

Vedligeholdelsesplan 2025 Bilag 4

Aladdin Bygningsvedligeholdelse – Klimaskærmen 2025		Pris inkl. moms
1	<p>Renovering af 2 trappetårne</p> <p>Vi har fået renoveret 2 af i alt 25 trappetårne – renoveringen er aftalt med vores byggeingeniør og vi vil fortsætte med de 2 næste trappetårne. Vi har fået mere erfaring fra de 2 første trappetårne og vi har indset at det er nødvendigt at renovere hele trappetårnet når der nu er stillads oppe alligevel. Overslagsprisen er 350.000,- pr. trappetårn. Renoveringen omfatter nyt tag og tagrender samt indfatninger hvor taget på trappetårnet møder taget på bygningen. Hele facaden filses op – revner- og sålbænke reparerer – vinderne males og fugerne udskiftes.</p> <p>Projektet vil fortsætte hen over den næste 3 – 4 år</p>	700.000,-
2	<p>Maling og vedligeholdelse af vinduer på de mest udsatte sider del 2</p> <p>Det handler om nogle af altandørene fra første gadealtan projekt i 2008 som trænger til maling – vi planlægger opgaven udført fra altanerne og vi tænker at få opgaven udført ved at leje en fast maler i en periode fra august måned. Arbejdet omfatter maling og eventuel udskiftning af glaslister.</p> <p>Del 2 omfatter Andreas Bjørns Gade + et par altaner fra del 1 – dette er den sidste del af malingen af vinduer/altandøre fra 2008. Senere skal vi i gang med vinduerne fra 2012.</p> <p>Beløbet er skønnet i forhold til antal altandøre.</p>	100.000, -
3	<p>Vedligeholdelse af gesimsen på den ene halvdel af gesimsen over BRO9</p> <p>Den anden halvdel er gesimsen blæst ned under stormen og forsikringen dækker kun den del der blæst ned. Vi afventer forslag fra leverandør og ingeniør på, hvordan vi også kan sikre den murkrone der står øverst på denne gesims. (Prisen er et estimat og indeholder selvrisiko betaling på 26.704, -)</p> <p>Denne aktivitet er fra 2024 – Vi forhandler fortsat med det gamle forsikringselskab om at finde et tilbud som forsikringselskabet vil acceptere – arbejdet og i en længere periode været umuligt på grund af renovering af Brobergsgade.</p>	100.000, -
I alt i denne kategori		900.000, -

Vedligeholdelsesplan 2025 Bilag 4

Aladdin vedligeholdelse af varmesystem - vandforsyning og el 2025		Pris inkl. moms
1	<p>Isolering af varmerør og koldtvandsrør, samt udskiftning af rustne forsyningsrør samt udskiftning af defekte ventiler - Vi kender ikke omfanget af rustne forsyningsrør før den gamle isolering fjernes, derfor er dette estimerede omkostninger. Vi følger forbruget og stopper for i år, når budgettet er brugt. Isoleringen af varmerør er anbefalet af vores energikonsulent.</p> <p><i>Status 1. september: Vores isolatørmester døde desværre – hans svigersøn, som udførte opgaverne her, skal på en eller anden måde overtage firmaet – vi afventer en afklaring. Jeg foreslår at opgaven udskydes til januar 2025.</i></p> <p><i>8. januar - Det nye firma er nu klar og vi starter i løbet af foråret.</i></p>	200.000, -
2	<p>Ændring af dørlåse på gadedøre, så de er åbne ved strømafbrydelser</p> <p>Vi har flere og flere tilfælde hvor der har været strømafbrydelser så beboerne ikke kunne komme ind i deres lejligheder. Det er uholdbart også set i lyset af det man kalder det geopolitiske trusselsbillede. Vi har gennemført et forsøg på 2 opgangsdøre for at teste elektronikken som bliver mere belastet ved et omvendt system for der er strøm på elektronikken når døren er låst og så kun uden strøm når døren skal være åben. Vi har testet i næste 2 år og der har ikke været problemer. Vi skal lige vænne os til at døren ikke "brummer" når den åbner men i stedet kommer der ingen lyd. Det gik forholdsvis smertefrit for de to forsøgsdøre, så det forventer vi man hurtigt vænner sig til.</p> <p>Tilbud fra vores låseleverandør tillagt ca. kr. 5.000,- til uforudsete omkostninger.</p>	125.000, -
I alt i denne kategori		325.000, -

