



AB Randersgade 31

12/2019

VEDLIGEHOJDELSESPLAN

Formål og læsevejledning

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

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 ajourført 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
Jan B. Pedersen og Mikkel Korner Ewertsen

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.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende. Tagbeklædningen af tagpap er i god stand. Facaderne er i middel stand. Vinduerne mod gård- og gadesiden er trævinduer og fremstår generelt middel stand, idet der dog ses begyndende nedbrydning af malingslaget. Hvad angår overflader, er hovedtrappe generelt i god stand. Reposer på bitrappen er i middel stand, da overflader er præget af slitage.

De tekniske installationer er rimeligt godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende.

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

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

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

- Opsætte nedtagne eksisterende eller nye radiatorer i lejligheder for at sikre god varmekomfort og bedst mulig udnyttelse af fjernvarmen (god afkøling).
- Eftergå eller udskifte rørisolering af centralvarmeanlæg i kældere. Eksisterende skumrørisolering er ikke udført korrekt, det skal være tætsluttende omkring rør og bøjninger.
- Foretage rørmærkning af installationer i kældere.
- Foretaget indregulering af centralvarmeanlæg – bør udføres i samarbejde med naboejendom, så hele varmeanlægget er indreguleret, for at sikre god varmekomfort og bedst mulig udnyttelse af fjernvarmen (god afkøling).
- Såfremt der ikke er helt klarhed om vand- og varmeregnskabet, skal det undersøges og sikres, at afregning af varmtvandsforbrug og varmforsøg til radiatorer, som leveres fra varmecentral i naboejendom, sker korrekt via egnede vand- og energimålere i naboejendom. En beboer oplyste, at

Forudsætninger

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

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

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 november 2019. Vejret har været koldt og meget regnfuldt i perioden op til besigtigelsen.

Rapportens anbefalinger og prisoverslag på håndværkerudgifter i forbindelse med udførelsen af samme må ikke betragtes som endelig tilbud eller færdigt projektmateriale.

han har modtaget ekstra-opkrævning for varmeforbrug, hvilket kan skyldes, at der generelt i ejendommen forbruges meget energi til opvarmning af gulve i badeværelser, da forbrug hertil ikke måles med varmfordelingsmålere (som monteret på radiatorerne). Forbrug til gulvvarme afregnes sædvanligvis med et anslået m²-forbrug. Det kan også skyldes, at afregning mellem de to ejendomme ikke er korrekt, og den ene ejendom betaler for stor andel af det samlede forbrug.

- Rensning af overfladebrønde i gården.
- Årsag til kloaklugt fra elevatorrum i stueetage i tidligere bagtrappe skal afklares og afhjælpes.
- Kloaksystem og gården bør istandsættes i samarbejde med naboejendom.
- Sikre at gulvafløb i kælderrum mod gården er afproppet forskriftsmæssigt korrekt.
- Udskiftning individuelle vandmålere placeret på tidligere bagtrappe, da de er mere end 9 år gamle.
- Jævnligt holde godt øje med tilstand af vandinstallation på tidligere bagtrappe, da der er øget risiko for galvanisk korrosion grundet anvendelse af messing komponenter sammen med rustfri stålør.
- Kontroludsugningsanlæg – indregulering med sikring af indstilling af kontrolventiler i lejligheder samt rensning af kanaler.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Randersgade 31 i Københavns Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til 4 i SAVE-registret, svarende til middel bevaringsværdi.

Ejendommen ejes af andelsboligforeningen og administreres af Abel & Skovgård Larsen A/S.

Ejendommen er opført som en karréejendom og er beliggende i karréen, der afgrænses af gaderne Randersgade, Nøjsomhedsvej, Rothesgade og Ribegade.

Ejendommen omfatter 1 opgang med 5 etager samt kælder og loft. Der er boliger i hovedparten af ejendommen, idet der dog er erhverv i en del af stueetagen. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og badeværelse i varierende udførelse og kvalitet.

Taget er et københavnertag med tagdækning af tagpap. Gedefacaden er opført i mursten, som er pudset op til 1. sal. Gårdfacaden fremstår i blank mur med pudset sokkel. Der er altaner på gårdfacaden.

Vinduerne er trævinduer med termoruder.

Der er fra alle boliger adgang til 1 trapperum, der fungerer som adgangsvej og flugtvej. Der er elevator i bitrapperum.

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

Der er adgang til gård via portgennemgang fra naboejendom. Gårdbelægningen er i asfalt.

