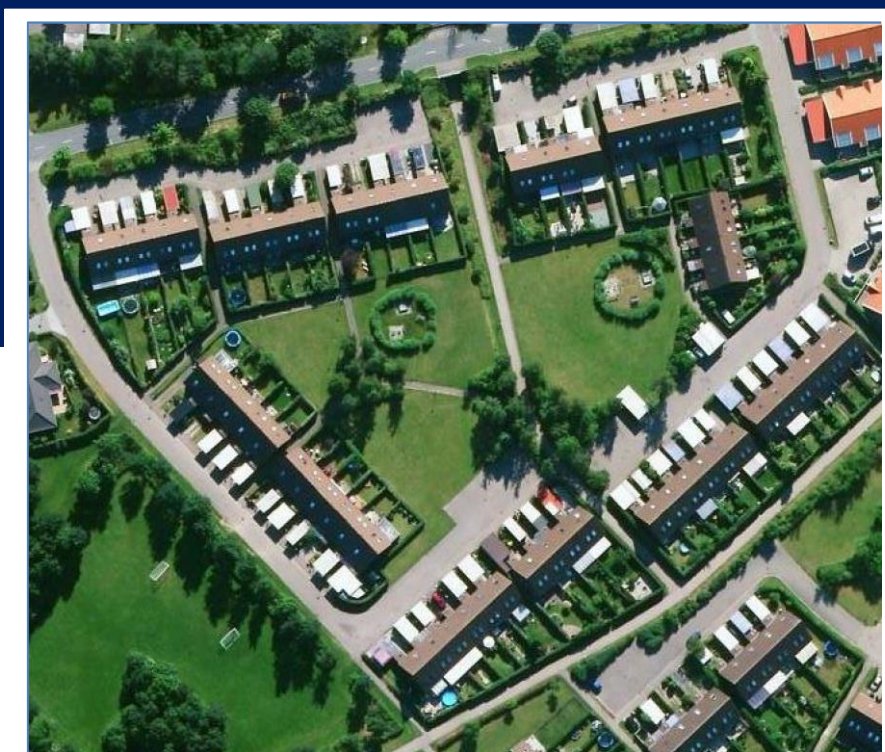


Vedligeholdsplan AB Ølstykke Ny Andelsforening

December 2017

Udført af:
Jeppe Blohm Nielsen
Tlf.: 41 78 57 03 Mail: jbn@gaihede.dk



Oversigt over forestående renoveringsarbejder mv.

Generelt om vedligeholdelsesplanen

Formålet med vedligeholdelsesplanen er at give jer et bedre beslutningsgrundlag for vedligeholdelsesplanlægning og gennemførelse af evt. nødvendige renoveringer og forbedringer på ejendommens tag, facader, vinduer, VVS-installationer, kældere, trapper og indvendige fællesarealer.

Gaihede a/s har foretaget en overordnet gennemgang af ejendommens tag, facader, trapper, vinduer, kældere, VVS-installation mv. for at få registreret omfanget af tilrådelige renoveringsarbejder.

På baggrund af dette er der af Gaihede a/s vurderet og beregnet budgetter for gennemførelse af arbejderne. Der er herved fremkommet medfølgende forslag ud fra en samlet betragtning – herunder tekniske og økonomiske overvejelser.

Renoveringsopgaverne kan ikke udskydes uden samtidig enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade.

Denne vedligeholdelsesplan bør revideres minimum hvert 5. år, medmindre foreningen får udført større renoveringer eller lignende.

Andelsforeningen består af 62 boliger, der er fordelt på 12 bygninger. Byggeriet er opført i 1986 samt et traditionelt rækkehusbyggeri udført med formur i tegl og bagmur i gasbeton. Taget er udskiftet i 2015 og er udført som et traditionelt sadeltag. Gavle er beklædt med vandret beklædning.

