:</b>			
Komplet udskiftning af vinduer		6.300.000	Udsættes
Håndtering af miljøfarligt affald - afsat beløb		250.000	Udsættes
<b>Varmeinstallationer:</b>			
Optimering af 2 varmecentraler (primært brugsvandsiden)		450.000	450.000
Håndtering af miljøfarligt affald - afsat beløb		100.000	100.000
<b>Afløb/Kloak:</b>			
Udskiftning af afløb partielt		2.500.000	2.500.000
Montering af rottestop på faldstammer		80.000	80.000
Tv inspektion inkl. rapport		Drift	Drift
<b>Vandinstallationer:</b>			
Udskiftning af vandinstallationer		3.500.000	3.500.000
Udskiftning af 2 varmtvandsbeholdere		150.000	150.000
Nye koldt og varmtvandsmålere, samt varmemålere		246.420	246.420
Håndtering af miljøfarligt affald - afsat beløb		250.000	250.000
Varmetransmissionsberegning (v. ansøgning om tilskud)		80.000	60.000
Opdatering/ny vedligeholdelsesplan		U/B	U/B
<b>DELSUM ex moms</b>		<b>13.906.420</b>	<b>7.336.420</b>
Uforudseelige omkostninger	10%	1.390.642	733.642
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)		1.650.000	950.000
<b>DELSUM ex moms</b>		<b>16.947.062</b>	<b>9.020.062</b>
Byggesagsbehandling til kommunen	anslået	15.000	15.000
Forsikring	anslået	15.000	15.000
Byggesagsadministration	ex moms	4% 677.882	360.802
SAMLET	ex moms	17.654.944	9.410.864
moms		25% 4.436.236	2.375.216
<b>SAMLET PROJEKT SUM</b>	<b>inkl moms</b>	<b>22.091.181</b>	<b>11.786.081</b>



**FINANSIERING AF PROJEKT**

Optagelse af nyt 30 årigt fastforrentet 1% lån med afdrag			
Finansierungsbehov		22.091.181	11.786.081
1% - ydelsesprocent	4,50%	994.103	530.374
Omlægning af lån - driftsbesparelse			
Træk på foreningens driftsoverskud		250.000	250.000
RESTSUM TIL OPKRÆVNING VIA STIGNING I BOLIGAFGIFT		744.103	280.374
<i>Besparelse ved omlægning af nuværende lån</i>		<i>-55.000</i>	<i>-55.000</i>
		<i>689.103</i>	<i>225.374</i>

Regulering i henhold til andelens m2

Opkrævning pr. m2	samlet areal - m2	<u>Opgjort i m2</u>	<u>kr. pr. m2. pr. måned</u>	
		9352	80	30
<u>antal</u>	<u>m2</u>		<u>pr måned</u>	<u>pr måned</u>
1	62		411	155
8	63		418	157
17	64		424	160
9	65		431	162
3	66		438	165
9	71		471	177
11	73		484	182
10	74		491	185
9	75		497	187
3	80		530	200
2	82		544	205
3	87		577	217
9	95		630	237
5	100		663	250
5	101		670	252
1	105		696	262
1	123		816	307
1	129		855	322
1	134		888	335
1	138		915	345
5	146		968	365
1	174		1.154	435
<hr/>				
115				