

År 2012, den 23. oktober, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Bispebjergghjemmet, Tagensvej 186, 2400 København NV.

Formand Kirsten Sir Lund bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, samt det rettidige indkomne forslag, der blev behandlet under dagsordenens pkt. 5 b.

Dirigenten oplyste, at ud af alt 170 andele var 36 til stede, inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Kirsten Sir Lund henviste til den skriftlige beretning, der var vedhæftet indkaldelsen som **bilag 1**. Beretningen vedhæftes også dette referat som **bilag 1**.

Beretningen blev ikke læst op og der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, hvorfor denne blev taget til afstemning.

Dirigenten konstaterede ved håndsoprækning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2011/2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsoprækning, at årsrapporten inkl. andelsprisen var vedtaget med 34 stemmer for, 0 imod og 2 hverken for eller imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012/2013 til godkendelse.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og bemærkede, at som en del af forslaget, foreslås den sædvanlige stigning i boligafgiften på 3 %.

Der var herefter en debat omkring foreningens udgifter, herunder de, for nogle, forholdsvis høje udgifter på telefoni og internet, bl.a. til viceværten. Bestyrelsen oplyste hertil, at man sådan set så på, at skulle spare på de enkelte poster og man ville gøre det i løbet af indeværende år, bl.a. når man fik bilagsmapperne retur fra revisor, således at man kunne, se konkret, hvad der vedrørte hvad. Det var nemlig bestyrelsens opfattelse, at en del af udgiften f.eks. til varmemesterens telefon, reelt set vedrørte anden form for telefoni eller internet, f.eks. for vaskeri, dørtelefon eller lignende. Advokat Nicholas Wantzin bemærkede i den forbindelse, at der under dagsordenens pkt. 5 b fremgik af forslaget, at såfremt forslaget blev vedtaget, ville man kun tage en del af den boligafgift, der var knyttet op omkring forslag 5 b nu og så ville man se på, om man i løbet af året kunne finde besparelser, der gjorde, at man ikke behøvede at sætte boligafgiften op med yderligere 3,7 %, så faktisk var bestyrelsen opmærksom på at se på udgifterne.

Med hensyn til, om man fik indhentet tilstrækkelig tilbud m.m., oplyste bestyrelsen, at det gjorde man sådan set, da man indhentede flere tilbud ved større entrepriser, men ikke ved små entrepriser, men man så løbende på, både kvalitet og pris.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsoprækning, at drifts- og likviditetsbudgettet med sædvanlig stigning i boligafgiften på 3 % var vedtaget med 34 for, 0 imod og 2 hverken for eller imod.

5. Forslag.

Da forslag b var indkommet efter indkaldelsen var omdelt og forslag a sådan set ikke gav mening hvis forslag b var vedtaget, blev forslag b taget til behandling først.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør i A/B Tagensgård I & II til en pris af kr. 23.200.000 samt løbetidsforlængelse af alle foreningens eksisterende lån til nyt 30 årigt fastforrentet kontantlån med en udbetaling på kr. 23.200.000 samt forhøjelse af boligafgiften på 2 % pr. 1. december 2012 jf. overslag udarbejdet af Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab den 11. oktober 2012, bilag 1 (bilag 2 til referatet) samt overslag med bemærkninger udarbejdet af A4 Arkitekter og Ingeniører A/S af 9. oktober 2012, bilag 2 (bilag 3 til referatet) samt vedligeholdelsesplan, bilag 3 (bilag 4 til referatet). Bemærk at såfremt forslaget vedtages, kan boligafgiften komme til at stige yderligere 3,7 %. Andelskronen foreslås endvidere nedsat fra kr. 296,69 til kr. 274,00.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik kort forslaget.

Søren Larsen fra A4 Arkitekter og Ingeniører præsenterede herefter sig selv og oplyste, at projektet omkring nyt varmeanlæg havde været oppe på generalforsamlingen i 2011, hvor det blev nedstemt. Forslaget, der blev præsenteret i år, var sådan set det fra 2011 + noget mere nemlig, at man også fik udskiftet faldstammer og vandrør i foreningen. I forlængelse af den ordinære generalforsamling i 2011, havde foreningen fået udarbejdet en tilstandsrapport af A4 Arkitekter og Ingeniører, der egentlig kom frem til, at der var 2 store ting, der skulle laves i foreningen, nemlig varmeanlægget samt faldstammer og vandrør. De resterende ting, der skulle laves indenfor de næste 10 år af perioden var mindre og det kunne man sådan set godt holde indenfor de almindelige håndværkerudgifter, også selv om man nedsatte budgettet for håndværkerudgifter årligt fra kr. 1,7 mio. til kr. 1,0 mio.

På den ordinære generalforsamling i 2011, havde man haft den plan, at man ville skifte varmeanlægget og derefter ville man lave løbende udskiftning af rørføring i foreningen. Løbende udgift til håndværkerudgifter ville herefter naturligvis være højere, da der skulle bruges en del penge over en del år på at vedligeholde røranlægget. Set i lyset af den vurdering, man nu var kommet frem til i forbindelse med tilstandsrapporten og det bedre kunne svare sig at lave udskiftning frem for stykvis reparationer, havde man nu stillet forslaget, således som det er fremlagt fra bestyrelsens side og kunne få det igennem, såfremt man fulgte økonomien med en boligafgiftsstigning, der ikke var højere end det der var oppe sidste år, hvor der egentlig skulle laves mindre.

Med hensyn til varmeanlægget oplyste Søren Larsen, at dette var lavet til at have et oliefyrt og ikke fjernvarme og som følge heraf, var det ikke dimensioneret korrekt i forhold til den måde det blev brugt i dag. Det eksisterende anlæg kunne i øvrigt ikke renses ordentligt, hvilket gav problemer med tilstopninger.

Budgettet, der var lavet af A4 Arkitekter og Ingeniører, var ifølge det oplyste, lavet konservativt, da man regnede med, at der var nogle radiatorer, der kunne genbruges. Varmeanlægget skulle udskiftes og man kan ret beset ikke ændre, varmeanlægget til at virke ved reparationer. Besparelsen på varmeregningen vil, når projektet er gennemført, være estimeret set kr. 120.000 årligt, hvilket er gennemsnitligt kr. 55 pr. måned pr. lejlighed i varmebesparelse.

Med hensyn til faldstammer og vandrør, oplyste Søren Larsen, at faldstammerne er gennemtæret og forstoppet. Vandrørene var gennemtæret og vandskader var der en del af i foreningen, som medførte løbende udgifter. Vandrørene sås at være indvendigt rustne og der var kalk og rust i rørene. Rørene i foreningen er ensartet tæret så det giver ikke mening at lave en delvis udskiftning nogle steder i ejendommen og så vente med de øvrige rør. Søren Larsen oplyste endvidere, at estimeret set ville der være rustudtræk på rørene i 4 ud af 10 lejligheder, som det var nu.

