

Drift- og vedligeholdsplan

Andelsboligforeningen Ravndalen I
Ravndalen 2-34 og 5-41, 9310 Vodskov

Maj 2018



Udarbejdet af: Morten Røjkjær Jepsen
Kontrolleret af: Tina Kudal Enoksen
Godkendt af: Mads Vangsgaard
Dato: 25.05.2018
Version: 1
Projekt nr.: 1009358

MOE A/S
Østre Havnegade 18, 1.th
DK-9000 Aalborg
T: +45 9812 1911
CVR nr.: 64 04 56 28
www.moe.dk

ORIENTERING

I henhold til aftale er der foretaget en gennemgang af bygningerne med henblik på udarbejdelse af drift- og vedligeholdsplan. Yderligere er der udført et driftsbudget for de udvendige bygningsdele for de næste femten år.

Grundlag for rapporten er de oprindelige tegninger fra opførelsen af bygningerne, tidligere drift- og vedligeholdsplan udført april 2012 samt en besigtigelse foretaget d. 16. maj 2018.

VEJLEDNING TIL DRIFTSBUDGET

Driftsbudgettet er opbygget på følgende måde:

Øverst til højre er MOEs projektnummer samt datoen for udarbejdelsen af driftsbudgettet. Til venstre herfor er anført byggeomkostningsindeks. Dette indekstal skal løbende anvendes til regulering af de anførte beløb for de kommende år.

Til venstre er de enkelte bygningsdele listet op i rækkefølge i henhold til SfB-klassifikations-system sammen med mængden af bygningsdelene.

D, V og F står for:

- Driftsrutiner, som omfatter -** Eftersyn, inspektion og check udført af bygningsejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Abonnementsordninger vedrørende f.eks. varmeanlæg, ventilation o.l.
- Vedligehold, som omfatter -** Løbende vedligehold, der har til formål at opretholde bygningsdeles levetid, udseende og funktioner længst muligt.
- Fornyelser, som omfatter -** Opretning, genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele.

I kolonnerne med årstal er angivet, hvornår der forventes udgifter for bygningsdelene. Under hvert årstal er der afsat beløb til de enkelte bygningsdele.

SfB		Beskrivelse		Mængde	Interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
(XX)	Bygningsdel	Enheder	D	X år																
			V	X år																
			F	X år																

Vejledende tabel for driftsbudget

På de efterfølgende sider er der for hvert hovedområde udarbejdet en bygningsdelsoversigt, så driftsbudgettet kan sammenlignes med hvilke beløb, der er afsat under de tre punkter D, V og F.

Endelig er der for hvert område udarbejdet en oversigt over akut vedligehold, som er arbejder, der på baggrund af besigtigelsen er vurderet som akut, og som derfor skal iværksættes snarest muligt.

I forbindelse med posterne Fornyelser er der i budgettet afsat et årligt beløb, hvilket svarer til en henlæggelse/opsparring til den endelige samlede udgift skal afholdes.

SfB-BYGNINGSDELSEOVERSIGT FOR UDVENDIGE BYGNINGSDELE

PLANLAGT VEDLIGEHOOLD	
Beskrivelse:	Bemærkninger:
(12) Sokkel	D: Visuel kontrol af revner og skader på sokkelpuds. V: Afskalning af sokkelpuds reparerer.
(21) Ydervægge, mursten	D: Visuel kontrol af revner og skader på teglydervægge. Kontrol af porøse og defekte mørtelfuger samt skadede mursten. V: Afrensning af alger på teglydervægge og sålbænke o.l. F: Udskiftning af defekte mørtelfuger og skadede/frostsprængte mursten.
(21) Ydervægge, træbeklædning, udhuse	D: Visuel kontrol af revner og skader på træværk. V: Afrensning af alger o.l. Malerbehandling af træværk. F: Udskiftning af lister. Udskiftning af krydsfinerplader.
(31) Vinduer, yderdøre	D: Visuel kontrol af tilstanden på vinduer og yderdøre. Rengøring af karme. Hængsler og greb smøres og justeres. V: Udskiftning af punkterede ruder. F: Udskiftning af nedslidte vinduer og yderdøre.
(31) Karnapper	D: Visuel kontrol af tilstanden på karnapper. Rengøring af karme. Hængsler og greb smøres og justeres. V: Udskiftning af punkterede ruder. Udskiftning af glaslister. Malerbehandling af eventuelle afskalninger/ generel malerbehandling. F: Udskiftning af nedslidte karnapper
(31) Elastiske fuger omkring vinduer, yderdøre og karnapper	D: Visuel kontrol af revner og utætheder i elastiske fuger rundt om vinduer, yderdøre og karnapper. V: Reparere utætheder/ manglende vedhæftning i elastiske fuger. F: Udskiftning af elastiske fuger.
(37) Tagvinduer	D: Visuel kontrol for revner og utætheder samt evt. opfugtning af karme m.v. Hængsler og greb smøres og justeres. V: Eftergå/rense fugebånd og inddækninger. F: Udskiftning af tagvinduer.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
(37) Stern og vindskede træbeklædning	D: Visuel kontrol af revner og skader på træværk. V: Afrensning af alger o.l. Malerbehandling af træværk. F: Udskiftning af træbeklædning.
(37) Tagrender og nedløb	D: Visuel kontrol af samlinger i tagrender og nedløb for utætheder. Kontrol af underliggende bygningsdele. Rensning af tagrender for blade o.l. V: Udbedre utætheder i tagrender og nedløb. F: Udskifte tagrender og nedløb.
(47) Tagkonstruktioner	D: Visuel kontrol af overflader og inddækninger. Kontrol af underliggende lofter. V: Afrensning af tagflader for alger o.l. Udbedring af lokale skader og utætheder. F: Renovering med ny tagbeklædning. Udskiftning af inddækninger.

