

Alle beløb er kr. 1.000 og i ultimo 2008 priser og ekskl. moms. Ejendommens løbende driftsudgifter og almindelige løbende vedligeholdelse er ikke indeholdt i nærværende oversigt. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i samråd med bestyrelsen.

Karakterer for de enkelte bygningsdele er givet ud fra en skala fra 1-9, hvor 1 er bedst og 9 er dårligst

Prioritet er givet ud fra en skala fra A-C, hvor A er mest nødvendigt og C er mindst nødvendigt.

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet	F 8)											
01 - Tag.	(2)												
Løbende reparation og istandsættelse af tag, murværk, inddækninger, tagrender m.v. 1)	A		150	10	10	20	10	20	10	20	10	30	10
02 - Kælder/fundament.	(4)												
Etablering af yderligere naturlig ventilation især til butikskældre ved allerede nedlagte lyskasser (ca. 10 stk.)	A		40					40					
Forøget ventilation i kælderen Ved Amagerport 4 m.fl. for fjernelse af fugtig luft	B		60	60									
Lukning af 16 resterende store lyskasser ved butikker inkl. naturlig ventilation	B		430					430					

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)											
	Prioritet	Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Forsøg på fugtfjernelse under Amagerbrogade 16 og hen imod Svinget 2 ved etablering af pumpeump	B	24	24									
Eventuel opsætning af grundmursplader og omfangsdræn mod gadeside	C	2.000										2.000
Istandsættelse af udvendige trapper til kælder	B	210		60	50						100	
Istandsættelse af udvendige trappe til P-kælder	B	60			30							30
Reparation af små lyskasser mod Ved Amagerport og Ved Linden	C	60								60		
Istandsættelse af 3 gennemgange i kælder mellem gård og gade (kan eventuelt udføres som beboerarbejde)	B	60				60						
Pudsreparation og maling af vægge i cykelkælder, vaskeri m.v. (kan eventuelt udføres som beboerarbejde)	B	105					105					
Reparation af cykelstativer i cykelkældre, afsat	C	30	30									
Løbende tætning og let reparation af dæk over P-kælder, skøn	A	185	15	20	20	30	40	30	30			

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet	Udgift										
Undersøgelse af beton i P-dæk, afsat	A	80				80						
Hovedreparation/udskiftning af dæk over P-kælder, skøn (arbejdet kan måske udskydes til et senere tidspunkt afhængig af undersøgelses resultat)	A	5.000									5.000	
Vedligeholdelse af rampe til P-kælder inkl. gitterport	A	40		10			20			10		
03 - Facader/sokkel.												
Tilbundsgående istandsættelse af gadefacaden ud for butikker mod Amagerbrogade (arbejdet er alene "smukkesering"), prisskøn/fordeling? 2)	C	2.500				2.500						
Reparation af murværk ved gadedøre	B	60	60									
Reparation af diverse mindre defekter på overfacade mod gadeside	B	30		10			10			10		
Vedligeholdelse af altaner over karnapper	A	60		10			10		20		20	
Vedligeholdelse af "indbyggede" altaner	B	30			10			10			10	

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet	Udgift										
Reparation af diverse mindre mur- og pudsdefekter mod gårdside	B	50			5	5	5	5	5	5	10	10
04 - Vinduer.												
Supplerende istandsættelse og smøring af vinduer (kan eventuelt udføres som beboerarbejde/alternativt elevarbejde)	A	100						100				
Udskiftning af punkterede termoruder	B	20							10		10	
05 - Udvendige døre.												
Almindelig vedligeholdelse af hovedtrappedøre	B	50	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Almindelig vedligeholdelse af bitrappedøre	B	15	3		3		3		3		3	
06 - Trapper.												
Eventuel indpresning af horisontalfugtspærre i indvendige vægge ved hovedtrapper ca. 2 år før hovedtrappe istandsættes	B	290	290									
Stor istandsættelse af 13 hovedtrapperum og let istandsættelse af Amagerbrogade 4, 3) (arbejdet kan eventuelt udskydes eller fordeles over flere år)	B	3.300		300	3.000							

