

København, den 15. januar 2023

Bolig nr. 2-299-41-4

Omdeles den 16. januar 2023. Udsendt med e-mail og e-Boks den 15. januar 2023.

INDKALDELSE til ekstraordinær generalforsamling

På vegne af bestyrelsen indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Skodsborgparken II, der afholdes:

mandag den 30. januar 2023 kl. 18.00
i selskabslokalet
Skodsborgparken 10, 2942 Skodsborg

Generalforsamlingen har følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Renovering af tag.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens mandat til at igangsætte renoveringsprojekt af taget for kr. 8,5 mio.

Projektet er af rådgivende ingeniørfirma PJP budgetteret til kr. 8,3 mio., hvor der er tillagt kr. 200.000 til byggesagsadministration, forsikring, byggestrøm, byggevand m.v.

Projektet består af nedrivning af eksisterende tagkonstruktion / EPS-isolering, tagpap, PVC dug, hætter og ovenlys. Oplægning af ca. 300 mm mineraluld på eksisterende underlag som kileskåret "Hard rock" fra Rockwooll, iht. BR18, samt udlægning af ny dampspærre. 2 lags tagpapdækning på fladtag iht. Icopal's anvisninger. Nye vandkasser langs bygningens murkrone, brønde, zinkinddækninger og hætter, renovering af altanudhæng inkl. nye vindskeder. Renovering af faldstammerør og ventilationskanaler. Udskiftning af eksisterende ovenlys til nye 3 lags oplukkelige kuppelovenlys inkl. nye lysninger og efterreparation i form af maling.

Bilag:

- Projektforslag
- Budget

Skodsborgparken II

BUDGET FOR UDSKIFTNING AF TAG

BUDGET A, Rev.2

01 - Tag

Nedrivning af eksisterende tagkonstruktion/EPS isolering, tagpap, PVC dug, hætter og ovenlys.	ca. kr.	685.000	ekskl. moms
Oplægning af ca. 300 mm mineraluld på eksisterende underlag som kileskåret "Hard rock" fra Rockwooll, iht. BR18 Samt udlægning af ny dampspærre.	ca. kr.	1.280.000	ekskl. moms
2 lags tagpapdækning på fladtag iht Icopal's anvisninger.	ca. kr.	710.000	ekskl. moms
Nye vandkasser lang bygningens murkrone, brønde, zinkinddækninger og hætter, reovering af altanudhæng inkl. nye vindskeder	ca. kr.	630.000	ekskl. moms
Renovering af faldstammerør og ventilationskanaler.	ca. kr.	35.000	ekskl. moms
Udskiftning af eksisterende ovenlys til nye 3 lags oplukkelige kuppelovenlys inkl. nye lysninger og efterrep. i form af maling.	ca. kr.	250.000	ekskl. moms

20 - Stillads

Opstilling, nedtagning og leje af stillads/rækværk til brug for udskiftning af tag.	ca. kr.	395.000	ekskl. moms
Opsætning, nedtagning og leje af bygningsoverdækning på stillads til brug for udskiftning af tag.	ca. kr.	950.000	ekskl. moms

20 - Byggeplads

Indretning af byggeplads, håndtering af affald og miljøhåndtering, evt. asbest sanering af vindskeder mv.	ca. kr.	280.000	ekskl. moms
Etablering og drift af byggeplads herunder opstilling og leje af mandskabsvogn, materiale- og affaldscontainer m.v. til brug for udførelsen af arbejderne.	ca. kr.	40.000	ekskl. moms

Håndværkeromkostninger i alt

	ca. kr.	5.255.000	ekskl. moms
Diverse uforudseelige udgifter	ca. kr.	525.000	ekskl. moms
Afsat beløb til skader i konstruktionen (beton/råd m.v.)	ca. kr.	250.000	ekskl. moms
Forundersøgelser herunder miljøundersøgelse i forhold til ovenstående arbejder. Afsat beløb	ca. kr.	20.000	ekskl. moms

Teknisk rådgivning omfattende planlægning, møder, udarbejdelse af funktionsudbud, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, økonomistyring, afleveringsforretning, entrepriseregnskab m.v.

ca. kr. 590.000 ekskl. moms

Samlede udgifter

ca. kr. 6.640.000 ekskl. moms

Moms (25%)

ca. kr. 1.660.000

I alt

ca. kr. 8.300.000 inkl. moms

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af entreprenøroverslag samt erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle budgettal er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende budget.

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, forsikring, byggestrøm, byggevand m.v.

