

Vedligeholdelsesplan 2023 - 32

AB Sønderhus

5. december 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.

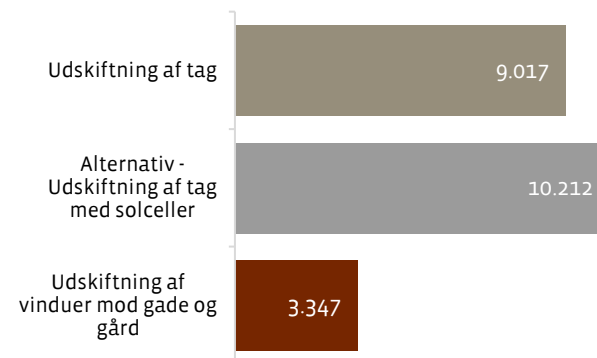
Driftsudgifter og udgifter til løbende vedligeholdelse er ikke indeholdt i oversigten.

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

AB Sønderhus

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
Bygningsdel - hvad skal laves						
UDVENDIG						
Tagværk	-	-	-	-	-	3.375
Facader og sokkel	-	50	-	-	-	635
Vinduer	-	1.790	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-
Kælder og fundament	-	200	-	-	-	-
Porte og gennemgange	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-
INDVENDIG						
Trapper	-	160	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-
WC og bad	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-
Øvrige bygningsdele	-	-	-	-	-	-
INSTALLATIONE						
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-
Vandinstallation	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	170	-
Kloak	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-
El og svagstrøm	-	-	-	-	-	-
Gas	-	-	-	-	-	-
Stillads mm.	-	300	-	-	-	1.270
Byggeplads	-	200	-	-	14	422
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms	-	2.700	-	-	184	5.702
Uforudseelige udgifter	-	270	-	-	18	570
Teknisk rådgivning	-	446	-	-	30	941
I alt ekskl. moms	-	3.416	-	-	232	7.214
+ 25% moms	-	854	-	-	58	1.803
I alt inkl. moms	-	4.269	-	-	290	9.017

AB Sønderhus

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

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

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

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 tagterrace på ca. 50 m2 og mindre fælleslokale i forbindelse med udskiftning af tag

2.500 C

Etablering af udvendig elevator med direkte adgang til tagterrace

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 målere 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

Facader og sokkel

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

AB Sønderhus

Bygningsdel - hvad skal laves	Pris kr.	Prioritet	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år
Gård – Anslået besparelse over 30 år ved udvendig isolering	(900)							
Vinduer								
Udvendig maling af altandøre	120	A		120				
Afsat til snedkerarbejde og udskiftning af 10% defekte tætningslister på altandøre	70	A		70				
Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til koblede vinduer – Energimærke A	400	B						
Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A	350	B		350				
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		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								
Nedlæggelse af 7 lyskasser mod gaden	200	B		200				
Porte og gennemgange								
Ingen foranstaltninger								
Private friarealer								
Ingen foranstaltninger								

AB Sønderhus

INDVENDIG	Bygningsdel - hvad skal laves	Pris kr.	Prioritet	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år
	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 lyddøre med fyldninger, i udseende som matcher de nuværende døre	1.200	C						
	Udskiftning af 40 lejlighedsdøre på hovedtrappen til nye standard brand- og lyddøre med fyldninger, i udseende som passer bedst muligt til ejendommen	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						
	Udskiftning af 4 lofts-døre og 4 kælder-døre til nye BD 30 døre, monteret med dørpumpe	160	B				160		
	Etageadskillelser								
	Ingen foranstaltninger								
	WC og bad								
	Ingen foranstaltninger								
	Køkken								
	Ingen foranstaltninger								
	Øvrige bygningsdele								
	Ingen foranstaltninger								

AB Sønderhus

INSTALLATIONER

Bygningsdel - hvad skal laves

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

Varmeanlæg

Udskiftning og indregulering af 18 stk. strengreguleringsventiler

105 B

Vandinstallation

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

20 A

Afløb

Udskiftning af 2 stk. køkkenfaldstammer, ekskl. retableringsarbejder

140 B

140

Retableringsudgifter i forbindelse med udskiftning af 2 stk. køkkenfaldstammer

30 B

30

Foring af 2 stk. køkkenfaldstammer med relining-teknik

80 C

Kloak

Udskiftning af kloakledninger i gård i forbindelse med renovering af gårdbelægning

