



## GF Vestre Kvarter

1/2017

VEDLIGEHOLESPLAN

# Formål og læsevejledning

Denne vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen har specifikt udtrykt ønske om at få belyst mulighederne for at udbedre ventilationskorstene, malerbehandling udvendig af bygningerne samt vedligeholdelse af kloakkerne.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, den 10-årige vedligeholdelsesplan, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

God læselyst,  
Peter Jahn & Partnere A/S  
Jacob Lemche og Michael Petersen

## Karakterskala

**Karakter: 1, 2 og 3:** Bygningsdele er i god stand, og der kræves ikke egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

**Karakter: 4, 5 og 6:** Bygningsdele er i middel stand (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.

**Karakter: 7, 8 og 9:** Bygningsdele er i en dårlig stand (nedbrudt), bygningsdelen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

## Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

**Prioritet A** er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

**Prioritet B** er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

**Prioritet C** gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

# Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, skillerum, etageadskillelser og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen ligeledes god. Tagbeklædningen i eternitskifer er i god stand, dog kan der konstateres mos og algebelægninger en hel del steder. Facaderne er også i en god stand, ligeledes her kan der konstateres mos og algebelægninger nogle steder. Vinduerne fremstår generelt også i middel til god stand, idet der dog enkelte steder kan konstateres gennemslag ved knaster og enkelte steder svagt begyndende nedbrydning af malingslaget.

Der er dog nogle fugtproblemer omkring skorstene, som forårsager, at maling og puds skaller af. Årsagen til fugtproblemerne er, at konstruktionen ikke er korrekt udført med inddækninger m.v.

Ejendommen har ikke oplyst om forbehold i deres forsikringspolice.

De tekniske installationer er nye, godt vedligeholdte og oplyst til at fungere tilfredsstillende.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder på sigt iværksættes:

- Istandsættelse af ventilationskorstene.
- Rensning af tagbeklædning for mos og alger.
- TV-inspektion og spuling af kloakledninger.
- På sigt maling af facader/gavle og vinduer.

## Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget en bolig.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde, og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Ejendommen er besigtiget i november 2016. Det har været regnfuldt i perioden op til besigtigelsen.

## Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Vestre Allé 2-82, Kirke Værløse i Furesø Kommune og er af kulturstyrelsen ikke vurderet i SAVE-registret.

Der er 41 stk. individuelle ejendomme som er ejet af de enkelte grundejere.

Ejendommen består af 12 fritliggende bygninger som rækkehuse indeholdende i alt 41 boliger. 8 større bygninger indeholder hver 4 og 5 boliger. 4 mindre bygninger indeholder hver 2 boliger.

Alle boliger har køkken og badeværelse.

Taget er et sadeltag på de større bygninger, hvor endebygningerne afsluttes med helvalmet tag, og på de mindre bygninger er det et helvalmet tag. Tagbeklædningen er eternitskifer, og undertaget er udført med huntonit-plader. Tagrender og tagnedløb er i zink.

Facader og gavle er i hulmur, hvor der efterfølgende er etableret Rockwool facadesystem på udvendig side med 100 mm isolering og puds, som er malerbehandlet.

Vinduerne og terrassedøre samt hoveddøre i boligerne er nyere, udført i træ og med termoruder.

Der er indlagt naturgas i ejendommen, som via selvstændige gasfyr forsyner boligernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er fra boligerne adgang til private haver med græs, buske, træer og flisebelagte terrasser.

Derudover er der 8 større carportsbygninger og 9 mindre carportsbygninger. Hver bolig har sin egen overdækket parkeringsplads.

### BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

- Matr.nr og ejerlav 9aq-9h Kirke Værløse By, Værløse
- Opførelsetidspunkt 1912 og totalrenoveret 2007
- Antal boliger med køkken 41 stk.

BBR oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) eller [www.ois.dk](http://www.ois.dk), hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.

## Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

### Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på typisk ca. kr. 5-15.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.

### Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.



Afskalning af maling og puds ved ventilationsskorsten.



Mos og algebelægninger på tagbeklædning.



Ventilationsskorsten set indefra, udført som en trækasse.



Tagrender der ikke renses.



