

## 10 års vedligeholdelsesplan

**A/B Bøgeskoven**  
**Dyremosevej 2A-2F, 4A-4I, 6A-6C og 8A-8D**  
**4450 Jyderup**



**August 2022**

## Indholdsfortegnelse:

<b>1. Vedligeholdelsesplanen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beskrivelse af ejendommen.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ejendommens stand .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Det videre arbejde .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Tilstandsvurdering.....</b>	<b>8</b>
5.1. Tag .....	8
5.2. Tagrender og nedløb .....	9
5.3. Sokkel .....	10
5.4. Tagrum.....	11
5.5. Facader.....	13
5.6. Vinduer og døre samt omkringliggende fuger .....	14
5.7. Køkken.....	16
5.8. Vådtrum .....	17
5.9. Vand- og varmeinstallation .....	18
5.10. El.....	19
5.11. Gårdareal.....	20
<b>6. Konklusion.....</b>	<b>21</b>

## 1. Vedligeholdelsesplanen

Ejendommen er gennemgået primo august 2022 af Ingeniørfirmaet J & P, med henblik på at registrere vedligeholdelsesstanden og udarbejde en plan for den fremtidige ekstraordinære vedligeholdelse.

Der er ikke foretaget indgreb i bygningens konstruktioner for at afdække eventuelle delvist skjulte defekter.

Taget er besigtiget fra terrænet, med henblik på at vurdere tagudhængets stand og taget tæthed.

Alle nævnte priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelsen af arbejderne. Alle priser er håndværkerudgifter inkl. moms pr. primo 2022, uden afsatte beløb til uforudsete udgifter, leje af stillads/lift samt rådgivning. Priserne er udregnet på grundlag af det nuværende prisniveau.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

- Diverse oplysninger omkring ejendommens aktuelle stand, som mundtligt er oplyst under besigtigelsen den 13. juli 2022.
- BBR-ejeroplysninger.

Ved gennemgangen af bygningsdelene er der givet karakterer for, hvor vigtigt det er at udføre vedligeholdelsesarbejderne eller forbedringsarbejderne.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes tilstand:

Vurdering	Betydning
Dårlig (A)	Konstruktionen er nedbrudt og skal skiftes ud.
Normal (B)	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
God (C)	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt og fremstår i pæn stand.

## 2. Beskrivelse af ejendommen

Oplysningerne er baseret på de oplysninger, der blev givet ved besigtigelsen samt BBR-ejermeddelelsen, hvorfor afvigelser fra de faktiske forhold kan forekomme.

A/B Bøgeskoven, Dyremosevej 2A-2F, 4A-4I, 6A-C og 8A-8D, 4450 Jyderup er opført i år 2003. Bygningen er opført med murede facader med røde sten. Taget er et sadeltag på betontegl.

Foreningen består af 22 boliger som alle har et boligareal på 89 m<sup>2</sup>.

Ejendommen består af 5 blokke i 1. plan. Alle lejligheder har eget køkken og bad samt individuelle naturgaskedel.

Foreningen har løbende udført vedligeholdelse af "blokkene".

Bygningerne fremstår generelt velholdt og i almindelig stand.

Tagkonstruktionen er opbygget som et sadeltag med gitterspær og bjælkespær i stue/køkken.

<b>Arealredegørelse iflg. BBR: 5 bygninger</b>	
Bebygget areal	1958 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	1958 m <sup>2</sup>
Kælderens areal	0 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	1958 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>

Udhus og lignende er besigtiget / medtaget i nærværende rapport.

### **Varme og installationer:**

Ejendommen er tilsluttet Naturgasnettet.

Varme leveres via separate naturgaskedler som er opsat i de enkelte udhuse, som er tilknyttet hver bolig. Det varme brugsvand foregår via varmtvandsbeholder, som sidder ved siden af naturgaskedlen. Installationerne er de oprindelige.

### **Udførte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder inden for de seneste år:**

Bygningerne fremstår velholdte, dog ses der skader på undertaget og enkelte gavle, som efterfølgende beskrives nærmere.

### 3. Ejendommens stand

Ejendommen er overordnet set i normal god stand, dog med enkelte skader/fejl, som bør udbedres inden for nærmeste fremtid.

De to største nævneværdige punkter, som bør renoveres inden for en periode på 10 år;

1. Nye døre og vinduer
2. Opfugtede gavle

Udbedring af dette bør overvejes.

Det er generelt en sund ejendom med en robust klimaskærm, i form af et godt murværk og en tagkonstruktion belagt med betontegl.

