

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). Planen for 2025 er en opdatering og videreførelse af planen fra 2024.

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 indeholder ikke tiltag til en forbedret udnyttelse af fjernvarmen, idet der endnu ikke er fundet en løsning som er teknisk mulig og økonomisk attraktiv.

Planen følger regnskabsåret, dvs. 2025 er perioden juli 2025 - juni 2026.



Aktører

Ejer

Team

[EF Skodsborgparken I](#)

Rådgiver

Team

[Skodsborgparken Drift](#)

Administrator

Team

[Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S](#)

Stamdata

Mine bygninger

Opførelsesår

1963

Energimærke

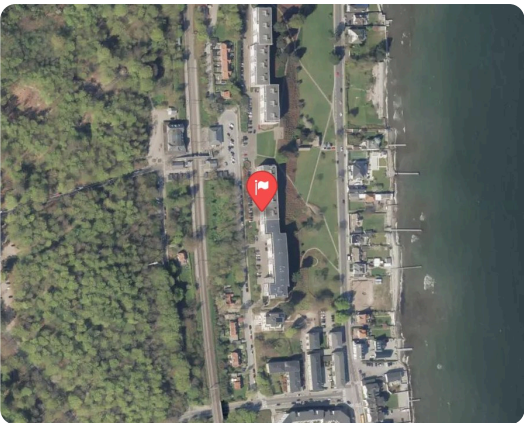
C

Energimærke gyldigt til

2026

Samlet areal

25.180 m²



Effekter

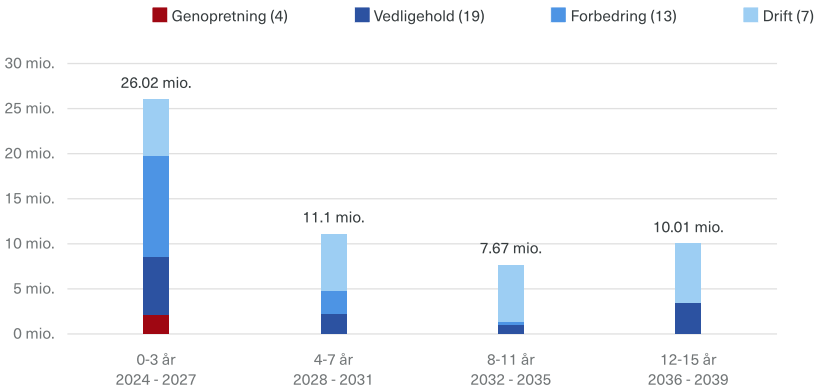
 CO₂e Udledning fra opvarmning -16,65 ton/år ↓ 6%	 Varmeforbrug Energibehov til opvarmning -7,27 kWh/m² ↓ 7%	 Investering Samlet investering for ejendommens 25.180 m². 2.176 kr. kr./m²
 Energibesparelse Estimeret årlig besparelse ved at gennemførelse af indsatserne. 160.177 kr. ↓ 183,1 MWh	 Driftsbesparelse Årlig reduktion i driftsomkostninger 120.700 kr. ↓ 6%	 Forbedringsværdi Der er 3 forbedrende tiltag som påvirker klimaskærm, indvendige forhold og tekniske installationer. 8.674.167 kr. ↑ 13%

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsens anbefalede vedligeholdelsesplan 2025

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). Planen for 2025 er en opdatering og videreførelse af planen fra 2024.

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....

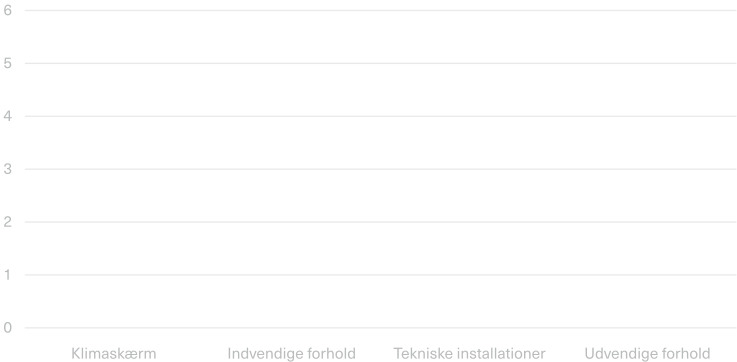


Samlede investering på 54.801.124 kr. i perioden fordelt på ejendommens samlede bygningsareal.

