

Vedligeholdelsesplan



TOTAL Byggerådgivning
- Din tryghed -

Indhold

Introduktion til nye vedligeholdelsesplan	4
Konklusion på ejendommens tilstand	5
Beskrivelse af ejendommen	6
Tegninger af ejendommen	8
Vejledning til bygningsdels beskrivelserne	12
Tilstand Oversigt	13
01 Belægning på gadesiden	15
02 Belægning på gårdsiden	17
03 Sokkel	19
04 Kælder og fundamenter	21
05 Terrændæk / krybekælder	24
06 Facade mod gaden	25
07 Facade mod gården	27
08 Brandkamme og skorstene	30
09 Etageskilte	31
10 Entrédøre / opgangsdøre	32
11 Døre og vinduer	34
12 Tagkonstruktion	37
13 Tagbelægning	38
14 Tagrender og nedløb	41
15 Hovedtrappe	43
16 Bagtrappe	45
17 Udvendige trapper	46
18 Portgennemgang	48
19 Afløb	49
20 Vandinstallationer	51
21 Varmeanlæg	53
22 EL-installationer	55
23 Elevator	57
24 Ventilation	59
25 Altaner	61
26 Tagterrasser	63
27 Øvrige bygninger	64

28 Diverse	65
29 Energimærkning	66
30 Opdatering af vedligeholdelsesplan	67
10 års vedligeholdelsesbudget	68
Byggesagsomkostninger	69
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	70
Betingelser og vilkår	72

Introduktion til nye vedligeholdelsesplan

Kære Ejerforeningen Plantagen

Tak fordi I har valgt Total Byggerådgivning til at lave jeres nye vedligeholdelsesplan. Vi håber at vedligeholdelsesplanen lever op til jeres forventninger.

Den foreliggende vedligeholdelsesplan er udarbejdet efter en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, hvori der findes en tilstandsvurdering af bygningsdele og installationer. Baseret på vores registreringer, kombineret med ejendommens historik og data, har vi udarbejdet denne skræddersyede vedligeholdelsesplan til jer.

Vedligeholdelsesplanen er struktureret på en enkel og pædagogisk måde for at gøre det nemt for jer at holde styr på bygningens drift og vedligeholdelse. På denne måde sikrer vi, at I kan opretholde det nødvendige vedligeholdelsesniveau på ejendommen med mindst mulig indsats.

For at sikre en overskuelig vedligeholdelsesplan, er den struktureret på en måde, der eliminerer behovet for at gennemgå individuelle bygningsdelskort. Det indledende afsnit af planen giver en samlet oversigt og hovedpunkter, der hjælper med at forstå planens vigtigste aspekter, så I kan træffe beslutninger om de nødvendige handlinger og hvordan I skal fortsætte.

Vedligeholdelsesplanen starter med en konklusion om ejendommens tilstand og følges op af anbefalinger til prioritering af kommende bygge- og renoveringsopgaver. Efter prioriteringsoversigten følger en vejledning til at følge op på anbefalingerne og håndtere det kommende arbejde.

Efter gennemgangen af ejendommen har vi udarbejdet en kort beskrivelse, inklusive stamdata, en vejledning til aflæsning af bygningsdelskort og en opsummeret tilstandsoversigt. Derudover har vi udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget baseret på de observerede opgaver og erfaringspriser angivet i bygningsdelskortene. Efter budgettet følger en oversigt over typiske byggesagsudgifter, som man normalt skal tage højde for i en byggesag.

Hvis I har spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller behov for rådgivning i forbindelse med renoveringsopgaver, er I velkomne til at kontakte os på telefon 25 500 444 eller mail info@totalbyggeraadgivning.dk

Venlig hilsen

Total Byggerådgivning

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter en grundig inspektion af ejendommen, er det blevet konkluderet, at der er behov for enkelte mindre renovering/ udbedring af skader inden for 2 år.

