

Vedligeholdelsesplan

Andelsboligforeningen af 1991

Tornhøjvej 2-46C

8260 Viby J



INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	3
Data	4
Ejendomsoplysninger	4
Ejendomsbeskrivelse	4
1. Tagværk	8
3. Facader/sokkel	13
4. Vinduer	16
11. Varmeanlæg	18
13. Kloak	19
17. El/svagstrøm	20
19. Private friarealer	21
Budget	22

LÆSEVEJLEDNING

Drift- og vedligeholdelsesplanen anviser og prioriterer vedligeholdelsesopgaver og skader på din bygning.

Planen er en aktuel skadesoversigt for bygningen med forslag til udbedring og løbende vedligehold, og skal ikke ses som en komplet bygningsregistrering.

Vi anbefaler at gennemføre udbedring og vedligehold med øje for energibesparelser - for eksempel via energimærkning af bygningen.

Denne plan dækker over en 15-årig periode og følger 20-punktslisten.

Tilstand

Hver bygningsdel eller installations aktuelle tilstand angives i fem kategorier:

★☆☆☆☆ Udbedring bør igangsættes

★★☆☆☆ Under middel

★★★☆☆ Middel

★★★★☆ Over middel

★★★★★ Meget god

Tegnforklaring

◇ Placering af den registrerede bygningsdel eller installation samt beskrivelse af eventuelle skader

○ Placering af en skades placering

Genopretning

Når skaden er sket – eller er overhængende – skal der ske en genopretning.

Eksempel: Hvis et vindue er punkteret, skal det udskiftes, eller hvis der er hul i taget, skal det repareres.

Løbende drift og vedligehold

Opgaver der bør gennemføres regelmæssigt, så nye skader undgås eller for at optimere brugen af bygningen.

Eksempel: Årlig rensning af tagbrønde og tagrender, for at undgå skader ved sokkel eller i tagkonstruktion.

DATA

Sag	Senior Andelsboligforeningen Tornhøj	Udførende firma	NRGI - rådgivning
Sted	Andelsboligforeningen af 1991	Konsulent	Anders Würtz
Adresse	Tornhøjvej 2-46C, 8260 Viby J	Telefon	70208686
Kunde	Senior Andelsboligforeningen Tornhøj / Peter Lykke Nielsen	E-mail	info@nrgi.dk
Dato for besigtigelse	05-12-2024	Godkendt af	
Dato for rapport	18-12-2024		

EJENDOMSOPLYSNINGER

Bygning 1. (nr.2-6)

Opført år	1991	Bebygget areal	285,0 m ²
EM gyldighedsperiode	19-03-2030 til 19-03-2040		

Bygning 2. (nr. 8-20)

Opført år	1991	Bebygget areal	570,0 m ²
EM gyldighedsperiode	-		

Bygning 3. (nr. 22-30)

Opført år	1991	Bebygget areal	450,0 m ²
EM gyldighedsperiode	-		

Bygning 4. (NR.32-40)

Opført år	1991	Bebygget areal	450,0 m ²
EM gyldighedsperiode	-		

Bygning 5. (nr. 42A, 42B & 42C)

Opført år	1991	Bebygget areal	283,0 m ²
-----------	------	----------------	----------------------

EM gyldighedsperiode -

Bygning 6 & 7. (Fælleshus, sikringsrum og udhus)

Opført år	1991	Bebygget areal	253,0 m ²
-----------	------	----------------	----------------------

EM gyldighedsperiode -

Bygning 8. (nr. 44A, 44B & 44C)

Opført år	1991	Bebygget areal	283,0 m ²
-----------	------	----------------	----------------------

EM gyldighedsperiode -

Bygning 8. (Nr. 150)

Opført år	2006	Bebygget areal	104,0 m ²
-----------	------	----------------	----------------------

EM gyldighedsperiode -

Bygning 9. (nr. 46A, 46B & 46C)

Opført år	1991	Bebygget areal	283,0 m ²
-----------	------	----------------	----------------------

EM gyldighedsperiode -

Bygning 10 & 11. (Affaldsskur / overdækning)

Opført år	1991	Bebygget areal	10,0 m ²
-----------	------	----------------	---------------------

EM gyldighedsperiode -

EJENDOMSBESKRIVELSE

Bebyggelsen består af 29 beboelsesbygninger samt et fælleshus og to affaldsskure.

Bebyggelsen er fra 1991 og er opført i traditionelle bygningskonstruktioner.

Opvarmningsform: Fjernvarme

Ejendommen fremtræder generelt i en god vedligeholdt stand.