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet	Udgift										
Udskiftning af dørtelefonlæg (pris afhængig af systemvalg) (arbejdet kan eventuelt udskydes eller fordeles over flere år)	B	300		20	280							
Etablering af nyt postkasseanlæg (lovkrav)	A	150		150								
Imprægnering af nederste bitrappeløb	B	35	35									
Større pudsreparationer i bund af bitrapper	B	35	35									
Maleristandsættelse af bitrapperum, ekskl. trin	C	960								960		
Udskiftning af nederste del af bitrappeløb Amagerbrogade 6 mod kælderen til nye i betontrappe	B	35				35						
07 - Porte/gennemgange.												
Istandsættelse af portrum (ekskl. port)	B	40					40					
Isolering af loft mod 1. sal	B	25					25					
08 - Etageadskillelser.												
Understørrelse af jernbjælker i kælder under karnapper	A	120			80		40					

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)											
	Prioritet	Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Udskiftning af defekt dæk mod kælder i grill pga. rådgangreb	A	60	60									
09 - Wc/bad.												
Andelsboligforeningens andel af reparation af defekte badeværelsesgulve ved utætheder og istandsættelse af badeværelser, afsat 4)	A	750	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
10 - Køkkener.												
Ingen fælles foranstaltninger												
11 - Varmeanlæg:												
Udskiftning af elektroniske varmfordelingsmålere??	?											
Diverse udskiftninger i fjernvarmecentral, afsat	A	185	15	25	15	15	25	15	15	25	15	15
Eventuel forbedring af afkøling												
Udskiftning af afspærringsventiler, skøn	A	70	10	5	5	10	5	5	10	5	10	5
Udskiftning af tærede radiatorer, skøn	A	120	10	10	10	10	10	10	15	15	15	15
Eftergang af isolering på samtlige ledningsstrækninger, afsat	A	50	50									
12 - Afløb:												

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet	Udgift										
Partieludskiftning af tærede faldstammer i forbindelse med utæthed/andelshaverens istandsættelse af badeværelse/køkken, 5)	A	2.500	200	300	200	300	200	300	200	300	200	300
13 - Kloak:												
Tv-inspektion af kloakken	C	50							50			
Spuling af kloakker (abonnements ordning)	B	80	20			20			20			20
Reparation af kloakledninger og nedløbsbrønde over garager	A	300	150	10	10	20	10	10	50	10	10	10
Vedligeholdelse af 6 pumpebrønde, anslået	A	35	5		10		5		10		5	
14 - Vandinstallation:												
Udskiftning af afspærringsventiler, skøn	A	70	5	10	5	5	10	5	5	10	5	10
Eftergang af isolering, afsat	A	50		50								
Udskiftning af tærede koldtvands installationen i forbindelse med utæthed/andelshaverens istandsættelse af badeværelse/køkken 6)	A	1.250	100	150	100	150	100	150	100	150	100	150
Gennemgang af pakninger i alle lejligheder, afsat	A	120	40				40				40	

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet												
Montering af vandmålere (afventer at egnet produkt, der ikke tilkalker, forefindes)	C	?											
15. Gas													
Ingen foranstaltninger													
16 - Ventilation:													
Rensning af ventilationskanaler fra køkken og bad	B		120			120							
17 - El/svagstrøm.													
Udskiftning af defekte installationer i fællesarealer, skøn	A		150	10	20	10	20	10	20	10	20	10	20
Ny belysning ved gadedøre	B		50	50									
Ny belysning mod gården, afsat	B		80	80									
18 - Øvrige.													
Afsat til vedligeholdelse og fornyelse af maskiner m.v. i vaskeri	A	?											
Eventuelt indkøb af tørretumbler	B	?											
19 - Private friarealer.													
Ændring af indgangsarealer foran hovedtrapper Ved Amagerport og Ved Linden (8 stk.), afsat	B		360	180	180								

