

Plan for vedligeholdelse af

A/B

Margrethehåbsparkens

bygninger,

tekniske installationer og arealer

2020 - 2035

1 Indholdsfortegnelse

1	Indholdsfortegnelse	2
2	Rettelseslog.....	4
3	Bemærkninger vedr. udarbejdelse af vedligeholdsplanen	6
	3.1 Afgrænsninger.....	6
	3.2 Den gældende lovgivning.....	6
	3.3 Hvem udfører vedligeholdelsen?	7
	3.4 Hvad skal der gøres i praksis?.....	7
	3.5 Vedligeholdelsesbudgetter	8
	3.6 Arealer/mængder.....	8
4	Litteraturoversigt	9
5	Oversigt over vedligeholdelsen.....	10
	5.1 Tekniske installationer	10
	5.2 Fællesarealer.....	10
	5.3 Bygninger, udvendigt	10
	5.4 Fælleshuset	10
6	Skemaer over de enkelte bygningsdele.....	11
	1.1 Indvendige Gulvafløb.....	12
	1.2 Varmeinstallationer	13
	1.3 Vandinstallationer	14
	1.4 Ventilation og Varmtvandsbeholder	15
	1.5 Sanitet.....	17
	1.6 El-installationer	18
	1.7 Ledninger for spildevand, regnvand og dræn.....	19
	2.1 Kørebanebefæstelse.....	20
	2.2 Stiarealer.....	21
	2.3 P-båse	22
	2.4 Udvendig fællesbelysning, postkasser mv.	23
	2.5 Grønne områder.....	24
	3.1 Fundament, sokler og støttemure	25
	3.2 Murværk.....	26
	3.3 Tagoverflader	27
	3.4 Tagrender og nedløbsrør	28
	3.5 Udhuse m.v.....	29
	3.6 Udvendige døre og vinduer	30

3.7	Vindskeder og tagudhæng.....	32
4.1	Fælleshus.....	33
7	Vejledninger.....	34
7.1	Vejledning i udbedring af gulve.....	34
7.2	Vejledning i rensning af vandlås.....	34
7.3	Vejledning i udskiftning af halogensikringer.....	34
8	Oversigt over vedligeholdelsesarbejder, der udføres af beboerne.....	35
8.1	Tekniske installationer.....	35
8.2	Fællesarealer.....	35
8.3	Udvendig.....	36
8.4	Fælleshuset.....	36
9	Gennemsnitligt budget for vedligeholdelsen.....	37

2 Rettelseslog

Herunder vises hvilke ændringer der er foretaget i planen i forhold til den hidtil gældende udgave.

Dato	Oprindelig tekst	Rettet til
November-december 2018	Revision af Vedligeholdelsesplanen	Hele planen er gennemarbejdet og ajourført af en arbejdsgruppe bestående af Bjarke Lund (10), Mogens Steen Jensen (26) og Anker Hedegaard (32). Planen dækker nu årene 2020 - 2035
	Videnspersoner	Oplysninger om evt. videnspersoner er fjernet
	Ansvarlig arbejdsgruppe	Oplysning om ansvarlig arbejdsgruppe er tilføjet
	Priser	Samtlige priser er ajourført med ændringen i Danmarks statistiks nettoprisindeks 2005 – 2018, 18,3%
	3.2 Gældende lovgivning	Afsnittet er ajourført efter bekendtgørelse 641 af 30/05/2018.
	3.5 Vedligeholdelsesbudgetter Skemaernes oplysninger viser de skønnede gennemsnitlige årlige udgifter på langt sigt. I begyndelsen må det forventes, at de faktiske udgifter vil ligge noget under det anslåede gennemsnitlige niveau.	Afsnittet omskrevet fuldstændigt.
	5 Oversigt over vedligeholdelsen Samtlige skemaer	Årstal for 1. planlagte vedligeholdelse ajourført
	1.2 Varmeinstallationer Cirkulationspumpe skal udskiftes ca. hvert 8-10 år Trykbeholder udskiftes ca. hvert 6-8 år	Cirkulationspumpe forventes udskiftet ca. hvert 10 år Trykbeholder forventes udskiftet ca. hvert 10 år
	1.4 Varmtvandsbeholder 1.6 Ventilation	De to punkter er slået sammen til punkt <i>1.4 Ventilation og varmeanlæg</i> , idet der er tale om et integreret anlæg.
	1.7 El-installationer	Om-nummereret til <i>1.6 Elinstallationer</i> . Vedligeholdelse af <i>Solcelleanlæg</i> tilføjet
	1.8 Ledninger for spildevand, regnvand og omfangsdræn	Om-nummereret og omdøbt til <i>1.7 Ledninger for spildevand, regnvand og dræn</i> , og under afsnittet Vedligeholdelse tilføjet: Trykspuling af kloakledninger, overfladevandleddninger og gennemgående drænledninger udføres hvert andet år af autoriseret kloakmester.

	3.1 Fundament, sokler og Støttemure	Støttemure tilføjet
	10. Gennemsnitligt budget for vedligeholdelsen	Afsnittet fuldstændig omskrevet.
Februar 2019	1.4 Ventilation og varme-anlæg	Udskiftning af Nilan anlægget tilføjet og nye priser indhentet.

Revision afsluttet 20.02.2019

3 Bemærkninger vedr. udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen indeholder en beskrivelse af de enkelte arbejder, der løbende skal udføres vedr. vedligeholdelse af A/B Margrethehåbsparkens bygninger, tekniske installationer og arealer.

Som udgangspunkt er benyttet de retningslinjer der er beskrevet i Drifts- og vedligeholdelsesmappen fra Bülow & Nielsen samt Brugermappen fra Poul Sejer Nielsen A/S.

Desuden er der brugt oplysninger fra især V&S Byggedata, der årligt udarbejder prisbøger for anlæg, vedligehold og drift. Her er benyttet prisbogen for renovering & drift, samt fra ”Driftsplan 2001”, der er modtaget fra ABF som eksempel på en konkret vedligeholdelsesplan for en bebyggelse med andelsboliger. De oprindeligt budgetterede priser er ved udarbejdelsen af denne udgave af planen pristalsreguleret med 18,3%

Hertil andre kilder, jævnfør litteraturoversigten.

