

8-585 E/F Sønderparken
E/F Sønderparken
Grønlandsvej 3-15, 4700 Næstved

DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN



DEAS A/S
Bellidavej 20, 2500 Valby
7030 2020
info@deas.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	3
Data for drift- og vedligeholdelsesplan	4
Ejendomsoplysninger	4
Ejendomsbeskrivelse	4
Formål	6
Grundlag og forudsætninger	6
Det videre arbejde	7
1. Tagværk	8
2. Kælder/fundering	11
3. Facader/sokkel	14
4. Vinduer	21
5. Udvendige døre	24
6. Trapper	26
7. Porte/gennemgange	30
13. Kloak	32
14. Vandinstallation	35
17. El/svagstrøm	37
19. Private friarealer	38
Budget	41

LÆSEVEJLEDNING

Drift- og vedligeholdelsesplanen anviser og prioriterer vedligeholdelsesopgaver og skader på din bygning.

Planen er en aktuel skadesoversigt for bygningen med forslag til udbedring og løbende vedligehold, og skal ikke ses som en komplet bygningsregistrering.

Vi anbefaler at gennemføre udbedring og vedligehold med øje for energibesparelser - for eksempel via energimærkning af bygningen.

Denne plan dækker over en 10-årig periode og følger 20-punktslisten.

Tilstand

Hver bygningsdel eller installations aktuelle tilstand angives i seks kategorier:



Tegnforklaring

- ◇ Placering af den registrerede bygningsdel eller installation samt beskrivelse af eventuelle skader
- Præcisering af en skades placering

Priser

Priserne i planen er med udgangspunkt i år 2025, og reguleres i budgettet årligt med 2 %.

Alle priser er inkl. moms - budgetpriser indeholder ikke rådgiverhonorar.

Genopretning

Når skaden er sket – eller er overhængende – skal der ske en genopretning.

Eksempel: Hvis et vindue er punkteret, skal det udskiftes, eller hvis der er hul i taget, skal det repareres.

Løbende drift og vedligehold

Opgaver der bør gennemføres regelmæssigt, så nye skader undgås eller for at optimere brugen af bygningen.

Eksempel: Årlig rensning af tagbrønde og tagrender, for at undgå skader ved sokkel eller i tagkonstruktion.

DATA FOR DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

Sag	8-585 E/F Sønderparken	Udførende firma	DEAS A/S
Sted	E/F Sønderparken	Rådgiver	Christian Nørgaard Buchwald
Adresse	Grønlandsvej 3-15, 4700 Næstved	Telefon	7030 2020
Kunde	E/F Sønderparken / Benedikte Jørgensen og Jonna Storch	E-mail	info@deas.dk
Dato for besigtigelse	08-05-2025	Godkendt af	Tom Kithim
Dato for rapport	08-07-2025		

EJENDOMSOPLYSNINGER

Blok A

Opført år	1961	Bebygget areal	2133,0 m ²
EM gyldighedsperiode	15-10-2020 til 15-10-2030		

Blok B

Opført år	1963	Bebygget areal	1401,0 m ²
EM gyldighedsperiode	15-10-2020 til 15-10-2030		

EJENDOMSBESKRIVELSE

Beskrivelse af ejendommens opbygning

E/F Sønderparken er opført som 2 boligblokke kaldet Blok A og Blok B.

Blok A er opført i 1961 i røde teglsten og med eternittag. Bygningen har 3 etager, og kælder. Kælder anvendes til depotrum for beboer, vaske- og tørrerum, varmerum og viceværtrum.

Blok B er opført 1963 i betonelementer med eternit facadeplader, gavle i røde teglsten og eternit tag. Bygningen har 3 etager, og kælder. Kælder anvendes til depotrum for beboer, vaske- og tørrerum, varmerum og garager.

Fælles for Blok A og B er der lavt loftrum hvor det er muligt at kravle på gangbro.



Seneste aktiviteter

2013 er der udskiftet tag på blok A og B, samt efterisoleret
2015-2016 er kældervinduer mod haven udskiftet på blok A og B
2022 er facader omfuget på blok A
2023 Gavle på blok B er omfuget
2024 Renovering og maling af garageporte Blok B

Ejendommens generelle tilstand

Ejendommen er i generelt rigtig god stand, og fremstår velvedligeholdt.

Beskrivelse af fællesarealer

Fælles for Blok A og B er der asfalteret vej og parkerings forhold foran ejendommene.
Parkering sker på delvist asfalt, og græsarmring. Omkring parkeringarealerne er der grønne område med beplantning. Der er yderligere en grus parkering ved Blok A.
Foran blok A er der fortov og områder med flisebelægning.

Bag Begge blokke er der grønnt areal med beplantning som støder om til naboejendomme.

FORMÅL

Formålet med nærværende bygningsgennemgang og redegørelse er at bedømme ejendommens vedligeholdelsesstand; herunder at vurdere og opstille en plan for de kommende vedligeholdelsesudgifter over en 10-årig periode.

