



FORSLAG TIL VEDLIGEHOLDELSBUDGET

Ejendommen: E/F Sadolin (overbygningen)

Beliggenhed: Oldenborggade 2-4 og Lyneborggade 13-33, 2300 København S

Ejendoms nr.: 1-873



Budgetår: 01.01.2022 – 31.12.2022

Besigtigelsesdato: 22.04.2021 &
10.05.2021

Deltagere: Bjarne Laursen
Jørgen Heiduk

Formand
Næstformand

Udarbejdet af: Flemming Ingstrup
Simon Funch

Flemming Ingstrup
Simon Funch

Teknisk Chef
Projektleder

FORSLAG TIL VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Denne vedligeholdelsesplan indeholder forslag til budget for de kommende 10 års større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen:

E/F Sadolin (overbygningen).

Medlemmer af denne forening er Andelsforeningen Sadolinparken og Ejerforeningen Husforening Syd.

Vedligeholdelsesplanen er gældende for hele ejendommen. Vedligeholdelsesplanen er udfærdiget som et internt værktøj for bestyrelse eller ejer, i forbindelse med plan- og budgetlægning af forestående vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplanen er en oversigt over forslag, registreret som vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen de næste 10 år. Vedligeholdelsesplanlægning er en løbende proces. Planerne forudsættes således justeret løbende og budgettet tilrettet, således at det hele tiden er det bedste bud på, hvordan arbejderne på ejendommen skal prioriteres.

Ønskes teknisk bistand, i forbindelse med igangsætning og opfølgning af de anbefalede arbejder, eller en opdatering af planen, afregnes dette efter særskilt aftale.

Der er foretaget stikprøvevis besigtigelse af enkelte lejligheder. Der tages forbehold for evt. skjulte fejl, mangler og andre defekter, der ikke er konstateret ved gennemgangen af ejendommen.

Der er ikke foretaget konstruktive indgreb eller målinger.

VEJLEDNING TIL VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Evt. anbefalede eftersyn/kontrol af bygningsdele er medtaget som en aktivitet i vedligeholdelsesplanen. Arbejderne i budgettet er angivet som stikord og er opstillet i rækkefølge efter bygningsdele (SFB-koder).

Alle arbejderne er tildelt en teknisk prioritering fra 1 - 5, hvor 1 er akutte arbejder og 5 er arbejder af kosmetisk karakter. Hvilke arbejder der bør igangsættes først, såfremt der skal prioriteres mellem arbejderne, fremgår af den tekniske prioritering, som de enkelte arbejder har fået. Således vil arbejder med prioritet 1 skulle igangsættes før arbejder med prioritet 2 osv.

Den tekniske prioritering er udtryk for vigtigheden af at igangsætte arbejdet, set fra et teknisk synspunkt. Ejer/bestyrelse kan naturligvis vælge at prioritere arbejderne anderledes.

Budgettallene er anslåede udgifter inkl. 25 % moms, håndværkerudgifter, 10 % til uforudsete udgifter, samt 10 % til teknikerhonorar.

Hvor intet andet er nævnt er budgettallene inkl. evt. følgearbejder, såsom opstilling af stillads, leje af skurvogne o. lign.

GENEREL VURDERING

Overbygningen har begrænset opgaver. Den primære funktion er at varetage fælles arealer, fælles forsyning som vand og varme.

Ejendommen er 15 år gammel og har derfor et helt naturligt behov for vedligehold/udskiftning af flere bygningsdele. De fælles forsyningsanlæg og udvendige bygningsdele fremstår i generel god stand.

SAMMENDRAG AF BUDGET

Planlagt vedligehold pr. år:	kr.	126.000	11 kr./m ² -fordelingstal
Løbende vedligehold pr. år:	kr.	50.000	4 kr./m ² -fordelingstal
Vedligeholdelsesudgifter i alt pr. år:	kr.	176.000	15 kr./m ² -fordelingstal

ØKONOMISK OVERSIGT

Ejd.nr.: 1-873 Budgetår: 01.01.2022 – 31.12.2022
 Dato: 05.07.2021 REV.1: 06.08.2021
 REV. 2:

Vedligeholdelsesareal: 11579 m²
 Planlagt vedligehold pr. år: 126.000 kr.
 Løbende vedligehold pr. år: 50.000 kr.
 Samlede vedligehold. pr. år: 176.000 kr.