Aladdin bygningsvedligeholdelse eget arbejde 2025 (projekter eget arbejde)		Pris inkl. moms
1	<p>Istandsættelse af fugtbelastede områder på den nederste del af gadefacaden</p> <p>Vi opbygger hele tiden erfaring med at vedligeholde underfacaderne på vores ejendom. Vi samarbejder med vores faste bygningsingeniør og vores fugt ingeniør om af undersøge produkter og metoder. Vi vedligeholder alle underfacaderne løbende, så vores hus fremstår nogenlunde pænt. Det er vigtigt både for glæden ved at bo her og for liggetiden og prisen når der skal sælges.</p> <p>I Brobergsgade har vi startet et forsøg med en anden type puds – populært kaldet Venedig puds – Dette produkt er dyrt og det skal lægges på i et forholdsvis tykt lag. Vi har indtil nu gode erfaringer med produktet og vi har også et par indvendige forsøgsområder som ser lovende ud. Dette kan være interessant for nogle stuelejligheder.</p> <p>Estimeret pris som kun dækker materialerne.</p>	50.000, -
2	<p>Renovering af puds og gesimser samt andre arbejder der kræver lift</p> <p>Vi lejer en lift i 4 dage i en periode med en OK vejrmelding og planlægger de vigtigste opgaver. Liftprisen er ca. 35.000 – 40.000 for 5 dage inkl. transport hertil materialer.</p> <p><i>Status 1. september: Vi har haft nogle ressourceudfordringer på personalesiden – derfor har vi nedprioriteret denne opgave.</i></p>	50.000, -
I alt i denne kategori		100.000, -

Vedligeholdelsesplan 2025 Bilag 4

	Vedligeholdelsesprojekter 2025 i alt	1.325.000,-
	Vedligeholdelse 2025 inkl. trappestandsættelse (150.000,-)	1.475.000,-

Trappevedligeholdelse – indflytningsgebyr 2025		Pris inkl. moms
Beløbet er "øremærket" til trappevedligeholdelse jævnfør GF marts 2019		
5	Istandsættelse af for- og bagtrapper inkl. gade og bagtrappe udgangsdøre - Pletmaling af 31 gadedøre. - Fuldmaling af nogle vægge der hyppigt er pletmalet. - Diverse plet reparationer på træværk. Prisen er estimeret – og vi ser hvor langt vi når for beløbet. Der er 31 fortrapper og 31 bagtrapper	150.000,-
Planlagt vedligeholdelse 2025 i alt		1.475.000,-

"Skyggeregnskab" Indflytningsgebyr		
År	Indbetalt	Brugt
2019	61.500,-	0,-
2020	66.500,-	80.318,-
2021	229.750,-	115.093,-
2022	192.000,-	155.750,-
2023	201.950,-	488.154,-
2024	183.500,-	61.675,-
Sum	935.155,-	900.990,-
2025		150.000,- (budget)

Bemærkninger til trappevedligeholdelsen:

På Generalforsamlingen I 2023 blev det besluttet at medtage bagtrapperne i trappevedligeholdelsen der er finansieret af indflytningsgebyret og andre gebyrer. Bagtrapperne trængte til både lak og pletmaling. Vi har også fået fuget en del af de store sprækker, så trappen er nemmere at renholde, det giver også et mere velholdt indtryk. Vi har fuldmalet gadedørene og malet portalerne i år. Vi er startet på at fuldmale nogle af væggene på fortrappen, hvor der er mange malerreparationer. Vi er i gang med at vedligeholde de indvendige vægge ved siden af gadedørene, for denne aktivitet vil det kun være materialeomkostningerne der påvirker budgettet, da arbejdet udføres af vores egne medarbejdere. Vi håber I nyder de fine trapper i dagligdagen og har forståelse for at der ikke må stå noget på trapperne.