På forespørgsel omkring om man kunne tage en successiv udskiftning af f.eks. faldstammerne, oplyste Søren Larsen, at det kunne man godt, men det ville blive dyrere i forhold til det projekt, hvor man lavede en total udskiftning. Søren Larsen oplyste endvidere i den forbindelse, at udgiften til en vvs'er var 25-30

% lavere end før krisen og med den lave rente, var spørgsmålet selvfølgelig, om, det ikke var en god ide at få projektet gennemført nu, selv om der ikke var nogle der kunne vide, hvordan fremtiden ville blive.

Med hensyn til, hvorledes udskiftningen ville ske, blev der henvist til bilag 2 til forslag b (bilag 3 til referatet), som i øvrigt også blev delvis gennemgået af Søren Larsen, herunder vedrørende økonomien.

Søren Larsen oplyste supplerede, at noget af det første, der skulle laves, hvis projektet blev vedtaget var, at lejlighederne skulle registreres, derefter skulle der projekteres med alt om, hvordan det skulle laves og hvornår. Herefter skulle flere håndværkere give tilbud på at udføre arbejdet. Søren Larsen oplyste, at budgettet, for ham at se, var lavet realistisk og var noget konservativt.

Søren Larsen oplyste, at A4 Arkitekter og Ingeniører stod til at få et fast honorar for det arbejde der var og arbejdet ville gå til og med 1 års gennemgangen. Dermed ville A4 Arkitekter og Ingeniører heller ikke være interesseret i, at projektet blev dyrere, idet deres honorar var fast.

Der var herefter en længere debat omkring forslaget, hvor nogle andelshavere tilkendegav, at før foreningen gik i gang, jo bedre, da det var nødtvunget, at der skete noget nu. Forslaget, tilkendegav flere, synes at fremtidssikre ejendommen, det var en nødvendighed og gav større komfort.

På forespørgsel om det var muligt at få vaskemaskiner efter projektet var gennemført, oplyste formanden, at faldstammerne ikke ville være noget problem i forhold til at få vaskemaskiner, men man kunne så diskutere støjen i foreningen.

Gener ved projektet blev endvidere drøftet, hvortil Søren Larsen oplyste, at der ville være vand i ejendommen hver dag, men nogle gange alene udenfor almindelig arbejdstid for håndværkerne. I visse perioder ville det måske ende med, at der kun ville være vand på svalegangene, ligesom toiletter ville blive sat på, men ikke ville blive sat fast, før man var så langt, at de kunne sættes endelig fast. I forbindelse med projektet ville der blive opsat bad- og toiletvogne i gården og der ville endvidere være mulighed for at få et tørkloset. Alt i alt handlede det om at man ville tage mest mulig hensyn til beboerne, men samtidig ville man også sørge for, at projektet ikke blev for dyrt, så det ville være en afvejning af, hvad ønsket var i foreningen, men dette ville blive koordineret med bestyrelsen. Søren Larsen oplyst, at når håndværkerne skulle ind og skifte rørene i folks lejligheder, ville det tage ca. 4 uger, hvor det første 2 uger ville være der, hvor der ville være mest larm, mens der de 2 sidste uger ikke ville være særlig meget larm. Derefter ville man komme rundt til en gennemgang omkring mangler og 1-2 uger efter skulle de sidste mangler være udbedret i de enkelte lejligheder. Der ville så vidt muligt blive isat kakler og malet på den måde, der var i forvejen, såfremt dette var muligt at fremskaffe. Med andre ord, ville der altså være tale om en fuld retablering som, udgangspunkt, men det kunne godt være, at der ville blive enkelte mindre forskelle.

Med hensyn til, hvornår projektet ville blive udført, såfremt det blev vedtaget, oplyste Søren Larsen, at det formentlig ville ske i maj – november 2013 og såfremt der var flere i ejendommen, der var studerende, kunne man godt prøve at tilgodese, ikke at begynde der, således at man i månederne maj – juni 2013 ikke ramte de studerende, der skulle læse til eksamen, for meget.

Formanden oplyste afslutningsvis af debatten, at bestyrelsen var nået meget langt i forlængelse af udarbejdelse af tilstandsrapporten og man havde arbejdet lang tid sammen med A4 Arkitekter og Ingeniører og administrator om at lave et projekt, som ville holde og som kunne fremtidssikre foreningen. Med andre ord, var det dette projekt, som bestyrelsen stillede op, som man vedtog.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik herefter overslag 1 (bilag 1 til forslag 5 b og er vedhæftet nærværende referat som bilag 2) og bemærkede i den forbindelse, at det man først ville gøre, når lånet var hjemtaget, var at indfri foreningens kassekredit og håbe på, at man kunne få sparet kr. 1. mio. på projektet, således at foreningen fik løst det problem, men ellers måtte dette også blive taget op i forbindelse med den ordinære generalforsamling i 2013.

Efter den længere debat, blev forslaget taget til afstemning, hvortil dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med 28 stemmer for, 6 imod og 2 hverken for eller imod.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om omlægning af foreningens lån med restløbetid på ca. 15 år omlægges til lån med restløbetid på 20 år og med samme årlige ydelse, hvilket vil give foreningen et provenu på ca. kr. 750.000 til brug for sænkning af foreningens kassekredit.

Da forslag b blev vedtaget, kom forslag a ikke til behandling.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for bestyrelsen genvalgte for 2 år Kirsten Sir Lund og som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Omann Musa Cleary og Betina Spurr Bechmann Nielsen.

Som 1. suppleanter for 1 år genvalgte Bettina Wismarch og som 2. suppleant nyvalgte Julie Holst-Knudsen. Kim Jacobsen opnåede ikke genvalg.

Bestyrelsen består herefter af: Kirsten Sir Lund (formand), Anne E. Nielsen, Claus Nielsen, Omann Musa Cleary og Betina Spurr Bechmann Nielsen.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgte Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Gyrn, Lops & Brandt Statsautoriserede Revisorer A/S,
Ved Vesterport 6, 5., 1612 København V.

9. Eventuelt.

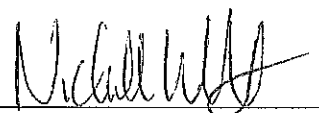
Der var en kort drøftelse omkring tv og om det var muligt at få tv, nu der var internet i foreningen. Bestyrelsen oplyste hertil, at kablerne var trukket, men det var ikke vedtaget at få tv den vej rundt.

Formanden takkede afslutningsvis dirigenten.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.45.

