

AB Kirkevænget 6a-c
Att: Bestyrelsen

PROJEKTFORSLAG VEDR. KVISTE OG RENOVERING/UDSKIFTNING AF VINDUER

15. DECEMBER 2021

Posterne i budgettet er beskrevet kortfattet og de enkelte dele af projektet er nærmere beskrevet i nærværende beskrivelse.

Budgettet er opdelt i et A og et B-budget.

Overordnet set, indeholder Budget A, renovering af vinduer og altandøre på ejendommens facader og tag til gadeside, og udskiftning af altandøre og vinduer i taget til gårdside. Budget B er en overbygning til budget A. Budget B er udskiftning af vinduer og altandøre til gadesiden, i stedet for at renovere dem.

Begge budgetter indeholder udskiftning af gårdsidens facadevinduer.

Budget A:

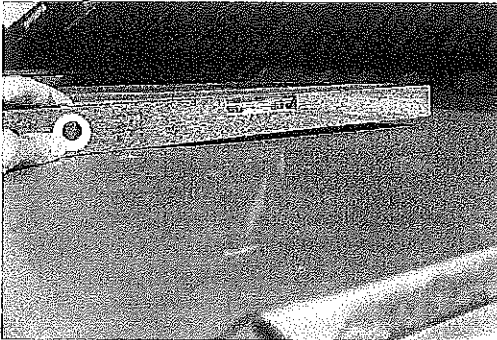
- Hele taget: Udbedring af fald på samtlige kviste til begge sider af ejendommen.
- Gårdside: Udskiftning af ejendommens vinduer, undtaget Altandøre. Og inklusiv nogle kældervinduer (kældervinduer ejet af ejere med fordelingstal 0, udskiftes af den pågældende ejer).
- Hele taget: Udbedring af tagets rygning.
- Gadeside: Renovering af vinduer og altandøre, inkl. nogle kældervinduer (kældervinduer ejet af ejere med fordelingstal 0, renoveres af den pågældende ejer).
- Gadeside: Renovering af alle altandøre og kvistvinduer i tag.
- Gårdside: Udskiftning af alle altandøre i tag

Budget B:

- (Overført fra budget A) Hele taget: Udbedring af fald på samtlige kviste til begge sider af ejendommen.
- (Overført fra budget A) Gårdside: Udskiftning af ejendommens vinduer, undtaget Altandøre. Inklusiv nogle kældervinduer (kældervinduer ejet af ejere med fordelingstal 0, udskiftes af den pågældende ejer).
- (Overført fra budget A) Hele taget: Udbedring af tagets rygning.
- Gadeside: Udskiftning af ejendommens vinduer og altandøre, inkl. nogle kældervinduer (kældervinduer ejet af ejere med fordelingstal 0, udskiftes af den pågældende ejer).
- Hele taget: Udskiftning af alle altandøre og vinduer i tagkviste

TAG

Tilstandsvurdering: Taget er fra firserne. I 2003 blev der indrettet tagboliger. Der er herefter over tid, registreret vandindtrængen i flere kviste. Årsagen er, at tagets kviste er etableret uden fald på tage, og da kvistenes tage er lavet af zink med falsede samlinger, trænger der vand ind gennem disse samlinger, når vandet stuver op på det vandrette tag. Kvistenes tag er således konstrueret forkert. Taget bærer generelt præg af at være bygget hurtigt, og uden omtanke for detaljer. Rygningssten ligger ikke korrekt, dvs. de rækker ikke ud over øverste tagsten flere steder. Tagrygningen over nr. 6C mangler helt tætningsbånd.



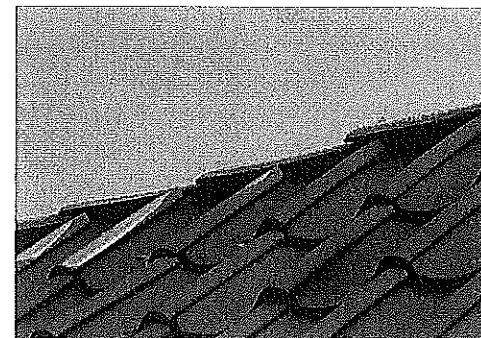
Bagfald på kviste



Kvisttag, falset samling, hvor vand kan trænge ind, hvis det stuver op.



