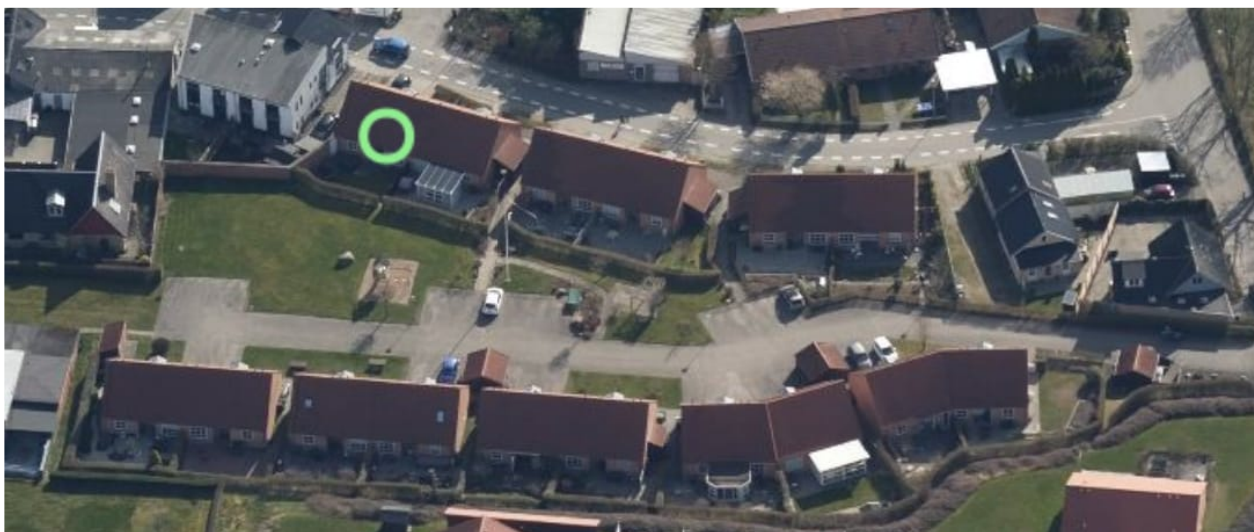


Drift- og vedligeholdelsesplan

SAGSNAVN: Byvænget 6A, 8260 Viby J

Besigtiget	16-05-2022	Kunde	Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup
Rapportdato	30-05-2022		
Konsulent	Rasmus Schneider	Adresse	Byvænget 6A-F samt Stavtrupvej 52A-F og 54A-C 6A
Telefon	7021 7240		8260 Viby J
Mail	kundeservice@obh-gruppen.dk	Kontaktperson	Dorthe Juhl
Godkendt af	Jette Blohm Gommesen		
OBH sagsnummer	2145798		



Indholdsfortegnelse

Formål	4
Baggrund	4
Bygninger	5
Ejendomsbeskrivelse	5
Resultater	6
Resumé	6
Tilstandsvurdering	6
Ejendomsniveau	6
Bygningsdelsniveau	6
Samlet opgaveoversigt	6
Bygningsgennemgang	8
Budget	28

Formål

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er baseret på en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdele i forbindelse med gennemgangen.

På baggrund af ovennævnte er der udarbejdet tilstandsvurderinger og overslagspriser for vedligeholdelse / genopretning af de enkelte bygningsdele.

Alle priser er inkl. moms.

Det samlede vedligeholdelsesbudget er opstillet og prioriteret således, at vedligeholdelsesarbejder med indbyrdes afhængighed, udføres i rationel rækkefølge.

Årsbudgettets formål er, at danne et langsigtet styringsgrundlag for den fremtidige vedligeholdelse. Alle anførte priser er at betragte som overslagspriser, baseret på V & S prisdata 2019, og erfaringstal fra tilsvarende opgaver. Herudover skal tillægges ydelser til byggepladsomkostninger (etablering, drift og afregning), eventuelle miljøforanstaltninger og eventuelle støvvægge / sluser mod tilstødende lokaler / bygningsafsnit. (Byggepladsomkostninger udgør ca. 1 - 3 % af entreprisens summen, men bør vægtes pr.sag og ift. entreprisernes omfang). Udgifter til stilladsopbygninger eller brug lifte er indeholdt ved de relevante aktiviteter.

