Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet for:

Navn på forening:	AB Højskolelunden
Adresse:	Højskolelunden 1A
Postnr. / By:	6630 Rødding
Dato:	29-01-2025

Vedligeholdelsesplanen er gældende fra xx-xx-2025

Rekvirent:	Formand Jørn Erik Juul Højskolelunden 1F 6630 Rødding
Rådgiver:	Botjek Center Sønderjylland Videnshuset Nørre Havnegade 43 6400 Sønderborg 7343 6100 6400@botjek.dk www.botjek.dk

N

1813b
3D
3H
3C
3G
3
3E
3B
3F
2D
2H
2C
2G
1814
Højskolelunden
2
2E
2B
2F
1D
1H
1C
1G
1
1E
1B
1F

Indhold

1. Stamdata 4
1.1. Beskrivelse af ejendommen / bygningerne 4
1.2. Ejendomsoplysninger 4
2. Sådan læser du vedligeholdelsesplanen 4
3. Formål og grundlag for vedligeholdelsesplanen 6
5. Konklusion 8
6. Oversigt 9
6.1. Fundament/sokkel 9
6.2. Ydervægge og altaner 10
6.3. Vinduer og døre 13
6.4. Tag 14
6.5. Fællesrum/Kælder 16
6.6. Carporte 18
7. Sammenstilling / oversigt over udgifter 19
8. Teknisk rådgivning 20

1. Stamdata

1.1. Beskrivelse af ejendommen / bygningerne

I henhold til BBR er der registreret 3 bygninger – etageboligejendomme / flerfamiliehus opdelt i 24 andelsboliger med fællesareal.

Bygningerne er jf. BBR opført i 2003 med et samlet boligareal på 1020 m2, inkl. fællesrum.

Samlet kælderareal er ca. 39 m2 fordelt på 3 bygninger.

I følgende primære bygningsdele:

- Gitterspær/bjælkespær, 1-27gr, vingetegl og tagpap. Undertag er bitumen banevarer.
- Hulmur med vandskuret tegl, lette vægge med zink.
- Træ/alu vinduer og døre.
- Altaner med betondæk.

1.2. Ejendomsoplysninger

Adresse	Højskolelunden 1A, 6630 Rødding
Ejerlav	Rødding ejerlav, Rødding
Matrikelnummer	1814
Opført år	2003
Antal boliger	24
Bebygget areal	510, 530, 530m2 i 2 etager
Boligareal	1020, 1060, 1060m2
Udhusareal	-
Carportareal	1088, 1088, 165m2.
Overdækning/udestueareal	-
Etager i bebyggelsen	2
Er der uoverensstemmelse mellem det faktiske areal og areal oplyst i BBR?	Kælder.

2. Sådan læser du vedligeholdelsesplanen

Denne vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som benyttes i forbindelse med vedligeholdelse af jeres ejendom.

Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode. Vi anbefaler, at du opdaterer og reviderer planen hvert 5. år.

Hvis der har været væsentlige vedligeholdelsesmæssige ændringer i løbet af de 5 år, kan det være nødvendigt at justere planen ift. ejendommens nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigts-mæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

3. Formål og grundlag for vedligeholdelsesplanen

Formål

Formålet med udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen er at beskrive bygningernes tilstand, og beskrive hvilke vedligeholdelsesaktiviteter, der bør iværksættes indenfor den kommende 5-10 års periode.

Grundlag

Bygningerne er gennemgået efter nedenstående opdeling og indgår i vedligeholdelsesplanen.

1. Fundamenter
2. Ydervægge og altaner
3. Døre og vinduer
4. Tage (tagværker og belægninger, tagrum, ovenlys, udhæng, taghætter, inddækninger mv)
5. Indvendige bygningsdele i fællesarealer og kælder/trapperum (gulve, vægge, lofter/etage-adskillelse, vand, varme- og afløbsinstallationer)
6. Carporte

Bygningerne er gennemgået den 29-01-2025

Følgende er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen:

1. Indvendige bygningsdele, som ikke fremgår af punkterne 1-6.
2. Vurdering af kloakker/afløb og vvs-installationer i boliger.
3. El-installationer.
4. Ventilationsanlæg.

Der er jf. BBR 3 carporte opført i 2003 og 2004 på 188m2, 188m2 og 165m2, hvor paptaget er vurderet i denne vedligeholdelsesplan.

Botjek udarbejder nyt energimærke med besigtigelse den 29.01.2025.

