



FORSLAG TIL VEDLIGEHOLDELSBUDGET

Ejendommen: E/F Husforeningen Syd

Beliggenhed: Lyneborggade 21-33, 2300 København S

Ejendoms nr.: 1-874



Budgetår: 01.01.2022 – 31.12.2022

Besigtigelsesdato: 22.04.2021 &
10.05.2021

Deltagere: Jørgen Heiduk
Flemming Ingstrup
Simon Funch

Formand
Teknisk Chef
Projektleder

Udarbejdet af: Flemming Ingstrup
Simon Funch

FORSLAG TIL VEDLIGEHOEDELSPLAN

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

E/F Husforeningen Syd

Ejerforeningen består af 74 ejerlejligheder.

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 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 VEDLIGEHOEDELSPLAN

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

Ejendommen er opført i 2006. Selve ejendommen er opdelt i to enheder, en andelsforening og en ejerforening. Denne rapport tager udgangspunkt i ejerforeningen som udgør den største enhed i ejendommen.

Ejendommen er 15 år gammel og derfor er der helt naturligt behov for vedligehold/udskiftning af flere bygningsdele.

Fuger ved vindue/ dørelementer (ilmodbånd) og delitationsfuger i altaner er møre/ indtørret.

Trædæk på terrasser fremstår med flere sætninger grundet mørnet strøunderlag.

Elevatorene fungerer men styringen forventes at skulle udskiftes inden for en 5-10-årig periode.

Facader fremstår i god stand med vedligeholdelses frie overflader.

Vindues/dørelementer fungerer men skal smøres og eftergås for defekte gummilister.

Ejendommens vedligeholdelsesaktiviteter er helt forventeligt på ejendom af denne karakter og alder.

Ejendommen fremstår i generel god stand.

SAMMENDRAG AF BUDGET

Planlagt vedligehold pr. år:	kr. 827.000	114 kr./m ² -fordelingstal
Løbende vedligehold pr. år:	kr. 250.000	34 kr./m ² -fordelingstal
Vedligeholdelsesudgifter i alt pr. år:	kr. 1.077.000	148 kr./m ² -fordelingstal

ØKONOMISK OVERSIGT

Ejd.nr.: 1-874

Budgetår: 01.01.2022 – 31.12.2022

Dato: 05.07.2021

REV. 1:

REV. 2:

Vedligeholdelsesareal:

7273 m²

Planlagt vedligehold pr. år:

827.000 kr.

114 kr./m²-fordelingstal

Løbende vedligehold pr. år:

250.000 kr.

34 kr./m²-fordelingstal

Samlede vedligehold. pr. år:

1.077.000 kr.

148 kr./m²-fordelingstal

Nr.	Aktivitetsbeskrivelse	Tek.p.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
21.01	Rep. låger til opbevaringsrum på tagterrasser	4	75.000									75.000
21.02	Slib og maling af træværk	4			500.000							
23.01	Syn/Kontrol af udspāringer	2		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
26.01	Nye strøer/opretning for terrassebrædder ca. 250 m inkl. ny tagpap underlag	3	500.000									
26.02	Syn/Kontrol af betondæk på altaner	2		5.000								
26.03	Rens af afløb på altaner	3	25.000									
26.04	Udskiftning af fuger mellem altandæk	3	100.000									100.000
26.05	Udskiftning af glasværn på altaner	3		30.000			30.000			30.000		
26.06	Rep. Listevægge mellem terrasser	1	125.000									125.000
27.01	Rens af tagpap for alger, ca. 1100 m ²	3		50.000								
27.02	Tætning af aftrækskanaler i tagpap	2		10.000								
27.03	Ny tagpap med evt. ekstra isolering	3										1.000.000
31.01	Vinduer og altandøre eftergås og smøres.	3	30.000					30.000				
31.02	Udskiftning af ilmodbånd. Gummifuger i bundkarm	3		300.000								
34.01	Hovedtrapper - Maling og rep.	3				875.000						
34.02	Hovedrengøring af trappeopgange	1	75.000									
34.03	Ny belysning i prøveopgang med sensor	4	50.000	150.000	150.000							
51.01	Rens af affaldsskakte	4			15.000					15.000		
52.01	Rensning af faldstammer	3		80.000						80.000		
53.01	Nye vandmålere og fittings	2				75.000						
53.02	Syn/kontrol af messingfittings	3						15.000				
56.01	Kalibrering af energimålere/nye batterier	2					25.000					
57.01	Gennemgang og rep. af ventilationskanaler for utætheder	2	25.000									
57.02	Indregulering af udsugning fra boligerne	3					100.000					
57.03	Montering af brandspjæld i kanaler, krav skal undersøges	2	15.000									
57.04	Rens af ventilationskanaler	3					100.000					
64.01	Nyt dørtelefonlæg	3						700.000				

