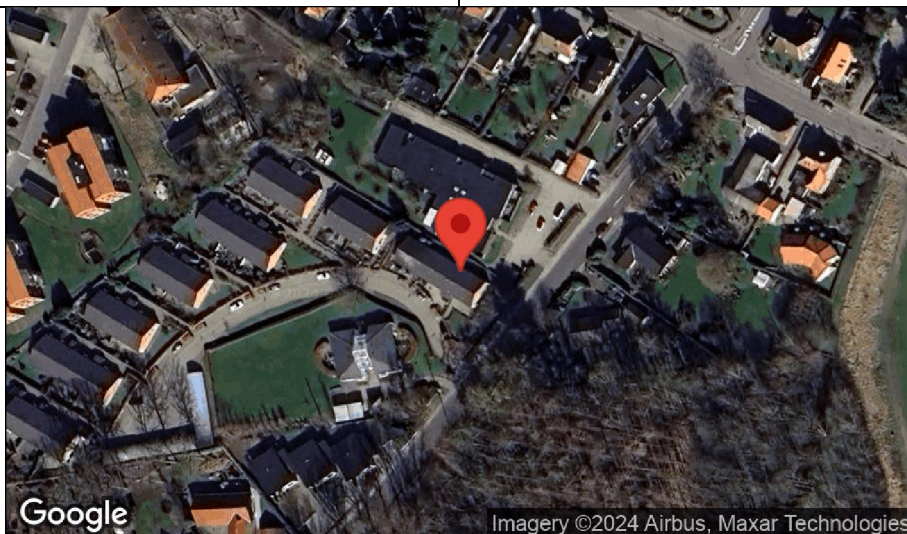


Vedligeholdelsesplan

Andelsboligforeningen Lundeparken



05.06.2024

Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
Upsite	3
Konklusion på ejendommens tilstand	5
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelene	8
Tilstandsoversigt	9
Tagværk	9
Kælder / Fundering	11
Facader / Sokkel	12
Vinduer	14
Wc / Bad	15
Varmeanlæg	17
Vandinstallation	18
El / Svagstrøm	19

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Lundeparken.

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

Den traditionelle vedligeholdelsesplan i PDF

Nærværende vedligeholdelsesplanen har en simpel pædagogisk opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligehold.

For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, er den opbygget således, at du ikke behøver at læse de enkelte bygningsdele. I planens indledende afsnit får du det nødvendige overblik til at forstå det vigtigste i vedligeholdelsesplanen, og du kan ud fra dette tage stilling til, hvad der skal gøres nu og her, og hvordan du kommer videre.

Vedligeholdelsesplanen præsenterer dig først for konklusionen på ejendommens tilstand. Du bliver dernæst præsenteret for en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt. Herefter præsenteres du for alle bygningsdelene, som er fundamentet i vedligeholdelsesplanen.

Til sidst er der udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdeleene. I forlængelse af budgettet finder du en oversigt over evt. ekstra byggesagsudgifter.

Den digitale vedligeholdelsesplan i Upsite

Du kan også tilgå vedligeholdelsesplanen digitalt på platformen Upsite og få overblik over ejendommens tilstand og planlagte vedligehold i realtid. I Upsite kan du løbende holde vedligeholdelsesplanen opdateret, og der er derudover også mulighed for at se flere ejendomsdata.

Se mere på upsiteapp.com

Upsite

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet i Upsite. Det betyder, at du også kan tilgå den via din computer eller tablet og få glæde af alle de digitale fordele allerede i dag.

Hvorfor bruge Upsite

01

Opgavestyring

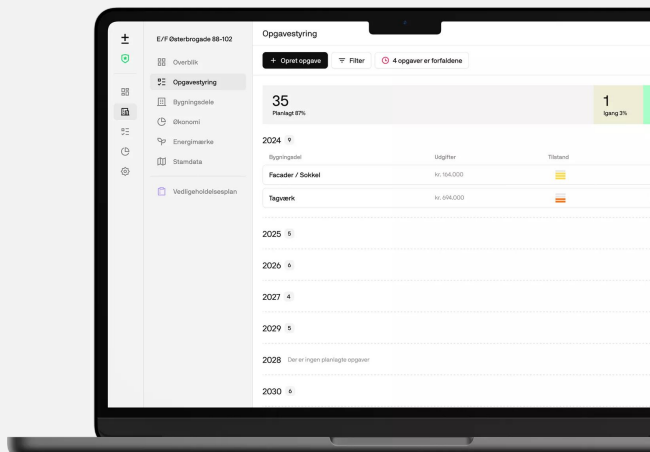
Hold vedligeholdelsesplanen opdateret og dokumentér løbende udførsel med bilag og aktivitetslog.

