

Plan for vedligeholdelse af
A/B Margrethehåbsparken
bygninger,
tekniske installationer og arealer

1 Indholdsfortegnelse

1	Indholdsfortegnelse.....	2
2	Rettelseslog	4
3	Bemærkninger vedr. udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen	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.....	7
	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 Varmtvandsbeholder.....	15
	1.5 Sanitet.....	16
	1.6 Ventilation	17
	1.7 El-installationer.....	18
	1.8 Ledninger for spildevand, regnvand og omfangsdræn	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 og sokkel.....	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	Bygningssyn.....	37
10	Budget for vedligeholdelsen.....	39
10.1	Budget sammenlignet med hensættelser.....	41

2 Rettelseslog

Dato	Oprindelig tekst	Rettet til
28. feb. 2006	Det forudsættes, at bygningsudvalget har den udfarende kraft med hensyn til konstatering af behov for bygningsvedligeholdelse og igangsætning af vedligeholdelsesarbejderne, idet bestyrelsens accept skal indhentes inden igangsætning. Ved større arbejder – f.eks. over 5.000 kr. - bør bestyrelsen have sagen forelagt. Bestyrelsen står for anmeldelse af forsikringsskader.	
Aug. 2026		Bygningsudvalget har den udfarende kraft med hensyn til konstatering af behov for bygningsvedligeholdelse. Udvalget indstiller til bestyrelsen, hvilke arbejder, der er nødvendige.
28. feb. 2006	Skema hovedgruppe 3 undergruppe 3.7 Vindskeder og tagudhæng Udvendigt træværk: RAL 9010 Skema hovedgruppe 4 undergruppe 4.1 Fælleshuset	Maling og træbeskyttelse: Udvendigt træværk: Nordsjö Tinova V Hvid 51243 glans 20 halvmat Udvendige døre og vinduer: RAL 9010 Udhuse: Pinotex Pine Transparent Indvendige døre(dørblad): SWEDOOR NCS S O502 Y – samme data kan tilføjes de enkelte bolig-ers tekniske mappe
Aug. 2026	Udvendigt træværk:	Nordsjö Tinova VX-2 in 1, eller tilsvarende. Ral 9010 eller NCS S0502Y
10. marts 2006	Side 38 I tabellen og i figuren på de efterfølgende sider er vist forløbet, hvor de årlige budgetter til bygningsvedligeholdelse i de første år sættes lavere end svarende til de gennemsnitlige udgifter på ca. 140.000 kr. Noget mod forhåndsforventningen betyder en sådan budgetstrategi imidlertid,	I tabellen og i figuren på de efterfølgende sider er vist et forløb, hvor de årlige budgetter til bygningsvedligeholdelse fra 2007 sættes til 140.000 kr., efter at de realiserede beløb for hensættelser i 2004 og 2005 er tilføjet, og de realiserede udgifter i 2005 er angivet til de realiserede 0 kr. Skemaerne forudsættes fremover ajourført med de realiserede beløb.

Aug. 2026	at budgettet efter en kortere årrække må sættes op til beløb over de 140.000 kr. Desuden vil der ca. midtvejs i den 15-årige periode opstå et væsentligt finansieringsproblem på grund af de meget betydelige udgifter i netop disse år. Midlertidig "lånefinansiering" fra foreningens eventuelle likvide aktiver kan overvejes. Det viste eksempel på gradvis opbygning af budgettet til bygningsvedligeholdelse er naturligvis kun et eksempel, idet andre strategier er mulige.	De årlige budgetter til bygningsvedligeholdelse reguleres efter Nettoprisindex iht skema for vedligeholdelsesplan 2024-2040
3. september 2006	Side 10, 15 & 17 1.4 Varmtvandsbeholder 1. planlagte vedligeholdelse 2008 1.6 Ventilation. 1. planlagte vedligeholdelse 2004	1.4 Varmtvandsbeholder. 1. planlagte vedligeholdelse 2005 1.6 Ventilation. 1. planlagte vedligeholdelse 2005
Aug. 2026	Varmtvandsbeholdere er en integreret del af Nilan VGU 250 anlæg	Nilan VGU 250 Anlæg. Der er påbegyndt udskiftning, på nuværende tidspunkt er der udskiftet 11 anlæg. De resterende anlæg udskiftes løbende med 5 anlæg årligt eller efter behov.