Nr.	Aktivitetsbeskrivelse	Tek.p.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
64.02	Nyt nøgle/ briksystem	4							350.000			
66.01	Ny linoleums belægning i elevatorer	4		60.000								
66.02	Ny styring, pr. stk. 250.000, 7 stk. elevatorer	3					500.000		500.000		750.000	
68.01	Ny port til p-kælder	2										250.000
68.02	Serviceeftersyn af port og automatik	3	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
68.03	Service af rullestolslift	4	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Planlagt vedligeholdelse i alt			1.035.000	705.000	680.000	970.000	770.000	65.000	1.565.000	145.000	765.000	1.570.000
Løbende generel vedligeholdelse (afsat)			250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Samlede vedligeholdelsesudgifter			1.285.000	955.000	930.000	1.220.000	1.020.000	315.000	1.815.000	395.000	1.015.000	1.820.000

FOTOBILAG - E/F HUSFORENINGEN SYD

21.00 Ydervægge

21.01

Rep. låger til opbevaringsrum på tagterrasser.

Beskrivelse:

Låger til opbevaringsrum hænger og fremstår slidte. Ydervægsbeklædning på terrasser fremstår med flækkede brædder flere steder. Det anbefales at hængsling og beklædning eftergås af tømrer.



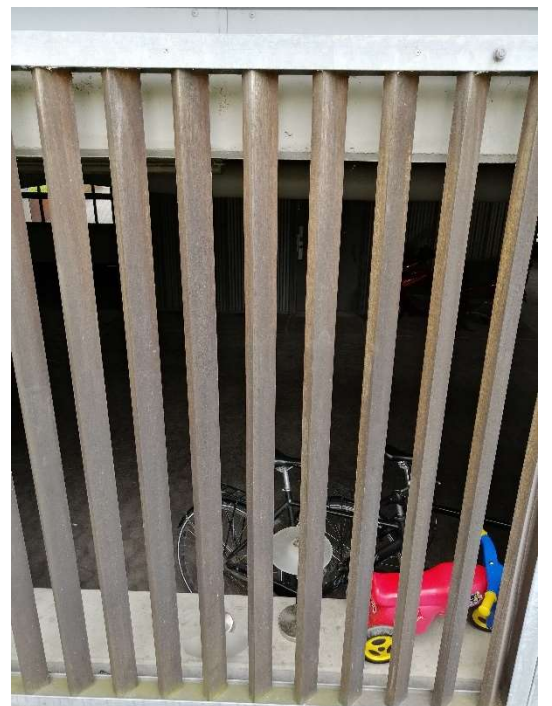
21.02

Slib og maling af træværk

Beskrivelse:

Træværk på facader og ved terræn er udtørret og flækket flere steder.

Det anbefales at alt trævært slibes og malerbehandles/olieres.



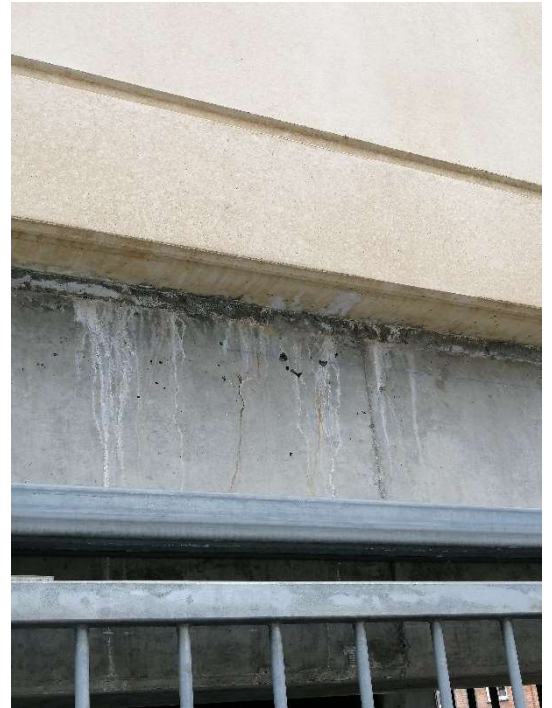
23.00 Etageadskillelser, balkoner

23.01

Syn/kontrol af udsparinger

Beskrivelse:

Ejendommen fremstår flere steder med af sprungne stykker af udsparingen. Det anbefales at hele ejendommen efterses af beton ingeniør.



