

Vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er udarbejdet ud fra nybyggeri.
Ejendommen har netop gennemgået 2 års. Eftersyn og mangler er udbedret.
Ejendommen er ligeledes facademålet med silikat maling.
De enkelte områder på ejendommen er vurderet mht. en tilstandsvurdering på ejendommens bygningsdele og installationer.
For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, er den opbygget med indholdsfortegnelse.

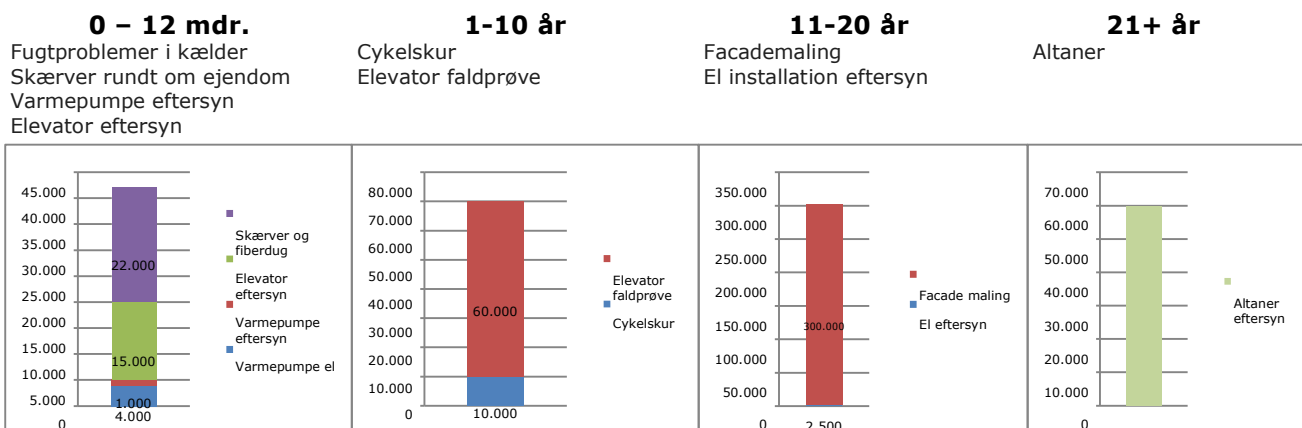
Konklusion på ejendommens tilstand

Da ejendommen er ny er der ikke behov for vedligeholdelse de første mange år.
På ejendommen er der nogle lovpligtige eftersyn.
Kælderrum og depoter undere eksterne bygninger har behov for vedligeholdelse.
Andre områder efterses for slid.

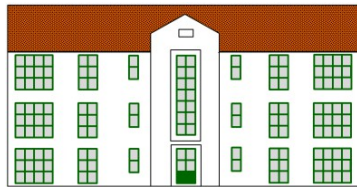
Arbejdsopgaver

Nedenfor er oversigt over kommende vedligehold.

Tidshorisont og udgifter



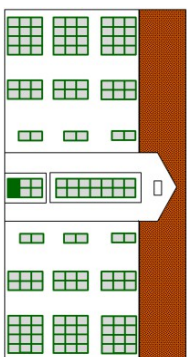
Detaljeret oversigt på næste side er vendt for overskueligheden.