Arbejdsgruppen anbefaler at planen fremover gennemgås og pristalsreguleres noget oftere end hidtil.

3.1 Afgrænsninger

Planen omhandler kun de egentlige vedligeholdelsesarbejder – ikke den løbende drift som f.eks. el og varme til fælleshuset, renovation, snerydning, el til vej- og stibelysning.

Udgifterne til vedligeholdelse viser i princippet de udgifter, der skal afholdes, for at den pågældende byggekomponent kan bevare sin ydeevne. Der er således ikke afsat beløb til udskiftning af bygningskomponenter i forbindelse med tekniske/økonomiske moderniseringer.

Planen omhandler endvidere kun de vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygninger, tekniske installationer og arealer inden for matriklens grænser. *Dette betyder, at f.eks. grundejerforpligtigelser til vedligeholdelse af omliggende veje og arealer ikke er medtaget i planen.*

Endelig vedrører planen kun de arbejder, som andelsboligforeningen har ansvar for, – ikke de områder, hvor de enkelte beboere er ansvarlige. Beboernes ansvar fremgår af vedtægterne især §9 og af lejekontraktens §8 og omfatter bl.a. følgende emner:

- Vedligeholdelse af gulve
- Tapetsering/maling af indvendige vægge
- Maling af indvendigt træværk, herunder indvendige døre og den indvendige side af vinduer, entré, skyde- og terrassedøre
- Alle hårde hvidevarer er omfattet af beboernes vedligeholdelsespligt, jævnfør vedtagelse på generalforsamlingen april 2005.
- Vedligeholdelse af det haveareal, herunder hække, som den enkelte beboer har brugret til

Afgrænsningen i forhold til forsyningsvirksomhedernes ledningsnet fremgår af de skemaer, der beskriver dette område.

3.2 Den gældende lovgivning

BEK nr 641 af 30/05/2018, Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, bestemmer at andelsboligforeninger skal udarbejde

vedligeholdelsesplaner. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte planlagt, periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser, det vil sige forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning.

Planen, der skal dække en periode på mindst 15 år, skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, jf. § 5.

Bestyrelsen i en andelsboligforening skal revidere og opdatere vedligeholdelsesplanen mindst hvert femte år, dels i forhold til de arbejder, der indgår i den gældende plan, og dels i forhold til yderligere arbejder, som forfalder inden for en periode på 15 år.

Bekendtgørelsen fastsætter i øvrigt vedligeholdelsesplanens omfang, og dette efterleves med nærværende forslag.

3.3 Hvem udfører vedligeholdelsen?

Der er der forudsat følgende fordeling af arbejdsopgaverne:

1. Kan udføres af beboerne (andelsboligforeningen)
2. Bør udføres af fagfolk
3. Skal udføres af fagfolk
4. Skal udføres af fagfolk med autorisation

Da det må forventes, at en del af beboerkredsen ikke selv fuldt ud er i stand til at udføre arbejdsopgaverne under pkt. 1, forudsættes, at den allerede eksisterende kultur med ”gensidig nabohjælp” fortsætter og udvides – med bistand fra det særligt nedsatte bygningsudvalg.

I afsnit 8 er vist en oversigt over de arbejder, som forudsættes udført af beboerne (andelsforeningen). Skemaet kan afleveres til Bygningsudvalget med afkrydsning af de arbejder, som den enkelte beboer ikke er i stand til at udføre.

Hvis det viser sig, at arbejdsopgaverne under pkt. 1 ikke alle kan udføres på denne måde, må der benyttes ”fagfolk”.

3.4 Hvad skal der gøres i praksis?

Gennem årlige bygningssyn kan den planlagte vedligeholdelse løbende ajourføres. Den *planlagte vedligeholdelse* er vigtig med hensyn til forebyggelse af kostbare skader.

Det forudsættes, at de årlige bygningssyn gennemføres af medlemmer udpeget af andelsboligforeningen -Bygningsudvalget. Medvirken af særlig bygnings sagkyndig kan vise sig nødvendig.

Hvert år foreslås, at Bygningsudvalget udsender en oversigt over, hvad den enkelte beboer skal udføre, jfr. afsnit 8.

Der vil givet opstå akutte skader, f.eks. forårsaget af vejrliget. Der må gøres tiltag, så snart sådanne skader er konstateret.

Det forudsættes, at Bygningsudvalget har den udfarende kraft med hensyn til konstatering af behov for bygningsvedligeholdelse. Udvalget indstiller til bestyrelsen, hvilke arbejder, der skønnes nødvendige og hvilke, der er ønskelige.

Der bør oprettes et register, hvor kopier af regningsbilag vedr. bygningsvedligeholdelse, kopi af indgåede aftaler for eftersyn o. lign. opbevares. I dette register bør også opbevares kopier af de årlige bygnings syn registreret således, at der nemt kan skaffes et overblik over de udførte arbejder på de enkelte boliger.

3.5 Vedligeholdelsesbudgetter

I hvert skema – i afsnit 6 - er der bragt oplysninger om den forventede udgift til den løbende vedligeholdelse af bygninger og arealer.

I sagens natur er der tale om skøn både vedrørende de økonomiske udgiftsoverslag og de terminer, der er forudsat for arbejdernes gennemførelse.

Alle udgifter er i 2004-priser inkl. moms, pristalsreguleret pr. 1. november 2018. Hvad angår de tekniske installationer er der indhentet priser pr. januar 2019. Det er forudsat, at de enkelte arbejder udføres af eksterne fagfolk. I det omfang det er forudsat, at beboerne selv udfører arbejdet, er alene materialeudgifterne medtaget.

Skemaernes oplysninger viser de skønnede gennemsnitlige årlige udgifter på langt sigt. Budgettet viser således den skønnede gennemsnitlige årlige udgift til vedligeholdelse i planperioden.