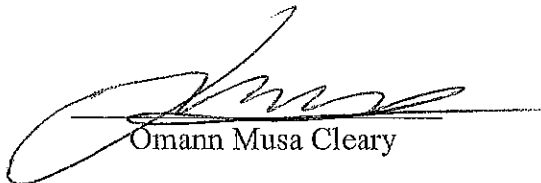
Som dirigent:

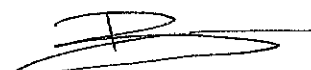

Nicholas Wantzin

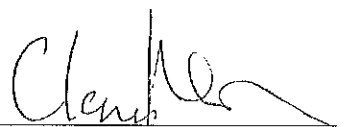
I bestyrelsen:


Kirsten Sir Lund


Anne E. Nielsen


Omann Musa Cleary


Betina Spurr Bechmann Nielsen


Claus Nielsen

GENERALFORSAMLINGEN DEN 23. OKTOBER 2012

BESTYRELSENS BERETNING

Status

Andelsboligforeningen består af 170 andele fordelt på 167 boligandele og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 6 lejeboliger, 3 erhvervslejemål, heraf har et enkelt erhverv skiftet lejer, dertil garage- og kælderrumslejemål.

Boliglejemålene sælges som andele, efterhånden som de nuværende lejere fraflytter ejendommen. Erhvervslejemålene ønsker vi ikke at sælge, dels fordi lejeindtægterne ønskes bibeholdt og dels for at undgå ophørsbeskatning.

Bestyrelsen løser, i samråd med vores administrator Grubbe Advokater og varmemester Dennis Christensen, de mange forskellige arbejdsopgaver, der er i foreningen. I samarbejde med bestyrelsen koordinerer varmemesteren håndværkernes arbejde i ejendommen og efterser, at det udføres som aftalt. Desuden holder bestyrelse og varmemester øje med at vore vedtægter, husorden og vedligeholdelsesnorm overholdes.

Alle os i ejendommen

Vi er mange forskellige i ejendommen, som til og med ligger i et støjende område. Vi ønsker sikkert alle i ny og næ mere fred og ro.

Men mange mennesker samlet kan ikke være lydløse. I bestyrelsen vil vi gerne opfordre til gensidig tolerance og respekt, for at vi ikke lever ens. Både som accept af, at naboen måske larmer på badeværelset før, vi selv står op, men også som omtanke for, at vi hver især ikke behøver bidrage mere til støjniveauet end højst nødvendigt.

Ligeledes må vi også respektere reserverede vaske- og tørretider, selv samle vores affald op og sørge for at rydde op efter os selv og vores gæster. Varmemesteren skal ikke være skraldemand for os alle, men han oplever, at problemerne er tiltagende.

Andelsværdier og salg af lejligheder

Da handelspriserne på vores andele er faldet en anelse i det seneste år, handles vores andele i øjeblikket til ca. 40-50 % af andelsværdien, til gengæld ser det ud til at salget er svagt stigende.

Vi har ikke planer om at lade andelsværdien følge salgspriserne på nuværende tidspunkt, da vi afventer den næste offentlige vurdering, som kommer til foråret.

Vi beder alle, der har planer om at sælge deres andel, om at meddele dette til bestyrelsen, uanset om der er en køber eller om lejligheden blot er sat til salg.

Ikke mindst beder vi om, at I meddeler, hvis I fraflytter og efterlader en tom lejlighed, således at vi dels ved hvordan vi kan komme i kontakt med jer, hvis der skulle opstå problemer, der kræver adgang til lejligheden, (f.eks. vandskade, varmeaflysning, faldstammeskift m.m.), og dels kan vi eventuelt aftale aflåsning af postkasse, så denne ikke flyder over.

Ejendommens tilstand

Bestyrelsen har i det forgangne år fået ingeniørfirmaet A4 til at udarbejde en generel tilstandsrapport på ejendommen. Tilstandsrapporten viser at ejendommen overordnet set er i god stand, men at der må forventes større udgifter til udskiftning af installationer på vand og varme indenfor de kommende år, dertil kommer en række akutte mindre bekostelige reparationer/udskiftninger af alt fra betondæk, ventilationsanlæg, altanbelægning på 6. sal, kældertrappereparationer og meget mere, som desværre har en tendens til at løbe op.

TAGENSGÅRD I & II

På baggrund af tilstandsrapporten har A4 lavet et oplæg til en 10 årsplan for vedligeholdelse. Denne plan har bestyrelsen arbejdet videre med, så den også indeholder forventede udgifter til løbende vedligeholdelse. Planen betragter vi i bestyrelsen som et arbejdsredskab, der løbende skal revideres.

Gennemførte arbejder på ejendommen - i og omkring ejendommen siden sidste generalforsamling.
I løbet af året har vi fået afsluttet isolering af lofter i erhverv, port og tank. Dette har trukket ud, men vi har til gengæld været langt omkring i ejendommen, hvor vi normalt ikke kommer og fået sat lidt skik på erhvervslejemålene.

Makenet og Parknet er i skrivende ved at være klar med fibernetforbindelsen, men også dette har taget en del af varmemesterens tid.

I gården er der fældet gamle træer bag erhvervene og der vil ved lejlighed blive plantet nye i stedet.

Vandskader

Regnen sommeren 2011 kostede dyrt. Forsikringen har taget sin del af kagen, men har samtidig sat vores forsikringspræmie væsentligt op.

Til gengæld har vi nu endelig fået renoveret kælderrumskælderen, hvor der er blevet malet med specialmaling (mod svamp), opsat trådgitter i stedet for træskillevægge. Ved samme lejlighed konstaterede vi gennemtærede faldstammer i kælderen, de er nu udskiftet, men det holdt hårdt, da en del indmurede elektriske installationer blev ødelagt under udskiftningen.

Under renoveringen hvor kælderrumslejere ikke har kunnet benytte kælderrum, har vi heller ikke haft lejeindtægter fra disse, så alt i alt har det kostet en del.

Kommende arbejder

Efter renovering af kælderne viste det sig, at betondækket på tanken er utæt og skal laves. Vi er pt. i færd med at indhente tilbud på arbejdet, men vi har vigtigere projekter, vi skal have klaret først, nemlig:

At motorerne i vores ventilationsanlæg ikke kan repareres, hvorfor de bliver udskiftet snarest muligt.

At sjette sal i det kommende år får lagt en foliemembran på altanerne, så vi kan minimere vandskader på femte sal. Mange af disse lejligheder har gennem de senere år været hårdt ramt af vandskader.

Affald

Kommunen har varslet at vi skal være endnu bedre til at sortere affald, bl.a. hård plast og aluminium. Vi informerer naturligvis, når vi ved mere.