BBR basisoplysninger

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

- Matr.nr og ejerlav	2499, Udenbys Klædebo Kvarter
- Opførelsetidspunkt	år 1867
- Antal boliger med køkken	12 stk.
- Bebygget areal for bygningen	162 m ²
- Kælderareal	163 m ²
- Samlet boligareal	957 m ²
- Samlet erhvervsareal	70 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, attesting 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 trykomkostninger, 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 2020

AB Randersgade 31 13.3510.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01 - Tag Karakter 3-4 Tagrender, eftergang	Kontrol og reparation af tagrenders funktion. Ekskl. omkostninger til lift.	A	60	-	10			50						
02 - Kælder og fundament Karakter 4-6 Forbedring af ventilation	Etablering af tværv ventilation. Træk via skorstene. Udluftningsventiler i kældervinduer. Oprydning.	B	10	-	10									
Gulv, reparation	Eftergang og reparation af huller i kældergulve.	B	20	-	20									
03 - Facader/sokkel Karakter 4-6 Gadefacaden, eftergang	Eftergang af gadefacaden for sætningsrevner og gennemgående revner i gesimser og sålbænke. Overfladebehandling af fremspring.	B	120	10-20 år				120						
Gårdfacade, istandsættelse	Omfugning af blankt murværk på overfacaden, armering af større revnedannelser, udskiftning af defekte sålbænke.	B	100	10-20 år				100						
04 - Vinduer Karakter 4-5 Vinduer mod gade, gård og kælder, renovering	Vedligeholdelse af vinduer og altandøre. Istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals.	B	320	5-7 år				160						160

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
05 - Udvendige døre Karakter 4-5 Hoved- og kælderdøre, Snedker- og malermæssig eftergang af døre. renovering		B	20	5-7 år				20						20
06 - Trapperum Karakter 3-4	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.													
07 - Port og gennemgange	Ingen foranstaltninger.													
08 - Etageadskillelser Karakter 4-5 Etagedæk i kælder, brandsikring	Lukning af gennemføringer i etageadskillelsen.	A	10	-	10									
09 - Wc/bad	Ingen fælles foranstaltninger.													
10 - Køkken	Ingen fælles foranstaltninger.													
11 - Varmeforsyning Karakter 4-5 Varmeledninger i kælder	Eftergang og/eller udskiftning af rørisolering og foretage rørmærkning - afsat beløb.	B	25	30-40 år				25						

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Strengregulerings-ventiler	Indregulering af eksisterende strengreguleringsventiler. Det vurderes, at alle ventiler er helt åbne (indstilling 4,6), således at de ikke har nogen reguleringsmæssig funktion. Bør udføres i samarbejde med lignende arbejde i naboejendom, hvor varmecentral er beliggende, for at opnå optimalt resultat.	B	10						10					
Rådighedsbeløb. Beregning og indregulering	Der skal påregnes rådighedsbeløb til beregning og indregulering af nye ventiler. Omkostning er afhængig af, hvorvidt der findes tegningsmateriale af varmeanlæg. Såfremt det ikke er tilfældet, skal alle lejligheder og erhverv registreres, hvilket ikke er medregnet.	B	15						15					
Radiatoranlæg	Opsætte nedtagne radiatorer eller opsætte nye radiatorer i de rum, hvor radiator tidligere er nedtaget - eksempelvis i forbindelse med etablering af altaner. Beløb afsat, da størrelse af omkostning er afhængig af omfang og hvilke løsninger, der vælges (eksisterende eller nye radiatorer placeret anderledes end tidligere).	A	20		20									
12 - Afløb Karakter 3-4 Etablering af rottestop	Etablering af rottestop med renselem i kælder på 1 stk. faldstamme.	A	5	50-80 år	5									

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Afløbsledninger i kælder	Patentbånd anvendt til ophængning af afløbsledninger i kælder bør udskiftes til ophæng udført med rørbøjle og gevindstang fastgjort til bygningsdel. Afsat beløb.	B	5				5							
13 - Kloak Karakter 6-7 Løbende udskiftning	I forbindelse med at der opstår problemer med kloakken, f.eks. tilstopning, utætheder eller sætning, udbedres disse skader punktvis. Ved besigtigelse kunne der konstateres kloaklugt fra tidligere bagtrappe som nu anvendes til elevator. Det bør undersøges, hvad årsag hertil er. Afsat beløb.	A	10		10									
Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert år og kloak-tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn. Bør udføres i samarbejde med lignende arbejde i naboejendom, da kloaksystem for begge ejendomme sandsynligvis er forbundne for at opnå optimalt resultat.	A	25		25									
Gulv afløb i kælder	Det skal sikres at gulv afløb i kælderrum mod gården er korrekt afproppet fra kloakken, da afløb ikke anvendes mere - og der er ikke mulighed for at aftappe vand i rummet i kælder til at fylde gulv afløb.	A	5		5									