Det anbefales, at der for større entreprisearbejder påregnes ca. 10 % tillæg til uforudsete udgifter. Derudover anbefales, at forinden der træffes endelig beslutning om iværksættelse af de anbefalede udbedrings - eller renoveringsarbejder, indhentes håndværkertilbud på de enkelte arbejder på baggrund af en retvisende projektbeskrivelse. Endvidere anbefales der at få udført teknisk rådgivning i forbindelse med store og / eller komplekse byggesager, herunder undersøgelser af byggematerialer hvori der er miljø- og helbredsfarlige risici involveret.

Baggrund

Rapporten er udarbejdet efter samtale og rundvisning af Dorthe Juhl.

Ved besigtigelsen var der adgang til bolig nr. 52F, 52A og 52E. Øvrige boliger var utilgængelige ved besigtigelsen.

- Tegninger fra bygningsarkiv var til rådighed.
- Oplysningsskema var udfyldt ved besigtigelsen

Bygninger

Bygningsnavn	Matr. areal	Bygningsareal	Opførelsesår	EM-nr.	EM gyldighedsperiode
Bygning 1 - Byvænget 6A	6717,0	183,0	2003	-	-
Bygning 2 - Byvænget 6C	6717,0	168,0	2003	-	-
Bygning 3 - Byvænget 6E	6717,0	168,0	2003	-	-
Bygning 4 - Stavtrupvej 52A	6717,0	168,0	2003	-	-
Bygning 5 - Stavtrupvej 52C	6717,0	168,0	2003	300008246	19-10-2012 til 19-10-2022
Bygning 6 - Stavtrupvej 52E	6717,0	168,0	2003	-	-
Bygning 7 - Stavtrupvej 54A	6717,0	198,0	2003	-	-
Bygning 8 - Stavtrupvej 54C	6717,0	170,0	2003	-	-
Bygning 10 - Byvænget 6A (Ud- hus)	6717,0	37,0	2021	-	-

Ejendomsbeskrivelse

Andelsboligforeningen Byvænget Stavtrup er opført i 2003.

Foreningen består af 8 lave sammenhængende bygninger. Til bygningerne hører skure samt et stort fælles cykelskur. Alle boligerne er ens - dog har 3 boliger opført udestuer, og 2 boliger har et depotrum på loftet, men både udestuer og depotrum står den enkelte andelshaver selv for vedligeholdelsen af, idet ændringen kan medregnes som en boligforbedring ved salg, og derfor skal disse ikke indgå i vedligeholdelsesplanen.

Ydervægge er udført som ca. 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt af en røde halvstens teglmur og indvendigt af letbeton. Hulrummet er isoleret med 125 mm mineraluld. Taget er med røde betontagsten og med et let undertag af plast. Loftet er isoleret med 250–300 mm isolering. Halvtag ved indgange er udført med zinkgavle. Vinduer og døre er de oprindelig i træ fra 2003 med 2 lags energirude. Terrændæk er udført i beton med afretning for trægulv/klinker. Gulve er isoleret med 160-225 mm polystyren under betonen.

Der er naturlig ventilation i alle bygninger i form af aftræksventiler i beboelsesrum og mekanisk udsugning fra emhætte i køkken og mekanisk udsugning i bad. Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg med fjernvarmevand i fordelingsnettet, og varmt brugsvand produceres via gennemstrømningsvandvarmer. Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer udført som to-strengs anlæg. Der er gulvvarme i entre og bad i samtlige boliger, en enkelt bolig har udover gulvvarme i entre og bad også gulvvarme i køkkenet og derudover har 6 boliger gulvvarme i hele boligen.

Resultater

Resumé

Ejendommene er løbende blevet vedligeholdt, og udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelstidspunktet, og kræver derfor kun mindre forventeligt vedligehold.

Foreningen ønsker ikke opdatering af DV-plan om 5 år, men i stedet en opdatering i 2032.

Tilstandsvurdering

Ejendomsniveau

Tilstand vurderes på bygningsdelsniveau, der efterfølgende opsummeres på ejendomsniveau (under middel, middel og over middel).

<input type="checkbox"/>	Ejendommens tilstand er over middel - kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Ejendommens tilstand er middel - der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse
<input type="checkbox"/>	Ejendommens tilstand er under middel - større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes

Bygningsdelsniveau

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en bygning af den aktuelle type og alder.

Nr.	Bygningsdel	Over middel	Middel	Under middel
01	Bygning, konstruktion, fundament	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02	Bygning, konstruktion, tagkonstruktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	Bygning, konstruktion, tagdækning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	Bygning, konstruktion, vindue	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05	Bygning, konstruktion, væg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
06	Bygning, teknisk anlæg / installationer, elforsyning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07	Bygning, teknisk anlæg / installationer, vand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08	Bygning, teknisk anlæg / installationer, varme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09	Terræn, konstruktion, belægning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Terræn, teknisk anlæg / installationer, afløb, brønd	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Samlet opgaveoversigt

Antal og prioritering af opgaver, som skal gennemføres på ejendommen.

