

Vedligeholdelsesplan 2017

AB Strandbo I 02.1949.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
01 - Tag														
Karakter 1 - 2														
Eftergang af tag	Tilsikring af tegl ligger korrekt, rygning og inddækninger er tætsluttende. Afholdes over driften.	A	Drift	Årligt eftersyn										
Tagterrasser, kviste m.v.	Eftergang af blikkenslager / tømrer ift. fugetæthed, zinklodninger m.v.	A	25	5 år.		25					25			
02 - Kælder og fundament														
Karakter 5-8														
Udbedring af sætningsskadede dæk	Udbedring af betondæk, som er sætningsskadede. Herunder nye pulterrum, ny opmuring af indvendige koksvægge m.v.	B	150	>30 år		150								
Overflader	Udbedring af dæk, vægge m.v. ift. brandsikring, tæthed m.v.	A/B	100	Løbende	50				25				25	
Kældertrapper/bitrappers udvendige trapper	Udbedring af betonskader og afsat til 2 stk. nye kældertrapper ifb. Med gårdreovering.	A/B	400-600	10-15 år		500								
03 - Facader/sokkel														
Karakter 6-8														
Gadefacaden, omfugning	Omfugning af gadefacade og samtidig udbedring af fremspring med reparation af betonfilts m.v. Levetid er anført for omfugning - betonfilts holder ca. 10-15 år <i>afhængigt af sætninger i hvornår</i>	B	1.750	50 år							1.750			
Gårdfacaden, omfugning	Omfugning af gårdfacade og samtidig udbedring af fremspring med reparation af betonfilts m.v. Levetid er anført for omfugning - betonfilts holder ca. 10-15 år <i>afhængigt af sætninger i hvornår</i>	B	1.950	50 år							1.950			

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Udbedring af jernoverligger	Udskiftning af jernoverligger ved vinduer til nye ståltegl / korrosionsbeskyttede jern. Der er medregnet 25 overligger/vinduer.	A/B	250	>50 år							250			
04 - Vinduer Karakter 2 Vinduer mod gade, eftersyn og smøring	Driftsmæssigt skal der årligt smøres og afvaskes vinduer. Afholdes i driften.	B	Drift	Årligt										
05 - Udvendige døre Karakter 6-8 Hoveddøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre.	B	25	3-5 år		25					25			
Bitrappedøre, udskiftning	Udskiftning af dørene fra gården til bitrapperrummene til nye døre med tilsvarende opdeling som de eksisterende.	B	120	>25 år							120			
Kælderdøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang døre. Males på ind- og udvendig flade.	B	30	5-10 år							30			
06 - Trapperum Karakter 6-7 Hovedtrapper, renovering	Istandsættelse af hovedtrapperum omfattede: Opsætning af glasfilt på underside af trappeløb. Opsætning af glasfilt på vægge. Afhjælpning af fugtbeskadiget murværk i indgangsparti. Maling af samtlige væg- og træoverflader. Istandsættelse af entrédøre mod lejligheder. Evt. udskiftning af linoleum og etablering af ny belysning. Renoveringen kan, alt afhængigt af ambitionsniveau, variere mellem kr. 120.000 - kr. 200.000 ekskl. moms pr. trappe.	B/C	975	20 år		975								
Indgangsrepos	Reparation af terrazzobelægning/ klinkebelægning på indgangsrepos. Afsat beløb	B	100	15-25 år		100								

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bitrapper, renovering	Istandsættelse af bitrapperum omfattede: Opsætning af glasfilt på underside af trappeløb. Opsætning af glasfilt på vægge. Afhjælpning af fugtbeskadiget murværk ved terræn. Maling af samtlige væg- og træoverflader. Istandsættelse af døre mod lejligheder. Evt. etablering af linoleumsgulvbelægning og etablering af ny belysning. Renoveringen kan, alt afhængigt af ambitionsniveau, variere mellem kr. 100.000 - kr. 175.000 ekskl. moms pr.	B/C	865	>25 år										
Elevatorer	Renovering af elevatorer - styring, kabine, kabler m.v. 3 stk. sat til renovering i perioden.	A/B	750	-		250				250				250
07 - Port og gennemgange	Karakter Ikke vurderet Der er ikke port i ejendommen	Adgang til gård sker via port i ejendommen tilhørende naboforeningen EF Strandbo II.												
08 - Etageadskillelser	Karakter 5													
Etagedæk i kælder, renovering	Rustbeskyttelse af jernbjælker i kælderen. Imprægnering af træbjælkelaget mellem kælder og stueetage mod eventuelle angreb af råd og svamp. Erfaringsmæssigt afsat heløb	A	50-100	Løbende	25				25				25	
Etagedæk i kælder, efterisolering	Isolering af etageadskillelsen mod kælderen ved montering af hårde mineraluldsmåtter i kælderloftet. Isolering tilpasses rørintallationer. Isolering medfører behov for ændring af el-føringer til lampeudtag m.v. Afsat beløb hertil er kr. 20 / m2 loft. Bemærk, at der er risiko for forøget fugt i kælder ved isolering, idet temperatur i kælder vil falde.	B	200-275	40 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Udbedring af bærelser i badeværelser	Afsat beløb til udskiftning / renovering af bærelser / etagedæk ved badeværelser i forbindelse med skader eller beboernes renovering af leilighederne.	A	200	Løbende		50		25		50		25		50
09 - Wc/bad Karakter Ikke vurderet Vedligehold	WC/Bad påhviler andelshavere at vedligeholde.	-	Ikke relevant	-										
10 - Køkken Karakter Ikke vurderet Vedligehold	WC/Bad påhviler andelshavere at vedligeholde.	-	Ikke relevant	-										
11 - Varmeforsyning Karakter 4-6 Nye døre til varmecentral	Etablering af nye døre til de 3 stk. varmecentraler.	B	30	20-30 år	30									
Forbedring. Maling af isolering (lærred)	For at hindre at isoleringsafslutning (lærred) løsner sig pga. at limen udtørres anbefales at malerbehandles lærred. I varmecentraler gælder det både beholdere og rør. Afsat kr. 10.000 pr. varmecentral.	A	30	20 år	30									
Forbedring. Isoleringsskapper på mandedæksler, ventiler, snavssamlere og flanger.	For at nedsætte varmetabet i varmecentraler anbefales at nævnte komponenter efterisoleres. Afsat beløb.	A	150	20 år	150									
Forbedring. Rørmærkning på installationer i varmecentraler og kældre	For at lette betjening og overskueligheden anbefales at foretage rørmærkning af alle installationer.	C	25	20 år	25									

