

Vedligeholdelsesplan

Sag: AB Troldehegnet, Tranebanken 14-54, 4681 Herfølge**Sag nr.:** 7220214**Vedr.:** Vedligeholdelsesrapport**Dato:** 23. marts 2015**Init.:** JK

Vedligeholdelsesplan**AB Troldehegnet
Tranebanken 14-54, 4681 Herfølge****Udført for: AB Troldehegnet
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge**

Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	4
Konklusion	5
Noter til vedligeholdelsesplan	5
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	6
10 års vedligeholdelsesplan	7

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende Andelsforeningen Troldehegnet 14-54 er en etageboligbebyggelse fra 1987, med i alt 20 lejligheder med tilhørende udhusbygninger samt ét fælleshus.

Tagkonstruktionen er med hanebåndsspær og tagbelægninger af vingetagsten og beklædninger på overfacader er renoveret og er ca. 5 år gammelt.

Facader og gavle er opført i blankt i stueetagen og overfacader er hovedsageligt med cementbaseret plademateriale, som er ca. 5 år gammelt. Bebyggelsen er hovedsageligt med oprindelige trævinduer og termoruder, dog nye partier i kvistudbygninger.

Ejendommen forsynes via naturgaskedler, placeret i hver bolig samt fælleshus.

Nedenfor er Forenings ejendomsoplysninger:

Ejendomsnummer:

Kommunenavn:	Køge Kommune
Foreningsnavn:	AB Troldehegnet
Adresse:	Tranebanken 14-54
Ejd. nr. :	114616
Opført år:	1987
Om/tilbygningsår:	Ca. 2009
Grundareal:	-
Antal bygninger:	20 boliger m. udhusbygninger + 1 fælleshus
Bebygget areal:	Bolig 923 m ² / fælleshus 162 m ²
Boligareal:	1644 m ²
Erhvervsareal:	161 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Etager:	2-etager
Andre bygninger:	Udhusbygninger og carporte

Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er tænkt som et dynamisk dokument, der anvendes i arbejdet med vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet så den dækker en 10 års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 3 år. Hvis der er opstået væsentlige vedligeholdelsesmæssige ændringer i 3-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere, i forhold til den nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Planen kan løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Grundlag for vedligeholdelsesplan

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført tilstandsvurderinger ved hjælp af målinger, mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads og lift.

For bebyggelsen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele (klimaskærmen) er aftalt gennemgået for svigt og eventuelle mangler samt nedbrud i et repræsentativt udsnit af boligerne – aftalt omfang 10 stk. boliger, som er udvalgt af andelsforeningen – 14, 16, 22, 26, 28, 30, 34, 36, 49, 50 samt fælleshus. Det være sig facader, gavle, sokler, vinduer/døre og sålbænke, tagkonstruktion samt badeværelser. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registrering og vurdering.

Tekniske installationer herunder ventilation, el, kloakering m.v. er ikke en del af gennemgangen.

Ejer af den enkelte lejlighed forestår selv indvendig vedligeholdelse. Gennemgangen inden i de 10 udvalgte boliger, indeholder udelukkende vinylbelægninger og fuger i badeværelser.

Alle anførte priser for aktiviteterne er inkl. moms, med basis i prisoplysninger fra V&S-Byggedata samt erfaringspriser fra Juul & Kildemark.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), og at Juul & Kildemark i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for prisvurderingernes rigtighed.

Gennemgang af el-installationer er ikke indeholdt i rapporten, dog er åbenlyse ulovligheder eller forhold med nærliggende risiko for følgeskade gennemgået.

Konklusion

Efter endt gennemgang af ejendommen kan det konkluderes, at der er behov for flere vedligeholdelsesarbejder. Enkelte arbejder vurderes mere presserende end andre, forholdene fremgår af denne vedligeholdelsesplan.

Generelt er ejendommens klimaskærm udført i gode og solide materialer, med lang levetid og begrænsede vedligeholdelsesarbejder.

Det anslås, at de mest aktuelle vedligeholdelsesmæssige arbejder, hovedsageligt ligger omkring udskiftning af vinduer og døre, renovering af murstensfacader, samt udskiftning af naturgaskedler og varmtvandsbeholdere.

Der er i forbindelse med tagudskiftningen også udskiftet vinduer i frontspidser og ovenlysvinduer. Vinduer og døre i stueetagen fremstår i rimelig stand, alderen taget i betragtning. Der må dog påregnes løbende vedligeholdelse frem til den forslåede udskiftning.

Indvendigt i boligerne er der enkelte forhold der giver anledning til bemærkninger. Nyere badeværelser er udført med vinylbelægninger på gulve og vægge, som forslås besigtiget max. hvert 5 år. Endvidere anbefales elastiske fuger under toilettet besigtiget ved samme lejlighed og udskiftet i nødvendigt omfang.

Økonomioversigten anbefaler arbejder på boliger og udhusbygninger på i alt kr. 4.341.250,- inkl. moms, fordelt over de næste 10 år. Noget mindre er de anbefalede arbejder på fælleshuset på i alt kr. 213.750 inkl. moms, fordelt over de næste 10 år.

Samlede omkostninger vurderes til kr. 4.555.000,- inkl. moms fordelt over de næste 10 år.

Noter til vedligeholdelsesplan

I prioritetsrækkefølgen (hvornår det første vedligehold skal finde sted) er der ikke taget stilling til ejers økonomiske budget.

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), - såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggesagkyndig, udarbejder en løbende vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør udføres og hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder som kræver f.eks. opstilling af et stillads kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler til udførelse af de enkelte arbejder begrænses mest muligt

I forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det, at rådføre sig med en byggesagkyndig til varetagelse af bygnings ejerens interesser og forpligtelser som bygherre. Juul & Kildemark kan uforpligtende kontaktes for en vurdering af rådgivningens omfang i forbindelse med en opgave.

Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler omhandlende vedligeholdelsesplaner udført af Juul & Kildemark, Rådgivende Ingeniører FRI.

Rettigheder og ansvar ved vedligeholdelsesplaner

Kunden har ret til at anvende vedligeholdelsesplanen som Juul & Kildemark har udarbejdet, men udelukkende til eget brug.

Aftalegrundlaget er følgende:

- Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand, oktober 89, (ABR 89).
- FRI's Ydelsesbeskrivelser "Anlæg og planlægning – dateret april 2006".
- Erstatningsansvar er begrænset til vores forsikringsdækning.

Juul & Kildemark har tegnet professionel ansvarsforsikring for ingeniørmæssig rådgivning og bistand i forsikringsselskabet Tryg Forsikring A/S.