Samtidig har vi måttet konstatere, at på grund af foreningens regnskabsprincipper er det stort set umuligt at sammenligne de realiserede udgifter med de budgetterede. Et overslag viser et mindre forbrug på ca. 600.000 kr. som vurderes at hidrøre fra følgende: Et stort omfang af eget arbejde samt ikke gennemførte arbejder på f.eks. Indvendige gulv-afløb, Varmtvandsbeholder, Sanitet, El-installationer, Kørebanebefæstigelse, Stiarealer og P-båse etc.

Der er under budgetteringen taget hensyn til, at en del af vedligeholdelsen udføres af andelsboligforeningens medlemmer, således at alene materialeudgiften er medtaget for disse arbejder, og der er medtaget et årligt rådighedsbeløb på 5.000 kr. til akut vedligeholdelse, - det vil sige vedligeholdelsesarbejder, der ikke er forudsat.

Det kan forudses, at foreningens udgifter til vedligeholdelse efter alt at dømme er underbudgetteret, idet der ikke i den oprindelige plan er taget højde for udskiftning af Nilan anlæg og solcelleanlæg

Det anbefales, at budgettet til vedligeholdelse på sigt fastsættes til ca. 260.000 kr. pr. år, og at hensættelsen pristalsreguleres så man undgår store ”spring”.

3.6 Arealer/mængder

Størrelsen og omfanget af de enkelte arealer og bygningsdele er naturligvis af afgørende betydning for opstillingen af de økonomiske overslag over udgifter til vedligeholdelse, og der er derfor på grundlag af foreliggende planer og tegninger af bebyggelsen foretaget en opmåling. Resultatet heraf - der i sagens natur er omtrentligt - fremgår af de enkelte skemaer.

De vigtigste arealer/mængder er:

Emne	Enhed	Areal	Kilde
Fælleshus	Bruttoetageareal	155 m ²	Stiftelsesprojektmateriale
Boliger	Bruttoetageareal	2.661 m ²	Stiftelsesprojektmateriale
Hele bebyggelsen	Bruttoetageareal	2.816 m ²	Stiftelsesprojektmateriale

4 Litteraturoversigt

Vedtægter for A/B Margrethehåbsparken

Lejekontrakter indgået mellem A/B Margrethehåbsparken og de enkelte beboere

Bygningsforsikring tegnet hos Alm. Brand Forsikring. Policenummer 037584053. Aftaleperioden udløber 31. december 2020.

Lednings- og belægningsplaner, Bülow & Nielsen, 2002

Stiftelsesprojektmateriale for A/B Margrethehåbsparken, Senior Resort, 2002

BEK nr 641 af 30/05/2018, Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.

5 Oversigt over vedligeholdelsen

5.1 Tekniske installationer

	Komponent	Bygningssyn	1. planlagte vedligeholdelse
1.1.	Gulvafløb, Indvendige	Årligt	2025
1.2.	Varmeinstallationer	Årligt	2025
1.3.	Vandinstallationer	Hvert 2. år	2020
1.4.	Ventilation og Varme anlæg	Hvert 2. år	2021
1.5.	Sanitet	Årligt	2020
1.6.	Elinstallationer	Årligt	2025
1.7.	Ledninger for spildevand, regnvand og dræn	Årligt	2021

5.2 Fællesarealer

	Komponent	Bygningssyn	1. planlagte vedligeholdelse
2.1.	Kørebanebefæstelse	Hvert 2. år	2022
2.2.	Stiarealer	Hvert 2. år	2020
2.3.	P-båse	Hvert 2. år	2020
2.4.	Udvendig fællesbelysning	Årligt	2020
2.5.	Grønne områder	Årligt	2020

5.3 Bygninger, udvendigt

	Komponent	Bygningssyn	1. planlagte vedligeholdelse
3.1.	Fundament, sokler og støttemure	Hvert 2. år	2021
3.2.	Murværk	Årligt	2023
3.3.	Tagoverflader	Årligt	2029
3.4.	Tagrender og nedløbsrør	Årligt	2024
3.5.	Udhuse, vognporte og træværk	Årligt	2021
3.6.	Udvendige døre og vinduer	Hvert 3. år	2020
3.7.	Vindskeder og tagudhæng	Årligt	2025

5.4 Fælleshuset

.	Komponent	Bygningssyn	1. planlagte vedligeholdelse
4.1.	Fælleshus	Årligt	2020

6 Skemaer over de enkelte bygningsdele

Alle beløbsangivelser i de følgende skemaer er cirka – beløb

1.1 Indvendige Gulvafløb

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.1.	Gulvafløb, indvendige
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	------------------------------

Levetid	30 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2025
---------	-------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Almindelig rengøring og rensning	X			
Spulning, reparationer			X	x

Specifikation: Gulvafløb i badeværelser og bryggers

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse

Vedligeholdelse: Almindelig rengøring og oprensning af vandlåsene forudsættes udført af beboerne (Andelsboligforeningen). Spulning og reparationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør. Behov for spulning forventes at kunne opstå med regelmæssige mellemrum.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: Vejledning i oprensning af gulvrister, udarbejdet af Bent Jakobsen, vedlægges.

B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2A

Budget:

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse			*17.745 kr.	3.549 kr.

Bemærkninger til budget:

Der er tale om skøn baseret på oplysninger i V&S Byggedata om renovering af indvendige spildevandsinstallationer.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

1.2 Varmeinstallationer

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.2.	Varmeinstallationer
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------

Levetid	30-50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	10 år	Første vedligehold	2025
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	-------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Årlig driftskontrol	X			
Reparationer			X	X

Specifikation: Fjernvarme Unit type GE-VEX og Lintech gulvvarme lagt i beton. Varmeveksleranlæg af fabrikat Baxi

Eftersyn: Retningslinjer fremgår ikke af B&N's vedligeholdelsesmappe

Vedligeholdelse: Beboerne (andelsboligforeningen) skal afprøve sikkerhedsventilerne 2 gange årligt. Driftstrykket på gulvvarmeanlægget skal kontrolleres 2-3 gange årligt. Brugervejledning udarbejdet af Bent Jakobsen forefindes i fælleshuset. Cirkulationspumpe forventes udskiftet ca. hvert 10. år. Trykbeholder forventes udskiftet ca. hvert 10. år forskudt i forhold til cirkulationspumperne

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2D, hvor beskrivelserne, – der omfatter både opvarmning med naturgas, olie og fjernvarme- er særdeles mangelfulde, samt Brugermappe, Poul Sejr Nielsen A/S

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Udskiftning af:				
Cirkulationspumpe	29 stk.	*2.500,00 kr.	72.500 kr.	7.250 kr.
Trykbeholder	29 stk.	*946,00 kr.	27.434 kr.	2.743kr.
Øvrig vedligehold				1.000 kr.
I alt				10.993 kr.