Indtil da skal husholdningsaffald stadig i husholdningscontaineren (den lille blå), pap i de små grønne papcontainere til pap, papir i de "gamle" aviscontainere, glas i glascontaineren, batterier i batteristanderen. Andet indhold kan føre til, at foreningen pålægges bøder fra renholdningsselskabet. Storskrald skal som altid i storskraldscontaineren – og ikke sættes ved siden. Det miljøfarlige affald sættes ved siden af det aflåste skab, så vil varmemesteren låse det inde. El-skrot skal fortsat placeres under EL-skrot-skiltet.

Cykler

Vi planlægger den årlige cykeloprydning omkring nytår, så vi kan få ryddet ud i samlingen.

København, 24. september 2012

Forslag B:

Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør i A/B Tagensgård I & II til en pris af kr. 23.200.000 samt løbetidsforlængelse af alle foreningens eksisterende lån til nyt 30 årigt fastforrentet kontantlån med en udbetaling på kr. 23.200.000 samt forhøjelse af boligafgiften på 2% pr. 1. december 2012, jf. overslag udarbejdet af Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab den 11. oktober 2012, bilag 1 samt overslag med bemærkninger udarbejdet af A4 Arkitekter og Ingeniører A/S af 9. oktober 2012, bilag 2 samt vedligeholdelsesplan, bilag 3. Bemærk at såfremt forslaget vedtages, kan boligafgiften komme til at stige yderligere 3,7%. Andelskronen foreslås endvidere nedsat fra kr. 296,69 til kr. 274,00.

OVERSLAG I

Vedr. Udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør i A/B Tagensgård I & II til en pris af kr. 23.200.000 samt løbetidsforlængelse af alle foreningens eksisterende lån til nyt 30 årigt fastforrentet kontantlån med en udbetaling på kr. 23.200.000 samt forhøjelse af boligafgiften på 2% pr. 1. december 2012.

Overslaget er udarbejdet på basis af budgettal af 9. oktober 2012 udarbejdet af A4 Arkitekter Ingeniører A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at udgifterne efter afholdt underholdsbud overholder nedenstående budget.

A. Udgifter (incl. moms)

1. Håndværkerudgifter	18.343.750,00
2. Uforudsigelige udgifter	1.562.500,00
3. Teknikerhonorar inkl. 1 års gennemgang etc.	2.187.500,00
4. Omkostninger	<u>1.104.687,50</u>

Præmie all risk forsikring, gebyr, byggetilladelse, stempel, provision og gebyr nyt lån samt advokat salær i alt 5 % af pkt. 1-3.

Udgifter i alt	23.198.437,50
----------------	---------------

B. Finansiering under byggeriet.

Under byggeriet forudsættes finansiering ved, at lån til endelig finansiering hjemtages umiddelbart efter vedtagelse på generalforsamlingen, på så lang en kurskontrakt som er økonomisk fornuftig. Provenuet indsættes på aftalekonto, og benyttes efterhånden som udgifterne skal betales. På denne måde undgår man optagelse af byggelån, og sparer derved byggelånsrenterne.

C. Endelig finansiering.

	Nettoprovenu	Årlig ydelse
30-årigt fastforrentet kontantlån	<u>23.200.000,00</u>	
Øget årlig ydelse		1.090.725,00
Overskud på løbende drift i henhold til budget		- 97.000,00
Årlig besparelse ved reduceret vedligeholdelsesbudget		<u>-700.000,00</u>
		<u>293.725,00</u>

Dækkes af boligafgiftsforhøjelse på 5,7%.

D. Betydning for boligafgiften:

Andel

Nuværende: Stig. 5,7% Ny boligafg: m2:

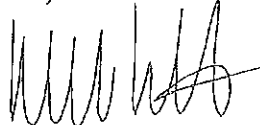
Kr. 2.179,28	124,22	2.303,50	56 m2
Kr. 2.737,53	156,04	2.893,57	72 m2
Kr. 2.923,47	166,64	3.090,11	77 m2
Kr. 3.827,11	218,15	4.045,26	98 m2

Såfremt forslaget vedtages forventes det i øvrigt, at der er en varme og afkølingsbesparelse på minimum kr. 120.000 årligt. Såfremt man antager, at besparelsen ville være lige stor pr. lejlighed/butik, ville det være en besparelse på kr. 660,- årligt pr. lejlighed/butik, svarende til kr. 55,- månedligt. Det foreslås derfor, at forhøjelsen af boligafgiften alene sker med 2% pr. 1. december 2012, og når projektet er ved at være gennemført op til næste ordinære generalforsamling i 2013, kan bestyrelsen komme med oplæg til, om det er muligt at finde yderligere besparelser, eller man skal forhøje boligafgiften med forventelig de sidste 3,7%. Bemærk i den forbindelse, at der derefter også vil være en gennemsnitlig besparelse om måneden på kr. 55,- pr. lejlighed, jf. ovenstående.

E. Andelsprisen

Den forventede udgift på kr. 23.200.000 forventes for 20%'s vedkommende at være en forbedring af ejendommen, mens resten er vedligeholdelse. Med andre ord er der vedligeholdelse af foreningens ejendom på kr. 18.560.000. Foreningen har ved de nuværende andelspriser en buffer mellem det andelen handles til og foreningens egenkapital i størrelsesordenen af kr. 7.500.000. Såfremt foreningen skal have en buffer på kr. 3.000.000 efter generalforsamlingen, foreslås det allerede nu at sætte andelsprisen ned, og det foreslås pr. generalforsamlingsdatoen at sætte værdien af andelskronen ned fra kr. 296,69 til kr. 274,00. Andelskronen, og dermed maksimalprisen vil stadig være højere end det andelene p.t. sælges til.

København, den 12. oktober 2012



Nicholas Wantzin

AB Tagensgård I og II
v/ Bestyrelsen
Tagensvej 126
2200 København N

Vedr.: Udskiftning af radiatoranlæg, samt faldstammer og vandrør

9. oktober 2012

Som aftalt ved bestyrelsesmøde hos jer den 3. oktober 2012, fremsender jeg en kort beskrivelse og overslagsbudget på udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør i ejendommen AB Tagensgård I og II

Forudsætningerne for det samlede budget er kort beskrevet på siderne efter budgetoversigten.

Efter beskrivelsen af de arbejder, der er omfattet af det samlede budget, har jeg udarbejdet separate og mere detaljerede budgetter for hhv. udskiftning af radiatoranlægget og udskiftning af faldstammer og vandrør. Summen af disse to budgetter er det, der er gengivet i det samlede budget umiddelbart herunder.

Det skal bemærkes, at det nøjagtige omfang af arbejder, der skal udføres, først vil blive afklaret i forbindelse med detailprojekteringen, og når alle lejligheder er besigtiget, da der kan være individuelle forhold nogle steder, der giver anledning til mindre ændringer.

Inden det færdige projekt udsendes til de håndværkere, der skal give tilbud på arbejderne, vil jeg gennemgå projektmaterialet med bestyrelsen og viceværten.

