

# Vedligeholdelsesplan 2023 - 32

## UDKAST

### AB Sønderhus

20. februar 2023

A4 arkitekter og ingeniører A/S  
CVR-nr. 26 48 10 66

mail@a4.dk  
www.a4.dk

Tel. (+45) 70 26 62 62  
Fax (+45) 70 26 63 62

Gladsaxevej 104  
2860 Søborg

Vedligeholdelsesplanen samler alle overslagspriserne fra tilstandsrapporten.

Planen afspejler boligforeningens prioritering af de anførte arbejder.

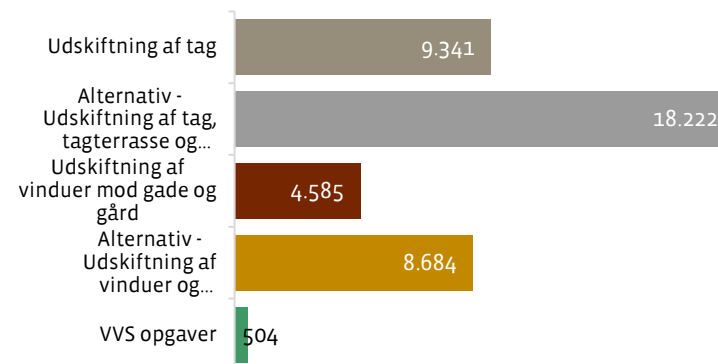
Driftsudgifter og udgifter til løbende vedligeholdelse er ikke indeholdt i oversigten.

#### Indhold:

Summeret årsoversigt	side 2
Detaljeret årsplan	side 3-7
Projekter	side 8-12

#### Projektoversigt

Vi har kombineret arbejder som bør udføres samtidig i følgende projekter:



Vi har prioriteret alle arbejder ud fra en teknisk vurdering som baserer sig på følgende inddeling:

#### Prioritet A:

Vigtige arbejder, hvor udskydelse kan have væsentlige økonomisk konsekvens.

#### Prioritet B:

Vigtige arbejder, hvor udskydelse i et omfang kan ske uden væsentlig økonomisk konsekvens.

#### Prioritet C:

Arbejder som kan tilvælges, hvis boligforeningen ønsker det.

#### Teknisk rådgivning

Vi har foreløbigt afsat 15 % af de samlede håndværkerudgifter til teknisk rådgivning, således at der er et råderum for boligforeningen. Udgiften til teknisk rådgivning afhænger af det konkrete projekt som skal gennemføres. Når det konkrete projekt er fastlagt, kan vi oplyse den nøjagtige udgift.

A4 arkitekter og ingeniører a/s  
Eric Prescott  
Direktør / Bygningsingeniør  
ep@a4.dk : +45 28 88 84 80

## UDKAST

Bygningsdel - hvad skal laves

Alle beløb er kr. 1.000 ekskl. moms.

Vedligeholdelsesplanen afspejler boligforeningens prioritering af de anførte arbejder.

	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år	
UDVENDIG	Tagværk	-	3.375	-	-	-	
	Facader og sokkel	-	635	50	-	-	
	Vinduer	-	190	1.650	-	-	
	Udvendige døre	-	-	-	-	-	
	Kælder og fundament	-	-	-	-	-	
	Porte og gennemgange	-	-	-	-	-	
	Private friarealer	-	-	-	-	-	
	INDVENDIG	Trapper	-	-	-	-	-
		Etageadskillelser	-	-	-	-	-
		WC og bad	-	-	-	-	-
Køkken		-	-	-	-	-	
INSTALLATIONE	Øvrige bygningsdele	-	-	-	-	-	
	Varmeanlæg	105	-	-	-	-	
	Vandinstallation	20	-	-	-	-	
	Afløb	170	-	-	-	-	
	Kloak	-	-	-	-	-	
	Ventilation	-	-	-	-	-	
	El og svagstrøm	-	-	-	-	-	
	Gas	-	-	-	-	-	
	Stillads mm.	-	1.270	985	-	-	
	Byggeplads	24	438	215	-	-	
<b>Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms</b>	<b>319</b>	<b>5.908</b>	<b>2.900</b>	-	-	-	
Uforudseelige udgifter	32	591	290	-	-	-	
Teknisk rådgivning	53	975	478	-	-	-	
<b>I alt ekskl. moms</b>	<b>403</b>	<b>7.473</b>	<b>3.668</b>	-	-	-	
+ 25% moms	101	1.868	917	-	-	-	
<b>I alt inkl. moms</b>	<b>504</b>	<b>9.341</b>	<b>4.585</b>	-	-	-	

## UDKAST

UDVENDIG

Alle beløb er kr. 1.000 ekskl. moms.