Om budgettal

- Alle budgettal er beregnet på grundlag af priser fra V & S byggedata og erfaringstal fra tilsvarende arbejder
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentning af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2018-priser
- Bemærk, at finansieringsomkostninger og eventuelle øvrige bygherreomkostninger ikke er medregnet
- Alle delpriser er eksklusive moms

Ejendomsdata

- | | |
|---------------------------|--|
| • Navn: | AB Ølstykke Ny Andelsforening |
| • Adresse: | Rubinvej 2-59 og Safirvej 1-32,
3650 Ølstykke |
| • Matr. nr.: | 7ai, 7an, 7ar, 7ak, 7al, 7ap, 7aq |
| • Ejendommen opført i år: | 1986 |
| • Antal etager: | 1 etager, kælder og loftrum |
| • Antal opgange: | 0 hovedtrapper og 0 køkkentrapper |
| • Samlet boligareal: | 5951 m ² |
| • Antal boliger: | 62 |
| • Antal erhverv | 0 |
| • Opvarmning: | Naturgas |

- SAVE værdi (bevaringsværdi) Ingen
- Energimærkning Klasse "B1" (EMO-nr. 100019854)

Overordnet konklusion

Generelt er tilstanden af ejendommen på niveau med tilsvarende ejendomme af den alder.

Ejendommens tilstand:

Klimaskærm, bygningsdel 01, 03, 04 og 05

Under middel		Middel		Over middel

Installationer, bygningsdel 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17

Under middel		Middel		Over middel

Udenoms arealer, bygningsdel 18 og 19

Under middel		Middel		Over middel

Kælder/fællesarealer, bygningsdel 02, 06, 07 og 08

Under middel		Middel		Over middel

01 Tagværk



Foto af taget i sin helhed



Foto af udluftning



Foto af gavl

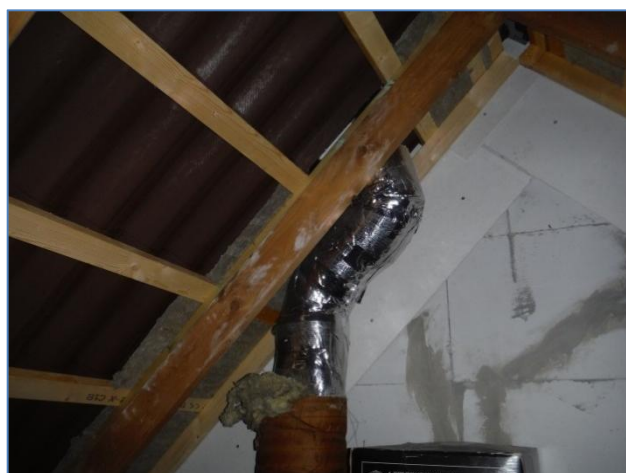


Foto af aftræk fra badeværelse

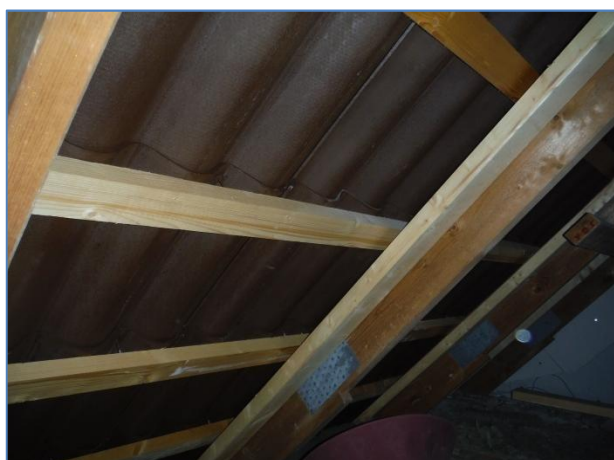


Foto af tag indvendigt



Foto af utæt tagrende

01 Tagværk

Tagkonstruktionen blev renoveret i 2015, hvilket blandt andet indbefattede efterisolering af tagfod, reparation af trækonstruktioner, nye tagrender samt nedløb, nye VELUX-tagvinduer og udskiftning af tagbelægning.