2.176 kr. /m²

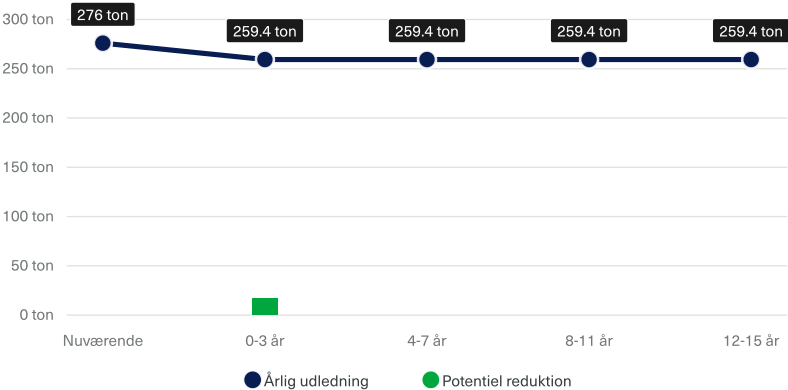
Effekt på tilstanden

Samlet tilstandsvurdering ved gennemført vedligeholdelsesplan.



Effekt på CO2e-udledning [Ⓢ]

Ved gennemførelse af den gældende vedligeholdelsesplan.

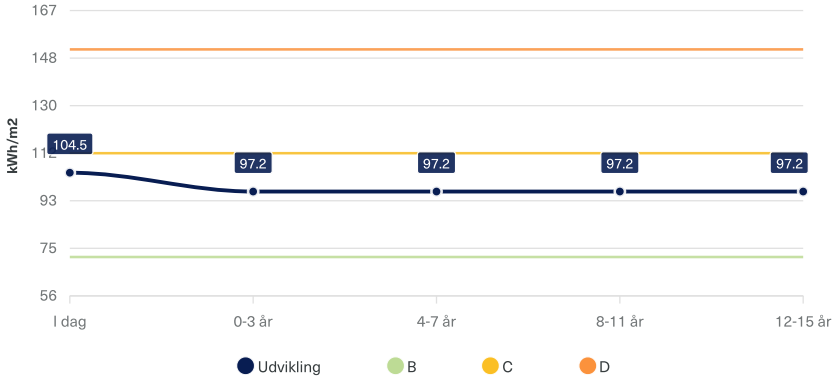


Potentiel samlet reduktion af den årlige CO2e udledning ved gennemførelse af den gældende vedligeholdelsesplan.

Energimærkerejse

Energiforbruget reduceres af tiltag for **Facader, Ventilation og Elevatorer**

[Se beregningen](#)



-7,27 kWh/m²

Projekter

2024 - 2027

0-3 år

 Klimaskærm

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

Forbedring

I gang

Samlede omk.8.568.750 kr.

 Tekniske installationer

GSM i elevatorer

Drift

Gennemført

Samlede omk.175.000 kr.

 Tekniske installationer

Rensning af ventilationskanaler

Drift

Planlagt

Samlede omk.300.000 kr.

 Klimaskærm

Vedligehold af vinduer østfacade (Bygherreprojekt)

Vedligehold

Gennemført

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 B (Bygherreprojekt)

Genopretning

Planlagt

Samlede omk. 897.330 kr.

 Klimaskærm

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

Forbedring

I gang

Samlede omk. 262.256 kr.

 Klimaskærm

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

Vedligehold

Gennemført

Samlede omk. 1.190.605 kr.

