

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN (2021-2030)

1	BYGNINGSDEL - DRIFTRUTINER	Interval	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.1	Tagværk											
1.1.1	Rensning af tagbrønde og bladfång	Hv. ½ år										
1.1.2	Ovenlyskupler vaskes og gennemgås for utætheder	Hv. år										
1.1.3	Inspektion af tagpap mv.	Hv. år										
1.2	Facader/Sokkel											
1.2.1	Eftergåelse af facader og sokkel	Hv. år										
1.3	Trapper - drifrutiner											
1.3.1	Rengøring af trapper (trappevask)	Hv. 14 dag										
1.4	Udv. indgangsområde											
1.4.1	Rensning af kloak og afløb	Hv. år										
1.4.2	Rensning af aquadræn	Hv. år										
1.4.3	Justering af dørpumper	Hv. ½ år										
1.5	Kælder											
1.5.1	Inspektion af kældervægge og kældergulve	Hv. år										
1.5.2	Oprydning og rengøring af kælderen	Hv. ½ år										
1.6	Varmeanlæg											
1.6.1	Kontrol og instilling af varmesystem	Hv. år										
1.6.2	Kontrollering af tryk i varmeanlæg	Hv. md.										
1.6.3	Motionering af afspærringsventiler	Hv. ½ år										
1.6.4	Udluftning af varmeanlæg	Hv. ½ år										
1.6.5	Rensning af snavssamlere	Hv. ½ år										
1.7	Ventilation											
1.7.1	Kanaler og kontrolventiler rengøres	Hv. 9 år										
1.7.2	Udsugningsanlæg (driftovervågning)	Hv. ½ år										
1.8	Kloaker											
1.8.1	Rensning ifm. udluftning fra tumbler og afløb fra vaskemaskine	Hv. år										
1.9	Diverse											
1.9.1	Energimærkning	Hv. 10. år										

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN (2021-2030)

2	BYGNINGSDEL - VEDLIGEHOLDELSE	Interval	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2.1	Tage											
2.1.1	Mindre reparationer af tagpap, -hætter m.v.	Hv. 3. år	7.500			7.500			7.500			7.500
2.1.2	Algebehandling af tagkanter mv.	Hv. 3. år		2.500			2.500			2.500		
2.2	Facader/Sokkel											
2.2.1	Maling af træbeklædning og vinduer (inkl. kælder) mod P-plads	Hv. 10. år					180.000					
2.2.2	Udskiftning af fuger i gavle og facader (ca. 535 m)	Hv. 15. år										
2.2.3	Maling til altaner/terrasser	Hv. år	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
2.2.3	Kontrol og rep. af fuge- og betonskader (sokler, gavle, facade, kælder)	Hv. 4. år		15.000				15.000				15.000
2.2.4	Kontrol og rep. af fuge- og betonskader (altaner)	Hv. 4. år		15.000				15.000				15.000
2.3	Trapper og opgange											
2.3.1	Maling af opgange	Hv. 10. år								140.000		
2.3.2	Små rep. af loftbeklædning omkring ovenlys	Hv. 2. år		750		750		750		750		750
2.4	Udv. indgangsområde											
2.4.1	Rep. af betonskader	Hv. 4. år		2.000				2.000				2.000
2.4.2	Udv. efterisolering af etageadskillelse mod indgangspartier	Energi										
2.4.3	Maling af indgangsområder og gavlinggang samt mont. af gelændere	Hv. 5. år			5.000			5.000			5.000	
2.5	Kælder											
2.5.1	Rep. af betonskader	Hv. 5. år		5.000					5.000			
2.5.2	Maling af hyggerum (65 m ²)	Efter behov						5.000				
2.5.3	Maling af hobbyrum (65 m ²)	Hv. 15. år	5.000									
2.5.4	Maling af kældervægge i gangarealer	Hv. 5. år		5.000				5.000				5.000
2.5.5	Maling af tørrerum	Hv. 15. år							5.000			
2.5.6	Maling af vaskeri og toilet incl. loftbehandl.	Hv. 15. år			5.000							
2.5.7	Overfladebehandling af kældergulv i gangarealer og cykelparkering	Hv. 15. år										60.000
2.6	Varme anlæg											
2.6.1	Udskiftning af tærede rør	Hv. år	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.6.3	Eftersyn og indregulering	Hv. år	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
2.7	Brugsvand											
2.7.1	Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning	Energi										
2.7.2	Udskiftning af cirkulationspumpe på brugsvandsanlæg	Hv. 10. år				10.000						
2.8	Ventilation											
2.8.1	Rensning af ventilationskanaler	Hv. 9. år					20.000					
2.9	El/svagstrøm											
2.9.3	Udskiftning af defekte kontakter, pærer, lysstofrør m.v.	Hv. år	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
2.9.4	Rep. af maskiner og installationer i vaskeri og køkken	Hv. år	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.10	Øvrige bygningsdele											
2.10.1	Kloaker - Rensn. ifm. udluftn. fra tumbler og vaskemaskine	Hv. år	2.000	2.000	2.000	2.100	2.100	2.100	2.200	2.200	2.200	2.300
2.10.2	P-plads - Vedligeholdelse af bås-opmærkning	Hv. år	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2.10.3	P-plads - Asfalt-reparationer	Hv. 4. år	5.000		5.000		5.000		5.000		5.000	
	Vedligeholdelse		37.200	64.950	34.700	38.050	227.300	67.550	42.400	163.150	29.900	125.250

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN (2021-2030)