Vedligeholdelsesplanen afspejler boligforeningens prioritering af de anførte arbejder.

Prioritet A: Vigtige arbejder, hvor udskydelse kan have væsentlige økonomisk konsekvens.

Prioritet B: Vigtige arbejder, hvor udskydelse i et omfang kan ske uden væsentlig økonomisk konsekvens.

Prioritet C: Arbejder som kan tilvælges, hvis boligforeningen ønsker det.

Bygningsdel - hvad skal laves	Pris kr.	Prioritet	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år
<b>Tagværk</b>								
Komplet udskiftning af tagbeklædningen til nyt tegl/naturskifertag med undertag i brædder og pap, inkl. opgradering af isoleringen til nutidig standard, udskiftning af tagvinduer til beboelse og loftsrum, hætter, inddækninger og overgang samt nye tagrender og nedløb i zink	3.100	A		3.100				
Afsat til biologundersøgelser i forbindelse med tagudskiftning	25	A			25			
Afsat til udbedring af rådskader	75	A			75			
Afsat til eftergang af murværk i forbindelse med tagudskiftningen	175	A			175			
Tillæg for etablering af tagterrasse på ca. 50 m2 og mindre fælleslokale i forbindelse med udskiftning af tag	2.500	C						
Etablering af udvendig elevator med direkte adgang til tagterrasse	2.000	C						
Montering af 90 m2 solcellepaneler monteret på taget med maksimal effekt på 50 kWp	500	C						
Anslået værdi over 20 år af produceret strøm hvis 20% bruges af foreningen (64 MWh)	(375)	C						
Udskiftning af malere lejligheder og afsat beløb til tavler og el-arbejde for omlægning til fælles afregning	200	C						
Anslået overskud over 20 år af produceret strøm med fælles afregning ved 86% udnyttelse (800 MWh) og udgifter til målervedligehold og afregning	(1.750)	C						
<b>Facader og sokkel</b>								
Gade – Eftergang og overfladebehandling af gesimsbånd og sålbænke	90	B		90				
Gade – Afsat til eftergang af facaden ifm. opstilling af stillads	175	B		175				
Gade – Omfugning af murværket	700	C						
Gård – Eftergang og overfladebehandling af gesimsbånd og sålbænke	120	B		120				
Gård – Udskiftning af defekte sålbænke i forbindelse med vinduesudskiftning	50	B				50		
Gård – Afsat til eftergang af facaden ifm. opstilling af stillads	250	B		250				
Gård – Omfugning af murværket	700	C						
Gård – Udvendig isolering af facaden i forbindelse med udskiftning af vinduer	2.400	C						
Gård – Anslået besparelse over 30 år ved udvendig isolering	(900)							

AB Sønderhus

## UDKAST

Bygningsdel - hvad skal laves

**Vinduer**

Udvendig maling af altandøre

120

A

2024 120

Afsat til snedkerarbejde og udskiftning af 10% defekte tætningslister på altandøre

70

A

2024 70

Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til koblede vinduer – Energimærke A

400

B

2025 400

Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A

350

B

Gade: Udskiftning af 8 stk. kældervinduer til træ/alu vinduer – Energimærke A

125

C

Gård: Udskiftning af alle vinduer til lejligheder og opgange til koblede vinduer – Energimærke A

1.500

B

Gård: Udskiftning af alle vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A

1.250

B

2025 1.250

Gård: Udskiftning af 8 stk. kældervinduer til træ/alu vinduer – Energimærke A

185

C

Anslået varmebesparelse over 30 år ved udskiftning af alle vinduer i lejligheder og opgange til Energimærke A

(800)