P1	0
P2	20
P3	2
P4	0

Bygningsgennemgang

Rapporten er opbygget i bygningsdelskort, som indeholder en skematisk gennemgang af bygningsdele. Hvert bygningsdelskort indeholder følgende informationer:

Bygningsdel

Navngivning og klassifikation af bygningsdel.

Placering

Angivelse af bygningens nummer eller navn, samt bygningsdelens placering i bygningen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Beskrivelse af den enkelte bygningsdel og materialeopbygning.

Indbygningsår

Angivelse af bygningsdelens alder.

Forventet levetid for eksisterende bygningsdel

Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.

Hvis der i skemaet er anbefalet en evt. genopretning, er levetiden angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt genopretning undlades.

Tilstandsvurdering

Beskrivelse af evt. konstaterede skader med en samlet vurdering af bygningsdelen.

Tilstandskategori

Kategorisering af tilstand på bygningsdelsniveau, der efterfølgende opsummeres på ejendomsniveau (under middel, middel, over middel).

- **Over middel:** Kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse.
- **Middel:** Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.
- **Under middel:** Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Beskrivelse af evt. nødvendige tiltag for genopretning af bygningsdelen, samt nødvendig vedligeholdelse for at bevare bygningsdelen intakt.

Opgaver

Oplisting af vedligeholdelsesopgaver, eftersyn og evt. skader, som skal udbedres.

Prioritet

Genopretnings- og vedligeholdelsesarbejderne er opdelt i 4 kategorier, som anvendes for prioritering af udførelsestidspunkt.

- **P1 (afhjælpende vedligehold):** Beskadigede bygningsdele som skal udbedres nu for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele eller skader på installationer, som kan føre til funktionssvigt
- **P2 (forebyggende vedligehold):** Bygningsdele som skal ændres/vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele
- **P3 (oprettende vedligehold):** Bygningsdele som skal genoprettes for at undgå yderligere nedbrydning, men som i øvrigt ikke giver følgeskader på andre bygningsdele, hvis genopretning undlades.
- **P4 (ønsket vedligehold):** Forbedringer af bygningsdele som ønskes gennemført.

Interval

Angivelse af anbefalet tidsinterval for udførelse af vedligeholdelse, eftersyn og evt. udbedring af skader.

Prisoverslag

Økonomisk overslag vedr. evt. nødvendig vedligehold/genopretning for den enkelte bygningsdel.

Bygningsdel	Bygning, konstruktion, fundament	Klassifikation: bk.fun	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Fundament og terrændæk er udført i in-situ støbt beton.	2015	5-10 år
Alle bygninger	Sokkel er udført med pudsede LECA-blokke, efterfulgt af oppudsning/filtsning.	2003	Over 20 år

Tilstandsvurdering		Kategori
Alle bygninger	<p>Flere træ søjler ved indgange fremstår med mindre skævheder og udtøringsrevner.</p> <p>Det må forventes, at der løbende vil komme udskiftning af søjler.</p> <p>Sokkelpuds fremstår generelt pænt, dog enkelte steder med revner og afskalninger samt mangelfuld vedhæftning.</p> <p>Sokkelpuds er særligt med revner mod vej. Årsagen vurderes at være tung trafik, hvilket skaber vibrationer i bygningerne. Forholdet vurderes dog at være normalt ved bebyggelse tæt ved vej.</p>	Middel

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	<p>Tag understøttes, og derefter udskiftes søjlen med ny træ søjle, som er overfladebehandlet.</p> <p>Løbende inspektion af sokkel for revner, påkørsels- og fugtskader, udfaldne og løse fuger m.v. Denne opgave udføres af murer.</p>
----------------	---

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Løbende udskiftning af træ søjler	P2	Hvert 15. år	37.500
Løbende inspektion af sokkel	P2	Hvert 5. år	18.750

