

Vedligeholdelsesplan



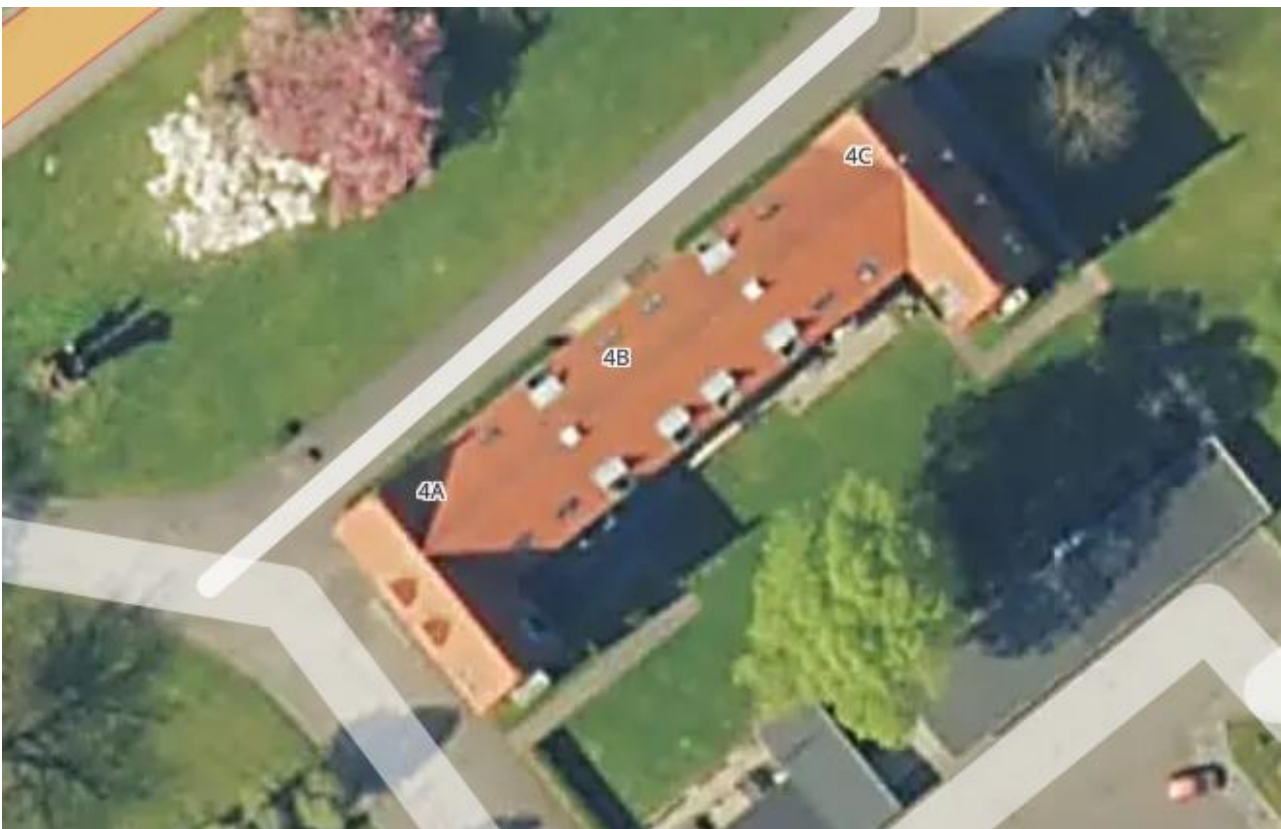
Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet for:

Navn på forening: Andelsboligforeningen Rhododendronhuset B
Adresse: Chr Kellersvej 4A
Postnr. / By: 7080 Børkop
Dato: 19.06.2026

Vedligeholdelsesplanen beskriver perioden fra 2026-2035

Rekvirent: Andelsboligforeningen Rhododendronhuset B

Rådgiver: Botjek Center Sønderjylland
Ellegårdvej 36
6400 Sønderborg
7343 6100
6400@botjek.dk
www.botjek.dk



Indhold

1. Stamdata	4
1.1. Beskrivelse af ejendommen / bygningerne	4
1.2. Ejendomsoplysninger	4
2. Sådan læser du vedligeholdelsesplanen	5
3. Formål og grundlag for vedligeholdelsesplanen	6
4. Konklusion	7
5. Oversigt	8
5.1. Fundament/sokkel/trapper	8
5.2. Ydervægge	9
5.3. Vinduer og døre samt karnapper	10
5.4. Tag	11
5.5. Indvendige bygningsdele	13
6. Sammenstilling / oversigt over udgifter	18
7. Teknisk rådgivning	19

1. Stamdata

1.1. Beskrivelse af ejendommen / bygningerne

I henhold til BBR er der registreret 1 etageboligejendomme / flerfamiliehus opdelt i 13 boliger samt fællesareal.

Bygningen 1 har et samlet boligareal på 1512 m²

Samlet kælderareal er 543m² og udnyttet tagetage 426m² jf. BBR.