02

Økonomisk overblik

Få økonomisk overblik over ejendommens vedligeholdelsesaktiviteter, historik og se data på tværs af ejendomme.

... og meget mere. Læs mere på upsiteapp.com



Prøv det gratis og uforpligtende

Prøv Upsite Pro helt gratis og uforpligtende i 30 dage. Vi kontakter dig efter din prøveperiodes udløb for at høre, om du ønsker at fortsætte. Hvis ikke, kan du fortsat logge ind i Upsite Starter gratis.

Læs mere om vores priser på upsiteapp.com/priser.

Sådan kommer du i gang

Har du modtaget en invitation fra din vedligeholdelsesplan-leverandør via Upsite, skal du blot følge aktiveringslinket i mailen. Så er du i gang. Har du ikke modtaget en invitation, kan du kontakte Upsite for adgang.

Kontakt

Vi sidder altid klar til at besvare eventuelle spørgsmål og hjælpe dig i gang med Upsite.

Tlf. 2799 9000

hello@upsiteapp.com

Lersø Parkallé 44, 3.

2100 København Ø

CVR nr. 29853045

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at den er i god stand, dog er der i nogen grad behov for diverse vedligehold og renoveringsarbejder, som vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Facader/gavl mod SØ hus 2.

Tag: huller undertag bør lappes og der skal løbende observeres for fugtophobning

Varmeinstallationer: cirkulations pumper bør skiftes ved manglende drift eller når de er defekte.

Såfremt vedligeholdelsesplanen skal prioriteres, anbefales følgende:

1. gavl
2. tag
3. pumper

Prioritering af vedligeholdelsesudgifter

Nedenfor vises vedligeholdelsesudgifter for de næste 10 år inddelt i tre perioder. Det er et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

■ Vedligehold ■ Drift ■ Forbedring ■ Øvrige

2024 - 2026

Periode 01

kr. 121.000



Bygningsdele:
03 Facader / Sokkel
09 Wc / Bad
11 Varmeanlæg

2027 - 2030

Periode 02

kr. 32.000



Bygningsdele:
01 Tagværk

2031 - 2033

Periode 03

kr. 0

Bygningsdele:

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er i 8 blokke af rækkehuse fra år 2003, ejerforhold er andelsboligforening.

Ejendommen anvendes til beboelse, 16 boligenheder.

Taget er udført som tegl med undertag af Monarfol. Der er ikke udhæng på bygningerne.

Gadefacaden fremstår som god, undtagen hus 2 gavl.

Gårdfacaden fremstår som god

Vinduer og yderdøre er energirude fra 2003 med træ/aluminium.

Ejendommens installationer består af fjernvarme med gulvarme i hele huset

Ved renoverings-byggeopgaver bør der indhentes 3 tilbud.

Stamdata

Kommunenavn	Odder
Ejendomsnavn	Andelsboligforeningen Lundeparken
Matrikel Nr.	1qv, 1qz
Opførselsår	2003
Bygningsareal	1640 m ²
Bebygget areal	1688 m ²
Boligareal	1640 m ²
Tagareal	80 m ²
Antal etager	1
Energimærke #1 gyldigt til	2034.06.04
Energimærke #2 gyldigt til	2034.06.04

Vejledning til bygningsdelene

I det kommende afsnit vil vi gennemgå tilstanden på de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved gennemgangen af jeres ejendom. Konkrete observationer står i *Beskrivelse*, mens det anbefalede løbende vedligehold står i *Vedligehold*. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger dernæst en opgaveoversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelene finder I fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter *Drift*, *Vedligehold* og *Forbedring*.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

- V Vedligehold Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.
- D Drift Drift omfatter eftersyn, inspektion og tjek, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende.
- F Forbedring Forbedring omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total forbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som acceptabel



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første aktivitet
Tagværk	 Acceptabel	2028
Kælder / Fundering	 Meget god	-
Facader / Sokkel	 Meget god	2024
Vinduer	 Meget god	-
Wc / Bad	 Meget god	2024
Varmeanlæg	 Meget god	2024
Vandinstallation	 Meget god	-
El / Svagstrøm	 Meget god	-