3	BYGNINGSDEL - FORNYELSE	Interval	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
3.1	Tagværk											
3.1.1	Komplet ny varmttagskonstruktion m/trykfast isolering og 2 lag tagpap	Energi				2.500.000						
3.1.2	Rådgivende ingeniørberegninger samt byggeledelse vedr. tag	Energi	100.000			150.000						
3.2	Facader/Sokkel											
3.2.1	Altaner - Udsk. af træbekl. og isolering med 250 mm u/altanvinduer	Energi										
3.2.2	Døre - Udskiftning af indgangsdøre til opgange (6 stk.)	Hv. 30. år										
3.2.3	Døre - Udskiftning af kælderdøre inkl. gavl og storskrald (8 stk.)	Hv. 30. år										
3.2.4	Døre - Udskiftning af døre til barnevognsrum (5 stk.)	Hv. 30. år										
3.2.5	Døre - Udskiftning af dørpumper i indgangspartier (12 stk.)	Hv. 30. år										
3.3	Trappe-opgange											
3.3.1	Udskiftning af lamper / stikkontakter	Hv. 20. år							30.000			
3.3.2	Montering af dørtelefoner											
3.4	Kælder											
3.4.1	Hyggerum - Køkkengulv omlægges											
3.4.2	Hobbyrum - Renovering											
3.4.3	Montering af termoruder / forsatsruder i kælder (ikke bv.rum)	Energi										
3.4.4	Montering af forsatsruder i barnevognsrum (5 rum á 3 ruder)	Energi										
3.5	Installationer											
3.5.1	Montering af leasede vandmålere i alle lejligheder	Hv. 12. år			120.000							
3.5.2	Montering af blødgøringsanlæg	Hv. 20. år		100.000								
3.5.3	Renovering af støbejernsfaldstammer i bygningen	Hv. 30. år									1.300.000	
3.6	Varmeanlæg											
3.6.1	Udskiftning af pumper	Hv. 20. år										
3.6.2	Udskiftning af udsugningsventiler i lejligheder ifm. tagventilator	Hv. 20. år										
3.6.3	Montering/udskiftning af autom. luftsruer på radiatorer i øverste lejl.	Hv. 10. år										
3.6.4	Montering af 20 kW solcelleanlæg på tag (tilbud Phønix Tag)	Energi					260.000					
3.6.5	Udskiftning el. udbygning af varmeveksler/varmestyring	Hv. 20. år										
3.6.6	Efterisolering af varmfordelingsrør	Energi										
3.7	Ventilation											
3.7.1	Udskiftning af tagventilatorer for udsugning inkl. styring og fugning	Energi				150.000						
3.8	El/svagstrøm											
3.8.1	Montering af leasede el-målere & HPFI-relæer			90.000								
3.8.2	Udskiftning af maskiner i vaskeri og køkken	Efter behov										
3.9	Øvrige diverse forbedringer											
3.9.1	Blok 5 - restbeløb af ingeniøruddgifter (byggnadsrenoveringsprojekt)	Energi	6.000									
3.9.2	Energimærkning af bygning	Hv. 10. år		14.000								
3.9.2.1	Rentabilitetsberegning for solcelleanlæg på tag (LB Consult)	Energi	20.000									
3.9.3	Nyt slidlag på Parkeringsplads	Hv. 20. år					350.000					
Fornysesudgifter			126.000	204.000	120.000	2.800.000	610.000	0	30.000	0	1.300.000	0
Udgifter til Vedligeholdelse og Fornyelse (inkl. inflation)			163.200	277.019	164.121	3.101.214	942.389	78.309	86.449	200.654	1.684.678	163.423

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN (2021-2030)

4	KAPITAL & FORHØJELSER		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
4.1	Egenkapital årets begyndelse (likvid kapital)	>>>	2.576.647	2.614.687	2.750.717	3.011.451	346.901	-147.015	234.956	620.595	903.837	-285.137
4.2	Nødvendig drift kapital	>>>	200.000									
4.3	Afsat til Vedligeholdelse og Fornyelse	>>>	401.240	401.240	401.240	401.240	401.240	401.240	401.240	401.240	401.240	401.240
4.4	Kommende forhøjelser af fællesudgifter	Portioner										
4.4.1	Kommende forhøjelser 2022 (år 2)	1 portioner		11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.2	Kommende forhøjelser 2023 (år 3)	1 portioner			11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.3	Kommende forhøjelser 2024 (år 4)	1 portioner				11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.4	Kommende forhøjelser 2025 (år 5)	1 portioner					11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.5	Kommende forhøjelser 2026 (år 6)	1 portioner						11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.6	Kommende forhøjelser 2027 (år 7)	1 portioner							11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.7	Kommende forhøjelser 2028 (år 8)	1 portioner								11.808	11.808	11.808
4.4.8	Kommende forhøjelser 2029 (år 9)	1 portioner									11.808	11.808
4.4.9	Kommende forhøjelser 2030 (år 10)	1 portioner										11.808
4.5	Ekstra pr. år		0	11.808	23.616	35.424	47.232	59.040	70.848	82.656	94.464	106.272
4.6	Likviditet		2.614.687	2.750.717	3.011.451	346.901	-147.015	234.956	620.595	903.837	-285.137	58.952
4.7	Portionsstørrelser (administrativt fordelingstal)	Beløb	Antal portionsstign. i perioden		Månedlig stign. i kr. efter 10 år		Årlig stign. i kr. efter 10 år					
4.7.1	2-vær. ejerlejlighed	kr. 18	9 stk.		kr. 162		kr. 1.944					
4.7.2	3-vær. ejerlejlighed	kr. 23	9 stk.		kr. 207		kr. 2.484					
4.8	Inflation pct. / faktor	3,00 %	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30