

## Vedligeholdelsesplan

A/B Blommegrenen  
Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

---



OBH Rådg. Ingeniører A/S  
CVR-nr. 7016 9916  
T: +45 7021 7240  
E: obh@obh-gruppen.dk

Landsdækkende ingeniørrådgivning

Agerhatten 25, 5220 Odense SØ



Et selskab i  
OBH-Gruppen A/S  
[www.obh-gruppen.dk](http://www.obh-gruppen.dk)

**Sag** 2076851  
**Adresse** Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
**Ejer/Lejer/Afsnit** A/B Blommegrenen  
**Konsulent** Jakob Guldbjerg

**OBH-GRUPPEN**  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Dato** 30.11.2018

## Indholdsfortegnelse:

### Generelt:

	<b>Side</b>
Orientering, ejendomsoplysninger m.v.	1 - 2
Sammenfatning af drift- og vedligeholdelsesrapporten, energimærkning	3 - 4
Bygningsgennemgang	5 - 6

### Bygningsdelsbeskrivelser:

t.k.bel	Terræn, konstruktion	7
tt	Terræn, teknisk anlæg	8
tt.ti	Terræn, inventar	9
tb	Terræn, beplantning	10
bk.fun	Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)	11
bk.væg	Bygning, klimaskærm, facade	12
bk.tak + bk.tad	Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)	13
bk.tad	Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)	14
bk.vin + bk.dør	Bygning, klimaskærm, vinduer og døre	15
bt.afl.sam	Bygning, tekniskanlæg (Afløb)	16
bt.bel.sam + bt.elf.sam	Bygning, tekniskanlæg (El og belysning)	17
bt.van.beh + bt.van.pum	Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerrum)	18
bt.van.rør	Bygning, tekniskanlæg, Brugsvandinstallation	19
budget 1	Detaljeret	20
budget 2	Samlet	21

## Orientering:

### Generelt:

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er baseret på en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdele i forbindelse med gennemgangen.

Bygningsgennemgangen har omfattet fælles arealer samt indvendig gennemgang af Blommegrenen 263. Udover bygningsgennemgangen har eksisterende tegninger, BBR-meddelelse og dialog med Stig, (Blommegrenen 263) ligget til grund for vurderingen af ejendommen.

På baggrund af ovennævnte er der udarbejdet tilstandsvurderinger og overslagspriser for vedligeholdelse/genopretning af de enkelte bygningsdele.

Det samlede vedligeholdelsesbudget er opstillet og prioriteret således, at vedligeholdelsesarbejder med indbyrdes afhængighed, udføres i rationel rækkefølge.

Årsbudgettets formål er, at danne et langsigtet styringsgrundlag for den fremtidige vedligeholdelse.

### Rapporten er udarbejdet af:

Konsulent  
Jakob Guldbjerg  
OBH-Gruppen Ingeniørservice  
Agerhatten 25, 5220 Odense SØ

### Rapporten er kontrolleret af:

Bygningsrådgiver  
Mikkel Petersen  
OBH-Gruppen Ingeniørservice  
Måløv Byvej 229, 2760 Ballerup

Sag 2076851  
Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
Konsulent Jakob Guldbjerg

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Dato 30.11.2018  
Side 2

#### Administrative oplysninger:

Ejer:  
A/B Blommegrenen

#### Ejendomsoplysninger:

Beliggenhed:  
Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Matr. nr.:  
1po

Anvendelse:  
131 Række- og kædehus

Opførelsesår:  
Bygning 1-8: 1990  
Bygning 9-12: 1990

Bygning:  
Boligenheder: 20  
Erhvervsenheder: 0

Arealer:  
Matrikulært areal: 3795 m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 1896 m<sup>2</sup>  
Areal, boliger: 1832 m<sup>2</sup>  
Areal, fælleshus/administration: 0 m<sup>2</sup>  
Areal, erhverv: 0 m<sup>2</sup>  
Areal, skure: 64 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 1896 m<sup>2</sup>  
Samlet boligareal: 1832 m<sup>2</sup>  
Samlet kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn: 0 m<sup>2</sup>  
Samlet tagetageareal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf udnyttet: 0 m<sup>2</sup>  
Samlet erhvervsareal: 0 m<sup>2</sup>  
Antal etager, uden kælder og tagetage: 2  
Bemærkninger for grund: Ingen  
Bemærkninger for bygning: Ingen  
Oplysninger jf. BBR-meddelelse dateret d. 30.11.2018

#### Priser:

Priserne er indexreguleret frem til og med 1. kvartal af 2018, der er det seneste offentliggjorte indextal fra Danmarks Statistik.

#### Ejendomsbeskrivelse:

Bebyggelsen er udført som sammenbyggede rækkehuse og fordelt på 8 bygninger, som er bygget i 1990. Derudover er der 4 stk. udhuse placeret omkring det fælles grønne område centralt i bebyggelsen samt yderligere 3 stk. udhuse i tilknytning til p-plads areal, som benyttes af Andelsboligforeningens medlemmer.

