

Forbedrings- og vedligeholdelsesplan 2015 – 2025 AB Toftevang

Indledning:

Denne forbedrings- og vedligeholdelsesplan, er udarbejdet for at sikre, at den økonomi der er afsat til vedligeholdelse i AB Toftevang anvendes rationelt og i overensstemmelse med generalforsamlings beslutninger. Det vil sige ud fra en analyse af behov for vedligeholdelse, en strukturering og vurdering af vedligeholdelsesopgaverne og derefter en prioritering af opgaverne ud fra et "cost benefit" synspunkt.

For at få det bedst mulige udgangspunkt for en kompetent og kvalificeret plan har foreningen søgt teknisk rådgivning i 2013 og fået udarbejdet en omfattende tilstandsrapport, som danner rammen om en opdateret/revideret vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen revideres årligt, i samarbejde med Jens Bokelund Aps og vedtages til den ordinære generalforsamling.

Formål:

Hensigten med denne plan er:

- At give andelshaverne i AB Toftevang og andre interesserede et overblik over forventede investerings, forbedrings- og vedligeholdelsesmæssige opgaver på kort, mellemlang og lang sigt.
- At udarbejde et kvalificeret og gennemskueligt beslutningsgrundlag med indstilling forud for vedtagelse af investerings- og vedligeholdelsesplanen på årets generalforsamling i forhold til periodens budget
- At etablere et arbejdsrapport til brug for bestyrelsens arbejde

Mål:

Det er målet med investerings, forbedrings- og vedligeholdelsesplanen:

- At skabe overblik og systematik i vedligeholdelsesarbejdet og samtidig sikre at opgaverne prioriteres i forhold til behov og den til rådighed værende økonomi.
- At vurdere behovet for investeringer og samtidig sikre, at investeringerne prioriteres i forhold til behov og den til rådighed værende økonomi

Foreslåede vedligeholdelses / indsatsområder:

Se tilstandsrapport af juni 2013 udarbejdet af Peter Jahn og Partnere A/S:

Planlagte vedligeholdelsesområder:

Se bilag 1

Bilag 1

Vedligeholdelsesområde/Bygningsdele	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tag / Note 1											
Tag renovering og efterisolering af tag					3.200		1.800	2.400	2.300		
Kælder og fundament / Note 2											
Forbedring af ventilation	100										
Regnvandafløb og brønde ved nordgavle	200										
Kældergulve/fundamenter											
Facader og sokkel / Note 3											
Udbedring af sætningsrevner	100										
Vinduer / Note 4											
Udskiftning af vinduer, altandøre og sålbænke	7.100										
Udvendige døre / Note 5											
Malerarbejde					100						
Afløb/toilet og køkken faldstammer / Note 6											
Relining/strømpeforinger	200	200	400	200	200	100	100	100	100	100	100
Kloak / Note 7											
Reparationer					100	100	100	100			
Vandinstallationer / Note 8											
Isolering, udskiftning af rørinstallationer							200	200	200	200	200
Varmeforsyning / Note 9											
Lydisolering samt isolering af rør	75										
Ventilation / Note 10											
Rensning af luftkanaler										100	
EL installationer / Note 11											
Opgradering										100	
Friarealer / Note 12											200
Legeplads, parkeringspladser, cykelskure, udeområder og skraldeøer	300	100	100		100		100		100		
I alt incl. moms	8.075	300	500	200	3.700	200	2.300	2.800	2.700	700	300

Note 1

Se bilag 2

Efterisolering af etageadskillelse mod loft laves i forbindelse med tagreovering

Rensning af luftkanaler laves i forbindelse med tagreovering

Note 2

Forbedre ventilation og tværventilation i kældre og tørrerum

Forbedre regnvandsafløb ved nordgavle

Note 3

Sætningsrevner skal fortrinsvis laves ved gavlene.

Fugerne kan laves i forbindelse med tagrenovationen i 2019

Note 4

Se bilag 3

Note 5

Udvendige døre males efter behov

Note 6

Toiletfaldstammer og køkkenfaldstammer reoveres efter "relining" metoden.

Renoveringen gennemføres løbende i perioden 2015 – 2020 med en frekvens af 4 – 5 opgange pr. år. Renoveringen, der vil vare ca 2 dage pr. opgang, vil stort set kunne gennemføres uden gener for andelshaverne.

Note 7

Det forventes at der skal løbende laves reparationer i kloakken, grundet alderen

Note 8

Isolering af ikke isoleret rørføring og ventiler

Note 9

Isolering af ikke isoleret rørføring og ventiler

Note 10

Luftkanalerne fra køkkener renses

Note 11

El installation opgraderes

Note 12

Legeplads, cykelskure, skraldeøer, parkeringspladser og udeområder opgraderes og vedligeholdes

Bilag 2

AB Toftevang
Kongens Lyngby
Tagreovering



BOKELUND ApS. - Bygningsrådgivning
Jens Bokelund, ingeniør m. IDA
Toftevej 17 3480 Fredensborg

Telefon: 2441 0072
e-mail: jens@bokelundaps.dk
www.bokelundaps.dk

Budgetoverslag 13. marts 2015			
Håndværkerudgifter ca. 3200 m2 tagdækning	kr.	6.470.000	
Omfatter nedrivning af gammel asbestholdig tagdækning samt tagpap, ny 2-lags tagpapdækning (15 års garantierklæring) på nyt bræddeunderlag, nye tagrender, nedløb, taghætter, tagrumsventilering, efterisolering med 150 mm i tagrum, zinkarbejder, stilladser og totaloverdækning. Rensning af aftrækskanaler.		kr.	6.470.000
Honorar forundersøgelser, udbudsprojekt, udbud, kontrahering samt byggestyring og tilsyn		kr.	450.000
Uforudseelige udgifter/budgetreserve 10 %		kr.	700.000
I alt ekskl. moms		kr.	7.620.000
Moms 25%		kr.	1.910.000
I alt inkl. moms		kr.	9.530.000
Hertil kommer udgifter til allrisk, finansiering og administration			kr. 7.620.000



Blok A	754	kr.	2.270.000
Blok B	798	kr.	2.400.000
Blok C	1.042	kr.	3.130.000
Blok D	581	kr.	1.750.000
Areal	3.176	kr.	9.550.000