Tagværk

Sidst opdateret04-06-2024

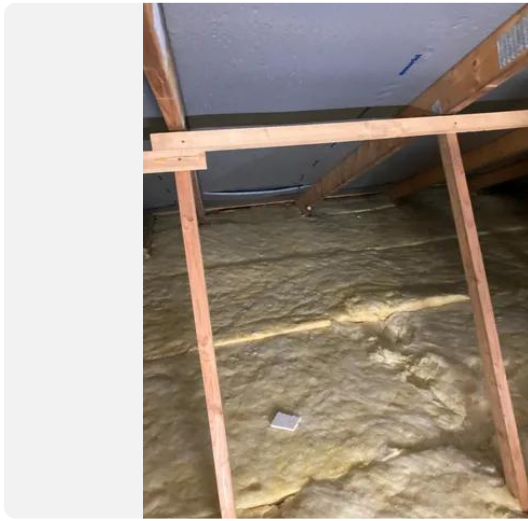
Stillads/liftNej

Beskrivelse	Tagbelægningen vurderes at være det originale tag fra bygningens opførelse i år 2003. Tagrummet er mindre ventileret via tagfod og kip. Tagbelægning vurderes i acceptabel stand og har en teoretisk restlevetid på 50+ år. Undertager kortere restlevetid Tagrender og nedløb er udført i metal og fremtræder i god stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, og der er ej heller oplyst om kendte fejl eller defekter.
Vedligehold	Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig. Tagkonstruktionen gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for tegn på fugtophobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres med en skruetrækker og en fugtmåler. I tvivlstilfælde må forhold undersøges nærmere. Det sikres, at loftrummet og tagkonstruktionen er tilstrækkeligt ventileret. Det kan være ved kip, tagfod, taghætter, tudsten og ventilationsstudser.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2028	V	Løbende tjek af undertag for huller	16	1	kr. 2.000	kr. 32.000
Total udgift						kr. 32.000

Fotoregistrering



Manglende ventilation ved tagfod



Ventilation ved kip



Undertag ok, bør undersøges løbende

Kælder / Fundering

Sidst opdateret 04-06-2024

Stillads/lift Nej

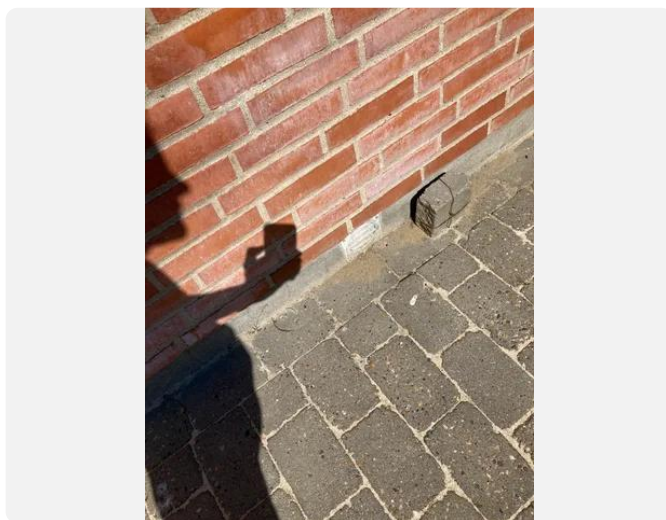


Beskrivelse Bygningen er med grundmuret støbt fundament. Skillevægge er murede.

