



## EF Ndr. Munkegård

06/2019, rev. 05/2021

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSPLAN  
RAPPORT D – GARAGER, ERHVERVSBYGNINGER M.V.

# Formål og læsevejledning

Denne tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, ejendomsoplysninger, forklaring af byggesagens udgifter og en beskrivelse for alle 19 bygningsdele, hvor beskrivelse, tilstandsvurdering og tiltag beskrives. Endeligt et overblik over energibesparelses- og støttemuligheder for ejendommen.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales á jour ført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

Der er som bilag vedlagt en 10-års vedligeholdelsesplan.

God læselyst,  
Peter Jahn & Partnere A/S  
Hanne Hougesen og Mikkel Korner Ewertsen



## Indholdsfortegnelse

Formål og læsevejledning .....	2
Konklusion .....	3
Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR .....	4
Byggesagens udgifter .....	6
Bygningsdelsbeskrivelse .....	7
Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder .....	28

# Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen noget mere svingende. Tagbeklædningen af tagpap er i god stand. Facaderne er i middel til god stand. Vinduerne er træ/alu-vinduer og fremstår generelt i god stand. Porte og træværk på garager fremstår i god stand.

De tekniske installationer er rimeligt godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- TV-inspektion af kloak
- Rensning af aftrækskanaler
- Udskiftning af vand og afløbsinstallationer



## Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af erhvervslejemål og garager.

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde, og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Fugt er målt med fugtmåler til træværk og murværk. Fugtmålinger er indikativer.

Ejendommen er besigtiget i maj 2019. Det har været køligt og tørt i perioden op til besigtigelsen.

Rapportens anbefalinger og prisoverslag på håndværkerudgifter i forbindelse med udførelsen af samme må ikke betragtes som endelig tilbud eller færdigt projektmateriale.

## Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Denne rapport omhandler garager og erhvervsbygninger, som i denne rapport er omtalt som hhv. garager og institution og supermarked. Se situationsplan på følgende side. De øvrige bygninger på ejendommen er ikke omfattet af rapporten eller den tilhørende vedligeholdelsesplan.

Ejendommen er beliggende på Dalstrøget i Gentofte Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til karakteren 5 i SAVE registret svarende til middel bevaringsværdi.

Ejendommen ejes af Ejerforeningen Nordre Munkegård og administreres af Advokatfirmaet Poul Turley.

Garagerne er opført som fritliggende ejendomme, placeret i tilknytning til beboelsesejendommene.

Institutionen og supermarkedet er ligeledes placeret som fritliggende ejendomme og består af 1 etage, som ved besigtigelsen anvendes til erhvervslejemål.

Tagene er opbygget som skrå tage med ensidigt fald og med en beklædning af tagpap. Facaderne er opført i mursten og træbeklædninger.

Vinduerne er nyere træ/alu-vinduer med 2 lag glas.

Der er indlagt fjernvarme i erhvervsjendommene, som via varmecentralen i blok 1 forsyner ejendommens radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

### BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

- Matr.nr og ejerlav	22i og 22g, Vangede
- Opførelsestidspunkt	år 1959
- Antal boliger med køkken	0 stk.
- Bebygget areal for bygningerne	
Institution	116 m <sup>2</sup>
Garager	1101 m <sup>2</sup>
- Samlet erhvervsareal	
Institution	116 m <sup>2</sup>
Garager	268 m <sup>2</sup>

BBR-oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) eller [www.ois.dk](http://www.ois.dk), hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.



De i rapporten omfattede bygninger er markeret med rød.

## Hvad er forsikret?

Det bemærkes, at Peter Jahn & Partnere A/S ikke yder forsikringsrådgivning. Foreningen henvises til daglig administrator eller assurandør.

Det er vigtigt for ejendommens drift og vedligeholdelse, at evt. forbehold i dækningen, som kan udtages af policen hvis vedligeholdelsesarbejder gennemføres, medtages i beslutninger om vedligeholdelsesarbejdernes prioritering og gennemførelse.

## Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

### Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern rådgiver.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Formidling af dokumenter mellem byggesagens parter foretages via fildelingstjeneste (OneDrive) og dette afregnes for kr. 2.500 ekskl. moms svarende til kr. 3.125 inkl. moms. Ved anvendelse af digital fildelingstjeneste reduceres klientens trykomsninger, idet formidling på papir formindskes væsentligt.



### Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til forundersøgelser, miljøarbejder, uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

# Bygningsdelsbeskrivelse

I efterfølgende gennemgås ejendommens væsentligste bygningsdele med hensyn til teknisk beskrivelse af bygningsdelen, tilstandsvurdering og vurdering af restlevetid, overordnet vurdering af bygningsdelen som helhed og anbefalede foranstaltninger.

## Karakterskala

For bedømmelse af bygningsdelens stand og vedligeholdelsesgrad anvendes nedenstående karakterskala:

- **Karakter: 1, 2 og 3:** Anvendes hvor bygningsdelene er i almindelig god stand, og der således ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller reparationsarbejder. Karakter 1 er den helt nye eller nyligt vedligeholdte bygningsdel, og karakter 3 er den vel vedligeholdte bygningsdel, der indenfor en kortere periode vil trænge til fornyet vedligehold.
- **Karakter: 4, 5 og 6:** Anvendes hvor mindre vedligeholdelsesarbejder eller istandsættelser er nødvendige for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand. Karakter 4 er bygningsdelen, hvor grænsen for nødvendig vedligeholdelse er overskredet, og karakter 6 er den bygningsdel, der er på vej mod egentligt forfald.
- **Karakter: 7, 8 og 9:** Anvendes hvor bygningsdelen er i en sådan forfatning, at store istandsættelsesarbejder eller egentlig udskiftning er nødvendig. Karakter 7 er bygningsdelen, hvor en større istandsættelse eller udskiftning er nødvendig, men kan vente i en kortere periode, og karakter 9 er den bygningsdel, hvor istandsættelse/udskiftning ikke kan vente længere.

## Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C. **Prioritet A** er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader. **Prioritet B** er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand. **Prioritet C** gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Tidspunkt anføres for, hvornår man teknisk set bør udføre den foreslåede foranstaltning.

## Indholdsfortegnelse

01 - Tag.....	8
02 - Kælder og fundament .....	9
03 - Facader og sokkel .....	10
04 - Vinduer.....	11
05 - Udvendige døre.....	12
06 - Trapperum.....	13
07 - Port og gennemgange .....	14
08 - Etageadskillelser.....	15
09 - Wc/bad.....	16
10 - Køkken.....	17
11 - Varmeforsyning.....	18
12 - Afløb.....	19
13 - Kloak.....	20
14 - Vandinstallation .....	21
15 - Gasinstallation.....	22
16 - Ventilation.....	23
17 - El/svagstrøm.....	24
18 - Øvrige bygningsdele.....	25
19 - Private friarealer .....	26
20 - Byggeplads/stillads.....	27

# 01 - Tag

## Beskrivelse

Taget er opført som tag med ensidigt fald.

Den bærende tagkonstruktion er udført med brædder, som er belagt med nyere tagbeklædning af tagpap.

Tagrender og tagnedløb er udført i pvc (plastik).

## Tilstandsvurdering

	X							
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Tagene fremstår generelt i god stand.

## Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at foreningen foretager almindelig løbende vedligeholdelse af tagene.



*Tagene på garager og på institution er udført i tagpap.*



*Underside af tag i garage. Træværk fremstår i god stand.*



## 02 - Kælder og fundament

### **Beskrivelse**

Ejendommene er ikke forsynet med kælder.



## 04 - Vinduer

### Beskrivelse

Der forefindes vinduer, som er udført i træ med en udvendig alu-kappe.

Vinduerne er nyere træ/alu-vinduer med termoglas.

Fugerne omkring de vinduer er som silikone/byggefuge, formodentlig på fugebånd.

Vinduerne har alle samme grundlæggende udformning og er udført med en stor ramme, der er tophængt og med et stort samlet glasfelt pr. vindueshul.

### Tilstandsvurdering



Vinduerne fremstår generelt i god stand og er af nyere dato. Vinduerne er udført i materialer, som ikke kræver malervedligeholdelse, hvorfor ejendommen kun skal planlægge med løbende drift af vinduerne, herunder afvaskning, smøring og justering. Desuden bør foreningen afsætte et beløb til løbende reparation og udskiftning af enkeltkomponenter, da der er et øget slid som følge af bygningens funktion.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at vinduerne serviceres jf. ovenstående.



Vinduer er med udvendig overflade i aluminium.