11 kr./m²-fordelingstal
 4 kr./m²-fordelingstal
 15 kr./m²-fordelingstal



Nr.	Aktivetsbeskrivelse	Tek.p.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
13.01	Injicering af revner med epoxy	1		100.000								
27.01	Kontrol af faldsikring	1	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
51.01	Rensning af skralderum og skraldebeholder	3	10.000		10.000		10.000		10.000		10.000	
52.01	Tagrender/nedløb renses	3	25.000		25.000		25.000		25.000		25.000	
52.02	Coating af firkantet tagrender for længere levetid	4			150.000							
52.03	Rens/spul kloaker	3		25.000		25.000		25.000		25.000		25.000
52.04	Rens olieudskillere & tømning af sandfilter	3	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
53.01	Rens/afsyring af VV-beholder	3				20.000						
53.02	Service af hydrofor pumper- Grundfoss	4		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
56.01	Rørmærkning af alle rør i kælder	4	20.000									
56.02	Rens af varmevekslere	3				10.000						
56.03	Rens snavssamlere, smøring ventiler mm.	4	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
56.04	Indsæt manometer ved rensedæksel	4	15.000									
56.05	Kontrol fortryk ekspansionsbeholder/skift	4		5.000		5.000		5.000		5.000		40.000
61.01	Termografifotografering af eltavler	4		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
68.01	Ny belysning i portal	4	50.000									
68.02	Undersøgelse om etablering af el lade standere i p-kælder	4	25.000									
68.03	Kontrol af el -tracing	4	10.000		10.000		10.000		10.000		10.000	
88.01	Gartner pleje, buske og græs	3	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Planlagt vedligeholdelse i alt			196.000	181.000	236.000	111.000	86.000	81.000	86.000	81.000	86.000	116.000
Løbende generel vedligeholdelse (afsæt)			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Samlede vedligeholdelsesudgifter			246.000	231.000	286.000	161.000	136.000	131.000	136.000	131.000	136.000	166.000

FOTOBILAG - E/F SADOLIN (OVERBYGNINGEN)

13.00 Terrændæk

13.01

Injicering af revner med epoxy

Beskrivelse:

Kældergulv fremstår med revner flere steder.

Da ejendommen er bygget på forurenede grund anbefales det at betondækket lukkes og overfladebehandles ved en injicering med epoxy.



27.00

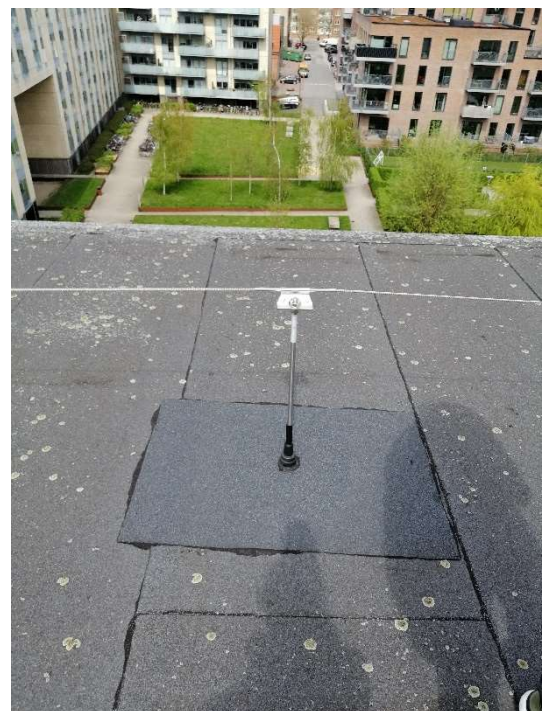
Tage

27.01

Kontrol af faldsikring

Beskrivelse:

Det anbefales at samtlige faldsikrings øjer, liner mm. kontrolleres hver år.



