

OPDATERET VEDLIGEHOLDELSPLAN - UDKAST**AB Haabet 06.2567.40**

Alle beløb er kr. 1.000 og i ultimo 2013 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)											
	Prioritet	Udgift	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
01 - Tag	(2)											
Løbende reparation og istandsættelse af tag, murværk, inddækninger, tagrender m.v.	A	150	10	10	20	10	20	10	20	10	30	10
02 - Kælder/fundament	(4)											
Istandsættelse af udvendige trapper til kælder	B	160		20			20		20		100	
Istandsættelse af udvendige trapper 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 (er igangsat i etaper, udføres som beboerarbejde)	B	30	10	10	10							

Bygningssdel/foranstaltning	(Karakter)		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet	Udgift										
Pudsreparation og maling af vægge i cykelkælder, vaskeri m.v. (kan eventuelt udføres som beboerarbejde)	B	105					105					
Reparation af cykelstativer i cykelkælder, afsat	C	30	30									
Løbende tætning og let reparation af dæk over p-kælder, skøn (delvist beboerarbejde)	A	185	15	20	20	30	40	30	30			
Vedligeholdelse af rampe til p-kælder inkl. gitterport	A	40		10			20			10		
Undersøgelse af beton over p-dæk	A	100				100						
Hovedreparation/udskiftning af dæk over p-kælder (skøn) (tid og pris afhængig af betonundersøgelse)	A	5-6.000								6.000		
Fugtsikring af butikskælder og kælder mod Amagerbrogade ved bortskaffelse af alle lyskasser (blændede og åbne), tilmuring ved tidligere kældervinduer inkl. udluftning, fugtsikring af kælderydervæg, etablering af dræn,	A	2.100		2.100								
Udskiftning af nedløbsbrønde og kloak i fortov fra afvanding af tag	A	200		200								

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet	Udgift										
Forøget ventilation i stort kælderrum under Amagerbrogade 4	A	60		60								
03 - Facader/sokkel												
Reparation af diverse mindre defekter på overfacade mod gadeside	B	30		10			10			10		
Vedligeholdelse af altaner over	A	60		10			10		20		20	
Vedligeholdelse af "indbyggede" altaner	B	30			10			10			10	
Reparation af diverse mindre mur- og pudsdefekter mod gårdside	B	50			5	5	5	5	5	5	10	10
Istandsættelse af gadefacaden ud for butikker mod Amagerbrogade inkl. nedtagning af skiltning, afrensning og oppudsning af murværk, fornyelse af butiksvinduer og døre, ny skiltning (arbejdet er alene "smukkesering"), prisskøn/afhængig af endeligt omfang, materialevalg, finish m.v.	A-B	2.800		2.800								
Reparation af murværk ved gadedøre	A-B	60		60								
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	

Bygningssdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet												
05 - Udvendige døre													
Almindelig vedligeholdelse af hovedtrappedøre	B		50	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Almindelig vedligeholdelse af	B		15	3		3		3		3		3	
06 - Trapper													
Imprægnering af nederste bitrappeløb	B		35	35									
Pudsreparationer i bund af bitrapper	B		35	35									
Maleristandsættelse af bitrapper	B		960										960
Istandsættelse af prøvetrappe, (260.000 + 20.000)	A-B		280	280									
Istandsættelse af 13 hovedtrapper, (13 x 260.000)	A-B		3.380		3.380								
Let istandsættelse af Amagerbrogade 4	C		180	180									
07 - Porte/gennemgange													
Istandsættelse af portrum (ekskl. port)	B		40					40					
Montering af ny port udføres over den almindelige løbende drift	B												
Isolering af loft mod 1. sal	B		25					25					

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet	Udgift										
08 - Etageadskillelser												
Understøttelse af jernbjælker i kælder under karnapper i stedet for udskiftning	A	120			80		40					
09 - Wc/bad												
Andelsboligforeningens andel af reparation af defekte badeværelsesgulve ved utætheder og istandsættelse af badeværelser, afsat - 1)	A	750	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
10 - Køkkener												
Ingen fælles foranstaltninger												
11 - Varmeanlæg												
Diverse udskiftninger i fjernvarmecentral, afsat	A	185	15	25	15	15	25	15	15	25	15	15
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
12 - Afløb												
Partieludskiftning af tærede faldstammer i forbindelse med utæthed/andelshaverens istandsættelse af	A	2.500	200	300	200	300	200	300	200	300	200	300

Bygningssdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet												
Evt. Rensning af toilet- og køkkenfaldstammer, inkl. grenrør og vandlåse. Efter rensning af faldstammer foretages der en relining af samtlige toilet- og køkkenfaldstammer med Pro-line metoden, hvor den indvendige side af faldstammerne coates	A		2.700				2.700						
13 - Kloak													
Tv-inspektion af kloakken	C		50							50			
Spuling af kloakker (abonnements	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,	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
Udskiftning af tærede koldtvars-installationen i forbindelse med utæthed/andelshaverens istandsættelse af badeværelse/køkken - 3)	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)											
	Prioritet	Udgift	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montering af vandmålere (afventer at egnet produkt, der ikke tilkalker,	C											
15 - Gas												
Ingen foranstaltninger												
16 - Ventilation												
Rensning af ventilationskanaler fra køkken og bad	B	120			120							
Etablering af friskluftventiler i ydervægge som Lindab type ULA-2 med lydisoleringsindsats og indsektnet inkl. Diamantboring af huller i ydervægge forventes at kunne udføres for ca. kr. 4-6.000 alt afhængig af, hvor mange der udføres ad gangen.	B	500										
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, 15 stk.		50										
Ny belysning mod gården, afsat, 17 stk.		80										
18 - Øvrige												
Vedligeholdelse og fornyelse af maskiner m.v. i vaskeri udføres over den almindelige løbende drift	A											

Bygningssdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet												
Gitterport garage (vedligeholdelse og udskiftning om 8 år)													
Eventuelt indkøb af tørretumbler, afholdes over den almindelige løbende	B												
19 - Private friarealer													
Ændring af indgangsarealer foran hovedtrapper samt hegn Ved Amagerport og Ved Linden (8 stk.), afsat (er delvist påbegyndt med opsætning af hegn m.v. som	B		360	180	180								
Istandsættelse og vedligeholdelse af haver af gartner (udføres evt. som beboerarbejde)	B		25		5		5		5		5		5
Cykelstativer i gård udføres over den almindelige løbende drift	A												
20a - Stillads													
Lift/stillads til reparationsarbejder 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													

Bygningssdel/foranstaltning	(Karakter)		Udgift	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet												
Etablering af byggeplads, leje og tilslutning af skure, leje og tømning af containere m.v. ved større arbejder - i procent af håndværkerudgifterne				-	-	-	-	-	-	-	300	-	-
Håndværkerudgifter ekskl. moms				1.439	9.499	759	3.494	849	769	689	7.029	689	1.654
Uforudseelige udgifter													
Ved gennemførelse af større arbejder bør der indregnes en post til diverse uforudseelige udgifter, afsat				-	-	-	-	-	-	-	600	-	-
Teknisk rådgivning													
Projektering, indhentning af tilbud i licitation, tilsyn, kvalitetssikring, afholdelse af byggemøder, koordinering, afleveringsforretning m.v. ved større arbejder - i procent af håndværkerudgifterne, afsat				20	20	20	20	20	20	20	800	20	20
Udgifter til tryk af tegninger m.v.													
I alt ekskl. moms				1.459	9.519	779	3.514	869	789	709	8.429	709	1.674
+ Moms			25%	365	2.380	195	879	217	197	177	2.107	177	419
I alt inkl. moms				1.824	11.899	974	4.393	1.086	986	886	10.536	886	2.093
Anden løbende vedligeholdelse inkl. moms (skøn kr. 20-40 pr. m2) - 4)													
I alt inkl. alm. løbende vedligeholdelse inkl. moms				1.824	11.899	974	4.393	1.086	986	886	10.536	886	2.093

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter)		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Prioritet	Udgift										

1) 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.

2) 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.

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) 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.

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

Peter Jahn & Partnere A/S

Lars Madsen

D. 10. januar 2014