## Sammenfatning:

### Generelt:

Der er foretaget enkelte mindre forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, der af andelsboligforeningen er skønnet nødvendige, f.eks. er enkelte vinduer og terrassedøre udskiftet i enkelte af andelsboligerne og ca. 2/3 af velux ovenlysvinduer på 1. sal er udskiftet. Desuden har der været udvendige malerarbejder på f.eks. træværk, vinduer og døre som er foranledet af andelsboligforeningens eget initiativ og arbejdskraft.

De indvendige vedligeholdelsesarbejder er generelt afholdt af de enkelte andelshavere og er udført i forskellig omfang, hvor det har været nødvendigt at ændre/renovere boligen.

Bebyggelsens samlede vedligeholdelsesstand er god, med henvisninger til punkter nævnt under hvert bygningsdelskort. De forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder som gennemføres vurderes, at bidrage positivt til forbedring af bygningens samlede tilstand.

### Udearealer:

Udvendige arealer er generelt belagt med betonsten omkring fælles grønt område, p-plads og hovedstier mellem boligerne. Belægningen er generelt intakt, men kræver mindre opretning bl.a. omkring sandfangsbrøndene, og kanter mod hæk, buske og græs.

### Klimaskærm:

Klimaskærmen er enten udført som hulmur med tegl udvendigt samt letbeton indvendigt, eller som lette ydervæge med pladebeklædning indvendigt og eternitbeklædning udvendigt.

Ydervæge kræver normal vedligeholdelsesarbejde af fuger, overligger, eternitbeklædning mv. især facader og gavl mod nordvest og sydvest kræver vedligehold.

Vinduer og døre er generelt i god og intakt stand, dog er øget vedligehold påkrævet, for at forlænge vinduer og døres restlevetid, især på nordvest og sydvestlige facader.

Der må påregnes udskiftning af vinduespartier inkl. hjørnestolper i karnapper.

Tagbelægningen er i områder med alge- og mosbegrøninger som bør behandles, samt har mindre skader ved f.eks. rygninger og omkring veluxvinduer. Øget vedligehold er påkrævet for at forlænge tagets restlevetid.

Der er opstillet udhuse omkring fælles grønne arealer samt p-plads, hvor nederste dele af stolpekonstruktion inkl. beklædning er placeret i terrænniveau, hvilket har opfugtet træværket med trænedbrydning til følge.

Antal S1'ere:	0
Antal S2'ere:	3
Antal S3'ere:	1
Antal S4'ere:	22
Antal S5'ere:	0
Antal E1'ere:	0

### Vedligeholdelsesplan:

En vedligeholdelsesplan som denne bør løbende ajourføres, enten efter omfattende ombygninger eller renoveringer, ellers ca. hvert 5. år. Pris for ny vedligeholdelsesplan ses til højre.

Pris i kr. 32.500,00

**Sag** 2076851  
**Adresse** Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
**Ejer/Lejer/Afsnit** A/B Blommegrenen  
**Konsulent** Jakob Guldbjerg

**OBH-GRUPPEN**  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Dato** 30.11.2018  
**Side** 4

**Energimærkning:**

Der er udført energimærkning for ejendommen. Ejendommen er mærket i kategorien "C" og er gældende til 11.02.2020. Samlet energimærkning for foreningen ses til højre.

**Pris i kr.** 14.650,00

## Bygningsgennemgang:

### **Generelt**

Efterfølgende gennemgang af bygningsdele er opbygget i skemaform og indeholder for hver bygningsdel følgende rubrikker:

### **Bygningsdel**

Nummerering og navngivning af bygningsdelen.

### **Lokalisering**

Angivelse af bygningsdelens placering i bygningen.

### **Bygningsdelsbeskrivelse**

Beskrivelse af den enkelte bygningsdel.

### **Materialespecifikation**

Beskrivelse af anvendte materialer samt hvor de er brugt.

### **Tilstandsvurdering**

Beskrivelse af evt. konstaterede skader med en samlet vurdering af bygningsdelen.

### **Vedligeholdelses- og reparationsinstruks**

Beskrivelse af evt. nødvendige tiltag for genopretning af bygningsdelen, samt nødvendig vedligeholdelse for at bevare bygningsdelen intakt.

### **Eftersynsinterval**

Angivelse af anbefalet tidsinterval for eftersyn af bygningsdelen samt hvornår 1. eftersyn skal gennemføres.

### **Vedligeholdelsesinterval**

Angivelse af anslået interval mellem vedligeholdelsesarbejder på bygningsdelen.

### **Indbygningsår**

Angivelse af bygningsdelens alder.

### **Forventet levetid for eksisterende bygningsdel**

Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.  
Hvis der i skemaet er anbefalet en evt. genopretning, er levetiden angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt genopretning undlades.

### **Vedligeholdelsesoverslag**

Økonomisk overslag vedr. evt. nødvendig vedligehold/genopretning for den enkelte bygningsdel.