Peter Jahn & Partnere A/S
Henrik Trustrup Andersen

Den 22. december 2022

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER



EF Skodsborgparken II

12/2022

PROJEKTFORSLAG Rev. 2

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
RENTEMESTERVEJ 2B
2400 KØBENHAVN NV

Indledning

Ejerforeningen Skodsborgparken II har henvendt sig til rådgivende ingeniør- og arkitektfirma Peter Jahn & Partnere A/S med henblik på renovering af ejendommens tag og samtidigt få belyst mulighederne i forhold til etablering af solcelleanlæg på ejendommen tag.

Nærværende projektforslag og budget har til formål at sikre det nødvendige overblik over planlagte arbejder til udførelse med fokus på renovering af ejendommens tag.

Projektforslaget belyser således de relevante forhold, der bør dokumenteres, for at kunne indstille til godkendelse hos de øvrige beboere og medlemmer af ejerforeningen.

God læselyst.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

Henrik Trustrup Andersen

Indhold af projektforslag

Indledning	2
Baggrund	3
Tid og proces.....	4
Projektbeskrivelse.....	5
Myndighedsforhold.....	6
Arbejds miljø/sikkerhed.....	7
Byggeplads/Beboerforhold.....	8
Budget og økonomi	10

Baggrund

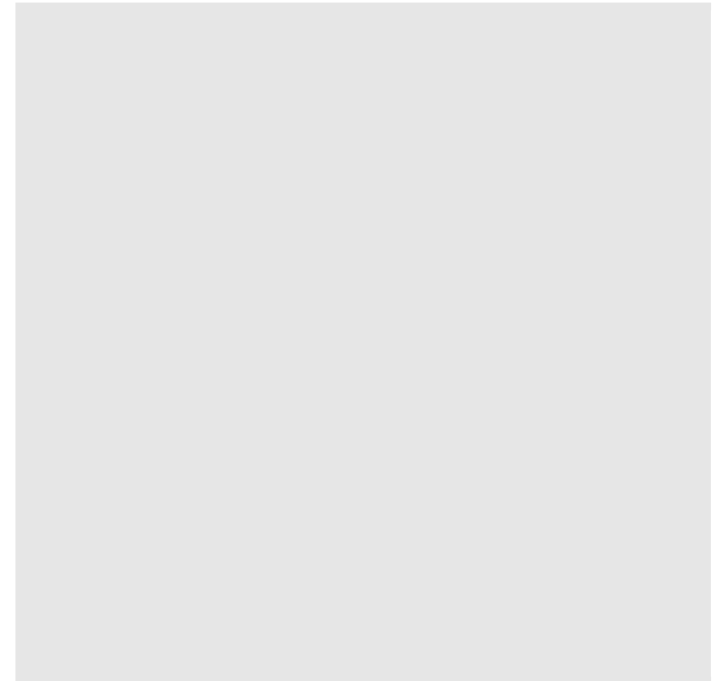
Baggrund for opgaven er, at ejendommen har konstateret utætheder i taget, særligt i udhæng og i udtalt grad ved nedløb.

Bestyrelsen har på baggrund heraf haft ejendommens tekniske driftsansvarlige til at kigge på taget med en teknisk medarbejder fra BMI Roof (Icopal), S. E. Kyhn, hvor der efterfølgende af denne er skrevet en kort e-mail af 10/6-2022 med vurdering af taget. Vurderingen er, at tagbeklædningen, som består af en PVC-dug, er udtjent og skal udskiftes.

Bestyrelsen har efterfølgende drøftet sagen med ejendommens administrator Sven Westergaards Ejendomsadministration og har på baggrund af rådgivning herfra taget kontakt til Peter Jahn & Partnere, for at søge bistand med rådgivning af ejerforeningen i relation til taget.

Foreningen har på baggrund heraf ønsket, at der arbejdes videre med projektet, og at økonomi, løsninger, materialer belyses nærmere. Derfor udarbejdes som første led i processen nu dette projektforslag.

Der er udført yderlige undersøgelser, beskrevet i Notat vedr. hultagning i tag, af d. 23. november 2022. Disse undersøgelser har været med til at underbygge dette projektforslag.



Tid og proces

Nedenstående oversigt over projektets overordnede varighed. I hovedtræk gælder følgende tidsterminer.

Fase 1:

- Udarbejdelse af projektforslag	Dec.	2022
- Gennemgang af projektforslag med bestyrelsen	Dec./Jan.	2022
- Beslutning på generalforsamling	Jan./Feb.	2023

Følgende aktiviteter er relevante, hvis projektforslaget vedtages på generalforsamling.