Der er også behov for enkelte vedligeholdelsesarbejder og almindelige vedligeholdelse på ejendommen over de næste 10 år.

Det vurderet at der ikke er tale om store poster (tagrenovering / udskiftning af vinduer og døre / facaderenovering), som skal udbedres de næste 10-20 år. Det er derfor ikke nødvendigt med hensættelse af større beløb.

Generelt er ejendommen i god stand, sammenlignet med andre ejendomme i samme bygestil og alder.

Det er vigtigt at der bliver udført årligt eftersyn og tjek af bygningsdele, så man er opmærksom på udviklingen af byggeriet, og skulle der opstå en skade eller et svigt, kan man i god tid udbedre dette.

Beskrivelse af ejendommen

Bygninger på ejendommen:

Grunden er på 2961 m²

Tagets opbygning:

Det flade tag (built-up tag) er isoleret med 300-350 mm mineraluld.

220 mm beton huldæk, med gulvbelægning.

(Konstruktions- og isoleringsforhold jf. Tegninger og visuel kontrol).

Ydervæggen / kældervæggens opbygning:

Ydervægge er udført som 15 cm betonelement isoleret med 240 mm mineraluld og en halvstens teglmur.

Kælderydervægge mod jord er udført som 15 cm massiv beton. Kældervægge er isoleret udvendig med 220 mm isolering og afsluttes med puds.

(Konstruktions- og isoleringsforhold jf. Tegninger og visuel kontrol).

Terræn / kældergulvets opbygning:

Terrændæk (i kælderen) er udført i 15 cm beton og 2 cm slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 350 mm isolering under betonen.

(Konstruktions- og isoleringsforhold jf. Tegninger og visuel kontrol).

Etagedækkets opbygning:

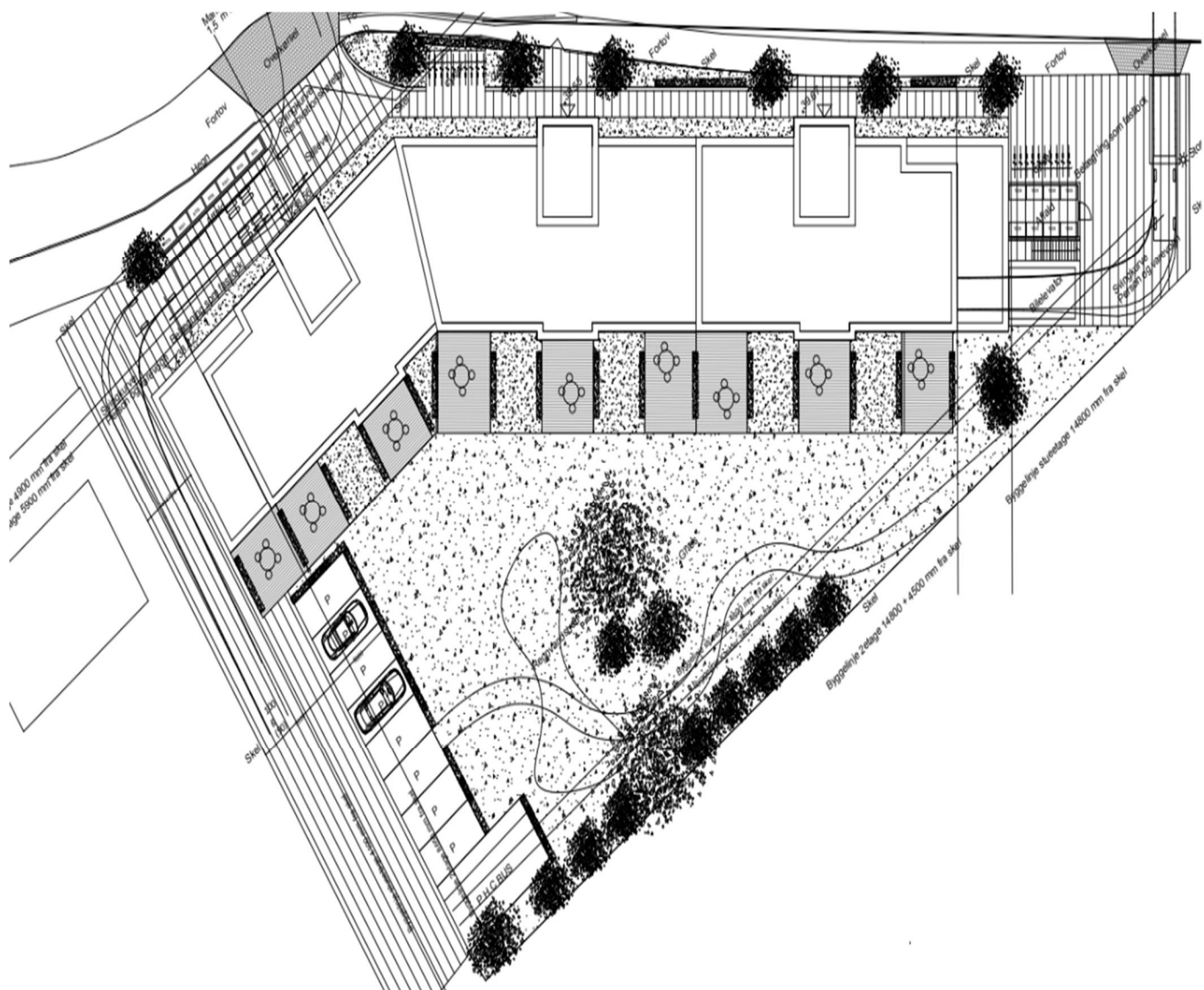
220 mm beton huldæk, med gulvbelægning.