Med venlig hilsen
a4 arkitekter og ingeniører a/s.

Søren Larsen
28 88 84 84
sl@a4.dk

Sag nr.: 657.54601

AB Tagensgård I og II

Samlet budget på udskiftning af radiatoranlæg, samt udskiftning af faldstammer og vandrør

Alle priser er overslagpriser ekskl. moms, hvor andet ikke er anført.

Arbejde	Budget
Byggepladsindretning, inkl. badevogn	300.000
Udskiftning af radiatoranlæg, alt inkl.	6.825.000
Udskiftning af resterende gamle faldstammer og udskiftning af alle vandrør, alt inkl.	7.550.000
Diverse uforudsete udgifter	1.250.000
Udlæg til tryk og massekopiering	40.000
Byggeteknisk rådgivning: Planlægning, projektering, beregninger, myndighedsbehandling, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, aflevering, entrepriseregnskab mv.	1.700.000
Byggeteknisk rådgivning: 1 års gennemgang	10.000
I alt	17.675.000
+ 25% moms	4.418.750
Samlede håndværkerudgifter, inkl. byggeteknisk rådgivning og inkl. moms	22.093.750

Budgettet indeholder ikke udgifter til juridisk rådgivning, byggesagsadministration, finansiering, forsikringer, byggesagsgebyr, byggestrøm og byggevand etc.

1. Radiatoranlæg

Hovedledninger på lofter fjernes og nye fremløbshovedledninger i kældre etableres. Også hovedreturledninger i kældre udskiftes, da VVS'erne har vurderet at der næsten ingen besparelse er forbundet ved at bevare disse.

Der monteres nye dynamiske strengreguleringsventilsæt, som sikrer den bedst mulige indregulering af varmeanlægget.

Alle eksisterende stigstreng fjernes, og der monteres helt nye stig-streng overalt. Evt. etagespring placeres i etageadskillelser og ikke over gulve.

Der er regnet med at alle radiatorer udskiftes. Også nyere radiatorer udskiftes, medmindre de passer i størrelse og ydelse til det nye anlæg. Dette afklares ved registrering af lejligheder i forbindelse med projektering. Der vil anslået være en besparelse på ca. kr. 1.500 ekskl. moms per radiator, der kan genanvendes, men denne mulige besparelse er ikke indregnet i budgettet.

Desuden er der medregnet etablering af nye radiatorer i forrum til køkkener i de lejligheder, hvor der ikke er radiatorer i køkkener, da det giver den bedste komfort i lejlighederne.

Der monteres tynde isolerede plader bag radiatorer ved ydervægge, for at reducere varmespild ved ydervægge.

Der er regnet med murer-, tømrer- og malerretableringer, - dog ikke maling af hele væg- og loftsfalder mv.

Fordele:

I skemaet herunder har jeg anført hvor stor fordel er, ved det foreslåede projekt.

	Hvor stor er fordel?
Drift	Middel
Komfort	Stor
Æstetisk	Stor
Varmebesparelse	Middel
Afkøling af fjernvarmevand	Meget stor

Det er svært at give et præcist bud på, hvor stor varmebesparelsen og forbedringen af afkølingen af fjernvarmevandet vil være, men med forbehold, har jeg herunder givet mit bedste bud:

I perioden 1/11-2009 til 31/10-2010 har varmemeforbruget været 1.385,62 MWh ifølge varmeregnskabet fra Ista Danmark A/S.

Der anslås en besparelse i varmemeforbruget på ca. 10%, hvilket med den nuværende varmepris på kr. 620,79 inkl. moms/MWh svarer til en årlig varmebesparelse på **kr. 86.018 inkl. moms.**

Neutralområdet for afkølingen af fjernvarmevandet er fra 29°C til 39°C.

Det forventes at afkølingen af fjernvarmevandet hidtil har ligget i neutralområdet, men at den forbedres så meget, at der kan opnås bonus for ca. 5°C forbedret afkøling (dvs. årsafkøling på ca. 44°C).

Dette giver en bonus på $4,96 \text{ kr./MWh/}^\circ\text{C} * 5^\circ\text{C} * 1385,62 \text{ MWh}$
= **kr. 34.363 inkl. moms.**

Et godt bud på den årlige varme- og afkølingsbesparelse ved gennemførelse af projektet er således ca. **kr. 120.000 inkl. moms.**

2. Faldstammer

I ca. 65% af ejendommen er faldstammerne de oprindelige støbejernsfaldstammer, som er i dårlig stand.

I budgettet er regnet med udskiftning af samtlige gamle faldstammer, fra fodbøjninger i vægge eller muffer i gulve i kældre til over tag, så alle afløbsrør i ejendommen er fornyet, når byggesagen er afsluttet.

De nye faldstammer tilsluttes alle eksisterende sanitetsgenstande med nye materialer, inkl. vandløse og gulv afløb mv.

Jeg har regnet med at de nye faldstammer udføres af støbejern, ligesom de eksisterende, da de støjer mindre end rustfri stålrør.

I forbindelse med detailprojekteringen, vil jeg registrere alle lejligheder og erhverv. Hvor det ved registreringen konstateres at der er udskiftet dele af, eller hele faldstammer, som med fordel kan bevares, vil dette naturligvis blive indarbejdet i projektet.

3. Vandrør:

Vandrørene i ejendommen er de oprindelige galvaniserede stål-rør, som er i dårlig stand.

I budgettet er der regnet med udskiftning af samtlige vandrør i ejendommen, fra hovedvandmålere for koldt brugsvand og fra varmtvandsbeholdere for varmt brugsvand, og helt frem til eksisterende tapsteder i køkkener og badeværelser.

Alle nye vandrør udføres af alu-pex-rør eller af rustfri stålør, som er af væsentlig bedre kvalitet og holdbarhed end galvaniserede stålør.

Når rørene er udskiftet til alu-pex eller rustfrit stål er det ikke længere nødvendigt at have katolyseanlæg i varmecentralerne, hvorfor dette kan afmeldes, og serviceudgiften hertil kan spares.

Fra hovedvandmålere i kælderen og fra varmtvandsbeholdere i varmecentralen føres nye hovedledninger for koldt og varmt vand rundt i hele kælderen.

Herfra afgrenes med sideledninger, der forbindes til nye stigstrengene til forsyning i køkkener og badeværelser.

Når samtlige lejligheder er besigtiget vil jeg i forbindelse med udarbejdelsen af projektmaterialet vurdere, hvor det er mest hensigtsmæssigt at placere de nye vandstigstrengene. Dette vil blive gjort i samråd med bestyrelsen.