**Udvendige døre**

Ingen foranstaltninger

**Kælder og fundament**

Ingen foranstaltninger

**Porte og gennemgange**

Ingen foranstaltninger

**Private friarealer**

Ingen foranstaltninger

**Trapper**

Udskiftning af linoleum på 4 hovedtrapper

270

B

Maling af vægge, lofter og træværk i 4 hovedtrapperum

300

C

Udskiftning af 40 lejlighedsdøre på hovedtrappen til nye specialfremstillede brand- og lyd-døre med fyldninger, i udseende som matcher de nuværende døre

1.200

C

INDVENDIG

AB Sønderhus

## UDKAST

**Bygningsdel - hvad skal laves**

Udskiftning af 40 lejlighedsdøre på hovedtrappen til nye standard brand- og lyddøre med fyldninger, i udseende som passer bedst muligt til ejendommen

Pris kr.    Prioritet    2023    2024    2025    2026    5-7 år    8-10år

800    C

Grundig istandsættelse af 4 køkkentrapperum, herunder reparation af puds og sætningsrevner, afrensning, filt på vægge og maling af vægge, lofter og træværk

550    B

Tillæg for udlægning af linoleum på 4 køkkentrapper

260    C

Let slibning, indfarvning og lakering køkkentrappetrin

60    B

Udskiftning af 40 lejlighedsdøre på køkkentrappen til nye standard brand- og lyddøre med fyldninger, i udseende som passer bedst muligt til ejendommen udført i forbindelse med istandsættelse af trapperum

725    C

**Etageadskillelser**

Ingen foranstaltninger

**WC og bad**

Ingen foranstaltninger

**Køkken**

Ingen foranstaltninger

**Øvrige bygningsdele**

Ingen foranstaltninger

**Varmeanlæg**

Udskiftning og indregulering af 18 stk. strengreguleringsventiler

105    B    105

**Vandinstallation**

Udskiftning af 4 stk. termostatstyrede cirkulationsventiler til statiske reguleringsventiler, inkl. beregning og indregulering af ventiler

20    A    20

**Afløb**

Udskiftning af 2 stk. køkkenfaldstammer, ekskl. retableringsarbejder

140    B    140

INSTALLATIONER

AB Sønderhus

Bygningsdel - hvad skal laves	UDKAST	Pris kr.	Prioritet	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år
Retableringsudgifter i forbindelse med udskiftning af 2 stk. køkkenfaldstammer		30	B	30					
Foring af 2 stk. køkkenfaldstammer med relining-teknik		80	C						
<b>Kloak</b>									
Udskiftning af kloakledninger i gård i forbindelse med renovering af gårdbelægning		400	C						
<b>Ventilation</b>									
Ingen foranstaltninger									
<b>El og svagstrøm</b>									
Udskiftning af lysinstallation på 4 hovedtrapper, inkl. lamper		140	C						
Tillæg for lamper på mellemreposer inkl. forsyning		75	C						
Udskiftning af lysinstallation på 4 køkkentrapper, inkl. lamper		175	C						
Udskiftning af hovedledninger til lejligheder, ført i ny kabelkanal, tilsluttet eksisterende tavler, samt ny hovedsikring. Nødvendig fornyelse af tavler forudsættes udført af beboerne		200	C						
<b>Gas</b>									
Ingen foranstaltninger									
<b>Stillads mm.</b>									
Opstilling, leje og nedtagning af overdækket stillads til arbejder på tag		1.150			1.150				
Tillæg for konsoller på overdækket stillads til arbejder på facader og vinduer		120			120				
Opstilling, leje og nedtagning af stillads/lift mod gade til arbejder på facader og vinduer		450				450			
Opstilling, leje og nedtagning af stillads/lift mod gård til arbejder på facader og vinduer		525				525			
Miljøundersøgelse af vinduer ifm. istandsættelse eller udskiftning		10				10			
<b>Byggeplads</b>									