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 årlige budgetter til bygningsvedligeholdelse reguleres efter Nettoprisindex iht skema for vedligeholdelsesplan 2024-2040

Hertil andre kilder, jævnfør litteraturoversigten.

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.

- Vedligeholdelse af gulve
- Tapetsering/maling af indvendige vægge
- Ludbehandling af lofter (Maling ved stærk misfarvning, fx når der har været røget i boligerne).
- Maling af indvendigt træværk, herunder indvendige døre og den indvendige side af vinduer, entré, skyde- og terrassedøre
- Alle hårde hvidevarer (komfurer, emhætte og køle- fryseskabe).
- El-installationer
- VVS- installationer
- Gulvafløb
- Vedligeholdelse af det have areal, herunder hække, som den enkelte beboer har brugsret til.

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

3.2 Den gældende lovgivning

Andelsforeningens bygninger er ustøttede andelsboliger.

Dette betyder, at andelsboligforeningen ikke har pligt til at følge retningslinjerne i f.eks. Bekendtgørelse nr. 540 om bygningsdrift og bekendtgørelse nr. 822 om eftersyn af byggeri under Byggeskedefonden.

Imidlertid er det fundet hensigtsmæssigt at udarbejde vedligeholdelsesplanen i overensstemmelse med disse bekendtgørelser og andet relevant materiale. Det må i øvrigt understreges, at der er metodefrihed ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner uanset om der er tale om støttede eller ustøttede andelsboliger.

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 nedsatte bygningsudvalg. Desuden har det vist sig, at flere af andelsforeningens medlemmer har stillet sig til rådighed som særlige "videnspersoner" for konkrete områder. Disse videnspersoner er nævnt i skemaerne, vedlagt de retningslinjer, der foreligger. Yderligere "videnspersoner" kan tilføjes.

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, skal der benyttes "fagfolk".

3.4 Hvad skal der gøres i praksis?

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

Det forudsættes, at bygningssyn gennemføres af bygningsudvalget. Medvirken af særlig bygningssagkyndig kan vise sig nødvendig.

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 skal foretages 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 bygningssyn registreret således, at der nemt kan skaffes et overblik over de udførte arbejder på de enkelte boliger.

Skema til brug ved bygningssyn vedlægges i afsnit 8.

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.

Der er benyttet forskellige kilder, især V&S prisbog, renovering og drift samt eksemplet på vedligeholdelsesplan modtaget fra ABF.

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. 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. I begyndelsen må det forventes, at de faktiske udgifter vil ligge noget under det anslåede gennemsnitlige niveau.

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 igennem forsikringsmægler.

Drift- og vedligeholdelsesvejledning, Bülow og Nielsen, juni 2003

Brugermappe, Poul Sejer Nielsen A/S, juni 2003

Lednings- og belægning planer, Bülow & Nielsen, 2002

Stiftelsesprojektmateriale for A/B Margrethehåbsparken, Seniorressort, 2002

Bekendtgørelse om eftersyn af byggeri under Byggeskadefonden nr. 822 af 15.10.1997 med efterfølgende ændringer

Bekendtgørelse om bygningsdrift nr. 540 af 18.07. 1990 med senere ændringer

Vejledninger fra Byggeskadefonden

Driftsplan 2001, eksempel på en vedligeholdelsesplan modtaget fra ABF

Elektricitetsrådet, Gør det el sikkert

V&S Prisbog, renovering & Drift, V&S Byggedata 2002?

