



Ejerforeningen 10am
Nordre Fasan Vej 60 - 66
2000 Frederiksberg

KBH 2024

Vedr. Tilbud på:

- Udskiftning af samtlige vandrør i ejendom
- Udskiftning af samtlige spildevands-faldstammer i underetage
- Forring af samtlige spildevandsfaldstammer i lejligheder
- Udskiftning af lofter i underetage

Hermed fremsendes tilbudspriser ifølge aftale på udskiftning af vandrør og udskiftning/forring af faldstammer i ejendommen, samt nye lofter i underetage.

Årsag til udskiftning:

Ejendommens vandrør er efterhånden i så dårlig stand, at de med jævne mellemrum lækker fra de mange gennemtæringer der er på hele installationen.
Både i lejlighederne samt over lofter i underetagen.

Ejendommens faldstammer er også begyndt at gennemtære og det vil være naturligt at udskifte disse eller fore dem i samme proces, da der vil blive demonteret rørkasser samt lofter og de derved står frit og er til at komme til.

Ifølge med udskiftning af vandrør i underetagen, skal samtlige eternit lofter ned.
Disse lofter er utroligt medtaget flere steder og ikke til at arbejde med grundet størrelse og vægt når der skal udføres ting over lofterne.
Samt at der er risiko for at der skulle være asbest i disse.
Derfor er der udarbejdet en pris på udskiftning af lofterne til nye Troldekt Lys Natur lofter.



Forslag til udskiftning:

Vandrør

Samtlige gamle vandrør i ejendommen står til udskiftning.

Vi anbefaler at vi udskifter alle vandrør til nye alupex rør, da disse rør ikke hverken ruste eller tærer, samt at det er disse vandrør der er blevet udskiftet med i tidens løb over de sidste 5 år ca. Derved kan vi genbruge og genindkoble på de vandrør der allerede er blevet udskiftet og stadig har værdi.

Faldstammer:

Samtlige 8 stk. 160mm hovedfaldstammer der ligger over lofterne i underetage står til udskiftning. Flere steder er de revnet i toppen, nogen steder flækket og gennemtæret mm.

Ydermere bør der monteres rottespærer på hver faldstamme, da vi har observeret rotteekskrementer over alle lofter, hvor der er faldstammer.

Samtlige 16 stk. Faldstammer der går op igennem rørkasserne, er også medtaget i nogle af de rørkasser vi i tidens løb er kommet ind i.

Problemet med disse faldstammer er at samtlige gulvafløb fra 5 sal og ned er koblet på faldstammen i gulvet/Etageadskillelsen.

Dvs. at en komplet udskiftning af disse, vil medføre store omkostninger da vi så er nødsaget til at banke ca. 84 stk. badeværelsesgulve op og udskifte gulvafløb med efterfølgende murer reparationer mm.

Vi forslår derfor at samtlige 16 stk. faldstammer coats/fores indvendig og man "kun" skifter de nødvendige synlige steder, hvor coating firma mener det er nødvendigt.

Lofter i underetage:

Vi forslår udskiftning af samtlige lofter i underetagen.

Da samtlige lofter skal ned ved vandrørsudskiftning, ser vi ingen grund til at genopsætte disse gamle tunge eternitlofter igen.