Der er Mahognivinduer med elastiske fuger.

Der er udhuse ved hver bolig som er sammenbygget med "hovedbygningens" tagkonstruktionen.

Nyere ejendomme vil efter 5 - 8 år, have brug for, at der planlægges en løbende vedligeholdelse af fx fuger, vinduer, sokkel osv.. På nærværende ejendommen ses der opfugtet murværk på enkelte gavle.

Disse skader bør renoveres i planperioden for at forebygge større følgeskader og dermed nedbringe omkostningerne til den løbende vedligeholdelse. Desuden skal der påregnes vedligeholdelsesarbejde på vindues- og dørfuger samt sokkelpuds.

Se ejendommens samlede stand på skemaet på næste side.



Foto: Facade på have-side

Bygningsdel	Vurdering	Bemærkninger
Tag	Normal (B) – dårlig (B)	Tagbelægningen er udført i betontagsten og er i god stand.
Facader	Normal (B) – dårlig (A)	Murværket fremstår i almindelig stand, men der er lokale områder med opfugtede murværk
Vinduer og døre inkl. fuger	Normal (B)	De elastiske fuger under vinduerne er ikke lagt korrekt – skal være tilbagelagt. De store vinduespartier, terrassedøre og udhusedøre er fugen under bundkarmen ikke tilstrækkelig.
Soklen	Normal (B) - dårlig (A)	Der ses i sær ved enkelte gavle områder med afskallinger og revner i sokkel-pudsen.
Køkkener	God (C)	Der forefindes køkkener fra bygningens opførelsestidspunkt.
Vådtrum	God (C)	Der forefindes badeværelser fra bygningens opførelsestidspunkt.
Vand- og varmeinstallationer	God (C) - God (C)	Stigestrengene fra bygningens opførelsestidspunkt. Naturgaskedler og varmtvandsbeholder er udskiftet.
Faldstammer og afløb	God (C)	Faldstammer er fra bygningens opførelsestidspunkt.
El	God (C)	Ingen problemer.
Fællesarealer og indkørsel	Normal (B) - Normal ( B )	Flisebelægninger og græsarealer fremstår pænt og velholdt, men der er registeret enkelte sætninger i belægning ved betondæksler på stierne.

#### **4. Det videre arbejde**

Når A/B Bøgeskoven modtager rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

Ingeniørfirmaet J & P har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme, og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som foreningen beslutter der skal udføres på ejendommen.

Ydelser kan bestå af:

- Udarbejdelse af udbudsmateriale
- Indhentning af tilbud fra håndværkere/udbud og licitation
- Igangsætning af vedligeholdelsesarbejder
- Fagtilsyn og afholdelse af byggemøder under selve udførelsen
- Aflevering
- 1 års gennemgang af arbejdet

## 5. Tilstandsvurdering

### 5.1. Tag

Tagkonstruktionen er udført som et sadeltag med gitterspær og bjælkespær. Taget er udført med betontagsten.

Tagstenene ligger tilfredsstillende.



Foto: Tagflade på indgangssiden



Foto: Tagflade på indgangssiden

Inddækninger ved taghætter og rytterlys, som eftergås hvert år for utætheder.

Den samlede vurdering af tagbelægningen er, at tagene er tætte.

**Eftergang af tag bør foregå senest i år 2023:**

5.1.2 (B) Eftergang af inddækninger kr. 20.000,00



## 5.2. Tagrender og nedløb

Alle tagrender og nedløb er udført i zink og er i god stand.

Mindre utætheder regnes udført under det normale vedligeholdelsesbudget, men tagrender og nedløb forventes ikke at medføre væsentlige udgifter de kommende år.



Foto: Tagrender i pæn stand

Tagrenderne og nedløb ved tegltage fremstår i en god stand, og kræver kun en almindelig årlig gennemgang.

Tagrender ved zinktage fremstår generelt i god stand, med hænger flere steder.

**Vedligeholdelse af tagrender og nedløb bør foregå løbende, og indgår i nærværende vedligeholdelsesplan.**

**Vedligeholdelse af tagrender og nedløb bør foregå senest i år 2023:**

5.2.1 (B)	Løbende vedligeholdelse	kr.	5.000,00
-----------	-------------------------	-----	----------

### 5.3. Sokkel

Soklen er pudset lecablokke.

Sokkelpudsen er flere steder konstateret med revner og afskallinger. Der er ikke tale sætningsskader, men blot dårligt udført sokkelpuds.



Foto: Revner og afskallinger i sokkel pudsen.

