
Samleark for budgetvurderingerne **B01**, **B02**, **B03** og **B04**

B01 Udskiftning af tagbelægning:

Vurdering af tagbelægningen mm.

Tagbelægningen er meget slidt, hvor særlig spidstaget (det øverste skiffertag) er meget medtaget. Dette gælder både for belægningen men også for undertaget.

Belægningen er flere steder dårlig og flere skifersten er løse. Der er betydelig risiko for skifersten (2-3 steder) vil falde ned. Det anbefales derfor at taget snarest muligt afhjælpes fra lift.

Undertaget er, som skiferen, i dårlig stand. Særlig rundt tagvinduerne er undertaget ufleksibelt og heller ikke tæt.

Det er ikke rentabelt at eftergå taget sporadisk, da belægningen og fastgørelsen er for dårlig. Dertil skal der indregnes fuldt stillads på hele ejendommen, da arbejdet ikke kan udføres fra lift.

Det anbefales derfor at tagbelægningen skiftes.

Taget er indregnet udskiftet i sin helhed. Den gamle tagbelægning og tagvinduer fjernes. Alle udluftninger, ventilationshætter og faldstammeudluftninger blive udskiftet. Samtlige inddækninger, flunker og tagbelægning på kviste vil blive udskiftet. Tagrender og nedløb skiftes ligeledes.

Når den gamle spærkonstruktion er blotlagt skal denne gennemgås for skævheder, råd og evt. svamp, inden der udføres ny isolering mod beboelse. Der er i dag, muligvis, isoleret mod beboelse. Den gamle isolering fjernes og der udlægges ny isolering i skråtag samt skunkrum. I skunk og skråvæg optimeres isoleringstykkelsen under hensyntagen til de aktuelle konstruktioner. Endvidere vil tag på kviste blive efterisoleret. En fremtidig isolering vil give en god komfort, og reducere varmeudgifterne.

Der er indregnet fast undertag (brædder og tagpap) hvilket er en forholdsvis dyr løsning. Dette anbefales, da taget ikke vil være inspicerbart, idet der er beboelse helt ud mod tagundersiden. Tillige er tagfladen forholdsvis kompleks og det faste undertag giver større garanti for tæthed.

Den nye tagdækning vil være sort naturskifer 30 x 60 cm.

Tagrender og -nedløb udføres i zink.

Budgettet indeholder omkostninger til stillads herunder totaloverdækning samt byggepladsomkostninger.

Der er ikke afsat udgifter til evt. råd- og svampeskader.

Tagboliger:

Foreningen har ytret ønske om at etablere tagboliger (udvidelse af underliggende lejligheder) i forbindelse med en tagudskiftning. Vi skønner imidlertid, at dette ikke er mulig med eksisterende tagkonstruktion. Rumhøjden fra gulv til undersiden af spær er 1.90 -2.0 meter. Gennemsnithøjde skal, jf. bygningsreglementet være minimum 2.5 meter.

B02 Tagterrasse på tag:

Der henvises til tegning nr. 1 (skitsetegning)

Der etableres en tagterrasse oven på eksisterende københavnertag. Terrassen placeres på den "flade" del af taget og er trukket tilbage for tagflugten på det skrå tag mod Willemoesgade (forventeligt krav fra kommunen).

Tagterrassen forventes opbygge mod Willemoesgade med løbegang (flugtvej) langs Fiskedamsgade. Terrassen incl. løbegang er ca. 65m²

Terrassen udføres med hårdtræsbelægning. Der etableres glasværn rundt terrasse og løbegang.

Nuværende bitrappetårne forlænges op over tag. Indvendig trappe og dørparti etableres.

B03 Tagterrasse indbygget i tag

Etablering af tagterrasse indbygget i tagkonstruktionen. Tagterrassen indbygges i nuværende tørreloft/pulterrum.

Terrassen placeres mod gård, langs Willemoesgade. Forventeligt relativt tæt på det indvendige gårdhjørne. Terrassen placeres således at der er to af hinanden uafhængige flugtveje, dvs. til begge køkkentrapper.

Terrassen forventes at kunne blive ca. 35 m².

Der udføres facadeparti med vinduer og dørparti mod eksisterende pulterrum.

Terrassen udføres med hårdtræsbelægning. Der etableres glasværn langs tagfod.

B04 Vedligeholdelse af facader

Generelt er facaderne i rimelig stand. Facaden mod gaden er løbende vedligeholdt. Der ses dog stadig en del udvaskede fuger samt revnede gesimser og sålbænke.

Facaderne mod gården er mere medtaget. Der er observeret områder med udvaskede fuger og sætninger i murværk. Endvidere er sålbænke samt oversiden på gesimsbåndet mod underfacade ganske medtaget på overfladen. Alt samme forhold som bør vedligeholdes, så disse ikke udvikler sig.

I forbindelse med etablering af stillads for tagudskiftningen er det oplagt at eftergå facader, både mod gård og gade. samtidigt.

Byggeperiode:

Projektet fysiske gennemførelse forventes at strække sig over en periode på ca. 4-5 måneder, incl. opstilling og nedtagning af stillads. Ønskes etableret en tagterrasse vil udførelsen blive forlænget med ca. 8 uger.

Byggepladsstrøm:

Der skal påregnes supplerende udgift til byggestrøm + vandforbrug på ca. kr. 15.000,- for hele perioden. Beløbet forudsættes trukket over foreningens driftbudget.

Budgetterne:

Nedenstående er budgetter, hvorfor disse kan ændres i begge retninger i forbindelse med projektering, og senere tilbudsindhentninger.

	Budget	Entreprenør	Miljø	Rådgiver	I alt excl. moms	I alt incl. moms
B01 Tagudskiftning	side 3	3.936.000	35.000	400.000	4.371.000	5.464.000
B02 Tagterrasse på tag	side 4	1.427.000		275.000	1.702.000	2.128.000
B03 Tagterrasse indbygget i tag	side 5	1.366.000		275.000	1.641.000	2.051.000
B04 Renovering af facader	side 6	538.000		50.000	588.000	735.000

Bemærkninger:

Alle budgetter er prisindeks forår 2020.

B01	Tagudskiftning	
Byggepl.	Indretning og afrigning byggeplads, inkl. drift. Bortkørsel affald	215.000
Stillads	Stillads op- og nedtagning incl kasseskærm Overdækning inklusive	875.000
Tag:	Demontering af skifer og tagpap Demontering af tag og flunker på samtlige kviste Demontering af isolering Imprænering trækonstruktioner nær murværk Opretning af spær Ommuring af løse skifter ved tagfod Isolering og dampspærre skunk og skråvægge Isolering af kviste, flunker og tag Etablering af fast undertag (brædder og pap) Lægter og afstandslister Tagpap på den flade del af taget Oplægning naturskifer på hældningstaget Rygning og grater Ny tagdækning og flunker på kviste Nye tagvinduer (Velux) Tagrender og tagnedkøb udføres i zink Nye faldstammeudluftninger og hætter, zink Eftergang af skorstene Renovering af brandkame	2.424.000
	Diverse uforudselige udgifter, ca. 12 %	422.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør		3.936.000
	Miljørapport	35.000
	Rådgiver honorar (AB18 forenklet)	
	Registrering, projektering og tilbudsindhentning (licitation) Byggeledelse, fagtilsyn og økonomisk styring herunder aflevering 1 års gennemgang	400.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør og rådgiver		4.371.000
	Moms 25%, afrundet	1.093.000
B01	Tagudskiftning	5.464.000

Bemærkninger:

Ved anvendelse af eternitskifer i stedet for naturskifer kan der opnås en besparelse på ca. kr. 125.000,- incl. moms

I budgettet er indregnet ekstraordinær udgift for håndtering af asbestholdig eternitskifer. Før der er gennemført en miljøundersøgelse kan det imidlertid ikke vurderes hvorvidt eternitskiferen er asbestholdig.

B02 Tagterrasse på tag

Det forudsættes at B02 "Tagterrasse på tag" projekteres, udbydes og etableres samtidigt med tagudskiftningen. Tagterrasse opbygges på eksisterende københavertag og forventes at blive ca. 65 m² incl løbegang til flugtvej.

Byggeplads	Ekstra byggeplads, inkl. drift. samt bortkørsel affald	75.000
Tagterrasse	Forstærkning af mazard og konstruktioner i øvrigt Konstruktioner over københavertaget herunder opbygning terrassedæk Værn Adgangshuse, 2 stk. incl. trappe Branddør til bagtrapper Ommøblering vægge på loftrum Flytning af ventilation og faldstammeudluftning Elarbejder Etablering af vand og afløb på tagterrasse (udekøkken)	1.199.000
	Diverse uforudselige udgifter, ca. 12 %	153.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør		1.427.000
Rådgiver honorar (AB18 forenklet)		
Registrering, projektering og tilbudsindhentning		100.000
Byggeledelse, fagtilsyn og økonomisk styring, herunder aflevering 1 års gennemgang		
Ingeniør statik, afsat		75.000
Certificeret brandrådgiver kl. 2 ifm. myndighedsandragende	*	50.000
Certificeret statiker KK2 ifm. myndighedsandragende	*	50.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør og rådgiver		1.702.000
Moms 25%, afrundet		426.000
B02	Tagterrasse på tag	2.128.000

Bemærkninger:

Da vi ikke kender konstruktionerne i detaljen og ligeledes ej kender de forstærkninger der vil blive anvist af ingeniøren, skal ovenstående budget betragtes som et skøn efter bedste evne.

* Der er pr. 1. januar 2020 trådt nye regler i kraft i forbindelse med byggeansøgninger. Når de pågældende arbejder medfører ændringer i de bærende konstruktioner henholdsvis den eksisterende brandstrategi, er det et krav fra myndighedernes side at der skal anvendes certificerede rådgivere. Vi ved endnu ikke helt hvorledes de enkelte kommuner tolker reglerne/teksten i bygningsreglementet. Der er givetvis også forskellig fortolkning fra kommune til kommune, da vi er på "ubetrådt land" og der endnu ikke er nogen praksis på området. Beløbene er således skønnede og indtil der er høstet flere erfaringer på området kan vi ikke komme udgiften hertil nærmere.

B03 Tagterrasse indbygget i tag

Det forudsættes at B03 "Tagterrasse indbygget i tagkonstruktion" projekteres, udbygdes og etableres samtidigt med tagudskiftningen. Tagterrasse opbygges på eksisterende tørreloft og forventes at blive ca. 35 m².

Byggeplads	Ekstra byggeplads, inkl. drift. samt bortkørsel affald	75.000
Tagterrasse	Forstærkning af mansard og konstruktioner i øvrigt Nedlæggelse af skorsten Opbygning af etagedæk, herunder terrassebelægning Bræddebeklædning på vægge Værn Døre og vinduer mod tørreloft Branddøre til bagtrappe Ommøblering vægge på loftrum Flytning af ventilation og faldstammer Elarbejde Etablering af vand og afløb på tagterrasse (udekøkken)	1.145.000
	Diverse uforudselige udgifter ca. 12 %	146.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør		1.366.000
Rådgiver honorar (AB18 forenklet)		
	Registrering, projektering og tilbudsindhentning samt ansøgning myndigheder	100.000
	Byggeledelse, fagtilsyn og økonomisk styring herunder aflevering 1 års gennemgang	
	Ingeniør statik, afsat	75.000
	Certificeret brandrådgiver kl. 2 ifm. myndighedsandragende *	50.000
	Certificeret statiker KK2 ifm. myndighedsandragende *	50.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør og rådgiver		1.641.000
	Moms 25%, afrundet	410.000
B03	Tagterrasse indbygget i tag	2.051.000