01-04-2021

Ejerforeningen Kløften Park, Haderslev

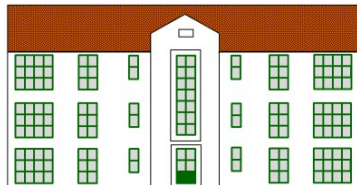
Side 1 af 9



Ejerenforeningen Kløften Park, Haderslev

Årsoversigt 10 års driftsplan

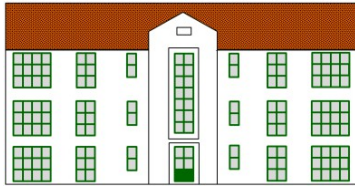
	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget	Udgifter	Budget
Elevator eftersyn	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	18.000,00	18.000,00
Elevator faldprøve			20.000,00	7.000,00		7.000,00		7.000,00	20.000,00	7.000,00		7.000,00		7.000,00	20.000,00	7.000,00		7.000,00		7.000,00	20.000,00	7.000,00
Gartner	45.800,00	46.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	49.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Rengøring	50.000,00	53.430,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.000,00	56.500,00	56.500,00	56.500,00	56.500,00	57.000,00	57.000,00	57.000,00	57.000,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00	57.500,00	58.000,00	58.000,00	58.000,00	58.000,00
Snebekæmpelse	10.000,00	11.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Varmepumpe el	4.000,00		4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Varmepumpe eftersyn	1.000,00		1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
El og varme i ejendom	22.000,00	30.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Hjertestarter	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Vicevært	14.500,00	16.000,00	14.500,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Filter til Nilan	4.080,00	4.080,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Vedligeholdelse budget		25.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00
Hjemmeside	1.000,00		800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
Sum	169.380,00	202.510,00	195.360,00	212.860,00	175.860,00	212.860,00	179.360,00	216.360,00	201.300,00	218.300,00	181.800,00	218.800,00	185.400,00	222.400,00	205.900,00	222.900,00	187.300,00	224.300,00	188.800,00	225.800,00	209.800,00	226.800,00
Over- / underskud	33.130,00		17.500,00		37.000,00		37.000,00		17.000,00		37.000,00		37.000,00		17.000,00		37.000,00		37.000,00		17.000,00	
Grundfond indsæt	28.716,00		29.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00		30.000,00	
Maling af cykelskure																			10.000,00			
Maling af facader																					300.000,00	
Grundfond sum	28.716,00		57.716,00		87.716,00		117.716,00		147.716,00		177.716,00		207.716,00		237.716,00		267.716,00		287.716,00		17.716,00	



Indholdsfortegnelse

Belægning.....	side 4
Kælder / depotrum	side 4
Facader.....	side 4
Tagrender og nedløb.....	side 4
Yderdør.....	side 5
Vinduer.....	side 5
Trappeopgang.....	side 5
Tagbelægning	side 6
Afløb.....	side 6
Varmeanlæg	side 6
Elinstallation.....	side 7
Elevator	side 7
Ventilation.....	side 7
Altaner.....	side 8
Øvrige bygninger.....	side 8
Sommervedligeholdelse	side 8
Vintervedligeholdelse.....	side 8
Udbytte ved en vedligeholdelsesplan.....	side 9





Belægning

Beskrivelse

Belægningen på kørevej, gård og parkering er udført med SF-sten. Ved gangstier og terrasser er der betonfliser 25x25. Parkering på græsareal er forstærket med nylongitter.

Der er regnvandsafløb i gårdområderne.

Vedligehold

Belægninger gennemgås for ujævnheder og revner. Konstateres fejl rettes området op med egnede materiale og afsluttes med ny belægning.

Rundt om ejendommen planlægges fliser ved græskant, udgift ca. kr. 15.000.

Kælder / depotrum

Beskrivelse

Ejervejens Kløften har depotrum under både 1305b og 1305c.

1305b

Kælderen er tør. Der er 15 depotrum, hvoraf ejervejens Kløften råder over 12.

1305c

Der er 21 depotrum, hvoraf ejervejens Kløften råder over 18.

Kælderen er fugtig og kold. Der er pudsskader og afskalninger i kælderindervæggene.

Nedgangen er ikke isoleret. Mellemdøren kan ikke lukkes.

Vedligeholdelse

Ejer opstiller en varmepumpe for at afhjælpe fugt og varme.

Ejervejens Kløften overtager varmepumpe inkl. vedligeholdelse.

Udgift til varmepumpe beløber sig til ca. kr. 4.000.

Fugt og temperatur kontrolleres løbende.

Fællesarealer i kælder / depotrum rengøres hver 2. måned.

Facader

Beskrivelse

Facader er 2020 malet med hvidt silikat maling.

Vedligeholdelse

Facader gennemgås for revner, udtræk, afskalninger og misfarvninger. Ved registrering af skader kontaktes murer/maler for vurdering af skadernes omfang.

Silikat maling holder 10 – 20 år.

Totalbehandling, skøn kr. 300.000.

Hensættelse hertil er en del af grundfond.

Tagrender og nedløb

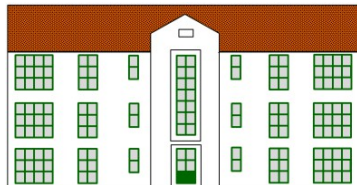
Beskrivelse

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Vedligehold

Tagrender og nedløb efterses for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er fugtig eller ligefrem gennemblødt.

Ejervejens Kløften har et tilbud, til rensning af tagrender (2. sal).



Yderdøre

Beskrivelse

Hovedtrappedør er aluminium/træ med lavenergiruder. Udvendige karme og vinduesrammer i mørkt grønt aluminium, indvendige karme og vinduesrammer i lyse farver.

