

EF Skodsborgparken I

Formålet med planen er at opnå og opretholde en middel til god stand af bygningsdele og installationer. Planen tager udgangspunkt i planen 'Anbefalet 2024' som bestyrelsen har modtaget fra rådgiver (Peter Jahn & partnere). Bestyrelsen har lavet tilpasninger og ændringer på basis af prioriteringer, ændret tilgang til byggestyring og rådgivning, modtagne tilbud samt erfaringer i bestyrelsen og på ejendomskontoret. Projekter som er ændret i forhold til rådgivers anbefaling er markeret som (Bygherreprojekt). Vedligeholdelsesplanen kortlægger de udgiftsposter som vil blive bogført som 'Vedligeholdelse' i foreningens regnskab. Planen omfatter derfor ikke udgifter til renholdelse, administration, afskrivninger eller nyanskaffelser. Det er tilstræbt at tilrettelægge projekterne så der opnås en jævn fordeling af udgifter over årene. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse anses derfor ikke for nødvendig. Planen indeholder ikke fornyelse af afløbs- og vandinstallation selvom dette er anbefalet af rådgiver. Fornyelse må forventes at skulle ske indenfor planens 15 års periode og udgifterne hertil vil være af betydelig karakter. Der bør laves forundersøgelser og projekialternativer til drøftelse i bestyrelsen inden disse projekter lægges ind i vedligeholdelsesplanen (besluttet på bestyrelsesmøde 19. juni 2024). Planen følger regnskabsåret, dvs. 2024 er perioden juli 2024 - juni 2025.



Aktører

Ejer

Team

[EF Skodsborgparken I](#)

Rådgiver

Team


[Skodsborgparken Drift](#)

Administrator

Team

[Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S](#)

Stamdata

 Mine bygninger

 Opførelsesår

1963

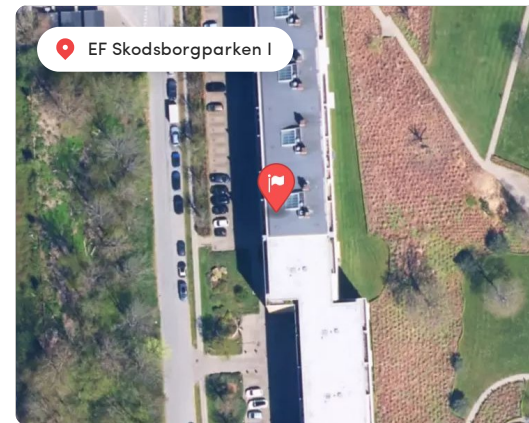
 Energimærke

 C 
 Energimærke gyldigt til

2026

 Samlet areal

 25.180 m²



Effekter

Klima

Årlig CO₂e til opvarmning.

-16,65 ton

↓ -6%



Energi

Bygningens energiforbrug.

B > B

↓ -11%



Investering

Samlet investeringsbehov fordelt på ejendommens totale bygningsareal på 25.180 m².

1.987,77 kr. per m² inkl. moms

\$

Energibesparelse

Estimeret besparelse ved at gennemføre indsatserne som et samlet projekt.

6 kr. årligt per m² inkl. moms



Driftsbesparelse

Årlig reduktion i driftsomkostninger

89.450 kr.

↓ 4,1%

\$

Forbedringsværdi

Der er 3 forbedrende tiltag som påvirker **klimaskærm, indvendige forhold og tekniske installationer.**

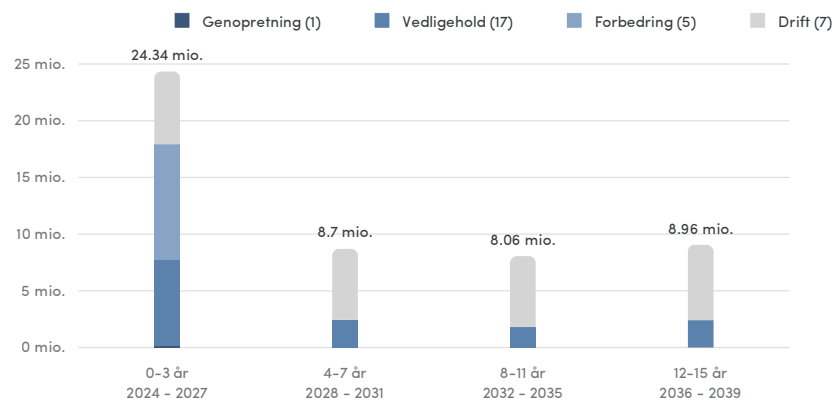
8.782.601 kr.