Såvel hoved- og sideledninger, samt stigstrengene isoleres. Tidsvarende isolering af vandrørene vil udover varmebesparelsen bevirke at det varme vand er tilstrækkeligt varmt hurtigt, og at det kolde vand er tilstrækkeligt koldt hurtigt, hvilket giver en væsentlig vandbesparelse.

Isoleringsmaterialet på de gamle vandledninger (i kælderen) indeholder normalt asbest i bøjningerne, og skal derfor asbestsaneres i forbindelse med demonteringen. Der er derfor afsat et beløb til asbestsanering i budgettet.

I alle lejligheder afsluttes rørforbindelsen med en afspærringshaane samt pasrør som forberedelse til evt. fremtidige vandmålere.

I forbindelse med indhentning af tilbud på de samlede arbejder, kan jeg indhente enhedspriser på toiletter, håndvaske, bledingsbatterier og brusere mv., således at beboerne har mulighed for at bestille dette for egen regning.

Der vil også blive mulighed for at beboerne kan bestille større individuelle arbejder, som f.eks. udskiftning af gulvbelægning og/eller vægfliser i badeværelse mv. I disse tilfælde vil håndværkerne først besigtige forholdene, og derefter give individuelle tilbud på de ønskede arbejder.

4. Efterreparationer mv.:

I forbindelse med udskiftning af faldstammer og vandrør, er der en del bygningsmæssige arbejder.

I budgettet er der regnet med fuld murer-, tømrer- og malerretablering mv. som nævnt herunder:

Der er regnet med at bore faldstammerne og gulv afløbene i badeværelserne ud, så skaderne på gulvene bliver begrænset.

Der udføres murerretableringer af etageadskillelser og vægge, ved lukning af huller og pudsreparationer.

Der er regnet med terrazzo- og fliseretablering af badeværelsesgulve, samt fliseretablering af vægge i nødvendigt omfang.

Mureren vil blive bedt om at reparere med fliser, der ligner de eksisterende så godt som muligt, men I skal være opmærksomme på, at det ofte ikke er muligt at fremskaffe fliser, der helt ligner de eksisterende. Beboere der stiller særlige krav til flisevalg, opfordres derfor til selv at forsøge at fremskaffe vellignende fliser, så det færdige resultat bliver tilfredsstillende.

Hvor der er blevet demonteret skabe, rørkasser og nedhængte lofter i badeværelser og køkkener, vil disse blive genmonteret og retableret.

El-arbejder i forbindelse med de- og genmontering af rørkasser og nedhængte lofter er medregnet i budgetterne.

Der er regnet med maling af de nye faldstammer i lejligheder og erhverv.

Når faldstammerne er udskiftet vil lofterne i badeværelserne fremstå med reparationer omkring faldstammen og ved overboens gulvafløb og klosetbøjning fra toilettet. Der er derfor regnet med maling af alle lofter i badeværelser, hvor der ikke er nedhængte lofter.

Øvrige steder er der regnet med malerreparationer af vægge, lofter og evt. rørkasser, men der er ikke regnet med maling af hele væg- og loftsflader, da skaderne som regel er begrænsede.

Maleren vil blive bedt om at matche den eksisterende maling så godt som muligt, hvor der foretages malerreparationer. I skal dog være opmærksomme på at der som regel vil være nuanceforskelle på ny og eksisterende maling, medmindre der er malet for nyligt.

5. Hvordan arbejderne påvirker dagligdagen:

I starten af byggeperioden, skal hovedrørene i kældrene udskiftes. I den periode, vil der jævnligt blive lukket for vandet i dagtimerne, men der vil altid være vand efter håndværkernes fyraften. Håndværkerne arbejder typisk indenfor tidsrummet kl. 7.00-16.00.

Håndværkerne får brug for adgang til en del af kælderrummene. Der vil blive informeret nærmere om dette ved byggesagens opstart.

Den tid arbejderne i lejlighederne pågår, begrænses så meget som muligt. Det skal dog påregnes at arbejderne i hver lejlighed tager ca. 3-4 uger. Der arbejdes lodret gennem etagerne, i forbindelse med udskiftning vvs-installationerne, da forsyningsledninger (stigstrengene) går lodret gennem bygningen.

De første 2 uger, der arbejdes i lejlighederne, udskiftes radiatorerne, samt faldstammerne og vandrørene, som er de mest støjende og generende arbejder. Derefter udføres der retableringsarbejder, som ikke støjer og sviner så meget.

Håndværkerne skal afdække gulve og køkkenborde mv., og demontere fast inventar, som risikerer at gå i stykker mens arbejderne pågår.

Beboerne skal selv fjerne løst inventar, og rydde skabe og køkkenborde mv. Der vil blive informeret om, hvor og hvornår, der skal gøres klar til håndværkerne.

Hvis beboerne ønsker afdækning udover den afdækning håndværkerne foretager, vil der være mulighed for at hente afdækningsplast, og selv montere dette.

De første 2 uger, der arbejdes i lejlighederne, vil I ikke kunne bade i lejlighederne. Der vil derfor blive opstillet en badevogn i gården, som kan benyttes af de beboere, der ønsker det.

Der er også toiletter i badevognen, men der vil normalt højst gå et par dage, hvor toilettet i lejligheden ikke kan benyttes. Formentlig kan toiletter benyttes hver dag fra fyraften.

Hvis der opstår perioder uden mulighed for at benytte toiletter i lejlighederne, vil der blive udlånt tørklosetter til de beboere, der ønsker det.

Der vil være mulighed for at tappe vand i lejlighederne, hver dag fra fyraften, enten i køkken eller i badeværelse. Hvis dette ikke er praktisk muligt, vil der alternativt blive etableret midlertidige spulehaner i trappeopgange eller på svalegange.

Normalt vil håndværkerne opbevare nøgler til lejlighederne i kodede nøglebokse, som hænges på dørene til lejlighederne. Det sikrer at håndværkerne har styr på nøglerne og nemt kan komme ind i lejlighederne, men også at håndværkerne låser efter sig, når de ikke opholder sig i lejlighederne.

Når arbejderne i hvert afsnit er færdige, vil jeg foretage en mangलगennemgang af det udførte, sammen med håndværkerne. Når disse mangler er udbedret, vil beboerne modtage et mangelskema, hvorpå I kan gøre opmærksom på evt. mangler, som I mener, der fortsat er. Disse mangler vil straks herefter blive udbedret, eller hvis det ikke er en mangel, får I en forklaring.

Der kan gå op til 2 uger med manglafhjælpsningen, men det er som regel få og små mangler, så det vil ikke føles så generende.

Håndværkerne vil blive bedt om at rydde op i rimeligt omfang, hver dag. Så længe arbejderne i lejlighederne pågår, vil der kun blive gjort rent i mindre omfang. Når arbejderne i lejlighederne er helt færdige, vil der blive foretaget en "håndværkerrengøring", dvs. fejning, støvsugning og aftørring af borde mv. Der er alene tale om en overfladisk rengøring, så I må forvente, at I selv skal supplere med en grundigere rengøring.

