

VEDLIGEHOLDELSPLAN

UDVENDIGE FORHOLD

Falen 47-61 (ulige numre)

5000 Odense



55 boliger

Rapport udfærdiget den 23.06.2023

Novus Tegnesteue 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

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	FORMÅL	3
2.	EJENDOMSDATA	5
3.	OVERSIGT	6
4.	ØKONOMISK OVERSIGT	7
5.	TILSTANDSRAPPORT.....	8
5.01	SOKKEL	9
5.02	TUNGE YDERVÆGGE	10
5.04	VINDUER OG DØRE	11
5.05	TAGBELÆGNING.....	12
5.06	INDDÆKNINGER, TAGRENDER OG NEDLØB.....	13
5.07	ALTANER.....	14
5.08	TRAPPER.....	15
5.09	INSTALLATIONER	16
5.10	SKURE OG CARPORTE.....	17
5.11	UDVENDIG BELÆGNING	18
5.12	UDVENDIG INVENTAR	19

1. FORMÅL

Formålet med vedligeholdelsesplanen er; at få et samlet overblik over hvilke udvendige vedligeholdelsesmæssige tiltag, der planlægges udført over en 10. årig periode.

Administrator vil årligt udarbejde eller revidere ejendommens vedligeholdelsesplan, som efterfølgende opdateres årligt. Den reviderede 10-årig vedligeholdelsesplan skal være tilgængelig senest d. 1. juli.

- Rapporten indeholder en tilstandsoversigt med en generel beskrivelse af hver bygningsdel, samt en vurdering af omfanget for konkrete vedligeholdelsestiltag de næste 10 år.

Det konkrete vedligeholdelsesarbejde af bygningsdele skal altid udføres efter leverandørens foreskrifter.

Omfanget af vedligehold er opdelt i vedligehold (V) og forbedring (F), hvilke fremgår i det efterfølgende vedligeholdelsesbudget i økonomioversigten.

 Vedligehold (V) omfatter periodisk vedligehold, der traditionelt omfatter forbyggende nedbrydelse af bygningsdelen, og har til formål at forlænge levetiden, udseende og funktion.

 Forbedring (F) omfatter opretningsarbejder, som opståede bygningsskader og udskiftning af nedslidte bygningsdele, for at sikre de tilstødende konstruktioner mod følgeskader. Der er i rapporten ikke taget stilling til, hvorvidt bygningsdelen bør moderniseres eller suppleres med nye tekniske faciliteter. Opretningskader bør prioriteres og udføres snarest.

- Den økonomiske oversigt som er tilknyttet rapporten, viser hvornår vedligeholdelsesarbejdet forventes udført og en anslået pris. Økonomioversigten angiver herudover de prioriterede arbejdsopgaver (F) og vedligehold (V), og øvrige forhold som bør sikres i relation hertil.
- Hensættelser giver mulighed for at ejer kan afsætte beløb til fremtidige udskiftninger af bygningsdele og installationer, som har en begrænset levetid.
Hensættelser er ikke en del af nærværende rapport, men er et værktøj for fremtidig udskiftning.

GENERELT:

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 almindelig løbende drift, såsom smøring af gående hængsler, gartner arbejder, fejning og rydning af fællesarealer, alm. vicevært-arbejder m.v.

BESIGTIGELSE:

Ejendommen er visuelt gennemgået for skader og mangler.

Besigtigelse omfatter udvendige bygningsdele og fællesarealer, hvor ikke andet er aftalt.

Der er kun foretaget vurdering af de bygningsdele, og områder, som kan besigtiges frit og uden brug af værktøj til demontering, og ved brug af stillads, stige og lift m.v. Til orientering er dog anvendt mindre trappestige til adgang over eksempelvis lavtstående tage over carporte, og hvor det er vurderet risikofrit at foretage inspektion.

Falen 47-61 _ Odense

Der er ikke undersøgt om de besigtigede bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer, såsom f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.v. – herunder vurderet økonomi forbundet med eventuelle miljøundersøgelser, samt håndtering af bortskaffelse af ovennævnte stoffer.