26.00 Altaner

26.01

Nye strøer/opretning for terrassebrædder ca. 250 m inkl. ny tagpap underlag

Beskrivelse:

Terrassebrædder fremstår med sætninger pga. stråunderlagt er nedbrudt.

Det anbefales at alle terrassebrædder afmonteres og ny strøunderlag etableres. Efterfølgende genmonteres terrassebrædderne.



26.02

Syn/Kontrol af betondæk på altaner

Beskrivelse:

Betonaltaner fremstår med mindre skader og saltudslag. Det bør undersøges om der skal udføres en betonrenovering.

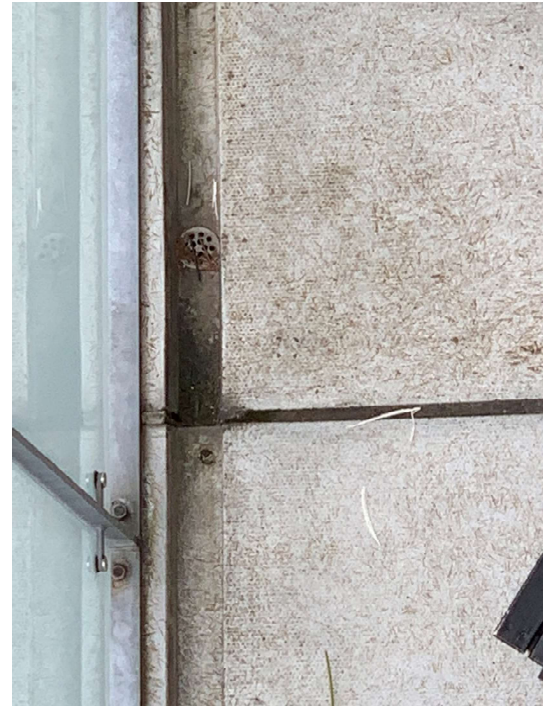
Omfanget undersøges nærmere.



26.03 Rens af afløb på altaner

Beskrivelse:

Samtlige afløb på altaner bør eftergås og renses for gammelt skidt og blade.



26.04 Udskiftning af fuger mellem altandæk

Beskrivelse:

Dilatationsfuger mellem altandæk fremstår nedbrudte. Det anbefales at alle fuger udskiftes til nye gummifuger.

26.05 Udskiftning af glasværn på altaner

Beskrivelse:

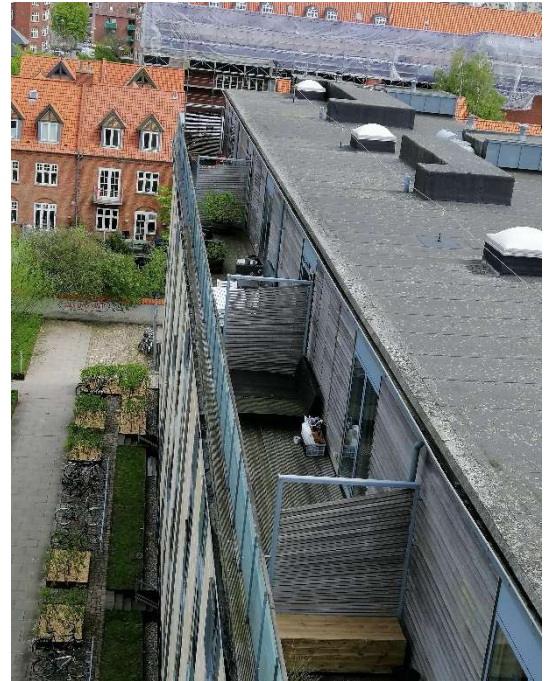
Altanværn fremstår flere steder med fejl og flækker i mattering. Det anbefales at undersøge omfanget af skader og udskifte de beskadiget værn.



26.06
Rep. Listevæg mellem terrasser

Beskrivelse:

Listevægge mellem terrasser fremstår ikke fuld funktionsdygtige. Det anbefales at en tømrer eftergår samtlige listevægge for at rette dem op.



27.00 Tage

27.01
Rens af tagpap for alger ca. 1100 m²

Beskrivelse:

Tagpap fremstår med algetilgroning. Det anbefales at overfladen renses for alger. Dette tiltag vil forlænge levetiden.