AKUT VEDLIGEHOOLD	
Beskrivelse:	Bemærkninger:
(31) Tagvinduer	F: Udskiftning af tagvinduer.
(31) Karnapper	F: Udskiftning af karnapper til elementer af mere vedligeholdsfrie og energibevidste materialer.

SAMLET DRIFTSBUDGET FOR UDVENDIGE BYGNINGSDELE

ANDELSBOLIGFORENINGEN RAVNDALEN I



Byggeomkostningsindeks: 102,6 (4. kvartal 2017)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1009358
Dato: 2018-05-25
Rev. dato: -

Beskrivelse	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
SAMMENSTILLING															
NORMALT VEDLIGEHOOLD															
Bebyggelse på i alt m ² : 3.425	246.840	217.280	328.390	261.280	256.660	249.290	291.580	298.090	214.830	259.110	323.590	261.280	251.640	217.280	333.410
Gennemsnit pr. år	268.370														
Kr/m ² pr. år	78														
"AKUT" VEDLIGEHOOLD	908.617	908.617	664.417												

DRIFTSBUDGET FOR UDVENDIGE BYGNINGSDELE

ANDELSBOLIGFORENINGEN RAVNDALEN I



Byggeomkostningsindeks: 102,6 (4. kvartal 2017)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1009358
Dato: 2018-05-25
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
NORMALT VEDLIGEHOOLD																				
(12)	Sokler	980 lbm	D 5 år					330					330					330		
			V 5 år					6.500					6.500						6.500	
			F 100 år	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
(21)	Ydervægge, mursten	1700 m ²	D 2 år	1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		
			V 4 år			76.750				76.750				76.750				76.750		
			F 80 år	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700
(21)	Ydervægge, træbeklædning	400 m ²	D 2 år		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100			
			V 4 år				44.000				44.000				44.000				44.000	
			F 30 år	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700
(31)	Vinduer & yderdøre	172 stk	D 2 år		1.750		1.750		1.750		1.750		1.750		1.750		1.750			
			V 5 år			15.000				15.000				15.000				15.000		
			F 40 år	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900	37.900
(31)	Karnapper	35 stk	D 2 år		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100		1.100			
			V 2 år		4.000		4.000		4.000		4.000		4.000		4.000		4.000		4.000	
			F 30 år	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400
(31)	Elastiske fuger vinduer osv.	1575 lbm	D 2 år	550		550		550		550		550		550		550		550		
			V 5 år			8.200				8.200				8.200				8.200		
			F 20 år	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
(37)	Tagvinduer	33 stk	D 2 år	1.650		1.650		1.650		1.650		1.650		1.650		1.650		1.650		
			V 5 år			13.500				13.500				13.500				13.500		
			F 40 år	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200
(37)	Stern og vindskede	50 m ²	D 2,5 år	110		110		110		110		110		110		110		110		
			V 5 år	10.000					10.000					10.000						
			F 30 år	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
(37)	Tagrender og nedløb	750 lbm	D 1 år	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	
			V 5 år	21.900					21.900					21.900						
			F 25 år	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800	19.800
(47)	Tagkonstruktioner	3125 m ²	D 2 år	2.200		2.200		2.200		2.200		2.200		2.200		2.200		2.200		
			V 5 år					35.000					35.000						35.000	
			F 35 år	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100	37.100
I alt pr. år				246.840	217.280	328.390	261.280	256.660	249.290	291.580	298.090	214.830	259.110	323.590	261.280	251.640	217.280	333.410		

DRIFTSBUDGET FOR UDVENDIGE BYGNINGSDELE

ANDELSBOLIGFORENINGEN RAVNDALEN I



Byggeomkostningsindeks: 102,6 (4. kvartal 2017)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1009358
Dato: 2018-05-25
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
"AKUT" VEDLIGEHOLD/ FORNYELSE Prioriteret rækkefølge																		
(31)	Udskiftning af tagvinduer	33 stk	D															
			V															
			F	< 2 år	244.200	244.200												
(31)	Udskiftning af karnapper	35 stk	D															
			V															
			F	< 3 år	664.417	664.417	664.417											
I alt				908.617	908.617	664.417												