Afskallingerne på sokkelpudsen skal repareres straks, ellers kræver soklen kun en almindelig årlig gennemgang.

**Eftergang af soklen bør foregå løbende, og indgår derfor ikke i nærværende vedligeholdelsesplan.**

**Reparation af afskallinger bør foregå senest i år 2023:**

5.3.1 (B)	Reparation af afskallinger på soklen	kr.	25.000,00
-----------	--------------------------------------	-----	-----------

#### 5.4. Tagrum

I hver bolig er der et tagrum over ca. ½ delen af boligen, er med adgang fra gangen via en loftlem med stige.



Foto: Sorte skjolder på undertaget

Der er registreret skimmelvækst på undertaget i flere boliger, årsagen skyldes at der tidligere var utilstrækkelig ventilering i tagrummet.

Der er etableret ekstra ventilering i tagrummet.



Foto: Ventilationsstuds i undertaget



Foto: Ingen ventilation ved lodret væg i tagrummet.

Isolering af den lodrette væg i tagrummet er udført uden hensyntagen til, at der skal være ventilationsspalte mellem isoleringen og undertaget.

I dette budgetoverslag er det kun ventilation i tagrummet som er prissat, da det ikke er muligt at vurdere ventilation i tagkonstruktionen over stue/køkken.

**Renoveringen af lofterne bør foregå senest i år 2024 - 2025:**

5.4.1 (A)	Etablering af vindspærre og tilstrækkelig ventilation i tagrummet.	kr.	200.000,00
-----------	--	-----	------------

## 5.5. Facader

Ejendommen fremstår med murede facader i røde sten. Der ses enkelte steder fugt skjolder på gavle, som følge af uhensigtsmæssigt opfugtning fra terrænet.

På flere gavle er der registeret skjolder og opfugtet murværk.



Foto: Opfugtede sokkel



Foto: Træværk som facadebeklædning.

Der er anvendt træbeklædning på en del af facaderne og på udhusene.

Træbeklædningen er generelt pæn, og der pågår en løbende vedligeholdelse af alt træværk

Gavlen mod vejen, ved skraldespandene er "beskidt" og skjoldet.



Foto: Gavl mod vejen

De konstaterede skader på facader og gavlene bør reparereres for at imødekomme risikoen for større fremtidige skader.

### **Renoveringen af facader bør foregå senest i år 2023-2026:**

5.5.1 (A) Etablering af korrekt afvanding af terrænet ved gavlene kr. 100.000,00

5.5.3 (A) Afrensning af gavlen ved skraldespandene kr. 10.000,00

### **5.6. Vinduer og døre samt omkringliggende fuger**

Vinduer og døre i boligerne er udført i Mahogni og fremstår i pæn stand.

Desuden er fugningen omkring vinduerne udført med elastiske fuger. Det er vigtigt, at være bevidst om at defekte fuger kan medføre skader på facaderne og de indvendige vægge, og det kan blive foreningens problem økonomisk, hvis skaderne udvikler sig.

Vinduerne er i pæn og vedligeholdet stand, men det bør energimæssigt overvejes at udskifte alle døre vinduer inden for de næste 10 år. Ved en udskiftning kan man opnå følgende:

- Besparelse på varmeudgiften
- Bedre lydisolering
- Bedre komfort og funktion

Rytterlys i boligerne kræver en årlig besigtigelse af en tømrer. Dette skal sikre at inddækningerne er intakte og tætte.

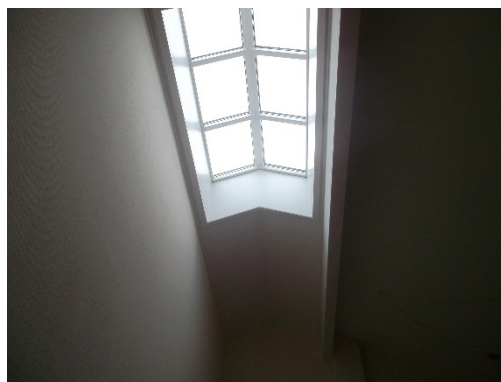


Foto: Rytterlys



Foto: Sålbænk

Flere vinduer har mos- og algebegrøning på sålbænkene. Dette kan give frost skader på sålbænkene.

Bundfugen på enkelte vinduer er ikke lagt korrekt, skal være tilbage lagt, således at vindues drypkant er blotlagt.