Vedligeholdelsesplanen kan bruges som planlægningsværktøj i forbindelse med ansøgninger om eventuelle tilskudsmidler.

Vedligeholdelsesplanen bør som minimum opdateres **hvert 3. år**. Herved kan der indarbejdes eventuelle nye eller ændrede ønsker til ejendommen samtidig med, at det vurderes, om der er planlagte arbejder, der som følge af ændrede forudsætninger skal udføres tidligere eller senere end oprindeligt fastsat.

GRUNDLAG OG FORUDSÆTNINGER

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af registreringer af DEAS A/S

Ejendommene har været besigtiget udvendig med tilhørende udenoms arealer og fællesarealer.

Bedømmelsen af den bygningsmæssige tilstand inklusive installationer er baseret på en visuel bedømmelse foretaget fra terrænniveau.

I forbindelse med den bygningsmæssige gennemgang er der ikke foretaget undersøgelser, som kræver indgreb i bygningen og dens konstruktioner og installationer som f.eks. boringer, nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

El-installationer er kun visuelt bedømt af DEAS A/S for umiddelbare forekommende fejl, og anbefales følgende gennemgået og bedømt af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over elinstallationernes fuldstændige tilstand.

DEAS A/S har intet ansvar for forhold som ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

DEAS A/S påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 18, idet DEAS A/S samlede ansvar er begrænset til tre gange honoraret for bygningseftersynet af nærværende ejendom.

Vurderingen af vedligeholdelsesudgifterne er foretaget på baggrund af ovennævnte bygningssyn samt erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Alle 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 den ønskede kvalitet og niveau for færdiggørelse af arbejder.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Referat af vedligeholdelses arbejder udleveret af foreningen

BBR

Energimærke

DET VIDERE ARBEJDE

Når I har modtaget rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

DEAS A/S har stor erfaring i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og bistår gerne foreningen som rådgiver i forbindelse med gennemførelsen af påtænkte renoveringsarbejder eller som daglig sparringspartner som driftsleder. Ydelser kan bestå af:

Byggeteknisk rådgivning:

1. Deltagelse ved budgetmøder
2. Fastlæggelse af foreningens ønsker og istandsættelsesarbejder
3. Deltagelse ved generalforsamling med teknisk information og beslutningsforslag
4. Ansøgninger og forhandlinger med myndigheder.
5. Udarbejdelse af udbudsmateriale.
6. Indhentning af tilbud fra håndværkere samt vurdering af indkomne tilbud.
7. Forhandling med håndværkere og budgetindstilling til bestyrelsen.
8. Kontrahering med håndværker og igangsætning af entreprise.
9. Tilsyn, afholdelse og referering af byggemøder under arbejdets udførelse.
10. Attestering af fakturaer vedr. entreprisen
11. Afholdelse af afleveringsforretning inkl. udarbejdelse af afleveringsprotokol.
12. 1 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.
13. 5 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Driftsledelse:

1. Løbende tilsyn med ejendommen
2. Løbende teknisk dialog og korrespondance med bestyrelse og beboere
3. Indhentning af tilbud og rekvirering af håndværkere samt kontrol af udført arbejde.
4. Kontrol og styring af serviceaftaler.
5. Kontrol og styring af vicevært aftale.
6. Teknisk assistance ved forsikringsskader.
7. Årlig bygningsgennemgang.
8. Udarbejdelse af årligt driftsbudget.
9. Tilpasning af driftsbudget ud fra vedligeholdelsesplan
10. Orientering til bestyrelse og beboere ved deltagelse i bestyrelsesmøder og generalforsamling.

Byggeteknisk rådgivning kan tilbydes som fastprishonorar, efter medgået tid eller som et honorar der svarer til et aftalt % af den samlede håndværker udgifter.

Udlægsudgifter til kørsel, tryk af tegninger mv. vil normalt være indeholdt i aftalen.

1. TAGVÆRK



Nuværende tilstand

- Tag Blok A og B Tagkonstruktion er udført med gitterspær, og nyere bølgeeternit samt efterisoleret til 300 mm. Udhæng er med hvide eternitplader og tagrender og nedløb i zink med galvaniseret vandalsikring.

Taget er nyere og i god stand, et loftrum i Blok A er isolering rodet rundt, og har derfor ikke den korrekte isoleringseffekt.

Isolering på loftrum i blok A som er kastet rundt.

Forventet levetid: 15-20 år

1.1.1

1.1 GENOPRETNINGER

1.1.1. Oprettelse af isolering i opgang blok A (muligt det er øverste beboer som mangler reetablering efter arbejder?)

Omkostning år 2025:
6.300 kr. én gang

- Tag Blok A og B Isolering lægges på plads, i samme tykkelse som øvrige for at sikrer korrekt isoleringsværdi

1.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

1.2.1. Rensning af tagrender

Omkostning fra 2025:
37.500 kr. hvert år

- Tag Blok A og B Tagrender renses 1 gang årligt fra lift. Tagrender og nedløb kontrolleres for tæthed årligt. Skal besigtiges ved regnvejr.

