

Vedligeholdelsesplan

Falen 47-61, 5000 Odense

50 boliger

Dato 30.05.2022



Novus Tegnestue ApS

Nordre Strandvej 77, DK 8240 Risskov | +45 42 52 17 52 | mail@novustegnestue.dk | www.novustegnestue.dk
CVR nr.: 34616809 | Reg. Nr. 9070 Konto nr. 2073263983

Indhold

1. Ejendomsdata	3
2. Formål	3
3. Vedligeholdelsesrapport	4
4. Oversigt over udgifter til udbedringer	12



Oversigtskort

1. Ejendomsdata

Beliggenhed	Falen 47-61, 5500 Odense C
Ejerlav	Vestermarken, Odense Jorder
Matrikelnumre	1s
Zone	Byzone
Ejendommene benyttes til	Bolig
Opført år	1980
Matrikulært areal	13.042 m ²
Antal bygninger	14 stk. inkl. skure
Bebygget areal	2.191 m ²
Boligareal jf. BBR	4.336 m ²
Erhvervsareal	417 m ² (jf. salgsopstilling)
Kælderareal	854 m ² (jf. BBR)
Samlet erhvervsareal	417 m ² (fra salgsopstilling)
Etager	2 ½
Andre bygningers areal	537 m ² (skure og parkering)

2. Formål

Formålet med vedligeholdelsesplanen er at få et samlet overblik over, hvilke vedligeholdelsesmæssige tiltag der planlægges udført over de næste 10 år.

Administrator vil årligt udarbejde eller revidere ejendommens vedligeholdelsesplan og efterfølgende gennemgå oplægget med beboerrepræsentationen på ejendommen. Hvert år senest den 1. juli vil den endelige vedligeholdelsesplan foreligge for beboerrepræsentationen, så der altid er en 10-årig vedligeholdelsesplan tilgængelig.

I rapporten fremgår en generel beskrivelse af hver bygningsdel, en vurdering af tilstanden, og om der skal fortages nogen arbejder de næste 10 år.

Der er en økonomisk oversigt tilknyttet rapporten, som viser, hvornår arbejdet forventes udført og en anslået pris.

Vedligeholdelsesplanen omfatter større, forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte de planlagte arbejder, som skønnes nødvendige for at opretholde ejendommen i en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Vedligeholdelsesplanen omfatter ikke arbejder, som alene har karakter af indvendig vedligeholdelse, samt almindelig løbende vedligeholdelse.

Der henvises i øvrigt til BEK nr. 28 af 8/1 2016, Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

3. Vedligeholdelsesrapport

Tagkonstruktion



Tagkonstruktionen er etableret som saddeltag med gul vingetegl med undertag i blød banevare. Kviste er udført med tagpap på tag og eternit på flunker. Tagvinduer udført med Velux vinduer i varierende størrelser. Tagrender er zink.

Tagbelægningen er udskiftet i 2017.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Facader



Facader og gavle er opført i teglsten med bagmur i betonelementer med hulmursisolering. Vindues- og døråbninger er udført med almindelige tegloverligger.

Facaden fremstår pæn og velvedligeholdt stand. Der foretages løbende udskiftning af tegloverligger som er frostsprængte og omfugning ved områder som kræver reparation.

Der er planlagt vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

Vinduer

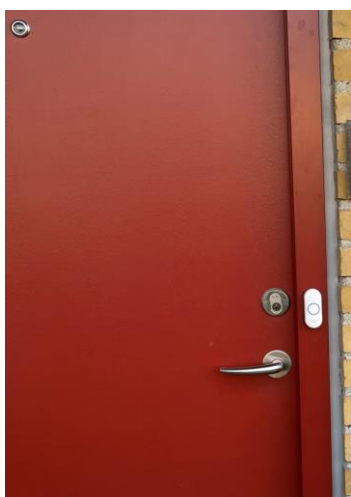


Vinduer i facaden er udført som træ-alupartier som er monteret fra 2009-2010. Terrasse parti er ældre træpartier, men er delvist udskiftet til træ-alu partier.

Ejendommens vinduer fremstår generelt vel vedligeholdte.

Der er planlagt mindre vedligehold af terrassepartier i den kommende 10-års periode.