AB Sønderhus

Bygningsdel - hvad skal laves	UDKAST	Pris kr.	Prioritet	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år
Etablering af byggeplads, leje og tilslutning af skure, leje og tømning af containere m.v.		8%		24	438	215			
<b>Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms</b>				<b>319</b>	<b>5.908</b>	<b>2.900</b>			
<b>Uforudseelige udgifter</b>									
Ved gennemførelse af byggeprojekter opstår der normalt uforudsete udgifter, som bør være afsat fra starten		10%		32	591	290			
<b>Teknisk rådgivning</b>									
Vi har foreløbigt afsat et generelt maksimumbeløb til teknisk rådgivning på større arbejder, til brug for den overordnede økonomiske planlægning. Når det enkelte projekt er fastlagt, kan vi fastlægge udgiften til teknisk rådgivning.		15%		53	975	478			
<b>I alt ekskl. moms</b>				<b>403</b>	<b>7.473</b>	<b>3.668</b>			
+ moms		25%		101	1.868	917			
<b>I alt inkl. moms</b>				<b>504</b>	<b>9.341</b>	<b>4.585</b>			

# UDKAST

AB Sønderhus

## Udskiftning af tag

Sum af Pris

### Håndværkerudgift

#### Tagværk

Komplet udskiftning af tagbeklædningen til nyt tegl/naturskifertag med undertag i brædder og pap, inkl. opgradering af isoleringen til nutidig standard, udskiftning af tagvinduer til beboelse og loftsrum, hætter, inddækninger og overgang samt nye tagrender og nedløb i zink 3.100

Afsat til biologundersøgelser i forbindelse med tagudskiftning 25

Afsat til udbedring af rådskader 75

Afsat til eftergang af murværk i forbindelse med tagudskiftningen 175

#### Facader og sokkel

Gade – Eftergang og overfladebehandling af gesimsbånd og sålbænke 90

Gade – Afsat til eftergang af facaden ifm. opstilling af stillads 175

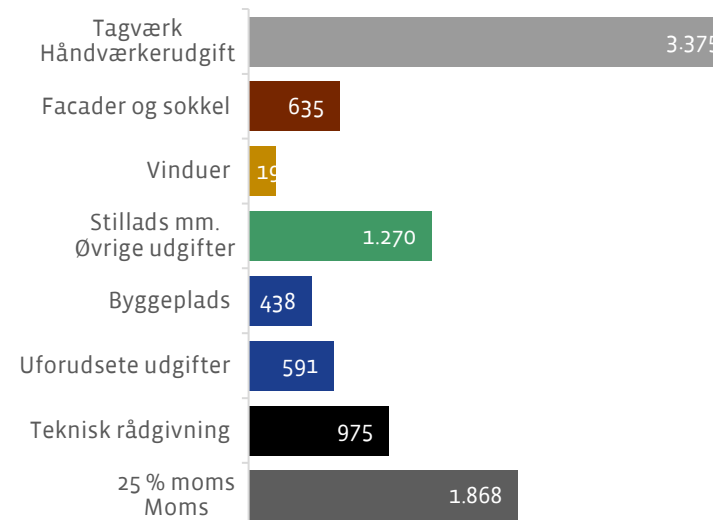
Gård – Eftergang og overfladebehandling af gesimsbånd og sålbænke 120

Gård – Afsat til eftergang af facaden ifm. opstilling af stillads 250

#### Vinduer

Udvendig maling af altandøre 120

Afsat til snedkerarbejde og udskiftning af 10% defekte tætningslister på altandøre 70





## UDKAST

### AB Sønderhus

#### Øvrige udgifter

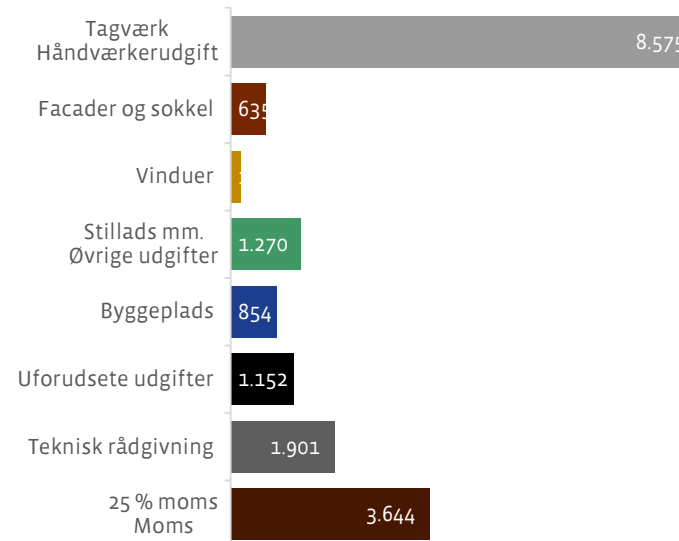
Uforudsete udgifter	591
Teknisk rådgivning	975
Stillads mm.	
Opstilling, leje og nedtagning af overdækket stillads til arbejder på tag	1.150
Tillæg for konsoller på overdækket stillads til arbejder på facader og vinduer	120
Byggeplads	438
<b>Moms</b>	<b>1.868</b>
<b>Hovedtotal</b>	<b>9.341</b>

