13. juni 2022

Wissenberg A/S
Hejrevej 26, 4.
2400 København NV

Tlf.: 33 86 34 86
info@wissenberg.dk
www.wissenberg.dk

CVR-nr.: 26369126

Kontaktoplysninger:
Init.: VBJ/.ls
Tlf.: 27 25 34 87
vbj@wissenberg.dk

Sag nr.: W21275

NOTAT

Økonomi

VA Kanalens Kvarter og AB Etagehusene

Nærværende notat opsamler de økonomiske konsekvenser for skema A på baggrund af de anbefalinger, Wissenberg er fremkommet med i følgende notater:

- Kuldebroer og trækgener, dateret 7. juni 2022
- Afskallede sokler, dateret 7. juni 2022
- Fugt i kældre, dateret 7. juni 2022
- Utætte tagnedløb, dateret 7. juni 2022

Endvidere er anført vurderet tillæg for renovering af badeværelser samt udskiftning af afløb og vandinstallationer i forhold til angivet beløb i foreløbigt skema A, dateret 14. januar 2022.

Kuldebroer og trækgener
Det er Wissenbergs anbefaling, at der isoleres under gulve i boligerne på 1. sal i stedet for under dæk i passager og kolonnader, da optagning af gulve i stort omfang vil være nødvendigt for at udføre tætninger under gulve ved facaderne.

Derfor kan det afsatte beløb under pkt. 03 Facader udgå og i stedet erstattes af følgende:

Udskiftning af dør- og vinduesparti VA Kanalens Kvarter, 932 stk.:	ca. kr.	8.400.000,- inkl. moms
Udskiftning af dør- og vinduesparti AB Kanalens Kvarter, 1224 stk.:	ca. kr.	11.000.000,- inkl. moms
Etablering af kuldebrosisolering i VA Kanalens Kvarter, 1.560 m²:	ca. kr.	1.420.000,- inkl. moms
Etablering af kuldebrosisolering i AB Etagehusene, 2.340 m³:	ca. kr.	2.130.000,- inkl. moms

Etablering af kuldebrosisolering på		
søjler/bjælker i VA Kanalens Kvarter		
72 stk. søjler fritstående:	ca. kr.	215.000,- inkl. moms
72 stk. søjler Indbygget:	ca. kr.	160.000,- inkl. moms
72 stk. bjælker, ca. 2,7 meter:	ca. kr.	160.000,- inkl. moms
Etablering af kuldebrosisolering på		
søjler/bjælker i AB Etagehusene:		
96 stk. søjler, fritstående:	ca. kr.	285.000,- inkl. moms
96 stk. søjler, indbygget:	ca. kr.	215.000,- inkl. moms
96 stk. bjælker, ca. 2,7 meter:	ca. kr.	215.000,- inkl. moms

Afskallede sokler
Det er Wissenbergs anbefaling, at der afsættes følgende for reducering af belastning på sokler:

De- og genmontering af facadeplader		
VA Kanalens Kvarter:	ca. kr.	225.000,- inkl. moms
AB Etagehusene:	ca. kr.	275.000,- inkl. moms
Etablering af drypnæse		
VA Kanalens Kvarter:	ca. kr.	80.000,- inkl. moms
AB Etagehusene:	ca. kr.	100.000,- inkl. moms
Etablering af sokkelaffugter langs facade		
VA kanalens Kvarter	ca. kr.	400.000,- inkl. moms
AB Etagehusene	ca. kr.	500.000,- inkl. moms
I alt	ca. kr.	1.580.000,- inkl. moms

Fugt i kældre
Det anbefales at afsætte følgende for sikring mod vandindtrængning via ventilations-huller og lyskasser:

Etablering af ventilationsrør med		
svanehals, inkl. omstøbning		
VA Kanalens Kvarter:	ca. kr.	32.000,- inkl. moms
AB Etagehusene:	ca. kr.	35.000,- inkl. moms
Hævning af vægstykke med 15-50 cm,		
inkl. tætning		
VA Kanalens Kvarter	ca. kr.	110.000,- inkl. moms
AB Etagehusene	ca. kr.	90.000,- inkl. moms
Udskiftning af ventilator, inkl. el		
VA Kanalens Kvarter:	ca. kr.	75.000,- inkl. moms
AB Etagehusene:	ca. kr.	100.000,- inkl. moms