400 C

Ventilation

Ingen foranstaltninger

El og svagstrøm

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

Gas

Ingen foranstaltninger

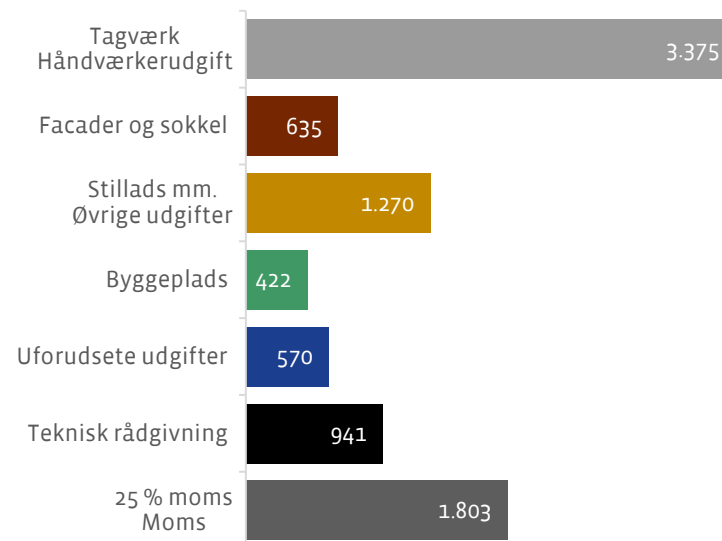
AB Sønderhus

Bygningsdel - hvad skal laves	Pris kr.	Prioritet	2023	2024	2025	2026	5-7 år	8-10år
Stillads mm.								
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 mod gade til arbejder på facader og vinduer	450							
Opstilling, leje og nedtagning af stillads mod gård til arbejder på facader og vinduer	525							
Opstilling, leje og nedtagning af lift mod gade og gård til udskiftning af vinduer	300			300				
Miljøundersøgelse af vinduer ifm. istandsættelse eller udskiftning	10							
Byggeplads								
Eablering af byggeplads, leje og tilslutning af skure, leje og tømning af containere m.v.	8%			200			14	422
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms				2.700			184	5.702
Uforudseelige udgifter								
Ved gennemførelse af byggeprojekter opstår der normalt uforudsete udgifter, som bør være afsat fra starten	10%			270			18	570
Teknisk rådgivning								
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%			446			30	941
I alt ekskl. moms				3.416			232	7.214
+ moms	25%			854			58	1.803
I alt inkl. moms				4.269			290	9.017

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
Øvrige udgifter	
Uforudsete udgifter	570
Teknisk rådgivning	941



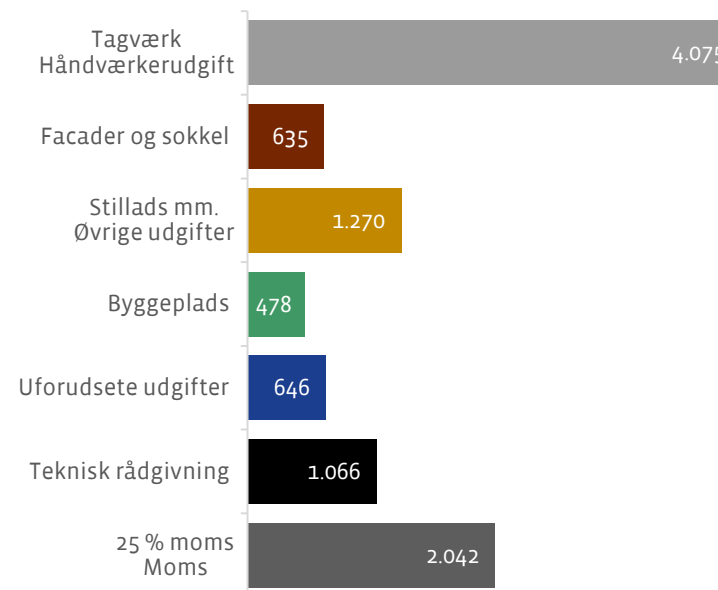
AB Sønderhus

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	422
Moms	1.803
Hovedtotal	9.017

Alternativ - Udskiftning af tag med solceller

	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
Montering af 90 m2 solcellepaneler monteret på taget med maksimal effekt på 50 kWp	500
Udskiftning af målere lejligheder og afsat beløb til tavler og el-arbejde for omlægning til fælles afregning	200
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



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	478
Uforudsete udgifter	646
Teknisk rådgivning	1.066
Moms	2.042
Hovedtotal	10.212

AB Sønderhus

Udskiftning af vinduer mod gade og gård

	Sum af Pris
Håndværkerudgift	
Facader og sokkel	
Gård – Udskiftning af defekte sålbænke i forbindelse med vinduesudskiftning	50
Vinduer	
Gade: Udskiftning af vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A	350
Gård: Udskiftning af alle vinduer til lejligheder og opgange til træ/alu vinduer – Energimærke A	1.250
Øvrige udgifter	
Stillads mm.	
Miljøundersøgelse af vinduer ifm. istandsættelse eller udskiftning	10
Opstilling, leje og nedtagning af lift mod gade og gård til udskiftning af vinduer	300
Byggeplads	157
Uforudsete udgifter	212
Teknisk rådgivning	349
Moms	669
Hovedtotal	3.347