I erhvervslejemålene skal der ofte tages specielle hensyn, så disse så vidt muligt kan holde butikkerne åbne mens arbejderne pågår. Der er afsat et beløb i budgetterne til ekstraordinære foranstaltninger i erhvervslejemål.

I hele byggeperioden, vil bestyrelse, beboere og erhvervslejere kunne kontakte såvel håndværkerne og A4 arkitekter og ingeniører A/S, hvis I har spørgsmål eller problemer, der skal afklares. Efter normal arbejdstid har håndværkerne døgnvagt I kan ringe til, hvis der sker akutte problemer.

6. Tidsplan:

Jeg har vist en mulig tidsplan for arbejderne herunder:

Generalforsamling	- 23. oktober	2012
Projektering	- november-februar	2012/13
Tilbudsindhentning	- marts	2013
Arbejder i kældre	- marts-april	2013
Arbejder i lejligheder	- maj-november	2013
Afslutning	- december	2013

Den endelige tidsplan kan først fastlægges efter indhentning af tilbud.

Det er muligt at gennemføre arbejderne over en kortere periode, men det er min erfaring, at I får det bedste forløb og den billigste pris, ved at begrænse antallet af håndværkere på byggepladsen.

De enkelte beboere får ikke flere gener ved at arbejderne strækker sig over mange måneder, da arbejderne i hver lejlighed kun tager ca. 3-4 uger.

7. Overslagsbudgetter:

For overskuelighedens skyld, har jeg udarbejdet et budget på udskiftning af radiatoranlægget, og et andet budget på udskiftning af faldstammer og vandrør. Begge disse budgetter er samlet i et kortfattet budget forrest i denne skrivelse.

Alle budgetpriser er overslagspriser udregnet ud fra erfaringstal fra lignende opgaver. Hvis generalforsamlingen vedtager at gå videre med projektet, vil der blive udarbejdet detaljeret projekt og tegninger, efter hvilket der indhentes tilbud hos 4-5 VVS-firmaer.

Efter indhentning af tilbud ses der ofte tilbud, der er billigere end de anførte overslagspriser.

Med venlig hilsen
a4 arkitekter og ingeniører a/s.

Søren Larsen
28 88 84 84
sl@a4.dk

Sag nr.: 657.54601

AB Tagensgård I og II

Budget på udskiftning af radiatoranlæg

Alle priser er overslagpriser ekskl. moms, hvor andet ikke er anført.

Arbejde	Budget
Byggepladsindretning	150.000
Afsat til asbestsanering af isoleringsmateriale på gamle varmerør	200.000
Etablering af nye hovedledninger i kældere, inkl. isoleringsarbejder, og inkl. fjernelse af eksisterende hovedledninger på lofter og i kældere	300.000
Etablering af nye dynamiske strengreguleringsventilsæt til to-strengt anlæg	400.000
Beregning af forindstillinger på strengreguleringsventiler (a4)	50.000
Udskiftning af eksisterende varmemestigstreng, og etablering af nye stigstreng for både frem og retur	2.100.000
Udskiftning af samtlige radiatorer inkl. vandrette rørføringer, og inkl. isoleringsplader bag radiatorerne	1.650.000
Nye elektroniske varmefordelingsmålere til fjernaflæsning på nye radiatorer	275.000
Etablering af ekstra varmemestigstreng og radiatorer ved forrum til køkkener, alt inkl.	1.000.000
Afsat beløb til murer- og tømrerretableringer, samt el-arbejder	600.000
Afsat beløb til malerretableringer	300.000
Diverse uforudsete udgifter	500.000
Udlæg til tryk og massekopiering	20.000
Byggeteknisk rådgivning: Planlægning, projektering, indhentning af tilbud	350.000
Byggeteknisk rådgivning: Tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, aflevering, entreprisregnskab mv.	350.000
Byggeteknisk rådgivning: 1 års gennemgang	5.000

Arbejde	Budget
I alt	8.250.000
+ 25% moms	2.062.500
Samlede håndværkerudgifter, inkl. byggeteknisk rådgivning og inkl. moms	10.312.500

Budgettet indeholder ikke udgifter til juridisk rådgivning, byggesagsadministration, finansiering, forsikringer, byggesagsgebyr, byggestrøm og byggevand etc.

AB Tagensgård I og II

Budget på udskiftning af faldstammer og vandrør

Alle priser er overslagspriser ekskl. moms, hvis andet ikke er anført

Arbejde	Budget
Byggepladsindretning, inkl. badevogn	150.000
Udskiftning af alle gamle faldstammer (anslået 65%), ekskl. gulvafløb, og ekskl. retableringsarbejder	1.400.000
Udskiftning af anslået 150 stk. gulvafløb, inkl. tilhørende murerarbejder	750.000
Udskiftning af hovedledninger for varmt og koldt brugsvand i kældre, inkl. isolering	800.000
Afsat til asbestsanering af isoleringsmateriale på gamle vandrør	200.000
Udskiftning af stigstreng og koblingsledninger i lejligheder og erhverv, inkl. isolering af stigstreng	2.500.000
Murerarbejder, inkl. flise- og terrazzoreparationer	750.000
Tømrerarbejder, inkl. de- og genmontering af skabe, rørkasser og nedhængte lofter	500.000
Malerarbejder, inkl. maling af alle lofter i badeværelser og malerretableringer øvrige steder, samt maling af faldstammer	500.000
El-arbejder ved rørkasser og nedhængte lofter mv.	50.000
Afsat til specielle hensyn til erhvervslejemål	100.000
Diverse uforudsete udgifter	750.000
Udlæg til tryk og massekopiering	20.000
Byggeteknisk rådgivning: Planlægning, projektering, indhentning af tilbud	450.000
Byggeteknisk rådgivning: Tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, aflevering, entrepriseregnskab mv.	500.000
Byggeteknisk rådgivning: 1 års gennemgang	5.000

Arbejde	Budget
I alt	9.425.000
+ 25% moms	2.356.250
Samlede håndværkerudgifter, inkl. byggeteknisk rådgivning og inkl. moms	11.781.250

Budgettet indeholder ikke udgifter til juridisk rådgivning, byggesagsad-
ministration, finansiering, forsikringer, byggesagsgebyr, byggestrøm og
byggevand etc.

a4 arkitekter og ingeniører a/s

Søren Larsen
Den 9. oktober 2012

Sådan hjælper vi jer gennem byggesagen

Vi har mange års erfaring med at gennemføre byggesager – En erfaring som kommer jeres boligforening til gode hvis I skal gennemføre et byggeprojekt på jeres ejendom.

