

beboerrepræsentationen
v/Formand Bo Andersson
Finsensvej 61, st.tv.

2000 Frederiksberg

EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 8. november 2016
Kundenummer 51-561

Direkte telefon +45 39 46 60 42
his@deas.dk

Indkaldelse til møde om forbedringsarbejder på ejendommen

Vi planlægger at etablere nyt varmeanlæg, nye brugsvandsrør samt udskiftning af amaturer, renovering af faldstammer samt kloakrenovering i ejendommen Ejendomsselskabet Treleddet ApS.

I den forbindelse indkalder vi beboerrepræsentationen til et orienterende møde om forbedringsarbejderne. Mødet foregår

Tirsdag den 29. november 2016 kl. 14.00 på Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.
Her vil vi forklare om de planlagte arbejder og drøfte udbudsmaterialet. I får mulighed for at stille spørgsmål om arbejderne, udbudsmateriale og økonomien.

Lejeforhøjelse

Forbedringsarbejderne vil medføre en lejeforhøjelse.

Til orientering vedlægger vi foreløbigt byggebudget, hvor lejeforhøjelsen fremgår. Vi gør opmærksom på, at budgettet er foreløbigt, og at den endelige lejeforhøjelse kan afvige fra budgettet.

Licitation

Arbejderne vil blive udbudt i licitation og vi skal derfor opfordre jer til at udpege mindst én bydende i licitationen.

I vil senere blive indkaldt til at deltage i licitationsforretningen.

Vi ser frem til at fortælle mere om projektet på det orienterende møde, og vi beder jer give os besked om, hvor mange I deltager.

Venlig hilsen

Helle Isaksen
ejendomsadministrator
Ejendomsadministration

Varslingsbudget vedrørende forbedringsforhøjelse til lejer.


Ejendoms nr: 51561	Ejd. navn: Treleddet	Ejd.ejer: JØP
Sagsnr. 5156116008	Adresse Finsensvej 61 - 71, N. Jespersensvej 2 -10 og Philip Schousvej 19 - 29, Frederiksberg	Dato for dette budget
Afdeling Energi og Klima		KS / KA
Initialer DBL		Driftchef: LCE
Sagstitel Renovering af tekniske installationer		Forventet opstart:
Beskrivelse Udskiftning af vand, varme og afløb		Forventet slut tidspunkt:

Håndværker udgifter.	T B	I alt udgifter ex moms	Heraf vedligeholdelse %	Heraf vedligeholdelse ex moms	Heraf forbedring %	Heraf forbedring ex moms
Etape 1						
Varmeanlæg		2.775.000,00	33,00%	915.750,00	67,00%	1.859.250,00
Installering af brugsvandsmåler på varmt vand og fordelingsmåler på radiator		295.000,00	0,00%	0,00	100,00%	295.000,00
Udskiftning af armaturer		350.000,00	25,00%	87.500,00	75,00%	262.500,00
Faldstammer		1.100.000,00	100,00%	1.100.000,00	0,00%	0,00
Eltjek 50. stk		75.000,00	100,00%	75.000,00	0,00%	0,00
Rottesikring		120.000,00	0,00%	0,00	100,00%	120.000,00
Etape 2						
Varmeanlæg		3.075.000,00	33,00%	1.014.750,00	67,00%	2.060.250,00
Installering af brugsvandsmåler på varmt vand og fordelingsmåler på radiator		295.000,00	0,00%	0,00	100,00%	295.000,00
Nye brugsvandsrør		1.800.000,00	100,00%	1.800.000,00	0,00%	0,00
Udskiftning af armaturer		350.000,00	25,00%	87.500,00	75,00%	262.500,00
Faldstammer		1.100.000,00	100,00%	1.100.000,00	0,00%	0,00
Eltjek 50. stk		75.000,00	100,00%	75.000,00	0,00%	0,00
Rottesikring		120.000,00	0,00%	0,00	100,00%	120.000,00
Etape 3						
Varmeanlæg		3.500.000,00	33,00%	1.155.000,00	67,00%	2.345.000,00
Installering af brugsvandsmåler på varmt vand og fordelingsmåler på radiator		413.000,00	0,00%	0,00	100,00%	413.000,00
Nye brugsvandsrør		2.450.000,00	100,00%	2.450.000,00	0,00%	0,00
Udskiftning af armaturer		470.000,00	25,00%	117.500,00	75,00%	352.500,00
Faldstammer		1.540.000,00	100,00%	1.540.000,00	0,00%	0,00
Eltjek 50. stk		105.000,00	100,00%	105.000,00	0,00%	0,00
Rottesikring		168.000,00	0,00%	0,00	100,00%	168.000,00
Kloakrenovering i gården		1.900.000,00	100,00%	1.900.000,00	0,00%	0,00
Håndværker udgifter ex moms		22.076.000,00		13.523.000,00		8.553.000,00
Byggeplads, stillads		500.000,00		306.282,84		193.717,16
Samlede håndværker udgifter i alt ex. moms		22.576.000,00	61,26%	13.829.282,84	38,74%	8.746.717,16
Uforudsete udgifter	10,0%	2.257.600,00		1.382.928,28		874.671,72
Teknikerhonorar	8,0%	1.986.688,00		1.216.976,89		769.711,11
Byggeadministration	2,5%	620.840,00		380.305,28		240.534,72
Ekstra Deas honorar -		0,00		0,00		0,00
Ekstern faktura		0,00		0,00		0,00
I alt		27.441.128,00		16.809.493,29		10.631.634,71
Moms	25,00%	6.860.282,00		4.202.373,32		2.657.908,68
I alt inkl. moms		34.301.410,00		21.011.866,62		13.289.543,38
Myndighed - byggetilladelse m.m.		0,00		0,00		0,00
Forsikring m.v.		0,00		0,00		0,00
Finansieringsomkostninger	3,0%	1.029.042,30		630.356,00		398.686,30
Tilskud fx DONG (Inkl. moms)		0,00		0,00	0,86%	0,00
Samlede udgifter		35.330.452,30		21.642.222,62		13.688.229,68
Årlig forbedringsforhøjelse på grundlag af	7,00%	Ydelses% byggeårln over antal år		20,00		
Det samlede grundlag m2	14.123,00	Årlig forbedringsforhøjelse		958.176,08	Årlig kr. pr. fordeling	67,85

Adresse: Dirch Passer Allé 76		Sagsnr.: 5156116008	Mødedato: 8-12-2016
Deltagere for DEAS A/S: Rico Thodberg Dennis Belmont Larsen Lars Top Rud – Petersen		Deltagere for beboerrepræsentation Bo Andersson – Treleddet Jan Petersen – Treleddet Ole Skou - Treleddet Bo Arvedsen - Bosam	
Dagsorden: 1.0 Tidsplan 2.0 Projekt 3.0 Økonomi 4.0 Diverse 5.0 Referat er sendt på mail			
1.0 Tidsplan: Der er forventet opstart ca. marts 2017			
2.0 Projekt:			
Lokalitet:		Specifikation:	
Overordnet.	Projektet blev præsenteret og beskrevet hvordan de forventet arbejdsprocesser vil foregå – samtidig blev foreløbige tegningsmateriale fremvist.		
Varmeanlæg.	Eksisterende varmeanlæg er udført som 1 strengsanlæg. Nyt varmeanlæg vil blive udført som 2 strengsanlæg hvor radiatorer vil blive ført ud til vinduerne. Der blev stillet spørgsmålstegn ved fordelingsprocenten mellem vedligeholdelse og forbedringer. Der blev forelagt tidligere afgørelse for samme type entreprise hvori der indgår den samme fordelingsprocent. <i>Bo Arvedsen spurgte ind til yderligere afgørelser – eftersendes.</i>		
Varmemåler.	Der er fra nyere tid installeret nye fordelingsmåler på radiatorer disse kan anvendes igen.		
Vandmåler.	Der vil i anlægget installeres nye varmtvandsmåler samt klargøres for måler på koldt brugsvand iht. nye bekendtgørelser. <i>Bo Arvedsen ønsker at se bekendtgørelse – se uddrag fra bekendtgørelse nedenfor.</i>		
Armatuur	Ifm. fremføring af nye brugsvandsrør vil der i samme tiltag blive udskiftet eksisterende blandingsbatterier således der komme vandbesparende produkter op. <i>Såfremt der allerede er blevet skiftet til nye og tidssvarende blandingsbatterier vil disse blive genanvendt.</i>		
Entreprisen	Entreprisen vil blive budt ud som hovedentreprise og der vil entreses med billigst bydende.		
entreprenører	Nedenstående entreprenører vil blive indbudt.		
	Cura VVS – forslag fra Deas		
	HPC VVS – forslag fra Deas		
	John Jensen VVS – forslag fra Deas		
	Christoffersen og Knudsen A/S – forslag fra beboerrepræsentationen		