Tag: Er overvejende rød vingetegl

Ydervægge: Tegl

Vinduer / døre: Er overvejende af træ/aluminium

Sokkel: Beton



Baggrund og forudsætninger: Rapport og besigtigelse omfatter primært udvendige bygningsdele. 3 lejligheder er dog besigtiget indvendigt #12, #14, #30, #38 og #46B. Ved besigtigelsen var bl.a. Peter Lykke Nielsen behjælpelig med oplysninger om bebyggelsen. Havesiden mod 4, 6 og 46B er ikke blevet besigtiget på grund af ufremkommelighed.

Resume: Ejendommen fremstår generelt i pæn stand og er pænt vedligeholdt. Der er dog nogle bygningsdele, som anbefales repareret eller udskiftet inden for de næste femten år, ud over almindelig forløbende vedligeholdelse, såsom malerbehandling af udvendigt træværk.

Økonomi: Økonomien på de enkelte drifts- og vedligeholdelsesopgaver er lavet ud fra V&S Prisbøger, samt rådgivers erfaringstal mv. Priser er derfor vejledende, og der kan forekomme ændringer alt efter udbud og efterspørgsel samt valg af løsninger. Der tages udgangspunkt i at opgaverne udføres af eksterne håndværkere.

Det anbefales, at der udarbejdes en mere konkret registrering af omfang for det samlede reparationsarbejde under hver bygningsdel. Dette giver et bedre overblik over udførelse og økonomi.

Som udgangspunkt er alle priser inkl. moms.

* Havelåger, drivhuse, overdækninger, havestuer og lign. er ikke medtaget i denne gennemgang.

* Skure, som er opført i forbindelse med opførelsen, og som hører til den enkelte bolig, er beskrevet under hovedbygningen.

I gennemgangen er der ikke udarbejdet energimærker på boligerne. Der er dog tidligere udarbejdet energimærker på flere boliger, hvor karakteren er B.

OVERORDNET ENERGI

Den nuværende energimærkningsrapport er fra 19-03-2030 og giver ejendommen karakteren B.

Bygningens energimæssige stand er generelt set god - alderen taget i betragtning.

OVERORDNET INDEKLIMA

Der er ikke informationer om at indeklimaet i ejendommen ikke er i orden. Ejendommene er ventileret med naturlig ventilation gennem vinduer og døre samt mekaniske aftræk fra badeværelser og køkken i hver bolig. Dog kan der dannes kondens i vinduer, hvilket kan afhjælpes med regelmæssig udluftning.



ØKONOMI

Budgettets beregninger viser omkostninger på omkring 4.547.900 kr. over 15 år. Budgettet udregnes med en prisudvikling på 4 % pr. år.

Økonomien på de enkelte drifts- og vedligeholdelsesopgaver er lavet ud fra Molios prisbøger, prissætninger fra energimærkningsrapporter, rådgivers erfaringstal eller fra bygherres egne historiske data på udgifter.

Priser er derfor vejledende, og der kan forekomme ændringer alt efter udbud og efterspørgsel samt valg af løsninger. Det anbefales altid, at man indhenter mere end ét tilbud på løsninger.

Som udgangspunkt er alle priser inklusiv moms og eventuelt landsdelsfradrag/tillæg, med mindre andet er nævnt.

OM OS

NRGi kan hjælpe med energi- og bygherrerådgivning i forhold til opgaver, der fremgår af vedligeholdelsesplanen. Hvis der er opgaver, vi ikke kan dække, har vi et bredt samarbejdsnetværk med udvalgte eksperter, der kan hjælpe dig.

Vi rådgiver både den private boligejer og erhvervskunder i hele Danmark om projekter og tiltag, der understøtter den grønne omstilling. Vi er Danmarks største og mest digitale udbyder af tilstandsrapporter, energimærker og el-tjek til private. Til erhverv udbyder vi også energimærker samt energirådgivning, energisyn, energiledelse og energistyring. I industrien er vi blandt landets førende rådgivere indenfor optimering af indeklima, ventilation, miljø, procesudstyr- og systemer. Derudover har vi mange års erfaring med at hjælpe virksomheder og bygningsejere (boligforeninger) med at opnå tilskud til energieffektiviseringer.

Eventuelle ændringer eller spørgsmål til den leverede rapport eller øvrige ydelser kan stilles via mail til info@nrgi.dk.