↑ 14,9%



Vedligeholdelsesplan

Formålet med planen er at opnå og opretholde en middel til god stand af bygningsdele og installationer. Planen tager udgangspunkt i planen 'Anbefalet 2024' som bestyrelsen har modtaget fra rådgiver (Peter Jahn & partnere). Bestyrelsen har lavet tilpasninger og ændringer på basis af prioriteringer, ændret tilgang til byggestyring og rådgivning, modtagne tilbud samt erfaringer i bestyrelsen og på ejendomskontoret. Projekter som er ændret i forhold til rådgivers anbefaling er markeret som (Bygherreprojekt). Vedligeholdelsesplanen kortlægger de udgiftsposter som vil blive bogført som 'Vedligeholdelse' i foreningens regnskab. Planen omfatter derfor ikke udgifter til renholdelse, administration, afskrivninger eller nyanskaffelser. Det er tilstræbt at tilrettelægge projekterne så der opnås en jævn fordeling af udgifter over årene. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse anses derfor ikke for nødvendig. Planen indeholder ikke fornyelse af afløbs- og vandinstallation selvom dette er anbefalet af rådgiver. Fornyelse må forventes at skulle ske indenfor planens 15 års periode og udgifterne hertil vil være af betydelig karakter. Der bør laves forundersøgelser og projekialternativer til drøftelse i bestyrelsen inden disse projekter lægges ind i vedligeholdelsesplanen (besluttet på bestyrelsesmøde 19. juni 2024). Planen følger regnskabsåret, dvs. 2024 er perioden juli 2024 - juni 2025.

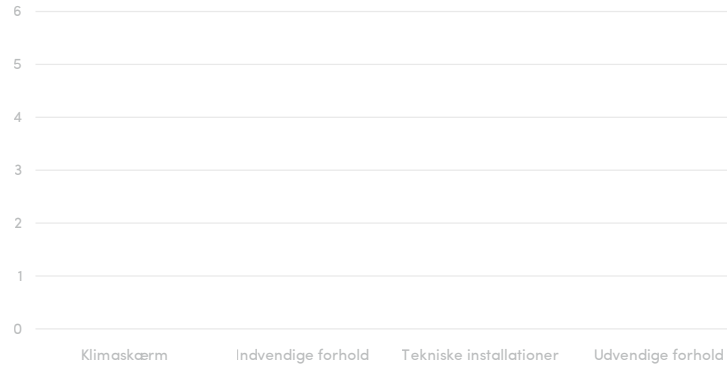


Samlede investering på 50.052.028 kr. i perioden fordelt på ejendommens samlede bygningsareal.

1.988 kr. per m2

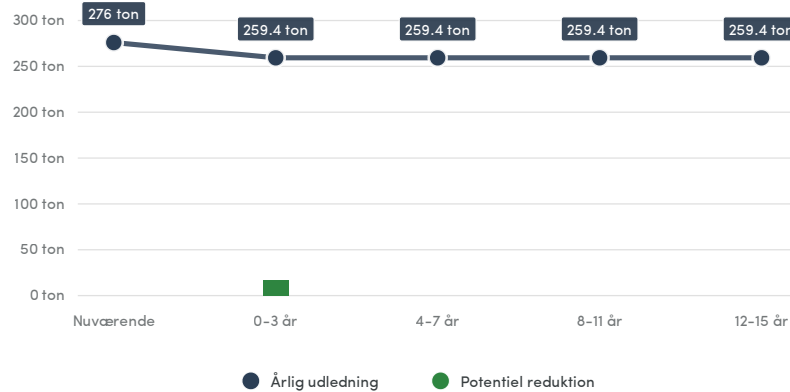
Effekt på tilstanden

Samlet tilstandsvurdering ved gennemført vedligeholdelsesplan.



Effekt på CO2e-udledning²

Ved gennemførelse af den gældende vedligeholdelsesplan.




Potentiel samlet reduktion af den årlige CO2e udledning ved gennemførelse af den gældende vedligeholdelsesplan.

Projekter

2024 - 2027


0-3 år

 Klimaskærm

Efterisolering af gavle 34,36,46,58,60,64, (Foreløbigt) (PJP projekt).

Forbedring Planlagt


Samlede omk. **8.568.750 kr.**

 Tekniske installationer

GSM i elevatorer.

Drift Planlagt

Samlede omk. **175.000 kr.**

 Tekniske installationer

Rensning af ventilationskanaler.

Drift


Samlede omk. **300.000 kr.**

 Klimaskærm

Vedligehold af facadebånd og altankasser mod vest (Bygherre projekt).

Vedligehold Planlagt

Samlede omk. **855.875 kr.**

 Klimaskærm

Vedligehold af vinduer østfacade (Bygherreprojekt).

Vedligehold I gang

Samlede omk. **977.831 kr.**

2028 - 2031

4-7 år

2032 - 2035

8-11 år

2036 - 2039

12-15 år

 Klimaskærm

Renovering af tagpap på trappehattene (Bygherreprojekt).

Vedligehold Planlagt

Samlede omk. **687.500 kr.**

 Klimaskærm

Fugtsikring blok B1 og B2 mod øst (Bygherreprojekt, overdrages til rådgiver).

Vedligehold Planlagt

Samlede omk. **2.440.660 kr.**

 Klimaskærm

Færdiggørelse af gavle 28,30,48 (TL projekt).

Forbedring I gang

Samlede omk. **732.500 kr.**

 Klimaskærm

p-kælder udvendig vedligeholdelse (projekt oprettet af bygherre. overdrages til rådgiver).