CARETAKER Aktiviteter, skemaer vedr. bygningsgennemgang

Vedligeholdelse i praksis, ABF-kursusmateriale, oktober 2004?

5 Oversigt over vedligeholdelsen

5.1 Tekniske installationer (beboer indvendig og Bygningsudvalg udvendig)

	Komponent	Bygnings-syn	1. planlagte vedligeholdelse
1.1.	Gulvafløb, Indvendige	Årligt	2009
1.2.	Varmeinstallationer	Årligt	2011 og 13
1.3.	Vandinstallationer	Hvert 2. år	2009
1.4.	Varmtvandsbeholder	Hvert 2. år	2005
1.5.	Sanitet	Årligt	2005
1.6.	Ventilation	Hvert 2. år	2005
1.7.	Elinstallationer	Årligt	2009-10
1.8.	Ledninger for spildevand, regnvand, dræn	Årligt	2005

5.2 Fællesarealer (Vej Park)

	Komponent	Bygnings-syn	1. planlagte vedligeholdelse
2.1.	Kørbanebefæstelse	Hvert 2. år	2007-08?
2.2.	Stiarealer	Hvert 2. år	2010?
2.3.	P-båse	Hvert 2. år	2009?
2.4.	Udvendig fællesbelysning	Årligt	2005?

5.3 Bygninger, udvendigt (Bygningsudvalg)

	Komponent	Bygnings-syn	1. planlagte vedligeholdelse
3.1.	Fundament og sokkel	Hvert 2. år	2008
3.2.	Murværk	Årligt	2013-15
3.3.	Tagoverflader	Årligt	2015-16
3.4.	Tagrender og nedløbsrør	Årligt	2008
3.5.	Udhuse, vognporte og træværk	Årligt	2007
3.6.	Udvendige døre og vinduer	Hvert 3. år	2010-13
3.7.	Vindskeder og tagudhæng	Årligt	2008 og 12-13

5.4 Fælleshuset (Fælleshusudvalg)

.	Komponent	Bygnings- syn	1. planlagte vedligeholdelse
4.1.	Fælleshus	Årligt	2005

6 Skemaer over de enkelte bygningsdele

Alle beløbsangivelser i de følgende skemaer er cirka – beløb

Note a. Oprindelige beløb fra 2005 er reguleret ift. nettopristal 2006-2018 = 18.3 % og efterfølgende reguleret ift. Nettopristal 2018 – 2022 = 14,7 %

(Januar 2018, 101,3 – December 2022, 116,0 = 14,7%)

(Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

Beløb er rundet op/ned til hele kr.

A/B Margrethehåbsparken
Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	
B.udv.		

1.1 Indvendige Gulvafløb

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

Levetid	30 – 50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses-interval	5 år ?	Første vedligehold	2009
---------	------------	-------------------	------	---------------------------	-----------	--------------------	------

Ansvar:	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Almindelig rengøring og rensning	x			
Spuling, 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). Spuling og reparationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør. Behov for spuling forventes at kunne opstå med regelmæssige mellemrum.

Eventuelle videnspersoner: Bygningsudvalg

Henvisninger: Vejledning i oprensning af gulvrister, vedlægges. B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2A

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse			20.598,45	4.119,69

(Indvendig vedligeholdelse som er beboers ansvar).

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Vedligeholdelse

Dato Navn

Udarbejdet 02.04.05 BLU

Revideret 01.11.18 MSJ

Revideret 01.02.23 MSJ

Revideret 02.08.2026
B.udv

1.2 Varmeinstallationer

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

Levetid	30-50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses-interval	7-9 år	Første vedligehold	2011/13
	?						

Ansvar:	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: Retningslinier 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 skal udskiftes ca. hvert 8-10 år Trykbeholder udskiftes ca. hvert 6-8 år

Eventuelle videnspersoner: Bygningsudvalg

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Udskiftning af:				
Varmeinstallationer	29 stk.	1.116,64	31.840,29	11.695,23
Cirkulationspumpe	29 stk.	400,00	10.452,78	3.537,81
Trykbeholder	29 stk.	6.000,00	174.000,00	1.161,42
*Varmeveksler	29 stk.			19.333,33
Øvrigt vedligehold				3.558,91
I alt				

Bemærkninger til budget:

Vedligeholdelse er skønnet.