Fotoregistrering



Sokkel højde ok



Ventilation hus 24, risiko for vandindtrængen

Facader / Sokkel

Sidst opdateret04-06-2024

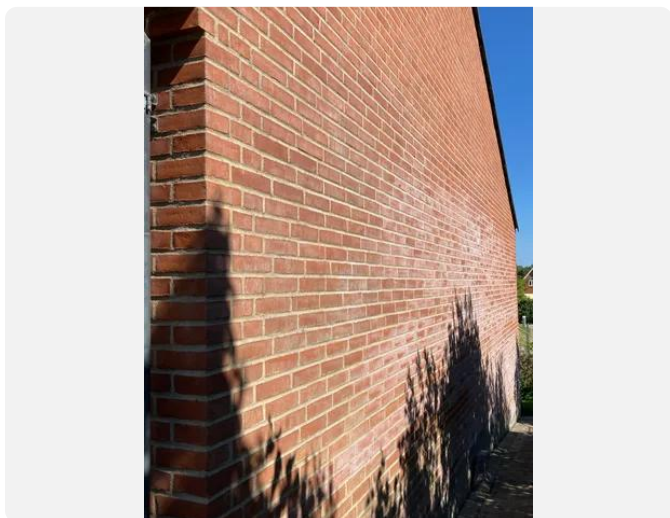
Stillads/liftJa

Beskrivelse	Facade mod gade og gård er blank mur i røde sten med skrabefuge. Det vurderes, at murværk og fuger er de originale fra ejendommens opførsel. Facader er med sålbænke i mursten Facader vurderes at være i generelt god stand. Undtagen hus 2 Sokkel er i pudset beton i god stand.
Vedligehold	Murede facader gennemgås for revnedannelser, manglende og defekte mørtelfuger, opfugtning og algebegroninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Findes større gennemgående revnedannelser, anbefales det at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, da der kan være tale om sætningsrevner. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnligt udbedres for, at underliggende facade ikke bliver opfugtet. Fugt i murværk kan bl.a. kan medføre frostsprængninger og forvitrede mursten. Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utætheder i tagrender, nedløbsrør, defekte sålbænke eller andet.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	V	Gavl fuger på hus 2 mod SØ fuges om og murværk renses	1	1	kr. 50.000	kr. 50.000
Total udgift						kr. 50.000

Fotoregistrering



Gavl hus 2



Fuger hus 2



Defekte fuger hus 2

Vinduer

Sidst opdateret 04-06-2024

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ejendommen har vinduer og altandøre i træ/alu med energiruder.

Fuger omkring vinduer er ligeledes fra år 2003. Elastiske fuger ses i fin stand.

Vinduer vurderes generelt i god stand. Vinduer af træ/alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Med løbende smøring og justering vurderes vinduerne at have en restlevetid på +30 år.

Vedligehold

Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Fotoregistrering



Vinduer OK



Bræt over terrasseparti med mindre revne

Wc / Bad

Sidst opdateret04-06-2024

Stillads/liftNej

Beskrivelse	Toilet og bade faciliteter er på gulve udført med belægning i fliser, samt ved vægge i bruseområde. Øvrige vægflader er med vådrumsmaling. Fuger ved fliser er udført som mørtelfuge, og ved øvrige samlinger med fuge i silikone. Omkring afløbsriste vil det være en god idé at etablere en elastisk vådrumsfuge mellem rist og fliser, da denne har en længere teknisk levetid end mørtelfuger. Toilet og bade faciliteter vurderes generelt i god stand.
Vedligehold	Fuger skal løbende rengøres. Hvis der er tegn på mug på overflader, skyldes dette utilstrækkelig ventilation. Områder rengøres med et alkalisk rengøringsmiddel efterfulgt af rengøring med klorholdigt middel. Der skylles efter. Fuger bør tjekkes årligt for revner og udbedres med det samme. Blandingsbatteri i bruser og håndvask anbefales vedligeholdt efter behov ved, at luftblanderens renses for kalk. Dette gøres ved at lade den stå i blød i husholdningseddike, indtil kalken er opløst. Kontroller alle dele, rens og evt. udskift dem. Smør dem med specielt armaturfedt. Gulvafløb bør rengøres jævnligt. Det sikrer, at afløbssystemet holder længe, fungerer optimalt, og at gulvafløbet bliver ved med at se flot ud. Vandlåsen skal altid holdes vandfyldt og ren. Risten demonteres med jævne mellemrum for rengøring. Vandlåsens funktion er at holde lugt fra kloaksystemet ude. Derfor skal vandlåsen altid være vandfyldt. Vandlåsen kan også give lugtgener på grund af belægninger/tilstopninger, som typisk fremkommer ved brug. Ved cisterne tilkaldes fagmand ved problemer. Derudover bør cister tilses 1 gang om året for, om den skyller korrekt. Gulv- og vægfliser rengøres regelmæssigt, men afhænger af vandets hårdhedsgrad og brugen af rummet. Fliser bør ligeledes tjekkes 1 gang årligt for, om de er skrukke eller revnet. Vægge med vådrumsmaling males over, når det er nødvendigt. Malede vægge der udsættes for gentagne vandpåvirkning, anbefales aftørring straks. Dette gælder specielt malede vægge omkring bruseområde. Skabsmøbler har låger der er behandlet med lak og har en modstandsdygtig, glat overflade. Den daglige rengøring foretages ved aftørring med en ren klud, hårdt opvredet i lunken vand. Tørres efter med en tør klud. Skabene må ikke udsættes for vedvarende kontakt med vand. Vandstænk m.m. bør straks aftørres og tørres over efter hvert bad.

Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	V	Rense af fuger i hus 18	1	1	kr. 1.000	kr. 1.000
Total udgift						kr. 1.000

Fotoregistrering



Fuger renses i hus 18

Varmeanlæg

Sidst opdateret 04-06-2024
Stillads/lift Nej



Beskrivelse Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-strengsanlæg. Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter.