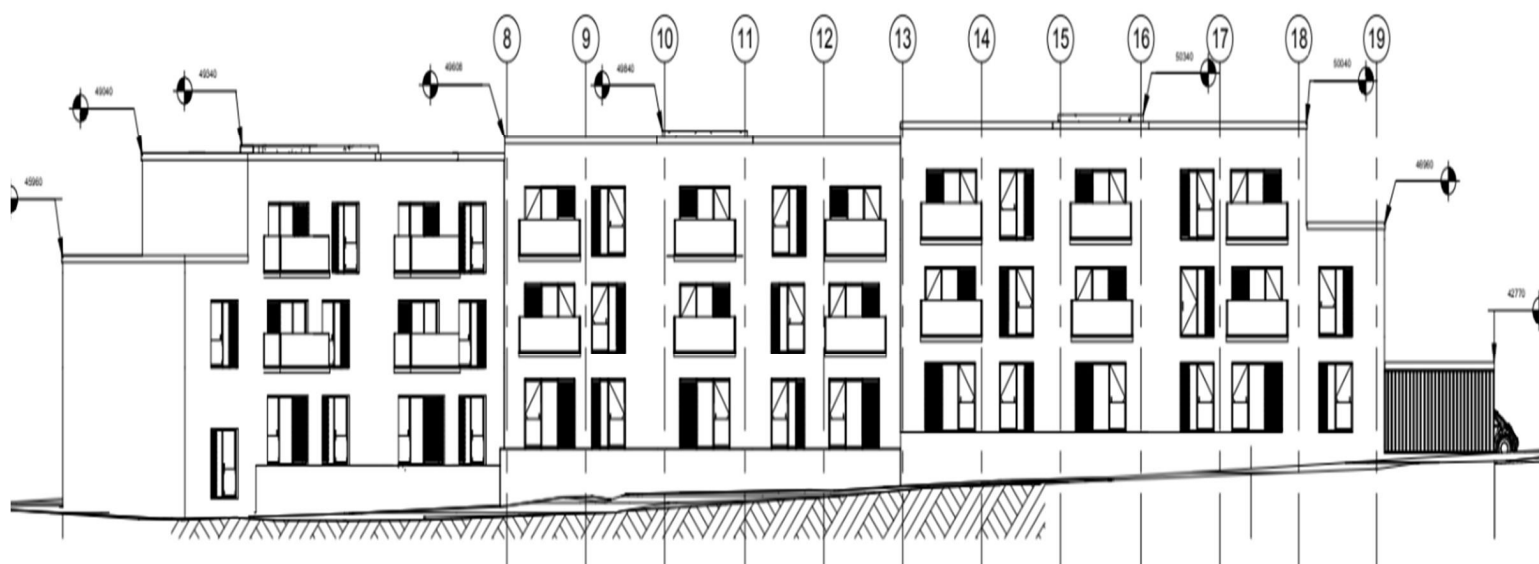
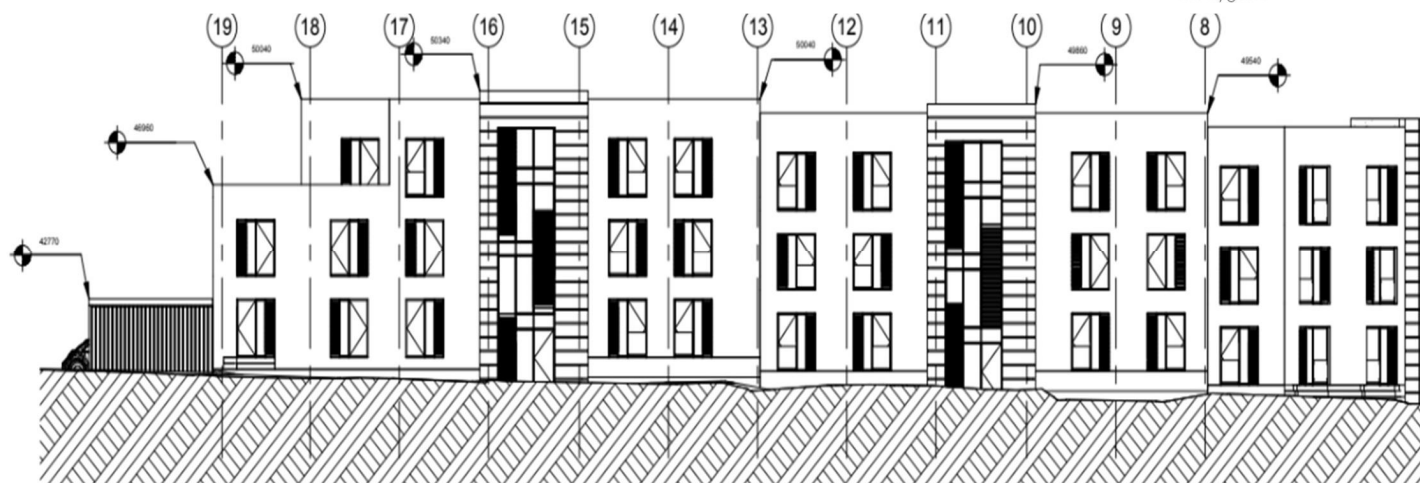
(Konstruktions- og isoleringsforhold jf. Tegninger og visuel kontrol).

