

Drifts- og Vedligeholdelsesplan

2017



A/B Falken, Falkevænget

Thurø, Svendborg

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 budgetschema

01. Tagværk / tagrender

02. Facade / sokkel / sålbænke

03. Vinduer

04. Udvendige døre

05. Udhæng og vindsceder

06. Carporte

07. Badeværelser / vådrum og køkkener

08. Afløb

09. Kloak

10. Varme og vandinstallationer

11. El installationer

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 udenomsarealer .

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. borer, 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

Ejendommene er opført i (årstal)	Antal bygninger	Antal etager	Kælder	Loftetage
1990	9	1	Nej	Nej

Kort bygningsbeskrivelse:

Ejendommene er beliggende Falkevænget 3-21 og 7-18, 5700 Svendborg.

Ejendommene har et boligareal på 2.245 m².

Ejendommen har 9 huse med i alt 18 boliger med køkken.

Ejendommene :

- Opvarmes med naturgas.
- Har almindeligt vandforsyningsanlæg og afløb til offentlig spildevandsanlæg.
- Sokkel og ydermure er opmuret i røde muresten (tegl) og kalkmørtel.
- Vinduer i og døre i boligerne er i en god kvalitet.
- Der var adgang til lofterne som hvor lofter og tagkonstruktion fremstår i en god stand.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommenes sokkel set udefra fra er i en god og rimelig stand.

Ejendommenes facader fremstår i en god og rimelig stand.

Der foreslås en årlig gennemgang ejendommenes facader, og eventuel renovering af facadens for at undgå forfald.

Tagkonstruktionen, under tag og loft er i en god og rimelig stand..

Tagkonstruktionen, under tag og loft gennemgås hvert år for at reparere eventuelle skader.

Udvendig tagbelægningen er i en god og rimelig stand, det anbefales at tagbelægningen og tagrygning gennemgås hvert år for at reparere eventuelle skader.

Fællesarealerne generelle tilstand:

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand:

<i>Vurdering</i>	<i>Betydning</i>
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.

Budgetskema.

Adresse : Falkevænget 3-21 og 4-18, 5700 Svendborg.

Område :	Bygningsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.0.1	Tagrygning	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.500
1.0.2	Tagbelægning	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.500	6.000	6.500
1.0.3	Løfter, tagkonstruktion, undertag	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.500
1.0.4	Tagrender, nedløbsrør	1.000	1.500	2.000	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.500
2.0.1	Sokkel	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.200	2.400
2.0.2	Facader	2.500	3.000	3.500	4.000	4.500	5.000	5.500	6.000	6.500	7.000
2.0.3	Sålbænke	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600	1.800	2.000	2.200	2.400
3.0.1	Vinduer, terassedøre		54.000					60.000			
	I alt	8.700	65.600	14.500	17.400	20.300	23.200	86.100	29.000	31.900	34.800

Budgetskema.

Adresse : Falkevænget 3-21 og 4-18, 5700 Svendborg.

Område :	Bygningsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
4.0.1	Udvendige døre		11.000				13.000				
5.0.1	Udhæng, træ gavle, vindskeder			45.000				50.000			
6.0.1	Carporte med redskabsrum		54.000				60.000				
7.0.1	Badeværelser, bryggers, køkkener	2.500		3.000		3.500		4.000		4.500	
7.0.2	Flisebelægning	1.000	1.200	1.400	1.600		1.800		2.000	2.200	2.400
7.0.3	Toiletter		5.000		6.000		7.000		8.000		9.000
7.0.4	Blandingsbatterier	2.400	2.500	2.600	2.700	2.800	2.900	3.000	3.100	3.200	3.300
7.0.5	Hårde hvidevarer		10.000		12.000		14.000		16.000		18.000
7.0.6	Skabe og skuffer			4.500		5.000		5.500		6.000	
	I alt	5.900	83.700	56.500	22.300	11.300	98.700	62.500	29.100	15.900	32.700

Budgetskema.

Adresse : Falkevænget 3-21 og 4-18, 5700 Svendborg.

Område :	Bygningsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
8.0.1	Afløb	1.200		1.500		1.800		2.100		2.400	
9.0.1	Kloak		2.000		2.500		3.000		3.500		4.000
10.0.1	Varmer og vandinstallation		2.500		3.000		3.500		4.000		4.500
10.02	Gasfyr og varmtvandsbeholder			10.000			15.000			20.000	
10.0.3	Radiatorer	2.200		2.700		3.200		3.700		4.200	
11.0.1	El installation		4.000		5.000		6.000		7.000		8.000
12.0.1	Postkasser		800		1.000		1.200		1.400		1.600
13.0.1	Udenomsarealer	8.000			10.000			12.000			14.000
14.0.1	Opfølgning	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000	11.000	12.000
	I alt	14.400	13.300	19.200	27.500	12.000	36.700	26.800	25.900	37.600	44.100
	Total	29.000	162.600	90.200	67.200	43.600	158.600	175.400	84.000	85.400	111.600

1.0.1 Tagrygning.		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Tagrygningerne fremstår i en god og hel stand. Der anbefales et årligt eftersyn for at konstatere eventuelle løse og defekte rygningsten, så disse kan blive udskiftet / repareret.
1.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
1.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	

1.0.2 Tagbelægning.		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Tagebelægningen er i en god og normal stand. Der anbefales et årligt eftersyn år for år for at konstatere eventuelle løse og defekte tagsten så disse kan blive udskiftet / repareret.
1.0.2		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
1.0.2		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	

1.0.3 Loftet, tagkonstruktion og undertag.

	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Loftet, tagkonstruktion og undertag er i en god og tør stand. Der er ikke spor af indtrængende fugt og fyge sne på loftet. Der anbefales et årlige eftersyn af tagkonstruktion og undertag.
---	---	--

1.0.3

	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
--	---	--

1.0.3

	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
---	---	--

1.0.4 Tagrender og nedløbsrør.		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Tagrender og nedløbsrør er i en god og normal stand. Der anbefales en rensning af tagrender to gange årlig. Hvis der konstateres utætheder på tagrenderne bør en sådan utæthed straks repareres for at undgå eventuelle frostska-der på sokkel og murværk. Der anbefales et årlige eftersyn af tagrender og nedløbsrør.
1.0.4		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
2.0.1 Sokkel		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Soklerne er i en god og hel stand uden revner og løst pudslag, der er ikke konstateret fugt på soklerne. Der anbefales et årlige eftersyn af soklerne.