## Bygningsgennemgang:

### **Skadesklassificering**

Genopretnings- vedligeholdelsesarbejderne er opdelt i 5 skadesklassificeringer:

- S1.** Beskadigede bygningsdele som skal udbedres nu for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele eller skader på installationer, som kan føre til funktionssvigt.
- S2.** Bygningsdele som skal ændres/vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
- S3.** Bygningsdele som skal genoprettes for at undgå yderligere nedbrydning, men som i øvrigt ikke giver følgeskader på andre bygningsdele, hvis genopretning undlades. Derudover, ændringer der medfører driftsbesparelser.
- S4.** Bygningsdele som bør vedligeholdes for at bevare sin gode stand.
- S5.** Forbedringer, ny-istandsatte bygningsdele.
- E1.** Energibesparende foranstaltninger, også foranstaltninger til reduktion af driftsudgifter.



Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg

**Bygningsdel: Terræn, konstruktion**  
**Kode: t.k.bel**

**Lokalisering:**  
 Belægning omkring fælles grønt område, stier mellem boliger og p-plads.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**  
**Kode:**  
 t.k.bel Belægningen er generelt udført i betonfliser

**Materialepecifikation:**  
 Betonfliser, sand/-grus underlag

**Tilstandsvurdering:**  
 Belægningen fremstår som udført ved opførelsen af bebyggelsen, og er generelt i god og intakt stand.  
 - Særligt er belægningen i områder med skævheder/ujævne bl.a. omkring sandfangsbrønde, p-plads og langs afgrænsende hække samt belægningen er generelt med ukrudt og mangelfulde/- nedbrudte fuger.

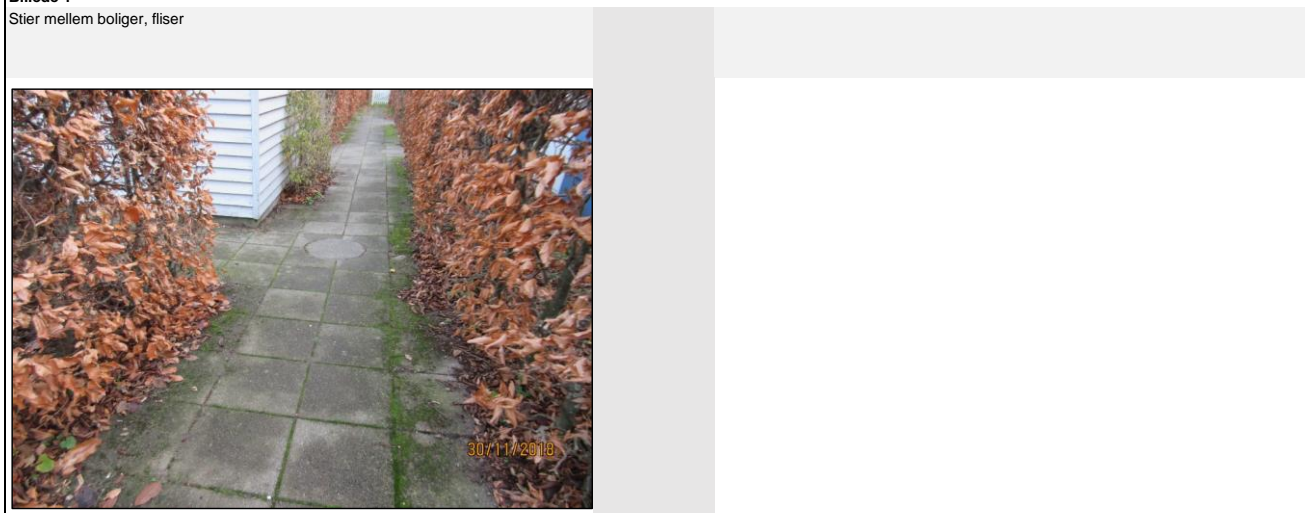
**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**  
 - Normal vedligehold er påkrævet.  
 Belægninger efterses årligt, evt. lunke i belægningen oprettes, fuger renses for ukrudt og sandes for at opretholde en god og stabil belægning.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2018	2018	1990	+20 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Opretning af flisebelægning	S4	1	1 år	3.500,00
Vedligehold af flisebelægninger	S4	1	gang(e) årligt	1.500,00
Fjernelse af alger på belægning inkl. imprægnering	S4	7	1 år	8.500,00

**Billeder:**  
**Billede 1**



**Bygningsdel: Terræn, teknisk anlæg**  
**Kode: tt**

**Lokalisering:** Tilhørende bebyggelsen.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**  
**Kode:** Serviceenheder tilknyttet bebyggelsen  
**tt.af1.brø** Brønde  
**tt.elf.sti** Elforsyningskabler - stikledning  
**tt.af1.sam** Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
**tt.van.sti** Vandledning og stikledning  
**tt.bel.sam** Vej- og pladsbelysning

**Materialespecifikation:**  
 Brønde er udført i standard PVC eller beton.  
 Elforsyningskabler - forsyner bebyggelsen med strøm, ukendt specifikation og produkt.  
 Stikledninger - afløb - Er formentlig udført i PVC eller beton.  
 Vandledning og stikledning - Er formentlig udført i plast eller stål.  
 Belysning: Lamper af ældre dato, lyskilder bør skiftes til LED.