3.0 Økonomi:

Det forventet tilskud fra Dong er under udarbejdelse – dette eftersendes.

4.0 Diverse:

5.0 Referat er sendt til:

Bo Andersson bo@brs.dk

Bo Arvedsen bosam@bosam.dk

Lars Blaabjerg lbc@pplus.nu

Rico Thodberg rit@deas.dk

Dennis Belmont Larsen dbl@deas.dk

Lars Top Rud-Petersen ltr@deas.dk

Bekendtgørelsen af individuel måling BEK 563

Individuel måling af koldt vand

§ 5. I nybyggeri skal der installeres målere til måling af forbruget af koldt vand fra almen vandforsyning på ejendomsniveau. I nybyggeri skal vandinstallationen endvidere forberedes til installation af målere til måling af forbruget af koldt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1, 1. pkt., gælder ikke, hvis der installeres målere til måling af forbruget af koldt vand fra almen vandforsyning i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Stk. 3. I bestående bebyggelse skal der ved nyinstallation af vandinstallationen i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed forberedes installation af målere til måling af forbruget af koldt vand fra vandleverandøren i enheden.

Vejledning 11032 til BEK 563

Ad § 5

Krav i nybyggeri, ved nyinstallation og i bestående bebyggelse

I nybyggeri og ved nyinstallation af vandinstallationen i bestående bebyggelse skal vandinstallationen forberedes til installation af målere, der måler forbruget af koldt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Bestemmelsen om nyinstallation skal anvendes, hvor der som følge af byfornyelse, gennemgribende renovering, eller hvis bygningen får en anden anvendelse, etableres en komplet ny vandinstallation i bygningen.

Udskiftning af en enkelt stigstreng i en bygning som led i normal vedligeholdelse indebærer således ikke, at vandinstallationen skal forberedes for målere. Det er altså fortsat en frivillig beslutning i nybyggeri og ved nyinstallation, om der skal etableres måling af koldt vand på enhedsniveau. Mange vælger dog at installere en koldt vandsmåler sammen med den lovpligtige varmt vandsmåler. I bestående bebyggelse, er der ingen krav om installation af målere.

Individuel måling af varmt vand

§ 6. I nybyggeri og ved nyinstallation af vandinstallationen i bestående bebyggelse skal der installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Ad § 6

Krav i nybyggeri og ved nyinstallation

Det er et ubetinget krav, at der i nybyggeri og ved nyinstallation af vandinstallationen i bestående bebyggelse skal installeres målere, der måler forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

Det bemærkes generelt, at § 6 omhandler måling af vandmængden

I målerudvalgets betænkning til den forrige målerbekendtgørelse er der gengivet erfaringer med indførelse af målere i et større antal bygninger. Der findes også senere undersøgelser, der beskæftiger sig med realiserede besparelser ved overgang til individuel måling. Vejledende er der konstateret følgende gennemsnitlige besparelser:

- El: 20 pct.
- Varme: 10 pct.
- Koldt vand: 10-20 pct.
- Varmt vand: 20-25 pct.