Indledning

En vedligeholdelsesplan er en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Derved bliver hele ejendommen gennemgået fra kælder til tag af en byggeteknisk rådgiver – bl.a. tagkonstruktionen, facader, og vinduer og lign.

Planen strækker sig over en periode på 10 år, og vi anbefaler, at ajourføre planen mindst hvert 2. år, så den altid udviser den aktuelle tilstand af ejendommen.

En vedligeholdelsesplan sikrer det nødvendige overblik over din ejendoms vedligeholdelsestilstand, og præsentere konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for, at ejendommen lever op til gældende lovgivning og optimerer ejendomsværdien.

En vedligeholdelsesplan er redskabet, der muliggør såvel et aktuelt som et langsigtet budget for ejendommen, så den er sikret både i dag og i fremtiden.

Udført af : Keen Nielsen
Energikonsulent

Indledende overskrifter

Formål

Grundlag og forudsætninger

Fremtidsanalyse

Kort bygningsbeskrivelse

Ejendommens generelle tilstand

Fællesarealernes generelle tilstand

Indholdsfortegnelse i budgetskema

01. Tagværk

02. Kælder

03. Facade / sokkel

04. Vinduer

05. Udvendige døre

06. Trapper

07. WC / Bad

08. Afløb

09. Kloak

10. Vandinstallationer

11. El installation

12. Postkasser

13. Udenoms arealer

14. Opfølgning

Formål

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er at bedømme ejendommens vedligeholdelsesstand; herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Med vedligeholdelsesplanen som den "røde tråd" for den tekniske drift af ejendommen, kan der udføres en målrettet og optimal drift af denne.

Vedligeholdelsesplanen kan også bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle tilskudsmidler.

Vedligeholdelsesplanen bør opdateres hvert 2. år. Herved kan der indarbejdes eventuelle nye eller ændrede ønsker til ejendommen samtidig med, at det vurderes, om der er planlagte arbejder, der som følge af ændrede forudsætninger skal udføres tidligere eller senere end oprindeligt fastsat.

Grundlag og forudsætninger

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer ved besigtigelse indvendig og udvendig med tilhørende udenoms arealer .

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer er baseret på en visuel bedømmelse.

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang er der *ikke* foretaget undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner og installationer som f.eks. boringer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

El-installationerne er ikke blevet bedømt.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 89, idet KEEN Miljø & Energirådgivning ApS samlede ansvar er begrænset til tre gange honoraret for bygningseftersynet af nærværende ejendom.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningssyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelse af arbejderne.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Formanden for andelsforeningen

- ☐ BBR meddelelse
- ☐ Rapport vedr. asbest
- ☐ Indeklima undersøgelse
- ☐ Termografirapport
- ☑ Situationsplan
- ☐ Svamp
- ☑ Energimærkning, EMO rapport

Fremtidsanalyse

- ☑ Taglejligheder
- ☐ Altaner
- ☑ Efterisolering
- ☐ Solenergi

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er opført i (årstal)	Antal bygninger	Antal etager	Kælder	Loftetage
1954	1	4	ja	nej

Keen Nielsen
Jupitervænget 6, 5210 Odense NV
T: 66 19 44 60 - M: 40 34 66 67 - F: 66 11 87 08
E: keen@keen.dk - H: www.keen.dk

Kort bygningsbeskrivelse:

Andelsboligforeningen XXXXXX er beliggende på XXXX.

XXXXXX

Ejendommen består af 26 andele, hver andel har eget køkken. Ejendommens samlet boligareal er på 2.263 m^2, samt erhvervsareal på 352 m^2.

Ejendommen :

- Opvarmes p.t. med olie, men i løbet af 2016 overgås der til fjernvarme, derfor er varmeinstallationen ikke medtaget i rapporten.
- Har almindeligt vandforsyningsanlæg og afløb til offentlig spildevandsanlæg.
- Har fælles affaldsskatter med afkast på hver etage til fælles renovationsanlæg i kælderen.
- Sokkel og ydermure er opmuret i røde muresten (tegl) og kalkmørtel.
- Vinduer i lejlighederne er i en rimelig kvalitet, kældervinduer er ældre vinduer.
- Tagkonstruktionen er i rimelig stand da den er tør og uden tegn på fugtskader.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommens kælder fremstår i dag tør, men der en del kosmetiske skader på murværket som foreslås repareret og malet.

Ligeledes bør kældervinduerne gennemgås for skader og males, da de har været udsat for fugt på grundet deres lave placering i forhold til udvendig terræn.

Man kunne overveje ekstra mekanisk ventilation i vaskerummene, hvilket vil kunne afhjælpe eventuelle fugtproblemer fremover.

Ejendommenes sokkel set udefra fra er generelt god. Dog anbefales det at udbedre revner i fugerne, især ved vinduerne, så der ikke dannes stillestående fugt under og omkring vinduerne.

Ejendommenes facader fremstår i mindre god stand, derfor er en renovering af facaderne påkrævet for at undgå yderligere forfald.

Der er sålbænke som trænger til at blive renoveret eller udskiftet.
Bygningens murkrone bør også gennemgås og repareres.
Yderdørene til trappeopgangene fremstår rimelig vedligeholdte og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Tagkonstruktionen er i rimelig stand, der er ingen tegn på råd eller fugt på tagkonstruktionen.

Tagbelægningen er også i rimelig stand, det anbefales at tagbelægningen gennemgås hvert andet år for at reparere eventuelle skader.

Keen Nielsen
Jupitervænget 6, 5210 Odense NV
T: 66 19 44 60 - M: 40 34 66 67 - F: 66 11 87 08
E: keen@keen.dk - H: www.keen.dk

Fællesarealerne generelle tilstand:

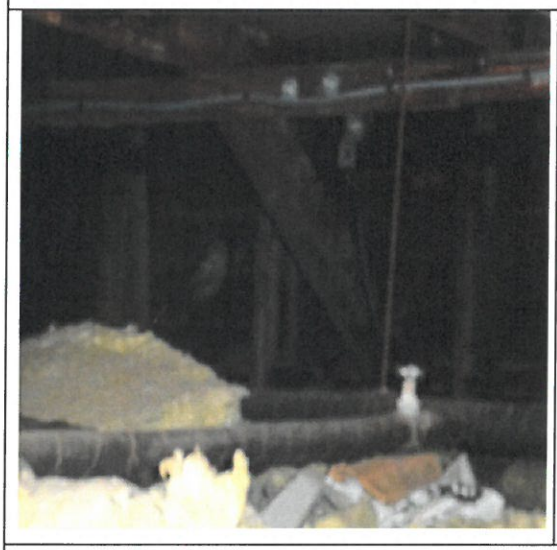
Ejendommes trappeopgange fremstår i rimelig stand, der er ikke noteret nogen konstruktions fejl eller skader.
Det anbefales det at fortage diverse malerarbejder og reparationer i opgangene.
Gulvbelægningen på trappeopgangene er i rimelig stand.
Vinduerne i opgangene fremstår også i en rimelig stand.

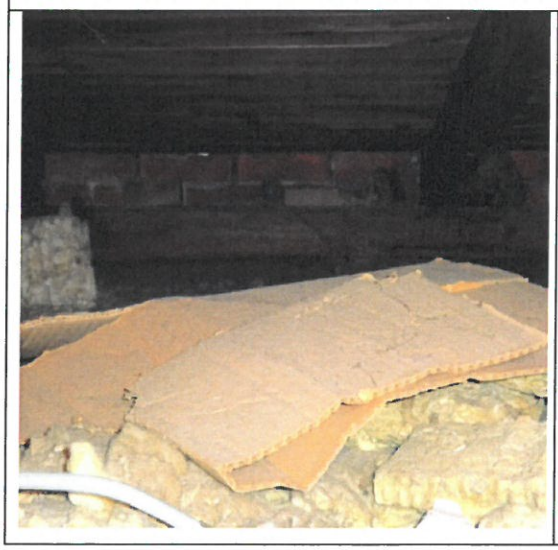
Kældergange og fælles cykelkælder samt fælles rum fremstår nedslidte, da der er konstateret en del slid på flere gangarealer og rum generelt.
Det anbefales at der foretages en reparation af kældervægge, rengøring af kælderen samt maling af de respektive fællesrum og gangarealer.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand:

Vurdering	*Betydning*
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal repareres / udskiftes.
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.
Normal god	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
Meget god	Konstruktionen er ny eller har løbende været vedligeholdt og fremstår ny eller nyistandsat.
Ingen bemærkning	Evt. ikke vurderet eller forefindes ikke i ejendommen.

1.01		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Ikke isolerende elementer bør fjernes. Det anbefales, at der foretages efterisolering ved indblæsning af 350 mm mineral uld / papir uld i loftsrummet. Der anbefales at der etableres gangbroer.

1.01		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

1.01		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

1.02		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ■ Normal ☐ Meget god	Tagkonstruktionen er uden fugt og råd, og må derfor betragtes som normal, og i god stand.

1.0.3		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ■ Normal ☐ Meget god	Det flade tag fremstår i en normal og god stand, hvilket vil sige, at det har en vurderet levetid på ca. 15år. Der anbefales et eftersyn for reparation af eventuelle skader på tagbelægningen hvert andet år.

1.0.3		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ■ Normal ☐ Meget god	

1.0.4		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ■ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Murkronen bør efterses og repareres hvor der er skader. Der bør nogle steder foretages omfugning mellem murkronen tag og murværk.

1.0.4		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ■ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

1.0.5		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ■ Normal ☐ Meget god	Tagrender og nedløbsrør er i en god og normal stand . Vurderet levetid ca. 10 år med et årligt eftersyn hvert 5.år.

1.0.5		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ■ Normal ☐ Meget god	

2.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ■ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Kælderen bør løbende rengøres, huller i murværk repareres, og der foreslås maling af de enkelte kælderrum samt vinduer og døre.

2.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ■ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	.

2.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ■ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

3.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Der bør foretages udskiftning og indmuring af løse og defekte mursten, samt reparation af defekte fuger.

3.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

3.0.2		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Defekte sålbænke repareres eller udskiftes. Defekte fuger omkring sålbænke, vinduer og døre repareres / omfuges.

3.0.2		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

3.0.3		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Reparation af defekt murværk og reparation af defekte tætningsfuger ved murværk, vinduer og døre på altaner, samt maling af altaner udvendig.

3.0.3		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

3.0.4		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Reparation af defekte indvendige tætningsfuger ved vinduer og døre.

3.0.4		
	☐ Ingen bemærkninger ■ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	

MILJØ KEEN ENERGIRÅDGIVNING

Budgetskema.

Adresse: Søborg Hovedgade 146-148 og Tolstojs Alle 2, 2860 Søborg.

	Område	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Tagværk og loftrum										
1,01	Loftisolering	300.000									
1.03	Eftersyn af fladt tag	2500		2600		2700		2800		2900	
1.04	Rep. af murkrone	45.000					8000				
1.05	Eftersyn af tagrender og nedløb	2.500					3.000				
2	Kælder										
2.01	Rengøring af kælder	25.000		15.500		16000		16.500		17.000	
2.01	Rep. af murværk og malerbehandling	50.000				25.000				26.000	
3	Facader, sålbænke og tætningsfuger.										
3.01	Rep. af facader incl. lift	178.000			20.000			20.000			20.000
3.02	Rep af sålbænke og fuger ved døre/vinduer.	125.000			15.000			15.000			15.000
3.03	Rep. af murværk/fuger på altaner.	65.000				15.000				15.000	
3.03	Maling af altaner.	60.000				10.000				10.000	
3.04	Rep.af indvendige fuger ved vinduer/yderdøre	65.000			8.000			8.000		8.000	
3.05	Rep af murværk og fuger, samt maling i kældernedgang	15.000			8.000			8.000			8.000
		933.000	-	18.100	51.000	68.700	11.000	70.300	-	78.900	43.000

MILJØ KEEN ENERGIRÅDGIVNING

Budgetskema.

Adresse: Søborg Hovedgade 146-148 og Tolstojs Alle 2, 2860 Søborg.

	Område	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
4	Vinduer										
4.01	Konsevering af vinduer	95.000	100.000	3.200	3.300	3.400	3.500	3.600	3.700	3.800	3.900
4.02	Kældervinduer	3.500					2.000				
5	Døre										
5.01	Yderdøre	6.000	6.000	400	3.600	450	3.900	500	4.200	550	4.500
5.02	Døre i trappeopgangene	550	600	650	700	750	800	850	900	1.000	1.050
5.03	Kælder og brandtrappedøre	1.550	1.600	1.650	1.700	1.750	1.800	1.850	1.900	1.950	2.000
5.04	Øvrige døre	550	600	650	700	750	800	850	900	1.000	1.050
6	Trapper										
6.01	Hovedtrappe div. Vedligeholdelse	6.200	6.400	6.600	6.800	7.000	7.200	7.400	7.600	7.800	8.000
6.02	Overflade hovedtrapper og maling af vægge						98.500				
6.03	Bagtrapper	4.100	4.200	4.300	4.400	4.500	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000
6.04	Overflade bagtrapper						80.000				
6.06	Kældertrapper	5.200				5.800				6.400	
		122.650	119.400	17.450	21.200	24.400	203.100	19.750	24.000	27.400	25.500

MILJØ KEEN ENERGIRÅDGIVNING

Budgetskema.

Adresse: Søborg Hovedgade 146-148 og Tolstojs Alle 2, 2860 Søborg.

	Område	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
7	WC og bad										
7.01	Sanitet	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000	4.100	4.200	4.300	4.400	4.500
8	Afløb										
8.01	Eftersyn, kontrol og tilsyn					24.000					27.000
9	Kloak										
9.01	Eftersyn, kontrol og tilsyn					18.000					22.000
		3.600	3.700	3.800	3.900	46.000	4.100	4.200	4.300	4.400	53.500

MILJØ KEEN ENERGIRÅDGIVNING

Budgetskema.

Adresse: Søborg Hovedgade 146-148 og Tolstojs Alle 2, 2860 Søborg.

	Område	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
14	Vandinstalationer										
14.01	Eftersyn, kontrol og tilsyn		5.000		5.300		5.600		5.900		6.200
16	Ventilation										
16.01	Eftersyn, kontrol og tilsyn	9.000		10.000			11.000			12.000	
17	El. instalation										
17.01	Eftersyn, kontrol og tilsyn	9.000		10.000			11.000			12.000	
18	Vedl. og løbende udskiftning af instalationer	103.000	106.000	109.000		115.000		121.000		127.000	
20	Udenomsarealer										
20.01	P-arealer, gård og terasse arealer	15.500	16.000	17.000	17.500	18.000	18.500	19.000	19.500	20.000	20.500
20.03	Fællesrum og hobbyrum	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500
20.04	Udendørs belysning	3.100	3.200	3.300	3.400	3.500	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000
21	Generelt										
21.01	Vedligeholdelse / opfølgning			15.000			16.000			17.500	
	I alt	141.200	131.900	166.100	28.100	138.500	67.800	145.900	31.500	194.800	33.200
	I alt side 1 til 4	1.200.450	255.000	205.450	104.200	277.600	286.000	240.150	59.800	305.500	155.200
	10% til uforsigelige opgaver	120.045	25.500	20.545	10.420	27.760	28.600	24.015	5.980	30.550	15.520
	I alt	1.320.495	280.500	225.995	114.620	305.360	314.600	264.165	65.780	336.050	170.720
	Moms	330.124	70.125	56.499	28.655	76.340	78.650	66.041	16.445	84.013	42.680
	Total	1.650.619	350.625	282.494	143.275	381.700	393.250	330.206	82.225	420.063	213.400