52.00 Afløb og sanitet

52.01

Tagrender/nedløb renses

Beskrivelse:

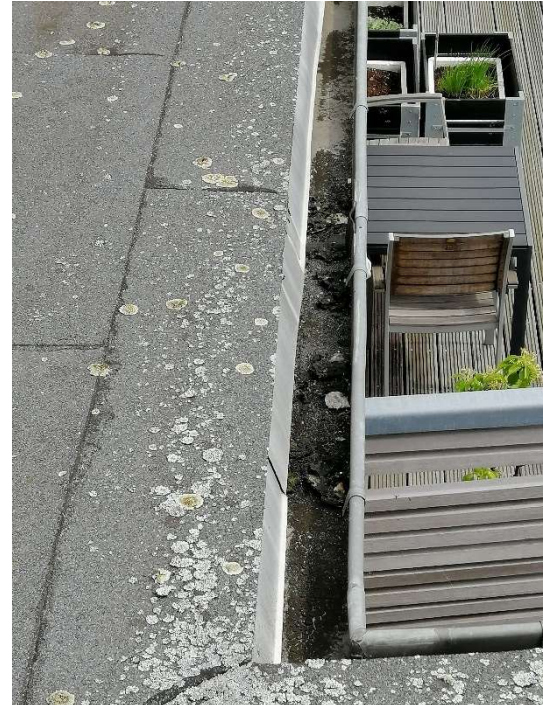
Det anbefales at tagrender renses min. hvert andet år for at undgå overløb ved skybrud samt slam i kloaker.

52.02

Coating af firkantet tagrender

Beskrivelse:

Det anbefales at coate tagrender da disse er special lavet til ejendommen. Ved at coate renderne forlænges levetiden og derved udgifter til nye render.



52.03

Rens/spul kloaker

Beskrivelse:

Det anbefales at rense/ spule brønde, kloakledninger samt rottespærre hvert andet år for at undgå tilstopning



53.00 Vand

53.01

Rens/afsyring af VV-beholder

Beskrivelse:

Det anbefales at rense/afsyre varmtvandsbeholder hvert 4. år. Ved rens/afsyring kontrolleres om anode er intakt. Skiftes hvis defekt.



56.00 Varme

56.01 Afmærkning af rør i kælder

Beskrivelse:

Det anbefales at samtlige rør afmærkes med signatur (varmt/koldt/frem/retur osv.). Ved afmærkning minimeres spildtid ved service og fremtidige arbejder.



56.02

Rens af varmevekslere

Beskrivelse:

Det anbefales at rense varmevekslere for kalkaflejninger og snavs. Ved hyppig rens opretholdes ydeevne og levetid. Det anbefales generelt at udskifte varmevekslere hvert 10-15. år.

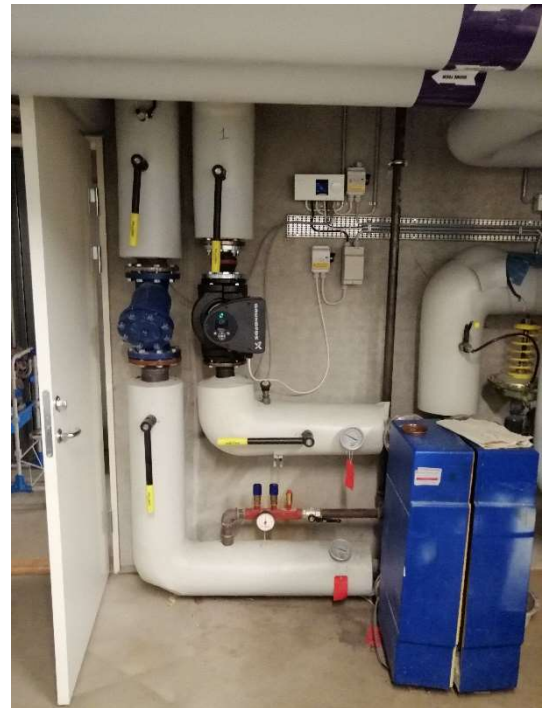


56.03

Rens snavssamlere, smøring ventiler mm.

Beskrivelse:

Snavssamlere renses grundigt. Samtlige ventiler smøres.