27.02

Tætning af aftrækskanaler i tagpap

Beskrivelse:

Det anbefales at samtlige aftrækskanaler eftergås for at forbygge utætheder.

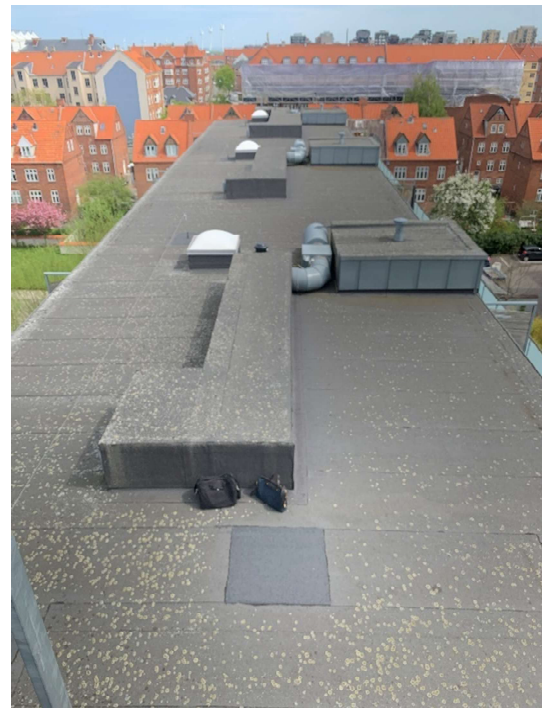


27.03

Ny tagpap med evt. ekstra isolering

Beskrivelse:

Tagpap belægning lægges over på den eksisterende belægning. Dette fortages i slutningen af budgetårs perioden. Evt. efterisolering af tag udføres i sammenhæng med nu belægning.



31.00 Vinduer og døre, ydervægge

31.01

Vinduer og altandøre eftergås og smøres.

Beskrivelse:

Samtlige vindues- og dørelementer i 74 lejligheder eftergås og smøres af tømrer. Eventuelle ødelagte gummilister udskiftes. Det anbefales dette fortages hvert 5-7 år.



31.02

Udskiftning af ilmodbånd, gummifuger i bundkarm

Beskrivelse:

Ilmodbånd om vindues- og dørelementer fremstår udtørret og smuldrende. Det anbefales at ilmodbånd udskiftes på samtlige vinduer og døre. Det anbefales at der i bunden lægges elastiske gummifuger inkl. bagstop og evt. isolering.



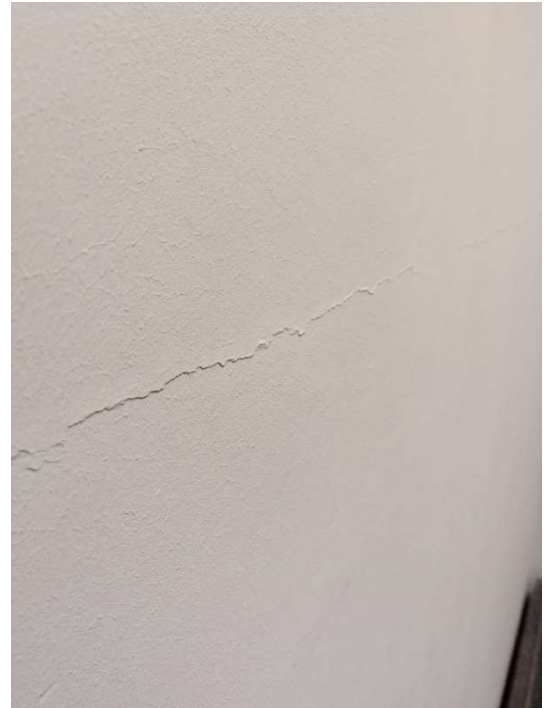
34.00 Trapper (indvendige)

34.01

Hovedtrapper - Maling og rep.

Beskrivelse:

Vægge på hovedtrapper fremstår med revner i overgange mellem betonelementer. Det anbefales at udbedre revner og derefter male vægge/lofter/stål gelænder/træværk. I alt 7 opgange.