**** Anslået aktuel dagspris**

Note a.

*Varmeveksler i unit, beløb er anslået da den specifikke model ikke findes på markedet! (Skal indsættes i skemaet)

1.3 Vandinstallationer

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

Levetid	30-40 år ?	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2009
---------	---------------	-------------------	------	-------------------------------	------	--------------------	------

Ansvar:	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. Hovedstopphanen er placeret under blå dæksel uden for boligen. Vandværket administrerer forsyningsledningen til og med stopphanen. (Det er oplyst fra FORS at vandinstallationer er private og de kun har ansvar til position ud for nr. 58). 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. Afspæringsventiler skal betjenes én gang om året af beboerne (andelsboligforeningen).

Eventuelle videnspersoner:

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse			20.691,95	4.138,39

(Indvendig vedligeholdelse som er beboers ansvar).

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 5.

Note a.

A/B Margrethehåbsparken
Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	03.09.06	AH
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

1.4 Varmtvandsbeholder

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.4.	Varmtvandsbeholder (Nilan)
-------------	---	-------------------------	-------------	------	----------------------------

Levetid	30 år *Nilan ca. 20 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2005
---------	---------------------------------	-------------------	------	-------------------------------	------	--------------------	------

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

Specifikation: Varmtvandsbeholder, Nilan type VGU 250 m. spiral.

Eftersyn: 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: Sikkerhedsventiler og udluftningsventiler på varmtvandsbeholder afprøves/kontrolleres

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe, afsnit 2C, Brugermappe, Poul Sejr Nielsen A/S

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	á kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	29	*520,11	15.083,25	3.016,65

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 5.

* Der er på nuværende tidspunkt udskiftet 11 anlæg.

Note a.

* *Pris urealistisk*

A/B Margrethehåbsparken

Vedligeholdelse

Dato Navn

Udarbejdet 02.04.05 BLU

Revideret 01.11.18 MSJ

Revideret 01.02.23 MSJ

Revideret 02.08.2026 B.udv.

1.5 Sanitet

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Under gruppe	1.5.	Sanitet
-------------	---	-------------------------	--------------	------	---------

Levetid	20-40 år ?	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	1 år	Første vedligehold	2005
---------	---------------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	------

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

Eventuelle videnspersoner: Bygningsudvalg

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

Der er ikke fuld overensstemmelse mellem disse beskrivelser.

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse				5.492,92

(Indvendig vedligeholdelse som er beboers ansvar).

Bemærkninger til budget:

Vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 5.

Note a.

Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	03.09.06	AH
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

1.6 Ventilation

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Under gruppe	1.6.	Ventilation
-------------	---	-------------------------	--------------	------	-------------

Levetid	15 –30 år ?	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelses- interval	Se tabel	Første vedligehold	2005
---------	----------------	-------------------	------	----------------------------	----------	--------------------	------

Ansvar: AB Margrethehåbsparken	1. Beboerne ("kan")	2. Fagfolk ("bør")	3. Fagfolk ("skal")	4. Autorisation
Udførelse				
Udskiftning/vask af filtre	X			
Service			X	
Reparationer			X	

Specifikation: Ventilationsanlægget er af fabrikat Nilan. Brugsvandsvarmepumpe type VGU 250. Anlægget består af et udsugnings- og varmegenindvindings aggregat med brugsvandsproduktion. Udsugning i alle rum undtagen entré.

Eftersyn: Jfr. tilbud fra Nilan Service Center om rensning og kontrol (tilbud vedlagt)

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 opvaskemaskinen) hver 3. måned. Andelsboligforeningen har anskaffet et lager af filtre. Nilan oplyser at pumpen i anlægget skal udskiftes om ca. 15 år. Rør m.v. kan holde længere tid.