Utilgængelige bygningsdele:

Paptage på mellembygninger er ikke besigtiget, Foreningen oplyser at paptage bliver løbende tjekket af tagdækker.

Tagrum i nr. 1F, 2F og 3F er besigtiget.

Tagrum i 3F er besigtiget fra loftlem grundet ufremkommelig.

5. Konklusion

Bebyggelsen fremstår generelt set i god stand. Der er dog mindre skader i murværk, sokkelpuds og stålsøjler mod betondæk ved altaner.

Her skal der inden for kort tid udføres reparationer. Foreningen har foranlediget en renovering med efterfølgende behandling af murværket.

Derudover vil der kun være behov for enkelte vedligeholdsmæssige arbejder.

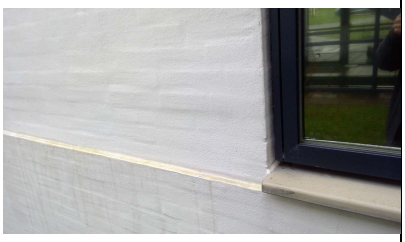
Det er vurderet, at der ikke behøver at ske udskiftning af væsentlige bygningsdele – tagkonstruktion, ydervægge, vinduer uf over hvad der er nævnt i vedligeholdelsesplanen.

6. Oversigt

6.1. Fundament/sokkel

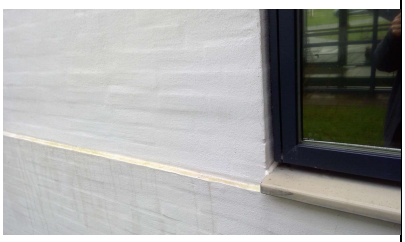
Lokalisering Bygning	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
1,2,3	Soklen har nogle mindre revner, mindre områder med afskalninger og begyndende afskalning bl.a. ved nogle hushjørner. 	Sokkelpuds afhugges og der pudset på ny. Murer udfører.	2025 2030	15.000 10.000

6.2. Ydervægge og altaner

Lokalisering Bygning	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
1,2,3	Murværket har nogle steder mindre revner, spændings-revner, mindre sætning i nogle overliggere og nogle mindre afskalninger. Murbindere skønnes ved hushjørner placeret nærmere hushjørnet end 1 m, hvilket medfører 1 lodret spæn-dingsrevne.	Der er igangsat en renove-ring af murværk, som ud-føres og afsluttes i 2025. Murværket gives en over-fladebehandling i ca 2026. Denne udgift er derfor ikke en del af vedligeholdelses-planen.		
		Algebehandling af murværk. Algefirma udfører.	2030	12.000
		Reparation af murværk. Murer udfører.	2030	15.000
		Overfladebehandling af murværk efter reparation heraf. Maler/murer udfører.	2031	10.000
				

1,2,3	Nr 2 og 3 Mod sydvest er der en mindre afskalning. Stålsøjle mod altandæk har rust/tæring og begyndende ekspansion. 	Reparation af betonkant. Murer udfører. Afhugning af beton omkring stålsøjler, rustbeskyttelse af stålsøjler. Reparation af beton omkring søjler. 6 stk. Murer udfører. Udskiftning af fuger ved altaner.	2025 2025 2030	5000 25.000 7500

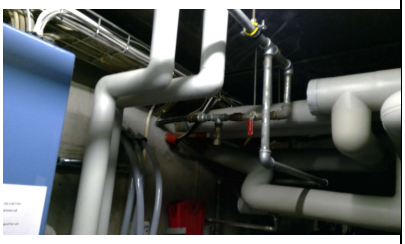
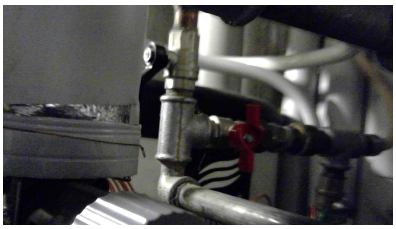
6.3. Vinduer og døre.

