

SAMMENDRAG AF VEDLIGEHOLDELSPLAN
AB Ryparken

Bygningsdel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
01. Tagværk	-	-	100	100	150	150	200	200	300	300
02. Kælder/fundering	-	-	100	100	-	-	-	-	-	-
03. Facade/sokkel	1.350	1.350	100	100	300	300	-	-	300	300
04. Vinduer	50	50	200	200	-	-	-	-	200	200
05. Udvendige døre	-	-	90	-	90	-	90	-	90	-
06. Trapper	1.350	1.350	100	-	-	100	-	-	100	-
07. Porte/gennemgange	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08. Etageadskillelser	1.550	1.550	-	-	-	-	-	-	-	-
09. WC/bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Varmeanlæg	-	-	-	40	-	40	-	40	-	40
12. Afløb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kloak	5.570	-	-	100	-	-	100	-	-	100
14. Vandinstallation	-	-	-	40	-	40	-	40	-	40
15. Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. Ventilation	-	-	-	-	-	-	-	300	-	-
17. El/svagstrøm	1.050	1.050	-	-	-	-	-	-	-	-
18. Øvrige	200	200	200	200	200	200	-	-	-	-
19. Private friarealer	640	-	450	400	450	400	450	400	450	400
20a Stillads	300	300	25	25	100	100	75	75	150	150
20b Byggeplads	588	278	-	-	-	-	-	-	-	-
I alt	12.648	6.128	1.365	1.305	1.290	1.330	915	1.055	1.590	1.530
Uforudsete udgifter	1.265	613	-	-	-	-	-	-	-	-
Teknisk rådgivning	2.087	1.011	-	-	-	-	-	-	-	-
Diverse udlæg	30	30	-	-	-	-	-	-	-	-
I alt	16.030	7.781	1.365	1.305	1.290	1.330	915	1.055	1.590	1.530
Moms	4.007	1.945	341	326	323	333	229	264	398	383
I alt	20.037	9.727	1.706	1.631	1.613	1.663	1.144	1.319	1.988	1.913

Alle beløb er kr. 1.000 og i ultimo 2011 priser og ekskl. moms. Ejendommens udgifter til "planlagt vedligeholdelse" (PV) og almindelig løbende vedligeholdelse (LV) er indeholdt i nærværende oversigt, dog kun som samlet afsætningsbeløb. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i samråd med bestyrelsen og ejendomsinspektøren.

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
01 - Tag.	(4-8)											
Vedligeholdelse af tag og tagrender/nedløb, indtil udskiftning finder sted om mere end 10 år (PV)	A	1.500			100	100	150	150	200	200	300	300
Udskiftning af tagrender og nedløb inkl. udskiftning af rendjern, samtidig med udskiftning af tag	B	1.800										
Udskiftning af tag	B	16.000										
Indretning/udnyttelse af tagtage (udvidelse af eksisterende øverste lejligheder kr. 10-12.000 pr. kvm)												
02 - Kælder/fundament.	(2-5)											
Reparation af sætningsrevner i kælderydervægge	B	200			100	100						
Udskiftning af kældergulv, hvor der sker sætninger inkl. pulterrum	B	500-1.200 pr. stk.										

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
03 - Facader/sokkel.	(3-6)											
Eftergang af defekt murværk, sætningsskader, fuger i facader og gavle fra opstillet stillads/lift incl. sålbænke Blok 8-11 (der foretages udbedring af de værste skader)	A	1.800	300	300			300	300			300	300
Eftergang af defekt murværk og fuger i facader fra opstillet stillads i forbindelse med en tagudskiftning (der foretages hermed udbedring af de øvrige skader)	B	2.000										
Alternativ - Omfugning af facade op til stueetage og nødtørftig reparation af øvrig facade	B	4.600										
Alternativ - Facadeafrensning/ totalomfugning	C	11.000										
Hulmursisolering af ydervægge incl. gavle i muligt omfang.	B	2.100	1.050	1.050								

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alternativt større istandsættelse af gavle i forbindelse med tagudskiftning	B	1.100										
Alternativ - Istandsættelse af gavle inkl. tillæg for afrensning/totalomfugning af gavle	B	2.600										
Reparation af revner i sokkel	B	200			100	100						
Oppudsning af sokkel	C	550										
04 - Vinduer.	(2-4)											
Vinduer og altandøre til boliger og trappeopgange vedligeholdes over driftsbudgettet (LV)	A	50 pr. år										
Eftergang af værste vinduesfuger fra lift	A	100	50	50								
Eftergang af vinduesfuger fra opstillet stillads	B	400										
Snedker- og malermæssig istandsættelse af kældervinduer (PV)	A	800			200	200				200	200	
05 - Udvendige døre.	(1-4)											

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Malervedligeholdelse af døre til opgange og kældre (PV)	A	360			90		90		90		90	
Løbende udskiftning af defekte/smadrede døre (LV)	A	50 pr. år										
06 - Trapper.	(2-4)											
Murer- og malerstandsættelse af trapperum, reps. af linoleum på 6 blokke	B	2.700	1.350	1.350								
Vedligeholdelse/udskiftning af udvendige trappetrin (PV)	B	300			100			100			100	
07 - Porte/gennemgange.												
Ingen foranstaltninger												
08 - Etageadskillelser.	(3)											
Isolering mod loft i f.m udskiftning af tag (kan spares hvis tagboliger).	B	1.500	750	750								
Isolering af etageadskillelse mod kælder ved indblæsning af isolering samt delvis opstætning isoleringsbatts	B	1.600	800	800								
09 - Wc/bad.	(2-6)											