Der er på ejendommen registeret, at enkelte tagrender drypper i forlængelse af tagprojektet. Fejlen er anmeldt til entreprenøren, da der er tale om en garantisag. Tagrenderne er i forbindelse med renoveringen udskiftet til nye udført i zink.

I foreningen er det aftalt, at træværk fra tagrende og nedefter vedligeholdes af andelshaveren.

Eksisterende gavlbeklædning er udført med prægede eternitbrædder. Enkelte steder går brædderne løs eller får skader.

Omkostningerne til vedligeholdelse af beklædninger, tagrender, inddækninger etc. er medregnet i foreningens driftsomkostninger på taget.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
					45					45
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

03 Facade/sokkel



Foto af sokkel



Foto af sokkel



Foto af forsiden af rækkehus



Foto af forsiden af rækkehus



Foto af revne i sokkel



Foto ved indgangsparti

03 Facade/sokkel

Soklen er revnet i sokkelpudsens nogle steder, og der er eksempler på knækkede sten ved rulleskifte. Dette bør udbedres for at sikre sig mod, at det udvikler sig og dermed giver mulighed for vandindtrængning samt opfugtning af konstruktionen.

Da den øvrige del af facaden fremstår i fin stand, anbefales det, at facaden repareres partielt på de udsatte områder.

En partiel renovering af facaden indbefatter:

- Partiel udskiftning af defekte mursten
- Partiel udbedring af skadet sokkelpuds.
- Partiel udskiftning af porøse / defekte fuger

Overordnet set er murværk og sokkel i god stand, og større renoveringer er ikke nært forestående inden for de næste 10 år.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Løbende udbedringer af sokkelpuds og murværk	15			15			15			15
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

04 Vinduer, 05 Udvendige døre



Foto af tagvindue til bolig



Foto af køkkenvindue og hovedindgangsdør



Foto af køkkenvindue



Foto af hovedindgangsdør samt dør til skur

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer på terrassesiden blev udskiftet i 2013, og vinduerne på facadesiden er udskiftet i 2012. Tagvinduer er udskiftet til nye i forbindelse med en tagudskiftning i 2015.

Vinduer og døre fremstår velvedligeholdte og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på disse, ud over de løbende driftsopgaver og vedligeholdelsesopgaver. En malerrenovering af elementerne vil typisk være nødvendig efter 10 års levetid.

Tagvinduerne er fra tagudskiftningen og skal derfor udelukkende vedligeholdes og smøres løbende.

Malerbehandling af træ under tagrende foretages af den enkelte andelshaver.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

09 WC o bad, 10 Køkken



Foto af afløb i bad



Foto af blandingsbatteri i bad



Foto af køkkenen i sin helhed

09 WC og bad, 10 Køkken

Det er op til den enkelte andelshaver at vedligeholde køkken og bad. Det anbefales ikke at udføre et samlet arbejde i alle boligerne.

I forbindelse med badeværelserne opleves der hos enkelte andelshavere problemer med gulvvarmen. Det anbefales, at der indføres en politik i foreningen omkring gulvvarme, når badeværelserne renoveres.

Ligeledes anbefales det, at foreningen indfører en fælles politik i forhold til udluftning og ventilation fra badeværelserne.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)

Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

11 Varmeinstallationer



Foto af installation



Foto af installation



Foto af installation



Foto af installation

11 Varmeinstallationer

Gasfyret i ejendommen er 10-15 år gammelt og i svingende funktion. En samlet udskiftning vil kunne give foreningen en god og konkurrencemæssig pris på et nyt fyr, og en optimal pris på monteringen. I omkostningen er afsat til mindre rørmæssige udbedringsarbejder i skuret.

Eventuel udskiftning af pumper eller optimerende forhold omkring efterisolering er ikke medregnet i budgettet.

