

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER



AB HAABET

VEDLIGEHOLDELSPLAN

05/2018, rev. 1 - 10/2018

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
HJALMAR BRANTINGS PLADS 6
2100 KØBENHAVN Ø

Formål og læsevejledning

Denne vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen har specifikt udtryk ønske om at få belyst mulighederne for at istandsætte lyskasser mod gaden og udvendige trapper i gården.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, den 10-årige vedligeholdelsesplan, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales á jour ført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

God læselyst,
Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Spietz og Ninna Boholm

Karakterskala

Karakter: 1, 2 og 3: Bygningsdele er i god stand, og der kræves ikke egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

Karakter: 4, 5 og 6: Bygningsdele er i middel stand (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.

Karakter: 7, 8 og 9: Bygningsdele er i en dårlig stand (nedbrudt), bygningsdelen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

Prioritet A er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

Prioritet B er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

Prioritet C gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog nogle fugtproblemer i terrænniveau, som forårsager afskallende puds og maling ved indgangspartier i bitrapperne.

Ejeren af ejendommen har ikke oplyst om forbehold i deres forsikringspolice.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen generelt god. Tagbeklædningen er i god stand. Facaderne er i god stand. Vinduerne mod gård- og gadesiden fremstår generelt i god stand. Hovedtrapper er nyligt renoverede. Køkkentrapper er i middel stand, med overflader præget af slitage.

Belægningen i gården med rende for afvanding forårsager nogle fugtproblemer i parkeringskælderen mv.

De tekniske installationer er rimeligt godt vedligeholdte og fungerer for de fleste dele tilfredsstillende, idet der dog er nogle problemer med det 2-strengt anlæg ved Amagerbrogade 4.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- Renovering af lyskasser.
- Renovering af udvendige betontrapper.
- Renovering af dæk i parkeringskælder.

Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde, og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Fugt er målt med fugtmåler til træværk og murværk. Fugtmålinger er indikative.

Ejendommen er besigtiget i foråret 2018. Vejret har været solrigt og varmt i perioden op til besigtigelsen.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Amager i Københavns Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til 3 i SAVE-registret, svarende til høj bevaringsværdi.

Ejendommen ejes af andelsboligforeningen og administreres af DEAS.

Ejendommen er opført som en karréejendom og ejendommen er beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Amagerbrogade, Ved Amagerport, Ved Linden og Svinget.

Ejendommen omfatter 15 opgange med hver 6 etager samt kælder og loft i dele af ejendommen. Der er boliger i hovedparten af ejendommen, idet der dog er erhverv i en del af kælder- og stueetagen. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og toilet. Flere af de større lejligheder og enkelte af de mindre har indrettet badeværelse i varierende udførelse og kvalitet.

Taget er et sadeltag med tagdækning af tegl. Gadefacaden er opført i mursten. Gårdfacaden fremstår i pudset og malet murværk. Der er altaner og karnapper til enkelte af gadefacaderne. Vinduerne mod gaden og gården er nyere træ/alu-vinduer med termoruder fra 2005.

Der er fra alle boliger adgang til to trapperum, der fungerer som adgangsvej og flugtvej.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Amagerbrogade og gennemgang i kælder fra Ved Linden og Ved Amagerport. Gårdbelægningen er i asfalt.

BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk.

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| - Matr.nr og ejerlav | 155, Amagerbros Kvarter |
| - Opførelsestidspunkt | år 1913 |
| - Antal boliger med køkken | 168 stk. |
| - Bebygget areal for bygningen | 16.651 m ² |
| - Kælderareal | 3.377m ² |
| - Samlet boligareal | 17.655 m ² |
| - Samlet erhvervsareal | 2.070 m ² |

BBR oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til www.boligejer.dk eller www.ois.dk, hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern miljørådgiver.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Byggeteknisk rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Formidling af dokumenter mellem byggesagens parter foretages via fildelingstjeneste (OneDrive) og dette afregnes for kr. 2.500 ekskl. moms svarende til kr. 3.125 inkl. moms. Ved anvendelse af digital fildelingstjeneste reduceres klientens trykomsninger, idet formidling på papir formindskes væsentligt.

Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til forundersøgelser, miljøarbejder, uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder

Bæredygtigt byggeri

Bæredygtighed i byggeriet består overordnet af tre aspekter: Det **miljømæssige**, **det økonomiske** og **det sociale**, hvor der som udgangspunkt skal tilstræbes et afbalanceret hensyn til alle tre aspekter. Her følger en kort forklaring af de tre bæredygtighedsaspekter:

Miljømæssig bæredygtighed omfatter minimering af lokale, regionale og globale miljøpåvirkninger samt forbrug af energi, ressourcer og vand i hele bygningens levetid. Ved at reducere bygningens energi- og vandforbrug, undgå brug af produkter der udleder farlige kemiske stoffer samt minimere brugen af knappe ressourcer kan man bidrage til at øge den miljømæssige bæredygtighed af ens ejendom. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. efterisolering, montering af nye vinduer, solceller på taget m.v.*

For at sikre den **økonomiske bæredygtighed** er det vigtigt at bruge totaløkonomi som beslutningsværktøj for valg af løsninger og materialer. Ved at vælge byggematerialer af høj kvalitet og med lang levetid bidrager man positivt til at øge den økonomiske kvalitet af byggeriet. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. materialer af høj byggeteknisk kvalitet og med lavt vedligeholdelsesbehov, reduceret energiforbrug samt brug af rentable løsninger.*

På området omkring **social bæredygtighed** er fokus grundlæggende på at udvikle et miljø, der falder naturligt ind i de menneskelige omgivelser og aktiviteter. Der skal således sikres et godt indeklima, der bidrager positivt til beboernes sundhed og komfort samt skabe attraktive uderum omkring bygningen for både beboere og naboer. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. lydisolering, bevaring af arkitektoniske kvaliteter, forbedrede adgangsforhold, ombygning der sikrer bedre dagslysforhold i boligerne.*

Bæredygtighed i byggeri sikres bedst ved at arbejde med et livscyklusperspektiv og et helhedsperspektiv. Det betyder, at der i planlægningen af byggeprojekter skal tænkes bredt og langsigtet med fokus på balance mellem de tre bæredygtighedsaspekter.

Peter Jahn & Partnere arbejder med en bred og helhedsorienteret tilgang til vores byggeprojekter og kan bistå foreningen i valg af materialer og løsninger, der bidrager til en øget bæredygtighed af ejendommen.