Læs mere om drift og vedligehold her: <https://nrgi.dk/erhverv/vi-tilbyder/rapporter-og-data/drift-og-vedligeholdelsesplan/>

1. TAGVÆRK



Nuværende tilstand

◇ Alle bygninger	Plast undertag Undertaget fremstår i nogenlunde stand, alderen taget i betragtning, men der er enkelte steder konstateret mindre utætheder som f.eks. små huller eller defekte udluftningsstuds i undertaget. Den faktiske levetid anslås at være længere end den teoretiske levetid, som er et tabelopslag. Undertaget fremstår enkelte steder med huller og defekte udluftningsstuds	Forventet levetid: 5-10 år 1.1.1
◇ Bygning 1 & 2 (nr. 2 - 20)	Tagbelægning er udført med tegl. Tagbelægningen på bygning 1 & 2. fremstår i mindre god stand. Der er flere steder konstateret tagsten med revnedannelser og afskallinger. Der er kraftig forvitring og knækkede tagsten på tage.	Forventet levetid: Mere end 20 år 1.1.2
◇ Bygning 3-10. (Boliger nr. 22-46C inkl. fælleshus og affaldsskure)	Tagbelægningen er udført med røde vingetegl med underliggende armeret plast. Tagbelægningen fremstår i nogenlunde stand, alderen taget i betragtning. Der er dog stedvis konstateret skævtliggende og enkelte revnede tagsten.	Forventet levetid: Mere end 20 år
○ Alle boliger	Det vurderes, at brandadskillelserne i tagrummene overvejende er udført tætte. Det er dog konstateret, at brandadskillelsen i tagrummet i nr. 14 er mangelfuldt isoleret i et mindre område mellem brandmuren og tagbelægningen.	1.1.3
○ Alle bygninger	Der er flere steder konstateret tagsten der er skredet lidt ned, med afskallinger og knækkede hjørner, skævtliggende og revnede tagsten. Det f.eks. udfør bolig nr. 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 30, 34, 40 og i mellem 42B og 42C samt 46A	1.1.4
○ Bygning 3, 4 & 9	Forskelling / fastgørelse af den yderste række teglsten, fremstår enkelte steder med revnedannelser	1.1.5

1.1 GENOPRETNINGER

1.1.1. Alle underetage gennemgås for utætheder, og evt. utætheder udbedres i nødvendigt omfang. Der er konstateret defekte udluftningsstudser, undertagskraver eller huller i nr. 2 og nr. 14

Omkostning år 2025:
10.400 kr. én gang

- ◆ Alle bygninger Mindre huller i undertaget kan repareres med UV-beständig tape, der er godkendt til formålet. Hvor der er defekte eller manglende udluftningsstudser og undertagskraver, kan der anvendes en ny, som er godkendt til formålet.

1.1.2. Tagudskiftning inkluderer: Leje af stillads, bortskaffelse af eksisterende tagbelægning mv. efterisolering, nyt undertag, afstandslister, lægter samt nye vingetegl

Omkostning år 2029:
3.345.800 kr. én gang

- ◆ Bygning 1 & 2 (nr. 2-20) Eksisterende tagbelægning fjernes inkl. lægter og undertag mv. Der efterisoleres med 200 mm. isoleringsgranulat og der monteres nyt undertag i middelhøj anvendelsesklasse, fastgøres til spær med afstandslister 25 x 50 mm, trykimprægnerede iht. NTR-klasse. Undertaget klæbes til fodblik. Der skal sikres, at der er minimum 25 mm afstand mellem undertaget og de nederste lægter.
Røde vingetagsten oplægges på lægteunderlaget og fastgøres jf. producentens anvisninger. Der etableres korrekt ventilation langs tagfod og rygning.
Byggeaffald bortkøres og afleveres på godkendt modtageanlæg for bygge- og anlægsaffald.

Arbejdes skal udføres som førsteklasse håndværk jf. bygningsreglementet og det alment tekniske fælleseje.

Alle mindre delarbejder, der naturligt følger med opgaven, skal være inkluderet i entreprisen. Dette omfatter eksempelvis montering af taghætter og etablering af korrekt ventilation af tagkonstruktionen mv.

1.1.3. Det anbefales at alle brandadskillelsen i tagrummene gennemgås for tæthed. Eventuelle manglende tæthed udbedres i nødvendig omfang.

Omkostning år 2025:
2.600 kr. én gang

- Bygning 3-10. (Boliger nr. 22-46C inkl. fælleshus og affaldsskure), Alle boliger Der skal sikres, at der er isoleret tæt mellem brandmur og tagbelægning. Eventuelle mindre sprækker og huller i murværket tættes med brandskum.

1.1.4. Tagbelægningen gennemgås for revnede og skævtliggende tagsten, og de revnede tagsten udskiftes med nye

Omkostning år 2025:
20.800 kr. én gang

- Bygning 3-10. (Boliger nr. 22-46C inkl. fælleshus og affaldsskure), Alle bygninger Tagbelægningerne gennemgås, og skævtliggende tagsten rettes på plads og de revnede tagsten udskiftes.