Bemærkninger til budget:

Oplysninger indhentet af Per Byberg Jensen fra leverandørerne. Øvrig vedligeholdelse er skønnet.

*Aktuel dagspris 2019

1.3 Vandinstallationer

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.3.	Vandinstallationer
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	---------------------------

Levetid	30-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2020
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Betjening af stophanerne	x			
Reparationer			x	x

Specifikation: Kobberrør og PEX-rør fremført skjult i gulv- og vægkonstruktioner. Varmt vand leveres fra boligens egen varmtvandsbeholder placeret i bryggers. Hovedstophanen er placeret under blå dæksel uden for boligen. Vandværket administrerer forsyningsledningen til og med stophanen. Indvendig stophane er placeret i bryggers.

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse med henblik på konstatering af skader og utætheder på såvel rør som isolering.

Vedligeholdelse: Skader og utætheder udbedres øjeblikkeligt. Afspærringsventiler skal betjenes én gang om året af beboerne (andelsboligforeningen).

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2C.

Budget:

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse			*18.000 kr.	3.600 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 5.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

1.4 Ventilation og Varmeanlæg

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.4.	Ventilation og Varmeanlæg
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------------

Levetid	25 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2021
---------	-------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Temperaturkontrol	x			
Eftersyn og reparationer			x	x

Specifikation: Ventilationsanlægget er af fabrikat Nilan. Brugsvandsvarmepumpe type VGU 250. og består af et udsugnings- og varmegenindvindingsaggregat med brugsvandsproduktion. Udsugning i alle rum undtagen entré. Varmtvandsbeholder, Nilan type VGU 250 m. spiral er indbygget.

Eftersyn: Nilan Service Center foretager rensning og kontrol af anlægget hvert andet år i ulige år. Beholdertemperaturen bør ifølge B&N's vedligeholdelsesmappe holdes på og bør ikke overstige 45-55 °C af hensyn til kalkafsætning i rør og beholder. Af hensyn til risiko for "Legionærsyge" anbefales dog en min. temperatur på 55 °C.

Kontrol af temperaturen udføres af beboerne (Andelsboligforeningen).

Vedligeholdelse: Udskiftning/vask af filter ("nissehuen"). Den enkelte beboer kan selv udskifte filteret. Filteret kan genbruges i ca. 3 år forudsat rengøring (støvsugning og eventuelt vask i opvaske-maskinen) hver 3. måned. Andelsboligforeningen har anskaffet et lager af filtre.

Nilan oplyser at pumpen i anlægget har en forventet levetid på ca. 15 år medens selve anlægget, inklusive varmtvandsbeholder har en forventet levetid på 20-25 år. Sikkerhedsventiler og udluftningsventiler på varmtvandsbeholder afprøves/kontrolleres.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2C, Brugermappe, Poul Sejr Nielsen A/S. Vejledning vedr. udskiftning af filtre udarbejdet af andelsboligforeningen

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Nilan anlæg	29	33.000	574.200 (15 år)	38.280
Eftersyn på anlæg	29	650	18.850 (2 år)	9.425
Udskiftning af filtre (Nissehuer)	29	192	5.568 (3 år)	1.856

Reparationer, løbende				2.500
Udskiftning af pumpe	29	612	17.745 (15 år)	1.183
Ialt				53.244

Bemærkninger til budget:

Oplysninger indhentet af Per Byberg Jensen fra Nilan service Center 2019.

1.5 Sanitet

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.5.	Sanitet
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	----------------

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	1 år	Første vedligehold	2020
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Løbende eftersyn og betjening af Balofix	x			
Reparationer			x	X

Specifikation: Toilet: IFØ Cera 3860 med S-lås, Håndvask: IFØ, Hertil andre mærker efter individuelle valg

Eftersyn: Visuel vurdering. Sanitet kontrolleres for revner. Det skal sikres at toiletskål ikke løber. Udføres af beboerne (andelsboligforeningen)

Vedligeholdelse: Balofix åbnes/lukkes 1 gang årligt. Udføres af beboerne (andelsboligforeningen)

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 4K og materialebeskrivelsen i Stiftelsesprojektmateriale, Ressortgruppen.

Der er ikke fuld overensstemmelse mellem disse beskrivelser.

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse			*4.732 kr.	4.732 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 5.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

A/B Margrethehåbsparken

Dato Navn

Vedligeholdelse

Udarbejdet 02.04.05 BLU

Revideret 01.11.18 MSJ

Revideret 12.12.18 AH

1.6 El-installationer

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.6.	El-installationer
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	--------------------------

Levetid	50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2025
---------	-------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Afprøvning af HPFI-relæet	X			
Udskiftninger/reparationer			X	X

Specifikation: Måler er i boligerne placeret i teknikskabet i bryggerset. I Fælleshuset er måler placeret i Depotrummet overfor køkkenet. Udvendige lamper af mærket Equator el nr. 54.45.213.004. Kontakter er model Fuga – individuelle afvigelse. Oplysningerne i B&N's vedligeholdelsesmappe er ikke fuldt ud korrekte.

På taget af Fælleshuset er monteret 24 Stk. solcellepaneler af typen monokrystallinske SunGreen MaXXtec plus AB-195M-AH, og i det aflåste skur ved den østlige ende af Fælleshuset er anbragt 1 inverter af typen SMA Sunny Boy 3600TL-20. 400V kabel er ført over loft til teknikskab med tavle og måler. Anlægget forudsættes afskrevet lineært over 20 år, således at der budgetteres med nyan-skaffelse indenfor vedligeholdelsesperioden..