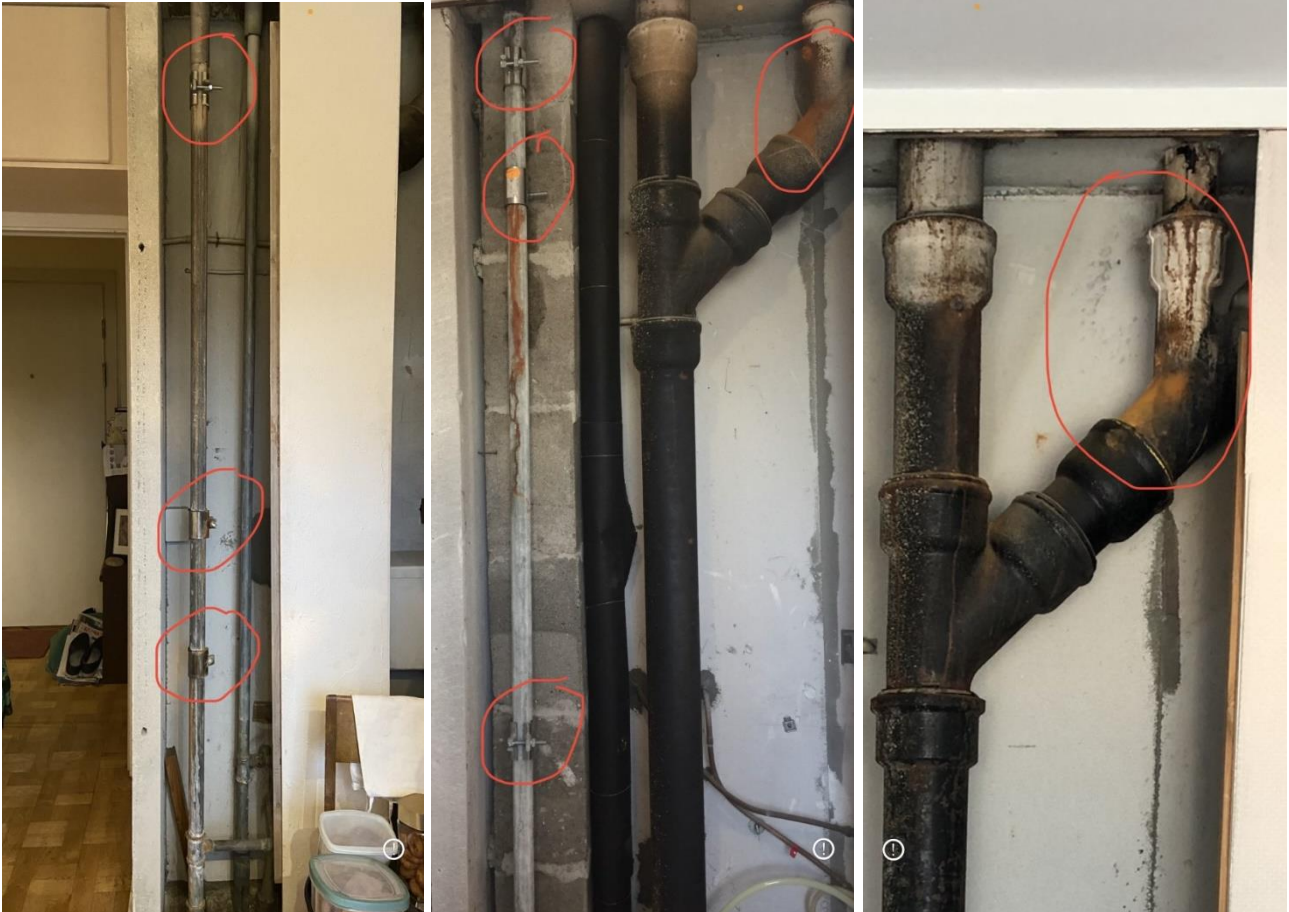
Flere steder er lofterne revnet og gået i stykker, andre steder mangler der hele og halve stumper. Og mht. arbejde over lofterne er pladerne simpelthen så tunge at få ned og op, at det tvivles hvorvidt det overhovedet rent arbejds- og sikkerhedsmæssigt er lovligt manuelt at nedtage og opsætte disse plader.

Vi anbefaler derfor at der udskiftes til nye Troldekt Lys Natur lofter.

Disse nye lofter vil løfte hele underetagen på ejendommen samtidig med at de er nemme og håndterbare ved kommende arbejder over loft.

Derfor er der udarbejdet en pris på udskiftning af disse Natur Troldekt lofter.

Billeder der viser standen på vandrør og faldstammer i ejendommen.





Forløb:

Ved sådan en stor udskiftning, vil det ikke kunne gennemføres uden at vi kommer til at ”genere” ved at der er lukket for vandet. Samt støje ved udskiftning, da samtlige huller omkring vandrør skal op bores og nye brandbøsninger monteres.