Tagrygning ligger dårligt



Tagrygning uden tætningsbånd

Anbefalinger vedr. tagkviste:

Det anbefales snarest at foretage ombygning af de af ejendommens kvisttage hvor der er registreret vandindtrængen, så vandindtrængen forebygges ved at der etableres fald. Foreningen har udtrykt ønske om at friske vinduer op til gadeside, hvilket vi også mener er på høje tid. Vi anbefaler derfor at der snarest bør tages fat på vinduerne, og da dette arbejde skal foretages fra stillads, vil vi anbefale at man i den sammenhæng udbedrer samtlige kviste til gadeside, og ikke kun dem hvor der er registreret vandindtrængen.

Kviste til gårdside: hér er der kun registreret vandindtrængen i en enkelt kvist, og det kan godt forsvares at man i denne omgang bare tager fat i denne ene kvist. Resten af kvistene til gårdside bør udbedres, når der i årene som kommer, helt sikkert skal udskiftes vinduer.

Anbefaling vedr. tagrygning:

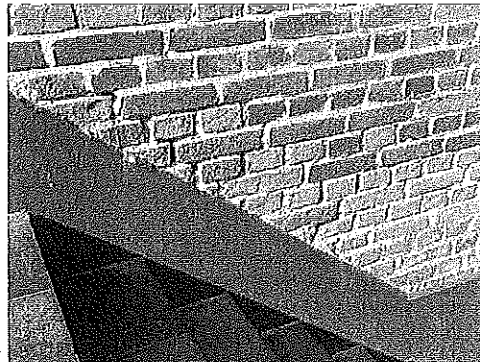
Arbejdet kan bedst lade sig gøre hvis der er stillads på begge sider ejendommen. Budgetposten afspejler udgift hvis arbejdet bliver udført når der er stillads på begge side af ejendommen. Udførsel fra lift vil både tage væsentlig længere tid, plus der skal indregnes en ikke uvæsentlig udgift til liftleje.

Facader:

Tilstandsvurdering: Ejendommens facader fremstår generelt sunde, uden tegn på større sætningsrevner. Fuger fremstår efter alderen at dømmes sunde, men enkelte steder virker de tørre, og facaderne ville skulle gås igennem ordentligt når et stillads muliggør en grundig gennemgang. Ved trappe til kælder ses udvaskede fuger. Det kan derfor ikke udelukkes at der vil være mindre områder længere oppe på ejendommens facader, som også bør udbedres. Der ses skader på dørrammer, ved de franske altaners værn, og afskalninger på altaner, som skal udbedres. Derudover er ejendommens sålbænke generelt meget slidte til både gade og gårdside, udover enkelte som nyligt er udskiftet.



Sålbænk til gadeside



Udvaskede fuger ved kældertrappe, gadeside



Skade på dørramme ved fransk altan/værn

Anbefalinger vedr. facader:

Det anbefales at sålbænke til gadeside gennemgås og dem som er i dårlig stand udskiftes. Vi afsætter i budgettet et beløb til udskiftning af vurderet ca. 1/2 af alle sålbænke.

Det anbefales at der afsættes et beløb til udbedring af mindre områder af det blanke murværk.

Det anbefales at skader på dørrammer og altaners udbedres.