Der vil kunne opleves trækgener og udfordringer med varmfordelingen, særligt i stuerne omkring de store vinduespartier. Den lille radiator ved terrassedøren kan have svært ved at opvarme lokalet tilstrækkeligt.

Varmeinstallationens rørføring er rimeligt vedligeholdet. Dog skal der løbende observeres for utætheder på denne. I forbindelse med en fremtidig renovering vil det kunne være rentabelt at udføre en efterisolering af rørene for at mindske varmetabet fra installationen. Dog vurderes dette ikke at være umiddelbart rentabelt, før en renovering af selve installationen er nødvendig.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)

Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Udskiftning af alle gasfyr	1600									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

12 Afløb, 13 Kloak



Foto af afløb i bad



Foto af kloak

12 Afløb, 13 Kloak

Der er nogle steder udført partielle udskiftninger, enten ved slitage eller renovering. Store dele af installationen er skjult under konstruktionerne, hvilket giver øget risiko for, at utætheder ikke opdages i tide.

I forbindelse med planlægning af den "partielle/løbende model" for vedligeholdelse kan man søge at begrænse disse ulemper og følgeomkostninger mest muligt, men at fjerne dem helt er ikke muligt. På ejendomme, hvor man vælger at forsætte med delvise/partielle udskiftninger - se almindeligt forekommende ulemper under bygningsdel 14, Vandinstallation.

Generelle problemer med kloakkerne. Kender ikke til deres endelige stand for nærværende. Ingen problemer ved regnskyl.

Med udgangspunkt i ejendommens alder må kloakken forventes at have en begrænset restlevetid, inden det kan forventes, at man skal iværksætte komplet renovering/udskiftning.

Det vil være derfor være hensigtsmæssigt, at der udføres en TV-inspektion af kloaksystemet for derved at få afdækket eventuelle brud og sætninger samt øvrige skader, der kan give fugtskader, problemer med rotter osv. Det anbefales, at der udføres en TV-inspektion hvert 10. år.

Budgettal er for inspektion, og eventuelle skader der konstateres, er ikke medregnet.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TV inspektion af kloakker	80									
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

14 Vandinstallationer



Foto af installation



Foto af installation



Foto af installation



Foto af installation

14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er fra ejendommens opførelse udført i kobberør fordelt under ejendommen.

I forbindelse med den "partielle/løbende model" for vedligehold kan man søge at begrænse disse ulemper og følgeomkostninger mest muligt, men at fjerne dem helt er ikke muligt. På ejendomme, der vælger at fortsætte med delvise/partielle udskiftninger er de almindeligt forekommende ulemper:

- Øget totalomkostning på hele installationen som følge af gentagne arbejdsgange, udgifter til flere komponenter/overgange mellem ny/gammel del og øget vedligeholdsudgifter på både ny og gammel del af installationen.
- Generel utilfredshed med en installation, "der alligevel ikke er ny".
- Væsentligt forøgede problemer med løs rust i rør, blandingsbatterier, termostatfiltre og perlatorer.
- Utilfredshed med trykforhold, der kan være kraftigt varierende i bygningen, alt efter hvad der skiftes.
- Usikkerhed om ansvarsforhold, når ovennævnte problemer viser sig, og man bestiller entreprenøren til at afhjælpe.
- Risiko for manglende leverandørgarantier.
- Sprungne vandledninger på blivende installationer i udførelsesfasen ved åbning og lukning af vand.
- Generelt flere gange at beboerne skal igennem en byggeproces, der uanset hvor veltilrettelagt den er, vil være en belastning.
- Risiko for løbende vandskader fra ikke udskiftede dele.

Foreningen oplever problemer med at få tilstrækkeligt varmt vand ud til tapstederne i boligerne, og det tager lang tid før der er varmt vand i hanen. Dette skyldes umiddelbart stor afkøling af vandet. Efterisolering af eksisterende installation vurderes ikke at være rentabel.