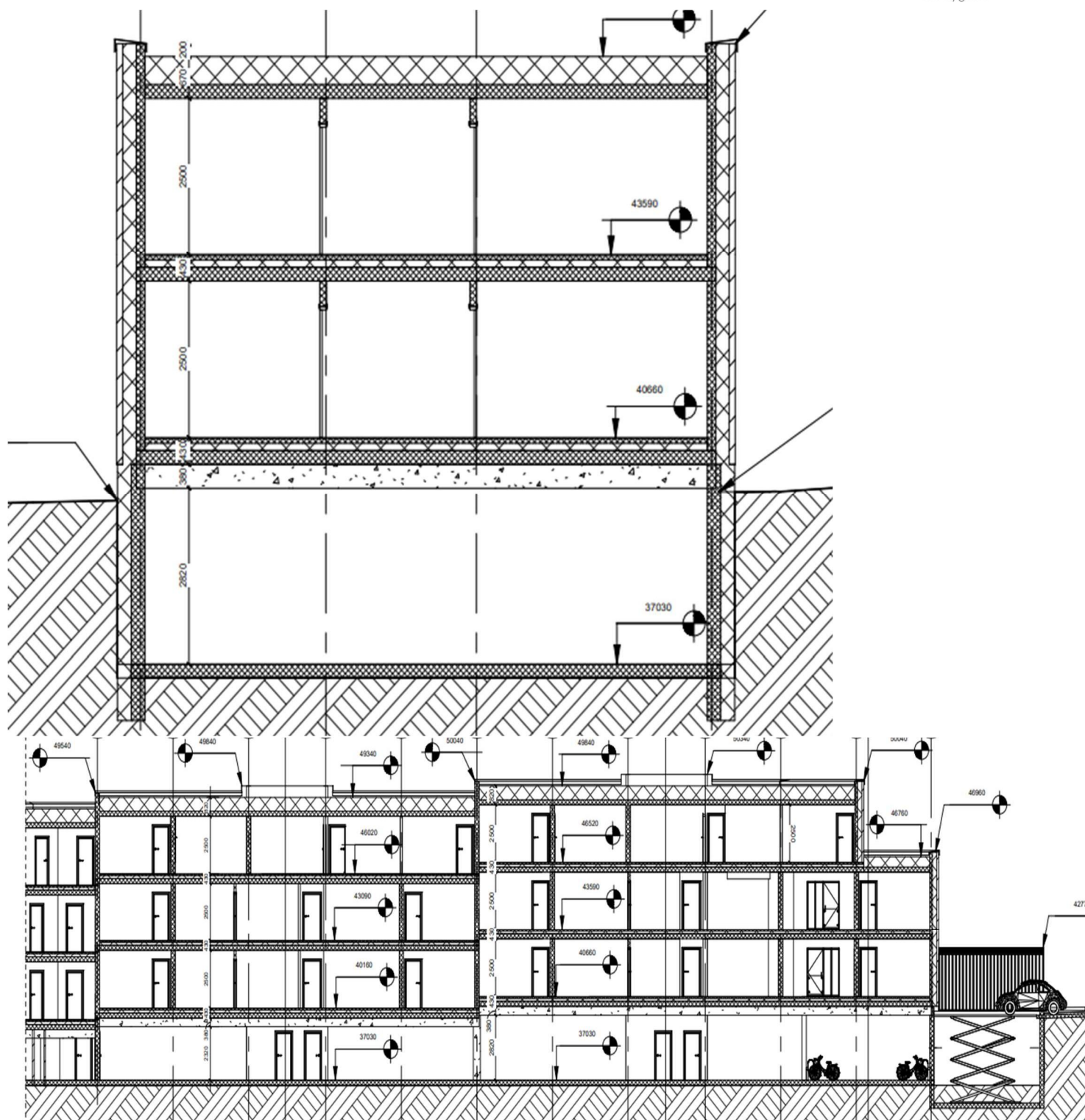
Stamdata:

Kommunenavn	Roskilde
Foreningsnavn	Ejerforeningen Plantagen
Matrikelnummer	3o
Opførelses år	2018
År for væsentlig renovering /tilbygning	-
Bygningsareal	2422 m2
Bebygget areal	878 m2
Erhvervsareal	-
Kælderareal	1067 m2
Opvarmet tagetageareal	-
Antal etager u. kælder & tagetage:	3 etager
Energimærkningsår.	2018

Tegninger af ejendommen









Vejledning til bygningsdels beskrivelserne

I det kommende afsnit præsenteres en gennemgang af tilstanden for de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved ejendommens gennemgang. Konkrete observationer fremgår af **Beskrivelse**, mens anbefalinger til løbende vedligeholdelse findes i **Vedligehold**. I tilfælde af behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger efterfølgende en opgaveoversigt med prisoverslag.

I bunden af bygningsdelsbeskrivelserne findes tekniske driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget under ejendommens gennemgang.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen er opdelt efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F), hvilket også fremgår af det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Ved kommende større renoveringsposter om 10-20 år afsættes beløb til **Hensættelse**.

Vedligehold (V) omfatter kontinuerlig vedligeholdelse med det formål at forlænge bygningsdelens levetid, udseende og funktion.

Drift (D) inkluderer regelmæssigt eftersyn, inspektion og tjek af ejendommen, udført af ejendommens ejer eller professionelle.

Forbedring (F) dækker opretningsarbejder samt moderniserings- og forbedringsprojekter, der tilfører ejendommen nye kvaliteter og funktioner.

Bygningsdelens tilstand vurderes som:

- Meget god

- Acceptabel

- Mindre god

- Kritisk

Bygningsdelens prioritet vurderes som:

1 - Indenfor 2 år

2 - Indenfor 2-5 år

3 - Indenfor 5-10 år

Tilstand Oversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første aktivitet
01 Belægning på gadesiden	Acceptabel	1	2025
02 Belægning på gårdsiden	Acceptabel	3	2029
03 Sokkel	Acceptabel	1	2025
04 Kælder og fundamenter	Acceptabel	3	2031
05 Terrændæk / krybekælder	N/A	N/A	N/A
06 Facader mod gaden	Acceptabel	3	2030
07 Facader mod gården	Acceptabel	1	2025
08 Brandkamme og skorstene	N/A	N/A	N/A
09 Etageadskillelse	N/A	N/A	N/A
10 Entredøre / opgangsdøre	Acceptabel	3	2030
11 Døre og vinduer	Acceptabel	2	2027
12 Tagkonstruktion	N/A	N/A	N/A
13 Tagbelægning	Acceptabel	1	2025
14 Tagrender og nedløb	Acceptabel	2	2025
15 Hovedtrappe	Acceptabel	2	2026
16 Bagtrappe	N/A	N/A	N/A
17 Udvendige trapper	Meget god	3	2030
18 Portgennemgang	N/A	N/A	N/A
19 Afløb	Meget god	3	2030
20 Vandinstallationer	Acceptabel	1	2025
21 Varmeanlæg	Acceptabel	1	2025

22 EL-installationer	Meget god	2	2028
23 Elevator	Meget god	2	2027
24 Ventilation	Meget god	2	2025
25 Altaner	Meget god	2	2029
26 Tagterrasser	N/A	N/A	N/A
27 Øvrige bygninger	N/A	N/A	N/A
28 Diverse	N/A	N/A	N/A
29 Energimærkning	N/A	3	2028
30 Opdatering af vedligeholdelsesplan	N/A	3	2031

01 Belægning på gadesiden

Tilstand	Acceptabel
Prioritering	1

Beskrivelse:

Belægningen består af betonfliser i 10x30, der er mindre område med grønt beplantning ind mod boligen, fordelt i mindre bede. Mod vej er der grønt område med buske og der er placeret cykelparkering mellem de grønne områder og belægningen.

Der er udført Aqua dræn i belægningen omkring opgange.

Der er niveaufri adgang ved plantagen, hvor der også er kørebane for bil til parkeringspladser i gården. Ved opgang 4 er der 4 trin op til fortov og ved opgang 2, er der 2 trin op til fortov.

Der er niveaufri adgang, hvor der er adgang til p-kælderen.

Der er mindre overdækning ved plantagen, til affaldssortering, med rafte beklædninger og seedum på taget. Der er større overdækning ved adgang til p-kælderen, til affaldssortering, med rafte beklædninger og seedum på taget.