Fase 2:

- Indgåelse af aftale for bygherrerådgivning	ca. ½-1 måned
- Registrering og forundersøgelser	ca. ½ måned
- Udarbejdelse af udbudsprojekt	ca. 3 måneder

Fase 3:

- Udbud af projekt	ca. 1 måned
- Vurdering af tilbud, gennemgang og entreprisekontrakt	ca. ½-1 måned

Fase 4:

- Opstart	ca. ½-1 måned
- Udførelsesperiode forventes at vare	ca. 3-5 måneder
- Aflevering, mangeludbedring, regnskab	ca. ½-1 måned efter aflevering

Fase 5:

- Afholdelse af 1- og 5-årgennemgang	1 og 5 år efter aflevering
--------------------------------------	----------------------------

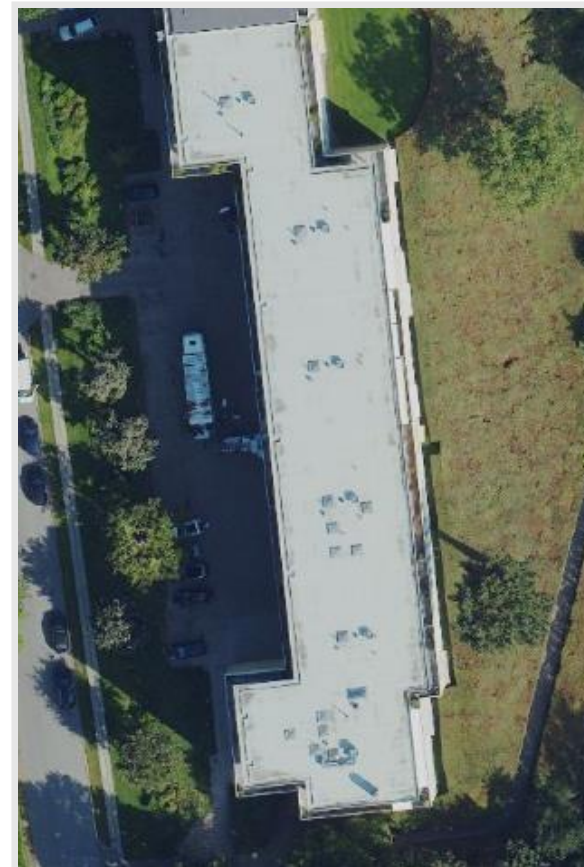


Foto af ejendommen, Skodsborgparken II.

Projektbeskrivelse

Nedenstående projektforslag beskriver udskiftning af ejendommens.

Tag

Baggrunden for projektet er, at der er konstateret utætheder i taget, særligt i udhæng og i udtalt grad ved nedløb. Derudover er tagbeklædningen, som består af en PVC-dug, udtjent og skal udskiftes.

I projektforslaget er der medtaget nedrivning/demontering af hele tagets eksisterende konstruktion/EPS isolering. Der udføres en ny dampspærre, og efterfølgende udlægges gennemsnitlig ca. 300 mm kileskåret hårde mineraluldisoleringbatts med større fald end eksisterende tag.

Dernæst udskiftes eksisterende vindskede med ny i samme udførelse (evt. asbestholdig).

Der opbygges ny afvandingsrende samt isolering svarende til eksisterende, dog tilstræbes det at forøge afvandingsrendens fald.

Alle hætter, vinduer m.v. hæves, så korrekte inddækninger kan foretages. Efterfølgende afsluttes med to lag pap på hele taget.

Dertil afsættes der i budgettet også et beløb til efterreparationer af loft og gulve på altaner.

Det anbefales ikke at lave en partiel reparation af taget, idet vandet trænger ind flere steder, hvor taget er nedbrudt. Dertil er eksisterende isolering udført i meget brandfarligt materiale, som der er krav til ift. brandbeskyttelse. Det vurderes, at et andet isoleringsmateriale (mineraluld) vil give en bedre brandbeskyttelse af bygningen.

Tag

Vi har september 2022 foretaget en besigtigelse af ejendommen.



Taget er udført med et udhæng ud over terrasser ved penthouseboliger.

Langs tagets rand (kanter) er der en afvandingsrende opbygget med (beskedent) fald til afløb. Ved fugtmåling flere steder i renderne konstateres forøget fugtindhold i konstruktionen. Vurderingen er, at der er udbredte skader heri. Flere steder kunne armeringsnet i tagdugen tydeligt ses, hvilket er tegn på at tagdugen er gennemslidt. Der var også revner og flere steder lå dugen ujævnt (særligt i render).