Vandnæser og fyldninger fremstår med en del slitage.

## 05 - Udvendige døre

### Beskrivelse

Indgangsdøren til institutionen er en nyere 1-fløjede træ/alu-dør med glasfelter i klart glas, forsynet med dørpumper og systemlås.

### Tilstandsvurdering



De udvendige døre fremstår generelt i god stand.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at dørene serviceres, hvilket skal ske med relativt hyppige intervaller pga. slitage fra daglig brug af dørene.

## 06 - Trapperum

### **Beskrivelse**

Der er ikke nogen trapperum, da ejendommene er i ét plan. Der er derfor ikke foretaget tilstandsvurdering.

## 07 - Port og gennemgange

### **Beskrivelse**

Ejendommene er ikke forsynet med port eller gennemgange.

## 08 - Etageadskillelser

### **Beskrivelse**

Der forefindes ikke etageadskillelser, da samtlige bygninger er udført i ét plan.

## 09 - Wc/bad

### Beskrivelse

Institutionen har badeværelser til personale og til børnene.

Gulve er udført med støbt dæk belagt med terrazzo. Vægge er hovedsageligt beklædt med fliser. Siden starten af 1990'erne har der været krav til etablering af vådrumsmembran på gulv og vægge iht. anvisninger. Det vurderes, badeværelser med nyere flisebeklædning blot er udført som vedligeholdelsesarbejder, hvor der ikke er etableret vådrumsmembran.

Der er ikke i nærværende rapport taget stilling til den tekniske udførelse/lovligheden af de etablerede installationer. Vedligeholdelsesansvaret påhviler ikke ejerforeningen, hvorfor der ikke er foretaget tilstandsvurdering.

### Anbefalede foranstaltninger

For at arbejderne udføres i henhold til en række væsentlige krav til at sikre en vis ensartethed i installationer, opbygninger og at krav og anbefalinger i SBI-anvisning for vådrum, kan foreningen få udarbejdet en manual for etablering af badeværelser. Peter Jahn & Partnere er behjælpelige med at udarbejde en sådan manual.



*Toiletfaciliteter til børnene*





## 10 - Køkken

### Beskrivelse

Institutionen er forsynet med køkken, hvor der er etableret nyere elementkøkken.

Vedligeholdelse påhviler ikke ejerforeningen, hvorfor der ikke er foretaget tilstandsvurdering.



# 11 - Varmeforsyning

## Beskrivelse

Ejendommen har centralvarmeanlæg, som forsyner med varme via radiatoranlæg og varmt brugsvand via vandinstallationer.

### Varmecentralen

Det blev ved gennem oplyst, at ejendommen forsynes fra varmecentral i Blok 1.

### Radiatoranlægget

Radiatoranlægget er et 1-strengt anlæg.

Frem- og returløbsledninger er ført i krybekælder og skjult under gulve og er derfor ikke besigtiget.

Det forventes, at eksisterende rørisolering i krybekælder indeholder asbest. Såfremt der skal foretages arbejde på installationer, der indeholder asbest, skal der forinden foretages asbestsanering af installationen, hvor asbest indkapsles/fjernes.

Radiatorer er overvejende placeret under vinduerne og forsynet med termostatventiler. Radiatoranlægget er forsynet med individuelle varmfordelingsmålere. Målere er af elektroniske type. Pr. den 1/1 1999 er det et lovkrav, at ejendommen har installeret individuelle varmfordelingsmålere.

## Tilstandsvurdering

<b>God stand (1-3)</b>			<b>Middel stand (4-6)</b>			<b>Dårlig stand (7-9)</b>		

Radiatoranlægget er i middel stand for anlæg af denne type og alder og holder typisk i op mod 80 år.

## Anbefalede foranstaltninger

Det anbefales, at der løbende foretages vedligehold af varmeanlægget, herunder kontrol af ventiler og radiatorer.



## 12 - Afløb

### Beskrivelse

Afløb fra køkken og toilet/badeværelser føres til kloak under bygning og videre til samlebrønd i terræn, hvorfra vandet ledes til offentlig kloak.

Afløbsinstallation udluftes over tag i hætte.

Afløbsinstallationen er udført i støbejernsrør og er sandsynligvis fra ejendommens opførelse.

Der blev registreret rustudblomstringer på faldstammeudluftning i toiletrum.

