



A/B HYLLEPARKEN, HYLLEÅSEN 42-68
VEDLIGEHOULDELSESPLAN



Indholdsfortegnelse

Stamdata.....	3
1. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan.....	3
2. Grundlag.....	3
4. Vurderingskriterier	4
6. Bygningsdelskort og tilstand.....	6
7. Overordnet konklusion.....	7
01 Tag, nedløbsrør og tagrender	8
02 Facade og sokkel.....	12
03 Døre og vinduer	17
04 Fælles installationer.....	21
05 Udenomsarealer	23
8. Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	25
9. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen	26

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende på Hylleåsen 42-68, 4200 Slagelse

Andelsboligforeningen består af 7 dobbelthuse som hver indeholder 2 boenheder med lodret adskillelse.

Nedenfor ses BBR ejendomsoplysninger 04-02-19

Ejendomsnummer:	2740
Kommunenavn:	Slagelse Kommune
Adresse:	Hylleåsen 42-68, 4200 Slagelse
Matr. Nr.:	17bx
Opførelses år:	2007
Bebygget areal:	259m ²
Boligareal:	195m ²

1. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der kan anvendes af ejeren i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-årig periode.

Planen opdeler og prioriterer større planlagte vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Vi står til rådighed i forbindelse med opdateringen af vedligeholdelsesplanen, eller udførelse af renoveringsprojekterne

2. Grundlag

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er foretaget vurdering af de dele der ikke krævede destruktiv indgriben i konstruktionen eller specielt udstyr for besigtigelse såsom lift.

For bygningen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele samt fællesarealer er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det være sig gældende for facader, gavle, sokler, trapper, vinduer, sølbænke, kældre samt tagkonstruktioner. Komplementering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registrering og vurdering. Besigtigelsen blev fortaget i tørvej.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er lavet med udgangspunkt i erfaringskatalog samt V&S prisbøger - inkl. moms. Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt og er kun vejledende. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), og at der i den forbindelse skal tages højde for konjunkturer og følgearbejder.

3. Indledning

Denne vedligeholdelsesvurdering er udarbejdet af VOPA Rådgivning, for ejendommen til generelt brug for planlægning af vedligeholdelsesarbejdet. Ejendommens afgrænsninger er generelt i overensstemmelse med de indberettede ejendomsoplysninger.

4. Vurderingskriterier

Ved *svigt* forstås at materialer, konstruktioner eller bygningsdele mangler egenskaber, herunder hører anbefalinger fra offentlige forskrifter og god byggeskik. Svigt omfatter sådanne forhold uanset deres årsag.

Ved *skade* forstås, svigt som giver sig udslag i brud, lækage, deformering, svækkelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der væsentligt nedsætter bygningens formålsmæssig brugbarhed.

For at beskrive en given bygnings overordnede tilstand anvendes følgende kategorier. Disse kategorier kan/bør læses som overordnet mål for helhedsindtrykket ved vedligehold på en given bygning.

God



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden god, er f.eks.: En bygningsdel i tilstanden svarende til ny opført, ny istandsat, ny restaureret. Bygningsdelen fremtræder helt uden, eller kun med lettere spor af slitage af æstetisk omfang. Og er således godt vedligeholdt.

Over middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden over middel, er f.eks. En bygningsdel i tilstanden svarende til, nydeligt vedligehold uden tydelig spor af brug slitage eller ælde. Der kan dog være behov for forebyggende vedligehold. En ældre eller gammel bygningsdel kan således godt have en vedligeholdelsestilstand der ligger over middel.

Middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand middel er f.eks.: En bygningsdel der er almindeligt nedslidt. Dvs. en bygningsdel der tydeligvis er i brug, eller har været i brug og som har normale og forventelige spor af slid og anvendelse. Bygningsdelen er som helhed funktionsdygtig. Der er dog risiko for funktionssvigt for den enkelte bygningsdel. Bygningsdelen har almindeligt behov for forebyggende vedligehold.

Under middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand under middel er f.eks.: En bygningsdel svarende til en mangelfuld eller uregelmæssig vedligehold. Det ses at bygningsdelen trænger til omfattende vedligehold i varierende omfang. Bygningsdelen er tydeligvis slidt. Her kan afhjælpende vedligehold være nødvendigt, på flere tilstødende bygningsdele.

Dårlig



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden dårlig er f.eks.: En bygningsdel med tegn på slid og ælde. Bygningsdelen er stærkt nedslidt/skadet og oftest vedligeholdelsesmæssigt forsømt. Bygningsdelens tilstand er præget af hyppige funktionssvigt og generelt nedsat funktionsevne, hvilket kan medføre skade på tilstødende bygningsdele.

5. Næste skridt - Hvordan kommer I videre?

Når I har modtaget vedligeholdelsesplanen for ejendommen, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse. Er der steder på jeres ejendom som kræver akut vedligeholdelse eller skal I bruge hjælp til at planlægge et kommende byggeprojekt

Gratis møde

Vi gennemgår vedligeholdelsesplanen sammen, og lægger en plan for et eventuelt videre forløb.

Byggeprojektet defineres

Byggeprojektet afgrænses, hvad skal laves og hvad skal ikke laves. Den økonomiske ramme fastsættes, med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen.

Generalforsamling

Vi laver oplægget til generalforsamlingen og deltager gerne, for at kunne besvare tekniske spørgsmål.