For at være til så lidt gene som muligt og ejendommens beboere kan benytte deres VVS-installationer, vil vi forslå at udføre arbejde på følgende måde.

Der vil blive startet med hovedvandleddninger over lofter i underetagen.

Dette vil tage ca. 2 uger i hver side (Forside og Bagside) hvor der ikke er noget vand i dagstimerne fra 7.30 til 16.00.

Hver fyraften vil vi genindkoble på eksisterende installation og ejendommens beboere kan igen benytte bad og toilet indtil næste morgen igen.

Ved udskiftning i lejlighederne, vil der gå ca. 5 dage (En arbejds uge) i hver ”række” eks: (11,21,31,41,51,61)

Hvor der ingen vand vil være og installationerne **ikke** kan benyttes.

Ved denne udskiftning vil der komme toilet og badvogn i gården og beboere der ikke har mulighed for at benytte dette, kan der sættes camping toiletter op i disse lejligheder.

Støjgener:

En udskiftning som denne kan ikke undgås at støje, specielt ikke da der skal bores huller til de nye vandrør i samtlige lejligheder mm.

Af erfaring fra div. Renoveringer i ejendommen ved vi at selv den mindste boring eller andet i f.eks. nr. 60, kan høres helt ned i nr. 66 igennem betonen og flere beboere knap nok kan holde ud at være hjemme når vi banker og borer.

Derfor bør der ses ind i en tidsplan der samtidig med renovering af ejendommens rør også tilgodeser at der bor rigtig mange beboere, der skal kunne holde ud at være i deres hjem i denne periode samt at kunne få en hverdag til at fungere.

Vi forslår at dele renoveringen op i kvartaler, således at beboerne får minimum 2 måneders fred/hvile, efter 1 måneds arbejdsstøj.

Tidsplan forslag med 2025 taget som udgangspunkt:

Januar 2025:	I hele Januar udskiftes der vandrør i underetagen, samt udskiftes lofter.
April 2025:	Vandrør og faldstamme arbejde udføres i nr. 60
Juli 2025:	Vandrør og faldstamme arbejde udføres i nr. 62
Oktober 2025:	Vandrør og faldstamme arbejde udføres i nr. 64
Januar 2026:	Vandrør og faldstamme arbejde udføres i nr. 66



Arbejdet omfatter følgende:

VVS

Vandledninger

Afdækning af arbejdsområder

Demontering og nedskæring af eksisterende vandledninger i hele ejendommen som er:

1 stk. koldt-hovedvandledning i underetage

6 stk. fødeledninger i underetage (Forside og Bagside) (koldt, varmt og cirkulation)

16 sæt stigestreng (koldt, varmt og cirkulation)

Levering og montering af komplet nye vandrør i hele ejendommen

Levering og montering af nye hoved-afspærringsventiler samt reguleringsventiler på stigestreng i underetage

Levering og montering nye rødgoods afspærringsventiler i samtlige lejligheder foran vandmålere

Oprydning

Bortskaffelse af affald

I alt Ex. Moms **= 1.900.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms **= 2.375.000,00 kr. Inkl. Moms**

Diamantboring

Afdækning af arbejdsområder

Tilregning og afregning af maskiner samt flytning af diamant grej

Boring af ca. 200 stk. huller til nye vandledninger

Oprydning

Bortskaffelse af affald

I alt Ex. Moms **1.000,00 pr stk.** **= 200.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms **= 250.000,00 kr. Inkl. Moms**

Isolator

Isolering af komplet ny rørintallation med rockwool rørskåle

I alt Ex. Moms **= 300.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms **= 375.000,00 kr. Inkl. Moms**



Faldstammer i underetage

Afdækning af arbejdsområder

Demontering og nedskæring af eksisterende faldstammer 8 stk. 160mm hovedfaldstammer i underetage

Levering og montering af 8 stk. Nye rottespærer

Levering og montering af 8 stk. nye 160mm hovedfaldstammer i underetage tilkoblet til eksisterende lodrette faldstammer op igennem ejendommen

Oprydning

Bortskaffelse af affald

I alt Ex. Moms **= 360.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms **= 450.000,00 kr. Inkl. Moms**

Faldstamme (Foring):

Komplet rensning af faldstammer i alt 16 stk.