### Tilstandsvurdering

						<b>X</b>		
<b>God stand (1-3)</b>			<b>Middel stand (4-6)</b>			<b>Dårlig stand (7-9)</b>		

Da hovedparten af afløbsinstallationerne er fra ejendommens oprindelse, er den teoretiske levetid overskredet.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der planlægges frem mod en systematisk udskiftning af den samlede faldstammeinstallation, som bør koordineres med arbejder på vandinstallationen for at udnytte projektsynergier mest muligt ift. at nedbringe gener for brugerne og nedbringe omkostninger til retableringsarbejder i institutionen.



*Faldstammeudluftning i toiletrum.*

## 13 - Kloak

### Beskrivelse

Idet der ikke er foretaget tv-inspektion af kloakledninger, der betjener erhvervslejemål, har vi ikke kunnet beskrive konstruktion og stand af afløbsledninger, da disse ligger under bygningen og i terræn. Samtlige betragtninger i dette afsnit er foretaget på baggrund af en fagmæssig vurdering foretaget ved besigtigelse af synlige brønde fra terræn og ved at sammenholde de oplysninger, som vi har fået oplyst på ejendommen. Vurderingen skal derfor tages med forbehold. Endelig konstatering af forholdene kan alene foretages ved hjælp af kloak tv-inspektion eller opgravning.

Kloakledninger afleder spildevand fra:

- Køkken og toiletter/badeværelse – via afløbsledninger i bygningen.
- Regnvand – via tagrender og nedløbsrør på facader.
- Overfladevand – via brønde.

Kloak er ført langs bygningen ved indgangsparti og legeplads og føres herfra til offentlig kloak i vej – det vurderes, at den er oprindelig.

Afledning af regnvand fra garager sker via tagrender og tagnedløb.

### Tilstandsvurdering

Karaktergivning i afsnittet stand er ikke anført, idet det ikke har været muligt at få forelagt oplysninger, dokumentation på kloakkens tilstand.

### Anbefalede foranstaltninger

Idet tilstanden er ukendt, er det vores anbefaling, at der gennemføres en tv-inspektion. Vi anbefaler, at kloakken herefter repareres eller udskiftes ud fra det behov, som en nærmere undersøgelse (tv-inspektion) måtte give indsigt i. Foreningen skal ud fra skadesomfang og typer samt forsikringsdækning afklare, om der er mulighed for at få dækket enkelte eller flere af de skader, som måtte konstateres på kloakken. Vi har afsat beløb til kloak tv-inspektion samt til udbedring af formodede skader, så installationen ikke har skader, som overstiger kl. 2 skader. Egentlig udskiftning er ikke prissat, men kan, hvis installationen er i meget dårlig stand, være relevant, hvilket nærmere undersøgelser må give indsigt i. Herudover anbefales foreningen årligt at sørge for at der foretages spuling/rensning af kloak for at sikre funktionen af kloakken og for at sikre, at der ikke kommer mangelfuldt vedligehold, som giver reducerede muligheder for at opnå forsikringsdækning ved skader.



Overfladerist ved sandkasse på legeplads.



Afledning af tagvand.

## 14 - Vandinstallation

### Beskrivelse

Det er ved gennemgangen oplyst, at ejendommen forsynes med brugsvand fra Blok 1.

Hovedledninger for brugsvand føres i krybekælder frem til køkken, hvorfra det føres synligt rundt til tapsteder.

Den samlede installation er udført i ældre galvaniserede stålør. Den eksisterende isolering på rør i krybekælder forventes ud fra installationens alder at indeholde asbest, hvilket miljøanalyser dog må afklare nærmere omkring.

Der er ikke etableret individuelle forbrugsmålere til måling af vandforbrug. I henhold til bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (563 af 2. juni 2014) skal der i bestående byggeri inden 31. dec. 2016 være installeret vandvandsmålere i den enkelte enhed, såfremt dette teknisk er gennemførligt og omkostningseffektivt.

### Tilstandsvurdering

						<b>X</b>		
<b>God stand (1-3)</b>			<b>Middel stand (4-6)</b>			<b>Dårlig stand (7-9)</b>		

Da hovedparten af afløbsinstallationerne er fra ejendommenes oprindelse, er den teoretiske levetid overskredet.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der planlægges frem mod en systematisk udskiftning af den samlede brugsvandsinstallation. Idet udskiftning af installationerne medfører behov for hultagning og retablering (bygningssarbejder), bør arbejdet koordineres med udskiftning afløbsinstallationen i det omfang, at dette medfører en synergi (besparelse på sigt).