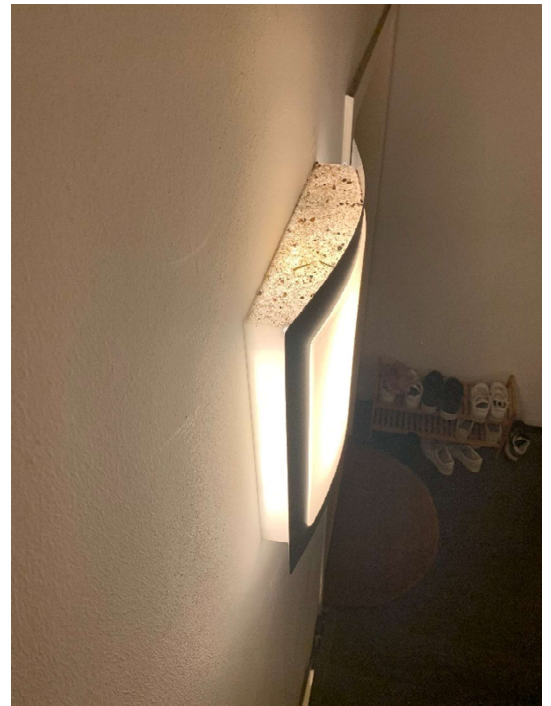


34.02

Hovedrengøringen af trappeopgange

Beskrivelse:

Det anbefales at udføre en grundig hovedrengøring af samtlige 7 opgange.



34.03

Ny belysning i prøveopgang med sensor

Beskrivelse:

Belysningen i opgangen fremstår som gløde/sparepære lamper.

Det anbefales at udskifte til LED belysning med sensorer som kun tænder lyset når der er aktivitet på den enkelte etage. Skiftes i alle 7 opgange.

51.00 Affald

51.01 Rens af affaldsskakte.

Beskrivelse:

Skakte spules og renses. Det anbefales at affaldsskakte renses ca. hvert 5 år.

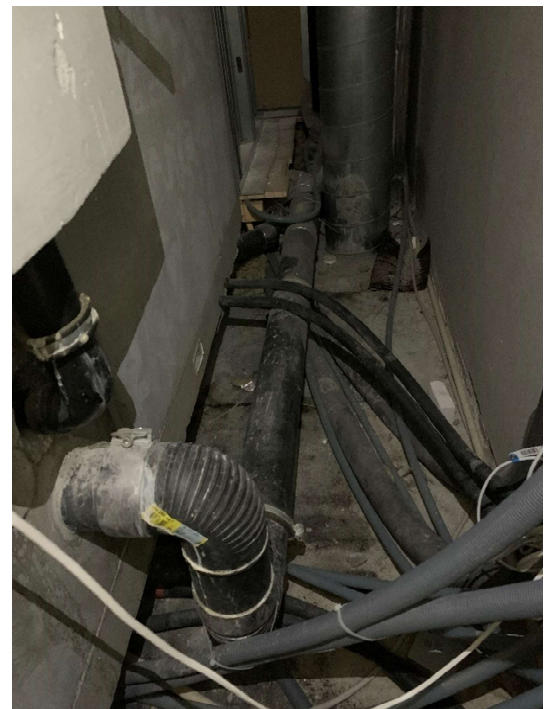


52.00 Afløb og sanitet

52.01 Rensning af faldstammer.

Beskrivelse:

Samtlige faldstammer i køkken og bad renses. Det anbefales at faldstammer renses ca. hvert 6 år.



53.00 Vand

53.01 Nye vandmålere og fittings

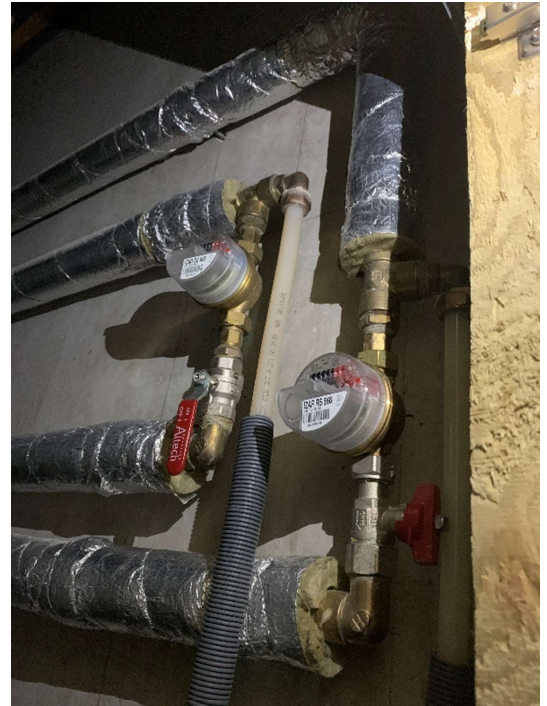
Beskrivelse:

Vandmålere udskiftes. Messingfittings skiftes til rødgods fittings.