# UDKAST

AB Sønderhus

## Alternativ - Udskiftning af tag, tagterrasse og solceller

	Sum af Pris
<b>Håndværkerudgift</b>	
<b>Tagværk</b>	
Komplet udskiftning af tagbeklædningen til nyt tegl/naturskifertag med undertag i brædder og pap, inkl. opgradering af isoleringen til nutidig standard, udskiftning af tagvinduer til beboelse og loftsrum, hætter, inddækninger og overgang samt nye tagrender og nedløb i zink	3.100
Afsat til biologundersøgelser i forbindelse med tagudskiftning	25
Afsat til udbedring af rådskader	75
Afsat til eftergang af murværk i forbindelse med tagudskiftningen	175
Tillæg for etablering af tagterrasse på ca. 50 m2 og mindre fælleslokale i forbindelse med udskiftning af tag	2.500
Etablering af udvendig elevator med direkte adgang til tagterrasse	2.000
Montering af 90 m2 solcellepaneler monteret på taget med maksimal effekt på 50 kWp	500
Udskiftning af malere lejligheder og afsat beløb til tavler og el-arbejde for omlægning til fælles afregning	200
<b>Facader og sokkel</b>	
Gade – Eftergang og overfladebehandling af gesimsbånd og sålbænke	90
Gade – Afsat til eftergang af facaden ifm. opstilling af stillads	175
Gård – Eftergang og overfladebehandling af gesimsbånd og sålbænke	120
Gård – Afsat til eftergang af facaden ifm. opstilling af stillads	250
<b>Vinduer</b>	
Udvendig maling af altandøre	120
Afsat til snedkerarbejde og udskiftning af 10% defekte tætningslister på altandøre	70



## UDKAST

### AB Sønderhus

#### Øvrige udgifter

Stillads mm.

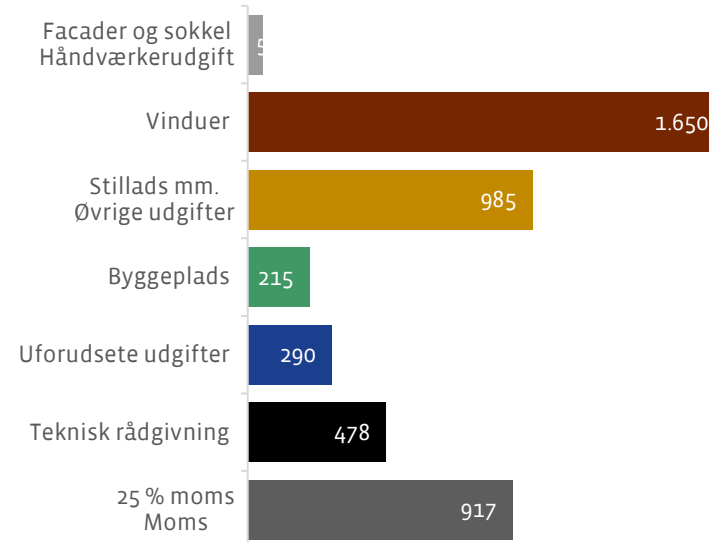
Opstilling, leje og nedtagning af overdækket stillads til arbejder på tag	1.150
Tillæg for konsoller på overdækket stillads til arbejder på facader og vinduer	120
Byggeplads	854
Uforudsete udgifter	1.152
Teknisk rådgivning	1.901
<b>Moms</b>	<b>3.644</b>
<b>Hovedtotal</b>	<b>18.222</b>