Yderdøre er forsynet med fjernbetjening fra lejlighederne via dørtelefonen.

Vedligehold

Aluminium-/trævinduer behøver ikke maling udvendig, da de er beklædt med vejrbestandigt aluminium.

Udvendig karm og ramme vaskes i forbindelse med vinduespudsning.

Tætningslister og glaslister aftørres med fugtig klud.

Hængsler og vinduesgreb skal have et par dråber olie 1-2 gange årligt.

Udvendig låsecylinder smøres efter behov.

Der er ikke budgetteret med vedligeholdelsesudgifter udover vinduespolering.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er udført i aluminium/træ med lavenergiruder. Udvendige karme og vinduesrammer i mørkt grønt aluminium, indvendige karme og vinduesrammer i lyse farver.

Vedligehold

Aluminium-/trævinduer behøver ikke maling udvendig, da de er beklædt med vejrbestandigt aluminium.

Udvendig karm og ramme vaskes i forbindelse med vinduespudsning.

Tætningslister og glaslister aftørres med fugtig klud.

Hængsler og vinduesgreb skal have et par dråber olie 1-2 gange årligt.

Der er ikke budgetteret med vedligeholdelsesudgifter udover vinduespolering.

Trappeopgange

Beskrivelse

Trappeopgang i beton med flisebeklædning. Balustre udført i jern. Trappeopgang er nymalet. Gulvmåtte ved indgangsdøre.

Vedligehold

Trappeopgang rengøres hver 14. dag.

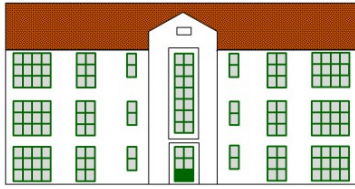
Der holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin eller huller i belægning.

Gulvmåtte udskiftes efter behov.

Der er ikke budgetteret med vedligeholdelsesudgifter.

En totalmaling af opgangene, måske pr. 15. år er ca. kr. 100.000.



Tagbelægning

Beskrivelse

Tagkonstruktionen er udført i tagbelægning af rød vingefast tegltagsten.
Et tegltag holder et sted mellem 60-100 år, hvorefter størstedelen af tagstenene stadig kan genbruges i lang tid herefter.

Vedligehold efter behov

Undertag efterses.
Tegltag renses for alger.
Der er ikke budgetteret med vedligeholdelsesudgifter.
Algebehandling af tag, måske pr. 10. år er ca. kr. 10.000.

Afløb

Beskrivelse

De fleste faldstammer har en levetid på omkring 70-80 år.

Forebyggelse

Pas godt på faldstammer. Det gøres blandt andet ved at undgå skader og tilstopning i rørene.

Det kan gøres ved udelukkende, at bruge toilettet korrekt, så det ikke stoppes til.

Ting, der ikke må puttes i toilettet:

- Bind.
- Tamponer.
- Bleer.
- Vatrundeller.
- Vatpinde.
- Andet affald, der ikke hører til i toilettet.

I køkkenet skal man undgå, at der kommer for mange madrester og store mængder fedt i afløbet.
Man kan desuden sørge for regelmæssigt at hælde kogende vand i dine håndvaske og gulvafløb som et forebyggende tiltag.
Mange bruger hårde kemikalier såsom afløbsrens, klorin og kaustisk soda i deres afløb, fordi det kan forebygge tilstoppede rør. Det er en meget effektiv metode, som faktisk kan være lidt for effektiv.
Det kan nemlig skade rør samt miljøet.

Vedligehold

Ejer holder øje med udsivning af vand, dårlig lugt og lign.
Der er ikke planlagt yderligere vedligehold af faldstammer og afløb.

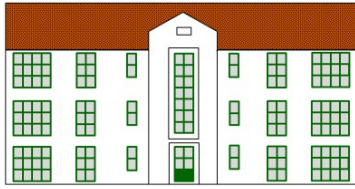
Varmeanlæg

Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i ejendommen – gulv varme.
Varmepumpe i depotrum under "Marielyst".

Vedligehold

Fjernvarmeanlæg efterses for vandniveau, evt. efterfyldes.
Varmepumpe efterses.
Serviceeftersyn, varmepumpe skøn kr. 1.000 / år.



Elinstallation

Beskrivelse

El installationer i ejendommen består af:

- Lys og stikkontakter i opgangene.
- Lys på parkering og køreveje.
- Lys ved indgangspartierne.
- Lys og stikkontakt i cykelskure.
- Lys og stikkontakt i vognly.
- Lys og stikkontakt i kælderrum.
- Varmeblæser.
- Dørtelefon ved hoveddøre.