2.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☒ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	
2.0.2 Facader		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Facadernes murværk er i en god og normal stand, da der ikke forekommer løse mursten og sætningsrevner, ligeledes er facadernes fuger hele. Der anbefales at facaderne gennemgås for løse mursten, sætningsrevner og defekte fuger hvert år.
2.0.2 Facader		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	

2.0.2 Facader



☐ Ingen bemærkninger

☐ Dårlig

☐ Mindre god

☒ Normal

☐ Meget god

2.0.3 Sålbænke



☐ Ingen bemærkninger

☐ Dårlig

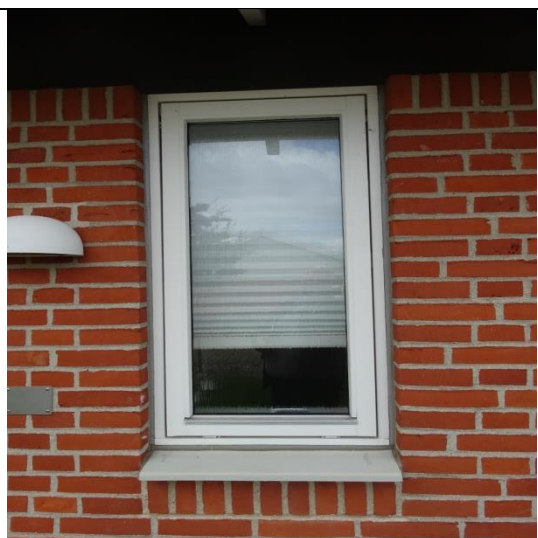
☐ Mindre god

☒ Normal

☐ Meget god

Sålbænkene er i en god og hel stand og uden revner. Der anbefales et eftersyn af sålbænkene hvert år.

3.0.1 Vinduer og terassedøre



☐ Ingen bemærkninger

☐ Dårlig

☐ Mindre god

☒ Normal

☐ Meget god

Vinduerne fremstår i god stand, kun løbende vedligeholdelse anbefales herunder kontrol af tætningsfuge mellem vinduer og mur, alle tætningslister i vinduerne, samt smøring af hængsler. Fuger og tætningslister udskiftes hvor det er påkrævet. Ovenstående procedure anbefales foretaget hvert år. Maling af alle vinduer anbefales foretaget hvert 5. år.

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

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

4.0.1 Udvendige døre		
	☐ Ingen bemærkninger	Yderdørene fremstår i god stand. Der anbefales løbende vedligeholdelse herunder kontrol af tætningsfuge mellem yderdøre og mur, alle tætningslister i vinduerne, samt smøring af hængsler og låse. Fuger og tætningslister udskiftes hvor det er påkrævet. Ovenstående procedure anbefales foretaget hvert år. Maling af alle døre anbefales foretaget hvert 5. år.
	☐ Dårlig	
	☐ Mindre god	
	☒ Normal	
	☐ Meget god	

4.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
5.0.1 Udhæng, træ gavle og vindskeder		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Udhæng, træ gavle og vindskeder fremstår i god stand. Der anbefales løbende vedligeholdelse herunder hvert andet år kontrol af træværket for råd. Træværk udskiftes hvor det er påkrævet og males. Maling af udhæng, trægavle og vindskeder anbefales foretaget hvert 5. år.
6.0.1 Carporte og redskabsrum		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Carporte fremstår i god stand. Der anbefales løbende vedligeholdelse herunder hvert andet år kontrol af træværket for råd. Træværk udskiftes hvor det er påkrævet og males. Maling af carporte anbefales foretaget hvert 5. år.

7.0.1 Badeværelse, bryggers og køkkener		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Badeværelser, bryggers og køkkener fremstår pæne og uden defekte inventar, flisebelægning, toiletter og blandingsbatterier. Der anbefales en gennemgang af badeværelser, bryggers for konstatering af eventuelle defekte flisebelægning, inventar, toiletter og blandingsbatterier en gang årligt. Der anbefales udluftning 10-15 minutters 2-4 gange daglig af nævnte rum for at modvirke mug og skimmel forekomster.
7.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	
7.0.1		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	

10.0.1 Varme og vandinstallationer		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	Varme og vandinstallationer vurderes til at være i en god stand. Der anbefales at varme og vandinstallationerne gennemgås en gang årligt eller efter behov.
11.0.1 El installationer		
	☐ Ingen bemærkninger ☐ Dårlig ☐ Mindre god ☒ Normal ☐ Meget god	El installationer vurderes til at være i en god stand. Der anbefales at el installationerne gennemgås en gang årligt eller efter behov.
13.0.1 Udenoms arealer		
	☐ Ingen bemærkninger ☒ Dårlig ☐ Mindre god ☐ Normal ☐ Meget god	Flisebelægning og plantesten vurderes til at være i en rimelig stand. Dog er der steder hvor fliser og plantesten trænger til opretning. Der anbefales at flisebelægning og plantesten gennemgås hvert år for defekter.