1.2.2. Afvaskning af udhæng

Omkostning fra 2027:
78.000 kr. hvert 5. år

- Tag Blok A og B hvid eternit udhæng anbefales afvaskes løbende, for at fremstå ren og hvid.



Rodet isolering på loft



Rodet isolering på loft



Rodet isolering på loft



Udhæng Blok A



Udhæng Blok B

2. KÆLDER/FUNDERING



Nuværende tilstand

◆ Kælder Blok A og B	Kælderindervægge Blok A og B er udført i letbetonelementer og fremstår med malerbehandlet glatte overflader. Depotrum er med træskillevægge.	
	Flere kældervægge fremstår med revnedannelser i elementsamlingerne. Dette vurderes at være kosmetisk og uden betydning. Et par revner i Blok B over døråbning og mod garage bør dog udbedres. Træskillevægge til depoter er i god stand og her skal ikke gøres yderligere.	Forventet levetid: Mere end 20 år
	Kælderydervægge i støbt beton som fremstår glatte.	
	Kælderydervægge fremstår i god stand, med synlig vedligehold i form af armering og udbedring af revner. Maling er delvist krakkeret grundet fugt, dette er forventlig for ejendommens alder.	Forventet levetid: Mere end 20 år

2.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

2.2.1. Løbende vedligehold af kælder indervægge

Omkostning fra 2025:
31.300 kr. hvert år

- ◆ Kælder Blok A og B Løbende vedligehold af kældervægge for revnedannelser, fugtskader, løs puds og lignende skader.

2.2.2. Kælder loft og gulve

Omkostning fra 2025:
37.500 kr. hvert år

- ◆ Kælder Blok A og B Løbende vedligehold af kælderlofter og gulve, afsat beløb

2.2.3. Løbende vedligehold af kælderydervægge

Omkostning fra 2025:
62.500 kr. hvert år

- Kælder Blok A og B, Kælder Blok A og B Løbende vedligehold af kælder ydervægge for revnedannelser, fugtskader, løs puds og lignende skader. samt eventuelt malerbehandling af vægge.



Løs puds over døråbning



Revne i væg mod garage blok B



Depotvægge i træ



Foto varmekælder Blok A



Udbedret revner i kælderydervæg



Udbedret og armeret revne i kælderydervæg

3. FACADER/SOKKEL



Nuværende tilstand

◇ Altaner Blok A og B	Altaner Blok A har udenpåliggende lukkede altaner. Altaner Blok B har indeliggende og delvist lukkede altaner.	Forventet levetid: 0 år
	Altaner er ejers egen vedligehold, men det anbefales at udvendige forhold bliver en del af foreningens vedligehold, under klimaskærm. Så facaderne fremstår ens og med ens vedligehold.	
◇ Blok A og B	Teglstens facader hele blok A og gavle Blok B	Forventet levetid: Mere end 20 år
	Teglstens facader hele blok A og gavle Blok B er renoveret og omfuget i 2022 og fremstår rigtig flotte. Der er enkelte steder ved sålbænke mørtelfuger er faldet ud.	
○ Blok A	Der er enkelte steder hvor mørtelfuger mangler ved sålbænke. Det anbefales at få gennemgået facaderne ved sålbænke på Blok A med lift og få dette udbedret snarest.	3.1.1
◇ Blok A og B Facader ved indgangspartier og garager	Facader er udført i beton med puds og malerbehandlet. Blok A overdækninger over indgang og er normal stand, og skal løbende malerbehandles. Blok B indgangspartier tilbagetrukket med malerbehandlet overflader og er i normal stand Blok B Facade omkring garageporte er malet beton i normal stand.	Forventet levetid: Mere end 20 år
◇ Blok B	Eternit beklædte facader	Forventet levetid: 0 år
	Facaderne på Blok B er beklædt med eternit plader. Flere af pladerne er registreret med revnedannelser i hjørner (skruer er for stramme) og løseskruer som gør at pladerne kan gå løse med tiden og lave revner, og falde ned. Facadeplader som er løse og revnet gennemgås fra lift og udbedres.	
◇ Sokler, lyskasser og fortrapper Blok A og B	Sokler og lyskasser er udført i støbt beton, og med pudslag. Fortrapper er i støbt beton med klinker på trædeflade og puds på stødtrin.	Forventet levetid: Mere end 20 år
	Sokkelpuds blok A og gavle blok B fremstår i god stand med nyere sokkelpuds. Blok B Facader har sokkelpuds afskalninger og løs puds. Sokler kræver løbende inspektion og vedligehold for frostsprængninger og løs sokkelpuds Lyskasser med afløb skal holdes rene og oprenses løbende for at afløbet skal være fri for blade mm.	

3.1 GENOPRETNINGER

3.1.1. Ubedring af af murværk ved sålbænke

Omkostning år 2025:
43.800 kr. én gang

- Blok A og B, Blok A Mørtelfuger omkring sålbænke kontrolleres for vedhæftning. De steder fuger mangler eller er løse omfuges dette med mørtel identisk med eksisterende murværk, alternativ kan det fuges med elastisk fugemasse hvor der kastes sand på for at ligne mørtelfuge.

