

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOUDSPLAN (2022-2031)

1	BYGNINGSDEL - DRIFTRUTINER	Interval	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
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 (2022-2031)

2	BYGNINGSDEL - VEDLIGEHOLDELSE	Interval	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
2.1	Tage											
2.1.1	Mindre reparationer af tagpap, -hætter m.v.	Hv. 3. år	7.500						7.500			7.500
2.1.2	Algebehandling af tagkanter mv.	Hv. 3. år		2.500						2.500		
2.2	Facader/Sokkel											
2.2.0	Afrensning og imprægnering af betonfacader	Efter behov	140.750									
2.2.1	Maling af træbeklædning og vinduer (inkl. kældere) mod P-plads	Hv. 10. år										
2.2.2	Udskiftning af fuger i gavle og facader	Hv. 15. år	45.000									
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, kældere)	Hv. 4. år	15.000					15.000				
2.2.4	Kontrol og rep. af fuge- og betonskader (altaner)	Hv. 4. år	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 gavlingang 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	Varmeanlæg											
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	
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
	Vedligeholdelse		247.950	34.950	29.700	30.550	39.800	62.550	37.400	163.150	24.900	95.250

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN (2022-2031)

3	BYGNINGSDEL - FORNYELSE	Interval	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
3.1	Tagværk											
3.1.1	Komplet ny tagskonstruktion m/isolering og 2 lag tagpap	Energi			2.500.000							
3.1.2	Rådgivende ingeniørberegninger samt byggeledelse mv.	Energi										
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	Udskiftning og isolering mellem vinduer mod P-plads	Hv. 50. år	293.000									
3.2.5	Isolering af lofter i indgangspartier og barnevognsrum	Hv. 50. år	100.000									
3.3	Trappe-opgange											
3.3.1	Udskiftning af lamper / stikkontakter	Hv. 20. år										
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 samtlige lejligheder	Hv. 12 år		175.000								
3.5.2	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/udskiftn 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					30.000					
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 samt HPFI-relæer i lejligheder	Hv. 12 år	75.500									
3.8.2	Udskiftning af maskiner i vaskeri og køkken	Efter behov				20.000						
3.9	Øvrige diverse forbedringer											
3.9.1	Blødgøringsanlæg til brugsvand - GF 2021 beslutning	Energi	106.000									
3.9.2	Energimærkning af bygning	Hv. 10. år	13.950									
3.9.3	Nyt slidlag på Parkeringsplads	Hv. 20. år					350.000					
Fornyelsesudgifter			588.450	175.000	2.650.000	280.000	380.000	0	0	0	1.300.000	0
Udgifter til Vedligeholdelse og Fornyelse (inkl. inflation)			836.400	216.249	2.842.894	339.346	472.489	72.513	44.658	200.654	1.678.344	124.280

10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOUDSPLAN (2022-2031)

4	KAPITAL & FORHØJELSER		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4.1	Egenkapital årets begyndelse (likvid kapital)	>>>	2.831.275	2.207.331	2.415.347	8.525	117.058	104.258	503.241	941.888	1.236.346	64.922
4.2	Nødvendig drift kapital	>>>	200.000									
4.3	Afsat til Vedligeholdelse og Fornyelse	>>>	412.456	412.456	412.456	412.456	412.456	412.456	412.456	412.456	412.456	412.456
4.4	Kommende forhøjelser af fællesudgifter	Portioner										
4.4.1	Kommende forhøjelser 2023 (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 2024 (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 2025 (år 4)	1 portioner				11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.4	Kommende forhøjelser 2026 (år 5)	1 portioner					11.808	11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.5	Kommende forhøjelser 2027 (år 6)	1 portioner						11.808	11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.6	Kommende forhøjelser 2028 (år 7)	1 portioner							11.808	11.808	11.808	11.808
4.4.7	Kommende forhøjelser 2029 (år 8)	1 portioner								11.808	11.808	11.808
4.4.8	Kommende forhøjelser 2030 (år 9)	1 portioner									11.808	11.808
4.4.9	Kommende forhøjelser 2031 (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		2.207.331	2.415.347	8.525	117.058	104.258	503.241	941.888	1.236.346	64.922	459.370
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