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nyt 2 strenget varmeanlæg	Nyt 2 strenget varmeanlæg, med placering af radiatorer ved brystninger under vinduer. Ikke afsat i perioden, men må forventes inden for ca. 15-20 år.	B	6-8000	>50 år										
12 - Afløb Karakter 7-9														
Nye toiletaldstammer	Faldstammer udskiftes i hele længder og hele det ældre faldstammesystemet samlet. Tilgængelige gulv afløb udskiftes samtidig. Nye faldstammer anbefales udført i støbejern af hensyn til brandsikring, levetid og støj dæmpning. <u>18 stk. faldstammer der betjener ét WC/bad pr. etage.</u>	A	1.800	50-70 år	1.800									
Nye toiletaldstammer	Faldstammer udskiftes i hele længder og hele det ældre faldstammesystemet samlet. Tilgængelige gulv afløb udskiftes samtidig. Nye faldstammer anbefales udført i støbejern af hensyn til brandsikring, levetid og støj dæmpning. <u>3 stk. faldstammer der betjener to WC/bad pr. etage.</u>	A	450	50-70 år	450									
Retableringsarbejde ved udskiftning af toiletaldstammer	Der foretages retablering af eksisterende terrazzo/klinkegulv herunder reparation af beskadigede vådrumsmembraner i wc/badeværelser. Eksisterende gulv afløb påregnes kun udskiftet såfremt der ikke er placeret badekar over gulv afløbet. 144 lejligheder á ca. kr. 10.000,- Såfremt badekar fjernes medfører det enten omkostninger til istandsættelse af gulv/vægge eller til nyt badekar, hvilket ikke er medregnet i det anførte beløb.	A	1.500	50-70 år	1.500									
Køkkenaldstammer	Køkkenaldstammer er udskiftet i nyere tid. Pga. dimensionen (Ø75mm) anbefales det løbende at rense faldstammerne for afleiringer (fedt og sæberester m.v.)	B	Drift	Løbende										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
13 - Kloak Karakter Ukendt														
TV inspektion	TV inspektion af kloaken bør udføres ca. hver 8. til 10. år. Årligt bør kloaken renses. Rensning klares under driften.	A	150	8-10 år	75							75		
Reparation af kloak til kl. 2.	Afsat beløb til at der i forbindelse med udarbejdelse af tv-inspektionsrapporten udbedres skader, der ligger over kl. 2 skader, ved punktrepARATION. Der foretages udbedring ved hjælp af strømpning og/eller nye ledninger. Nødvendig optagning af belægning, opgravning og retablering er indarbejdet. Definition af kloakskader: Kl. 1-2 skader, skader der ikke påvirker gennemstrømning eller tæthed. Kl. 3-4 skader, skader der påvirker gennemstrømning og tæthed og bør udbedres	B	350	-	250							100		
14 - Vandinstallation Karakter 7-9														
Nye hovedledninger	Det anbefales at udskifte ejendommens hovedledninger i kælder. I den forbindelse anbefaler vi at omlægge systemet til et nedenfordelt system (kræver at stigestrenge skiftes samtidigt). Installationen anbefales udført i rustfrit stålør og indeholder nye strengereguleringsventiler, tilslutning til vandstik ved måler, tilslutning til varmtvandsbeholder, isolering og rørmærkning m.v.	A	600	50-70 år	600									