3.1.2. Det anbefales at gennemgå de 2 facader på Blok B med eternitplader 100% for løse skruer og revende plader fra lift.

Omkostning år 2026:
102.000 kr. én gang

- ◆ **Blok B** Alle plader kontrolleres for revner og skader samt løse skruer.
Løse skruer strammes tilpas så plader ikke revner, og kontrolleres for vedhæftning, eventuelt der skal monteres nye skruer med gummimembran.
De revnede og skadet plader udskiftes til nye tilsvarende plader og med nye skruer, dog vil der blive en farveforskel.
Alternativ skal man overveje at udskifte facadepladerne 100% for at få et ensartet udtryk.
Forventet udgift ca. 1.500.000 kr. inkl. moms

3.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

3.2.1. Maling af overdækninger blok A, og facade ved garageporte, samt indgangspartier ved Blok B.

Omkostning fra 2028:
73.000 kr. hvert 5. år

- ◆ **Blok A og B** Facader ved indgangspartier og garager Fælles for malerbehandling:
Inden maling udføres, skal det sikres, at eventuel tidligere, løs maling fjernes, alger og snavs afrenses inden der påføres ny facademaling, som skal være diffusionåben og godkendt til maling på beton/puds.

3.2.2. Løbende Vedligehold af sokler

Omkostning fra 2025:
31.300 kr. hvert år

- ◆ **Sokler, lyskasser og fortrapper Blok A og B** Løbende inspektion af sokler for afskalninger af puds og revner i betonen.
Sokler eftergås for begroinger og der foretages eventuelt afrensning og reparation af sokkelpuds.



Altan Blok A



Altan Blok B



Gavl blok B



Facade Blok A



Manglende fuger ved sølbænk Blok A



Manglende fuger ved sølbænk Blok A



Overdækning i malet beton Blok A



Malet indgangsparti Blok B



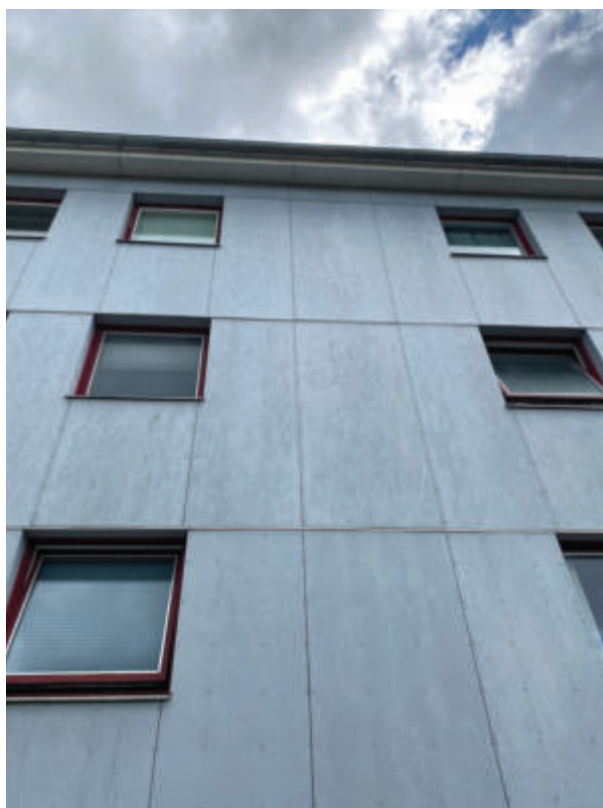
Malet beton omkring garageporte



Løs plade



Løs plade



Revnet plade øverst



Løs plade



Bulet alu. inddækning



Afskallet puds på sokkel Blok B



Lyskasse renses afløb



Afløb stoppet



Indgangsparti Blok B



Trappe Blok A en del af sokkel

4. VINDUER



Nuværende tilstand

◇	Blok A	Sålbænke mod have siden i zink, fuget tæt mod facaden	Forventet levetid: Mere end 20 år
		Zink sålbænke er i normal god stand, men fuger mod facaden har fugeslip, hvor der kan trænge vand ind og skade murværket.	
◇	Blok A og B	Vinduer til boligerne, er ejeres egen vedligehold og der er ikke ensartethed omkring udsende og vedligeholdsestand. Hvorfor der ikke medtages yderligere herom. Det kan kun anbefales at Ejerforeningen står for vedligehold og udskiftning, så ejendommene fremstår ens med både vedligehold og ensartethed. For vinduer gælder også fuger og sålbænke.	
		Flere vinduer er nedbrudte og trænger til udskiftning	
◇	Blok A og B Vinduer kælder	Blok A og B er vinduer til kælder udskiftet mod haven omkring 2015 og i god stand. Kældervinduer Blok A mod parkeringspladsen er vinduer af træ og af ældre dato.	
		Kældervinduer Blok A og B mod haven er i normal god stand, fuger er begyndt med fugeslip, som skal udbedres. Kældervinduer Blok A mod parkering er nedbrudt og anbefales udskiftes inden for en kortere periode. Fugerne er af mørtel og porøse eller mangelfulde.	Forventet levetid: 15-20 år
		Elastiske fuger omkring vinduer er hårde og revnet.	
		Nedbrudte kældervinduer udskiftes i Kælder Blok A	