Billeder





Svindrevne i sokkel

Bygningsdel	Bygning, konstruktion, tagkonstruktion	Klassifikation: bk.tak	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Tagkonstruktion er udført med gitterspær i træ med 250-300 mm isolering.	2003	Over 20 år
Alle bygninger	Tagrender og tagnedløb er udført i zink.	2003	5-10 år
Tilstandsvurdering		Kategori	
Alle bygninger	<p>Loftrum fremstår pænt og tørt og kræver derfor ingen nærliggende vedligehold.</p> <p>Murede teglpiller i loftrum til stabilisering af gavle fremtræder intakte, og der er ingen revner i gavle.</p> <p>Brandadskillelse fremtræder intakt og tætsluttende.</p> <p>Tagrender fremstår tætte og pæne. Det er dog blevet oplyst, at man har enkelte utætheder.</p> <p>Den teoretiske levetid udløber om 6 år, men der vurderes konkret, at tagrender og nedløb har mere end 6 år tilbage, og der afsættes derfor ikke beløb til udskiftning i denne rapport.</p> <p>Men ved opdatering af DV-plan bør man igen tage en konkret vurdering om 5 år.</p>	Middel	

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	<p>Løbende inspektion af loftrum for utætheder m.m.</p> <p>Denne opgave udføres af beboerne selv.</p> <p>Løbende inspektion og rensning af tagrender og tagnedløb for bladfyld o.lign. for forlængelse af levetid, samt for at undgå overløb, og deraf vand- og fugtskader på tilstødende konstruktioner. Samtidig efterses der for brud og utætheder på tagrender og tagnedløb med sum til mindre udbedringsarbejder.</p> <p>Denne opgave udføres af beboerne selv. Der er dog afsat beløb til mindre udbedringsarbejder af blikkenslager.</p>
----------------	---

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Inspektion af loftrum	P2	Hvert 1. år	625
Kontrolsyn af tagrender og tagnedløb samt rensning af tagrender	P2	Hvert 2. år	1.875

Billeder





Muret gav i loftrum



Brandadskillelse i loftrum



Loftrum



Tagrende og nedløb



Tagrende og nedløb



Tagrende

Bygningsdel	Bygning, konstruktion, tagdækning	Klassifikation: bk.tad	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Tagbelægning er udført med betonsten med plastundertag.	2003	Over 20 år

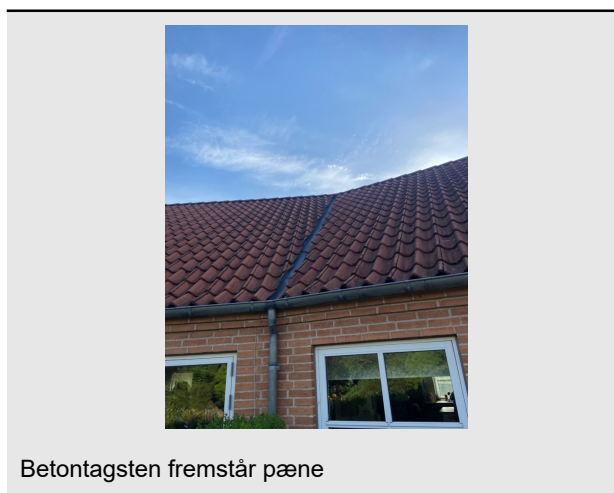
Tilstandsvurdering		Kategori
Alle bygninger	Betontagsten fremstår forholdsvis pæne med mindre algebegrøning, men vurderes generelt at være i god stand. Undertaget fremtræder intakt i loftrum. Det anbefales at algebehandle alle tagene.	Middel

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	Løbende inspektion af tagbelægning, inddækninger, taghætter, træværk, skotrender og undertag med sum til mindre udbedningsarbejder. Denne opgave udføres af tømrer. Tagbelægningen algebehandles for at opretholde levetiden. Udføres i forlængelse af inspektion af tagbelægning. Denne opgave udføres af fagmand.
----------------	--

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Kontrolsyn af tagbelægning	P2	Hvert 5. år	15.000
Algebehandling af tagbelægning	P2	Hvert 5. år	18.438

Billeder





Betontagsten fremstår pæne



Skotrende ved karnap

Bygningsdel	Bygning, konstruktion, vindue	Klassifikation: bk.vin	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Vinduer og døre er udført i træ monteret med 2 lags energirude.	2003	10-15 år

Tilstandsvurdering		Kategori
Alle bygninger	Vinduer og døre fremtræder generelt pæne, dog med mindre nedbrudt overfladebehandling. Der er dog flere elastiske fuger, som er nedbrudte og trænger til udskiftning. Herudover sidder der en dør i læmur ved bygning nr. 6, som bør udskiftes, da denne er med nedbrydning, og der er en revnet rude ved bygning nr. 6D	Middel