Myndighedstilladelse & Udbud

Vopa søger byggetilladelse og udarbejder udbudsmateriale til tilbudsindhentning fra håndværkere. Vi hjælper med det juridiske i forbindelse med indgåelse af entrepris kontrakten.

Tilsyn

Vopa fører tilsyn med byggeprojektet for at sikre kvalitet af arbejdet, afholder byggemøder og varetager spørgsmål fra foreningens beboere og bestyrelse.

Aflevering

Vopa sørger for aflevering af projektet, udbedring af fejl og mangler, samt indkaldelse til 1 års gennemgang med entreprenøren.

6. Bygningsdelskort og tilstand

Betegnelse	Tilstand		Dato	Første Vedligehold
01 Tag, nedløbsrør og tagrender	Over middel		13-12-2018	2019
02 Facade og sokkel	Over middel		13-12-2018	2019
03 Døre og vinduer	Middel		13-12-2018	2019
04 Fælles installationer	Middel		13-12-2018	2019
05 Udenomsarealer	Under middel		13-12-2018	2019

7. Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang, kan det konkluderes at bygningernes primære og sekundære bygningsdele generelt er over middel eller middel stand.

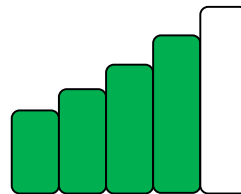
Ejendommen er nyere og det må forventes at der kun skal foretages løbende vedligeholdelse for at opretholde standarden på bygningerne.

Generelt anbefales det at få udbedret nedenstående inden for kort tid:

- Teglsten skal gennemgås og fastmonteres
- Revner i sokkel udbedres
- Genopretning af flisebelægning på udenomsarealer
- Maling og snedkergennemgang af vinduer og døre
- Serviceaftale på fjernvarmeunit

Ejendommens overordnede tilstand beskrives som:

Over middel:



01 Tag, nedløbsrør og tagrender

Dato / registrering: 13-12-2018

Kræver arbejdet stillads: Ja – eller lift

Emne Beskrivelse

Observationer	• Taget er opført som saddetag med gitterspær og cementtegl med en ca. hældning på 25-30 grader. De besigtigede tagrum er godt ventileret og der er ikke konstateret tegn på skimmel eller rådkader. • Besigtigelsen og vurderingen af taget er udført uden lift og beror derfor på en helhedsvurdering ud fra de givne forhold. • Der er observeret løse teglsten enkelte steder. • Tagrender og nedløb er generelt i udmærket stand og det vurderes at der ikke skal gøres yderligere i tagets levetid.
Anbefalinger:	• Foreningen bør løbende gennemgå tagene for utætheder, samt holde taget under observation for at sikre der ikke sker større vandindtrængning. Dags dato er der ikke konstateret større skader og det forventes derfor at taget kan vedligeholdes mange år fremadrettet. • Det anbefales generelt at rense tagrender efter årligt løvfald. Med foreningens placering vurderes det tilstrækkeligt at rense hvert 2 år. Det er vigtigt at tagrender og nedløbsrør holdes fri for skidt og blade, for at sikre en god afvanding. • Det anbefales at taget inspiceres med lift og at eventuelle løse teglsten og rygningstegl renoveres fra rullestillads/lift.
Konklusion:	○ Tagkonstruktionen er generelt over middel i stand. Restlevetiden på tegltaget bør være 25-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

Over middel: 

Forventet teknisklevetid 25-30 år

Første vedligehold 2019

Foto 1.1



Foto 1.2



Foto 1.3



Foto 1.4



Foto 1.5



Foto 1.6



Foto 1.7



Foto 1.8



Foto 1.9



Foto 1.10



02 Facade og sokkel

Dato / registrering 13-12-2018

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Observationer:	- Gennemgangen er foretaget uden lift og bygger derfor på en helhedsvurdering ud fra hvad adgangsforholdene tillod. - Facaden er udført i blankt murværk med røde mursten samt med træbeklædning i indgangsparti og garage. Facaderne fremstår generelt i middel stand. - Der er observeret fugtplamager, specielt på gavlene. Det skønnes ikke at have nedbrydende effekt på murværket. - Der er observeret mindre revnedannelser "musetrapper" i fugerne enkelte steder, omfanget vurderes at være begrænset og uden større betydning for konstruktionen. - Der er konstateret revner i soklen flere steder. Løst puds og revner er observeret under træbeklædningen ved indgangsparti. - Sålbænkene er udført som rulleskift. Der er registeret mindre skader og revner som følge af fugtophobning, og der ses også større mængder af mos/algevækst.
Anbefalinger:	- Generel partiel oppudsning af soklen anbefales. - Løbende udbedring af revner og andre skader på murværket for at sikre en tæt klimaskærm. Det anbefales at lave en gennemgang af facaderne med nogle års mellemrum, hvor revner, porøse fuger og sten udbedres af en murer. - Sålbænkene kan med fordel afrenses og behandles for at sikre en bedre afvanding.
Konklusion:	Generelt er facaderne i middel stand med mindre skader. Det anbefales at lave en gennemgang af facaderne hver 5. år for at sikre en tæt og vandafvisende klimaskærm.

Bygningsdelens tilstand:

Over middel 

Forventet teknisklevetid 50 år

Første vedligehold 2019