Vedligehold

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes.

Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse.

Udskifte defekte lyskilder.

Arbejder på el-installationen udføres af en autoriseret elektriker.

Serviceeftersyn skøn kr. 2.500.

Elevator

Beskrivelse

I hver blok er der installeret en elevator, 5 i alt.

Vedligeholdelse

Elevator efterses 1 gang om året.

Udgifter til eftersyn kr. 17.000 / år.

Lovpligtigt faldeftersyn kr. 20.000 / 3. år.

Dette er med i budget for ejerforeningen.

Tilkaldeordning

Udgift efter regning.

Ventilation

Beskrivelse

Ventilation er ejers ejendom. Den enkelte har selv ansvar for reparation / udskiftning.

Ventilation er udført som aftræk fra værelser, stue, køkken og badeværelser.

Drift

Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i lejligheden bør gennemgås løbende.

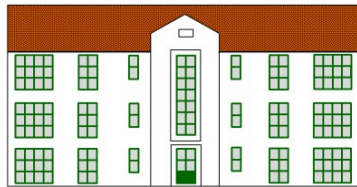
Filterskift ca. hver 4. måned (fra 2022).

Eftersyn

Ved ønske fra ejer, kan bestyrelsen koordinere eftersyn.

Serviceeftersyn af eget ventilationsanlæg – skøn kr. 1.000.

Ejerforeningen indkøber filter til udlevering.



Altaner

Beskrivelse

Der er altaner monteret på ejendommen på alle 1. og 2. sal.

Vedligehold

Rækværk og værn eftergås, om det er forsvarligt fastgjort, om det sidder løst eller der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte. Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt og intakt, uden revner og lunger. Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.

Eftersyn

0-29 år Ingen.	30-49 år Hver 10. år.	50-69 år Hver 7. år.	70+ år Hver 5. år.
-------------------	--------------------------	-------------------------	-----------------------

Øvrige bygninger

Beskrivelse

Til ejendommen hører 5 overdækninger til cykler.
Cykelskure er udført i trækonstruktioner med tag af tegl.

Vedligehold

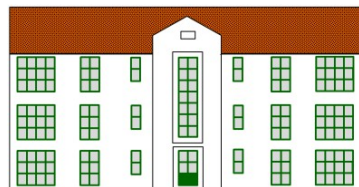
Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald.
Udføres 1 gang pr. år.
Træbeklædninger males udvendigt/indvendig ca. hvert 10. år.
Pris for næste maling kr. 10.000.
Hensættelse hertil er en del af grundfond.

Sommervedligeholdelse

- Slåning af græs ca. hver uge i vækstsæsonen.
- Sprøjtning af arealer med grus samt faste belægninger ca. 5 gange årlig.
- Manuel rengøring af bøgehæk og bøgepur inkl. gødning. Ikke efterplantning.
- Renholdelse af bed mod vej.
- Renholdelse af fortov ud mod Aastrupvej.
- Sprøjtning af belægning for alger 1 gang pr. sæson.
- Klipning af hække/bur 1 gang pr. sæson, juli-august.
- Fejning af belægning efter løvfald samt forår, 2 gange årlig.
- Rensning af tagrender på cykelskure, 1 gang årlig.
- Sprøjtning langs Aastrupvej samt fortov.

Vintervedligeholdelse

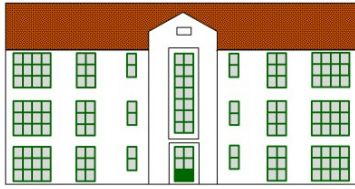
- Glatførebekæmpelse inkl. saltning.
- Rydning af sne inkl. stier og fortov.



01-04-2021

Ejerforeningen Kløften Park, Haderslev

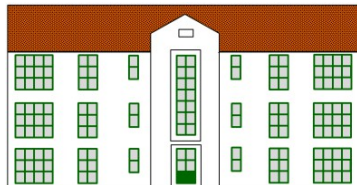
Side 8 af 9



Udbytte ved en vedligeholdelsesplan



- Overblik over fællesudgifter de næste 10 år
- Prioritering
- Vedligeholdelse på forkant
- Ingen / få uforudsete udgifter
- Fastholdelse eller øgning af ejendommens værdi
- Nem overdragelse til nye i bestyrelsen



Ejerforeningen Kløften Park, Haderslev

01-04-2021

Side 9 af 9