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	<p>Dør bør udskiftes med ny, da denne er udtjent.</p> <p>Vinduer og døre eftergås løbende med slibning og afrensning af eksisterende overfladebehandling og overfladebehandles på ny.</p> <p>Denne opgave udføres af malermester.</p> <p>NOTE:</p> <p>Overfladebehandling af skure udgår for 2022 og først anføres i 2023, da det er et forhold som foreningen gerne vil undersøge nærmere, inden de træffer beslutning om at få algebehandlet såvel tagene som skurene.</p> <p>Vinduer og døre eftergås løbende i hængsler, hvor de justeres og smøres.</p> <p>Såfremt beboerne oplever problemer med døre og vinduer, skal dette udbedres med det samme, inden skaden udvikler sig.</p> <p>Opgaven kan også udføres af beboerne selv.</p> <p>Løbende inspektion af vinduer og døre for punkterede eller revnede ruder.</p> <p>Opgaven kan udføres af tømrer.</p> <p>NOTE:</p> <p>Løbende inspektion af vinduer og døre for punkterede eller revnede ruder skal sættes til kr. 0, idet foreningen selv udføre denne opgave, da vi har en håndværker i foreningen, som kan gøre dette.</p> <p>Løbende inspektion af fuger om døre og vinduer for fugeslip, elasticitet m.v.</p>
----------------	---

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Udskiftning af dør ved bygning nr. 6A	P3	1 gang	14.475
Løbende overfladebehandling af vinduer og døre	P2	Hvert 7. år	131.000

Løbende justering og smøring af vinduer og døre	P2	Hvert 1. år	625
Løbende inspektion af vinduer og døre for punkterede eller revnede ruder	P2	Hvert 1. år	0
Løbende inspektion af fuger om døre og vinduer	P2	Hvert 5. år	15.625

Billeder



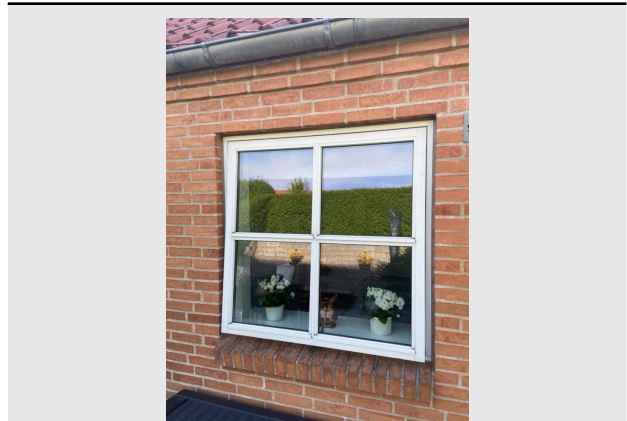
Ny dør i træ/alu ved bygning 54B



Vinduer og døre i træ fra 2003



Vindue i træ fra 2003, som trænger til overfladebehandling



Vindue i træ fra 2003



Bygningsdel	Bygning, konstruktion, væg	Klassifikation: bk.væg	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse	Indbygningsår	Forventet restlevetid	
Alle bygninger	Facadebeklædning er udført i zink.	2003	Over 20 år
Skure	Facader/gavle er udført i træ.	2003	Over 20 år
Alle bygninger	Ydervægge er udført som ca. 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt af en halvstens teglmur og indvendigt af letbeton. Hulrummet er isoleret med 125 mm mineraluld	2003	Over 20 år
Alle bygninger	Sålbænke er udført i mursten med mørtelfuger og skifer.	2003	Over 20 år

Tilstandsvurdering	Kategori
<p>Alle bygninger</p> <p>Facadebeklædning fremstår generelt pæn. Der er dog enkelte steder med misfarvning pga. utætheder.</p> <p>Murværk fremstår generelt pænt, kun med mindre revner og defekte fuger. Der er dog flere tegloverligger med revner, hvor de fleste må betragtes som bevægelsesrevner og er af mindre omfang. Men der er dog et sted ved bygning 54B, hvor der er skader, som vurderes at være som følge af tidligere ophængning i murværk. Der er ligeledes mindre defekte fuger på gavle ved bygning 6F. Men generelt kræver murværket kun mindre vedligehold.</p> <p>Det skal bemærkes, at sydgavle er blevet renoveret for dårlige fuger.</p> <p>Sålbænke fremtræder pæne og intakte, dog med enkelte nedbrudte fuger og lidt mos samt enkelte revnede sten.</p>	Middel
<p>Skure</p> <p>Skure fremstår pæne, kun med mindre nedbrydning i overfladebehandlingen. Der er desuden opført cykelskur i 2021, som mangler overfladebehandling.</p>	