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nye stigestreng /fordelings- og koblingsledninger	Det anbefales at foretage udskiftning af samtlige stigestreng til ny installation udført i rustfrit stålør. Der er indeholdt omkostninger til passtykker for eventuelt fremtidige vandmålere i lejligheder. Varmtvandsinstallationen kan i visse tilfælde med fordel udføres med "Inliner"-system (stigestreng med indbygget cirkulationsledning), hvorved der opnås en vis energibesparelse og mindre rørinstallation i lejligheder. I WC/bad med badekar forudsættes at eksisterende synlig installation afproppes og nye stigestreng kan placeres fri af badekar således at eksisterende badekar bibeholdes. Retablering efter udskiftning af vandstigestreng vil ofte skulle ske i samme rum som ved udskiftning af afløbsinstallationer, hvorfor en koordinering	A												
	14 sæt stigestreng inkl. fordelings- og koblingsledninger til tapsteder for <u>ét køkken</u> pr. etage	A	700	50-70 år	700									
	5 sæt stigestreng inkl. fordelings- og koblingsledninger til tapsteder for <u>2 køkkener</u> pr. etage	A	400	50-70 år	400									
	18 sæt stigestreng inkl. fordelings- og koblingsledninger til tapsteder for <u>ét WC/bad</u> pr. etage.	A	1.260	50-70 år	1.260									
	3 sæt stigestreng inkl. fordelings- og koblingsledninger til tapsteder for <u>2 WC/bad</u> pr. etage	A	300	50-70 år	300									
Retablerings-arbejde ved udskiftning af vandinstallationer.	Omkostning herfor i WC/bad er medtaget under afløbsarbejdet. I køkkener bibeholdes eksisterende nyere faldstammer, hvorfor der tilkommer retableringsarbejder ved udskiftning af vandstigestreng. Afsat kr. 3.000,- pr. bolig.	A	430	50-70 år	430									

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etablering af hydroforanlæg	For at sikre tilstrækkeligt vandtryk ved alle tapsteder anbefales det at etablere hydroforanlæg i forbindelse med udskiftning af vandinstallation i kælder. I alt 3 stk. anlæg - placeret efter vandmåler ved vandstik i hver varmercentral.	A	300	30-40 år	300									
15 - Gasinstallation Karakter - Ingen gasinstallation														
16 - Ventilation Karakter 4-6 Rensning af kanaler i WC/bad	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. Afsat ca. kr. 1.000,- pr. bolig	A	150	8-10 år							150			
17 - El/svagstrøm Karakter 5-6 Opgradering af elforsyning	Installationerne bør opgraderes med ca. 60-100 ampere. Omkostningen er estimeret og er til dels elektriker og til forsyning. En udvidelse af hovedforsyningsledningen frem til ejendommens fælles forsyningssted er desuden nødvendig for at kunne tilslutte 400 V eller flere 230 V grupper til hver lejlighed	B	150	>25 år									150	

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nye fordelingsledninger m.v.	Nye fordelingsledninger og stigeledninger anbefales udført i forbindelse med opgradering af elforsyningen. Der regnes med genbrug af kabelbakker og midlertidig strømforsyning under omlægningen. Der er regnet med tilslutning til eksisterende målertavler. Omkostning afhænger af retableringsomfang i boliger m.v.	B	500-700	25 år									600	
Ny belysning, uderum	Etablering af orienteringsbelysning ved bitrappedøre i LED armaturer kvalitet svarende til ca. 2000 kr. pr. armatur.	B/C	35	20 år							35			
Nyt porttelefonanlæg	Porttelefonanlæg udskiftes til nyt anlæg i kvalitet som Siedle.	B	150	15-25 år							150			
Omlægning af telefonkabler	Telefonkabler på gårdfacaden nedtages og omlægges til føring på bitrapper. TDC udfører dette arbejde pt. uden beregning, dog skal føringsveie være etableret.	B/C	80-100	25 år							100			
18 - Øvrige bygningsdele Karakter Ikke vurderet Ikke relevant	-.. år										
19 - Private friarealer Karakter Ikke vurderet Gårdanlæg	Der er gang i etablering af fælles gårdanlæg. Driften overgår herefter til gårdlauget.	-		-										
20 - Stillads	Lift til arbejder på tag.	-	30	-			15							
	Stillads mod gade og gård til facaderenovering.	-	900	-							900			
Velfærdsfaciliteter for beboere	Toilet/badevogne og udlån af tørklosetter inkl.vedligeholdelse til beboerne. Baseret på vogne som deles af flere beboere.		100		100									

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	419	104	1	1	3	15	274	10	40	15
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.					8.894	2.179	16	26	53	315	5.759	210	840	315
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	889	218	2	3	5	32	576	21	84	32
Forundersøgelser	Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående VVS arbejder		25		25									
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%	-	1.467	359	3	4	9	52	950	35	139	52
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.					11.276	2.756	20	33	66	398	7.285	266	1.063	398
Moms			25%		2.819	689	5	8	17	100	1.821	66	266	100
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.					14.094	3.445	25	42	83	498	9.107	332	1.328	498
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 55/m ² pr. år, svarende til kr. 500.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i primo 2017 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S

Jacob Lemche / Jan B. Pedersen

Den 18. Januar 2017