Med udgangspunkt i installationernes alder og de registrerede forhold må vandinstallationen forventes at have en begrænset restlevetid med stigende vedligeholdelsesomkostninger.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm



Foto af lampeudtag

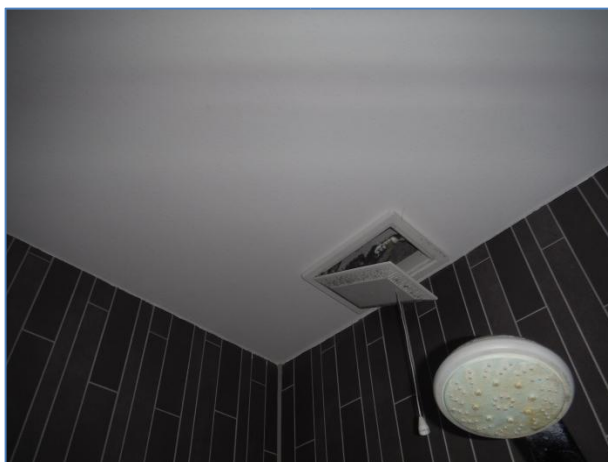


Foto af aftræk i bad



Foto af gasmåler



Foto af elmåler

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen. Dog skal foreningen sikre, at eksisterende gasskabe ikke blokeres af småbygninger på ejendommen, såsom carporte, skure eller andre knopskydninger.

EL/svagstrøm fremstår velvedligeholdet og i god stand, og der anbefales ingen arbejder på dette.

Eksisterende aftræk i boligerne bør løbende renses for at sikre korrekt aftræk fra boligerne, og optimal ventilation. Arbejderne bør udføres hvert 5. år.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)

Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rens af ventilationskanaler	250					250				
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service										

18 Øvrige, 19 Private friarealer



Foto af vej



Foto af indkørsel til bolig



Foto af fællesareal



Foto af parkering



Foto af vej



Foto af revne

18 Øvrige, 19 Private friarealer

Der er opstået revner i belægningen ved indkørsler samt på fælles adgangsveje. Revnerne bliver løbende udbedret, men belægningen må antages at have en begrænset levetid.

Årlige driftsomkostninger for bygningsdelen i nuværende stand er vurderet og anført nederst i skemaet. Bemærk, anbefalede renoveringsarbejder kan have indflydelse på driftsomkostninger.

Årstal/beløb i 1000 kr. ekskl. moms (2018-priser)										
Renoveringsomkostninger	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nye asfaltbelægninger – slidlag									1500	
Driftsomkostninger										
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

Teknisk rådgivning ved gennemførelse af projekter på ejendommen

I fortsættelse af gennemgangen på ejendommen vil der ofte være ønske om at få gennemført renoveringer eller forbedringer på ejendommen.

Renoveringsprojekter bør altid gennemføres med assistance fra ingeniør/arkitekt.

Gaihede ingeniører og arkitekter er specialister i at gennemføre projekterne inden for det aftalte budget og til tiden.

Vi bestræber os på at finde den helt rigtige løsning, som vi tilpasser jeres ejendom indtil den mindste detalje.

I tæt dialog med bestyrelsen aftaler vi byggesagens omfang og forløb – lige fra idé og behovsanalyse til eftersyn, før garantien udløber.

Herunder kan du se et eksempel på, hvilke opgaver vi normalt håndterer for ejendommen i et renoveringsprojekt:

- Udarbejdelse af teknisk og økonomisk forslag til en generalforsamling, herunder budgettal for delopgaver af forskelligt omfang samt evt. supplerende arbejder. Indhold og alternativer aftales med bestyrelsen og tilpasses herefter.
- Indledende myndighedsbehandling/principafklaring med myndigheder
- Gennemgang og tilpasning af forslag i henhold til ønsker fra bestyrelsen og evt. administrator
- Deltagelse på generalforsamling
- Aftale med bestyrelsen om arbejdets endelige omfang
- Beboerinformation
- Projektmateriale for indhentning af tilbud
- Myndighedsbehandling
- Indhentelse af underhåndstilbud/licitation fra kvalificerede entreprenører
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Opfølgningsmøder med bestyrelsen efter aftale
- Iværksættelse af ekstraarbejder inden for aftalt budget
- Godkendelse af entreprenørens fakturaer samt månedlig budgetopfølgning
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab
- Afholdelse af 1- og 5-års eftersyn

Forløbet af byggesager kan altid tilpasses netop jeres ønsker og behov.