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	<p>Løbende inspektion af zinkbeklædning for revner, defekter, utætheder m.m.</p> <p>Denne opgave udføres af blikkenslager.</p> <p>Løbende inspektion af facader og gavle for revner, påkørsels- og fugtskader, udfaldne og løse fuger, m.v.</p> <p>Denne opgave udføres af en murer.</p> <p>Løbende inspektion af sålbænke for revner, udfaldne og løse fuger m.v. samt algebehandling</p> <p>Denne opgave udføres af en murer.</p>
Skure	Løbende inspektion og vedligehold af facade beklædning for defekter, nedbrudt overfladebehandling, trænedbrydning, opfugtning m.v.

Denne opgave kan udføres af beboerne selv.

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Løbende overfladebehandling af beklædning samt afrensning af alger	P2	Hvert 7. år	15.000
Løbende inspektion af facader/gavle	P2	Hvert 10. år	31.250
Løbende inspektion af sålbænke	P2	Hvert 5. år	6.500
Løbende inspektion af zinkbeklædning	P3	Hvert 5. år	6.250

Billeder



Facadebeklædning er udført i zink



Facadebeklædning er udført i zink



Oprindeligt skur fra 2003



Nyt skur fra efterår 2021



Revner i murværk som følge af ophængning



Sydgavl med reparation



Mindre revne i tegloverligger



Dårlige fuger i sydgavl ved bygning 6F



Sålbænk i skifer fremtræder pæn



Sålbænk i teglsten fremtræder med revne og alger

Bygningsdel	Bygning, teknisk anlæg / installationer, elforsyning	Klassifikation: bt.elf	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Ejendommen er med individuelle eltavler.	2003	Over 20 år
Tilstandsvurdering			Kategori
Alle bygninger	Eltavler og elinstallationer fremstår intakte. Det er blevet oplyst, at lyskilder er udskiftet til LED.		Over middel

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	<p>Løbende inspektion af eltavle for korrekt kapsling samt fejlstrømsafbryders funktion.</p> <p>Denne opgave udføres af elektriker.</p> <p>Der udarbejdes notat, som afleveres til forening.</p> <p>Det anbefales, at alle relæer testes mindst en gang årligt af beboerne selv.</p> <p>Løbende inspektion af alle elinstallationer og opfølgning på problemer med installationerne.</p> <p>Denne opgave udføres af elektriker.</p> <p>Der skal udarbejdes notat om det samlede systems stand og forventede levetid.</p>
----------------	--

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Inspektion og eftersyn af eltavle	P2	Hvert 5. år	5.625
Inspektion af alle elinstallationer	P2	Hvert 5. år	6.875

Billeder



Bygningsdel	Bygning, teknisk anlæg / installationer, vand	Klassifikation: bt.van	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Brugsvandsinstallation er udført med gennemstrømningsvandvarmer.	2002	5-10 år
Tilstandsvurdering			Kategori
Alle bygninger	Varmt brugsvand produceres via gennemstrømningsvandvarmer, fabrikat Redan. Tilslutningsrør til veksler for varmt vand er udført som ca. 15 mm tyndvægget stålrør i præinstalleret unit. Installation fremstår intakt. Det anbefales, at beboerne selv besigtiger installationer engang årligt for tegn på utætheder eller tærede rør m.m.		Middel
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
Alle bygninger	Kontrol at komponenter og rør for funktion og tæthed.		
Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Løbende service på gennemstrømningsvandvarmer	P2	Hvert 5. år	6.875