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
14 - Vandinstallation														
Karakter 4-5 Vedligeholdelse. Udskiftning af individuelle vandmålere	Da målere i mange tilfælde er fra år 2005, anbefales totaludskiftning af målere, da det er et krav, at der hvert 9. år udtages ca. 10 % af det samlede antal målere, som indsendes til anerkendt akkrediteringsfirma for kontrol af målenøjagtighed. Ved udskiftning af målere anbefales det, at der opsættes målere med påbygget radiomodul for fjernaflæsning.	A	20	15-25 år	20									
Ventiler, fittings og fordelerrør	Da ventiler, fittings og fordelerrør vurderes at være udført i messing, vil der grundet galvanisk korrosion med tiden ske nedbrydning af disse komponenter, når de er indbygget i vandinstallation udført i rustfri stålør. Det er konstateret enkelte tegn på dette (hele installationen er ikke gennemgået), og det må forventes at ventiler, fittings og fordelerrør og nødvendige dele af tilhørende vandrør på et tidspunkt skal udskiftes til egnede materialer, så som rødgoods, plast eller rustfri stål. Det anbefales jævnligt at holde øje med tilstanden af installationen på tidligere bagtrappe for at se udviklingen, inden der sker gennemtæring og dermed mulig vandskade. Tæring sker typisk ved samlinger mellem forskellig materialer.	B	150					75						75
15 - Gasinstallation	Ingen fælles foranstaltninger.													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
16 - Ventilation Karakter 4-5														
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.	A	20	8-10 år	20									
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.	A	15		15									
17 - El/svagstrøm Karakter 3-4	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.													
18 - Øvrige bygningsdele	Ingen fælles foranstaltninger.													
19 - Private friarealer Karakter 6-7														
Belægning, gård	Ændring af belægning således at der etableres fald væk fra bygningen.	A	30	-	30									
Gårdhave	Forskønnelse af belægninger og skure. Omfang afhænger af ambitionsniveau m.v., som kan afklares i et projektforslag.	C	15	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
20 - Stillads	Stillads mod gade og gård til tag, facade, vinduer, byggeplads, affaldshåndtering, rengøring m.v.	-	400	-				200						200
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	10	0	2	36	1	0	0	0	0	23
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.					210	0	32	761	26	0	0	0	0	478
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	21	0	3	76	3	0	0	0	0	48
Forundersøgelser	Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående				10			10						
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-års eftersyn og 5-års eftersyn, økonomikontrol.	-	15%	-	35	0	5	126	4	0	0	0	0	79
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.					276	0	40	973	33	0	0	0	0	604
Moms														
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.					69	0	10	243	8	0	0	0	0	151
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.					345	0	50	1.216	42	0	0	0	0	755
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 70/m ² pr. år, svarende til ca. kr. 65.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					65	65	65	65	65	65	65	65	65	65

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
-------------	----------------	-----------	------	---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i ultimo 2019 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

De anførte priser er budgettal, som er beregnet på grundlag af entreprenøroverslag samt erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle priser er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende vedligeholdelsesplan.

Peter Jahn & Partnere A/S

Jan B. Pedersen / Mikkel Korner Ewertsen

Den 16. december 2019

Sammendrag af vedligeholdesplan

AB Randersgade 31 13.3510.40

Pkt.	Bygningsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01.	Tagværk	10	-	-	50	-	-	-	-	-	-
02.	Kælder/fundering	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03.	Facade/sokkel	-	-	-	220	-	-	-	-	-	-
04.	Vinduer	-	-	-	160	-	-	-	-	-	160
05.	Udvendige døre	-	-	-	20	-	-	-	-	-	20
06.	Trapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
07.	Porte/gennemgange	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	WC/bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Varmeanlæg	20	-	25	-	25	-	-	-	-	-
12.	Afløb	5	-	5	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kloak	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Vandinstallation	20	-	-	75	-	-	-	-	-	75
15.	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	El/svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Øvrige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20a	Stillads	-	-	-	200	-	-	-	-	-	200
20b	Byggeplads	10	-	2	36	1	-	-	-	-	23
I alt		210	-	32	761	26	-	-	-	-	478
Uforudsete udgifter		21	-	3	76	3	-	-	-	-	48
Teknisk rådgivning		35	-	5	126	4	-	-	-	-	79
I alt		266	-	40	963	33	-	-	-	-	604
Moms		69	-	10	243	8	-	-	-	-	151
I alt inkl. moms		335	-	50	1.206	42	-	-	-	-	755
Alm. vedligeholdelse		65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
I alt inkl. moms		400	65	115	1.271	107	65	65	65	65	820

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

Jan B. Pedersen / Mikkel Korner Ewertsen

Den 16. december 2019