4.1 GENOPRETNINGER

4.1.1. Udskiftning af fuger ved kældervinduer

Omkostning år 2028:
26.500 kr. én gang

- ◇ Blok A og B Vinduer kælder Eksisterende fuger omkring vinduer fjernes. Der udføres bagstopning og ilægning af ny elastisk fuge.

4.1.2. Udskiftning af vinduer og fuger Kælder Blok A mod parkering

Omkostning år 2028:
398.000 kr. én gang

- ◇ Blok A og B Vinduer kælder Nye træ/alu vinduer med elastiskfuge

4.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

4.2.1. Udbedring af fuger/fugeslip ved sålbænke

Omkostning fra 2025:
62.500 kr. hvert 5. år

- Blok A, Blok A Sålbænke Fuger ved sålbænke udskradses og der udføres ny elastiskfuge imellem mur og sålbænke. Fuger af denne placering har en forventlig levetid på ca. 5 år. Arbejdet forventes udføres fra lift

4.2.2. Løbende vedligehold af vinduer

Omkostning fra 2025:
12.500 kr. hvert år

- ◆ **Blok A og B Vinduer kælder** Løbende inspektion af alle kældervinduer for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smøres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Vinduer justeres efter behov



Sålbænke er der fugeslip mod mur Blok A



Nedbrudt vindue Blok B



Kældervindue Blok B



Fugeslip kældervindue Blok A



Nedbrudt kældervindue Blok A

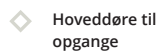


Fugeslip kældervindue Blok A

5. UDVENDIGE DØRE



Nuværende tilstand



Udvendige døre med malet træ og glas.

Døre er med malet træ og 1 lags glas. Der er skræmmer på karme og tætningslister er flosset. Der er rust på den nedstøbte anslagsliste ved gulv.

Forventet levetid: 10-15 år

5.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

5.2.1. Løbende vedligehold af hoveddøre

Omkostning fra 2025:
8.800 kr. hvert år

- ◆ **Hoveddøre til opgange** Alle hængsler og beslag smøres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Glasbånd og glaslister eftergås, og eventuel udskiftes, eller fastgøres. Døre og dørpumper justeres. Bundskinne kan udskiftes eller malerbehandles, så der ikke kommer rustaflejringer på gulvbelægninger. Alternativ op sparres der til udskiftning alle døre til nye.



Dør til opgang i Blok A



Dørparti til opgang i Blok B



Rusten bundskinne i dør til opgang Blok B

6. TRAPPER



Nuværende tilstand

◊	Blok A	Kældertrappe er pladstøbt beton med puds på både trappeløb og vanger. Betonen fremstår ubehandlet. Værn er i malerbehandlet jern.	
		Kældertrappe og vanger fremstår i normalstand. Der er algebegroninger på overflader som anbefales afrenset årligt, for at undgå faldulykker. Værn malerbehandling er afskallet og anbefales malerbehandlet på ny.	Forventet levetid: Mere end 20 år
○	Blok A Kældertrappe værn	Værn på kældertrappe med afskallet maling	6.1.1
◊	Opgange Blok A og B	Trapper er udført i terrazzo, håndliste i malerbehandlet stål, med gummi belægning. postkasser er ophængt i opgangene.	
		Trapper og håndlister, samt trappeopgang og postkasser er i en meget god stand, og velvedligeholdt.	Forventet levetid: Mere end 20 år
		Opgange i Blok A er malet 2024 Opgange i Blok B er malet 2017 Det anbefales at malerbehandle opgange hvert 10 år, så de fremstår velvedligeholdt.	
		Malerbehandling af opgange Blok A	6.1.2
		Malerbehandling af opgange Blok B	6.1.3

6.1 GENOPRETNINGER

6.1.1. Udbedring af malerbehandling på værn

Omkostning år 2025:
12.500 kr. én gang

- Blok A, Blok A Kældertrappe værn Værn afrenses for løs maling og slibes glat. Jern grounds med rustbeskyttende maling, og malerbehandles efterfølgende med fulddækkende maling til jern, iht. leverandørens anvisninger.

6.1.2. Malerbehandling af opgange i Blok A

Omkostning år 2034:
336.100 kr. én gang

- ◊ Opgange Blok A og B Vægge og lofter malerbehandles
Trappeløb og håndlister malerbehandles
Terrazzo belægning poleres/olieres

6.1.3. Malerbehandling af opgange i Blok B

Omkostning år 2027:
117.000 kr. én gang

- ◊ Opgange Blok A og B Vægge og lofter malerbehandles
Trappeløb og håndlister malerbehandles
Terrazzo belægning poleres/olieres

6.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

6.2.1. Løbende afrensning af alger på kældertrappe

Omkostning fra 2025:
4.400 kr. hvert år

- 🔑 **Blok A, Blok A Kældertrappe** Trappeoverflader afrenses for alger med stiv kost og alternativ med algerens. Anbefales udført minimum 1 gang årligt eller efter behov.