Billeder



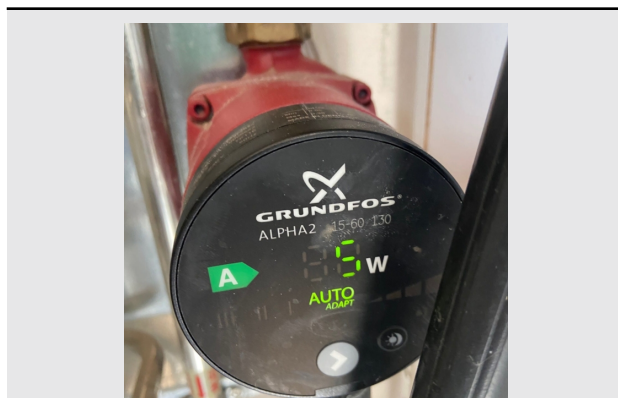
Bygningsdel	Bygning, teknisk anlæg / installationer, varme	Klassifikation: bt.var	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Alle bygninger	Varmeinstallationen er med fjernvarme.	2003	Over 20 år
Tilstandsvurdering			Kategori
Alle bygninger	<p>Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg med fjernvarmevand i fordelingsnettet, og føres ind i skab. Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer og gulvvarme i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer og gulvvarme til regulering af korrekt rumtemperatur.</p> <p>Flere boliger har fordelingspumper med varierende alder bl.a. ældre UPS-pumpe fra henholdsvis 2002 og Alpha2 fra 2012. Det vurderes konkret, at der vil ligge en energibesparelse ved udskiftning til nye energipumper. Det skal desuden bemærkes, at pumperne har en forventet levetid på ca. 15 år jf. producenten, så man må forvente en løbende udskiftning alligevel.</p> <p>Der har ikke været adgang til alle boliger, så det har ikke være muligt at tælle pumperne. Der er derfor afsat et beløb til løbende til udskiftning.</p>	Middel	

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Alle bygninger	<p>Løbende service af varmeinstallationen, herunder rensning og kontrol af komponenter samt afprøvning og justering af anlæg.</p> <p>Denne opgave udføres af VVS-mand.</p> <p>Der skal udarbejdes notat om det samlede systems stand og forventede levetid.</p> <p>Arbejde udføres jf. producentanvisning</p>
----------------	---

Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Service af varmeinstallation	P2	Hvert 5. år	8.125
Udskiftning af ældre fordelingspumper	P2	Hvert 2. år	6.875

Billeder





Varmeinstallation i nr. 52A



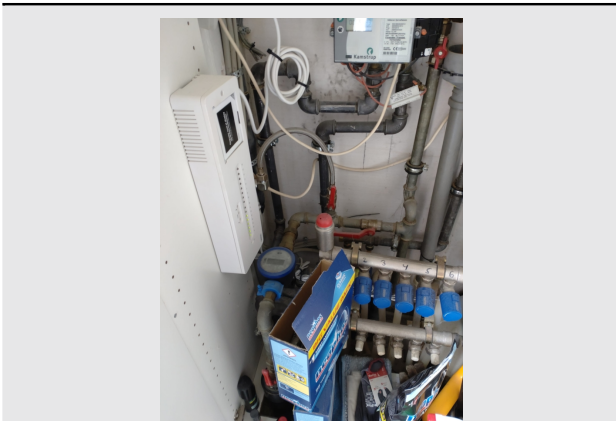
Alpha2 15-60 130 varmfordelingspumpe max. 45w fra 2012



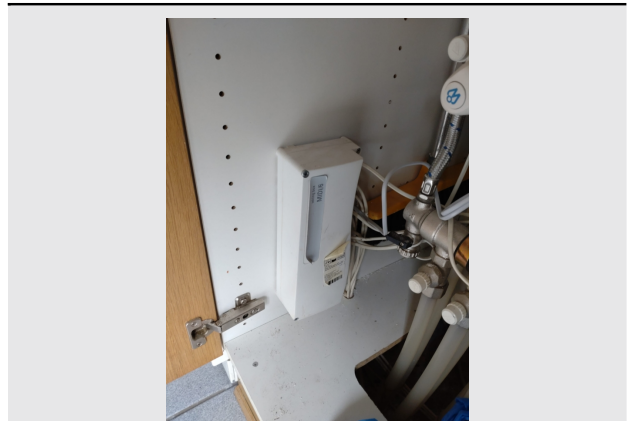
Alpha2 15-60 130 varmfordelingspumpe max. 45w fra 2012



Ældre UPS 15-60 130 max. 90 W fra 2002



Varmeinstallation i nr. 6C



Varmeinstallation i nr. 6F



Varmeinstallation i nr. 52C



Varmeinstallation i nr. 52E



Varmeinstallation i nr. 52F

Bygningsdel	Terræn, konstruktion, belægning	Klassifikation: tk.bel	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Bygningerne rundt	Terrænbelægning er udført med fliser i beton.	2003	Over 20 år
Tilstandsvurdering		Kategori	
Bygningerne rundt	Belægning fremstår pæn, kun med mindre ujævnheder, og der opleves ingen problemer med overfladevand.	Middel	
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
Bygningerne rundt	Løbende inspektion af flisebelægning for skadede fliser, lunker, ujævnheder og skredet belægning.		
Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Inspektion af flisebelægning fra terræn	P2	Hvert 5. år	15.000