Synlig brugsvandsinstallation på væg under håndvask.

## 15 - Gasinstallation

### **Beskrivelse**

Der er ikke indlagt gas i institutionen eller garagerne.

## 16 - Ventilation

### Beskrivelse

Ventilation er nødvendig for at sikre et sundt indeklima, hvor særligt fugtig luft (tørring af tøj, bad, madlavning m.v.) kan transporteres ud af bygningen, således at risikoen for dannelse af skimmelsvamp mv. nedsættes.

Ejendommen er forsynet med naturlig ventilation i køkkener og toiletrum/badeværelser via lodret aftræk op gennem tag. Yderligere er der suppleret med mekanisk udsugning gennem facade.

### Tilstandsvurdering

					<b>X</b>			
<b>God stand (1-3)</b>			<b>Middel stand (4-6)</b>			<b>Dårlig stand (7-9)</b>		

Kanaler for naturligt aftræk er vurderet til middel til dårlig stand.

Ventilationen er utidssvarende. En mekanisk løsning, hvor der sikres et konstant luftskifte, vil nedsætte risikoen for skimmelsvamp i bygningen.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at foreningen fortsat, som led i den almindelige drift, vedligeholder ventilationen – herunder rensning af aftrækskanaler.



Naturligt aftræk.



Mekanisk udsugning gennem facade.

## 17 - El/svagstrøm

### Beskrivelse

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400V) og svagstrømsinstallationer (tv-kabler, PDS-kabling, telefonikabler m.v.). Overordnet set skelnes der i rapporten her mellem installationer, dvs. fra målertavle (stærkstrøm)/hovedstik (bredbånd m.v.) og fælles installationer.

### Stærkstrømsinstallation

De fælles el-installationer for stærkstrøm består af et hovedstik, som er indført i jord fra vej til kælderen og til hovedsikringen(-erne), som er placeret i skab.

Den udvendige belysning mod gade er acceptabel. Ved gadedør er der i dag orienteringslampe.

### Tilstandsvurdering



Stærkstrømsinstallationen er generelt i middel stand. Idet kablingen ikke var synlig, er standen vurderet ud fra, at alt tavlemateriale og tændingsmateriel, som blev fremvist, var af ældre dato, og hovedkablerne vurderes derfor tilsvarende at være af ældre dato.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at de fælles installationer kontrolleres af elektriker ved et el-syn – og at de evt. ulovligheder og fejl/mangler udbedres efterfølgende.



Der er ikke adgang til strømuttag i de enkelte garager.



## 18 - Øvrige bygningsdele

### Beskrivelse

De øvrige bygningsdele omfatter indvendige vægge, gulvbelægninger, døre m.v.

Vedligeholdelse af øvrige bygningsdele påhviler de enkelte ejere og der er derfor ikke foretaget vurdering her.



*Gulve i institution.*



*Vægge og lofter i institution.*

## 19 - Private friarealer

### Beskrivelse

Der er til ejendommen private friarealer omkring alle bygningerne.

Vejen ved ejendommen (Dalstrøget) er en kommunal vej klasse 3, hvor kommunen står for vedligeholdelse og snerydning af vejen, mens ejendommen har pligt til at rydde fortovene. Vejen er asfalteret. Fortov er udført med granitkantsten, udfyldning i asfalt og med fortovsfliser med chaussébelægning mellem fliser.

Stikveje fra Dalstrøget er private, hvor ejendommen har fuld vedligeholdelsespligt. Vejene er asfalteret med nyt slidlag i 2017-18 og er forsynet med render til bortledning af regnvand fra tagedløb. Mod bygning er der udfyldt med asfalt. Belægningen har rimeligt fornuftige faldforhold.

Der er for nylig etableret nyt haveanlæg til ejendommene, med belægninger af betonfliser/granit, græsarealer, fællesområder, legepladser og diverse skure og beplantninger. Haveanlægget er lavet med plan for lokal afledning af regnvandet (LAR), således at foreningen kan afkoble afledning af overflade- og tagvand fra kloakkerne.



### Tilstandsvurdering

		X							
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

De private friarealer er i generelt god stand.

### Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der foretages almindelig løbende vedligeholdelse af de private friarealer.

## 20 - Byggeplads/stillads

### **Beskrivelse**

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder, der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold.

Såfremt der er udgifter hertil, vil de fremgå separat i den økonomiske oversigt.

# Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder

## Bæredygtigt byggeri

Bæredygtighed i byggeriet består overordnet af tre aspekter: Det **miljømæssige**, **det økonomiske** og **det sociale**, hvor der som udgangspunkt skal tilstræbes et afbalanceret hensyn til alle tre aspekter. Her følger en kort forklaring af de tre bæredygtighedsaspekter:

**Miljømæssig bæredygtighed** omfatter minimering af lokale, regionale og globale miljøpåvirkninger samt forbrug af energi, ressourcer og vand i hele bygningens levetid. Ved at reducere bygningens energi- og vandforbrug, undgå brug af produkter der udleder farlige kemiske stoffer samt minimere brugen af knappe ressourcer kan man bidrage til at øge den miljømæssige bæredygtighed af ens ejendom. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. efterisolering, montering af nye vinduer, solceller på taget m.v.*

For at sikre den **økonomiske bæredygtighed** er det vigtigt at bruge totaløkonomi som beslutningsværktøj for valg af løsninger og materialer. Ved at vælge byggematerialer af høj kvalitet og med lang levetid bidrager man positivt til at øge den økonomiske kvalitet af byggeriet. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. materialer af høj byggeteknisk kvalitet og med lavt vedligeholdelsesbehov, reduceret energiforbrug samt brug af rentable løsninger.*

På området omkring **social bæredygtighed** er fokus grundlæggende på at udvikle et miljø, der falder naturligt ind i de menneskelige omgivelser og aktiviteter. Der skal således sikres et godt indeklima, der bidrager positivt til beboernes sundhed og komfort samt skabe attraktive uderum omkring bygningen for både beboere og naboer. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. lydisolering, bevaring af arkitektoniske kvaliteter, forbedrede adgangsforhold, ombygning der sikrer bedre dagslysforhold i boligerne.*

Bæredygtighed i byggeri sikres bedst ved at arbejde med et livscyklusperspektiv og et helhedsperspektiv. Det betyder, at der i planlægningen af byggeprojekter skal tænkes bredt og langsigtet med fokus på balance mellem de tre bæredygtighedsaspekter.

Peter Jahn & Partnere arbejder med en bred og helhedsorienteret tilgang til vores byggeprojekter og kan bistå foreningen i valg af materialer og løsninger, der bidrager til en øget bæredygtighed af ejendommen.

## Vedligeholdelsesplan 2021

EF Ndr. Munkegård - Garager, erhvervsbygninger m.v. - 17.4088.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>01 - Tag</b> Karakter 2-3	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.													
<b>02 - Kælder og fundament</b>	Ingen foranstaltninger.													
<b>03 - Facader/sokkel</b> Karakter 4-5														
Institution Facader, eftergang	Eftergang af facaden for sætningsrevner og udvaskede fuger.	B	20	10-15 år					20					
Garager Facader, eftergang	Eftergang af den murede del af facaderne for sætningsrevner og udvaskede fuger.	B	80	10-15 år					80					
Træværk på facader	Malerbehandling af udvendigt træværk på facader.	B	100	6-8 år					100					
<b>04 - Vinduer</b> Karakter 3	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.													
<b>05 - Udvendige døre</b> Karakter 3	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>06 - Trapperum</b>	Ingen foranstaltninger.													
<b>07 - Port og gennemgange</b>	Ingen foranstaltninger.													
<b>08 - Etageadskillelser</b> Karakter 3	Ingen anbefalede foranstaltninger.													
<b>09 - Wc/bad</b> Karakter 5	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig løbende vedligeholdelse.													
<b>10 - Køkken</b> Karakter 4 Vedligeholdelse	Vedligeholdelse afholdes over driften.													
Nyt køkken	Afsat beløb til udskiftning af køkken i institution.	B	100	15-20 år										100
<b>11 - Varmeforsyning</b> Karakter 6 Varmeanlæg	Ventiler mv. skal løbende kontrolleres for funktion og udskiftes ved defekter under drift.	B	Drift											