Foto: Elastisk fuge under et Mahogni vindue

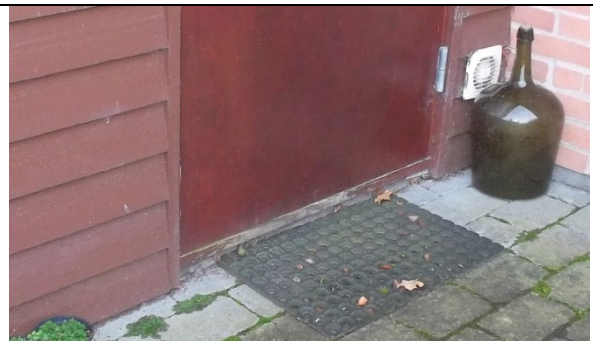


Foto: Vinduesparti mod terrassen

Der er ikke tilstrækkelig fuge under terrassepartierne og terrassedørene, dette give u hensigtsmæssigt træk i boligerne.

Dette kan kun løse ved udskiftning partierer og terrassedørene.

Bundstykket på udhusedørene er flere steder laver en belægningen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.



**Renoveringen af vinduer og døre samt omkringliggende fuger bør foregå senest i år 2023 - 2028:**

5.6.1	(B)	Årlig eftergang af rytterlys – udvendigt	kr.	35.000,00
5.6.2	(B)	Afrensning af sålbænkene	kr.	5.000,00
5.6.3	(B)	Årlig eftergang af elastiske fuger	kr.	5.000,00
5.6.4	(B)	Udskiftning af dør og vinduer samt rytterlys i hele bebyggelsen	kr.	4.500.000,00

### 5.7. Køkken

De besigtigede køkkener er i pæn stand.

Køkkenerne er funktionelle og i orden, og der blev ikke konstateret mangler i forbindelse med afløb eller lignende.

Køkkener forventes ikke, at give anledning til ekstra vedligeholdelsesudgifter i de kommende 10 år.





### 5.8. Vådrum

Vådrummene fremstår alle i pænere stand og er alle funktionelle.

Der blev i de besigtigede baderum konstateret tætte gummifuger. Alle badeværelser bør løbende eftergås for defekte fuger, således at selv mindre lækager omgående bliver udbedret.

Udgifter til reovering af baderum forventes afholdt af de enkelte beboere, og er derfor ikke prissat i nærværende rapport.

Badeværelserne virkede i orden, og forventes ikke at give anledning til ekstra vedligeholdelsesudgifter i de kommende 10 år.



### 5.9. Vand- og varmeinstallation

Boligerne har individuelle centralvarmeanlæg der er forsynet via gaskedler.

Installationer i køkken og badeværelser er de oprindelige installationer.

Der er monteret nye naturgaskedlerne og varmtvandsbeholder i alle boligerne. Det er vigtigt at der løbende udføres de nødvendige obligatoriske service- og vedligeholdelsesarbejder.

Varmeanlæg samt brugsvandsledninger er ikke gennemgået nærmere, og der er oplyst at formanden løbende reparerer fejl på anlæggene.



Foto: Naturgaskedel

Det anbefales, at der gennemføres et serviceeftersyn af en autoriseret VVS montør hvert andet år og denne omkostning afholdes af andelsboligforeningen.

#### **Løbende vedligeholdelse bør foregå senest i år 2023:**

5.9.1	(B)	Hvert andet år - service af naturgaskedlerne	kr.	10.000,00
-------	-----	--	-----	-----------

**5.10. EI**

I boligerne er el-tavlen monteret i udhuset ved siden af gaskedlen. Installationer er fra opførelsestidspunktet.

Elinstallationerne i ejendommene fremstår uden problemer.

### 5.11. Gårdareal

Fællesarealerne mellem bygningerne er forsynet med betonfliser på stier og parkeringspladser samt græsarealer imellem blokkene.

Der er enkelte steder konstateret sætning i belægningen omkring betondækslerne. Dette kan give en unødigt risiko for at andelshaverne kan komme til skade ved disse sætninger ( faldskader ).



Foto: Belægning

**Renoveringen af belægning bør foregå senest i år 2023 - 2025:**

5.11.2 (B)	Opretning af belægningen	kr.	50.000,00
------------	--------------------------	-----	-----------

## **6. Konklusion**

På baggrund af de vurderinger, der er fremkommet i nærværende rapport, er der opstillet et 10-års budget, som er vedlagt rapporten.

Ventilering ved tagfoden i tagrummene bør gennemføres indenfor nær tid for at undgå en udvikling af skaderne.

Udskiftning af døre og vinduer bør gennemføres indenfor de næste 5 - 6 år.

Med venlig hilsen  
Ingeniørfirmaet J & P

Bo Jensen