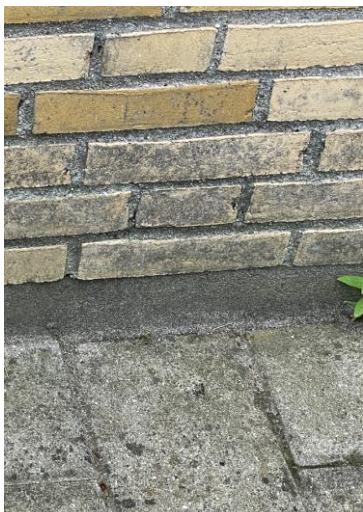
Entrédøre



Entrédøre til boliger er udført med malet træplader i alukarm. Dørene er indadgående og aflåst med systemlås. Døre til fællesrum er ikke udskiftet.

Yderdøre er løbende udskiftet, og derfor er der ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

Sokkel



Sokler/kælderydervægge er udført i beton og afsluttet med lecablok ved terræn.

Der er konstateret enkelte revner og mindre nødvendige udbedringer på soklerne.

Der er planlagt udskiftning af terrassepartier i den kommende 10-års periode.

Kælder / Fundamenter



Kælder er udført med støbte, glittede kælderdek, støbte udvendige og indvendige betonvægge. I kælder er der pulterrum opført med brædde- og pladebeklædning .

Ejendommens kælder er pæn og præsentabel og i meget god vedligeholdelsesmæssig stand.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Trapper / Altangange



Udvendige trapper er fremstillet i beton elementer som er indmuret. Håndliste i rødmaledet træ. Værn som murværk og træ med hvid eternit plade.

Trapper fremstår generelt i god stand. Der er dog begyndende betonskader og korrosion på stål vederlag til trin.

Der er planlagt løbende vedligehold af beton og beslag i den kommende 10-års periode.

Altan



Ejendommen er udført med indeliggende altaner, der er udført af præfabrikeret betonelementer. Med værn af træ og eternit plader.

Altanerne er i god stand, dog er gelænder i mindre god stand.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Etageadskillelser



Etageadskillelser er udført i præfabrikeret Lecabeton elementer. I Boligerne er der lavet trælofter, som er hvidmalet. Trægulvene i lejlighederne er lagt på betongulv med forarm som underlag.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Køkken



Inventar er fra byggeriets opførelse dog er der enkelte steder skiftet låger. Køkkener er generelt i god og funktionel stand.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Bad



Inventar er fra byggeriets opførelse. Dog er der enkelte steder skiftet låger. Badeværelser er generelt i god og funktionel stand.

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Installationer



Ejendommens installationer er generelt udført i gode og gedigne materialer og ses umiddelbart velvedligeholdte.

Vand og varme er placeret i teknikrum i kælders. Udsugning er placeret i tagrum. Kloak og afløb virker efter hensigten.

Installationerne er i god stand og bliver løbende vedligeholdt og serviceret. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

Udearealer - Hegn



Ejendommens fællesarealer er opført med parkeringsarealer, Bøgehække, grønmalede hegn. Ligeledes fælles have med græsarealer og legeplads. Fortov og terrasser er udført med betonfliser.

Bede og hækbeplantning forekommer velvedligeholdt, og der foretages løbende vedligeholdelse af hegn omkring terrasser i terræn.

Der er derfor afsat penge til vedligehold af hegn i den kommende 10-års periode.

Skure / Carporte



Ejendommens skuer og garager er opført i træ med træbeklædning.

Ejendommens skuer og garager bliver løbende vedligeholdt. Der er afsat penge til vedligehold af facader i den kommende 10-års periode.

Vaskeri



Fælles vaskerum består af 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler. Vaskeriet har centralt kort betalingsanlæg.

Maskiner og installationer er udskiftet i 2017 på en leasing aftale.

Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

4. Oversigt over udgifter til udbedringer

Nr.	Bygningsdele	Arbejder	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Tagkonstruktion												
2	Facader	Omfugning & udskiftning af overliggere		30.000			30.000			30.000			30.000
3	Vinduer	Vedligehold - træ terrassedøre			20.000			20.000			20.000		
4	Entredøre												
5	Sokkel	Løbende reparation	15.000		20.000		20.000		20.000		20.000		
6	Kælder / Fundamenter												
7	Trapper / Altangange	Beton reparation, beslag vedligehold & fuger	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
8	Altan												
9	Etageadskillelser												
10	Køkken												
11	Bad												
12	Installationer												
13	Udearealer - Hegn	Vedligehold stolper og maling		35.000			35.000			35.000			35.000
14	Skure - Carporte	Vedligehold beklædning og maling	60.000			60.000			60.000				60.000
15	Vaskeri												
	I alt		105.000	85.000	60.000	80.000	105.000	40.000	100.000	85.000	60.000	20.000	145.000