Eftersyn: HPFI afbrydere afprøves mindst én gang årligt. Forudsættes foretaget af beboerne (andelsboligforeningen) Vejledning vedr. halogenlys over spejl i badeværelset er udarbejdet af Bent Jakobsen

Vedligeholdelse: Udskiftning af beskadigede kontakter og armaturer efter behov

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: Vejledning vedr. halogenlys over spejl i badeværelserne, udarbejdet af Bent Jakobsen, vedlægges. B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2F

Budget:

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse			*47.320 kr.	9.464 kr.
Vedligeholdelse af solcelleanlæg	1		100.000 kr.	5.000 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 6 samt ABF eksempel på driftsplan.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

1.7 Ledninger for spildevand, regnvand og dræn

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.7.	Ledninger, spildevand mv.
--------------------	----------	--------------------------------	--------------------	-------------	----------------------------------

Levetid	30-80 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	2 år	Første vedligehold	2021
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Eftersyn og rensning	x			
Spuling, reparationer			x	X

Specifikation: Ledningerne er udført i 160PVC, dog 110PVC til parceller. Vejdræn ø92/80 PVC. Nedgangsbrønde ø1250 BT, rensebrønde ø315 PE, vejbrønde ø315 PVC, brønde i ø425 PE. Nogle brønde med sandfang. Ledningerne føres til det offentlige ledningsnet uden for grunden. Derudover forefindes gennemgående drænledninger anlagt af Roskilde Forsyning.

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Dæksler over brønde gennemgås for skader. Brønde efterses for urenheder. Mistanke om utætheder kontrolleres om nødvendigt ved TV inspektion. Eftersyn for rotter og lign (anmeldelsespligt til kommunen).

Vedligeholdelse: Sandfang i brønde bør oprensnes. Følgende foretages af beboerne (andelsboligforeningen). Tagnedløbsbrønde renses 2 gange årligt for blade samtidig med rensning af tagrender. Brønddæksler friholdes for tilgroning. Trykspuling af kloakledninger, overfladevandledninger og gennemgående drænledninger udføres hvert andet år af autoriseret kloakmester.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Vej- & Park udvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2B

Budget:

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse			*2.366 kr	2.366 kr.
Trykspuling	ulige år	12.366	12.366 kr.	6.183 kr.

Bemærkninger til budget:

Baseret på ABF eksempel på Driftsplan.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

2.1 Kørebanebefæstelse

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Undergruppe	2.1.	Kørebanebefæstelse
--------------------	----------	----------------------	--------------------	-------------	---------------------------

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2022
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Renholdelse	x			
Mindre reparationer	x	X		
Renoveringer			x	

Specifikation: Asfaltbelægninger ikke specificeret nærmere

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Efterses for skader. Afvandingsforhold kontrolleres for funktion.. Kantsten kontrolleres.

Vedligeholdelse: Asfaltbelægningen skal løbende fejes og friholdes for ukrudt og græsbevoksninger. Foretages af beboerne – primært de nærmest boende. Mindre skader og revner kan eventuelt udbedres af beboerne (andelsboligforeningen), hvis der indkøbes materialer hertil, og hvis nogen vil påtage sig arbejdet. Et asfaltfirma opretter lunger og buler samt udbedrer sætninger. Kantsten oprettes.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Vej- & Park udvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe indeholder ingen retningslinjer for vedligeholdelse. V&S Byggedata, afsnit 23 vedligehold.

Budget:

	Mængde/antal	á kr. pr. interval	Udgift pr. ved. hold interval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse	1.835 m ²	*19	34.865 kr.	6.973 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata, afsnit 23 og afsnit 40, samt ABF eksempel på driftsplan.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

2.2 Stiarealer

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Undergruppe	2.2.	Stiarealer
--------------------	----------	----------------------	--------------------	-------------	-------------------

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2020
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Renholdelse	x			
Mindre opretninger	x	x		
Renoveringer			x	

Specifikation: Grå belægningssten/SF-sten

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Ødelagte sten registreres. Ved sætninger skal man sikre sig, at disse ikke er til fare for andre. Afløb registreres for om de virker uhindret.

Vedligeholdelse: Ukrudtsbekæmpelse og fejning – primært af de nærmest boende. Mindre opretninger kan eventuelt udføres af beboerne (andelsboligforeningen). Defekte sten fjernes. Sænkninger udbedres med komprimeret grus efterfulgt af bro-lægningsgrus i 2-3 cm. Fuger efterfyldes med strand-sand.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Vej- & Park udvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe indeholder ingen retningslinjer for vedligeholdelse.

Budget:

	Mængde/antal	á kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse	610 m ²	*30	18.300 kr.	3.660 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata, afsnit 23.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

2.3 P-båse

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Undergruppe	2.3.	P-båse
--------------------	----------	----------------------	--------------------	-------------	---------------

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2020
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Renholdelse	x			
Mindre opretninger	x	x		
Renoveringer			x	

Specifikation: Armeret græs (beton)

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Ødelagte armeringssten og sætninger registreres

Vedligeholdelse: Ukrudtsbekæmpelse og fejning, –primært udført af de nærmest boende. Opretning af parkeringsbåsene kan eventuelt udføres af beboerne (andelsboligforeningen). Defekte armeringssten udskiftes/oprettes. Sætninger udbedres med komprimeret grus efterfulgt af brolægninggrus iblandet 50% muld. Der udsås græs.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Vej- & Park udvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe indeholder ingen retningslinjer for vedligeholdelse.

Budget:

	Mængde/antal	á kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse	480 m ²	*30	14.400	2.880

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata, afsnit 40 samt ABF eksempel på Driftsplan.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

2.4 Udvendig fællesbelysning, postkasser mv.

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Undergruppe	2.4.	Udvendig fællesbelysning mv.
--------------------	----------	----------------------	--------------------	-------------	-------------------------------------

Levetid	40 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	1 år	Første vedligehold	2020
---------	-------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Udskiftning af pærer	x			
Reparationer		x	x	X

Specifikation: Er ikke oplyst, men den udvendige fællesbelysning er af mærket Parkbelysning. Pærer 80w kviksølv

Eftersyn: Visuel kontrol

Vedligeholdelse: Fællesbelysning. Udskiftning af pærer. Udføres af beboerne (andelsboligforeningen). Reparationer udføres efter behov. Postkasser, skilte

Udskiftes efter behov af beboerne (andelsboligforeningen)

Ansvarlig arbejdsgruppe: Vej- & Park udvalget

Henvisninger: Er ikke omtalt i B&N's vedligeholdelsesmappe

Budget:

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse			*2.366 kr.	2.366 kr.

