

# Tilstandsrapport og Vedligeholdelsesplan

Tilbage i 2017 påbegyndtes samarbejdet med det rådgivende Ingeniørfirma Peter Jahn og Partnere om at få udfærdiget tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner for ejerforeningens bygninger. I første omgang blev, som pilotprojekt, kun de lave sidebygninger undersøgt. Efterfølgende blev de resterende bygninger undersøgt og udkast til rapporter og planer blev præsenteret og kommenteret af bestyrelsen i oktober 2020. Reviderede rapporter fremkom i maj 2021, og det er disse rapporter der omhandles i det følgende<sup>1</sup>.

Sammenfattende er tilstandsrapporterne systematisk udarbejdet og giver en god gennemgang af bebyggelsen, dens tilstand og behov for vedligeholdelse.

De økonomiske tidsplaner giver ligeledes et rimeligt overblik - ud fra rådgiverens valg af alternativer og prioritering.

## Anvendelse af rapporter og planer

Planerne i rapporten skal betragtes som en reference - en Rolls Royce udgave. Der er ofte foreslået totalrenovering uden skelen til den løbende renovering der allerede er foretaget, og økonomien ved alternative løsninger er oftest ikke angivet. Renovering, som ikke er planlagt gennemført indenfor de første 10 år, fremgår ikke af den økonomiske oversigt.

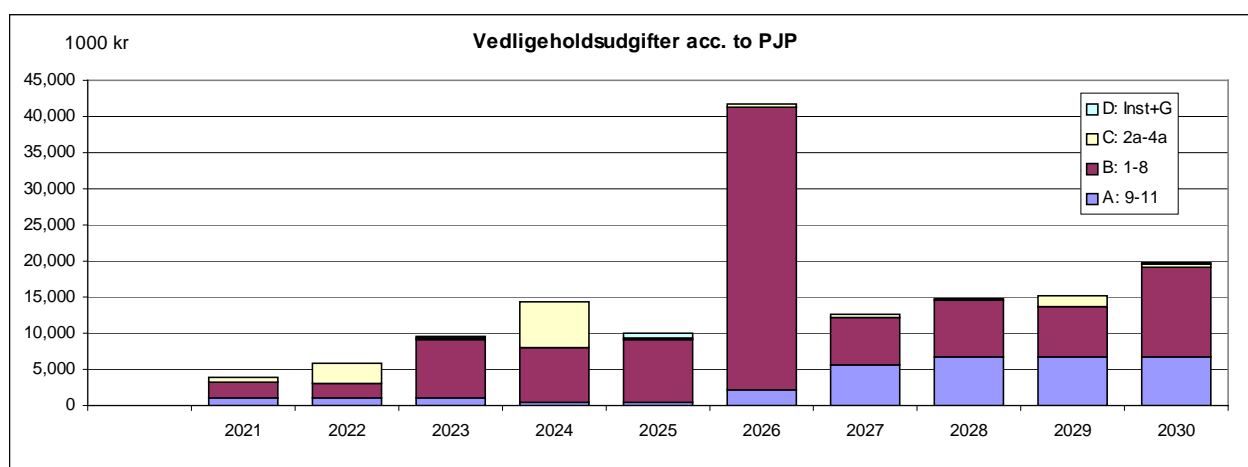
Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at der ved implementering af de enkelte elementer i planen, vil kunne opnås besparelser ved nærmere prissætning inden valg af metode.

Det er ikke planen at foreslå den præsenterede vedligeholdelsesplan for de kommende 10 år vedtaget på en generalforsamling. I stedet foreslås udvalgte, påkrævede delopgaver, som kan implementeres inden for 1-2 år, fremlagt og godkendt af generalforsamlingen.

## Økonomi

Prisen for de kommende 10 års vedligehold er, ud fra vedligeholdelsesplanerne, af størrelsesordenen 148 mill. - svarende til ca. 4100 kr/m<sup>2</sup>, hvilket er væsentligt mere end der kan dækkes via fællesudgifterne.