Vedligeholdelsesplan 2018

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 01 - Tag Karakter 2-3 | | | | | | | | | | | | | | |
| Løbende vedligeholdelse | Løbende reparation og istandsættelse af tag, murværk, inddækninger, tagrender mv. | B | 200 | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 02 - Kælder og fundament Karakter 3-4 | | | | | | | | | | | | | | |
| Undersøgelse af betondæk i P-kælder | Undersøgelse af betondæk i P-kælder ved boreprøver. | A | | | | | | 20 | | | | | | |
| Renovering af dæk i P-kælder | Hovedreparation af dæk over P-kælder langs facader samt reparation på undersider i P-kælderen. Afsat beløb til reparation af felter med revner i belægningen i gården. Nærmere prissætning afhænger af betonundersøgelse. | A | 1.500 | | 500 | 500 | 500 | | | | | | | |
| Udskiftning af bærejern, P-kælder | Udskiftning af tærede bærejern i etageadskillelsen i P-kælderen. Afsat beløb til udskiftning af 25 lbm. | A | 75 | | | | 75 | | | | | | | |
| Løbende reparation af dæk i P-kælder | Løbende reparationer af dæk i P-kælder. Afsat beløb frem til hovedreparation. | A | 100 | | 50 | 50 | | | | | | | | |
| Istandsættelse af gennemgange, Ved Amagerport 1-3 og Ved Svinget 2 | Istandsættelse af gennemgange i kælder mellem gård og gade. Ved Svinget 2 planlægges omlagt og udført bredere i 2019. | A | 20 | | 20 | | | | | | | | | |
| Istandsættelse af udvendige trapper til kælder | Istandsættelse af udvendige trapper til kælder. Ca. 3 stk. | A | 135 | 10-15 år | | 135 | | | | | | | | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Istandsættelse af udvendige trapper til P-kælder | Istandsættelse af udvendige trapper til P-kælder. 3 stk. | A | 105 | 10-15 år | | 105 | | | | | | | | |
| Forbedring af ventilation | Etablering af ventilation i kælderrum. Træk som passiv ventilation via svanehalse. Etablering af gitterriste mellem kælderrum. | B | 60 | | 20 | 20 | 20 | | | | | | | |
| Reparation af lyskasser, Ved Amagerport og Ved Linden | Reparation af lyskasser ved opretning af bund og kanter samt udstøbning af en ny betonaafdækning. | B | 60 | | | 60 | | | | | | | | |
| Istandsættelse af vægge, vaskeri | Istandsættelse af vægge i vaskeri ved pudsreparation og maling. | B | 100 | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | | | | | |
| Fugtsikring af butikskældre og kældre mod Amagerbrogade | Etablering af grundmursplader og omfangsdræn. Isolering af kælderydervæg. | C | 1.400 | | | | | | | | | | | |
| Miljøarbejde | Bortskaffelse af forurennet jord. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| | Bly i maling på overflader, vægge m.v. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| 03 - Facader/sokkel | | | | | | | | | | | | | | |
| Karakter 3-4 Gadefacaden, eftergang | Eftergang af gadefacaden for sætningsrevner og gennemgående revner i gesimser og sålbænke. | B | 40 | | 10 | | | 10 | | | 10 | | | 10 |
| Gadefacaden, reparation af murværk | Reparation af murværk ved gadedøre. | B | 90 | | 60 | | | 10 | | | 10 | | | 10 |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Karnapaltaner, vedligeholdelse | Vedligeholdelse og tætning af karnapaltaner. | B | 70 | | 10 | | | 20 | | | 20 | | | 20 |
| Indeliggende altaner, vedligeholdelse | Vedligeholdelse og opretning af overflader på indeliggende altaner. | B | 40 | | 10 | | | 10 | | | 10 | | | 10 |
| Gårdfacade, eftergang | Omfattende udbedring af sætningsrevner og revner i gesimser og sålbænke samt afskallet puds på gårdfacaden. | B | 70 | | 40 | | | 10 | | | 10 | | | 10 |
| Gadefacaden, istandsættelse ved butikker mod Amagerbrogade | Istandsættelse af gadefacaden ved butikkerne inkl. nedtagning af skiltning, afrensning og oppudsning af murværk, istandsættelse af butiksvinduer og døre, ny skiltning. | C | 2.800 | | | | | | | | | | | |
| Miljøarbejde | PCB i epoxybelægninger, altanmembraner m.v. | | 20 | | | | | | | | | | | |
| 04 - Vinduer Karakter 2-3 | | | | | | | | | | | | | | |
| Vinduer mod gade og gård, vedligeholdelse | Vedligeholdelse af vinduer og altandøre. Istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse ved smøring af bevægelige dele. | A | 100 | | | 20 | | 20 | | 20 | | 20 | | 20 |