Der kan dog være områder, under den visuelle inspektion, hvor der mistænkes at der kan være mulighed for at bygningsdele indeholder miljøfarlige stoffer. Disse forhold vil i så fald være kommenteret i rapporten, men vil uanset omfanget - bero på en nærmere undersøgelse.

Der henvises i øvrigt til BEK nr. 752 af 30/05/2022, Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

PRISER:

Alle priser, som er estimeret, er ekskl. moms, hvor intet andet er nævnt.

Priserne er baseret på Novus erfaringspriser for alm. udbedringsarbejder og vedligehold.

Priser er kalkuleret ud fra prisindeks ved tidspunktet for rapportens udførelse.

De endelige udførelsespriser kan først fastlægges efter indhentning af tilbud fra entreprenører og rådgivere til de givne opgaver.

Da priser kan variere alt efter landsdel, entreprenørers dækningsbidrag og listepreiser på materialer gøres opmærksom på, at Novus Tegnstue ApS ikke kan gøres ansvarlig for at indhentede pristilbud er i overensstemmelse med nærværende vedligeholdelsesbudget.

BBR

Bygningsdata er hentet fra Bygnings-, og boligregistret (BBR). Såfremt at der er fejl i disse data, påhviler det ejendomsejer at få disse rettet i BBR registret.

2. 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)
Etagér	2 ½
Andre bygningers areal	537 m ² (skure og parkering)

BESKRIVELSE

Området består af etageboliger og delvis kælder, som er opført i gule tegl-, og tagsten.

Tagkonstruktionen er etableret som saddeltag med gule 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 og nedløb er i zink.

Tagbelægningen er udskiftet i 2017. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder på taget inden for den kommende 10-års periode.

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

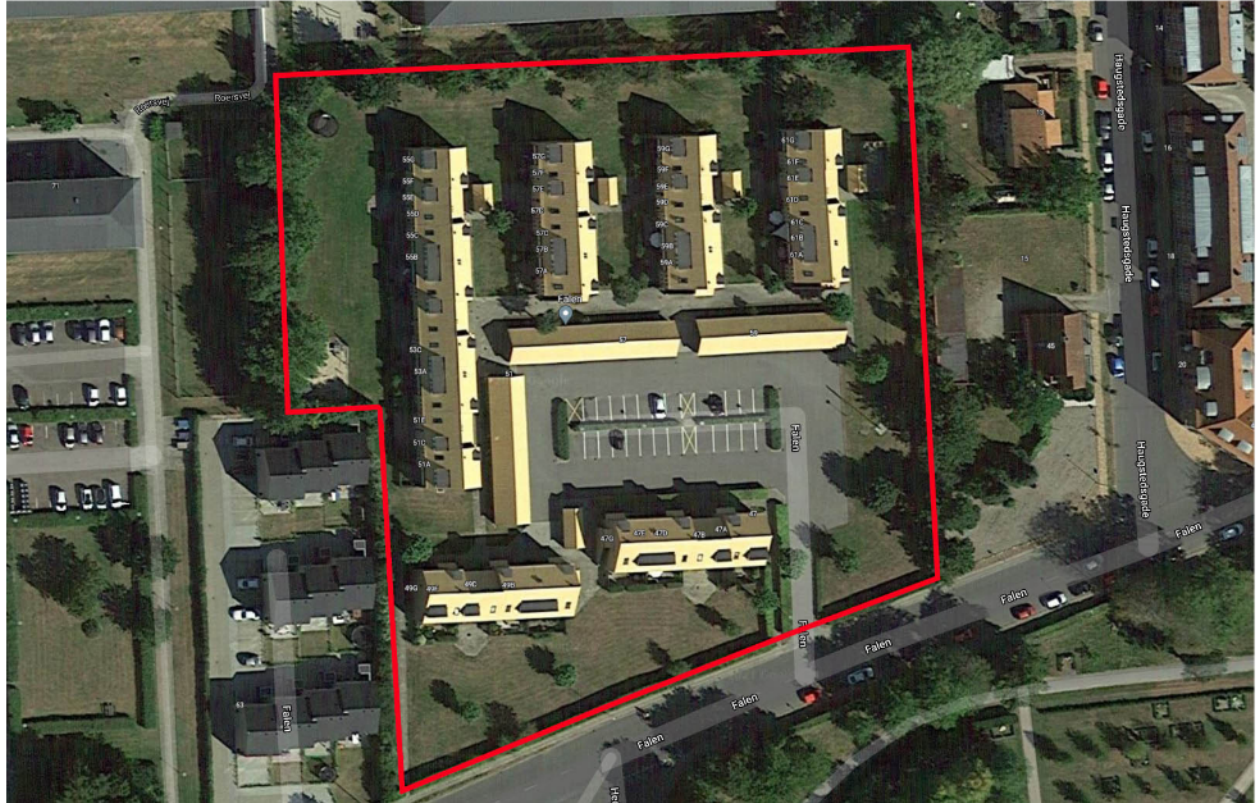
Vinduer og døre er udført som træ-alupartier som er monteret fra 2009-2010.