# UDKAST

AB Sønderhus

## Udskiftning af vinduer mod gade og gård

	Sum af Pris
<b>Håndværkerudgift</b>	
Facader og sokkel	
Gård – Udskiftning af defekte sålbænke i forbindelse med vinduesudskiftning	50
Vinduer	
Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til koblede vinduer – Energimærke A	400
Gård: Udskiftning af alle vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A	1.250
<b>Øvrige udgifter</b>	
Stillads mm.	
Opstilling, leje og nedtagning af stillads/lift mod gade til arbejder på facader og vinduer	450
Opstilling, leje og nedtagning af stillads/lift mod gård til arbejder på facader og vinduer	525
Miljøundersøgelse af vinduer ifm. istandsættelse eller udskiftning	10
Byggeplads	215
Uforudsete udgifter	290
Teknisk rådgivning	478
<b>Moms</b>	917
<b>Hovedtotal</b>	<b>4.585</b>

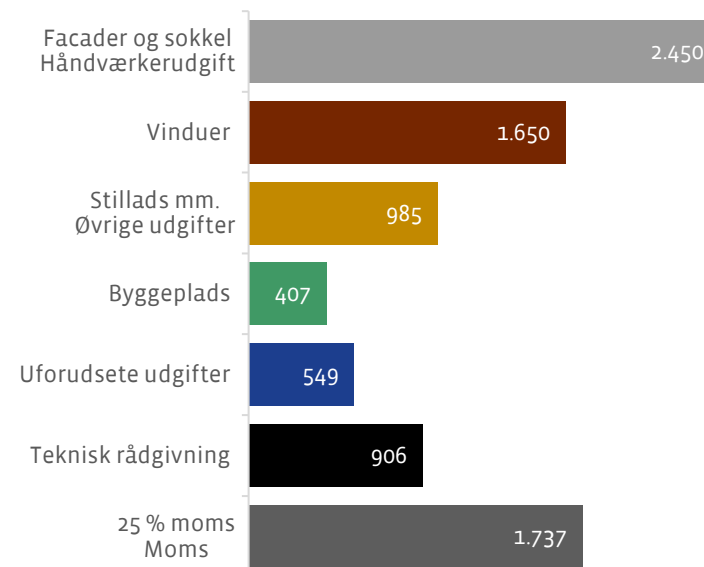


# UDKAST

AB Sønderhus

## Alternativ - Udskiftning af vinduer og efterisolering af gård

	Sum af Pris
<b>Håndværkerudgift</b>	
Facader og sokkel	
Gård – Udskiftning af defekte sålbænke i forbindelse med vinduesudskiftning	50
Gård – Uvendig isolering af facaden i forbindelse med udskiftning af vinduer	2.400
Vinduer	
Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til koblede vinduer – Energimærke A	400
Gård: Udskiftning af alle vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A	1.250
<b>Øvrige udgifter</b>	
Stillads mm.	
Opstilling, leje og nedtagning af stillads/lift mod gade til arbejder på facader og vinduer	450
Opstilling, leje og nedtagning af stillads/lift mod gård til arbejder på facader og vinduer	525
Miljøundersøgelse af vinduer ifm. istandsættelse eller udskiftning	10
Byggeplads	407
Uforudsete udgifter	549
Teknisk rådgivning	906
<b>Moms</b>	1.737
<b>Hovedtotal</b>	<b>8.684</b>



## UDKAST

AB Sønderhus

### VVS opgaver

	Sum af Pris
<b>Håndværkerudgift</b>	
Afløb	
Udskiftning af 2 stk. køkkenfaldstammer, ekskl. retableringsarbejder	140
Retableringsudgifter i forbindelse med udskiftning af 2 stk. køkkenfaldstammer	30
Vandinstallation	
Udskiftning af 4 stk. termostatstyrede cirkulationsventiler til statiske reguleringsventiler, inkl. beregning og indregulering af ventiler	20
Varmeanlæg	
Udskiftning og indregulering af 18 stk. strengreguleringsventiler	105
<b>Øvrige udgifter</b>	
Byggeplads	24
Uforudsete udgifter	32
Teknisk rådgivning	53
<b>Moms</b>	101
<b>Hovedtotal</b>	<b>504</b>