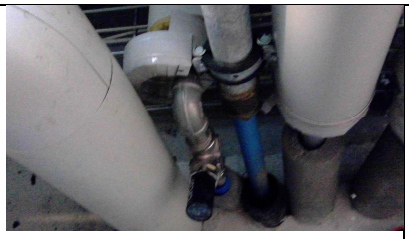
Lokalisering Bygning	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
1,2,3	Fuger, der består af elastiske fuger og fugebånd er stedvis lidt porøse. Fuger ved vinduer og døre er blevet eftergået på det sene-ste.  	Vedligeholdelse af fuger. Fugemand udfører. Fuger ved vinduer og døre er blevet eftergået på det seneste. Der pågår reparation af vinduer og døre efter råd.	2027 2029 2031 2033	10.000 10.000 10.000 10.000

6.4. Tag

Lokalisering Bygning	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
1,2,3	Paptage har alm. nedbrydning af overfladen. Paptaget er ca. 22 år gamle. Levetid for paptage (jf. gængse levetidstabeller) er ca. 30år, afhængig af taghældningen. 	Tagtjek. Tagdækker udfører. Nyt tagpap på eksisterende tagpap på mellembygning og paptag over stuer. Tagdækker udfører.	2027 2029 2031 2033	5000 5000 5000 100.000
2	Løs/forskubbet tagsten yderst ved rygning ved gavl mod sydøst. 	Fastgørelse af tagsten: Murer udfører.	2025	5000

6.5. Fællesrum/Kælder

Lokalisering Bygning	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
1,2,3	Der er mindre steder messing før jernrør på vandinstallationen.  	Udskiftning af messing-rør/fittings. Vvs-mand udfører.	2025	15.000

6.6. Carporte

Lokalisering Bygning	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
Carporte	Paptage har alm. nedbrydning af overfladen. Paptaget er ca. 22 år gamle. Levetid for paptage (jf. gængse levetidstabeller) er ca. 30år, afhængig af taghældningen. 	Tagtjek. Tagdækker udfører. Nyt tagpap på eksisterende tagpap. Tagdækker udfører. Det bemærkes at træbeklædning og stolper nogle steder er tæt mod terræn/belægning og nogle steder med begyndende nedbrydning, primært ved mod vest, ved carporte mod syd. Foreningen vedligeholder selv træværk ved carporte.	2027 2029 2031 2033	5000 5000 5000 150.000

7. Sammenstilling / oversigt over udgifter

6. Sammenstilling / oversigt over udgifter											
Bygningsdel	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**Sum i alt**
Fundament/sokkel											
	15.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	25.000
Ydervægge og altaner											
	30.000	0	0	0	0	34.500	10.000	0	0	0	74.500
Vinduer og døre											
	0	0	10.000	0	10.000		10.000	0	10.000	0	40.000
Tag											
	5.000	0	5.000		5.000	0	5.000	0	100.000	0	120.000
Fællesrum/kælder											
	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.000
Carporte tag											
	0	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	150.000	0	165.000
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgift pr. år	**65.000**	**0**	**20.000**	**0**	**20.000**	**44.500**	**30.000**	**0**	**260.000**	**0**	439.500

De enkelte udbedringer/udskiftninger kan flyttes, så det fx passer med andre aktiviteter, eller hvis det fx skal afstemmes i forhold til en eventuel finansiering.

I priserne indgår kun omkostninger til materialer og håndværker. Eventuelt honorar til rådgiver er ikke indeholdt i overslaget.

Priser kan variere og skal betragtes indikativ.

Vi gør særligt opmærksom på, at alle beløb nævnt i denne vedligeholdelsesplan er *anslået* efter vores bedste overbevisning. Alle beløb er 2025-tal. Der er ikke taget højde for inflation og eventuelle prisstigninger.

Ved større reparationer/udskiftninger anbefales det at beskrive opgaven ganske præcist og indhente tilbud fra to eller flere entreprenører.

8. Teknisk rådgivning

Når der skal træffes beslutning om større reparation/udskiftning i fremtiden, bør der inddrages en rådgiver/arkitekt eller lignende, bl.a. med henblik på at kunne beskrive opgaven til et udbud og for eventuelt at få visualiseret projektet.

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte:

- Registrering af eksisterende forhold samt fastlæggelse af arbejdets omfang
- Udarbejdelse af budget
- Myndighedsbehandling, herunder indhentning af nødvendige tilladelser
- Udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder arbejdsbeskrivelser
- Indhentning af tilbud samt kontrahering med håndværker/entreprenør
- Fagtilsyn under udførelse af arbejderne samt afholdelse af ugentlige byggemøder
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Økonomistyring og gennemgang af entreprenørens aconto/faktura samt opstilling af bygge-regnskab efter færdiggørelse af arbejderne

Lars Heise
Partner og kvalitetsansvarlig
Bygningssagkyndig og Energikonsulent
23 63 86 97
lah@botjek.dk