Bemærkninger til budget:

Baseret på ABF eksempel på Driftsplan (belysning)

Skøn ved udskiftning af postkasser og skilte.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

2.5 Grønne områder

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Undergruppe	2.5.	Grønne områder
--------------------	----------	----------------------	--------------------	-------------	-----------------------

Levetid		Eftersynsinterval		Vedligeholdelsesinterval		Første vedligehold	2020
---------	--	-------------------	--	--------------------------	--	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Vedligehold	x			

Specifikation: Løbende vedligehold af fælles grønne områder.

Eftersyn: For udgåede træer, buske mv

Vedligeholdelse: Pleje af græsplæner og bede. Udskiftning af udgåede træer, buske mv

Ansvarlig arbejdsgruppe: Vej- & Park udvalget

Henvisninger:

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Eftersyn				
Vedligeholdelse				*1.183 kr.
I alt				

Bemærkninger til budget:

Skønsmæssigt beløb til udskiftning af udgåede træer og buske, gødning mv.

Der er ikke medtaget udgifter til nyplantning af træer, buske mv.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.1 Fundament, sokler og støttemure

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.1.	Fundament og sokkel
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	-------------	----------------------------

Levetid	60-120 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedl. interval	5 år	Første vedligehold	2021
---------	-----------	-------------------	------	----------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Kontrol	X			
Reparationer		X	X	

Specifikation: Fundament over og under jordniveau. Der er ikke indregnet udgifter vedr. terrændæk. Overfladen (pudslaget) skal fornys hyppigere end svarende til levetiden.

Støttemure opbygget af grå beton støttemursten 25 x 50 x 13,9.

Eftersyn: Revner måles og registreres. Ved variationer i fugebredden over 2 mm gøres anmærkninger for registrering af fortsatte bevægelser i revner.

Jfr. B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3A forudses mindre svindrevner i sokkelpudsen, der skyldes svind og krybning i de opmurede Leca-blokke (uden konstruktionsmæssig betydning). Hvis der konstateres fugt bør den underjordiske del af soklen efterses.

Vedligeholdelse: Løstsiddende pudspartier og revner over 2 mm afhugges og ompudses. Kan eventuelt udføres af beboere med erfaring (andelsboligforeningen).

Større reparationer udføres ved ekstern bistand.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3A

Budget:

	Mængde/antal	Å kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse	700 m ²	*16,50	11.550 kr.	2.310 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 4 samt ABF eksempel på Driftsplan

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.2 Murværk

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.2.	Murværk
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	-------------	----------------

Levetid	60-120 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedl. interval	10 år	Første vedligehold	2023
---------	-----------	-------------------	------	----------------	-------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Fugereparation	x	x		
Udskiftning af sten mv			X	

Specifikation: Facaderne er udført med facadesten opmuret i KC 50/50/700 bakkemørtel og med trykkede fuger i opmuringen.

Facadesten formentlig fra Forenede Teglværker Egernsund.

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Revner og porøse/manglende fuger registreres og opmåles eventuelt. Risiko for frostsprængninger. Eftersyn for murbier.

Vedligeholdelse: Udskudsning af porøse fuger ca. 1-2 cm ind, og fugning på ny. Udskiftning af revnede/frostsprængte sten.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3B

Budget:

	Mængde/antal	Å kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse	1.400 m ²	*77	107.800 kr.	10.780 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 2 samt ABF eksempel på Driftsplan

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.3 Tagoverflader

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.3.	Tagoverflader
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	-------------	----------------------

Levetid	30-60 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	10 år	Første vedligehold	2029
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	-------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Kontrol	x			
Reparationer			X	

Specifikation: B&C Betontagsten oplagt på lægter og med underlag af fibermateriale.

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse af andelsboligforeningen. Undertag kontrolleres. Tagrygningsinddækning kontrolleres visuelt.

Vedligeholdelse: Løse sten fastgøres. Manglende og revnede tagsten udskiftes straks. Ligeledes rygningsten. Trækbånd skal eventuelt opstrammes. Boltensamlinger efterspændes. Mosdannelser fjernes. Løs tagrygningsinddækning reparerer.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 3C

Budget:

	Mængde/antal	á kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse	3.900 m ²	*95	370.500 kr.	37.050 kr.

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 4 samt ABF eksempel på Driftsplan.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.4 Tagrender og nedløbsrør

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.3.	Tagrender og nedløbsrør
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	-------------	--------------------------------

Levetid	30-40 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	5 år	Første vedligehold	2024
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Årlig driftskontrol	x			
Reparationer			x	

Specifikation: Tagrender og nedløbsrør er udført i galvaniseret stål, firma Lindab – i B&N's vedligeholdelsesmappe. Samtlige tagrender er udskiftet i 2014

Eftersyn: Foretages ved visuel bedømmelse. Der kontrolleres for revnedannelser og brud. Samlinger kontrolleres for utætheder.

Vedligeholdelse: Forår og efterår renses tagrenderne for blade o. lign. Udføres af beboerne (andelsboligforeningen). Revner og utætheder skal udbedres straks.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3C.

Budget:

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
	900 m ²	*23,50	21.150 kr.	4.230 kr.
I alt				

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 3 samt ABF eksempel på Driftsplan.

*Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.5 Udhuse m.v.

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.5	Udhuse m.v.
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	------------	--------------------

Levetid	20-50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	3 år	Første vedligehold	2021
---------	----------	-------------------	------	--------------------------	------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Årlig driftskontrol	x			
Reparationer	x	x		

Specifikation: Udhuse, vognporte og fælleshusets gavlr er beklædt med lærketræ malet med Pinotex Classic.