Gaihede ingeniører og arkitekter er specialister i renovering og vedligehold af boligejendomme, som f.eks. kan omfatte:

- Tagudskiftning
- Vinduesrenovering, restaurering eller udskiftning
- Facaderenovering
- Vandinstallationsudskiftning
- Faldstammeudskiftning
- Centralvarme/fjernvarme
- Indeklima/ventilation
- Gasinstallationer
- Energistyring
- Kloakrenovering
- Fugtsikring
- Altaner
- Gårdmiljø
- Brandalarmering
- Altanlukninger
- Badeværelser
- Køkkener
- Vaskeri
- Alarmer
- Solvarme
- Elevator
- Tagboliger
- Affaldshåndtering

Herudover efterspørger andels- og ejerforeninger oftest vores "husrådgiver"-funktion med arkitekt- og ingeniørrådgivning og hjælp i forbindelse med:

- Andelsvurderinger
- Bygningsdrift og mindre ombygninger i ejendommen
- Fugtproblemer (bl.a. opstigende fugt i fundament eller kældergulv)
- Risikostyring og forsikringsskader
- Skimmelsvamp
- Rør og afløb
- Revner
- Utætheder ved tag, facade, vinduer, rør, kælder
- Efterisoleringsbehov og -muligheder samt besparelse
- Termografi
En metode til påvisning af f.eks. mangelfuld isolering og dårlige konstruktioner, fugt samt varmerør (utætheder og kuldebroer)
- Energimærkning (EMO)
- Myndighedskrav og tilskudsordninger
- Syns- og skønssager
- Leverandør- og håndværkerstyring
- Byggeteknisk hot-line
- Opfølgning og rutiner for viceværter
-

Ejendommen AB Ølstykke		Vedligeholdelsesbudget iht. vedligeholdelsesplan december 2017									
Bygningsdel		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
01 Tagværk											
Malervedligehold af træværk o/tagrende						45					45
03 Facade/sokkel		15			15			15			15
Løbende udskiftninger af sokkelpuds og murværk											
11 Varmeinstallationer		1.600									
Udskiftning af alle gasfyr											
12 Afløb, 13 Kloak											
Tv inspektion af kloakker		80									
15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 El/svagstrøm											
Rens af ventilationskanaler		250					250				
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Nye asfaltbelægninger - slidlag										1500	
Sum		1.945	0	0	15	45	250	15	0	1500	60
Uforudseelige omkostninger	10	195			3	5	35	3		150	6
Teknisk rådgivning og byggestyring	12	357			3	6	34	3		196	8
Administrator	4	100			1	3	13	1		74	3
I alt ekskl. moms		2.597			22	59	332	22		1920	77
Moms 25%		649			6	15	83	5,5		480	19,25
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)											
All risk forsikring (ej moms) (0,5%)		10			0	0	1	0		8	
I alt inkl. moms		3.256	0	0	28	74	416	28	0	2408	96,25

Ejendommen AB Ølstykke Ny Andelsforening		Driftsbudget i 1000 kr. iht vedligeholdsplan december 2017									
Bygningsdel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
01 Tagværk											
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
03 Facade/sokkel											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
09 WC og bad, 10 Køkken											
Årlig drift/service	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
18 Øvrige, 19 Private friarealer											
Årlig drift/service	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
I alt ekskl. moms	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	
Total ekskl. moms	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	