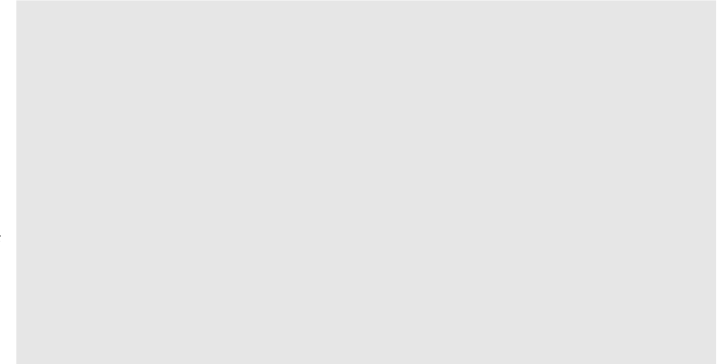
Myndighedsforhold

Tag

Der er ikke anledning til at involvere myndighederne i disse renoveringsarbejder.

Tagudskiftninger er en renoveringssag, som kan udføres, i princippet, ud fra en 1:1 udskiftning uden problemer.

Gældende regler omkring brandsikring ved renovering bør iagttages, ligesom isoleringskrav ved renovering af så stor en del af klimaskærmen iht. bygningsreglementet skal overholdes.



Arbejdsmiljø/sikkerhed

Miljøundersøgelser

Udarbejdelse af miljøundersøgelser bør foretages for at det tilsikres, at udbudsmaterialet er korrekt dokumenteret og idet det er et krav fra arbejdstilsynet ift. bygherres forpligtigelser.

Desuden kan miljøundersøgelser medvirke til at evt. miljøfarlige stoffer opdages allerede inden tilbud skal afgives, hvormed håndteringen og bortskaffelsen kan indarbejdes i udbudsmaterialet, hvormed prissætningen gives i konkurrence.

Med udgangspunkt i ovenstående risikoniveau vil vi anbefale at afvente undersøgelser til efter afholdt generalforsamling. Vi har i budgetter afsat beløb til undersøgelser og et forholdsvis mindre beløb til at imødegå evt. forhold, som skal saneres (i rimeligt lille omfang).

Betragtninger om arbejdssikkerhed

Under hele projekteringsfasen arbejdes der efter ”Bekendtgørelse nr. 110 af 05.02.2013 – Bekendtgørelse om projekterendes og rådgiveres pligter m.v. efter lov om arbejdsmiljø” samt ”Bekendtgørelse nr. 117 af 05.02.2013 Bekendtgørelse om bygherrens pligter”.

Dette gøres helt konkret ved, at de projekterende afklarer risiko med input fra parterne i sagen, samt spørgsmål/svar der måtte være opstået under projektering, udarbejder arbejdsmiljøkoordinator i projekteringsfasen (AMK P) grundlaget til Plan for Sikkerhed og Sundhed.

Opgaven vil primært være risikobetonet pga. at der arbejdes fra stillads med flere forskellige faggrupper, der samtidigt arbejder, og idet tagudskiftninger er slidsomt arbejde, hvor der er risiko for tunge løft.

Forundersøgelser

Der skal foretages miljøundersøgelser af bygningen for bestemmelse af risiko herfor i projektet.

Vi har november 2022 foretaget en yderlige besigtigelse af ejendommen, hvor der er foretaget yderlige undersøgelser, beskrevet i Notat vedr. hultagning i tag.



Billedet viser hultagning i randområde i tagets nordlige ende, hvor der ses vand under flamingoen/EPS-polystyrenen.

Byggeplads/Beboerforhold

Byggepladsforhold

Der etableres skurby og byggepladsareal på gadesiden omkring bygningen. Det skal placeres på et hensigtsmæssigt sted ift. adgangsveje, forsyningsforhold (vand, afløb, el m.v.) og pladsforhold. Tilkørselsforholdene omkring ejendommen er ikke gode – men det er løst på tilsvarende ejendomme tidligere. Det vurderes, at byggepladsen etableres ved parkeringspladsen foran ejendommen, men det må forventes, at der kommer materialetårn/adgangstårn m.v. omkring bygningen.

Stillads

Der etableres stillads på 4. sals altaner, og derfra kan der bygges et rækværk videre op. Sagen anbefales også løst med fuld bygningsoverdækning fordi en tagudskiftning med nedrivning, ny isolering, hævelse af og udskiftning af tagvinduer, hætter m.v. samt etablering af ny tæt tagbeklædning kræver, at arbejdet sikkert kan gennemføres uanset vejrliget. Bygherre har en udgift til at etablere overdækningen. Hvis denne ønskes sparet væk, vil bygherre skulle forvente, at projektets risici forøges, herunder risiko for at udførelsen ikke bliver så god som muligt, at der er risiko for vandskader i boligerne i byggefasen og at der er risiko for at entrepriseforsikringens vilkår gør det vanskeligt at løse opgaven på en hensigtsmæssig måde.