Billeder



Bygningsdel	Terræn, teknisk anlæg / installationer, afløb, brønd	Klassifikation: tt.afl.brø	
Placering	Bygningen		
Bygningsdelsbeskrivelse		Indbygningsår	Forventet restlevetid
Omkring bygning	Spildevandsbrønde	2003	Over 20 år
Tilstandsvurdering			Kategori
Omkring bygning	Det har ikke været muligt at besigtige brønde. Det anbefales dog at få dem tjekket. Det blev oplyst, at enkelte beboere har haft problemer med kloakkerne pga. forkert skyl.		Middel
Vedligeholdelses- og reparationsinstruks			
Omkring bygning	Brønde oprensnes løbende for sedimenter og bladrester m.v., således at brønde ikke tilstoppes. Det anbefales at få udført gennemgang af kloaksystemet ved tv-inspektion, for at sikre at regn- og spildevandsledninger er i god stand. Denne opgave kan udføres af kloakmand. Der skal udarbejdes notat om rørenes stand og forventede levetid.		
Opgaver	Prioritet	Interval	Prisoverslag
Oprensning af brønde	P2	Hvert 3. år	6.875

Billeder



Budget

Sted / Bygningsdel	Opgave	Prioritet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Sum
Bygning, konstruktion, fundament (bk.fun)													
Alle bygninger	Løbende inspektion af sokkel	P2				19.900					22.000		41.900
Alle bygninger	Løbende udskiftning af træ søjler	P2					40.600						40.600
Bygning, konstruktion, tagkonstruktion (bk.tak)													
Alle bygninger	Inspektion af loftrum	P2		600	700	700	700	700	700	700	700	700	6.200
Alle bygninger	Kontrolsyn af tagrender og tagedløb samt rensning af tagrender	P2	1.900		2.000		2.000		2.100		2.200		10.200
Bygning, konstruktion, tagdækning (bk.tad)													
Alle bygninger	Kontrolsyn af tagbelægning	P2				15.900					17.600		33.500
Alle bygninger	Algebehandling af tagbelægning	P2		18.800					20.800				39.600
Bygning, konstruktion, vindue (bk.vin)													
Alle bygninger	Løbende overfladebehandling af vinduer og døre	P2	131.000							150.500			281.500
Alle bygninger	Løbende justering og smøring af vinduer og døre	P2	600	600	700	700	700	700	700	700	700	700	6.800
Alle bygninger	Løbende inspektion af vinduer og døre for punkterede eller revnede ruder	P2											0
Alle bygninger	Løbende inspektion af fuger om døre og vinduer	P2	15.600					17.300					32.900
Alle bygninger	Udskiftning af dør ved bygning nr. 6A	P3	14.500										14.500
Bygning, konstruktion, væg (bk.væg)													
Skure	Løbende overfladebehandling af bek-lædning samt afrensning af alger	P2		15.300							17.600		32.900
Alle bygninger	Løbende inspektion af facader/gavl	P2			32.500								32.500
Alle bygninger	Løbende inspektion af sålbænke	P2		6.600					7.300				13.900
Alle bygninger	Løbende inspektion af zinkbeklædning	P3	6.300					6.900					13.200

Sted / Bygningsdel	Opgave	Prioritet	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Sum
Bygning, teknisk anlæg / installationer, elforsyning (bt.elf)													
Alle bygninger	Inspektion og eftersyn af eltavle	P2		5.700					6.300				12.000
Alle bygninger	Inspektion af alle elinstallationer	P2		7.000					7.700				14.700
Bygning, teknisk anlæg / installationer, vand (bt.van)													
Alle bygninger	Løbende service på gennemstrømningsvandvarmer	P2		7.000					7.700				14.700
Bygning, teknisk anlæg / installationer, varme (bt.var)													
Alle bygninger	Service af varmeinstallation	P2		8.300					9.200				17.500
Alle bygninger	Udskiftning af ældre fordelingspumper	P2		7.000		7.300		7.600		7.900		8.200	38.000
Terræn, konstruktion, belægning (tk.bel)													
Bygningerne rundt	Inspektion af flisebelægning fra terræn	P2				15.900					17.600		33.500
Terræn, teknisk anlæg / installationer, afløb, brønd (tt.afl.brø)													
Omkring bygning	Oprensning af brønde	P2			7.200			7.600			8.100		22.900
Øvrige opgaver													
-	Opdatering af DV-plan	P1	34.900										34.900
I alt			204.800	76.900	43.100	60.400	44.000	40.800	62.500	159.800	86.500	9.600	788.400

Alle priser er inkl. moms.