Vedligehold Planlagt

Samlede omk. **1.410.518 kr.**

 Klimaskærm

Genopretning af fundament gavl 46 (projekt beskrevet af bygherre. overdrages til rådgiver).

Genopretning Planlagt

Samlede omk. **130.438 kr.**

 Tekniske installationer

Rensning af ventilationskanaler.

Drift

Samlede omk. **300.000 kr.**

Kombineret projekt

Nedrivning af skorsten.

Vedligehold Planlagt

Samlede omk. **1.150.000 kr.**

Tekniske installationer

Forprojekt, vandrør og faldstammer (bygherreprojekt overdrages til rådgiver).

Vedligehold Planlagt

Samlede omk. **93.750 kr.**

Kombineret projekt

Renovering af affaldssorteringsrum (bygherreprojekt).

Forbedring I gang

Samlede omk. **527.500 kr.**

Kombineret projekt

Reparationer 0-3 år (Bygherreprojekt).

Drift I gang

Samlede omk. **5.950.000 kr.**

Tekniske installationer

Udskiftning af tagventilatorer (Bygherreprojekt).

Forbedring Planlagt

Samlede omk. **281.250 kr.**

Tekniske installationer

Røgalarmer (Bygherreprojekt).

Forbedring I gang

Samlede omk. **57.500 kr.**

Klimaskærm

Vedligehold af vinduer og døre vestfacade (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **961.250 kr.**

Klimaskærm

Renovering af kældervinduer mod øst (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **312.500 kr.**

Klimaskærm

Maling af facadebånd, altankasser mod øst (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **865.875 kr.**

Klimaskærm

Maling af baldakiner (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **300.000 kr.**

Kombineret projekt

Reparationer 4-7 år (Bygherreprojekt).

Drift

Samlede omk. **6.257.500 kr.**

Omkostninger i perioden 2028 - 2031

8.697.125 kr.

Klimaskærm

Vedligehold af vinduer øst facade (bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **977.831 kr.**

Klimaskærm

Vedligehold af vinduer øst facade (bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **977.831 kr.**

Kombineret projekt

Reparationer 8-11 år (Bygherreprojekt).

Drift

Samlede omk. **6.257.500 kr.**

Klimaskærm

Vedligehold af facadebånd og altankasser mod vest (bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **824.625 kr.**

Omkostninger i perioden 2032 - 2035

8.059.956 kr.

Kombineret projekt

Reparationer 12-15 år (Bygherreprojekt).

Drift

Samlede omk. **6.257.500 kr.**

Klimaskærm

Maling af kældervinduer mod øst (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **312.500 kr.**

Klimaskærm

Maling af baldakiner (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **300.000 kr.**

Klimaskærm

Malerbehandling af facadebånd og altankasser mod øst (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **824.625 kr.**

Klimaskærm

Vedligehold af vinduer og døre vestside (Bygherreprojekt).

Vedligehold

Samlede omk. **961.250 kr.**

Omkostninger i perioden 2036 - 2039

8.955.875 kr.

Omkostninger i perioden 2024 - 2027

24.339.071 kr.

⌚ *Omkst. vises inkl 25% moms*

Tilstandsvurdering

Den overordnede tilstand af bygningen anses for middel. Generelt fremstår de indvendige forhold i god stand og det er særligt klimaskærmen der trænger til vedligehold, herunder fugearbejder og malerarbejder. Desuden vurderes afløbs- og vandinstallationen overordnet ældre og bør prioriteres at udskiftes samlet mod synergieffekt. Vandinstallation vurderes med mere rest levetid end afløbsinstallationen (faldstammer).

Klimaskærm		
Bygningsdel	Restlevetid	Tilstandsvurdering
Tag Mine bygninger	30 år	God
Fundament/terrændæk Mine bygninger	15 år → 30 år	Middel → God
Facader Mine bygninger	30 år → 50 år	Middel → God
Vinduer Mine bygninger	10 år	Middel → God
Udvendige døre Mine bygninger	25 år	God



Indvendige forhold

Bygningsdel	Restlevetid	Tilstandsvurdering
Indvendige trapper Mine bygninger	20 år	God
Indvendige arealer Mine bygninger	15 år	God → God
Etageadskillelser Mine bygninger	50 år	God



Tekniske installationer

Bygningsdel	Restlevetid	Tilstandsvurdering
Varme Mine bygninger	25 år	Middel
Afløb Mine bygninger	5 år	Dårlig
Kloak Mine bygninger	-	God
Vand Mine bygninger	10 år	Middel
Gas Mine bygninger	-	-
Ventilation Mine bygninger	10 år → 15 år	Middel → Middel
El/svagstrøm Mine bygninger	15 år	Middel
Elevatore Mine bygninger	25 år → 25 år	God → God



Udvendige forhold

Bygningsdel	Restlevetid	Tilstandsvurdering
-------------	-------------	--------------------

Udvendige arealer	15 år	God
--------------------------	-------	-----

Mine bygninger

15 år

God

Port/gennemgang	-	-
------------------------	---	---

Mine bygninger

-

-

Altaner	15 år	Middel
----------------	-------	--------

Mine bygninger

15 år

Middel