| Vinduer mod gade og gård, udskiftning af termoruder | Udskiftning af punkterede termoruder. Afsat beløb. | B | 50 | | | 10 | | 10 | | 10 | | 10 | | 10 |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 05 - Udvendige døre Karakter 2-3 | | | | | | | | | | | | | | |
| Hoveddøre, renovering | Snedker- og malermæssig eftergang af døre. | B | 50 | 6-8 år | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Bitrappedøre, renovering | Snedker- og malermæssig eftergang af bitrappedøre, kælderdøre mv. | B | 50 | 8-10 år | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Miljøarbejde | PCB i fuger omkring døre. | | 20 | | | | | | | | | | | |
| | Bly i maling på døre. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| | Vedhæftningsanalyse inkl. litopone i forbindelse med istandsættelse af døre. | | 20 | | | | | | | | | | | |
| 06 - Trapperum Karakter 1-5 | | | | | | | | | | | | | | |
| Nyt bitrappeløb, Ved Linden 11 | Nyt trappeløb i stål ved bitrappe, Ved Linden 11. | A | 30 | | | 30 | | | | | | | | |
| Bitrapper, vedligeholdelse | Pudsreparationer og maling af vægge ved terrænniveau og 1. sal i bitrappeopgange. | B | 100 | | | 20 | | 20 | | 20 | | 20 | | 20 |
| Let istandsættelse af Amagerbrogade 4 | Let istandsættelse af trapperum i Amagerbrogade 4 (udført i 2018). | | | | | | | | | | | | | |
| Miljøarbejde | Bly i al maling. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| 07 - Port og gennemgange Karakter 2-3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ingen fælles foranstaltninger. | | | | | | | | | | | | | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 08 - Etageadskillelser Karakter 3-4 | Ingen fælles foranstaltninger. | | | | | | | | | | | | | |
| 09 - Wc/bad Renovering af badeværelsesgulve | Andelsboligforeningens andel af reparation af defekte badeværelsesgulve, bærejern mv. ved utætheder og istandsættelse af badeværelser. Afsat beløb. | A | 2.000 | 30-40 år | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 10 - Køkken | Ingen fælles foranstaltninger. | | | | | | | | | | | | | |
| 11 - Varmeforsyning Karakter 2-3 Varmeanlæg, Amagerbrogade 4 | Undersøgelse af 2-strengt anlæg i Amagerbrogade 4. Indregulering mv. samt eftergang af anlægget. | A | 35 | | 35 | | | | | | | | | |
| Diverse arbejder i varmecentral | Diverse arbejder i varmecentral. Afsat beløb. | B | 200 | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Udskiftning af afspærringsventiler | Løbende udskiftning af afspærringsventiler. Afsat beløb. | B | 100 | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Udskiftning af radiatorer | Udskiftning af tærede radiatorer. Afsat beløb. | B | 140 | | 10 | 10 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Miljøarbejde | Bly i maling på rør og radiatorer. | | 10 | | | | | | | | | | | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 12 - Afløb | | | | | | | | | | | | | | |
| Karakter 2-4 | | | | | | | | | | | | | | |
| Løbende udskiftning | Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne sammenholdt med de omkostninger, der pt. afholdes til sådanne arbejder. | A | 2.500 | 50 år | 200 | 300 | 200 | 300 | 200 | 300 | 200 | 300 | 200 | 300 |
| Renovering af faldstammer | Rensning af wc- og køkkenfaldstammer inkl. grenrør og vandlåse. Efter rensning af faldstammer foretages der en relining af samtlige wc- og køkkenfaldstammer med Pro line metoden, hvor den indvendige side af faldstammerne coats. Der udføres en prøveopgang i 2018/2019. | C | 2.700 | | | | | | | | | | | |
| Miljøarbejde | Bly i maling. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| | Bly i pakninger i samlinger på faldstammer. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| 13 - Kloak | | | | | | | | | | | | | | |
| Udskiftning af kloak | Udskiftning af brønde samt fedtudskiller. 3 stk. (udføres i 2018). | A | 350 | | | 350 | | | | | | | | |
| Vedligeholdelse af pumpebrønde | Vedligeholdelse af 6 stk. pumpebrønde. Afsat beløb. | A | 35 | | 5 | | 10 | | 5 | | 10 | | 5 | |

| Bygningssdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Løbende udskiftning | I forbindelse med at der opstår problemer med kloakken, f.eks. tilstopning, utætheder eller sætning, udbedres disse skader punktvis. Afsat beløb til reparation over garager. | A | 280 | | 150 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 50 | 10 | 10 | 10 |
| Udskiftning af overfladebrønde | Afsat beløb til udskiftning af overfladebrønde og tærede brønde i garager mv. ved arbejder i forbindelse med P-kælder. | A | 250 | | | | | 250 | | | | | | |
| Vedligeholdelse af kloak | Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert 3. år og kloak-tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn. | B | 130 | | 20 | | | 20 | | | 20 | | | 70 |
| Miljøarbejde | Bly i glaserede lerrør. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| | Bly i pakninger/samlinger på rør. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| | Bortskaffelse af forurennet jord. | | 10 | | | | | | | | | | | |
| 14 - Vandinstallation Karakter 3-4 | | | | | | | | | | | | | | |
| Nye stigestreng/ fordelings- og koblingsledninger | Udskiftning af tærede stigestreng til ny installation udført i rustfrit stålør i forbindelse med utætheder eller andelshaveres istandsættelse af badeværelse/køkken. | A | 1.250 | 30-40 år | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| Eftergang af pakninger | Løbende eftergang af pakninger i lejligheder. | A | 120 | | 40 | | | | 40 | | | | 40 | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Forbedring. Nye vandmålere | <p>For at øge beboernes bevidsthed og motivation for at spare på vandet kan det foreslås at montere vandmålere på koldt og varmt brugsvand i alle lejligheder. Som følge af målerdirektiverne skal foreningen forvente at udskifte målere ca. hvert 6. år. Vandmålere kan forsynes med modul, der giver mulighed for fjernaflæsning. Der er indregnet indbygning af ca. 336 stk. målere i ejendommen fordelt i 168 boliger.</p> <p>Vi anbefaler, at få udført rentabilitetsberegning for opsætning af vandmålere af Ista, som udfører dette uden beregning og laver samtidig et tilbud på udførelse, såfremt det er rentabelt.</p> | C | 320 | 15-25 år | | | | | | | | | | |
| Miljøarbejde | Bly i maling og pakninger på faldstammerne, hvilket skal håndteres forskriftmæssigt korrekt ifm. udskiftning af faldstammer. | | 20 | | | | | | | | | | | |
| 15 - Gasinstallation | Ingen fælles foranstaltninger. | | | | | | | | | | | | | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 16 - Ventilation Karakter 3-4 | | | | | | | | | | | | | | |
| Rensning af kanaler | Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimal. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages. | B | 120 | | | | | | 120 | | | | | |
| Regulering af ventilationsanlæg | Det anbefales, at der foretages en indregulering af kontroludsugningsanlægget, herunder sikring af utilsigtet ændring af indstilling af kontrolventiler ved rengøring m.v. ved montering af kontramøtrik eller lignende. | B | 50 | | | | | | 50 | | | | | |
| 17 - El/svagstrøm Karakter 3-4 | | | | | | | | | | | | | | |
| Ny belysning, uderum | Etablering af ny orienteringsbelysning ved kælder- og bitrappedøre (udført i 2018). | B | 100 | | 100 | | | | | | | | | |
| Miljøarbejde | Bly i kabler. | | 10 | | | | | | | | | | | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|---------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| 18 - Øvrige bygningsdele Karakter 3-4 | | | | | | | | | | | | | | |
| Udskiftning af døre | Udskiftning af dør til ny med låsesystem med nøglebrik i vaskeri. | A | 30 | | | | | | | | | | | |
| Gitterport, eftergang | Vedligeholdelse af gitterport. Afsat frem til udskiftning om 5-7 år. | B | 30 | | 10 | | | | 10 | | | | 10 | |
| 19 - Private friarealer Karakter 2-3 | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovering af gården | Renovering af gården samt grønne tiltag. Etablering af ny beplantning, urtehaver, frugttræer mv. Etablering af græsarealer samt lægning af fliser for stier og opsætning af solcellelamper. Supplering af borde og bænke. Etablering af regnvandsanlæg for opsamling af regnvand til vanding. | C | 150 | | | | | | | | | | | |
| 20 - Stillads | Lift til arbejder på tag og facade. | - | 140 | - | 20 | 10 | 10 | 20 | 10 | 10 | 20 | 10 | 10 | 20 |
| 20 - Byggeplads | Byggepladsomkostninger. | - | 5% | - | 86 | 102 | 62 | 58 | 43 | 39 | 38 | 39 | 34 | 46 |
| Håndværkeromkostninger, ekskl. moms. | | | | | 1.801 | 2.137 | 1.307 | 1.208 | 908 | 809 | 798 | 809 | 709 | 956 |
| Uforudseelige udgifter | Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen. | - | 10% | - | 180 | 214 | 131 | 121 | 91 | 81 | 80 | 81 | 71 | 96 |
| Forundersøgelser | (Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående) | | 20 | | | | | | | | | | | |