Bemærkninger:

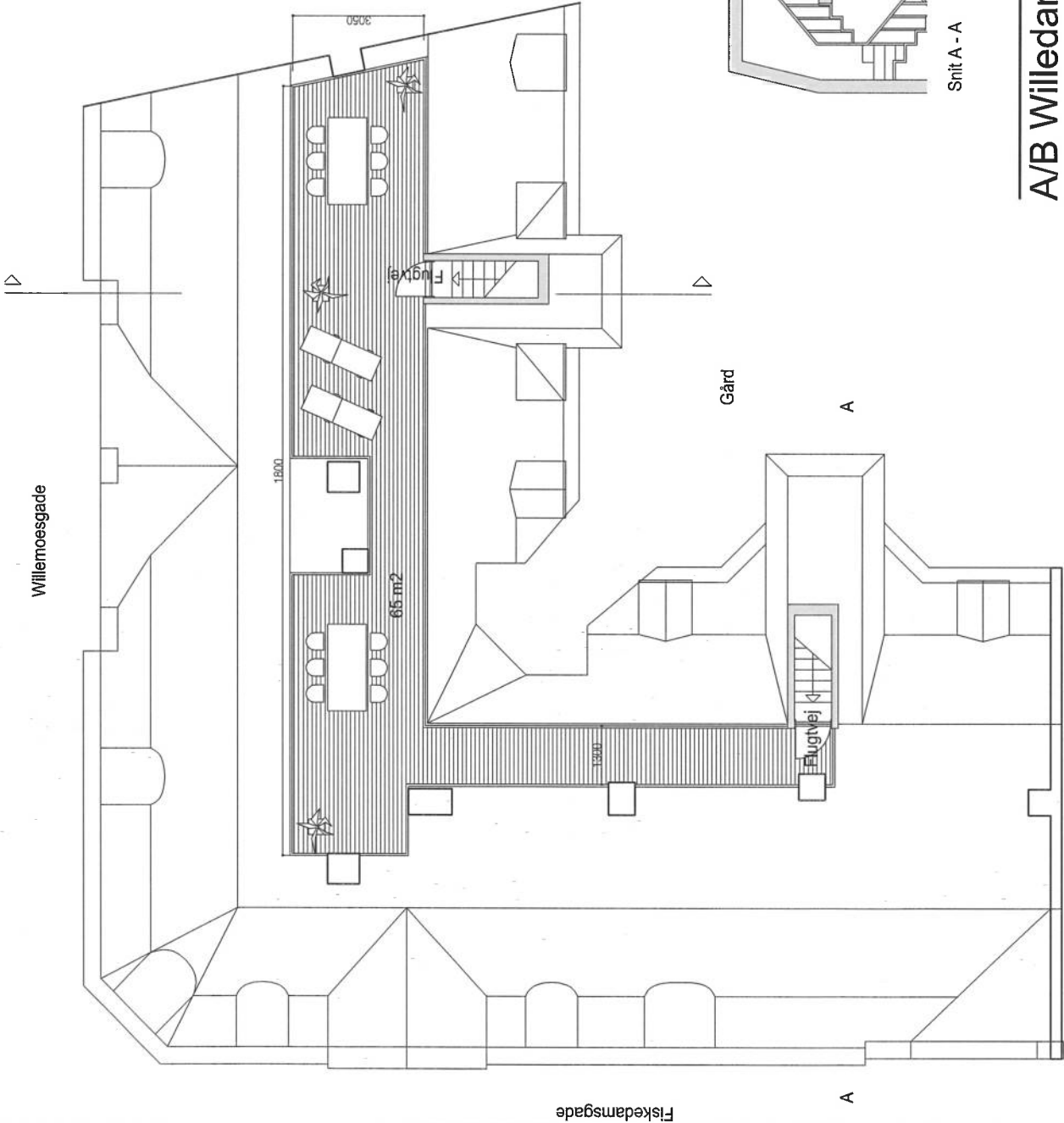
Da vi ikke kender konstruktionerne i detaljen og ligeledes ej kender de forstærkninger der vil blive anvist af ingeniøren, skal ovenstående budget betragtes som et skøn efter bedste evne.