I skal som bestyrelse have det nemmest muligt mens byggesagen står på, samtidigt med at I har stor indflydelse på, at løsningerne passer godt til jeres ejendom.

I får en fast kontaktperson hos os, en person som kender jer fra første færd, og som kan svare på både jeres og beboernes spørgsmål. Vi ved godt at I har et "rigtigt" arbejde ved siden af bestyrelsesarbejdet, og tager hensyn til det.

I skal kunne følge med i hvordan det går med byggesagens økonomi, og skal kunne mærke, at vi lægger stor vægt på at budgettet skal holdes helt til mål.

For at give jer et overblik, har vi nedenfor opdelt byggesagen i faser, og skrevet hvad der i hovedtræk sker i hver fase.

Beslutningsfasen.

- Vi udarbejder sammen med jer og jeres administrator et oplæg til de arbejder som I ønsker at fremlægge på jeres generalforsamling.
- Vi fremlægger jeres forslag på generalforsamlingen og besvarer spørgsmål, så beslutningerne træffes på det mest oplyste grundlag.
- Hvis generalforsamlingen beslutter at iværksætte arbejdet, sørger vi for at alle beboere hurtigt får information om hvad der er besluttet.
- Alle beboere får samtidigt mobilnummer og mail til den faste kontaktperson hos a4. Det giver jer "luft" som bestyrelse at vi har en direkte kontakt til beboerne.

Projekteringsfasen.

- Vi udarbejder et detailprojekt i udkast for de besluttede arbejder.
- Vi gennemgår udkastet sammen med jer, så vi er sikre på, at der er overensstemmelse mellem jeres ønsker og projektet.
- Når vi er afklarede udarbejder vi udbudsmateriale i overensstemmelse med det definerede og aftalte.
- Vi sørger for at der udarbejdes den nødvendige dokumentation til kommunen, og har den nødvendige kontakt med kommunen i processen.
- Vi rådgiver jer i forbindelse med udvælgelse af gode entreprenører til afgivelse af tilbud.
- Vi indhenter tilbud – og vurderer/sammenligner de indkomne tilbud, så det er nemt for jer at vælge den rigtige entreprenør.

Byggefasen.

- Vi hjælper med at få udarbejdet de nødvendige aftaler/kontrakter med entreprenøren, i tæt samarbejde med jeres administrator.
- Vi afholder indledende opstartsmøde med entreprenøren og jer, inden arbejdet for alvor går i gang.
- Vi udarbejder informations- og varslingsskrivelser til jeres beboere.
- Vi fører tilsyn med arbejdets udførelse og kontrollerer at entreprenøren foretager kvalitetssikring.
- Vi afholder et ugentligt byggemøde, hvor vi udarbejder referat – det har I normalt på mail samme dag.
- Vi har under byggeriets udførelse løbende kontakt med jeres beboere, og står til rådighed for spørgsmål og bemærkninger.
- Vi styrer byggeøkonomien og gennemgår entreprenørens á conto begæringer og attesterer dem til udbetaling, samt foretager opfølgning i forhold til det godkendte budget.
- Vi indkalder til og afholder afleveringsforretning og udarbejder afleveringsforretningsprotokol.
- Vi sørger for afslutning af byggesagen overfor kommunen.
- Vi kontrollerer at entreprenøren udbedrer de mangler som er påtalt.
- Vi udarbejder entrepriseregnskab.

Opfølgningsfasen.

- Inden der er gået 1 år fra afleveringen, indkalder vi til 1 års gennemgang, og gennemgår det udførte arbejde med entreprenøren og jer.
- Vi påtaler eventuelle mangler, samt sørger for at entreprenøren udbedr manglerne, inden der sker nedskrivning af garantien.

Undervejs i processen er vi til rådighed for bestyrelsesmøder, beboermøder, generalforsamlinger o.s.v., hvor det er relevant.

Vi er "ankermann" i projektet, og driver hele tiden byggeriet fremad – men indenfor de rammer som I har udstukket. Vi sørger for at involvere jer løbende, så I bliver tilfredse med det færdige resultat.

Der er siden 2002 udført kundetilfredshedsmålinger på alle afsluttede projekter. **85 %** af vore kunder er tilfredse eller meget tilfredse med vores indsats – selv efter at der er rodet og banket på deres ejendom i længere tid.

Det er selvfølgelig vores mål, at I har det på samme måde hvis vi gennemfører et byggeprojekt sammen med jer...

Med venlig hilsen
a4 arkitekter og ingeniører a/s

Søren Larsen
Den 9. oktober 2012

Opgave	Prioritet	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
Tagværk											
- tag langs Tagensvej											
- tag langs Brynhildegade	A	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Kælder/fundament											
- tyndpudsning af kældertrapper	B	80									
- kældertrapper	A	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Facade											
- folie på sjettesals altaner	A	130									
Vinduer											
- udskiftning af vinduer på kontor	A	20									
- maling af trappe-/kældervinduer i opvarmede kældre	B			70							
- opsætning af termovinduer i opvarmede kældre (vaske-/cykelkælder)	C					200					
- udskiftning af oplukkelige vinduer ud mod Tagensvej, lejligheder	B										1.300
- udskiftning af punkterede termoruder	A	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Udvendige døre											
- maling af svelegangs-/kælderdøre	B			75					75		
- oliering af gadedøre	B			20					20		
Trapper											
- reparation af terrazzo	B		160								
- udskiftning af 22 lejlighedsdøre	B		210								
- malergennemgang dørkarne/dørtrin på svelegange, lejligheder	B			80							
- gennemgang af maling	B	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Bilag
3

[illegible]

Opgave	Prioritet	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
- udskiftning af lysinstallationer i kælderen	C	100									
- løbende vedligehold af el/lys	A	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Vaskerier											
- service	A	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
- udskiftning af maskiner	A	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Elevatore											
- reparationer	A	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Finarealer											
- asfalt	A	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
- maling af garagedøre	B		30								
Diverse											
Diverse uforudsete udgifter til almindelig vedligeholdelse, herunder flyttesager mv.	A	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Støjlads											
I alt		1.307	777	777	733	652	452	452	547	452	2.252
Byggeplads		0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
Diverse uforudsete udgifter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
Teknisk rådgivning		30	30	30	30	30	30	30	30	30	300
I alt excl. Moms		1.337	807	807	763	682	482	482	577	482	2.822
Moms		334	202	202	191	171	121	121	144	121	706
I alt inkl. Moms		1.671	1.009	1.009	954	853	603	603	721	603	3.528
Almindelig vedligeholdelse kr. 1.000.000 i 2013/2014. Herefter sædvanlig stigning på 3% pr. år i efterfølgende år		1700	1000	1030	1061	1093	1126	1159	1194	1230	1267