Belægningen fremstår generelt i pæn stand uden større lunger.

Der er fordybning ved større ventilationsrist, her ligger risten delvis under belægning og risiko for vandindtrængning.

Vedligehold:

Udbedering af terræn omkring ventilationens rist til kælderen.

Årligt undersøges belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller beskadigede belægninger. Terræn langs sokkel bør have en skråning væk fra bygningen.

Hvis der opdages vandpytter i belægninger, skal området rettes op. Knækkede fliser bør udskiftes, og underlaget under de knækkede fliser skal kontrolleres for stabilitet og eventuelt forbedres.

Arbejdsopgaver:

Prio. år	Opgave	Type	Mængde	Pris i kr.
2025	Udbedering af terræn omkring ventilationens rist til kælderen.	V	1	10.000
2029	Forventede vedligeholdelse af belægning hvert 5 år.	V	1	25.000
2034	Forventede vedligeholdelse af belægning hvert 5 år.	V	1	25.000
Samlet sum i kr.				60.000

Driftoplysninger:

Vedligehold Hvert 5. år (Første gang i 2027)

Eftersyn Hvert 1. år (Første gang i 2026)

Hensættelse kr.

Fotoregistrering:



02 Belægning på gårdsiden

Tilstand	Acceptabel
Prioritering	3

Beskrivelse:

I gården er der større grønt areal med græs, enkelte træer og en grussti igennem det grønne areal.

Der er mindre parkeringsplads bagerst i gården, hvor der er en busk, der er placeret mellem det grønne areal og parkeringspladsen.

Vedligehold:

Årligt undersøges belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller beskadigede belægninger. Alle belægninger bør have en skråning væk fra bygningen for at undgå problemer, såsom nedbrydning af mursten, puds og fuger.

Hvis der opdages vandpytter i belægninger, skal området rettes op. Knækkede fliser bør udskiftes og underlaget under de knækkede fliser skal kontrolleres for stabilitet og eventuelt forbedres.

Arbejdsopgaver:

Prio. år	Opgave	Type	Mængde	Pris i kr.
2029	Forventede vedligeholdelse af belægning hvert 5 år.	V	1	20.000
2034	Forventede vedligeholdelse af belægning hvert 5 år.	V	1	20.000
Samlet sum i kr.				40.000

Driftsoplysninger:

Vedligehold	Hvert 5. år (Første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (Første gang i 2026)
Hensættelse	kr.

Fotoregistrering:



03 Sokkel

Tilstand	Acceptabel
Prioritering	1

Beskrivelse:

Der er ikke udført fri sokkel, mursten går helt ned til terræn, flere steder ligger mursten under terræn/belægningen.

Det ville have været ønsket, at der var en sokkelhøjde på ca. 15 cm, så der var en afstand mellem murværk og terræn.

Vedligehold:

Der skal løbende udføres pletvis reparation af løst puds og revner i sokkelpudsen, der er større end 2 mm, da de kan udvikle sig og frostsprænge (forventeligt hvert 5-6 år).

Der skal udføres ompudsning af sokkelen ca. hvert 20. år. (Forventeligt første gang i 2036)

Der skal udføres kontrol af opbygning af sokkel langs facader iht. terræn, jf. snit ses der fri sokkel. Det anbefales, at der udføres sikring af facaden, ved at etablere fri sokkel på mindst 10 cm.

Arbejdsopgaver:

Prio. år	Opgave	Type	Mængde	Pris i kr.
2025	Tjek om det er muligt at etablere fri sokkel	V	1	10.000
Samlet sum i kr.				10.000

Driftsoplysninger:

Vedligehold	Hvert 5. år (Første gang i 2029)
Eftersyn	Hvert 1. år (Første gang i 2026)
Hensættelse	kr.

Fotoregistrering:

