

Dato: 17.05.2023  
Sagsnr.: IA4133  
Vedr.:

### **AB Mozartshus**

Straussvej 3-17, Mozartsvej 15  
2450 København SV.

Emne: Generalforsamlingsoplæg – Forslag til renoveringsarbejder

---

#### **Generelt om forslag**

Nedennævnte forslag er fremkommet efter besigtigelse og gennemgang af vandinstallationer og faldstammer, udført af rådgivende ingeniørfirma Topdahl. De nuværende vandinstallationer fremstår i meget forskellig stand og er sporadisk skiftet. Samtidigt er Topdahl blevet oplyst at der forekommer store temperatursvingninger mellem lejlighederne på samme streng, når der bliver tændt for vandet.

Det anbefales at udskifte ejendommens vandinstallationer komplet, til nye installationer i rustfrit stål.

For at minimere udgiften for denne renoveringsopgave har Topdahl gennemgået alle lejligheder og fremkommet med forslag for at ændre placering af stigstreng. Så der ikke er lodrette gennemføringer i baderum. Projektet kan derfor udføres uden større ombygningsarbejder i baderum. Nye stigstreng placeres i køkkenerne og nye rør trækkes rundt herfra.

Faldstammer er generelt de oprindelige støbejernsrør med muffesamlinger. Der er gennem tiden udskiftet faldstammer partielt. For at optimere ejendommens faldstammer og sikre ejendommen mod vandskader og driftsstop, foreslås det at udskifte køkkenfaldstammerne samt en relining af faldstammerne i baderummene.

Derfor ønsker bestyrelsen at fremlægge budgettal for de vedligeholdelsesarbejder, som bestyrelsen foreslår gennemført det kommende år, for generalforsamlingen.

#### **Følgende arbejder foreslås gennemført:**

##### Vandinstallationer:

- Demontering og installation af nye vandinstallationer i hele ejendommen med ny placering grundet vådzone

##### Faldstammer:

- Udskiftning af faldstammer i køkkener
- Relining af ejendommens resterende faldstammer

##### Generelt

- Miljøprøver (Isolering af rør i kælder & Maling på faldstammer)
- Byggeplads

## **Opstillet forslag:**

### **Forslag:**

- Da mange af stigstrengene på nuværende tidspunkt står i vådzone, bør disse i forbindelse med udskiftning flyttes væk fra denne zone og det anbefales at de placeres i køkkenet og fordelt ud i lejlighederne.
- Gulvafløb i baderum vil blive strømpeforet hvis de ikke er blevet skiftet i nyere tid. Det bør liggес op til den enkelte andelshaver at udskifte gulvafløb ved fremtidig renovering af toiletrum.
- Faldstammer der kun forsyner køkkener, vil der ofte være kraftige hårde fedtaflejringer, som det er svært at fjerne. Det kan kræve forskellige typer af rensemetoder, før den indvendige overflade bliver jævn uden rustsplinter eller andre skarpe aflejringer. Derfor anbefales det at udskifte køkkenfaldstammerne, så faldstammen stadig har den nødvendige dimension til at sikre den nødvendige kapacitet.
- Det anbefales at toilet faldstammer relines da dette vil forlænge rørets levetid op til 50 år med en garanti på 10 år og vil have et minimum af arbejder i de enkelte boliger.

### **Ved vedtagelse af forslaget på generalforsamling:**

Arbejdet foreslås gennemført med opstart januar og afslutning juni 2024.

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

- Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for indhentning af tilbud. Det bedste tilbud udvælges, og arbejderne udføres med det omfang som er anført nedenfor.
- Projektets opstart er afhængig af myndighedernes sagsbehandlingstid.
- Estimeret tidsplan for projekteringsperiode, myndighedsbehandling samt varighed i hver opgang er udarbejdet i særskilt dokument. Se bilag.
- Finansielle forhold, forsikringer og øvrig byggesagsadministration foretages sideløbende.

### **Budgettal og samlet økonomi for forslagene:**

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af V & S Byggedatas priser samt egne erfaringstal fra lignende opgaver.

Alle priser er beregnet som forventede 2022 priser. Hvortil er beregnet en indekseringstillæg. Alle delpriser er excl. moms. 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.

## Budgettet omfatter:

Sag: **A/B Mozartshus**  
Opgave Oplæg med budgetoverslag  
Emne: Budgetoverslag

Dato: 27.05.2023

Sags nr. IA4133

Nr.	Aktivitet		budget ift. tidligere vh-plan	Budget A
	<b><u>Vandinstallationer:</u></b>			
	Udskiftning af vandinstallationer i kælderplan og boliger	kr.		2.500.000
	Etablering af bi-vandmålere til boliger	kr.		250.000
	Teknisk rørisolering af nye vandinstallationer	kr.		500.000
	Murerretableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer	kr.		312.500
	Tømrereetableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer	kr.		625.000
	Malerreteableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer	kr.		187.500
	El-arbejder i forbindelse med udskiftning af rørintallationer	kr.		62.500
	Midlertidige toilet- og badeforhold (WC/badekabine i gård)	kr.		125.000
	<b><u>Varmeprojekt:</u></b>			
	Komplet udskiftning af centralvarmeanlæg inkl. asbestsanering af rør	kr.		
	<b><u>Faldstammer:</u></b>			
	Udskiftning af køkkenfaldstammer (6 stk.)	kr.		312.500
	Relining af ejendommens resterende faldstammer (16 stk.)	kr.		750.000
	Tidligere budgeteret iht, VH-plan á 2019	kr.	18.062.500	
	<b>Miljøprøver</b>	kr.		18.750
	<b>Afsat beløb for asbest sanering</b>	kr.		187.500
	<b>Byggeplads og skurforhold, 5% af håndværkerudgifter, nøglehåndtering.</b>	kr.	1.125.000	350.000
	<b>Håndværkerudgifter i alt</b>	kr.	19.187.500	6.181.250
	<b>Uforudseelige håndværkerudgifter - 10%</b>	kr.	1.918.750	618.125
	<b>Rådgiverhonorar Topdahl - 12%</b>	kr.	2.532.750	815.925
	<b>I alt excl. moms</b>	kr.	23.639.000	7.615.300
	<b>Moms - 25%</b>	kr.	5.909.750	1.903.825
	<b>I alt inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>29.548.750</b>	<b>9.519.125</b>

## **Kortfattet beskrivelse af delarbejderne:**

### **Vandinstallationer**

#### Udskiftning af vandinstallationer i kælderplan og boliger:

Flytning af vandrør fra nuværende position i vådzone og ud i køkken. Vandrør vil blive udført som inliner system.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 2.500.000, -

#### Etablering af bi-vandmålere til boliger:

Nuværende vandmålere sidder på det varme brugsvand både på toilet og i køkken. Der vil ifm. udskiftning blive opsat nye vandmålere på både koldt og varmt vand.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 250.000, -

#### Teknisk rørisolering af nye vandinstallationer:

Lodrette stigstreng, samt kælder streng vil blive isoleret og afsluttet med isogena i hvid.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 500.000, -

#### Murerretableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer:

Reetablering af flisebelægninger efter fjernelse af vandinstallationer, samt lukning mellem etagedæk og lejlighedsskel.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 312.500, -

#### Tømrereetableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer:

Etablering og reetablering af rørkasser, De og genmontere køkkenskabe, samt reetablering af nedsænkede lofter omkring faldstammer.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 625.000, -

#### Malerreetableringer i boliger efter udskiftning af vandinstallationer:

Maler reetablering efter nedtagning af rørkasser o.l.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 187.500, -

El-arbejder i forbindelse med udskiftning af rørinstallationer:  
El arbejder placeret på rørkasser o.l.

Budget i alt excl. moms ca. kr.: 62.500, -

Midlertidige toilet- og badeforhold (WC/badekabine i gård):  
Etablering af midlertidige wc og badeforhold ifm. udskiftning af vandinstallationer

Budget i alt excl. moms ca. kr.: 125.000, -

### **Faldstammer**

Udskiftning af køkkenfaldstammer:

Udskiftning af køkkenfaldstammer da disse typisk vil have hårde aflejringer og være nedbrudt i højere grad end toilet faldstammer.

Berørte adresser: Straussvej 7, 9, 11, 17 & Mozartsvej 15.

Budget i alt excl. moms ca. kr.: 312.500, -

Relining af ejendommens resterende faldstammer:

Relining af toilet faldstammer hvor først afløbsrøret renses, og herefter påføres en ny indvendig belægning, som fornyer selve den indvendige side af afløbsrøret. Ved denne løsning undgås nedbrydning af bygningsdele.

Budget i alt excl. moms ca. kr.: 750.000, -

## **Generelt**

### Miljøprøver:

For renovering af faldstammer og vandinstallationer m.v. skal der foretages miljøprøver af diverse involverede bygningsdele for at opdage evt. miljøfarlige stoffer inden der indhentes tilbud.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 18.750, -

### Afsat beløb for asbest sanering:

For renovering af vandinstallationer kan der forekomme asbest i bøsninger mellem lejlighederne og i isoleringen af vandrørene i kælder. Dette skal saneres ift. gælden love og regler.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 187.500, -

### Byggepladsforhold:

For renovering af ejendommens faldstammer og vandinstallationer m.v. skal der etableres byggeplads og stillads, samt nøglehåndtering for adgang til boliger.

Budget i alt excl. moms \_\_\_\_\_ ca. kr.: 350.000, -

### Indeksregulering:

Som følge af de seneste års prisstigninger på materialer, arbejds løn og inflation er der til budgettallet tillagt et indekseringstillæg på 25 % til budgettallet for håndværkerudgifter.

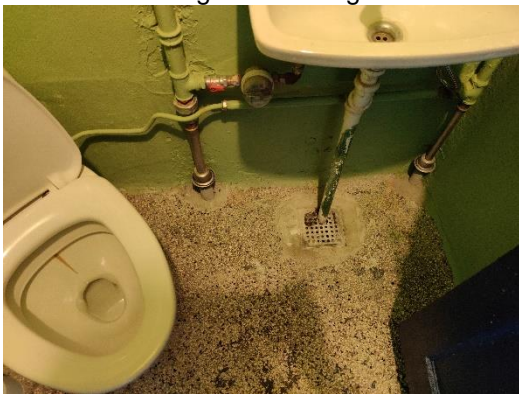
**Fotobilag:**



Baderum med gennemføringer i vådzone



Vandrør på badeværelse med vandmåler



Gennemføringer i terrazzogulv



Vandrør på badeværelse med vandmåler



Faldstamme i baderum



Afgrening på køkkenfaldstamme



Faldstammegennemføring



Ældre vandrør ført fra toilet

**Fotobilag referencer:**



Vandmålere placeret i køkkenskab



Vandmålere placeret i køkkenskab



Vandrør på badeværelse



Gennemføringer af vandrør

**Topdahl** har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendommen og ydelser kan bestå af:

- ✓ Deltagelse ved bestyrelsesmøde.
- ✓ Deltagelse ved generalforsamling med byggeteknisk information.
- ✓ Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder.
- ✓ Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
- ✓ Indledende og løbende beboerorientering.
- ✓ Udarbejdelse af udbudsmateriale.
- ✓ Indhentning af tilbud fra 3-5 kvalificerede entreprenører.
- ✓ Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere og indstilling af tilbud til bestyrelsen.
- ✓ Afholdelse af byggemøder, fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring.
- ✓ Iværksætte ekstra-/uforudseelige arbejder indenfor aftalt budget.
- ✓ Godkendelse af månedlige fakturaer vedr. entreprisen og udarbejdelse af bygge-regnskab.
- ✓ Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
- ✓ 1- og 5-års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Byggeteknisk rådgivning af **Topdahl** udføres efter nærmere aftalt honorar, som et fast honorar eller en procentsats af samlede håndværkerudgifter.

Jeg håber at ovenstående imødekommer jeres forventninger, men står naturligvis til rådighed for evt. uddybning, hvis I har spørgsmål.

Nærværende notat er udarbejdet af Topdahl