Eftersyn: Visuel bedømmelse af især udtørring og navnlig af syd- og vestvendte sider. Opmærksomhed på evt. råd i stolper og nederste brædder.

Vedligeholdelse: Rengøres af beboerne (andelsboligforeningen) for opsprøjt af jord og grus. Ved misfarvning anvendes algefjerner eller Klorin. Behandles med træbeskyttelse, terpentinbaseret Pinotex Classic, Pine. Forudsættes udført af beboerne (andelsboligforeningen). Evt. udskiftning af defekte brædder.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3D

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
	360 m ²	*14,25	5.130 kr.	1.710 kr.

Bemærkninger til budget:

Der er kun regnet med materialeudgiften til behandling med træbeskyttelse. Materialeprisen er vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 41

Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.6 Udvendige døre og vinduer

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.6	Udvendige døre og vinduer
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	------------	----------------------------------

Levetid	30	Eftersynsinterval	3 år	Vedligeholdelsesinterval	Max. 10 år	Første vedligehold	2020
---------	----	-------------------	------	--------------------------	------------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Renholdelse	X			
Mindre reparationer	X	x		
Renovering			x	

Specifikation: Fabrikat Rationel. Vacuumprægnerede, hvidmalede rammer og karme, med 2 lag vandbaseret maling. Energiglas. Yderlåse af type Assa med Ruko cylinderlåse. Ca. 113 vinduer (de fleste store), ca. 59 døre og ca. 72 skyde- og terrassedøre. I alt ca. 244 enheder.

Eftersyn: Foretages med visuel bedømmelse. Især syd- og vestvendte partier er udsatte. Afskalninger registreres. Hvis der er tegn på rådangreb efterprøves træets holdbarhed ved indstikning med kniv. Bundstykker i døre skal kontrolleres for angreb af råd. Energiruderne vurderes visuelt. Låse og dørhåndtag afprøves.

Vedligeholdelse: Rengøring: Foretages med klud dyppet i lunkent vand tilsat Ajax el. lign.

Harpiksklumper: fjernes med sprit efterfulgt af afvaskning. Efter ca. 3 år kan harpiksklumper fjernes efterfulgt af pletmaling.

Hængsler og beslag justeres og smøres 1-2 gange årligt med grafitolie eller cykelolie.

Renovering: Løs maling og harpiks fjernes, forvitret træ slibes ned, afvaskning med grundrens. Behandles derefter med grundingsolie, let slibning og 2*maling.

Malingstype: Halvmat alkyd eller oliebaseret vandmaling i nuance RAL 9010.

Det forudsættes, at rengøring og mindre reparationer foretages af beboerne. A/B Margrethehåbsparken betaler materialeudgifter.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 3F, Brugsanvisning fra Rationel især s 20-2 1 samt vejledning med retningslinjer for vurdering af termoruders visuelle kvalitet.

V&S Byggedata, afsnit 41.

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vedligeholdelse				*2.370 kr.
Reparationer	244 enheder	*1.940	473.360 kr.	47.336 kr.

I alt				49.706
-------	--	--	--	--------

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V & S Byggedata, afsnit 4.

Renovering, maling og udbedringer af samtlige vinduer og døre er forudsat at ske hver 10. år.

Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

3.7 Vindskeder og tagudhæng

Hovedgruppe	3	Bygninger udvendigt	Undergruppe	3.7	Vindskeder og tagudhæng
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	------------	--------------------------------

Levetid	5-10 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	3-7 år	Første vedligehold	2025
---------	---------	-------------------	------	--------------------------	--------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Renholdelse	X			
Mindre reparationer	X	x		
Renovering			x	

Specifikation: Malet bræddebeklædning af undersiden af tagudhæng, sternbrædder samt vindskeder mv. Endestykker på Vindskeder udskiftet i 2011.

Eftersyn: Visuel bedømmelse af afskalning og begyndende råddannelser navnlig ved nordvendte områder.

Vedligeholdelse: Udskiftning af defekte brædder samt regelmæssig opmaling. Der er forudsat vask, pletmaling med grundingsmiddel mod skimmel og 2 * overstrykning.

Malingstype: Superdækkende træbeskyttelse Nordsjö Tintova V Hvid 51243 . 20 halvmat.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalget

Henvisninger: Er ikke omtalt i B&N's vedligeholdeshåndbog.

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Vindskeder	Ca. 90 m ²	*200	18.000 kr. (3 år)	6.000 kr.
Øvrige overflader	Ca. 800 m ²	*200	160.000 kr. (7 år)	22.860 kr.
I alt				28.860 kr.

Bemærkninger til budget:

Der er kun regnet med regelmæssig overmaling, ikke udskiftning af brædder.

Vurderet på grundlag af V & S Byggedata, afsnit 41, samt ABF eksempel på driftsplan.t.

Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

4.1 Fælleshus

Hovedgruppe	4	Bygninger udvendigt	Undergruppe	4.1	Fælleshus
--------------------	----------	----------------------------	--------------------	------------	------------------

Levetid		Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelsesinterval	Løbende	Første vedligehold	2020
---------	--	-------------------	------	--------------------------	---------	--------------------	------

	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Indvendig vedligeholdelse	X	x		
Hårde hvidevarer			x	x

Specifikation: Indvendig vedligehold, undtagen: sanitet, afløb, ventilation, varmtvandsinstallationer, varmtvandsbeholder, vandinstallationer, sanitet, elinstallationer idet udgifterne hertil er medtaget på de respektive skemaer. Den indvendige vedligeholdelse omfatter herefter: indvendige vægge, gulve, indvendige døre og vinduer mv.

Hertil vedligehold af hårde hvidevarer.

Eftersyn: Visuel vurdering af døre, vægge, gulve m.v. samt hårde hvidevarer mv for funktion.

Vedligeholdelse: Maling af vægge og døre samt lakering af gulve ca. hvert 10. år eller længere. Løbende vedligeholdelse, (men ikke udskiftning) af hårde hvidevarer. Vejledning i udbedring af gulve udarbejdet af Preben Mouritzen, vedlægges.