Bygningen 1 er om-/tilbygget i 2005 jf. BBR.

Bygningernes primære bygningsdele:

- Beton/granitsokkel, kælder støbt i beton
- Massive ydervægge
- Vinduer og døre i træ
- Hanebåndspær med vingetegl og tekstil undertag, ca 45gr.
- Zinktag på kviste med lav hældning
- Fjernvarmeinstallation

1.2. Ejendomsoplysninger

Adresse	Chr Kellersvej 4A, 7080 Børkop
Ejerlav	Brejning By, Gauerslund
Matrikelnummer	6fx
Opført år	1915
Antal boliger	13
Bebygget areal	543
Boligareal	1512
Udhusareal	Ikke omfattet
Carportareal	Ikke omfattet
Overdækning/udestueareal	Ikke omfattet
Etager i bebyggelsen	2
Er der uoverensstemmelse mellem det faktiske areal og areal oplyst i BBR?	Er ikke undersøgt.

2. Sådan læser du vedligeholdelsesplanen

Denne vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som benyttes i forbindelse med vedligeholdelse af jeres ejendom.

Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode. Vi anbefaler, at I opdaterer og reviderer planen hvert ca. 5. år.

Hvis der har været væsentlige vedligeholdelsesmæssige ændringer i løbet af de ca. 5 år, kan det være nødvendigt at justere planen i forhold til ejendommens nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

3. Formål og grundlag for vedligeholdelsesplanen

Formål

Formålet med udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen er at beskrive bygningernes tilstand, og beskrive hvilke vedligeholdelsesaktiviteter, der bør iværksættes indenfor den kommende 5-10 års periode.

Grundlag

Bygningerne er gennemgået efter nedenstående opdeling og indgår i vedligeholdelsesplanen.

1. Fundamenter, udvendige trapper og altaner
2. Ydervægge
3. Døre og vinduer
4. Tage (tagværker og belægninger, tagrum, ovenlys, udhæng, taghætter, inddækninger mv)
5. Indvendige bygningsdele i fællesarealer og kælder/trapperum (gulve, vægge, lofter/etageadskillelse, vand, varme- og afløbsinstallationer)

Bygningerne er gennemgået den 17.06.2026.

Følgende er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen:

1. Indvendige bygningsdele i lejligheder.
2. Sekundære bygninger, så som udhuse/skure, carporte, udestuer, overdækninger og lignende
3. Kloakker, elinstallationer og evt. ventilationsanlæg

Tag og vinduer og døre er fra 2005

Facade mod nord betragtes i tilstandsrapporten som værende mod vej. Bygningsdele og skader er beskrevet relateret til denne orientering.

Der foreligger energimærke fra 2026

4. Konklusion

Bebyggelsen fremstår generelt set i god stand. Der er dog mindre skader ved tagbelægning samt manglende ventilation af tagkonstruktionen. Her skal der inden for kort tid udføres reparationer eller udskiftning. Derudover vil der kun være behov for enkelte vedligeholdsmæssige arbejder.

Det er vurderet, at der på beboelsesdelen ikke behøver at ske udskiftning af væsentlige bygningsdele – tagkonstruktion, ydervægge, vinduer.

5. Oversigt

5.1. Fundament/sokkel/trapper				
Lokalisering	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
Kældertrappe sydøst	Kældertrappe mod sydøst har enkelte revner og begyndende puds-afskalning.  ..	Pudsreparation af trappe. Murer udfører.	2027	6000

5.2. Ydervægge				
Lokalisering	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
Murværk	Murværket har nogle mindre stenafskalninger bl.a. mod syd. 	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.		
Murværk	Murværket har enkelte mindre revner/sætningsrevner og mindre steder med porøse fugter bl.a. mod sydøst ved østfløj og mod øst. 	Reparation af revner og fuger. Murer udfører.	2029 2034	25000 25000

				
--	---	--	--	--

5.3. Vinduer og døre samt karnapper				
Lokalisering	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
Vinduer og døre	Vinduer og døre er i god stand.  	Malerbehandling af vinduer/døre ca 107 stk. Malerbehandling af træværk ved kviste, 4 stk Maler udfører.	2031	165000
		Justering af hoveddør. Tømrer udfører.	2026	3000
		Smøring af vinduer og døre.	2027	7000
		Tømrer udfører	2032	7000
Vinduer og døre	Fuger er enkelte steder med mindre fugeslip bl.a. mod nord.	Udskiftning af fuger ca 600 meter/ca. 107 elementer. Fugefirma udfører.	2031	90000

				
--	---	--	--	--

5.4. Tag				
Lokalisering	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
Tagkonstruktion	Tagkonstruktionen har mindre spor efter borebiller.	Der skønnes ingen nærliggende risiko for følgeskader.		
	Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.	Tjek af tagkonstruktion i tagrum.	2030	3000
	Undertaget er ikke sikret mod blæf-ring.		2035	3000
				