Eventuelle videnspersoner: Bygningsudvalg

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

Vejledning vedr. udskiftning af filtre udarbejdet af andelsboligforeningen

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Eftersyn (2. år)	29	*960,53	*27.855,46	*13.927,73
Udskiftning af filtre (3. år)	29	202,88	5.883,54	1.961,18
Reparationer, løbende				2.762,84
Udskiftning af pumpe (15. år)	29	*686,62	*19.911,83	*1.373,23
I alt				20.137,97

Bemærkninger til budget:

Tilbud fra Nilan Service Center af 2022 om eftersyn. Oplysninger fra leverandøren.

*Note a. * Pris urealistisk*

A/B Margrethehåbsparken
Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

1.7 El- installationer

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.7.	El-installationer
-------------	---	-------------------------	-------------	------	-------------------

Levetid	50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2009-10
---------	-------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	---------

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

Specifikation: Måler er placeret i teknikskabet i bryggerset. Udvendige lamper af mærket Equator el nr. 54.45.213.004 Kontakter er model Fuga – individuelle afvigelser Oplysningerne i B&N's vedligeholdelsesmappe er ikke fuldt ud korrekte.

Eftersyn: HPFI-afbrydere afprøves mindst én gang årligt. Forudsættes foretaget af beboerne (andelsboligforeningen) Vejledning vedr. halogenlys over spejl i badeværelse.?

Vedligeholdelse: Udskiftning af beskadigede kontakter og armaturer efter behov.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse			54.924,15	10.984,83

(Indvendig vedligeholdelse som er beboers ansvar).

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

1.8 Ledninger for spildevand, regnvand og omfangsdræn

Hovedgruppe	1	Tekniske installationer	Undergruppe	1.8.	Ledninger, spildevand mv.
-------------	---	-------------------------	-------------	------	---------------------------

Levetid	30-80 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses-interval	1 år	Første vedligehold	2005
---------	----------	-------------------	------	---------------------------	------	--------------------	------

Ansvar:	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.

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 oprenses, Trykspuling udføres af autoriseret VVS-installatør. Følgende foretages af beboerne (andelsboligforeningen). Tagnedløbsbrønde renses 2 gange årligt for blade samtidig med rensning af tagrender. Brønddæksler friholdes for tilgroning

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse				2.740,45

Bemærkninger til budget:

Baseret på ABF eksempel på Driftsplan.

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Dato Navn

Vedligeholdelse

Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

2.1 Kørbanefæstelse

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Undergruppe	2.1.	Kørbanefæstelse
-------------	---	---------------	-------------	------	-----------------

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2007-08
---------	----------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	---------

Ansvar: AB Margrethehåbsparken	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 asfalt-firma opretter lunger og buler samt udbedrer sætninger. Kantsten oprettes.

Eventuelle videnspersoner: (Vej og Park))

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

V&S Byggedata, afsnit 23 vedligehold.

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr. pr. interval	Udgift kr. pr. ved. hold interval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	1.835 m ²	22,26	40.852,85	8.170,57

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

2.2 Stiarealer

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

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2010
---------	----------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	------

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

Specifikation: Grå belægnings sten/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 brobelægningsgrus i 2-3 cm. Fuger efterfyldes med strandsand.

Eventuelle videnspersoner: (Vej og Park)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelses interval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	610 m ²	34,41	20.988,05	4.197,61

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken
Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

2.3 P- båse

Hovedgruppe	2	Fællesarealer	Under gruppe	2.3.	P- båse
-------------	---	---------------	--------------	------	---------

Levetid	20-40 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2009
---------	----------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	------

Ansvar: AB Margrethehåbsparken	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 brolægningssgrus iblandet 50% muld. Der udsås græs.

Eventuelle videnspersoner: (Vej og Park)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	480 m ²	34.41	16.515,20	3.303,04

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv.