Ansvarlig arbejdsgruppe: Bygningsudvalg

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit C (indvendige vægge og vinduesplader), afsnit D (gulve), afsnit F (indvendige døre og paneler), afsnit 0 (køkken, bad og garderober) og afsnit H (bordplader og vaske).

Budget:

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift pr. år
Indvendig vedligeholdelse				*4.850 kr.

Bemærkninger til budget:

Indvendig vedligeholdelse er vurderet på grundlag af V & S Byggedata, afsnit 23, og hårde hvidevarer, V & S Byggedata, afsnit 7.

Reguleret nettopristal 2006-2018 = 18.3 %

7 Vejledninger

7.1 Vejledning i udbedring af gulve

Ridser slibes med et fint stykke sandpapir indtil det sorte er væk. Tør støvet bort med en fugtet klud for at kontrollere, at det sorte er væk.

(Fold slibepapiret og slib med foldekanten, så det så vidt muligt kun er ridser, der bliver slet).

Derefter plettes sliberidsen med en lille, blød pensel med Sadolins vandbaserede gulvlak. Brug endelig ikke et olieprodukt, da dette vil give gulfarvning!

Den følgende dag plettes endnu engang for at dække ridser mest muligt, men giv samtidig den pågældende parketstav et tyndt lag lak.

I værkstedet findes slibepapir, pensel, rørepind og lak, som skal omrøres før brug. Pensel og rørepind afvaskes med koldt vand efter brugen.

7.2 Vejledning i rensning af vandlås

7.3 Vejledning i udskiftning af halogensikringer

8 Oversigt over vedligeholdelsesarbejder, der udføres af beboerne

Beboerne vil givet være i stand til at medvirke ved vedligeholdelsen af installationer, huse og arealer, men alle har næppe samme muligheder.

Derfor forudsættes brug af ”nabohjælp” evt. styret af Bygningsudvalget.

Hvis assistance ønskes via Bygningsudvalget bedes ønsker herom markeret ved afkrydsning. Afleveres til Bygningsudvalget.

Hjælp ønskes. Sæt kryds!

8.1 Tekniske installationer

	Komponent	Udføres af beboerne	Gennemføres	Hjælp ønskes
1.1	Gulvafløb	Rengøring og oprensning af indvendige vandløse	Årligt	
1.2	Varmeinstallationer	Afprøvning af sikkerhedsventiler og kontrol af driftstryk	2-3 gange årligt	
1.3	Vandinstallationer	Afspærringsventiler betjenes	Hvert år	
1.4	Ventilation og Varmtvandsbeholder	Kontrol af beholdertemperatur Kontrol af rørsamlinger under Nilananlægget Rengøring/vask og udskiftning af filtre	Løbende Løbende Rengøring 2-3 gange pr år Udskiftning hvert 2. år	
1.5	Sanitet	Kontrol af Balofixventil	Årligt	
1.6	Elinstallationer	Afprøvning af HPFI relæ	Årligt	
1.7	Ledninger for spildevand, spildevand, regnvand, dræn.	Rensning af tagnedløbsbrønde og brønddæksler.	2 gange årligt	

8.2 Fællesarealer

	Komponent	Udføres af beboerne	Gennemføres	Hjælp ønskes
2.1	Kørebanebefæstelse.	Ukrudtsbekæmpelse og fejning	Løbende	
2.2	Stiarealer.	Ukrudtsbekæmpelse og fejning	Løbende	

2.3	P-båse	Ukrudtsbekæmpelse og fejning	Løbende	
2.4.	Udvendig	Udskiftning af pærer i fællesbelysning, skilte	Årligt	

8.3 Udvendig

	Komponent	Udføres af beboerne	Gennemføres	Hjælp ønskes
3.1	Fundament, sokler og støttemure	Reparation af mindre revner	Hvert 2. år	
3.2	Murværk	Ingen	Årligt	
3.3.	Tagoverflader	Ingen	Årligt	
3.4.	Tagrender og nedløbsrør	Rensning af tagrender og nedløbsrør	2 gange årligt	
3.5.	Udhuse, vognporte og træværk	Renholdelse og behandling med træbeskyttelse	Hvert 3. år	
3.6	Udvendige døre og vinduer	Renholdelse og evt. mindre reparationer.	Hvert 3. år	
3.7	Vindskeder og tagudhængsbrædder	Ingen	Hvert 3.-7. år	

8.4 Fælleshuset

	Komponent	Udføres via fælleshusudvalget	Gennemføres	Hjælp ønskes
4.1	Fælleshus	Mindre vedligeholdelsesarbejder	Løbende	

9 Gennemsnitligt budget for vedligeholdelsen

Det har under arbejdet vist sig umuligt at udarbejde et periodiseret langtidsbudget, der tager højde for alle forhold i vedligeholdelsen. Nedenstående oversigt viser derfor de gennemsnitlige årlige udgifter over perioden

Det er vigtigt at understrege, at selvom budgettallene ser meget præcise ud, er der tale om en gennemsnitlig fremskrivning foretaget på grundlag af de nu kendte forhold. Budgettet kan således ikke tages som udsagn for hvornår den enkelte udgift kan forventes at forekomme.

		Budget i kr.
1	Tekniske installationer	
1.1	Gulvafløb	3.549
1.2	Varmeinstallationer	10.993
1.3	Vandinstallationer	3.600
1.4	Ventilation og Varmeanlæg	53.244
1.5	Sanitet	4.732
1.6	El-installationer	14.464
1.7	Ledninger, spildevand	8.549
2	Fællesarealer	
2.1	Kørebanebefæstelse	6.973
2.2	Stiarealer	3.660
2.3	P-båse	2.880
2.4	Udvendig belysning	2.366
2.4	Grønne områder	1.183
3	Bygninger udvendigt	
3.1	Fundament, sokler og støttemure	2.310
3.2	Murværk	10.780
3.3	Tagoverflader	37.050
3.4	Tagrender og nedløb	4.230
3.5	Udhuse m.v.	1.710
3.6	Døre og vinduer	49.706
3.7	Vindskeder m.v.	28.860
4	Fælleshus	
4.1	Fælleshus	4.850
	Reserve, Akut	5.000
	I alt	260.689