

Ejendommene Seniorvillaer i Nivå
V/Per Ulrik Svendsen
Kildehusene 21
2990 Nivå

24. september 2015

Vedr.: Forslag til forløb vedr. sikring af boliger iht. kraftig regn og skybrud pga. vej er hævet over niveaufri adgang til boliger

I henhold til aftale og gennemgang på stedet fredag den 18. september 2015 fremsender vi hermed forslag til forløb.

Baggrund, kort oprids

Det er af Per Erik Svendsen oplyst at der pågår en sag vedr. lovliggørelse af kote forhold med kommunen, som overordnet omhandler at beboelsesrum er placeret lavere end terræn. Dette har kommunen påpeget og bedt ejerne af Seniorvillaer i Nivå at berigtige disse forhold jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

"Gulvet i beboelsesrum og køkken må ikke ligge lavere end terrænet udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terrænet langs med mindst en vinduesvæg".

Gaihede er orienteret om at der pågår en sag overfor den udførende entreprenør vedr. eks. vejkotter som er vurderet placeret højere end angivet på tegninger. Gaihede berør ikke denne disput.

Forløb for berigtigelse af forhold jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 6

Fase 1:

- Der udføres en registrering på stedet for fastlæggelse af eks. forhold, hvor veje er placeret højere end beboelsesrum. Disse registreringer indarbejdes i en samlet rapport. Yderligere kigges der på de grønne områder mellem og omkring husene, for kontrol af terræn hældninger iht. fundamenter og beboelsesrum.
- Der udføres koterings af landmåler på de steder hvor der er usikkerhed omkring vejhældninger og vejhøjder iht. terræn og beboelsesrum. (udgift til landmåler er ikke indeholdt i pris, der indhentes separat tilbud på disse arbejder når omfang er defineret) Landmåler indtegner disse oplysninger på en plantegning og evt. skema til videre brug.

- Der udarbejdes oplæg til konkrete løsninger på sikring med kraftig regn og skybrud ved skitsetegninger mod veje. Oplæg tænkes udarbejdet så de kan benyttes i hele området med enkelte justeringer.
- Der er i fase 1 indtænkt tæt dialog med kommunen omkring de mulige løsninger for sikring mod kraftig regn og skybrud.
- Løsningforlag sendes til kommunen til godkendelse (evt. forhåndsgodkendelse) og der aftales det videre forløb iht. lovgivning ved de konkrete tiltag.
- Når løsning/løsninger er godkendt (forhåndsgodkendt) af kommunen, kan der udarbejdes et samlet budget for berigtigelse af forhold jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

Investering for fase 1 ekskl. moms. Kr. 45.000,-
(eks. landmåler)

Fase 2:

- Udarbejdelse af oplæg til Generalforsamling herunder:
kort beskrivelse af forløb
Resultat af undersøgelser
Præsentation af løsningsforslag
Budgetoplæg for afstemning om udførelse
- Tilpasning af budget med bestyrelse og administrator
- Fremlæggelse af oplæg(deltagelse på GF)

Investering for fase 2 ekskl. moms. Kr. 8.500,-

Fase 3:

- Her udføres de konkrete tiltag for sikring af beboelsesrum og villaer på baggrund af beslutninger på GF samt efter gennemførelse af Fase 1 og 2.

Den tekniske rådgivning omfatter:

- Indledende beboerinformation
- Udarbejdelse af nødvendigt projektmateriale for indhentning af tilbud
- Udarbejdelse af tegninger
- Evt. yderligere myndighedsbehandling, anmeldelse af udførte områder
- Indhentelse af underhåndstilbud fra 3 kvalificerede entreprenører
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Iværksættelse af ekstraarbejder/uforudsigelige udgifter inden for aftalt budget

- Godkendelse af entreprenørens fakturaer/månedlig budgetopfølgning vedr. håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn

Gaihede's honorarer for fase 3 afregnes særskilt, ligesom anden specialrådgivning eller supplerende undersøgelser afregnes særskilt, dog efter forudgående aftale.

Honorar

For et forløbet indtil 1-årseftersyn aftales fast rådgiverhonorar, dette kan dog først endelig fastlægges når overslagsbudget forligger og er udarbejdet i fase 1 og 2.

For afholdelse af 5-årseftersyn betaler ejendommen honorar efter den medgåede tid med rådgivers normaltakst for rådgivning.

Vi gør opmærksom på, at aftalegrundlaget er de almindelige bestemmelser for rådgivning og bistand (ABR 89) (se vedlagte uddrag).

Entrepriseform

Når omfang forligger og beslutning om udførelse er afklaret på GF, anbefales det at arbejderne udbydes samlet i hovedentreprise.

Entreprenører, der skal byde på opgaven, udvælges i fællesskab af ejendom og rådgiver.

Hvis I har spørgsmål eller kommentarer, er I naturligvis velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
Gaihede a/s



Pernille Køj Veng

Bygherrerådgiver, Arkitekt
Direkte tlf.: 31 42 20 30
Mail: pv@gaihede.dk