Vinduer/altandøre til gadeside

Tilstandsvurdering: Vinduer og altandøre til gadeside er en blanding af de oprindelige vinduer i opgange og vinduer i lejligheder, hvor vinduesrammer i forbindelse med isætning af termoruder, er udskiftet for at bevare de oprindelige karme, og poster. Flere af altandørene er ligeledes oprindelige. Kældervinduer er oprindelige som fremstår ret slidte. Udskiftning af vinduesrammer i lejlighederne er nok foretaget omkring 2001-2002, da de monterede tolags termoglas er fra 2001. Generelt ses der meget afskallet maling, og vinduerne bærer præg af ikke at være malerbehandlet i mange år. Afskalningerne tyder på at vinduerne oprindeligt har været malet med vandbaseret maling, og derefter på et senere tidspunkt er blevet malet med en oliebaseret maling. Det er en uheldig kombination, da lagene ikke kan arbejde sammen. Vinduer er etableret med snydesprosser, hvoraf en del er faldet af, da de kun er limet på glas-set. Der ses enkelte punkterede glas. Da træværket overvejende er i god stand, vil vinduerne med den rette behandling holde mange år endnu – Enkelte vinduer vil dog skulle have foretaget mindre udlusninger/udskiftninger af bla. bundlister. Vinduerne skal forventeligt malerbehandles igen om 6-10 år. Altanernes værn bærer ligeledes præg af at mangle periodisk malerbehandling, da der mangler maling(afskalninger), og der ses deraf følgende rustopblomstringer.

Til gårdside er alle vinduer udskiftet i 1986 til plastvinduer. Disse er i dårlig stand, og der ses en del punkterede ruder og nedsat funktion flere steder. Derudover er vinduesfuger udtørrede og slipper mange steder. Da vinduerne til gårdside er plastvinduer, og ikke som sådan kan renoveres, vil de snart skulle udskiftes helt. Når man ønsker at sætte dette i gang, bør man i den sammenhæng tage fat i at udbedre de resterende kviste til gårdside, da der hér er overvejende sandsynlighed for at der også er indtrængen af vand, selvom det ikke umiddelbart er registreret.

Tag: Kvistvinduer og altandøre i kviste til begge sider af ejendommen

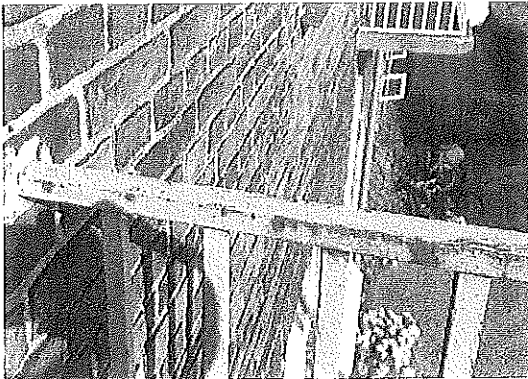
Døre og vinduer i tagfladen er fra 2003. Vi har ikke gennemgået alle kvistvinduer og altandøre, men har alligevel registreret en kvistaltandør med rådskaide i rammetræ. I lyset af dette har vi valgt at afsætte midler til udskiftning af disse, såfremt vinduerne på den pågældende facade også skiftes. I forbindelse med projektering registreres alle kvistvinduer og -altandøre. Viser det sig mod forventning at de har en generelt god stand, så kan det overvejes at bevare dem.



Vindue(gadeside) med afskallet maling



Vindue(gadeside) hvor bundliste bør udluses



Altanværn til gadeside



Vindue og sålbænk til gårdside

Facader: Renovering af trævinduer og altandøre, til gadeside:

Forventet omfang:

- Snydesprosser og vinduesrammer udbedres/udskiftes hvor nødvendigt.
- Enkelte vinduesglas udskiftes, hvis de er punkterede.
- Eksisterende snydesprosser fastgøres med dykker.
- Vinduer og altandøres nuværende malerbehandling, skrubes ned til bæredygtig grund. Herefter anvendes der grundingsolie på bart træ.
- Vinduer males derefter med 2 gange vinduesmaling, vandig alkydmaling.
- Alle værn til gadeside, gennemgår malerbehandling, hvor de renses ned til bæredygtig grund. Herefter grundes der 2 gange med metalgrund. Til sidst males med 2 gange vandig alkyd.

Udskiftning af vinduer til gadeside:

Alternativt, hvis foreningen overvejer alligevel at udskifte vinduerne til helt nye vinduer, vil vi anbefale at udskifte vinduerne til træ-/alu-vinduer med 3-lags energirude med udvendig pulverlakeret aluminiumsbeklædning.