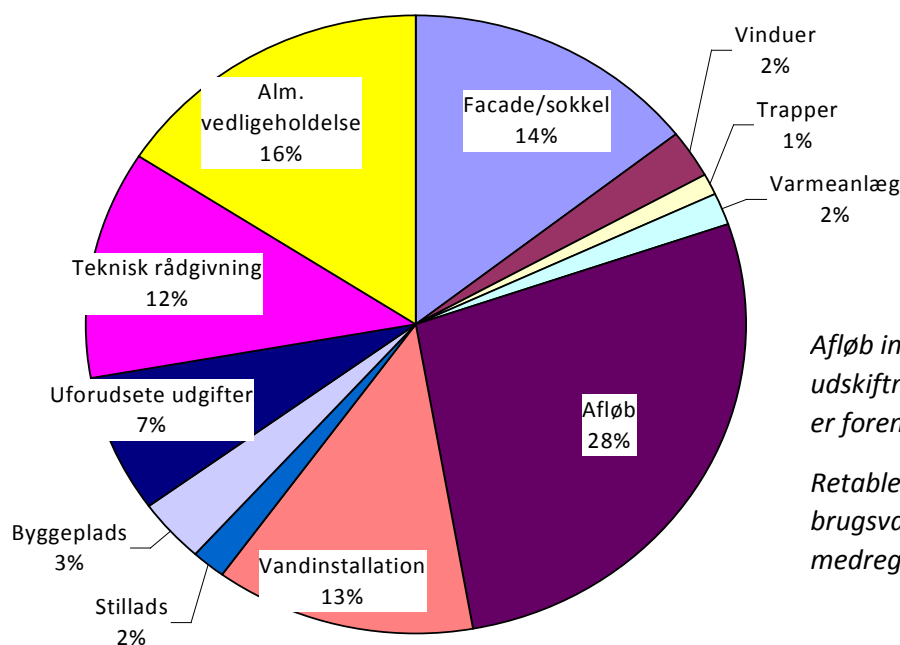
Fordelingen i udgifter er vist nedenstående.



<sup>1</sup> Rapport C om de lave sidebygninger blev dog godkendt ved fremlæggelsen i 2019, og er ikke efterfølgende revideret.

Især 2026 springer i øjnene med mere end 40 mill. til vedligehold / renovering. En stor del af disse vedrører udgifter til altaner og facader i blokkene 1-8. Der er her kun medtaget udgifter til nødvendig vedligehold af altaner - ikke evt. udvidelse eller glasinddækning.

Vedligeholdelsesudgifterne fordeler sig i hovedtræk som vist nedenstående:



*Afløb inkluderer faldstammer; men også udskiftning af vandrette afløb, som ikke er foreningens ansvar.*

*Retablering efter arbejder på afløb samt brugsvandsinstallationer er alle medregnet under afløb.*

### Hvad er medregnet

Som hovedregel dækker rapporterne vedligehold af bygninger - d.v.s. arbejder, der er nødvendige for at bevare bygningerne i god stand. Der er således ikke medtaget deciderede forbedringer, vedligehold af grønne arealer, parkeringsarealer eller plads afsat til affaldshåndtering. Netto's bygning er heller ikke medtaget. For garager er vedligehold begrænset til de murede facader.

Mere specifikt er følgende ikke medtaget:

- ♦ evt. tilpasning af affaldsløsningen i bebyggelsen
- ♦ evt. arbejder i relation til stigende andel el/hybrid-biler (ladestandere)
- ♦ evt. forbedring af altaner i blok 1-8 (glasinddækning og/eller udvidelse)
- ♦ evt. gavlisolering (kun egentlig reparation af fuger er medtaget)

Mere udførlige detaljer kan findes i de 4 rapporter, som er oplagt på hjemmesiden, og bestyrelsen opfordrer interesserede til at gennemgå rapporterne.

*Med venlig hilsen*

*Bestyrelsen i E/F Nordre Munkegård*