1.1.5. Løstsiddende forskelling fjernes, og den yderst tagsten fastføres igen. Det ses f.eks. ud for nr. 22, 30, 38, 40 og 46C.

Omkostning år 2028:
11.700 kr. én gang

- Bygning 3-10. (Boliger nr. 22-46C inkl. fælleshus og affaldsskure), Bygning 3, 4 & 9 Løstsiddende forskelling fjernes, og de yderst tagsten fastføres i nødvendig omfang.

1.2 LØBENDE VEDLIGEHOLD

1.2.1. Forebyggende algebehandling af tagflader med vingetegl

Omkostning fra 2025:
15.600 kr. hvert 2.
år

- Bygning 3-10. (Boliger nr. 22-46C inkl. fælleshus og affaldsskure), Alle bygninger Forebyggende algebehandling af tagflader og fjernelse af uønskede mosbegroninger.

1.2.2. Oprensning af løvfald i tagrender og tagbrønde, udført fra jorden / stige

Omkostning fra 2024:
5.000 kr. hvert år

- Bygning 3-10. (Boliger nr. 22-46C inkl. fælleshus og affaldsskure), Alle bygninger Oprensning af løvfald i tagrender og i tagbrønde.



Undertaget fremstår enkelte steder med små huller



Undertaget fremstår enkelte steder med defekte ud-luftningsstudser



Undertaget fremstår enkelte steder med defekte undertagskraver ved gennembrydninger i undertaget.



Nedbrudte tagsten



Revne tagsten



Tagsten med afbrækkede hjørner



Skævtliggende tagsten



Nedskredet tagsten



Revne tagsten

3. FACADER/SOKKEL



Nuværende tilstand

Alle bygninger	Soklen er udført i letklinkerbeton og afsluttet med pudslag. Sokkelpuds fremstår enkelte steder med mindre revnedannelser og mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Forventet levetid: Mere end 20 år
Bygning 20 & 22	Sokkelpuds fremstår enkelte steder med revnedannelser og mangelfuld vedhæftning til underlaget.	3.1.1
Alle bygninger opført i tegl	Facader er udført i teglsten. Vægge fremstår som med blankt murværk. Murværket fremstår overvejende i god stand.	Forventet levetid: Mere end 20 år
Alle bygninger	Der er enkelte steder tæt bevoksning op ad facaderne og soklerne.	3.1.2
Bolig nr. 2, 42A, 42C og fælleshuset	Der er enkelte steder mindre områder med porøse, eller delvist udfaldne fuger i facader. Skaderne er af mindre omfang og vurderes at kunne udbedres fra en stige eller et mindre stillads.	3.1.3
Fælleshuset	Støttemuren ved kældertrappen fremstår enkelte steder med revnedannelser, og pudset har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Der er delvist udfaldne fuger mellem afdækningerne på kælderskakten/støttemuren.	3.1.4

3.1 GENOPRETNINGER

3.1.1. Reparation af revnedannelser og sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning. Forholdet er konstateret udfor nr. 20 og 22

Omkostning år 2027:
5.600 kr. én gang

- Alle bygninger, Bygning 20 & 22 Revner og afspalninger i sokkelpuds pighugges og løse pudsområder afbankes til fast bund. Områderne afrenses ved højtryksspuling og der oprettes med ny sokkelpuds, og skures sammen med eksisterende sokkelpuds. Sætningsrevnerne opskæres i tilstrækkelig dybde, afrenses og udstøbes med specialmørtel. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger. Revnerne pudset i plan med sokkelpuds.

3.1.2. Det anbefales af fjerne tæt beplantning, som vokser op af soklen og murværket. Det ses f.eks. ved nr. 6

Omkostning år 2025:
7.800 kr. én gang

- Alle bygninger opført i tegl, Alle bygninger Tæt beplantning, som vokser op ad murværket og soklen, fjernes i nødvendigt omfang.

3.1.3. Udskiftning af defekte fuger i facader udfor nr. 2, 42A, 42C og fælleshuset

Omkostning år 2026:
13.500 kr. én gang

- Alle bygninger opført i tegl, Bolig nr. 2, 42A, 42C og fælleshuset Defekte fuger udskæres/fræses i nødvendige dybde. Efter rengøring og vanding udføres nye mørtelfuger i styrke og farve som oprindelige fuger. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger.

3.1.4. Reparation af pudslaget på støttemuren samt fugning af afdækninger

Omkostning år 2027:
16.900 kr. én gang

- Alle bygninger opført i tegl, Fælleshuset Revner og afspalninger i sokkelpuds pighugges og løse pudssområder afbankes til fast bund. Områderne afrenses ved højtryksspuling og der oprettes med ny sokkelpuds, og skures sammen med eksisterende sokkelpuds. Sætningsrevnerne opskæres i tilstrækkelig dybde, afrenses og udstøbes med specialmørtel. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger. Revnerne pudset i plan med sokkelpuds. Afdækninger rengøres, og samlingerne mellem afdækningerne fuges i nødvendigt omfang.

