

Drift- og vedligeholdelsesplan

AB Byrumgård III, Vivaldisvej 122-202, 9200 Aalborg SV

Marts 2016



Udarbejdet af: Tina Kudal Enoksen
Kontrolleret af: Morten Røjkjær Pedersen
Godkendt af: Lars Damgaard
Dato: 07.03.2016
Version: 1
Projekt nr.: 1004074

ORIENTERING

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

Grundlag for rapporten er arealopgørelse dateret 04.03.2004, oprindelige tegninger af bebyggelsen i henhold til tegningsliste samt en besigtigelse af bebyggelsen foretaget d. 18.02.2016.

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.

PROJEKTNAVN		DRIFTSBUDGET FOR UDVENDIGE BYGNINGSDELE											Projekt nr.: xxxxxxx	
		Byggeomkostningsindeks: xxx,x (x. kvartal 2015)											Dato: 2016-xx-xx	
		Beløb inkl. moms											Rev. dato: -	
SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
			D	x år										
(XX)	Bygningsdel		V	x år										
		Enheder	F	x år										

Vejledende tabel for driftsbudget

Vedligeholdsplanen er udarbejdet for følgende fire hovedområder:

1. Boliger
2. Fælleshus
3. Miljøskur
4. Veje, stier m.v.

På de efterfølgende sider er derfor 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/opsparing til den endelige samlede udgift skal afholdes.

SfB-BYGNINGSDELSEOVERSIGT FOR UDVENDIGE BYGNINGSDELE

1. BOLIGER

Beskrivelse:	Bemærkninger:
PLANLAGT VEDLIGEHOOLD	
(12) Sokkel	D: Visuel kontrol af revner og skader på sokkelpuds. V & F: Afskalning af sokkelpuds reparerer.
(20) Støttemure, mursten	D: Visuel kontrol af revner og skader på støttemure. D: Visuel kontrol af porøse mørtelfuger. D: Visuel kontrol af afdækning. V & F: Udskiftning af mørtelfuger og defekte sten. V & F: Udskiftning af fuger i afdækning samt forny afdækning.
(21) Ydervægge, mursten	D: Visuel kontrol af revner og skader på teglydervægge. D: Visuel kontrol af porøse mørtelfuger. V: Imprægnering af murværk. V & F: Udskiftning af mørtelfuger og defekte sten.
(21) Ydervægge, pladebeklædning	D: Visuel kontrol af skader og begroninger på pladebeklædninger. V: Udskiftning af defekte plader. Afrensning af alger o.l. F: Udskiftning af vægbeklædning
(31) Yderdøre	D: Visuel kontrol af tilstanden på yderdøre. V: Hængsler og greb smøres og justeres. V: Malerbehandling af yderdøre. F: Udskiftning af yderdøre til mere vedligeholdsfrie elementer. Derved reduceres udgiften for udvendig vedligehold.
(31) Vinduer	D: Visuel kontrol af tilstanden på vinduer, rengøring af karme. V: Hængsler og greb smøres og justeres. V: Udskiftning af punkterede ruder. F: Udskiftning af vinduer.
(31) Elastiske fuger, vinduer og yderdøre	D: Visuel kontrol af revner og utætheder i elastiske fuger rundt om vinduer og døre. V: Reparation af utætheder i elastiske fuger og ilmodbånd. F: Udskiftning af elastiske fuger og ilmodbånd.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
(31) Sålbænke, mursten	D: Visuel kontrol af porøse mørtelfuger, revner, skader og begroninger på sålbænke. V: Afrensning af begroninger på sålbænke. V & F: Udskiftning af mørtelfuger og defekte sten.
(37) Limtræsbjælker, carporte	D: Visuel kontrol af malerbehandling og råd på bjælker. V: Malerbehandling af bjælker. Afrensning af alger o.l. F: Udskiftning af bjælker.
(37) Betontagsten	D: Visuel kontrol af ujævnheder mellem tagsten, samt frostsprængninger, begroninger og andre defekter. V: Afrensning af tagflader for alger, mos o.l. V: Udbedre skader ved gennembrydninger /inddækninger i taget samt enkelte tagsten. F: Udskiftning af tagbelægning samt efterisolering i loftsrum.
(52) Tagrender og nedløb	D: Visuel kontrol af samlinger i tagrender og nedløb for utætheder. V: Rensning af tagrender for blade o.l. V: Reparerer utætte tagrender og nedløb. F: Udskiftning af tagrender og nedløb.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
AKUT VEDLIGEHOLD	
(21) Ydervægge, mursten	Imprægnering af murværk.
(21) Ydervægge, mursten	Ilægning af murpap over vinduer i 5 gavle, hvor der har været omfattende fugtproblemer.
(31) Vinduer	Udskiftning af 4 stk. gavlvinduer, hvor der gennem længere tid har været vandindtrængninger.