56.04

Indsæt manometer ved rensedæksel

Beskrivelse:

Det anbefales at manometer indsættes for hurtigt at kunne kontrollere om filtret er tilstoppet. Manometret vil lette driften.

56.05
Kontrol fortryk ekspansionsbeholder/skift

Beskrivelse:

Det anbefales at ekspansionsbeholdere kontrolleres hvert andet år. Der er afsat midler i budgetår 2031 til udskiftningen af ekspansionsbeholdere.



61.00 El-installationscentraler (forsyning)

61.01
Termografifotografering af eltavler

Beskrivelse:

Det anbefales at der foretages termografifotografering af eltavler hvert andet år for at sikre at disse ikke er overbelastet.



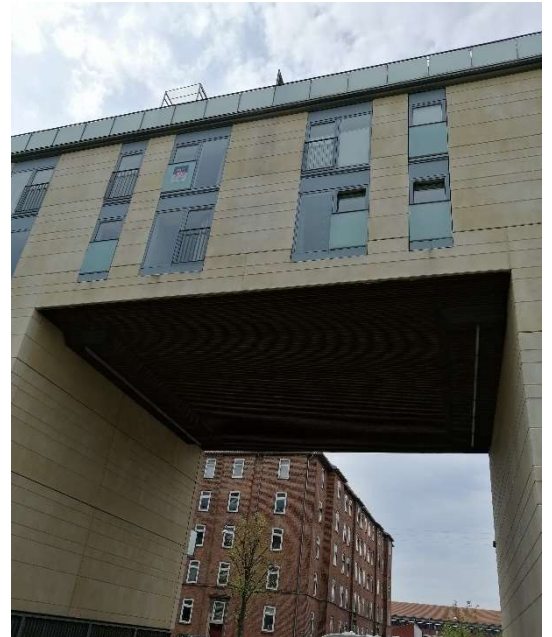
68.00 Andre el- og transportanlæg

68.01

Ny belysning i portal

Beskrivelse:

Det anbefales at opsætte ny og bedre belysning i portal. Dette vil højne brugbarheden af petanquebanan og bidrage som tryghedsskabende tiltag.

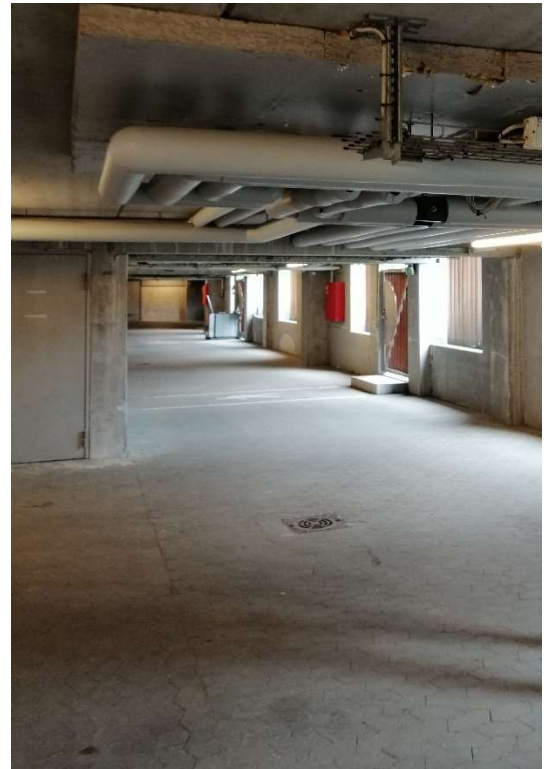


68.02

Undersøgelse om etablering af el lade standere i p-kælder

Beskrivelse:

Det anbefales at undersøge hvilke muligheder der er for at etablere ens el ladestandere i p-kælder. Det skal bla. undersøges hvilke leverandører som kan leverer den bedste service og evt. abonnement. Det skal ligeledes undersøges om ejendommens forsyning skal udvides.



68.03

Kontrol af el tracing

Beskrivelse:

Det anbefales at der hvert andet år udføres service og kontrol af el -tracing.

88.00 Beplantning

88.01

Gartner pleje, buske og græs

Beskrivelse:

Buske, træer og græs plejeres så udearealer fremstår præsentable.