Kældertrappe med algebegrøninger Blok A



Kældertrappe Blok A



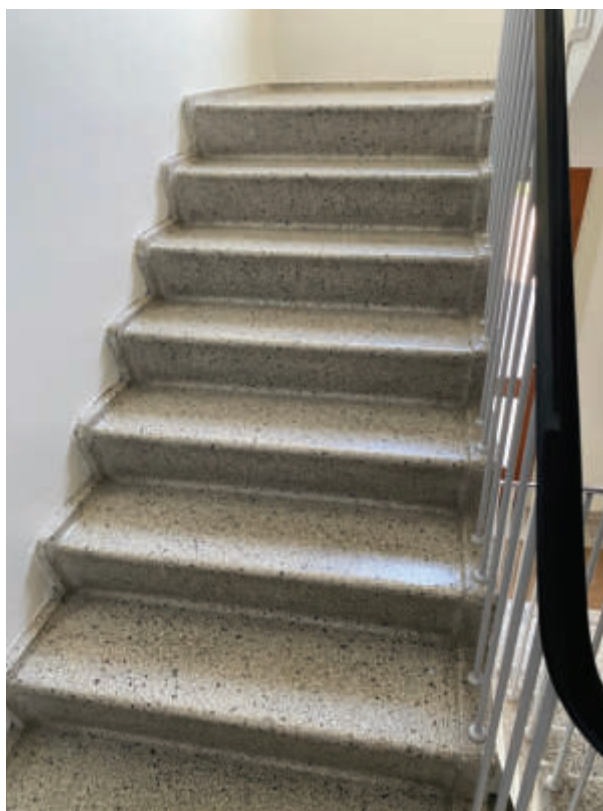
Kældertrappe og gulv Blok A



Værn med afskallet maling Blok A



Værn på trapper i stål



Terrazzo trappe



Postkassesystem

7. PORTE/GENNEMGANGE



Nuværende tilstand

- ◆ **Garageporte Blok B** Porte er udført som massiv trækonstruktion. Porte fremstår med malerbehandlede overflader.

Porte og døre i kælder niveau opgang B er renoveret og nymalet i 2024

Garageporte og døre i malet træ

Forventet levetid: 5-10 år

7.1.1

7.1 GENOPRETNINGER

7.1.1. Maling af garageporte og døre

Omkostning år 2034:
52.300 kr. én gang

- ◆ **Garageporte Blok B** Overfladebehandling af malede porte og døre i træ, anbefales udført hvert 10 år. Arbejdet udføres i henhold til fabrikantens anvisninger.

7.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

7.2.1. Løbende vedligehold af garageporte og døre

Omkostning fra 2025:
18.800 kr. hvert år

- ◆ **Garageporte Blok B** Løbende vedligehold af porte for funktion og tilstand. Alle hængsler og beslag smøres, gummilister gennemgås og eventuel udskiftes. Porte eftergås med henblik på overfladebeskyttelse.



Garageport og dør Blok B



Dør i Blok B set indefra

13. KLOAK



Nuværende tilstand

- ◆ **Fælles kloaker og faldstammer** Der er fælles faldstammer som er synlige i kældere og delvist indbygget i boligerne. I kældere er der brønde som forhen ikke er i brug. I fyrrum Blok A er der en dykpumpe i brønd med automatik.
- Faldstammer fremstår med overfladerust og lokale udskiftninger. I 2020 er der udskiftet faldstamme i 1 boliger, og der udskiftes fremadrettet faldstammer som behovet opstår. Det anbefales at lave en komplet foring af alle faldstammer løbende over de næste 10 år. Så det afsatte beløb årligt kan dække løbende vedligehold og foring af 1-4 faldstammer. forventet beløb til foring af 1 faldstamme ca. 60.000 kr.
- 2018 er der lavet TV inspektion af kloaker og udbedret kloak. Det anbefales at udføre årligt rensning af kloaker og hvert 5. år TV inspektion.
- Det er ikke muligt at aflæse spildevandplanen for Næstved by, om der skal laves kloakseparering af regnvand, derfor medtages det ikke i budget.