2. FÆLLESHUS

Beskrivelse:	Bemærkninger:
PLANLAGT VEDLIGEHOLD	
(12) Sokkel	D: Visuel kontrol af revner og skader på sokkelpuds. V & F: Afskalning af sokkelpuds reparerer.
(21) Ydervægge, mursten	D: Visuel kontrol af revner og skader på teglydervægge. D: Visuel kontrol af porøse mørtelfuger. V: Imprægnering af murværk. V & F: Udskiftning af mørtelfuger og defekte sten.
(31) Yderdøre	D: Visuel kontrol af tilstanden på yderdøre. V: Hængsler og greb smøres og justeres. V: Malerbehandling af yderdøre. F: Udskiftning af yderdøre.
(31) Vinduer	D: Visuel kontrol af tilstanden på vinduer, rengøring af karme. V: Hængsler og greb smøres og justeres. V: Udskiftning af punkterede ruder. F: Udskiftning af vinduer.
(31) Elastiske fuger, vinduer og yderdøre	D: Visuel kontrol af revner og utætheder i elastiske fuger rundt om vinduer og døre. V: Reparation af utætheder i elastiske fuger og ilmodbånd. F: Udskiftning af elastiske fuger og ilmodbånd.
(31) Sålbænke, mursten	D: Visuel kontrol af porøse mørtelfuger, revner, skader og begroninger på sålbænke. V: Afrensning af begroninger på sålbænke. V & F: Udskiftning af mørtelfuger og defekte sten.
(37) Betontagsten	D: Visuel kontrol af ujævnheder mellem tagsten, samt frostsprængninger, begroninger og andre defekter. V: Afrensning af tagflader for alger, mos o.l. V: Udbedre skader ved gennembrydninger /inddækninger i taget samt enkelte tagsten. F: Udskiftning af tagbelægning samt efterisolering i loftsrum.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
(37) Kviste, zink	D: Visuel kontrol af zinkbeklædning. V: Udbedring af defekter. F: Udskiftning af zinkbeklædning.
(37) Vindskeder og beklædning	D: Visuel kontrol af malerbehandling og rå på vindskeder og beklædninger. V: Afrensning af alger o.l. Malerbehandling af vindskeder og beklædninger. F: Udskiftning af vindskeder og beklædninger.
(42) Indvendige vægge	D: Visuel kontrol af malerbehandling. V & F: Malerbehandling af vægge.
(43) Gulve	D: Visuel kontrol af skader på trægulve og klinker. V & F: Udskiftning af gulvbelægning.
(52) Tagrender og nedløb	D: Visuel kontrol af samlinger i tagrender og nedløb for utætheder. V: Rensning af tagrender for blade o.l. V: Reparerer utætte tagrender og nedløb. F: Udskiftning af tagrender og nedløb.
(79) Inventar	D: Visuel kontrol af skader på inventar. V & F: Udskiftning og fornyelse af inventar.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
AKUT VEDLIGEHOOLD	Intet.

3. MILJØSKUR

Beskrivelse:	Bemærkninger:
VEDLIGEHOOLD	
(21) Ydervægge, pladebeklædning	D: Visuel kontrol af skader og begroninger på pladebeklædninger. V: Udskiftning af defekte plader. Afrensning af alger o.l. F: Udskiftning af vægbeklædning
(30) Hegn	D: Visuel kontrol af malerbehandling og råd på hegn. V: Afrensning af alger o.l. Malerbehandling af hegn. F: Udskiftning af stern, vindskeder og underbeklædning.
(31) Yderdøre	D: Visuel kontrol af tilstanden på yderdøre. V: Hængsler og greb smøres og justeres. V: Malerbehandling af yderdøre. F: Udskiftning af yderdøre.
(31) Elastiske fuger, vinduer og yderdøre	D: Visuel kontrol af revner og utætheder i elastiske fuger rundt om vinduer og døre. V: Reparation af utætheder i elastiske fuger. F: Udskiftning af elastiske fuger.
(37) Stern, vindskeder og underbeklædning	D: Visuel kontrol af malerbehandling og rådskaeder på stern, vindskede og underbeklædning. V: Afrensning af alger o.l. Malerbehandling af stern, vindskede og underbeklædning. F: Udskiftning af stern, vindskeder og underbeklædning.
(52) Tagrender og nedløb	D: Visuel kontrol af samlinger i tagrender og nedløb for utætheder. V: Rensning af tagrender for blade o.l. V: Reparerer utætte tagrender og nedløb. F: Udskiftning af tagrender og nedløb.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
AKUT VEDLIGEHOOLD	Intet.

4. VEJE, STIER M.V.

Beskrivelse:	Bemærkninger:
VEDLIGEHOOLD	
(40) Interne stier, beplantning stier, plantebælte mod nord og syd	D: Visuel kontrol af ujævnheder og skader på flisebelægning D: Lugning af bede og beskæring af beplantning. V & F: Retablering af stier og beplantning.
(40) Gadebelysning, veje, plantebælter og græsarealer	Enhører under fælles grundejerforening. Der betales et årligt beløb hertil.
(50) Kloak i terræn	D: Visuel kontrol af sætninger ved vej-, sandfangsbrønde osv. V: Rensning af kloakledninger og sandfangsbrønde F: Udskiftning af kloakledninger og brønde

Beskrivelse:	Bemærkninger:
AKUT VEDLIGEHOOLD	Intet.

DRIFTSBUDGET FOR BYGNINGSDELE

AB BYRUMGÅRD III



RÅDGIVENDE INGENIØRER

Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	VEDLIGEHOOLD BOLIGER												
(12)	Sokkel	2.160 lbm	D 5 år	1.500					1.500				
			V 10 år	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
			F										
(20)	Støttemure, mursten	376 m ²	D 3 år	1.000			1.000			1.000			1.000
			V 10 år	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
			F										
(21)	Ydervægge, mursten	4.212 m ²	D 5 år	2.500					2.500				
			V 15 år	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500
			F										
(21)	Ydervægge, pladebeklædte	325 m ²	D 5 år	1.000					1.000				
			V 10 år	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
			F 50 år	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
(31)	Yderdøre og terrassedørspartier	240 stk.	D 2 år		2.500		2.500		2.500		2.500		2.500
			V 7 år				55.000						
			F 60 år	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
(31)	Vinduer og vinduespartier	320 stk.	D 2 år		2.500		2.500		2.500		2.500		2.500
			V 7 år				70.000						
			F 60 år	37.300	37.300	37.300	37.300	37.300	37.300	37.300	37.300	37.300	37.300
(31)	Fuger, vinduer og døre	2.930 lbm	D 2 år		1.000		1.000		1.000		1.000		1.000
			V 5 år					17.500					17.500
			F 25 år	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100	11.100
(31)	Sålbænke, murværk	345 lbm	D 2 år		1.000		1.000		1.000		1.000		1.000
			V 1 år	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
			F										
(37)	Limtræsbjælker, carporte	40 stk.	D 2 år	300		300		300		300		300	
			V 5 år			10.000					10.000		
			F 30 år	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
(37)	Betontagsten	6.200 m ²	D 2 år	2.500		2.500		2.500		2.500		2.500	
			V 5 år		25.000					25.000			
			F 55 år	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900	87.900

DRIFTSBUDGET FOR BYGNINGSDELE

AB BYRUMGÅRD III



Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
(37)	Sternbeklædning 1.825 lbm	D	2 år	400		400		400		400		400	
		V	5 år			40.000					40.000		
		F	25 år	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600	25.600
(52)	Tagrender og nedløb 1.825 lbm	D	2 år	500		500		500		500		500	
		V	1 år	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
		F	25 år	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100	51.100
I alt pr. år				307.850	330.150	351.850	431.150	319.350	310.150	327.850	355.150	301.850	323.650
	AKUT VEDLIGEHOOLD												
(21)	Imprægnering af murværk 3.484 m ²												
		V		174.200									
(21)	Murpap i gavle 5 stk.												
		F		61.250									
(31)	Nye vinduer i gavle 4 stk.												
		F		40.000									
I alt				275.450									

DRIFTSBUDGET FOR BYGNINGSDELE

AB BYRUMGÅRD III



RÅDGIVENDE INGENIØRER

Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	VEDLIGEHOOLD FÆLLESHUS												
(12)	Sokkel 52 lbm	D	5 år	250					250				
		V	10 år	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		F											
(21)	Ydervægge, mursten 106 m ²	D	5 år	500					500				
		V	15 år	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		F											
(31)	Yderdøre 3 stk.	D	2 år		250		250		250		250		250
		V	7 år				2.500						
		F	60 år	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
(31)	Vinduer og vinduespartier 16 stk.	D	2 år		500		500		500		500		500
		V	7 år				7.500						
		F	60 år	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
(31)	Fuger, vinduer og døre 101 lbm	D	2 år		500		500		500		500		500
		V	5 år					1.500					1.500
		F	25 år	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
(31)	Sålbænke, murværk 13 lbm	D	2 år		100		100		100		100		100
		V	1 år	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		F											
(37)	Betontagsten 180 m ²	D	2 år	500		500		500		500		500	
		V	5 år		2.500					2.500			
		F	55 år	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600
(37)	Kviste, zink 2 stk.	D	2 år	200		200		200		200		200	
		V	5 år			5.000					5.000		
		F	40 år	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
(37)	Sternbeklædning 52 lbm	D	2 år	100		100		100		100		100	
		V	5 år			4.000					4.000		
		F	25 år	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
(42)	Indvendige vægge 325 m ²	D	1 år	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
		V	7 år	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
		F											

DRIFTSBUDGET FOR BYGNINGSDELE

AB BYRUMGÅRD III



Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
(43)	Gulve	150 m ²	D 1 år	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
			V 5 år	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
			F 40 år	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
(52)	Tagrender og nedløb	52 lbm	D 2 år	100		100		100		100		100		
			V 1 år	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
			F 25 år	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
(79)	Inventar		D 1 år	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
			V løbende	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
			F											
I alt pr. år				27.350	29.550	35.600	37.050	28.100	27.800	29.100	36.050	26.600	28.550	

DRIFTSBUDGET FOR MILJØSKUR

AB BYRUMGÅRD III



Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
VEDLIGEHOOLD MILJØSKUR													
(21)	Ydervægge, pladebeklædte 40 m ²	D	5 år	100					100				
		V	10 år	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
		F	50 år	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
(30)	Hegn 6 lbm	D	5 år	25					25				
		V	10 år	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
		F	50 år	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
(31)	Yderdøre 1 stk.	D	2 år		25		25		25		25		25
		V	7 år				1.000						
		F	60 år	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
(31)	Fuger, døre 5 lbm	D	2 år		25		25		25		25		25
		V	5 år					150					
		F	25 år	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
(37)	Stern og vindskeder 18 lbm	D	2 år	25		25		25		25		25	
		V	5 år			1.250					1.250		
		F	25 år	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
52	Tagrender og nedløb 10 lbm	D	2 år	25		25		25		25		25	
		V	1 år	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		F	25 år	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
I alt pr. år				2.045	1.920	3.170	2.920	2.070	2.045	1.920	3.170	1.920	1.920

DRIFTSBUDGET FOR VEJE, STIER MV.

AB BYRUMGÅRD III



Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

SfB	Beskrivelse	Mængde	Interval	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
VEDLIGEHOOLD VEJE, STIER MV.													
(40)	Stier og grønne områder Egne	D	5 år	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		V	5 år	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
		F											
(40)	Fælles grundejerforening	D	- år										
		V	- år										
		F											
(50)	Kloak i terræn ___ lbm	D	1 år	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
		V	1 år	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
		F	80 år	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
I alt pr. år				13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	

OVERSIGT DRIFTSBUDGET

Byggeomkostningsindeks: 136,1 (3. kvartal 2015)
Beløb inkl. moms

Projekt nr.: 1004074
Dato: 2016-03-07
Rev. dato: -

Vedligehold Boliger	
Bebyggelse i alt m ² :	4.200
Gennemsnit pr. år:	341.190
Kr/m ² pr. år:	81

Vedligehold Miljøskur	
Bebyggelse i alt m ² :	20
Gennemsnit pr. år:	2.370
Kr/m ² pr. år:	119

Vedligehold Fælleshus	
Bebyggelse i alt m ² :	169
Gennemsnit pr. år:	31.000
Kr/m ² pr. år:	183

Vedligehold Veje, stier mv.	
Bebyggelse i alt m ² :	20.143
Gennemsnit pr. år:	13.000
Kr/m ² pr. år:	1