2.4 Udvendig fællesbelysning, postkasser mv.

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

Levetid	40 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	1 år	Første vedligehold	2005
---------	-------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	------

Ansvar:	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)

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg/Vel og Park)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse				2.746,46

Bemærkninger til budget:

Baseret på ABF eksempel på Driftsplan (belysning)

Skøn ved udskiftning af postkasser og skilte.

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Dato Navn

Vedligeholdelse

Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv

2.5 Grønne områder

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

Levetid		Eftersynsinterval		Vedligeholdelses- interval		Første vedligehold	
---------	--	-------------------	--	----------------------------	--	--------------------	--

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

Specifikation: Løbende vedligehold af fælles grønne områder og af "Lunden".

Eftersyn: For udgåede træer, buske mv

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

Eventuelle videnspersoner: (Vej og Park)

Henvisninger:

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinter- val	Gennemsnitlig udgift pr. år
Eftersyn				
Vedligeholdelse				1.373,23
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.

Note a.

Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv

3.1 Fundament og sokkel

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

Levetid	60-120 år	Eftersynsinterval	2 år	Vedl. interval	5 år	Første vedligehold	2008
	?						

Ansvar:	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 fornyes hyppigere end svarende til levetiden.

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.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3A

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	Å kr. pr. interval	Udgift pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	700 m ²	19,23	13.459,10	2.691,82

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Dato Navn

Vedligeholdelse

Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv

3.2 Murværk

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

Levetid	60-120 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedl. interval	10 år	Første vedligehold	2013-15
	?						

Ansvar:	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: Ud kradsning af porøse fuger ca. 1-2 cm ind, og fugning på ny.

Udskiftning af revnede/frostsprængte sten.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3B

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	Å kr. pr. interval	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	1.400 m ²	307,28	430.184,40	43.018,44

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken
Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv

3.3 Tagoverflader

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

Levetid	30-60 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	10 år	Første vedligehold	2015-16
---------	----------	-------------------	------	----------------------------	-------	--------------------	---------

Ansvar:	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. Boltesamlinger efterspændes. Mos dannelser fjernes. Løs tagrygningsinddækning reparerer.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr. pr. interval	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vedligeholdelse	3.900 m ²	110,30	430.180,00	43.018,44.

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Vedligeholdelse

	Dato	Navn
Udarbejdet	02.04.05	BLU
Revideret	01.11.18	MSJ
Revideret	01.02.23	MSJ
Revideret	02.08.2026	B.udv

3.4 Tagrender og nedløbsrør

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

Levetid	30-40 år ?	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	5 år	Første vedligehold	2008
---------	---------------	-------------------	------	-------------------------------	------	--------------------	------

Ansvar:	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

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.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

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

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinter- val	Gennemsnitlig ud- gift kr. pr. år
	900 lbm	27,32	24.590,65	4.918,13
I alt				

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

A/B Margrethehåbsparken

Vedligeholdelse

Dato Navn

Udarbejdet 02.04.05 BLU

Revideret 01.11.18 MSJ

Revideret 01.02.23 MSJ

Revideret 02.08.2026 B.udv

3.5 Udhuse m.v.

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

Levetid	20-50 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	3 år	Første vedligehold	2006
---------	----------	-------------------	------	----------------------------	------	--------------------	------

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

Specifikation: Udhuse, vognporte og fælleshusets gavle 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 op sprøjt 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.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

Henvisninger: B&N's vedligeholdelsesmappe afsnit 3D

Budget: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelses- interval	Gennemsnitlig ud- gift kr. pr. år
	360 m ²	46,96	16.905,15	5.635,05

(Det er besluttet af beboerne, at vedligeholdelse er beboers ansvar).

Bemærkninger til budget:

Der er kun regnet med materiale udgift vedr. behandling med træbeskyttelse. Materialeprisen er vurderet på grundlag af V&S Byggedata afsnit 41

Note a.