**Tilstandsvurdering:**  
**Kloakinstallationer:**  
 Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne, for at få et præcis billede af netværkets beskaffenhed. Når ovennævnte inspektion er udført, bør nærværende plan opdateres.  
**Elinstallationer:**  
 De visuelle installationer virker til at være i god og intakt stand.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**  
 - Normal vedligehold er påkrævet.  
 Riste og dæksler på kloakbrøndene åbnes og renses. Brøndene renses for blade og andet skidt, mindst 1 gang årligt, for at sikre at afløbssystemet ikke tilstoppes.  
 Ved renovering af kloakinstallationer, bør det undersøges om en besparende strømpeforing er mulig. Der bør hvert 5 år udføres tv-inspektion af afløbs- og kloaknettet for at sikre, at ikke synlige installationer, ikke er defekte.  
 Når ovennævnte inspektion foreligger, bør nærværende plan opdateres.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2018	2018	1990	+10 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
TV-inspektion af afløb- og kloaknettet	S4	5	år	15.000,00
Oprensning af brønde mv.	S4	1	gang(e) årligt	3.000,00

**Bygningsdel:** Terræn, inventar  
**Kode:** tt.ti

**Lokalisering:**

Grønt område, fælles.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**

**Kode:** Inventar tilknyttet til bebyggelsen.  
**ti.bor** Borde og bænke.  
**ti.sby** Småbygninger

**Materialepecifikation:**

Der er opstillet mindre udhuse i forbindelse med fælles grønt område og p-plads, samt bord/bænkesæt i fælles område.

**Tilstandsvurdering:**

Udhuse er udført som stolpekonstruktion på punktfundament, som generelt er i god og intakt stand.  
 - Særligt er beklædningen udsat for nedbrydning grundet utilstrækkelig afstand til terræn, og opfugtning af beklædning fra nedløb.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**

- Øget vedligehold er påkævet.  
 Udhuse malerbehandles hvert 7. år, og ved konstatering af nedbrudt træ udskiftes dette.  
 Bord/-bænkesæt - løbende vedligehold som indebærer nedslibning samt maling hvert 2-3. år, efterses årligt.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
7 / 2018	2018	Var.	+10 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Bord- og bænkesæt i træ, maling inkl. slibning	S4	2	år	2.500,00
Vedligeholelse af udhuse	S3	7	år	24.800,00

**Billeder:**

**Billede 1**

Udhuse, P-plads



**Billede 2**

Udhuse, fælles område



Sag 2076851  
Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
Konsulent Jakob Guldbjerg

**Bygningsdel:** Terræn, beplantning  
**Kode:** tb

**Lokalisering:**

I bebyggelsen.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**

**Kode:** Udsmykning af grønne arealer  
**tb.græ** Græs  
**tb.bus** Buske, hæk  
**tb.træ** Træer

**Materialespecifikation:**

Græs, buske, hæk og træer

**Tilstandsvurdering:**

Buske, hæk og træer samt græsarealer er intakte og i god stand.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**

- Normal vedligeholdes er påkrævet.  
Buske, hæk og træer samt græsarealer kræver alm. vedligehold.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2018	2018	Var.	-

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Græsslåning mv. (8-10 gange årligt)	S4		8	gang(e) årligt	8.000,00
Klipning af buske, hække mv. (1 gang årligt)	S4		1	gang(e) årligt	6.500,00

**Billeder:**

**Billede 1**

Græsareal, fælles område



Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg



**Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)**  
**Kode: bk.fun**

**Lokalisering:** Under alle bærende ydervægge.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**  
**Kode:**  
**bk.dæk** Dækkonstruktion  
**bk.fun** Fundament

**Materialespecifikation:**  
 Støbt terrændæk er opbygget med afretningslag, beton og strø- eller klinkegulv.  
 Betonfundamenter er støbt i beton og afsluttet med 2 rækker leca-fundamentsblokke

**Tilstandsvurdering:**  
 Generelt vurderes fundamenter at være i god og intakt stand. Der er registreret enkelte mindre revner i sokkel, især omkring hushjørner på boligerne. Sokkelpuds er med enkelte mindre afskalninger og revner.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**  
 - Normal vedligeholdelse er påkrævet.  
 Fremtidige eventuelle skader på fundament.  
 Løse pudsområder afbankes til fast bund, hvorefter der etableres ny pudsopbygning. Alle puds- og malingsdele fjernes mekanisk og bortskaffes. Resterende flader afrenses ved højtrykspuling. Overfladen oprettes med diffusionsåbent pudslag og evt. maling. Dette vil dog ikke stoppe den opstigende fugt, men begrænse afskalling.  
 Ref.: BYG-ERFA Blad: (19) 04 12 28.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
3 / 2018	2018	1990	+30 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Diverse puds rep. af fundamenter mv.	S4		3 år	3.000,00

--	--	--	--	--

**Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, facade**  
**Kode: bk.væg**

**Lokalisering:** Facader og gavle.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**  
**Kode:**  
**bk.væg** Væg

**Materialspecifikation:**  
 Ydervægge er udført som hulmur med formur i tegl og bagmur i letbeton samt lette ydervægge på 1. sal beklædt med eternit.  
 I karnapper (facade nordvest) er der monteret facadepartier samt hjørnestolpe i træ.