Varmetab/energiforbrug: Da der allerede nu, er monteret termoglas i vinduerne, vil en besparelse set ud fra et årligt varmeforbrug, svare til ca. 200 kr. pr. 2 fags vindue om året, hvis man skifter til nye vinduer med 3-lags energirude.

Væsentligste fordele ved at udskifte vinduerne til træ-alu vinduer:

- Der vil ikke være vedligeholdelsesbehov til maling, samt udskiftning af termoruder og fuger de næste mange år.
- Varmebesparelse (ca. 200,- kr. pr. år pr. vindue)

Levetiden for vinduer kan være vanskelig at fastsætte præcist. Som udgangspunkt, og under forudsætning af regelmæssig vedligeholdelse, bør det dog kunne forventes, at et nyere vindue i det danske klima holder i 30-50 år.

UNDERSØGELSER

Når arbejdet går i gang med at skabe fald på kvisttagene, vil man som en naturlig del, undersøge om den registrerede fugt indtrængen har medført rådskader m.m. i kvistenes underliggende konstruktion

Vi har derfor afsat et beløb til at få gennemgået kvisttagenes konstruktion, når de bliver åbnet op. Dette udføres af en svampekonsulent, for at klarlægge omfanget af eventuelle råd- og svampeskader og derudover er afsat et beløb til at udtage og analysere udvalgte byggematerialer for indhold af miljøskadelige stoffer.

I mange gamle byggematerialer findes miljøskadelige stoffer som asbest, tungmetaller og PCB. Vi afsætter i budgettet et beløb til at udtage og analysere nogle prøver, så vi ved hvilke stoffer som der findes på ejendommen. Når omfanget er kendt på forhånd, så er det som regel ikke så dyrt at tage højde for det under projektet.

TIDSPLAN

Her er angivet en overordnet tidsplan, som vi forestiller os projektet kan gennemføres under:

Aktivitet	Måned 2022
Generalforsamling	Januar
Projektering	Januar-Marts
Indhentning af tilbud	Marts-April
Udførelsesperiode	August-November
Opfølgning og afslutning	November

(Tidsplanen er foreløbig og aftales nærmere ved indgåelse af rådgiverkontrakt)

Priser

Priserne i budgettet er baseret på erfaringspriser fra lignende projekter og vi har desuden "tjekket" prisoverslagene hos entreprenører som til dagligt beregner tilbud på og udfører denne type af opgaver. Hvis I vedtager projektet, så udarbejder vi et detaljeret projekt og arbejdstegninger, så der kan indhentes sammenlignelige tilbud hos 3-4 hovedentreprenører.

Teknisk rådgivning

Vores honorar er fastsat på baggrund af de beskrevet arbejder og er derfor ikke afhængigt af om det endelige tilbud er dyrere eller billigere end budgettet. Honoraret er derfor fast indenfor rammerne af de arbejder som er beskrevet i budgettet.

Nedenfor er vedlagt en beskrivelse af de ydelser som MMAKE tilbyder og som er en del af vores rådgivning på denne type projekter.

I budgettet er det forudsat at arbejdet kan gennemføres uden tilknytning af certificeret brandrådgiver eller statiker.

Jeg håber at budgettet svarer til jeres forventninger og at I vil gøre brug af vores ekspertise til gennemførelsen af jeres kommende projekt. I er meget velkomne til at kontakte mig, hvis der er spørgsmål til det fremsendte.

Med venlig hilsen

Janus Fisker
Bygningskonstruktør

M + 45 7192 1466
Janus@mmake.dk

Ydelsesbeskrivelse for rådgivning med MMAKE

Hos MMAKE vil vi gerne sikre os at I kommer vellykket igennem jeres byggeprojekt. Vi vægter højt at være den primære kontakt, for såvel bestyrelsen, håndværkerne, myndighederne og alle beboere i foreningen.

I vil i begyndelsen af processen få tildelt en fast kontaktperson, som I og alle beboere trygt kan henvende jer til med spørgsmål gennem hele projektet.