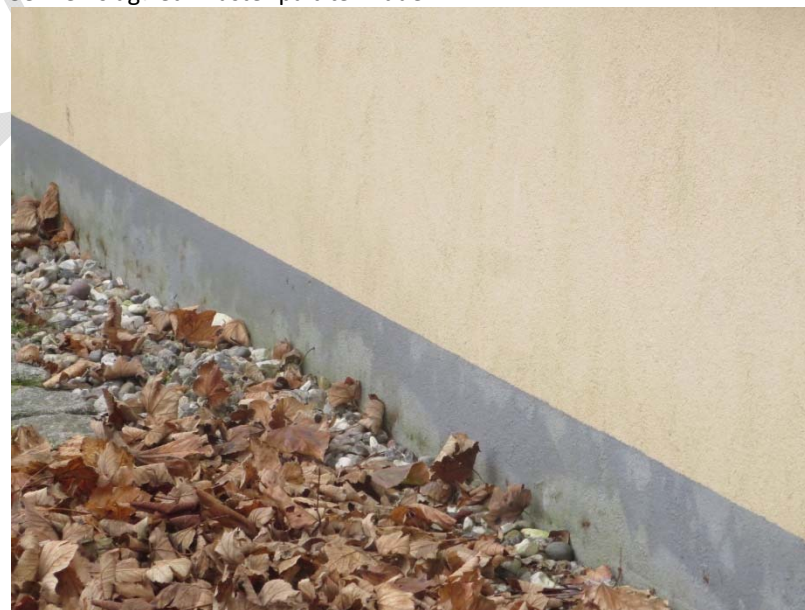
Algelægning på facader.



Gennemslag ved knaster på trævinduer.



Mos og algelægning på tagbeklædning carportsbygning.



Algelægning på facader og skjolder på sokkel.

## Vedligeholdelsesplan 2017

UDKAST

GF Vestre Kvarter 16.3868.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>01 - Tag</b> Karakter 3														
Rensning af tag	Kontrol og eftergang af tagbeklædning. Tagbeklædning med eternitskifer afrenses for mos og algebelægninger.	B	160	30-40 år			160							
Tagrender	Kontrol og eftergang af tagrender og nedløbsrør. Rensning af tagrender.	B	15	10-15 år			15							
Renovering af tag	Coating af samtlige zinkinddækninger, zinkrygninger, zinkhætter m.v. såfremt det er nødvendigt.	C	200	10-15 år									200	
Skorstene, vedligeholdelse	Malerbehandling med silikatmaling af skorstene. Rullestillads og rygningsstiger m.v.	A	65	10 år			65							
Skorstene, istandsættelse	Etablering af skorstensinddækning mod skifertag med fuget alu-klemliste og sort perfrom. Rullestillads og rygningsstiger m.v.	B	250	15-20 år										
Alternativ skorstene, istandsættelse	Skorstene nedtages, udførelse af ny trækasse som eks. Beklædt med hvidmalet zink/pulverlakeret aluminium samt genmontering af skorstene. Rullestillads og rygningsstiger m.v.	B	550	25 år										
<b>02 - Kælder og fundament</b> Karakter 3														
Sokkel	Malerbehandling af sokkel er indeholdt under pkt. 03 Facader.	B	inkl.	15-20 år										



Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>03 - Facader/sokkel</b> Karakter 3 Facader og gavle, vedligeholdelse	Malerbehandling med silikatmaling af samtlige pudsede facader og gavle på bygningerne inkl. taggesims og sokkel.	B	600	10-15 år			600							
Sålbænke	Udskiftning af nedbrudte skifersålbænke, afsat 20 stk.	C	50	20-25 år								50		
<b>04 - Vinduer</b> Karakter 4 Vinduer, vedligeholdelse	Snedker- og malermæssig eftergang af vinduer. Justering og smøring af samtlige vinduer. Maler-istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals.	B	550	6-8 år										
Terrassedøre, vedligeholdelse	Snedker- og malermæssig eftergang af terrassedøre. Justering og smøring af samtlige terrassedøre. Maler-istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals.	B	130	6-8 år										
<b>05 - Udvendige døre</b> Karakter 4 Hoveddøre, vedligeholdelse	Snedker- og malermæssig eftergang af hoveddøre. Justering og smøring af samtlige hoveddøre. Maler-istandsættelsen bør omfatte almindelig vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals.	B	50	6-8 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>06 - Trapperum</b> Karakter -	Ingen.													
<b>07 - Port og gennemgange</b> Karakter -	Ingen.													
<b>08 - Etageadskillelser</b> Karakter 2 Etageadskillelse mod tagrum	Yderligere isolering af etageadskillelse mod tagrum med 100 mm mineraluld. Afdækning af gulve for transport af isolering m.v.	C	600	20-25 år										
<b>09 - Wc/bad</b> Karakter 2	Ingen fælles foranstaltninger.													
<b>10 - Køkken</b> Karakter 2	Ingen fælles foranstaltninger.													
<b>11 - Varmeforsyning</b> Karakter 3 Gasfyr, vedligelse	Serviceaftale på drift/vedligehold af gasfyr i boligerne ?? Afkalkning af VBB og service til fyr, årligt syn anslået kr. 1.500-2.000 pr. fyr.	..	...	..-.. år										
Gasfyr, udskiftning	Levetid af gasfyr ca. 20-25 år, udskiftning anslået kr. 30-35.000 pr. gasfyr.	..	...	..-.. år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>12 - Afløb</b> Karakter 3 Vedligeholdelse af afløb	Det anbefales, at man partielt udskifter de dele af afløbsinstallationerne, som er defekte. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af afløbsinstallationerne sammenholdt med de omkostninger, der p.t. afholdes til sådanne arbejder. Afsat beløb til løbende vedligehold.	B	100	15-20 år										
<b>13 - Kloak</b> Karakter 4 Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde og kloakken bør foretages hvert 2. år ved spuling, således at der minimeres aflejringer i kloak, som nedsætter forsikringsdækning ved skader. Pris inkl. vand/miljøafgift samt tømning.	A	625	2 år		125		125		125		125		125
TV-inspektion	Det anbefales at udføre TV-inspektion af kloakken og løbende hvert 5-10 år. Prisen er inkl. rensning af sandfangsbrønde og spuling af kloakken. Pris inkl. vand/miljøafgift samt tømning.	B	900	5 år		450								450
Evt. udskiftning	Rådighedsbeløb til udbedring af kloak og brønde efter TV-inspektion.	B	300	20-30 år		150								150