Beboermøder/informationsmøder

Ved en byggesag omkring klimaskærmsarbejder er det vores erfaring, at det er tilstrækkeligt med orientering om projektet ved generalforsamlinger. Dette suppleres med beboerorienteringer, som omdeles i alle husstande (skriftlige).

Beboerorienteringer og varslinger

Skriftlig varsling forestår hovedentreprenøren ved husstandsomdeling. Varslinger udfærdiges kun på dansk. Generelle informationer om særlige drift- eller støjforhold varsles ved opslag i opgange minimum 3 dage før og skal løbende opdateres.

Beboerorientering

Alle varslingsblanketter udfærdiges af hovedentreprenøren og skal godkendes af rådgiver eller bygherre/vicevært. Datoer for uddeling af varslinger skal dokumenteres ved byggemøder m.v.

Viceværten står for kopiering af og runddeling af beboerskrivelserne (orienteringer) i beboerpostkasser. Entreprenøren står for kopiering og runddeling af varslinger.

Der skal varsles efter følgende procedure:



Byggepladsforhold er muligt at få indrettet på en hensigtsmæssig måde i forhold til parkering, leverancer mv. Der vil dog naturligvis være gener for beboerne.

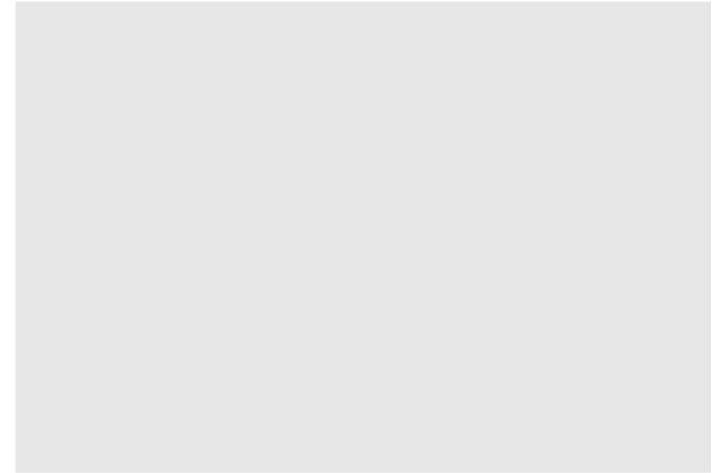
2 ugers varsling. Generel orientering om renoveringen:

- Fortæller detaljeret om arbejdets udførelse, tidsplanens hovedpunkter, hvad beboeren selv skal sørge for at rydde, samt en forventet startdato.
- Omfang af opgaven for de pågældende beboere.

3 dages varsling. Forestående arbejder:

- Adgangspåbud.
- Nøjagtigt tidspunkt for hvornår arbejder påbegyndes.
- Eventuelle afbrydelser af ventilation, koldt og varmt vand eller af centralvarmen.
- Forventet slutdato for arbejder, samt hvornår installationer kan benyttes igen.
- Uddeles af hovedentreprenøren.

Ved evt. kortvarige driftsforstyrrelser opsætter entreprenøren opslag i den pågældende opgang senest 3 dage før den planlagte driftsforstyrrelse.



Budget og økonomi

Budgettet er udarbejdet med det formål at give bestyrelsen et rammebeløb at tage stilling til i forhold til de foreslåede arbejder.

Budgettet er valideret ved indhentning af overslagspriser fra håndværksfirmaer, for at sikre at budgettets anførte udgifter til håndværkere er så korrekte som muligt. Der er indlagt ca. 8 % i priserne til at imødegå prisstigninger.

Det bemærkes, at et "budget" ikke er at sammenligne med et "tilbud". Budget er et rammebeløb, hvor der er indlagt sikkerheder for at sikre, at projektet kan gennemføres af bestyrelsen inden for ejerforeningens godkendelse, uden at de øvrige beboere nødvendigvis skal spørges flere gange i processen pga. evt. prisforøgelser.

Der er derudover indlagt beløb til uforudseelige udgifter, hvor udgifter kun anvendes herfra, hvis der er behov for dette for sikring af gennemførelse af sagen.

Tilbud indhentes, når der er udarbejdet et grundigt udbudsmateriale. Typisk indhentes 3-5 tilbud, hvorefter entreprisen kan igangsættes.

Entreprisen vil udbydes som en hovedentreprise.

Budgetter

Budget A, rev. 2 – Tagudskiftning

Dateret 22. december 2022

Samlede tekniske bygherreudgifter ca. kr. 8.300.000,00 inkl. moms.