Facaden fremstår generelt i pæn og velvedligeholdet stand.

Sokkel er udført i armeret beton og afsluttet med pudset letklinke-blokke mod terræn.

Udvendige trapper og overdækkede altaner er fremstillet i betonelementer.

3. OVERSIGT



[illegible]

5. TILSTANDSRAPPORT

Registreringsoversigten angiver en overordnet opdeling af bygningsdele, som dog kun er udfyldt i skemaer hvor det har relevans og forefindes i bygningen og/eller i området.

REGISTRERINGSOVERSIGT

UDVENDIGE FORHOLD

01 SOKKEL

02 TUNGE YDERVÆGGE

03 LETTE YDERVÆGGE - *(ikke aktuelt i nærværende projekt)*

04 VINDUER OG DØRE

05 TAGBELÆGNING

06 INDDÆKNINGER, TAGRENDER OG NEDLØB

07 ALTANER

08 TRAPPER

09 INSTALLATIONER

10 SKURE OG CARPORTE

11 UDVENDIG BELÆGNING

12 UDVENDIG INVENTAR

INDVENDIGE FORHOLD

Indvendige forhold er ikke omfattet af nærværende rapport.

Udskiftning af inventar og vedligehold af indvendige overflader beror på visuel inspektion ved fraflytning og/eller ved opståede følgeskader ved svigt i bygningens installationer og øvrige bygningsdele.

Det almindelige indvendige vedligehold henhører til aftale mellem bygningsejer og beboer.

5.01 SOKKEL

Referenceområde	0
Emne	SOKKEL
Beskrivelse	Sokler/kælderydervægge er udført i beton og afsluttet med lecablok ved terræn. Der er konstateret enkelte revner og mindre nødvendige udbedringer på soklerne. Sokkel har været repareret ad hoc.
Vedligehold	Revner og løs puds skal bortbankes i min. 10-15 cm til hver side. Der skal tjekkes at bagvedliggende sokkel ikke har revnedannelser, som kan skyldes sætning. Områder genoppuds, på rensed og grundet overflade. Der skal fritlægges terræn i nødvendigt omfang for arbejdets udførelse. Sokler gennemgås årligt for revner eller løs puds.

Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2024	Gennemgå og udbedring	1	stk.	20.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert andet år	Næste 2026
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL

5.02 TUNGE YDERVÆGGE

Referenceområde	0
Emne	YDERVÆGGE
Beskrivelse	Facader og gavle er opført i teglsten med bagmur i betonelementer med hulmursisolering. Vindues- og døråbninger er udført med almindelige tegloverligger. Facade fremstår generelt i god stand, dog med enkelte manglende studsfiger. Sålbenke har mosbegroning, og fuger er enkelte steder nedbrudt.
Vedligehold	Der foretages løbende udskiftning af tegloverligger som er frostsprængte og omfugning ved områder som kræver reparation. Kontroller for løse fuger og algeforekomster og salpeterudslag. Udbedring med miljøgodkendt algefjerner. Løse fuger afbankes og genfuges på rensset overflade. Fugning skal foretages på vandstænket overflade. Afsyring lokalt med Syr-A kalkfjerner.