| Bygningsdel | Foranstaltning | Prioritet | TKr. | Levetid | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Byggeteknisk rådgivning | Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol. | - | 15% | - | 297 | 353 | 216 | 199 | 150 | 133 | 132 | 133 | 117 | 158 |
| Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms. | | | | | 2.278 | 2.703 | 1.654 | 1.527 | 1.149 | 1.023 | 1.009 | 1.023 | 897 | 1.209 |
| Moms | | | 25% | | 569 | 676 | 413 | 382 | 287 | 256 | 252 | 256 | 224 | 302 |
| Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms. | | | | | 2.847 | 3.379 | 2.067 | 1.909 | 1.436 | 1.278 | 1.262 | 1.278 | 1.121 | 1.511 |
| Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 55/m ² pr. år, svarende til kr. 900.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres. | | | | | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 |

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i primo 2018 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S
 Mikkel Spietz / Ninna Boholm
 Den 3. oktober 2018

Sammendrag af vedligeholdesplan

AB Haabet 06.2567.40

| Pkt. | Bygningsdel | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 01. | Tagværk | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 02. | Kælder/fundering | 610 | 890 | 615 | 40 | 20 | - | - | - | - | - |
| 03. | Facade/sokkel | 130 | - | - | 60 | - | - | 60 | - | - | 60 |
| 04. | Vinduer | - | 30 | - | 30 | - | 30 | - | 30 | - | 30 |
| 05. | Udvendige døre | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 06. | Trapper | - | 50 | - | 20 | - | 20 | - | 20 | - | 20 |
| 07. | Porte/gennemgange | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 08. | Etageadskillelser | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 09. | WC/bad | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| 10. | Køkken | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11. | Varmeanlæg | 75 | 40 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| 12. | Afløb | 200 | 300 | 200 | 300 | 200 | 300 | 200 | 300 | 200 | 300 |
| 13. | Kloak | 175 | 360 | 20 | 280 | 15 | 10 | 80 | 10 | 15 | 80 |
| 14. | Vandinstallation | 165 | 125 | 125 | 125 | 165 | 125 | 125 | 125 | 165 | 125 |
| 15. | Gasinstallation | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 16. | Ventilation | - | - | - | - | 170 | - | - | - | - | - |
| 17. | El/svagstrøm | 100 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 18. | Øvrige | 10 | - | - | - | 10 | - | - | - | 10 | - |
| 19. | Private friarealer | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 20a | Stillads | 20 | 10 | 10 | 20 | 10 | 10 | 20 | 10 | 10 | 20 |
| 20b | Byggeplads | 86 | 102 | 62 | 58 | 43 | 39 | 38 | 39 | 34 | 46 |
| I alt | | 1.801 | 2.137 | 1.307 | 1.208 | 908 | 809 | 798 | 809 | 709 | 956 |
| Uforudsete udgifter | | 180 | 214 | 131 | 121 | 91 | 81 | 80 | 81 | 71 | 96 |
| Teknisk rådgivning | | 297 | 353 | 216 | 199 | 150 | 133 | 132 | 133 | 117 | 158 |
| I alt | | 2.278 | 2.703 | 1.654 | 1.527 | 1.149 | 1.023 | 1.009 | 1.023 | 897 | 1.209 |
| Moms | | 569 | 676 | 413 | 382 | 287 | 256 | 252 | 256 | 224 | 302 |
| I alt inkl. moms | | 2.847 | 3.379 | 2.067 | 1.909 | 1.436 | 1.278 | 1.262 | 1.278 | 1.121 | 1.511 |
| Alm. vedligeholdelse | | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 |
| I alt inkl. moms | | 3.747 | 4.279 | 2.967 | 2.809 | 2.336 | 2.178 | 2.162 | 2.178 | 2.021 | 2.411 |

NB! Sammendraget er en automatisk sammentælling, hvorfor der er risiko for sammentællingsfejl/fejl i koder i regnearket. Sammendraget må derfor kun anvendes vejledende.

Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Spietz / Ninna Boholm
Den 3. oktober 2018