* Der er pr. 1. januar 2020 trådt nye regler i kraft i forbindelse med byggeansøgninger. Når de pågældende arbejder medfører ændringer i de bærende konstruktioner henholdsvis den eksisterende brandstrategi, er det et krav fra myndighedernes side at der skal anvendes certificerede rådgivere. Vi ved endnu ikke helt hvorledes de enkelte kommuner tolker reglerne/teksten i bygningsreglementet. Der er givetvis også forskellig fortolkning fra kommune til kommune, da vi er på "ubetrådt land" og der endnu ikke er nogen praksis på området. Beløbene er således skønnede og indtil der er høstet flere erfaringer på området kan vi ikke komme udgiften hertil nærmere.

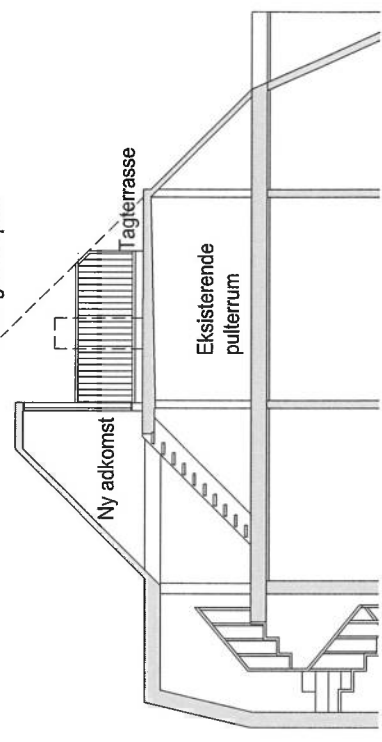
B04 Vedligeholdelses af facader

Det forudsættes at B04 "Vedligeholdelses af facader" projekteres, udbydes og etableres samtidigt med tagudskiftningen.

Byggeplads	Indretning og afrigning, inkl. drift.	25.000
Stillads	Omstilling af stilladdæk Flytning af konsoller Net på stillads	120.000
Facader	Udvaskede fuger og revner 300 lbm. Armering i sætningsrevner 25 lbm. Udskiftning af dårlige sten 20 stk. Rep af spejle over vinduer 5 stk. Sålbænke mod gade udskiftes 5 stk. Rensning og overfladebehandling af sålbænke mod gården 40 stk. Ommuring af stik over 2 fags vinduer 2 stk Ommuring af stik over 3 fags vinduer 2 stk.	335.000
	Maling af gesimsbånd på underfacaden mod gård	
	Diverse uforudselige udgifter ca. 12 %	58.000
Samlede estimerede udgifter entreprenør		538.000
	Rådgiver honorar (AB18 forenklet)	
	Registrering, projektering og tilbudsindhentning	50.000
	Byggeledelse, fagtilsyn og økonomisk styring herunder aflevering 1 års gennemgang	
Samlede estimerede udgifter entreprenør og rådgiver		588.000
	Moms 25%	147.000
B04	Vedligeholdelses af facader	735.000



Gadegrænseplan



Snit A - A

A/B Willedam

SAG: Forslag til etablering af tagterrasse

Emne: Forslag til tagterrasse

MATR. NR.: 2760, Udenbys Klædebo Kvarter

SAGS NR.: 0616.07

UDG:

MÅL: 1:100

DATE: April 2020

FASE: Skitse

SIGN: TSK

TEGN NR:

Tegnestuen Svalebæk A/S
Arkitektfirma medlem af DANSKE ARK



Kjølings Allé 42,1 2860 Søborg

TLF 4528 1306
E-mail mail@svalebæk.dk