Udtørring af faldstammer

TV-Inspektion samt dokumentation af faldstammer

Foring/Relining af faldstammer indvendig

Vandlåse på gulvafløb strømpes og gulvafløb fores helt op til flisen

Efterfølgende udføres TV-Inspektion og dokumentation på det udførte arbejde

I alt Ex. Moms **60.000,00 kr. pr. Stk.** **= 960.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt inkl. Moms **= 1.200.000,00 kr. Inkl. Moms**

Beregning

Beregning/Dimensionering samt tegningsmateriale af nye vandrør

I alt Ex. Moms **= 25.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms **= 31.250,00 kr. Inkl. Moms**



Lofter i underetage

Tømrer

Demontering og bortskaffelse af ca. 825 m² Eternitlofter i underetage
Levering og montering af ca. 825 m² nye Troldtekt Loft på eksisterende trækonstruktion
Model: Lys Natur Fin 5mm Fas.
Montering af inspektionslemme i underetage

I alt Ex. Moms = **400.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms = **500.000,00 kr. Inkl. Moms**

EL

Demontering af ca. 50 stk. lamper og div. El i underetage i forbindelse med loftudskiftning
Genmontering af ca. 50 stk. lamper og div. El i underetage i forbindelse med loftudskiftning

I alt Ex. Moms = **75.000,00 kr. Ex. Moms**

I alt Inkl. Moms = **93.750,00 kr. Inkl. Moms**



Samlet priser totalt:

VVS - Projekt

Vandledning:	I alt Ex. Moms	= 1.900.000,00 kr. Ex. Moms
Beregning:	I alt Ex. Moms	= 25.000,00 kr. Ex. Moms
Diamantborer:	I alt Ex. Moms	= 200.000,00 kr. Ex. Moms
Isolatør:	I alt Ex. Moms	= 300.000,00 kr. Ex. Moms
Faldstammer Underetage:	I alt Ex. Moms	= 360.000,00 kr. Ex. Moms
Faldstamme Forring:	I alt Ex. Moms	= 960.000,00 kr. Ex. Moms
Tømrer:	I alt Ex. Moms	= 250.000,00 kr. Ex. Moms
Murer:	I alt Ex. Moms	= 75.000,00 kr. Ex. Moms
<u>Sanitets/Bad vogn:</u>	<u>I alt Ex. Moms</u>	<u>= 100.000,00 kr. Ex. Moms</u>

= 4.170.000,00 kr. Ex. Moms

= 5.212.500,00 kr. Inkl. Moms

Loft - Projekt

Tømrer:	I alt Ex. Moms	= 400.000,00 kr. Ex. Moms
<u>EL:</u>	<u>I alt Ex. Moms</u>	<u>= 75.000,00 kr. Ex. Moms</u>

I alt

= 475.000,00 kr. Ex. Moms

= 593.750,00 kr. Inkl. Moms



Forbehold:

VVS:

*For eksisterende tærede vand, varme og afløbsrør
For asbest*

Tømrer:

*For råd i eksisterende trækonstruktion
For asbest*

EL:

For at eksisterende installationer er lovlige og kan genbruges/benyttes

Generelt:

*For prisstigninger på materialer, så snart projekt godkendes skal priser fastlåses hos grossister.
For eksisterende og skjulte installationer
For at arbejdsområder er klargjort og ryttet ved opstart
Efter demontering af rørkasser, kan der forekomme maler rep. Afhængig af hvordan folk har monteret disse. Det vil være mest fair for alle beboere, hvis disse individuelt står for denne post.*

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, er de velkommen til at kontakte os.

Med Venlig Hilsen

Højgaard VVS ApS
Aut. VVS-Installatør
Lars Højgaard