3.2 LØBENDE VEDLIGEHOLD

3.2.1. Malerbehandling af det udvendige træværk, herunder træværk på fælleshuset, vindskeder på boligerne og , stern, vindskeder, stolper og beklædningsbrædder på skraldeskurene. Opgaven udføres af beboerne selv, jf. bestyrelsens ønske. ønske.

Omkostning fra 2026:
16.200 kr. hvert 7.
år

- Alle bygninger opført i tegl, Alle bygninger Træværket besigtiges for stand, og evt. nedbrudte dele udskiftes. Træværket skal derefter have en grundig afrensning og behandles med grunder og 2 gange overfladebehandling. Inden malerarbejdet udføres, skal det sikres, at eventuel tidligere løs maling fjernes, inden der påføres ny maling.



Revnedannelse i sokkelpudsens



Boligerne er udført i tegl



Der er enkelte områder med udfaldne fuger.

4. VINDUER



Nuværende tilstand

Alle boliger og fælleshuset	Vinduer og døre er overvejende nyere træ/alu-elementer fra 2015. Hoveddørene er de oprindelige træelementer fra 1991. Der er ligeledes i mindre omfang ældre vindueselementer i bebyggelsen.	Forventet levetid: Mere end 20 år
	Vinduerne og dørene fremstår generelt i god stand, alderen taget i betragtning.	
Alle bygninger	Elastiske fuger omkring vinduer / døre og el-tavler fremstår stedvis med fugeslip.	4.1.1

4.1 GENOPRETNINGER

4.1.1. Inspektion af elastiske fuger og samlinger omkring vinduer, døre og eltavler samt dilatationsfuger for fugeslip, udfald og manglende elasticitet. Defekte fuger udskiftes/repareres i nødvendigt omfang.

Omkostning år 2025:
26.000 kr. én gang

- Alle boliger og fælleshuset, Alle bygninger Eksisterende fuger omkring bl.a. vinduer / døre og el-tavler udskiftes / repareres i nødvendig omfang. Der udføres bagstopning og ilægning af ny elastisk fuge i nødvendig omfang. Det ses f.eks. ud for nr. 4, 6, 14, 16, 20, 22, 26, 24, 30, 32, 40, 42B, 42C, 46A og 46B.

4.2 LØBENDE VEDLIGEHOLD

4.2.1. Løbende inspektion af fuger og samlinger omkring vinduer og døre for fugeslip, udfald og elasticitet. Der afsættes et beløb til udskiftning / reparation af evt. kommende defekte fuger omkring vinduer og døre.

Omkostning fra 2025:
51.300 kr. hvert 7. år

- Alle boliger og fælleshuset Udskiftning / reparation af defekte fuger omkring vinduer og døre i nødvendig omfang

4.2.2. Løbende inspektion af vinduer og døre

Omkostning fra 2025:
5.200 kr. hvert 2. år

- Alle boliger og fælleshuset, Alle bygninger Løbende inspektion af alle vinduer og døre for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smørres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Vinduer og døre eftergås med henblik på overfladebeskyttelse.

4.2.3. Malerbehandling af udvendige trædøre og trævinduer

Omkostning fra 2026:
43.300 kr. hvert 7.
år

- ⌘ Alle boliger og fælleshuset, Alle bygninger Trævinduer og døre renses grundigt for snavs og skidt, og om nødvendigt udføres en let afslibning. Overfladebehandlingen udføres med samme malingssystem som det eksisterende vinduer/døre. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger.



Vinduer er overvejende udført i træ/alu.



Hoveddørene er de oprindelige træelementer.

11. VARMEANLÆG



Nuværende tilstand

- ◇ Bolig nr. 136 - 160 Varmeinstallation

På baggrund af den visuelle besigtigelse vurderes det, at varmeinstallationen fremstår i generelt god stand, alderen taget i betragtning. Bestyrelsen oplyser, at der er udskiftet 12 stk. TPV-ventiler, og at de øvrige 17 formentlig skal udskiftes på sigt.

Forventet levetid: Mere end 20 år

11.2 LØBENDE VEDLIGEHOLD

11.2.1. Besigtigelse af synlige brudevandsrør og varmerør

Omkostning fra 2025:
15.600 kr. hvert år

- ◇ Bolig nr. 136 - 160 Det anbefales, at beboerne visuelt besigtiger deres boligs tekniske installationer én gang årligt for tegn på utætheder eller tærede rør m.m. Der afsættes årligt et beløb til udbedring af eventuelle utætheder eller udskiftning af termostater/rumfølere og TPV-Ventiler.