Forventet levetid: Mere end 20 år

13.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

13.2.1. Fælles vedligeholdelse af kloaker, faldstammer og dykpumpe, samt foring af faldstammer

Omkostning fra 2025:
150.000 kr. hvert år

- ◆ **Fælles kloaker og faldstammer** Der afsættes beløb til løbende vedligehold og foring af faldstammer, samt vedligehold og TV inspektioner ca. hvert 5 år af kloaker. beløbet skal samtidig fungere som en opsparing til kloakseparation for regnvand. (måske i kan lave faskine/regnvandsbassin på det grønne areal til regnvand)



Faldstamme med lokal udskiftning



Faldstamme med renselem



Brønd i kælder



Synlig faldstamme i bolig



Brønd med dykpumpe

14. VANDINSTALLATION



Nuværende tilstand

◆ Fælles vandinstallationer	For Blok A og B er der fælles vandinstallationer i kældre, vaskerum og viceværtrum. Der er i 2017 monteret elektroniske vandmålere som aflæser det samlede forbrug. For blok A er der Nyere varmeanlæg med varmeveksler Blok B har ældre varmtvandsbeholdere. Foreningen har serviceaftaler med VVS firma. Der afsættes et beløb til årligt opgradering og vedligehold af fælles vandinstallationer.	Forventet levetid: Mere end 20 år
◆ Fælles varmeinstallationer	Blok A og B opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som direkte fjernvarmeanlæg, med fjernvarmevand i fordelingsnettet. Anlægget er 2 strengsanlæg til boligerne. Der afsættes årligt beløb til løbende drift og vedligehold af varmeinstallationer. Der er enkelte steder varmerør er uisolaret i kældere.	Forventet levetid: Mere end 20 år

14.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

14.2.1. Vedligehold af de fælles vandinstallationer

Omkostning fra 2025:
50.000 kr. hvert år

- ◆ Fælles vandinstallationer Løbende vedligehold af vandinstallationer for blok A og B

14.2.2. Løbende vedligehold af fælles varmeinstallationer

Omkostning fra 2025:
70.000 kr. hvert år

- ◆ Fælles varmeinstallationer Løbende vedligehold og forbedringer



Rør mangler isolering

17. EL/SVAGSTRØM



Nuværende tilstand

◇ EL installationer El installationer

El installationer til boliger vurderes værende i normal stand.

Der anbefales at afsætte et beløb til løbende vedligehold og udskiftning af pærer mm. for foreningens fælles områder. Der er i opgange og kælder automatik på belysning, for at spare på strøm.

El måler til boliger findes i kælder for blok B

El måler til boliger er på hver etage for Blok A

Forventet levetid: 15-20 år

17.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOLD

17.2.1. EL installationer for fællesområder løbende vedligehold

Omkostning fra 2025:
30.000 kr. hvert år

◇ EL installationer Løbende vedligehold og udskiftning af pærer, lamper mm. der afsættes årligt beløb til vedligehold.



Elmåler i kælder blok B

19. PRIVATE FRIAREALER



Nuværende tilstand

- ◊ **Udvendige belægninger** Indkørsel og parkering er med asfalt belægning. Parkering ved Blok A er med græsarmering. Fortov ved blok A, tørreplads imellem bygningerne er med flisebelægning.

Blok A er der pæn asfalt med mindre huller. Fortov er nyere etableret 2017 og i god stand.
Blok B er der nyere asfalt på kørsels området fra 2024, parkering opmærkning er slidt delvist væk.
Der afsættes beløb til løbende vedligehold og opsparing til nye belægninger og opmærkning.

Forventet levetid: Mere end 20 år

19.2 LØBENDE DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

19.2.1. Løbende vedligehold af asfalt og fliser, eller opsparing til ny belægning

Omkostning fra 2025:
50.000 kr. hvert år

- ◊ **Udvendige belægninger** Vedligehold jf. leverandørens anvisninger



Nyere asfalt Blok B



Blok B parkerings opmærkning er slidt



Asfalt foran blok A



Indkørsel til Blok A



Tørreplads Blok B



Nyere fortov Blok A



Tørreplads og parkering til til Blok A



	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Samlet
1. Tagværk ★★★★★											
1.1.1 Oprettelse af isolering i opgang blok A (muligt det er øverste beboer som mangler reetablering efter arbejder?)	6.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.300
1.2.1 Rensning af tagrender	37.500	38.300	39.000	39.800	40.600	41.400	42.200	43.100	43.900	44.800	410.600
1.2.2 Afvaskning af udhæng	0	0	78.000	0	0	0	0	86.200	0	0	164.200
Tagværk i alt	43.800	38.300	117.000	39.800	40.600	41.400	42.200	129.300	43.900	44.800	581.100
2. Kælder/fundering ★★★★★											
2.2.1 Løbende vedligehold af kælder indervægge	31.300	31.900	32.500	33.200	33.800	34.500	35.200	35.900	36.600	37.300	342.200
2.2.2 Kælder loft og gulve	37.500	38.300	39.000	39.800	40.600	41.400	42.200	43.100	43.900	44.800	410.600
2.2.3 Løbende vedligehold af kælderydervægge	62.500	63.800	65.000	66.300	67.700	69.000	70.400	71.800	73.200	74.700	684.400
Kælder/fundering i alt	131.300	134.000	136.500	139.300	142.100	144.900	147.800	150.800	153.700	156.800	1.437.200
3. Facader/sokkel ★★★★★											
3.1.1 Ubedring af af murværk ved sålbænke	43.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43.800
3.1.2 Det anbefales at gennemgå de 2 facader på Blok B med eternitplader 100% for løse skruer og revende plader fra lift.	0	102.000	0	0	0	0	0	0	0	0	102.000
3.2.1 Maling af overdækninger blok A, og facade ved garageporte, samt indgangs-partier ved Blok B.	0	0	0	73.000	0	0	0	0	80.600	0	153.600
3.2.2 Løbende Vedligehold af sokler	31.300	31.900	32.500	33.200	33.800	34.500	35.200	35.900	36.600	37.300	342.200
Facader/sokkel i alt	75.100	133.900	32.500	106.200	33.800	34.500	35.200	35.900	117.200	37.300	641.600