				
Tagkonstruktion	Isoleringen er stedvis før mod undertaget ved overgang loft/skråvægge hvilket hindrer ventilation af tagrum. 	Montering af ventilationsstudse iht. gældende anvisninger. Tømrer udfører.	2026	7000
Tagkonstruktion.	Enkelte forskubbete tagsten mod syd. 	Udbedring af tag. Murer udfører.	2026	10000

				
Tagkonstruktion.		Rensning af tagrender. Håndværker/servicefirma udføre	2027 2029 2031 2033 2035	9000 9000 9000 9000 9000

5.5. Indvendige bygningsdele				
Lokalisering	Aktivitet / skade	Afhjælpning / udbedring	Årstal	Kr. ekskl. moms
Kælder	Mindre revner i terrazzogulve og betongulve og lidt fugtgennemslag. Enkelte afskalninger i betongulve bl.a. i køkken mod vest. 	Reparation af afskalninger i betongulv. Murer udfører.	2027 2032	5000 5000

				
Kælder	Kældervægge nogle mindre revner, fugtgennemslag/opstigning af grundfugt og nogle steder pudsafskallinger bl.a. under trapper mod øst og vest. Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre da de ikke er sikret mod grundfugt. Kældertrapper har lidt opfugtning mod kældervægge og enkelte mindre begyndende nedbrydning. Skønnes uden konstruktiv betydning. Der er beklædning på kældervægge i kælderrum mod sydvest. Forholdet kan medføre risiko for fugt og skimmel mellem forsatsvæggen og kælderydervæggen, da der er konstateres forhøjet fugt i konstruktioner i kælderen. Der er ikke målt fugt i beklædningen. Skal holdes under observation.	Pudsreparation af kældervægge Murer udfører. Malerbehandling af kælder med velegnet fugtbestandigt produkt. Maler udfører. Det kan anbefales at foretage inspektion af afløb for tagnedløb. Nedlægning af dræn omkring kan overvejes.	2026 2031 2027 2032	10000 10000 20000 10000

				
--	--	--	--	--

				
Installationer i kældere.	Installationer i god stand. 	Service af installationer. VVS-firma udfører.	2031	5000
Toiletrum i kældere	Tæring i afløb under håndvask i toiletrum. 	Udskiftning af afløbsrør. VVS-firma udfører.	2027	2000

Bad i kælder	Ikke fuldklæbede vægfliser i brusenichen i badeværelse. Fliserne kan på lang sigt gå løse, men er ikke konstateret løse fliser. Bør holdes under observation. 			
Opgange	Opgange i god stand.	Malerbehandling af opgange.	2031	20000

6. Sammenstilling / oversigt over udgifter

6. Sammenstilling / oversigt over udgifter											
Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Sum i alt
5.1 Fundament/sokkel/trapper	0	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	6.000
5.2 Ydervægge	0	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	50.000
5.3 Vinduer og døre	3.000	7.000	0	0	0	255.000	7.000	0	0	0	272.000
5.4 Tag	17.000	9.000	0	9.000	3.000	9.000	0	9.000	0	12.000	68.000
5.5 Indvendige bygningsdele	10.000	27.000	0	0	0	35.000	15.000	0	0	0	87.000
Udgift pr. år	30.000	49.000	0	34.000	3.000	299.000	22.000	9.000	25.000	12.000	483.000

De enkelte aktiviteter kan flyttes, så det fx passer med andre aktiviteter, eller evt. finansiering.

I priserne indgår kun omkostninger til materialer og håndværker. Eventuelt honorar til rådgiver er ikke indeholdt.

Priser kan variere og skal betragtes indikativ.

Vi gør særligt opmærksom på, at alle beløb nævnt i denne vedligeholdelsesplan er *anslået* efter vores bedste overbevisning. Alle beløb er nutidsværdi. Der er ikke taget højde for fremadrettet inflation og eventuelle prisstigninger.

Ved større reparationer/udskiftninger anbefales det at beskrive opgaven ganske præcist og indhente tilbud fra to eller flere entreprenører.

7. Teknisk rådgivning

Når der skal træffes beslutning om større reparation/udskiftning i fremtiden, bør der inddrages en rådgiver/arkitekt eller lignende, bl.a. med henblik på at kunne beskrive opgaven til et udbud.

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte:

- Registrering af eksisterende forhold samt fastlæggelse af arbejdets omfang
- Udarbejdelse af budget
- Myndighedsbehandling, herunder indhentning af nødvendige tilladelser
- Udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder arbejdsbeskrivelser
- Indhentning af tilbud samt kontrahering med håndværker/entreprenør
- Fagtilsyn i byggeperioden
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Økonomistyring og gennemgang samt godkendelse af entreprenørens aconto/fakturaudbetaling.
- 1-års og 5- års gennemgang

Lars Heise

Partner og kvalitetsansvarlig

Bygningssagkyndig og Energikonsulent

23 63 86 97

lah@botjek.dk