

Drift- og Vedligeholdelsesplan for Rødtjørnvej 2-36 5200 Odense V.



En vedligeholdelsesplan er en byggeteknisk gennemgang af din ejendom. Det vil sige, at hele ejendommen fra kælder til tag gennemgås af en byggeteknisk rådgiver – bl.a. tagkonstruktionen, facader, og vinduer og lign. Planen strækker sig over en periode på 10 år, og vi anbefaler, at ajourføre planen mindst hvert 3. år, så den altid udviser den aktuelle tilstand af ejendommen.

En vedligeholdelsesplan sikrer det nødvendige overblik over din ejendoms vedligeholdelsestilstand, og præsenterer konkrete vedligeholdelsesarbejder, som er forudsætninger for, at ejendommen er et godt sted at bo, lever op til gældende lovgivning og optimerer ejendoms-værdien.

En vedligeholdelsesplan er redskabet, der muliggør såvel et aktuelt som et langsigtet budget for ejendommen, så den er sikret både i dag og i fremtiden.

Udført af : Keen Nielsen
Energikonsulent

Keen Nielsen
Jupitervænget 6, 5210 Odense NV
T: 66 19 44 60 - M: 40 34 66 67
E: keen@keen.dk - H: www.keen.dk

Indledende overskrifter

Formål

Grundlag og forudsætninger

Fremtidsanalyse

Kort bygningsbeskrivelse

Ejendommens generelle tilstand

Fællesarealernes generelle tilstand

Indholdsfortegnelse i budgetskeema

01. Tagværk

02. Kælder

03. Facade / sokkel

04. Vinduer

05. Udvendige døre

06. Trapper

07. WC / Bad

08. Afløb

09. Kloak

10. Vandinstallationer

11. El installation

12. Postkasser

13. Udenoms arealer

14. Opfølgning

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.

Med vedligeholdelsesplanen som den ”røde tråd” for den tekniske drift af ejendommen, kan der udføres en målrettet og optimal drift af denne.

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

Vedligeholdelsesplanen bør opdateres som minimum 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 visuel besigtigelse af ejendommen samt af de fremsendte tegninger.

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. nedbrydning af konstruktioner eller lignende.

Elinstallationerne er ikke blevet bedømt. elinstallationerne anbefales gennemgået af en autoriseret el-installatør, for at skabe overblik over elinstallationernes tilstand.

Ejendomsadministrationen har intet ansvar for forhold som ikke kan iagttages og vurderes på ovenstående grundlag.

Ejendomsadministrationen påtager sig intet ansvar overfor tredjemand i forbindelse med rådgivningen.

Rådgivningen ydes i overensstemmelse med ABR 89, idet Ejendomsadministrationen 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 det ønskede niveau for færdiggørelse af arbejderne.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

Ejendommens kontaktperson

- BBR meddelelse
- Rapport vedr. asbest
- Indeklima undersøgelse
- Termografirapport
- Situationsplan
- Svamp
- Energimærkning, EMO rapport

Fremtidsanalyse

- Taglejligheder
- Altaner
- Efterisolering
- Solenergi

Beskrivelse af ejendommen

Ejendom. opført i (årstal)	Antal ejendomme	Antal etager	Kælder	Lofttage
2006	9 huse med 2 boliger i hver	1	nej	nej

Kort bygningsbeskrivelse:

Ejendommen er beliggende på Rødtjørnvej 2-36, 5200 Odense V, ejendommen er andelsejet.

Rødtjørnvej 2-36, 5200 Odense V ligger på matr. Nr. 15d.

Der er 3 huse med 2 boliger i hvert hus. Hver bolig har et samlet boligareal på 87 m², dertil en carport på 18 m², og et redskabsrum på 8 m².

Der er 6 huse med 2 boliger i hvert hus. Hver bolig har et samlet boligareal på 109 m², dertil en carport på 18 m², og et redskabsrum på 8 m².

Ejendommene opvarmes med fjernvarme, og har offentligt vandforsyningsanlæg, og afløb til offentligt spildevandsanlæg.

Ejendommene har fælles affaldshåndtering sammen med offentlig myndighed.

Ejendommens generelle tilstand:

Ejendommens sokkel set udefra er generelt god stand, men enkelte steder er der revner i soklen, derfor anbefales der at udbedre disse revner for at undgå yderligere forfald.

Ejendommens facader fremstår i generelt i god stand, men der er enkelte steder hvor det er revner i fugerne derfor anbefales der at udbedre disse revner for at undgå yderligere forfald.

Carporte og redskabsrum er i en god og vedligeholdet stand.

Yderdøre og vinduer i en god og vedligeholdet stand.

Tagkonstruktionen er i god stand, der er ingen tegn på råd eller fugt på tagkonstruktionen.

Tagbelægningen bør gennemgås for defekte tagsten.

Nedløbsrør er i en rimelig stand.

Fællesarealerne generelle tilstand:

Fællesarealerne fremstår pæne og i vedligeholdt stand.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes/bygningsdelenes tilstand:

<i>Vurdering</i>	<i>Betydning</i>
Dårlig	Konstruktionen er nedbrudt og skal udskiftes.
Mindre god	Der er begyndende nedbrydning af konstruktionen, og der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.
Normal god	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
Meget god	Konstruktionen er ny eller har løbende været vedligeholdt og fremstår ny eller nyistandsat.
Ingen bemærkning	Evt. Ikke vurderet eller forefindes ikke i ejendommen.