	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Samlet
4. Vinduer ★★☆☆☆											
4.1.1 Udskiftning af fuger ved kældervinduer	0	0	0	26.500	0	0	0	0	0	0	26.500
4.1.2 Udskiftning af vinduer og fuger Kælder Blok A mod parkering	0	0	0	398.000	0	0	0	0	0	0	398.000
4.2.1 Udbedring af fuger/fugeslip ved sålbænke	62.500	0	0	0	0	69.000	0	0	0	0	131.500
4.2.2 Løbende vedligehold af vinduer	12.500	12.800	13.000	13.300	13.500	13.800	14.100	14.400	14.600	14.900	136.900
Vinduer i alt	75.000	12.800	13.000	437.800	13.500	82.800	14.100	14.400	14.600	14.900	692.900
5. Udvendige døre ★★☆☆☆											
5.2.1 Løbende vedligehold af hoveddøre	8.800	8.900	9.100	9.300	9.500	9.700	9.900	10.100	10.300	10.500	96.100
Udvendige døre i alt	8.800	8.900	9.100	9.300	9.500	9.700	9.900	10.100	10.300	10.500	96.100
6. Trapper ★★★★★											
6.1.1 Udbedring af malerbehandling på værn	12.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.500
6.1.2 Malerbehandling af opgange i Blok A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	336.100	336.100
6.1.3 Malerbehandling af opgange i Blok B	0	0	117.000	0	0	0	0	0	0	0	117.000
6.2.1 Løbende afrensning af alger på kældertrappe	4.400	4.500	4.600	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100	5.200	47.800
Trapper i alt	16.900	4.500	121.600	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100	341.300	513.400



	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Samlet
7. Porte/gennemgange ★★★★★											
7.1.1 Maling af garageporte og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.300	52.300
7.2.1 Løbende vedligehold af garageporte og døre	18.800	19.100	19.500	19.900	20.300	20.700	21.100	21.500	22.000	22.400	205.300
Porte/gennemgange i alt	18.800	19.100	19.500	19.900	20.300	20.700	21.100	21.500	22.000	74.700	257.600
13. Kloak ★★★★★											
13.2.1 Fælles vedligeholdelse af kloaker, faldstammer og dykpumpe, samt foring af faldstammer	150.000	153.000	156.100	159.200	162.400	165.600	168.900	172.300	175.700	179.300	1.642.500
Kloak i alt	150.000	153.000	156.100	159.200	162.400	165.600	168.900	172.300	175.700	179.300	1.642.500
14. Vandinstallation ★★★★★											
14.2.1 Vedligehold af de fælles vandinstallationer	50.000	51.000	52.000	53.100	54.100	55.200	56.300	57.400	58.600	59.800	547.500
14.2.2 Løbende vedligehold af fælles varmeinstallationer	70.000	71.400	72.800	74.300	75.800	77.300	78.800	80.400	82.000	83.700	766.500
Vandinstallation i alt	120.000	122.400	124.800	127.400	129.900	132.500	135.100	137.800	140.600	143.500	1.314.000
17. El/svagstrøm ★★★★★											
17.2.1 EL installationer for fællesområder løbende vedligehold	30.000	30.600	31.200	31.800	32.500	33.100	33.800	34.500	35.100	35.900	328.500
El/svagstrøm i alt	30.000	30.600	31.200	31.800	32.500	33.100	33.800	34.500	35.100	35.900	328.500
19. Private friarealer ★★★★★											
19.2.1 Løbende vedligehold af asfalt og fliser, eller opsparing til ny belægning	50.000	51.000	52.000	53.100	54.100	55.200	56.300	57.400	58.600	59.800	547.500
Private friarealer i alt	50.000	51.000	52.000	53.100	54.100	55.200	56.300	57.400	58.600	59.800	547.500



	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Samlet
Øvrige opgaver ★★★★★											
Energimærke fornyelse	0	0	0	0	0	69.000	0	0	0	0	69.000
Øvrige opgaver i alt	0	0	0	0	0	69.000	0	0	0	0	69.000
I alt	719.700	708.500	813.300	1.128.400	643.400	794.200	669.300	769.000	776.800	1.098.800	8.121.400

Alle priser er inkl. moms - budgetpriser indeholder ikke rådgiverhonorar.