 Klimaskærm

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

Genopretning

Gennemført

Samlede omk. 130.438 kr.

 Klimaskærm

Nedrivning af skorsten

Vedligehold

Gennemført

Samlede omk.

1.242.500 kr.

 Tekniske installationer

Forprojekt, vandrør og faldstammer (bygherreprojekt overdrages til rådgiver)

Vedligehold

Planlagt

Samlede omk.

156.250 kr.

 Kombineret projekt

Renovering af affaldssorteringsrum (bygherreprojekt)

Forbedring

Gennemført

Samlede omk.

412.500 kr.

 Kombineret projekt

Reparationer 0-3 år (Bygherreprojekt)

Drift

I gang

Samlede omk.

5.750.000 kr.

 Tekniske installationer

Udskiftning af tagventilatorer (Bygherreprojekt)

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

281.250 kr.

 Tekniske installationer

Røgalarmer (Bygherreprojekt)

ForbedringGennemført

Samlede omk.57.500 kr.

 Tekniske installationer

Fjerne gaskedler

GenopretningPlanlagt

Samlede omk.262.500 kr.

 Udvendige forhold

Fugning af altaner

VedligeholdPlanlagt

Samlede omk.160.125 kr.

 Klimaskærm

Maling af garageporte

VedligeholdGennemført

Samlede omk.75.000 kr.

 Tekniske installationer

Udbudsprojekt vand og faldstammer

ForbedringPlanlagt

Samlede omk.375.000 kr.

 Klimaskærm

Renovering af kældervinduer mod øst (Bygherreprojekt)

Vedligehold

Samlede omk.312.500 kr.

 Klimaskærm

Maling af beton østfacade (Bygherreprojekt)

VedligeholdPlanlagt

Samlede omk.1.615.875 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.

 Tekniske installationer

Rensning af ventilationskanaler

Drift

Samlede omk.300.000 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

P-kælder revne ved port og reparation af betontrappe

Vedligehold

Planlagt

Samlede omk.

98.678 kr.

Klimaskærm

Vedligehold af facader og vinduer mod vest

Vedligehold

Planlagt

Samlede omk.

1.324.950 kr.

Klimaskærm

Fugtsikring blok B (Bygherreprojekt)

Genopretning

Planlagt

Samlede omk.

897.330 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 2 elevatorstyringer 2025

Vedligehold

I gang

Samlede omk.

435.000 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2026

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2028

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2029

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2030

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2031

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 kr.

Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2026

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 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.

Tekniske installationer

Udskiftning af 2 elevatorstyringer 2032

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

435.000 kr.

Omkostninger i perioden 2032 - 2035

7.670.331 kr.

Klimaskærm

Maling af baldakiner (Bygherreprojekt)

Vedligehold

Samlede omk.

300.000 kr.

Klimaskærm

Malerbehandling af beton vestfacade (bygherreprojekt)

Vedligehold

Planlagt

Samlede omk.

780.625 kr.

Klimaskærm

Malerbehandling af beton østfacade (Bygherreprojekt)

Vedligehold

Planlagt

Samlede omk.

1.574.625 kr.

Klimaskærm

Vedligehold af vinduer og døre vestside (Bygherreprojekt)

Vedligehold

Samlede omk.

486.375 kr.

Omkostninger i perioden 2036 - 2039

10.011.625 kr.

 Tekniske installationer

Udskiftning af 3 elevatorstyringer 2027

Forbedring

Planlagt

Samlede omk.

652.500 kr.

Omkostninger i perioden 2024 - 2027

26.023.293 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 → 40 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	Middel → God
-----------------------------	---------------	--------------



Udvendige forhold

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

Udvendige arealer Mine bygninger	15 år	God
-------------------------------------	-------	-----

Port/gennemgang Mine bygninger	-	-
-----------------------------------	---	---

Altaner Mine bygninger	15 år	Middel
---------------------------	-------	--------