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet												
Istandsættelse af gård, afsat	B		500	250	250								
Istandsættelse og vedligeholdelse af haver af gartner	B	25			5		5		5		5		5
20a - Stillads													
Lift/stillads til reparation arbejder på tag			90	10	8	10	8	10	8	10	8	10	8
Stillads mod gade til arbejder på facader og eventuelt altaner			60	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
20b - Byggeplads													
Etablering af byggeplads, leje og tilslutning af skure, leje og tømning af containere m.v. ved større arbejder - i procent af håndværkerudgifterne				50	-	200	160	-	-	-	80	250	120
Håndværkerudgifter ekskl. moms				1.943	1.699	4.279	3.529	1.299	769	669	1.769	5.939	2.814
Uforudseelige udgifter.													
Ved gennemførelse af større arbejder bør der indregnes en post til diverse uforudseelige udgifter, afsat				-	-	410	340	-	-	-	-	570	270
Teknisk rådgivning.													

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet												
Projektering, indhentning af tilbud i licitation, tilsyn, kvalitetssikring, afholdelse af byggemøder, koordinering, afleveringsforretning m.v. ved større arbejder - i procent af håndværkerudgifterne, afsat				100	20	420	360	20	20	20	150	600	250
Udgifter til tryk af tegninger m.v.													
I alt ekskl. moms				2.043	1.719	5.109	4.229	1.319	789	689	1.919	7.109	3.334
+ Moms			25%	511	430	1.277	1.057	330	197	172	480	1.777	834
I alt inkl. moms				2.554	2.149	6.386	5.286	1.649	986	861	2.399	8.886	4.168
Anden løbende vedligeholdelse inkl. moms (skøn kr. 20-40 pr. m2) 7)													
I alt inkl. alm. løbende vedligeholdelse inkl. moms				2.554	2.149	6.386	5.286	1.649	986	861	2.399	8.886	4.168

- 1) Selv om der er 5 års garanti på det nye tag er der afsat et beløb til almindelig løbende vedligeholdelse
- 2) Istandsættelse af butiksfacader omfatter nedtagning af eksisterende skiltning, afrensning m.v. af murværk, oppudsning af murværk, istandsættelse og fornyelse af butiksvinduer til oprindeligt udseende, ny skiltning, belysning m.v. Budgetpris er skønnet og afhænger bl.a. af endeligt omfang, finish, materialevalg m.v. Fordeling af udgifter mellem andelsboligforeningen og erhverv?
- 3) Stor istandsættelse af hovedtrapperum omfatter pudsreparation af vægge og trappeløb, ny terrazzo ved indgangsrepos - alternativt flisebelægning, ny belysning inkl. nye skjulte kabler, fuldspartling af vægge, opsætning af glasfilt på vægge og underside trappeløb, maling af træværk (ekskl. fuldspartling), ny linoleum m.v.

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)	Udgift	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Prioritet											

4) Det forudsættes, at den enkelte andelshaver selv har vedligeholdelsespligten til gulvoverflader, og at andelsboligforeningen kun skal istandsætte beton og bærejern. Det skønnes, at der hvert år i gennemsnit istandsættes i størrelsesordenen 5-10 gulve i forbindelse med utætheder eller andelshavernes istandsættelse af badeværelser.

5) Det forudsættes, at der årligt partielt udskiftes 10-15 faldstammestykker pga. utætheder samt 5-10 køkkenfaldstammer i forbindelse med andelshavernes udskiftning af køkkener og 5-10 toilet-faldstammer og gulvafløb i forbindelse med andelshavernes istandsættelse af badeværelser. For eventuelt at kunne spare på udgiften til udskiftning/reparation af faldstammer er der ved at blive iværksat et "pilotprojekt" med "foring" af faldstammer for at se om denne metode eventuelt er at foretrække frem for udskiftning.

6) Det forudsættes, at der årligt partielt udskiftes 20 stk. vandrør pga. utætheder samt 5-10 stk. vandrør i forbindelse med andelshavernes udskiftning af køkkener og 5-10 stk. vandrør i forbindelse med andelshavernes istandsættelse af badeværelse

7) Beløbet kan først fastlægges når det er besluttet, hvilke af ovenstående foreslåede arbejder, der udføres og hvornår.

8) Forbedringsarbejde, der helt eller delvist påvirker ejendommens værdi.

Peter Jahn & Partnere A/S

Peter Jahn

11. april 2013