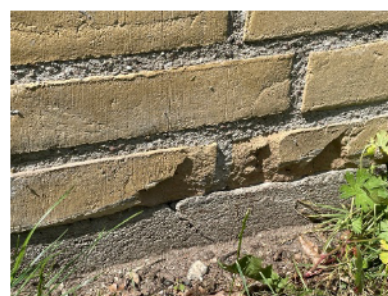
Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2024	Gennemgå facader	1	m ²	30.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert 3. år	Næste 2027
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 30.000	
Hensættelser årligt	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.04 VINDUER OG DØRE

Referenceområde	0
Emne	VINDUER OG DØRE
Beskrivelse	Træ-alu døre og vinduer afsluttet med elastisk fuge Enkelte terrassepartier ved boliger er af ældre dato, men er delvist udskiftet til træ-alu partier.
Vedligehold	Udskiftning af fuger foretages med 7-10 års interval Akut udskiftning af løse elastiske fuger udføres efter behov. Udføres på rensset, tør og primet overflade. Beslag og åbning kontrolleres, herunder iskrue eller udskifte løse skruer, og justér vinduer og døre. Malerrep. med spray af eventuelle ridser i udvendig ramme og karme, herunder dørplader. Maling af terrassedøre er økonomisk fordelt hver 2. år.

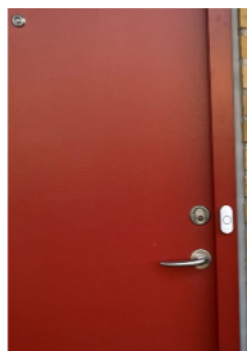
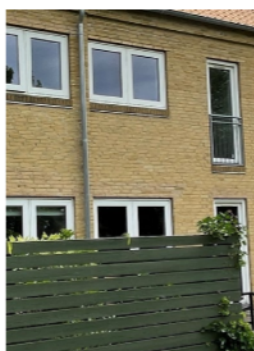
Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2024	Udskifter vindues og dørpartier		Stk	5.000
V	2024	Gennemgå terrassedøre		Stk.	20.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert 2. år	Næste 2026
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.05 TAGBELÆGNING

Referenceområde	0
Emne	TAGKONSTRUKTION
Beskrivelse	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. Tagbelægningen er udskiftet i 2017. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.
Vedligehold	Der bør dog foretages visuel gennemgang hvert år.

Arbejdsopgaver

Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
		0	m ²	0

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse		Næste 2030
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 0	
Hensættelser årligt	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.06 INDDÆKNINGER, TAGRENDER OG NEDLØB

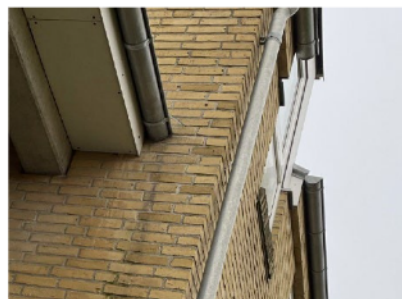
Referenceområde	0
Emne	AFVANDING AF BYGNING
Beskrivelse	Tagrender og nedløb i zink Tagnedløb slutter i sandfangsbrønd. Enkelte nedløb med slag i overgang. Tagrende-afslutning mod facade skal gennemgås og sikres mod overløb.
Vedligehold	Gennemgang af samlinger og vandaflledning generelt.

Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2024	Udbedring af tagnedløb		Stk.	5.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert 2. år	Næste 2026
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL

5.07 ALTANER

Referenceområde	0
Emne	FACADER
Beskrivelse	Ejendommen er udført med overdækkede altaner, der er udført af præfabrikeret betonelementer. Værn er udført i træ og eternit plader. Altanerne er i mindre god stand. Der skal forventes delvis betonreovering af altanplade og vedligehold af værn.
Vedligehold	Gennemgå betonoverflader på altaner for brud og afskalning. Gennemgå træværk og eternitbeklædning, og udskift efter behov. Malerbehandling af træværk

Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2024	Gennemgå fuger, overflader samt værn		Stk.	20.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert år (og efter behov)	Næste 2025
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000	
Hensættelser årligt	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.08 TRAPPER

Referenceområde	0
Emne	FACADER
Beskrivelse	Ejendommen er udført med overdækkede trapper, som er udført i præfabrikeret betonelementer. Håndlister i rødmalet træ- monteret med bolte i facademur. Herunder værn / gelænder i samme udførelse som altaner – ved trappeløb, reposer og afsatser. Trapper fremstår generelt i god stand. Der er dog begyndende betonskader og korrosion på stål vederlag til trin.
Vedligehold	Gennemgå betonoverflader på trapper for brud og afskalning. Gennemgå og behandle vederlag for korrosion. Ved uacceptabel tæring i vederlag - udskiftes lokalt. Gennemgå træværk og eternitbeklædning, og udskift efter behov. Malerbehandling af træværk.

Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2023	Gennemgå vederlag, overflader samt værn og håndlister		Stk.	20.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert år (og efter behov)	Næste 2024
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000	
Hensættelser årligt	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.09 INSTALLATIONER

Referenceområde	0
Emne	INSTALLATIONER
Beskrivelse	Fælles installationer i området. Fælles belysning på parkerings-, og øvrige fællesarealer. Belysning i overdækninger. Eventuelle pumpebrønde til afløbsinstallationer.
Vedligehold	Gennemgå belysning og afskærmninger ved tilgængelige EL-fordeler skabe, samt kontroller at installationer fungerer korrekt og efter formålet.

Arbejdsopgaver

Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V 2024	Gennemgå for svigt og funktion		Stk.	4.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert 3 år	Næste 2027
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 4.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.10 SKURE OG CARPORTE

Referenceområde	0
Emne	SKURE OG CARPORTE
Beskrivelse	Vandret træbeklædning på stolpeskelet. Skrå bræddebeklædning på gavle. Facadefarve er grøn Tegltag er i god stand.
Vedligehold	Ejendommens skurer og garager er generelt i god stand. Malerbehandling af træværk hvert ca. 8 år. Træbeklædning udskiftes efter behov Kontroller for løse skruer m.v.

Note: Udgifter er fordelt over 10-årig periode.

Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2023	Gennemgår overflader og malerbehandling	8	Stk.	20.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert år	Næste 2024
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL



5.11 UDVENDIG BELÆGNING

Referenceområde	0
Emne	UDVENDIG BELÆGNING
Beskrivelse	20x40x5 beton havefliser Mos-dannelser mellem fliser bør fjernes af hensyn til skridsikkerhed. Ejendommens fælles køre-, og parkeringsarealer er udført med asfaltbelægning. Generelt vedligeholdt, og der foretages løbende vedligeholdelse af hegn omkring terrasser i terræn.
Vedligehold	Omlægning af sunken belægning Mosfjerner Øvrige flisearbejder udføres efter konstateret behov.

Arbejdsopgaver

Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V 2025	Alm. vedligehold		Stk.	15.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert 2. år	Næste 2027
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL

5.12 UDVENDIG INVENTAR

Referenceområde	0
Emne	UDVENDIG INVENTAR
Beskrivelse	Udvendige lamper, skilte og postkasser. Flagstænger i området Fælles legeplads
Vedligehold	Gennemgå skilte for ophæng og læsbarhed. Gennemgå flagstænger for eventuelle brud og stabilitet Gennemgå fælles legeplads, at de givne legefunktioner fungerer korrekt og sikkert, herunder skarpe kanter som oprettes. Kontroller faldunderlag.

Arbejdsopgaver

	Prioritering år	Opgave	Mængde	Enhed	Pris
V	2024	Gennemgå fælles inventar og legeplads		Stk.	8.000

Driftsoplysninger

Vedligeholdelse	Hvert 3. år	Næste 2027
Eftersyn	Hvert år	Næste 2024
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000	
Hensættelser	Kr. 0	Afklares med ejer

FOTOREGISTRERING _ EKSEMPEL