53.02 Syn/kontrol af messingfittings

Beskrivelse:

Det anbefales at messingfittings i brugsvandrør efterses for at komme tæring og evt. vandskader i forkøbet.



56.00 Varme

56.01 Kalibrering af energimålere/nye batterier

Beskrivelse:

Det anbefales at energimålere kalibreres og at enhederne få udskiftet batterier. Skønnet tidspunkt for udtjente batterier er 2026.

57.00 Ventilation

57.01 Gennemgang og rep. af ventilationskanaler for utætheder.

Beskrivelse:

Ventilationsanlæg på tagkonstruktion fremstår med flere huller og skader. Det anbefales at hele anlægget eftergås for udbedring af huller og skader samt evt. oplæg til optimering.

57.02 Indregulering af udsugning fra beboerne

Beskrivelse:

Det skønnes at ventiler hos beboere generelt er indstillet forkert. Det anbefales at samtlige ventiler hos beboere indstilles korrekt. Dette kan udføres samtidig med at anlæg eftergås for utætheder og optimeres.

57.03 Montering af brandspjæld i kanaler, krav skalundersøges.

Beskrivelse:

Nærmere undersøgelse kan igangsættes.

57.04 Rens af ventilationskanaler.

Beskrivelse:

Det anbefales at ventilationskanaler renses ca. hvert 15. år.



64.00 Kommunikationsinstallationer (dørtl.)

64.01

Nyt dørtelefonanlæg.

Beskrivelse:

Eksisterende anlæg fungerer men er slidt.

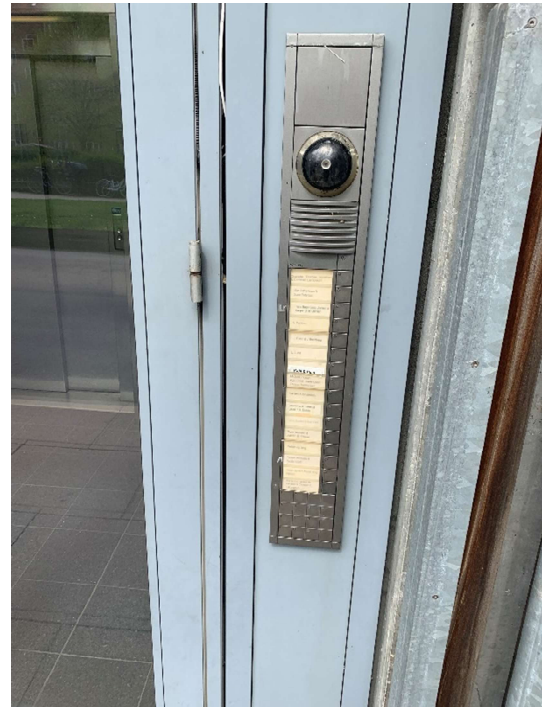
Nyt dørtelefonanlæg installeres i alle 7 opgange. Anlæg skal kunne bruges til smartphones, tablets og lignende. Anlæg skal kunne sammenkobles med nøglebriksystem.

64.02

Nyt nøgle/briksystem.

Beskrivelse:

Nyt låsesystem monteres i samtlige døre. Arbejderne sammenkobles evt. med ovenstående post for at opnå en optimal låseplan.



66.00 Transportanlæg (elevatører)

66.01

Ny linoleums belægning i elevatører

Beskrivelse:

Eksisterende elevatorgulve er beklædt i vinyl. Belægningen bølger og er ustabil. Det anbefales at belægningen udskiftes til linoleumsbelægning. I alt 7 stk.



66.02

Ny styring

Beskrivelse:

Det skønnes at styringen til hver elevator skal skiftes inden for en 5-10-årig periode. Skønnet er lavet af elevatorfirmaet 3E.

Udskiftningen udføres over en årrække. Det laves 2 elevatorer ad gangen. Reservedele samles og bruges om muligt på de efterfølgende elevatorer.

68.00 Andre el- og transportanlæg

68.01

Ny port til p-kælder

Beskrivelse:

Det skønnes at automatisk port skal udskiftes inden for 5-10 år.

68.02

Serviceeftersyn af port og automatik

Beskrivelse:

Det anbefales at der udføres serviceeftersyn af port.

68.03

Serviceeftersyn af rullestolslift

Beskrivelse:

Det anbefales at der udføres serviceeftersyn lift.