Vi påtager os at lede jeres projekt og inddrage jer i det omfang I ønsker, således I bedst muligt kan prioritere jeres tid.

Herunder oplistet i punktform, ydelser og de enkelte faser i projektet:

- Vi indgår en kontrakt med jer på baggrund af det godkendte budget og samtidigt orienterer vi alle beboere om den forventede tidsplan og arbejdets omfang. Allerede her oplyser vi om jeres faste kontaktperson hos MMAKE.

Projekteringsfase:

- Vi udarbejder forslag til specifikke løsninger og materialevalg og indgår i en dialog med bestyrelsen herom.
- Vi igangsætter nødvendige forundersøgelser. Det kunne være undersøgelser for miljøfarlige stoffer, biologiske undersøgelser og lignende.
- Hvis det er nødvendigt, ansøger vi om og indhenter en byggetilladelse hos relevante myndigheder.
- Vi udarbejder tegningsmateriale og arbejdsbeskrivelser som dækker de pågældende arbejder og som danner grundlag for indhentning af tilbud.
- Vi sørger for at arbejdsmiljø er tænkt ind allerede i projekteringsfasen, så aktiviteter herunder bliver indeholdt i entreprenørernes tilbud.
- Vi inddrager jeres administrator i nødvendigt omfang, herunder bl.a. i forbindelse med juridiske forhold i projektet
- Vi gennemgår udbudsmaterialet med bestyrelsen inden det udsendes til entreprenørerne, således at vi er sikre på materialet er som I ønsker.
- Er der forhold i projekteringsfasen som har resulteret i ændringer i tidsplanen eller lignende, sørger vi for at orientere jeres beboere herom.

Tilbudsfasen:

- Vi sender projektet i udbud til entreprenører som vi har erfaringer med og som vi ved kan løfte opgaven.
- Vi udbyder typisk projektet som hovedentreprise, da denne udbudsform giver en god sikkerhed for, at den udførende hovedentreprenør tager ejerskab og ansvar for den samlede opgave, samt vil lede og koordinere de forskellige fag som opgaven indeholder, på bedst mulig vis.
- Vi afholder en besigtigelse på jeres ejendom, hvor de bydende entreprenører har mulighed for at se forholdene på ejendommen.
- Vi modtager tilbuddene fra entreprenørerne og laver en vurdering af disse. Vi kommer med vores anbefaling til valg af entreprenør.
- Vi udarbejder kontrakt, og samarbejder med jeres administrator om indholdet i detaljer.

Udførselsfasen:

- Vi udsender information til beboerne med tidsplan og praktiske oplysninger om udførslen.
- Vi afholder opstartsmøde med entreprenøren og ugentlige byggemøder, hvor vi er med til at sikre, at processen kører som planlagt. Bestyrelsen kan deltage i det omfang I finder nødvendigt. Vi skriver referater af alle møder, som vil være tilgængelige for alle projektets parter hurtigst muligt efter mødet, og senest dagen efter.
- MMAKE udfører efter nærmere aftale fagtilsyn med arbejdets udførelse og kontrollerer kvaliteten af det udførte arbejde ved stikprøvevis tilsyn og udarbejder om nødvendigt tilsynsnotater bl.a. i byggemødereferater. Der forventes ugentlige tilsyn.
- Til dette bruger vi et digitalt KS- og mangelgennemgangssystem, hvor bestyrelse og beboer får en adgang, hvori de kan påpege fejl og mangler.
- Under udførselsfasen gennemser vi alle entreprenørens aconto begæringer og laver løbende økonomiopfølgning, så vi hele tiden har overblik over den samlede økonomi og kan holde jer orienteret herom.
- Vi afholder mangelgennemgang og afleveringsforretning med entreprenøren, udarbejder protokol og følger op på udbedringen af mangler. I denne proces vil beboerne blive involveret og hørt om eventuelle mangler i deres bolig.

1 års gennemgang:

- Vi indkalder til 1 års gennemgang, hvor vi udarbejder protokol og følger op på udbedring af eventuelle mangler.