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>12 - Afløb</b> Karakter 7 Udskiftning af afløbs- installationer	Udskiftning af synlige afløbsinstallationer inkl. miljøarbejder og retablering.	B	35	50 år			35							
<b>13 - Kloak</b> Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert år og kloak-tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn.	B	Drift	8-10 år										
<b>14 - Vandinstallation</b> Karakter 7 Udskiftning af brugsvands- installationer	Udskiftning af ejendommens vandinstallationer fra afgrening i kældere under butik, i krybekælder og synlige rørføringer på væg frem til tapsteder inkl. miljøarbejder og retablering.	B	40	20-30 år			40							
<b>15 - Gasinstallation</b>	Ingen foranstaltninger.													
<b>16 - Ventilation</b> Karakter 3-4 Rensning af kanaler	Rensning af aftrækskanaler for optimal funktion. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snarset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger. (Afsat beløb).	B	Drift	8-10 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>17 - El/svagstrøm</b> Karakter 5 El-syn	Udarbejdelse af el-syn med tilhørende rapport for ejendommenes fælles elinstallationer.	B	Drift	-										
Udbedring af ulovlige installationer	Afsat beløb ca. 5.000 kr. ekskl. moms til reparation af mangler påpeget i rapport.	B	Drift	-										
<b>18 - Øvrige bygningsdele</b> Karakter 4 Vedligeholdelse af overflader	Afsat beløb til malerbehandling og lakering af gulve i institutionen.	B	50	5-10 år					50					
<b>19 - Private friarealer</b> Karakter 3	Ingen anbefalede foranstaltninger ud over almindelig vedligeholdelse.													
<b>20 - Stillads</b>	Ingen foranstaltninger.	-		-										
<b>20 - Byggeplads</b>	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	0	0	4	0	13	0	0	0	0	5
<b>Håndværkeromkostninger, ekskl. moms.</b>					0	0	79	0	263	0	0	0	0	105
<b>Uforudseelige udgifter</b>	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	0	0	8	0	26	0	0	0	0	11
<b>Forundersøgelser</b>	Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående													



Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Byggeteknisk rådgivning</b>	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-års eftersyn og 5-års eftersyn, økonomikontrol.	-	15%	-	0	0	13	0	43	0	0	0	0	17
<b>Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.</b>					0	0	100	0	332	0	0	0	0	133
<b>Moms</b>			25%		0	0	25	0	83	0	0	0	0	33
<b>Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.</b>					0	0	125	0	415	0	0	0	0	166
<b>Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse.</b> Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 65/m <sup>2</sup> pr. år, svarende til kr. 80.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					80	80	80	80	80	80	80	80	80	80

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i medio 2019 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

De anførte priser er budgettal, som er beregnet på grundlag af entreprenøroverslag samt erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle priser er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende vedligeholdelsesplan.

**Peter Jahn & Partnere A/S**

Hanne Hougesen / Mikkel Korner Ewertsen

Den 1. august 2019, Rev. A den 18. maj 2021

## Sammendrag af vedligeholdesplan

EF Ndr. Munkegård 17.4088.40

Pkt.	Bygningsdel	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.	Tagværk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02.	Kælder/fundering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03.	Facade/sokkel	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-
04.	Vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05.	Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
06.	Trapper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
07.	Porte/gennemgange	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	WC/bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
11.	Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Afløb	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kloak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Vandinstallation	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-
15.	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	El/svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Øvrige	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20a	Stillads	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20b	Byggeplads	-	-	4	-	13	-	-	-	-	5
I alt		-	-	79	-	263	-	-	-	-	105
Uforudsete udgifter		-	-	8	-	26	-	-	-	-	11
Teknisk rådgivning		-	-	13	-	43	-	-	-	-	17
I alt		-	-	100	-	332	-	-	-	-	133
Moms		-	-	25	-	83	-	-	-	-	33
I alt inkl. moms		-	-	125	-	415	-	-	-	-	166
Alm. vedligeholdelse		80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
I alt inkl. moms		80	80	205	80	495	80	80	80	80	246

NB! Sammendraget er en automatisk sammentælling, hvorfor der er risiko for sammentællingsfejl/fejl i koder i regnearket. Sammendraget må derfor kun anvendes vejledende.

Peter Jahn & Partnere A/S

Hanne Hougesen / Mikkel Korner Ewertsen

Den 1. august 2019, Rev. A den 18. maj 2021