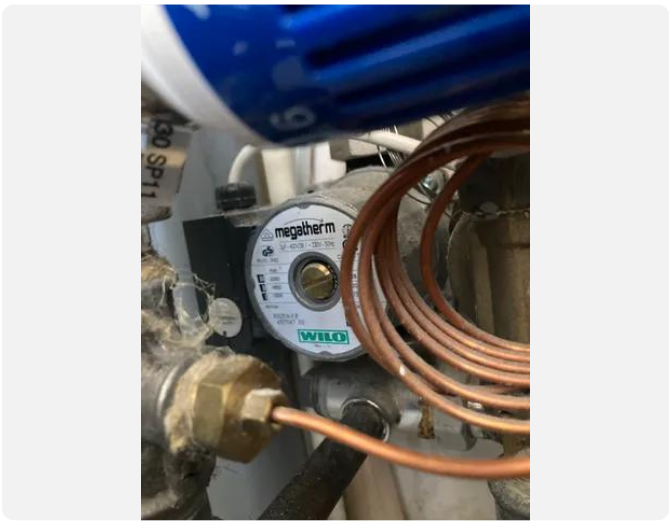
Varmedfordelingspumpe er af mærket Vilo fra år 2003. Varmeveksler er fra år 2003

Varmeanlægget vurderes i acceptabel stand og med en overordnet restlevetid på +20 år.

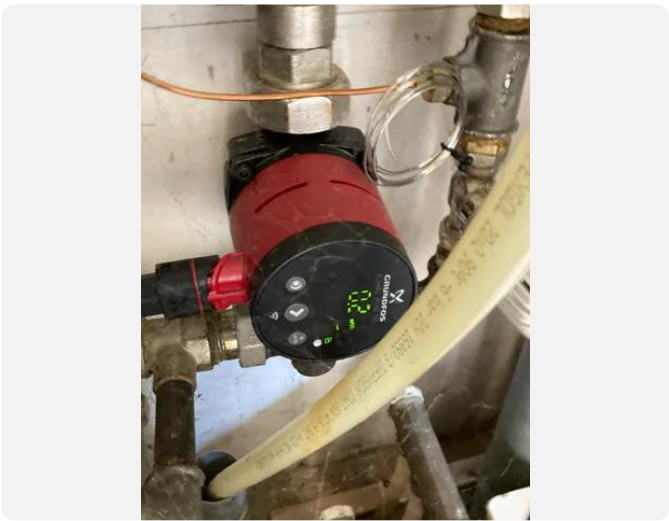
Opgaver

Prio år.	Type	Beskrivelse	Antal	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	Ⓥ	Løbende udskiftning af cirkulation pumpe.	14	1	kr. 5.000	kr. 70.000
Total udgift						kr. 70.000

Fotoregistrering



Ældre cirkulationspumpe



Ny cirkulationspumpe

Vandinstallation

Sidst opdateret 04-06-2024
Stillads/lift Nej



Beskrivelse Det vurderes, at fordelingsledninger generelt er udført i plast.

Vandinstallationen vurderes generelt i god stand.

El / Svagstrøm

Sidst opdateret 04-06-2024
Stillads/lift Nej



Beskrivelse	El-installationer er besigtiget stikprøvevis. Der er ikke oplyst om kendte fejl eller defekter på el-installationen. Det anbefales at få udført et el-eftersyn ca. hvert 5. år for at sikre installationens lovlighed. El-installationer vurderes generelt i god stand.
-------------	--

10-års budget for Andelsboligforeningen Lundeparken

Bygningsdele	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Tagværk	0	0	0	0	32.000	0	0	0	0	0	32.000
Kælder / Fundering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Facader / Sokkel	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000
Vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wc / Bad	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000
Varmeanlæg	70.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70.000
Vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
El / Svagstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	121.000	0	0	0	32.000	0	0	0	0	0	153.000

Byggesagsudgift	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Håndværkerudgifter (overført)	121.000	0	0	0	32.000	0	0	0	0	0	153.000
Samlet sum	121.000	0	0	0	32.000	0	0	0	0	0	153.000
Omkostninger / m ² / år (hele kroner)	74	0	0	0	20	0	0	0	0	0	93
Samlet sum inkl. moms	151.250	0	0	0	40.000	0	0	0	0	0	191.250

Gennemsnitspris / m² / år: 9,-

Bolig- og erhvervsareal: 1.640 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.