3.6 Udvendige døre og vinduer

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

Levetid	30 ?	Eftersynsinterval	3 år	Vedligeholdelses- interval	7 - 10 år	Første vedligehold	2010/13
---------	---------	-------------------	------	-------------------------------	-----------	--------------------	---------

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

Specifikation: Fabrikat Rationel. Vacumimprægnerede, hvidmalede rammer og karme, med 2 lag vandbaseret maling. Energiglas. Yderlås af type Assa med Ruko cylinderlås. 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. Lås 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: Vandbaseret alkyd, glans 30-40, RAL 9010.

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

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

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: (Revideret Nettoprisindex okt. 2025 122,6 jf. skema)

	Mængde/antal	á kr.	Udgift pr. vedligeholdelsesinter- val	Gennemsnitlig ud- gift kr. pr. år
Vedligehold			*19.255,50	*2.750,51
*Reparationer?	244 enheder	2.750,50	671.122,10	67.112,21
I alt				69.862,72

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.

*Note a. * Pris urealistisk vedligehold dvs. malerarbejde mm. udgør ca. 350.000 i perioden!*

3.7 Vindskeder og tagudhæng

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

Levetid	5-10 år	Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses- interval	3-7 år	Første vedligehold	2008 og 12/13
---------	---------	-------------------	------	----------------------------	--------	--------------------	---------------

Ansvar:	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.

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

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

Malingstype: Superdækkende træbeskyttelse Nordsjö Tinova VX Hvid 51243 glans 20 halvmat.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg)

Henvisninger: Er ikke omtalt i B&N's vedligeholdelseshåndbog. Oplysninger om malingstype er indhentet hos maler af Anker Hedegaard.

Budget: (Revideret Nettoprisindex 2026 121,5 jf. skema)

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelsesinterval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Vindskeder. mm	Ca. 90 m ² / ca. *800 m ²	*292,57	*234.053,33	*33.436,19
I alt				33436,19

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.

Note a.

*Vedligeholdelsesinterval for tagudhæng 30 – 40 år?

*Vedligeholdelsesinterval for vindskeder 7-10 år?

4.1 Fælleshus

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

Levetid		Eftersynsinterval	1 år	Vedligeholdelses-interval	Løbende	Første vedligehold	2005
---------	--	-------------------	------	---------------------------	---------	--------------------	------

Ansvar:	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. Løbende vedligeholdelse, (men ikke udskiftning) af hårde hvidevarer.

Eventuelle videnspersoner: (Bygningsudvalg) (maling af vægge, lakering af gulve mv)

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

Budget: *Vedligeholdelsesinterval for tagudhæng 30 – 40 år?

	Mængde/antal	å kr.	Udgift kr. pr. vedligeholdelses-interval	Gennemsnitlig udgift kr. pr. år
Indvendig vedligeholdelse			56.295	5.629,54
5 års eftersyn			13.104,80	2.620,96
Reserve akut				6.552,39
				14.802,85

Bemærkninger til budget:

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

Note a.

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 ridsen, der bliver slebet).

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 ridsen 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 vandlåse	Årligt Efter behov!	
1.2	Varmeinstallationer	Afprøvning af sikkerhedsventiler og kontrol af driftstryk	2-3 gange årligt	
1.3	Vandinstallationer	Afspærringsventiler betjenes	Hvert år	
1.4	Varmtvandsbeholder	Kontrol af beholdertemperatur	Løbende	
1.5	Sanitet	Kontrol af Balofix ventil	Årligt	
1.6	Ventilation	Rengøring/vask og udskiftning af filtre	Rengøring 2-3 gange pr år Udskiftning hvert 2. år	
1.7	Elinstallationer	Afprøvning af HPFI-relæ	Årligt	
1.8	Ledninger for spildevand, spildevand, regnvand, dræn.	Rensning af tagnedløbsbrønde og brønddæksler.	2 gange årligt Efter behov!	

8.2 Fællesarealer

	Komponent	Udføres af beboerne	Gennemføres	Hjælp ønskes
2.1	Kørbanebefæstelse.	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 Efter behov!	