**Tilstandsvurdering:**  
 Facader og gavle er generelt i god og intakt stand.  
 - Særligt skal der påregnes udskiftning af karnapper (facade nordvest) da facadepartier inkl. hjørnestolpe er nedbrudte.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**  
 - Normal vedligeholdelse er påkrævet, dog undtaget karnapper.  
 Årligt eftersyn, løse fuger afrenses til fast bund, hvorefter det reetableres med mørtel. Ved revnet mursten udskiftes disse til tilsvarende type som eksisterende.  
 Hjørnestolper/-stolper og facadepartier i karnap udskiftes helt.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2018	2018	1990	+30 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Vedligeholdelse af facader, gavle mv.	S4	1	1	gang(e) årligt	9.500,00
Udskiftning af karnapper, (facade nordvest) 2 stk. pr. bygning	S2	1	1	gang	395.000,00

**Billeder:**

**Billede 1** Karnapper, facade nordvest  
**Billede 2** Karnapper, hjørnestolpe + partier med nedbrydning



**Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)**  
**Kode: bk.tak + bk.tad**

**Lokalisering:** Tagkonstruktion, sadeltag på bygninger.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**  
**Kode:**  
**bk.tak** Tagkonstruktion  
**bk.tad** Tagbeklædning

**Materialespecifikation:**  
 Hanebåndsspær, lægter, undertag og eternitskifer (uden asbest).

**Tilstandsvurdering:**  
 Tagkonstruktion inkl. tagbelægning er generelt i god og intakt stand.  
 - Særligt er vedligehold nødvendigt da der er konstateret alge- og mosbegroninger på tagflader samt i områder eternitskifer, som har løftet sig i samlinger.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**  
 - Øget vedligehold er påkrævet.  
 Eftersyn af tagarealer hvert 2. år, algebehandling af tage hvert 5. år for at opretholde levetiden.

<b>Eftersynsinterval - år / 1. gang år</b> 2 / 2018	<b>Vedligeholdelsesinterval - år</b> 2018	<b>Indbygningsår</b> 1990	<b>Forventet restlevetid - år</b> +10 år
--	--	------------------------------	---

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Algebehandling af tagflader	S4	5	år	12.000,00
Vedligeholdelse af tagarealer	S4	2	år	28.000,00

**Billeder:**  
**Billede 1** Tagbelægning, kviste og skotrender  
**Billede 2** Tagbelægning, løftede pladesamlinger ved rygninger



Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg

**Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)**  
**Kode: bk.tad**

**Lokalisering:**

Udhæng, facader og gavle.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**

Kode:

bk.tad

Sternbrædder og inddækninger

**Materialspecifikation:**

Sternbrædder udført i træ, tagrender, nedløb og inddækninger i zink.

**Tilstandsvurdering:**

Udvendigt træværk på gavle og facader er generelt i god og intakt stand, der er dog algevækst på dele af træværket.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**

- Normal vedligeholdelse er påkrævet.

Udhæng, sternbrædder af træ, afrensning og eventuelt nedbrudte træværk udskiftes. Der foretages malerbehandling af træværk min. hvert 7. år.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år  
 7 / 2018

Vedligeholdelsesinterval - år  
 2018

Indbygningsår  
 1990

Forventet restlevetid - år  
 +10 år

**Økonomi:**

**Aktivitet**

Malerbehandling af træværk

Skadesklassificering  
 S4

Udbedret år  
 7

pr. interval  
 7 år

Vedligehold. overslag  
 12.500,00

**Billeder:**

**Billede 1**

Udvendigt træværk, udhæng





**Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, vinduer og døre**  
**Kode: bk.vin + bk.dør**

**Lokalisering:**

Alle døre og vinduer i klimaskærmen.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**

**Kode:**

bk.vin + bk.dør Vinduer og døre

**Materialspecifikation:**

Døre og vinduer i træ, ovenlys vinduer i metal/træ

**Tilstandsvurdering:**

Vinduer og døre er generelt i god og intakt stand.

Fugebånd om vinduer og døre er har fugeslip, og er flere steder revnet i overflade.

- Særligt er vinduer og døre udsatte i klimaskærm mod nordvest og sydvest, og der må påregnes udskiftning af ca. 1/4 vinduer inden for en kortere årrække på 3-5 år samt en generel udskiftning af fuger omkring alle vinduer og døre.

Ca. 2/3 af alle velux ovenlysvinduer er udskiftet indenfor en kortere årrække.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**

- Øget vedligeholdelse er påkrævet.

Årlig kontrol, smøring og justering af enkelte andelshavere.

Mindre udbedringsarbejder samt vedligeholdelsesarbejder (malerarbejde) min. hvert 7. år.

Ved udskiftning af fuger fjernes eksisterende fuger, overflade primes og der ilægges ny elastisk gummifuge.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
7 / 2018	2018	1990	+10 år

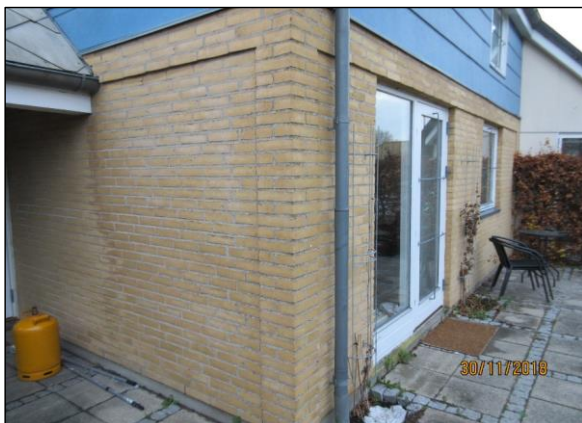
**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Malerbehandling af vinduer og døre	S4	7	år	38.500,00
Udskiftning 1/4 af vinduer/-døre, nordvest og sydvest	S2	1	gang	180.000,00
Udskifning af fugebånd	S2	1	gang	28.800,00

**Billeder:**

**Billede 1**

Terrassedøre, facader



**Billede 2**

Vinduer, gavl + facade



Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg



**Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg (Afløb)**  
**Kode: bt.af1.sam**

<b>Lokalisering:</b>			
Indvendige afløb fra toiletter, håndvaske i hele bebyggelsen.			
<b>Bygningsdelsbeskrivelse:</b>			
Kode:			
bt.af1.sam Afløbssystem, samlet			
<b>Materialspecifikation:</b>			
Indvendige afløb fra toiletter, håndvaske og gulvafløb vurderes udført i plast.			
<b>Tilstandsvurdering:</b>			
Indvendige afløb fra toiletter, håndvaske og gulvafløb vurderes generelt at være i god og intakt stand.			
<b>Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:</b>			
- Normal vedligeholdelse er påkrævet. Det anbefales, at spule afløb fra køkken ca. 2-3 år, samt at rense gulvafløb jævnligt. Riste og dæksler på kloakbrøndene åbnes og renses. Brøndene renses for blade og andet skidt, mindst 1 gang årligt, for at sikre at afløbssystemet ikke tilstoppes.			
<b>Eftersynsinterval - år / 1. gang år</b>	<b>Vedligeholdelsesinterval - år</b>	<b>Indbygningsår</b>	<b>Forventet restlevetid - år</b>
3 / 2018	2018	1990	+10 år
<b>Økonomi:</b>			
<b>Aktivitet</b>	<b>Skadesklassificering</b>	<b>Udbedret år</b>	<b>pr. interval</b>
Div. småreparationer og spuling	S4	3	år
			<b>Vedligehold. overslag</b>
			5.000,00

Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg

**Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg (EI og belysning)**  
**Kode: bt.bel.sam + bt.elf.sam**

**Lokalisering:**

Fast installationer i boliger.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**

**Kode:**

bt.bel.sam Belysning  
 bt.elf.sam Elforsyning

**Materialespecifikation:**

Faste installationer inkl. el-tavle er fra opførelsesåret, PVC-kabler.

**Tilstandsvurdering:**

EI-installationer vurderes generelt at være i god og intakt stand.  
 HPFI-relæ i eltavler i hver enkelt andelsbolig er udskiftet.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**

- HFI/HPFI-afbrydere skal afprøves/testes mindst én gang om året.  
 Det er vigtigt at fejl og skader udbedres hurtigt og at andelshavere opfordres til at meddele sådanne. Arbejdet skal udføres af en godkendt autoriseret elinstallatør

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
3 / 2018	2018	1990	+10 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Eftersyn af el-installationer samt smårep.	S4		3 år	5.000,00

**Billeder:**

**Billede 1**

Eltavle, entre/gang



Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg

**Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerrum)**  
**Kode: bt.van.beh + bt.van.pum**

**Lokalisering:**

Teknikskab, entre/gang.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**

**Kode:**

bt.van.beh Vandbehandlingsanlæg

**Materialspecifikation:**

**Varmtvandsrør:** Standard, ført i terræn

**Varmtvandspumper:** Ingen.

**Varmtvandsbeholder:** Veksler, Metro

**Tilstandsvurdering:**

Generelt er vandinstallationer i god og intakt stand.  
 Vekslere i hver enkelt andelsbolig er udskiftet.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**

Varmtvandsbeholdere/-vekslere bør efterses hvert 2-3 år.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
3 / 2018	2018	Var.	+10 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Eftersyn af vekslere	S4		3 år	5.000,00

**Billeder:**

**Billede 1**

Fjernvarmeinstallation, vekslere



Sag 2076851  
 Adresse Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ  
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Blommegrenen  
 Konsulent Jakob Guldbjerg



**Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation**  
**Kode: bt.var.rør + bt.var.pum**

**Lokalisering:** Tekniskab i entre/gang, hver andelsbolig.

**Bygningsdelsbeskrivelse:**  
 Kode:

**Materialespecifikation:**  
 Hovedstik til varme er placeret i tekniskab. Radiatoranlægget er opbygget som et 2-strengs radiatoranlæg. Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

**Tilstandsvurdering:**  
 - Normal vedligeholdelse er påkrævet.  
 Generelt er varmeinstallation i god og intakt stand.

**Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:**  
 Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør jf. producentens anvisninger, og bør efterses hvert 2-3 år. Det er vigtigt, at fejl og skader udbedres hurtigt og at andelshavere opfordres til at meddele sådanne. Arbejdet skal udføres af en godkendt autoriseret vvs-installatør.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
3 / 2018	2018	1990	+10 år

**Økonomi:**

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Eftersyn af varmeinstallation	S4	3	år	5.000,00

Alle priser er inkl. moms				Indexeringsfaktor																							
Sted/Bygningsdel	Aktivitet	Pr.	Interval	Samlet pris i kr.	Skadesklasse	Udført år	Udført pris	Pris oplyst af	P	Index																	Sum
										1,02	100	102,00	104,04	106,12	108,24	110,41	112,62	114,87	117,17	119,51	121,90						
										2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028							
<b>Terræn, konstruktion</b>																											
t.k.bel	Opretning af flisebelægning	1	år	3.500	S4					0	1	3.570	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.570					
t.k.bel	Vedligehold af flisebelægninger	1	gang(e) årligt	1.500	S4					1	1.500	1	1.530	1	1.561	1	1.592	1	1.624	1	1.656	18.253					
t.k.bel	Fjernelse af alger på belægning inkl. imprægnering	7	år	8.500	S4					0	1	8.670	0	0	0	0	0	0	1	9.959	0	18.629					
<b>Terræn, teknisk anlæg</b>																											
tt	TV-inspektion af afløb- og kloaknettet	5	år	15.000	S4					1	15.000	0	0	0	1	16.236	0	0	0	0	1	49.163					
tt	Oprensning af brønde mv.	1	gang(e) årligt	3.000	S4					1	3.000	1	3.060	1	3.121	1	3.184	1	3.247	1	3.312	36.506					
<b>Terræn, inventar</b>																											
tt.ti	Bord- og bænkesæt i træ, maling inkl. slibning	2	år	2.500	S4					0	1	2.550	0	1	2.653	0	1	2.760	0	1	2.872	13.823					
tt.ti	Vedligeholdelse af udhuse	7	år	24.800	S3					0	1	25.296	0	0	0	0	0	0	1	29.057	0	54.353					
<b>Terræn, beplantning</b>																											
tb	Græsslåning mv. (8-10 gange årligt)	8	gang(e) årligt	8.000	S4					0	1	8.160	1	8.323	1	8.490	1	8.659	1	8.833	1	89.350					
tb	Klipning af buske, hække mv. (1 gang årligt)	1	gang(e) årligt	6.500	S4					0	1	6.630	1	6.763	1	6.898	1	7.036	1	7.177	1	72.597					
<b>Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)</b>																											
bk.fun	Diverse puds rep. af fundamenter mv.	3	år	3.000	S4					0	1	0	1	3.121	0	0	1	3.312	0	0	1	9.948					
<b>Bygning, klimaskærm, facade</b>																											
bk.væg	Vedligeholdelse af facader, gavle mv. Udskiftning af kamapper, (facade nordvest) 2 stk. pr. bygning	1	gang(e) årligt	9.500	S4					0	1	9.690	1	9.884	1	10.081	1	10.283	1	10.489	1	106.103					
bk.væg		1	gang	395.000	S2					0	1	0	1	410.958	0	0	0	0	0	0	0	410.958					
<b>Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)</b>																											
bk.tak + bk.tad	Algebehandling af tagflader	5	år	12.000	S4					0	1	0	0	1	12.734	0	0	0	1	13.784	0	26.519					
bk.tak + bk.tad	Vedligeholdelse af tagarealer	2	år	28.000	S4					0	1	28.560	0	1	29.714	0	1	30.914	0	1	32.163	154.814					
<b>Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)</b>																											
bk.tad	Malerbehandling af træværk	7	år	12.500	S4					0	1	0	0	1	13.265	0	0	0	0	0	1	28.503					
<b>Bygning, klimaskærm, vinduer og døre</b>																											
bk.vin + bk.dør	Malerbehandling af vinduer og døre	7	år	38.500	S4					0	1	0	0	1	40.857	0	0	0	0	0	1	87.788					
bk.vin + bk.dør	Udskiftning 1/4 af vinduer/døre, nordvest og sydvest	1	gang	180.000	S2					0	1	0	0	1	194.838	0	0	0	0	0	0	194.838					
bk.vin + bk.dør	Udskiftning af fugebånd	1	gang	28.800	S2					0	1	0	0	0	0	0	1	32.433	0	0	0	32.433					

Bygning, tekniskanlæg (Afløb)																										
bt.aff.sam	Div. småreparationer og spuling	3	år	5.000	S4						1	5.000	0	0	1	5.306	0	0	1	5.631	0	0	1	5.975	0	21.912
Bygning, tekniskanlæg (EI og belysning)																										
bt.bel.sam + bt.elf.sam	Eftersyn af el-installationer samt smårep.	3	år	5.000	S4						1	5.000	0	0	1	5.306	0	0	1	5.631	0	0	1	5.975	0	21.912
Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerrum)																										
bt.van.beh + bt.van.pum	Eftersyn af vekslere	3	år	5.000	S4						1	5.000	0	0	1	5.306	0	0	1	5.631	0	0	1	5.975	0	21.912
Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation																										
bt.var.rør + bt.var.pum	Eftersyn af varmeinstallation	3	år	5.000	S4						1	5.000	0	0	1	5.306	0	0	1	5.631	0	0	1	5.975	0	21.912
Energimærke og vedligeholdelsesplan																										
Vedligeholdelsesplan		5	år	32.500							1	32.500	0	0		0	0	1	35.883	0	0	0	0	1	39.617	108.000
Energimærke		10	år	14.650								0	0	1	15.242	0	0		0	0	0	0	0	1	0	15.242
I alt P 1	Udføres i året eller årligt											72.000	97.716	458.972		150.692	241.924	104.336		87.052	81.557	75.924		112.339	136.527	1.619.038
I alt P 2	Ønsker til ændringer og energibesparende tiltag											0	0	0		0	0	0		0	0	0		0	0	0
UFOR	Uforudsete udgifter, 10%											7.200	9.772	45.897		15.069	24.192	10.434		8.705	8.156	7.592		11.234	13.653	
P 1 + P 2	I alt prioriteret til udførelse											79.200	107.488	504.870		165.761	266.116	114.769		95.758	89.712	83.516		123.573	150.180	

Priser er fundet i V&S-prisbøger eller er erfaringspriser, alternativt er enkelte priser baseret på tilbud.

Alle priser inkl. moms Sted/Bygningsdel	Indexeringsfaktor												Sum
	Index	100	102,00	104,04	106,12	108,24	110,41	112,62	114,87	117,17	119,51	121,90	
<b>Terræn, konstruktion</b>													
t.k.bel	1.500	13.770	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	11.717	1.793	1.828	40.452	
<b>Terræn, teknisk anlæg</b>													
tt	18.000	3.060	3.121	3.184	19.484	3.312	3.378	3.446	3.515	21.512	3.657	85.669	
<b>Terræn, inventar</b>													
tt.ti	0	27.846	0	2.653	0	2.760	0	2.872	29.057	2.988	0	68.176	
<b>Terræn, beplantning</b>													
tb	0	14.790	15.086	15.388	15.695	16.009	16.329	16.656	16.989	17.329	17.675	161.946	
<b>Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)</b>													
bk.fun	0	0	3.121	0	0	3.312	0	0	3.515	0	0	9.948	
<b>Bygning, klimaskærm, facade</b>													
bk.væg	0	9.690	420.842	10.081	10.283	10.489	10.699	10.913	11.131	11.353	11.580	517.061	
<b>Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)</b>													
bk.tak + bk.tad	0	28.560	0	42.448	0	30.914	0	45.947	0	33.463	0	181.333	
<b>Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)</b>													
bk.tad	0	0	0	13.265	0	0	0	0	0	0	15.237	28.503	
<b>Bygning, klimaskærm, vinduer og døre</b>													
bk.vin + bk.dør	0	0	0	40.857	194.838	0	32.433	0	0	0	46.931	315.059	
<b>Bygning, tekniskanlæg (Afløb)</b>													
bt.afl.sam	5.000	0	0	5.306	0	0	5.631	0	0	5.975	0	21.912	
<b>Bygning, tekniskanlæg (EI og belysning)</b>													
bt.bel.sam + bt.elf.sam	5.000	0	0	5.306	0	0	5.631	0	0	5.975	0	21.912	
<b>Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerrum)</b>													
bt.van.beh + bt.van.pum	5.000	0	0	5.306	0	0	5.631	0	0	5.975	0	21.912	
<b>Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation</b>													
bt.var.rør + bt.var.pum	5.000	0	0	5.306	0	0	5.631	0	0	5.975	0	21.912	
<b>Energimærke og vedligeholdelsesplan</b>													
Vedligeholdelsesplan	32.500	0	0	0	0	35.883	0	0	0	0	39.617	108.000	
Energimærke	0	0	15.242	0	0	0	0	0	0	0	0	15.242	
<b>I alt P 1 Udføres i året eller årligt</b>	<b>72.000</b>	<b>97.716</b>	<b>458.972</b>	<b>150.692</b>	<b>241.924</b>	<b>104.336</b>	<b>87.052</b>	<b>81.557</b>	<b>75.924</b>	<b>112.339</b>	<b>136.527</b>	<b>1.619.038</b>	
<b>I alt P 2 Ønsker til ændringer og energibesparende tiltag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>UFOR Uforudsete udgifter, 10%</b>	<b>7.200</b>	<b>9.772</b>	<b>45.897</b>	<b>15.069</b>	<b>24.192</b>	<b>10.434</b>	<b>8.705</b>	<b>8.156</b>	<b>7.592</b>	<b>11.234</b>	<b>13.653</b>		
<b>P 1 + P 2 I alt prioriteret til udførelse</b>	<b>79.200</b>	<b>107.488</b>	<b>504.870</b>	<b>165.761</b>	<b>266.116</b>	<b>114.769</b>	<b>95.758</b>	<b>89.712</b>	<b>83.516</b>	<b>123.573</b>	<b>150.180</b>		

Priser er fundet i V&S prisbøger eller er erfaringspriser, alternativt er enkelte priser baseret på tilbud.