Fjernvarmeunit



13. KLOAK



Nuværende tilstand

- Alle kloak og sandfangsbrønde Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne, for at få et præcis billede af netværkets beskaffenhed. Når ovennævnte inspektion er udført, bør nærværende plan opdateres.

Det har ikke været muligt at besigtige brønde. Det anbefales dog at få dem tjekket.

Forventet levetid: Mere end 20 år

13.1 GENOPRETNINGER

13.1.1. Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne.

Omkostning år 2025:
20.800 kr. én gang

- Alle kloak og sandfangsbrønde Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne, for at få et præcis billede af netværkets beskaffenhed. Når ovennævnte inspektion er udført, bør nærværende plan opdateres.

13.1.2. Montering af x antal rottespærre i kloakker.

Omkostning år 2025:
16.600 kr. én gang

- Alle kloak og sandfangsbrønde Montering af rottespærre.

13.2 LØBENDE VEDLIGEHOLD

13.2.1. Årlig inspektion og rengøring af rottespærreerne.

Omkostning fra 2026:
3.200 kr. hvert år

- Alle kloak og sandfangsbrønde Alle rottespærreerne rengøres og funktionstestes.

17. EL/SVAGSTRØM



Nuværende tilstand

- ◇ Bolig nr. 136 - 160 EL-installationer / udendørs belysning

Forventet levetid: 15-20 år

El-tavler og el-installationer vurderes at være intakte.

17.2 LØBENDE VEDLIGEHOLD

17.2.1. Test af eltavler

Omkostning fra 2025:
3.400 kr. hvert 5. år

- ◇ Bolig nr. 136 - 160 Løbende inspektion af eltavlen for korrekt kapsling samt test af fejlstrømsafbryderens funktion. Dette arbejde udføres af elektriker.
Det anbefales, at alle relæer testes mindst én gang årligt af beboerne selv.

17.2.2. Der afsættes årligt et beløb til vedligeholdelse af el på fællesarealerne.

Omkostning fra 2025:
1.600 kr. hvert år

- Bolig nr. 136 - 160, Udendørs belysning Vedligeholdelse af el / belysning på fællesarealerne.

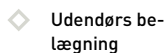


El tavle

19. PRIVATE FRIAREALER



Nuværende tilstand



Udendørs be-
lægning

Reparation af udendørs belægning

Den udendørs belægning fremstår i nogenlunde stand, alderen taget i betragtning, men der er stedvis revnedannelser i asfaltbelægningen. Der afsættes et beløb til udbedring af lunke/ujævnheder og revner i belægningen. Det vurderes, at den teoretiske levetid for især asfaltbelægningen kan forlænges, hvis den løbende vedligeholdes.

Forventet levetid: 5-10 år

19.2 LØBENDE VEDLIGEHOOLD

19.2.1. Asfaltbelægningen gennemgås for defekter, såsom afskallinger og revnedannelser.

Omkostning fra 2026:
21.600 kr. hvert 2.
år



Udendørs belægning Revner og afskallinger i asfaltbelægningen rengøres grundigt, hvorefter revnerne tætnes med en specialiseret asfaltfugemasse for at forsegle revnerne og forhindre vandindtrængning. Mindre huller i asfaltbelægningen kan udbedres med asfaltkoldlap eller varm asfalt. Det er vigtigt at materialet komprimeres ordentligt.