Utætte tagnedløb
Det anbefales at afsætte følgende for ændring af indbyggede tagnedløb til udvendige:

VA Kanalens Kvarter:	ca. kr.	710.000,- inkl. moms
AB Etagehusene:	ca. kr.	915.000,- inkl. moms

Badeværelser og installationer
Der er afsat følgende, pr. bolig, i foreløbigt skema A, dateret 14. januar 2022:

Badeværelser, ekskl. installationer:	kr.	80.000,- inkl. moms
Udskiftning af faldstammer til spildevand inkl. gulvafløb mv.:	kr.	30.000,- inkl. moms
Udskiftning af vandinstallationer, inkl. armaturer, sanitet mv.:	kr.	25.000,- inkl. moms
Nyt lysarmatur, udligningsforbindelser:	kr.	5.000,- inkl. moms

Det er Wissenbergs vurdering, på baggrund af erfaringer fra lignende sager, at det afsatte beløb ikke er tilstrækkeligt i forhold til de krav, der vil være for badeværelserne, se vedhæftet bilag med kommentering af den af tnt arkitekter foreslåede badeværelsesløsning.

Det anbefales derfor at afsætte følgende tillæg:

<u>Badeværelser</u>

Miljøsanering og nedrivning:	kr.	7.500,- inkl. moms
Supplerende overflader med fliser eller andet:	kr.	12.000,- inkl. moms
Installationsvæg (evt. præfabrikeret)	kr.	4.500,- inkl. moms

Det er forudsat følgende:
- Lækagemelding sker ved meldehul, hvor vand kan løbe ud på gulv.
- At der ikke er nedhængt loft og dermed synlige installationer under dæk.

Det anbefales, at der samlet set afsættes, kr. **104.500,- inkl. moms**, ekskl. installationer, svarende til en difference på kr. 24.000,- inkl. moms.

<u>Udskiftning af afløbsinstallationer</u>

Vandlås ved håndvask:	kr.	750,- inkl. moms
Øvrige afløbsinstallationer:	kr.	4.000,- inkl. moms

Det anbefales, at der samlet set afsættes, kr. **34.750,- inkl. moms**, svarende til en difference på kr. 4.750,- inkl. moms.

<u>Udskiftning af vandinstallationer</u>

Vandmålerarrangement, ekskl. levering af målere:	kr.	3.500,- inkl. moms
Isolering af rør:	kr.	3.500,- inkl. moms
Sanitet:	kr.	2.500,- inkl. moms

Det anbefales, at der samlet set afsættes, kr. **34.500,- inkl. moms**, svarende til en difference på kr. 9.500,- inkl. moms.

El-installationer
Samlet set vurderes udgift til el-installationer i badeværelser at udgøre følgende:

Belysningsarmatur, inkl. afbryder:	kr.	3.750,- inkl. moms
Udligningsforbindelser:	kr.	2.500,- inkl. moms
Stik ved håndvask:	kr.	1.250,- inkl. moms
Stik for vaskemaskine:	kr.	1.875,- inkl. moms
Tavleudvidelse:	kr.	2.500,- inkl. moms
Føringsvej til tavle:	kr.	2.500,- inkl. moms
Samlet set:	**kr.**	**14.375,- inkl. moms**

Svarende til en difference på kr. 9.375,- inkl. moms.

Det er forudsat, at den eksisterende tavle kan udvides, og der ikke er behov for udskiftning.

Samlet for badeværelser
I forhold til det foreløbige skema A giver det følgende reviderede beløb:

VA Kanalens Kvarter, 287 boliger:		
08.a Nye badeværelser:	kr.	35.948.000,- inkl. moms
09.a Udskiftning af afløbsinstallationer:	kr.	11.954.000,- inkl. moms
09.b Udskiftning af vandinstallationer m.m.	kr.	11.868.000,- inkl. moms
09.c El-installationer	kr.	4.945.000,- inkl. moms
AB Etagehusene, 344 boliger:		
08.a Nye badeværelser:	kr.	29.911.500,- inkl. moms
09.a Udskiftning af afløbsinstallationer:	kr.	9.973.250,- inkl. moms
09.b Udskiftning af vandinstallationer m.m.	kr.	9.901.500,- inkl. moms
09.c El-installationer	kr.	4.125.625,- inkl. moms

Vivian Johman
Wissenberg A/S