8.3 Udvendig

	Komponent	Udføres af beboerne	Gennemføres	Hjælp ønskes
3.1	Fundament og sokkel	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 Efter behov!	
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 Efter behov!	
3.7	Vindskeder og tagudhængsbrædder	Ingen	Hvert 3.-7. år Efter behov!	

8.4 Fælleshuset

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

Skade 1

Hovedgruppe nr.	Undergruppe nr.	Komponent

Beskrivelse af bygningssynet /Konstaterede fejl

Akut?	Planlagt?	Forsikringsskade?

Skade 2

Hovedgruppe nr.	Undergruppe nr.	Komponent

Beskrivelse af bygningssynet /Konstaterede fejl

Akut?	Planlagt?	Forsikringsskade?

Skade 3

Hovedgruppe nr.	Undergruppe nr.	Komponent

Beskrivelse af bygningssynet /Konstaterede fejl

Akut?	Planlagt?	Forsikringsskade?

Regnskabsfører anmelder til forsikringsselskab

Retningslinjer for udførelse fremgår af vedligeholdelsesplanens skemaer for de enkelte bygningsdele, samt af Husbogen.

Beskrivelse af udbedring

Tilbud/Firma/Pris	Egen vurdering

Beskrivelse af udbedring

Tilbud/Firma/Pris	Egen vurdering

Beskrivelse af udbedring

Tilbud/Firma/Pris	Egen vurdering

Ansvarlig	Godkendt af	&

Ansvarlig	Godkendt af	&

Ansvarlig	Godkendt af	&

Bygningssynet udført den: _____ af _____

10 Budget for vedligeholdelsen

I det følgende der vist en oversigt over udgifterne til vedligeholdelse af andelsboligforeningens bygninger, tekniske installationer og fællesarealer. De udgifter, der skal afholdes af den enkelte andelshaver til vedligeholdelse af boligernes indre m.v., er ikke medtaget.

Som det er omtalt i udkastet til vedligeholdelsesplan, er opgørelsen af udgifterne primært baseret på bl.a. "V&S Byggedatas" oplysninger i prisbog for renovering og drift samt i "Eksempel på Driftsplan fra ABF".

Selv om der taget hensyn til, at en del af vedligeholdelsen udføres af andelsboligforeningens medlemmer, således at alene materialeudgiften er medtaget for disse arbejder, har de gennemsnitlige årlige udgifter sneget sig op på ca. 320.000 kr. I dette beløb er der udover det oplyste i medtaget et årligt rådighedsbeløb på 80.000 kr. til akut vedligeholdelse, - det vil sige vedligeholdelsesarbejder, der ikke er forudsat, - samt et engangsbeløb til anvendelse i forbindelse med 5 års gennemgangen af byggeriet (udgift til byggesagkyndig m.v.).

Der er gennemført en kontrolberegning baseret på generelle nøgletal oplyst i V&S håndbogen for de samlede vedligeholdelsesomkostninger for rækkehuse. Beregningen viser en årlig gennemsnitsudgift på 320.000 kr. for bebyggelsen. Forskellen skyldes, at beboerne selv er forudsat at udføre en del af vedligeholdelsen, samt at beboerne selv skal afholde udgifterne i forbindelse med en stor del af den indvendige vedligeholdelse i boligene.

Det anbefales, at budgettet til bygningsvedligeholdelse på sigt fastsættes til ca. 80.000 kr. pr. år, idet budgettet naturligvis skal justeres i takt med indhentningen af erfaringer med de faktiske udgifter til vedligeholdelse.

I Tabellen og i figuren på de efterfølgende sider er vist et forløb, hvor de årlige budgetter til bygningsvedligeholdelse fremover med Nettoprisindex for oktober

Skemaerne forudsættes fremover ajourført med de realiserede beløb. (Se regneark)

Vedligeholdelsesplan_2024_2040