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Renovering af badeværelser (LV)	B	100 pr. år										
10 - Køkkener.												
Renovering af køkkener (foretages løbende i f.m. overdragelser)												
11 - Varmeanlæg:												
(1-6)												
Løbende udskiftning af radiatorer (LV)	A	40-60 pr. år										
Udskiftning af radiatorhaner til termostatventiler	B	65										
Efterisolering af uisolerede hoved- og fordelingsledninger (PV)	B	40				10		10		10		10
Yderligere isolering af varmerør på loft (PV) (kan spares hvis tagboligprojekt)	B	120				30		30		30		30
Etablering af 2-strengt varmeanlæg inkl. isolering af brystninger (skal forberedes ved eventuelle tagboliger)	C	10.500										
12 - Afløb:												
(2-8)												
Løbende udskiftning af defekte faldstammer (LV)	A	200 pr. år										

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Retableringsarbejder ved løbende udskiftning af defekte faldstammer (LV)	A	70 pr. år										
Alternativ - Udskiftning af samtlige faldstammer inkl. retableringsomkostninger (pris afhængig af omfang af retableringer)	B	9-11.000										
13 - Kloak:												
Rensning/spuling af overfladebrønde og faskiner (LV)	A	50 pr. år										
Tilsyn & rensning af højvandslukker 2 x årligt (LV)	A	40 pr. år										
Sikring af kælder mod opstuvning af kloakvand	B	2.000										
Etablering af faskiner og sikring af kælder mod opstuvning af kloakvand	A	5.570	5.570									
Vedligeholdelse og rensning/spuling af hovedkloakker) (PV)	A	300				100			100			100
Udskiftning af defekte kloakledninger (LV)	A	50-100 pr. år										

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
14 - Vandinstallation:	(3-6)											
Løbende udskiftning af nedslidt brugsvandsinstallation (LV)	A	150 pr. år										
Efterisolering af uisolerede hoved- og fordelingsledninger (PV)	A	160				40		40		40		40
Alternativ - Udskiftning af samtlige vandinstallationer ekskl. reableringsomkostninger, hvis udførelse samtidig med faldstammeudskiftning	B	9.000										
15. Gas	(2-4)											
Ingen foranstaltninger												
16 - Ventilation:	(5)											
Rensning af ventilationskanaler	A	300								300		
Reparation af aftrækskanaler i f.m. tagudskiftning (kan spares hvis der etableres tagboliger)	A	250										
17 - El/svagstrøm.	(1-7)											
Etablering af ny belysning på hovedtrapper inkl. brandmeldeanlæg	C	2.100	1.050	1.050								
Belysning til containergårde (LV)		10 pr. år										

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
18 - Øvrige.												
Renovering af 6 stk. vaskerier (PV)	B	1.200	200	200	200	200	200	200				
19 - Private friarealer.												
(3-5)												
Fornyelse af asfaltbelægninger som eksisterende belægning inkl. lettere eftergang af flisebelægninger, men ekskl. fundering/stabilisering af underlag og incl. græsarmering (PV)	B	3.200			400	400	400	400	400	400	400	400
Ny garage	A	400	400									
Ombygning af ny genbrugsplads	A	240	240									
Istandsættelse af flisebelagte stier (PV)	B	200			50		50		50		50	
Udvidelse af 12 stk. containergårde (LV)	B	50 pr. år										
20a - Stillads												
Stillads til arbejder på tag, facader m.v.		-										
Stillads på gavle		-										

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lift til arbejder på tag og facader		1.100	300	300	25	25	100	100	75	75	150	150

Tillæg til stillads hvis tagboliger etableres samtidig med tagudskiftningen (indeholdt under tagboligtillæg)

20b - Byggeplads

Etablering af byggeplads, leje og tilslutning af skure, leje og tømning af containere m.v. - i procent af

håndværkerudgifterne	5%	588	278	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Håndværkerudgifter ekskl.. moms		12.648	6.128	1.365	1.305	1.290	1.330	915	1.055	1.590	1.530	

Uforudseelige udgifter.

Ved gennemførelse af større arbejder bør der indregnes en post til diverse uforudseelige udgifter

10%	1.265	613										
-----	-------	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Teknisk rådgivning.

Projektering, indhentning af tilbud i licitation, tilsyn, kvalitetssikring, afholdelse af byggemøder, koordinering, afleveringsforretning m.v. - i procent af håndværkerudgifterne

15%	2.087	1.011										
-----	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Udgifter til tryk af tegninger m.v.

	30	30										
--	----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Bygningsdel/foranstaltning	(Karakter) Prioritet	Udgift	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I alt ekskl.. moms			16.030	7.781	1.365	1.305	1.290	1.330	915	1.055	1.590	1.530
+ Moms		25%	4.007	1.945	341	326	323	333	229	264	398	383
I alt inkl. moms			20.037	9.727	1.706	1.631	1.613	1.663	1.144	1.319	1.988	1.913

Gennemsnitligt beløb til istandsættelsesarbejder under (LV) fra år 2014 til år 2021 er opgjort til ca. kr. 1.625.000 incl. moms pr. år.
Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, all-risk forsikring, byggesagsadministration m.v.
Peter Jahn & Partnere A/S
Claus Dam
16. december 2011