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>14 - Vandinstallation</b> Karakter 3														
Vedligeholdelse af vandinstallationen	Det anbefales, at man partielt udskifter dele af vandinstallationerne, som er defekte. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af vandinstallationerne sammenholdt med de omkostninger, der p.t. afholdes til sådanne arbejder. Afsat beløb til løbende vedligehold.	B	100	15-20 år		20		20		20		20		20
Nye vandmålere	For at øge beboernes bevidsthed og motivation for at spare på vandet kan det foreslås at montere vandmålere på koldt og varmt brugsvand i alle boliger. Som følge af målerdirektiverne skal foreningen forvente at udskifte målere ca. hvert 6. år. Vandmålere kan forsynes med modul, der giver mulighed for fjernaflæsning. Er der målere på koldt vandsstik i dag ??	B	80	6 år										
<b>15 - Gasinstallation</b> Karakter -	Ingen.													
<b>16 - Ventilation</b> Karakter 3														
Eftergang, rensning og indregulering af ventilationsanlæg	Eftergang, rensning og indregulering af kontrolventilationsanlæg. Ventilationsanlæg består af udsugning i køkken og badeværelser og indblæsning i øvrige opholdsrum (varmegenvinding). Eftergang og indregulering skal sikre at funktionen af ventilationsanlæg kører optimalt. Afsat.	B	30	2-3 år		10			10			10		

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>17 - El/svagstrøm</b> Karakter 3 El/svagstrøm	El-tjek af ejendommens samlede fælles el-installationer. Afsat.	C	30	10-20 år									30	
Belysning på fællesarealer	Defekte kupler og skærme udskiftes. Pærer udskiftes med nye energirigtige pærer. Afsat.	B	10	5-10 år		5						5		
<b>18 - Øvrige bygningsdele</b> Karakter 3														
Carporte, vedligeholdelse tagbeklædning	Kontrol og eftergang af tagbeklædning. Tagbeklædning med eternitskifer afrenses for mos og algebelægninger.	B	110	20-25 år			110							
Carporte, tagrender	Kontrol og eftergang af tagrender og nedløbsrør. Rensning af tagrender.	B	10	10-15 år			10							
Carporte, ny tagbeklædning	Oplægning af 1 lag tagpap på eksisterende iht. TOR anvisninger.	C	250	20-25 år								250		
Carporte, vedligeholdelse træværk	Maling/træbeskyttelse af træværk	B	250	6-8 år					250					
Nærdepoter	Vedligeholdelse af nærdepoter ved udskiftning af defekte beklædningsplader og cedertræs- lister. Afsat.	B	30	6-8 år			15							15

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>19 - Private friarealer</b> Karakter 3	Ingen foranstaltninger udover almindelig drift/vedligehold. Skal der afsættes noget til asfalt/stier/belægning ??													
<b>20 - Stillads</b>	Rullestillads og rygningsstiger m.v. er indeholdt i ovenstående punkter, hvor det er nødvendigt for arbejdernes udførelse.													
<b>20 - Byggeplads</b>	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	0	38	49	7	13	7	0	23	12	38
<b>Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.</b>					0	798	1.024	152	273	152	0	483	242	798
<b>Uforudseelige udgifter</b>	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	0	80	102	15	27	15	0	48	24	80
<b>Byggeteknisk rådgivning</b>	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-årgennemgang og 5-årssyn, økonomikontrol.	-	15%	-	0	132	169	25	45	25	0	80	40	132
<b>Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.</b>					0	1.009	1.295	193	345	193	0	611	305	1.009
<b>Moms</b>			25%		0	252	324	48	86	48	0	153	76	252
<b>Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.</b>					0	1.262	1.619	241	432	241	0	764	382	1.262
<b>Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse.</b> Ejendommen anbefales som minimum at afsætte ca. kr. 50/m <sup>2</sup> pr. år, svarende til ca. kr. 250.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					250	250	250	250	250	250	250	250	250	250

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
-------------	----------------	-----------	------	---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i primo 2017 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

**Peter Jahn & Partnere A/S**

Jacob Lemche / Michael Petersen

Den 20. januar 2017

Rev. den 3. februar 2017