Asfaltbelægning



Revner i asfaltbelægningen

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
1. Tagværk ★★★★★											
1.1.1 Alle underetage gennemgås for utætheder, og evt. utætheder udbedres i nødvendigt omfang. Der er konstateret defekte udluftningsstudser, undertagskraver eller...	0	10.400	0	0	0	0	0	0	0	0	...
1.1.2 Tagudskiftning inkluderer: Leje af stillads, bortskaffelse af eksisterende tagbelægning mv. efterisolering, nyt undertag, afstandslister, lægter samt nye vingetegl	0	0	0	0	0	3.345.800	0	0	0	0	...
1.1.3 Det anbefales at alle brandadskillelsen i tagrummene gennemgås for tæthed. Eventuelle manglende tæthed udbedres i nødvendig omfang.	0	2.600	0	0	0	0	0	0	0	0	...
1.1.4 Tagbelægningen gennemgås for revnede og skævtliggende tagsten, og de revnede tagsten udskiftes med nye	0	20.800	0	0	0	0	0	0	0	0	...
1.1.5 Løstsiddende forskelling fjernes, og den yderst tagsten fastføres igen. Det ses f.eks. ud for nr. 22, 30, 38, 40 og 46C.	0	0	0	0	11.700	0	0	0	0	0	...
1.2.1 Forebyggende algebehandling af tagflader med vingetegl	0	15.600	0	16.900	0	18.200	0	19.700	0	21.300	...
1.2.2 Oprensning af løvfald i tagrender og tagbrønde, udført fra jorden / stige	5.000	5.200	5.400	5.600	5.800	6.100	6.300	6.600	6.800	7.100	...
Tagværk i alt	5.000	54.600	5.400	22.500	17.500	3.370.100	6.300	26.300	6.800	28.400	...
3. Facader/sokkel ★★★★★											
3.1.1 Reparation af revnedannelser og sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning. Forholdet er konstateret udfor nr. 20 og 22	0	0	0	5.600	0	0	0	0	0	0	...
3.1.2 Det anbefales af fjerne tæt beplantning, som vokser op af soklen og murværket. Det ses f.eks. ved nr. 6	0	7.800	0	0	0	0	0	0	0	0	...
3.1.3 Udskiftning af defekte fuger i facader udfor nr. 2, 42A, 42C og fælleshuset	0	0	13.500	0	0	0	0	0	0	0	...
3.1.4 Reparation af pudslaget på støttemuren samt fugning af afdækningerne	0	0	0	16.900	0	0	0	0	0	0	...
3.2.1 Malerbehandling af det udvendige træværk, herunder træværk på fælleshuset, vindskeder på boligerne og , stjern, vindskeder, stolper og beklædningsbrædder på...	0	0	16.200	0	0	0	0	0	0	21.300	...
Facader/sokkel i alt	0	7.800	29.700	22.500	0	0	0	0	0	21.300	...

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
4. Vinduer ★★★★★											
4.1.1 Inspektion af elastiske fuger og samlinger omkring vinduer, døre og eltavler samt dilatationsfuger for fugeslip, udfald og manglende elasticitet. Defekte fuger udskif...	0	26.000	0	0	0	0	0	0	0	0	...
4.2.1 Løbende inspektion af fuger og samlinger omkring vinduer og døre for fugeslip, udfald og elasticitet. Der afsættes et beløb til udskiftning / reparation af evt. kommende...	0	0	0	0	0	0	0	0	51.300	0	...
4.2.2 Løbende inspektion af vinduer og døre	0	5.200	0	5.600	0	6.100	0	6.600	0	7.100	...
4.2.3 Malerbehandling af udvendige trædøre og trævinduer	0	0	43.300	0	0	0	0	0	0	56.900	...
Vinduer i alt	0	31.200	43.300	5.600	0	6.100	0	6.600	51.300	64.000	...
11. Varmeanlæg ★★★☆☆											
11.2.1 Besigtigelse af synlige brusvandsrør og varmerør	0	15.600	16.200	16.900	17.500	18.200	19.000	19.700	20.500	21.300	...
Varmeanlæg i alt	0	15.600	16.200	16.900	17.500	18.200	19.000	19.700	20.500	21.300	...
13. Kloak ★★★★★											
13.1.1 Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne.	0	20.800	0	0	0	0	0	0	0	0	...
13.1.2 Montering af x antal rottespærre i kloakker.	0	16.600	0	0	0	0	0	0	0	0	...
13.2.1 Årlig inspektion og rengøring af rottespærreerne.	0	0	3.200	3.400	3.500	3.600	3.800	3.900	4.100	4.300	...
Kloak i alt	0	37.400	3.200	3.400	3.500	3.600	3.800	3.900	4.100	4.300	...
17. El/svagstrøm ★★★★★											
17.2.1 Test af eltavler	0	3.400	0	0	0	0	4.100	0	0	0	...
17.2.2 Der afsættes årligt et beløb til vedligeholdelse af el på fællesarealerne.	0	1.600	1.600	1.700	1.800	1.800	1.900	2.000	2.100	2.100	...
El/svagstrøm i alt	0	5.000	1.600	1.700	1.800	1.800	6.000	2.000	2.100	2.100	...

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Samlet
19. Private friarealer ★★★★★											
19.2.1 Asfaltbelægningen gennemgås for defekter, såsom afskallinger og revnedannelser.	0	0	21.600	0	23.400	0	25.300	0	27.400	0	...
Private friarealer i alt	0	0	21.600	0	23.400	0	25.300	0	27.400	0	...
I alt	5.000	151.600	121.000	72.600	63.700	3.399.800	60.400	58.500	112.200	141.400	

Alle priser er inkl. moms.

	2034	2035	2036	2037	2038	Samlet
1. Tagværk ★★★★★						
1.1.1 Alle underetage gennemgås for utætheder, og evt. utætheder udbedres i nødvendigt omfang. Der er konstateret defekte udluftningsstudser, undertagskraver eller...	0	0	0	0	0	10.400
1.1.2 Tagudskiftning inkluderer: Leje af stillads, bortskaffelse af eksisterende tagbelægning mv. efterisolering, nyt undertag, afstandslister, lægter samt nye vingetegl	0	0	0	0	0	3.345.800
1.1.3 Det anbefales at alle brandadskillelsen i tagrummene gennemgås for tæthed. Eventuelle manglende tæthed udbedres i nødvendig omfang.	0	0	0	0	0	2.600
1.1.4 Tagbelægningen gennemgås for revnede og skævtliggende tagsten, og de revnede tagsten udskiftes med nye	0	0	0	0	0	20.800
1.1.5 Løstsiddende forskelling fjernes, og den yderst tagsten fastføres igen. Det ses f.eks. ud for nr. 22, 30, 38, 40 og 46C.	0	0	0	0	0	11.700
1.2.1 Forebyggende algebehandling af tagflader med vingetegl	0	23.100	0	25.000	0	139.800
1.2.2 Oprensning af løvfald i tagrender og tagbrønde, udført fra jorden / stige	7.400	7.700	8.000	8.300	8.700	100.000
Tagværk i alt	7.400	30.800	8.000	33.300	8.700	3.631.100
3. Facader/sokkel ★★★★★						
3.1.1 Reparation af revnedannelser og sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning. Forholdet er konstateret udfor nr. 20 og 22	0	0	0	0	0	5.600
3.1.2 Det anbefales af fjerne tæt beplantning, som vokser op af soklen og murværket. Det ses f.eks. ved nr. 6	0	0	0	0	0	7.800
3.1.3 Udskiftning af defekte fuger i facader udfor nr. 2, 42A, 42C og fælleshuset	0	0	0	0	0	13.500
3.1.4 Reparation af pudslaget på støttemuren samt fugning af afdækningerne	0	0	0	0	0	16.900
3.2.1 Malerbehandling af det udvendige træværk, herunder træværk på fælleshuset, vindskeder på boligerne og , stjern, vindskeder, stolper og beklædningsbrædder på...	0	0	0	0	0	37.500
Facader/sokkel i alt	0	0	0	0	0	81.300

	2034	2035	2036	2037	2038	Samlet
4. Vinduer ★★★★★						
4.1.1 Inspektion af elastiske fuger og samlinger omkring vinduer, døre og eltavler samt dilatationsfuger for fugeslip, udfald og manglende elasticitet. Defekte fuger udskif...	0	0	0	0	0	26.000
4.2.1 Løbende inspektion af fuger og samlinger omkring vinduer og døre for fugeslip, udfald og elasticitet. Der afsættes et beløb til udskiftning / reparation af evt. kommende...	0	0	0	0	0	51.300
4.2.2 Løbende inspektion af vinduer og døre	0	7.700	0	8.300	0	46.600
4.2.3 Malerbehandling af udvendige trædøre og trævinduer	0	0	0	0	0	100.200
Vinduer i alt	0	7.700	0	8.300	0	224.100
11. Varmeanlæg ★★★☆☆						
11.2.1 Besigtigelse af synlige brusvandsrør og varmerør	22.200	23.100	24.000	25.000	26.000	285.200
Varmeanlæg i alt	22.200	23.100	24.000	25.000	26.000	285.200
13. Kloak ★★★★★						
13.1.1 Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne.	0	0	0	0	0	20.800
13.1.2 Montering af x antal rottespærre i kloakker.	0	0	0	0	0	16.600
13.2.1 Årlig inspektion og rengøring af rottespærreerne.	4.400	4.600	4.800	5.000	5.200	53.800
Kloak i alt	4.400	4.600	4.800	5.000	5.200	91.200
17. El/svagstrøm ★★★★★						
17.2.1 Test af eltavler	0	5.000	0	0	0	12.500
17.2.2 Der afsættes årligt et beløb til vedligeholdelse af el på fællesarealerne.	2.200	2.300	2.400	2.500	2.600	28.600
El/svagstrøm i alt	2.200	7.300	2.400	2.500	2.600	41.100

	2034	2035	2036	2037	2038	Samlet
19. Private friarealer ★★★★★						
19.2.1 Asfaltbelægningen gennemgås for defekter, såsom afskallinger og revnedannelser.	29.600	0	32.000	0	34.600	193.900
Private friarealer i alt	29.600	0	32.000	0	34.600	193.900
I alt	65.800	73.500	71.200	74.100	77.100	4.547.900

Alle priser er inkl. moms.