

10års Vedligeholdelsesplan Juni- 2023

AB Thorsvej
Thorsvej 1, 4200 Slagelse



Snuderup 1 4450 Jyderup - info@360Vedligeholdelsesplan.dk - CVR: 41672110

Indledning

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet med udgangspunkt i en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, og indeholder en tilstandsvurdering af ejendommens bygningsdele samt installationer.

Ud fra vores besigtigelse og registreringer, har vi udarbejdet en vedligeholdelsesplan som er skræddersyet til lige netop jeres ejendom, for en periode på 10 år.

Vi bestræber os på at gøre vedligeholdelsesplanen let forståelig, og har derfor undladt mange uforståelige fagtermer, så alle læsere forstår hvor der skal handles.

Igennem klar og forståelig kommunikation, forsøger vi at sikre, at i let kan få en sund og vedligeholdt, ejendom hvor der er budgetteret med de kommende udgifter.

Vedligeholdelsesplanen består af såkaldte bygningsdelskort, som beskriver de konstruktionsdele vi har besigtiget.

Hvis I har nogen spørgsmål, er I velkomne til at kontakte os på:

E-mail: Info@360vedligeholdelsesplan.dk

Tel: 77 30 88 88

God fornøjelse med læsningen.



Indhold

Indledning	1
Stamdata	3
Hvordan kan 360Vedligeholdelsesplan hjælpe jer videre	4
Vejledning til bygningsdelskortene	5
1. Tagværk:	6
2. Facade / Sokkel:	10
3. Vinduer:	13
4. Udvendige døre:	16
5. Carporte:	18
6. Vand- & Varmeinstallation:	21
7. Afløbsinstallation:	22
8. Kloakinstallation:	24
9. Ventilation:	26
10. Udendørsbelægning:	27
11. Legeplads:	30
12. Opdatering af vedligeholdelsesplan:	33
Betingelser & ansvar for vedligeholdelsesplanen	35
10 Års Reparations- & udbedringsbudget:	0
10 Års Vedligeholdelsesbudget:	0

Hovedbygningen:

Bygningens Opførelsesår: 1985

Seneste om- eller tilbygnings år: -

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Betontagsten

Bygningernes arealer

Bebygget areal: 13 huse

14 stk. 1 plans

24 stk. 2 plans

Bygningernes etager

Antal etager: 1-2

Kælderetager

Etagens samlede areal: -

Varme og energi

Bygningernes varmeinstallation: Naturgas

Anvendelse

Fordeling af anvendelse

Bygningens anvendelse: Række-, kæde- og klyngehus

Erhverv: 0 m²

Hvordan kan 360Vedligeholdelsesplan hjælpe jer videre

En stærk samarbejdspartner

Hos 360vedligeholdelsesplan vil vi også gerne hjælpe jer med det videre forløb efter I har modtaget vedligeholdelsesplanen. Vi støtter foreninger med udførelsen af både store og små vedligeholdelsesprojekter.

Vi har ekspertise inden for byggerådgivning og energioptimering og kan hjælpe jer med indhentningen af tilbud og realiseringen af jeres projekter.

Ønsker I at nedsætte jeres energiforbrug, kan vi i samarbejde med jer, se på hvilke løsninger der passer jeres forening bedst. Vi beregner jeres besparelspotentiale og sammenholder det med etableringsomkostningerne for at sikre en så rentabel løsning som muligt.

Vores kernekompetencer:

- Byggerådgivning
- Tilbuds indhentning
- Projektledelse
- Energirenoveringer
- Beregning af energibesparelspotentiale
- Service og Drift af varmeanlæg
- Service af jeres tekniske installationer

Kontaktoplysninger:

E-mail: Info@360vedligeholdelsesplan.dk

Web: www.360Vedligeholdelsesplan.dk

Tel: 77 30 88 88

CVR Nr.: 41 67 21 10

Vejledning til bygningsdelskortene

Hermed følger læsevejledning til Vedligeholdelsesplanen.

Bygningskort 01 – 13

De enkelte bygningskort indeholder:

Klassificering. Farvemarkering i forhold til tilstanden.

<i>Meget dårlig</i>						
<i>Dårlig</i>						
<i>Middel</i>						
<i>Over middel</i>						
<i>God</i>						
<i>Meget god</i>						
<i>Ikke vurderet</i>						

Besigtigelse.

Vores observationer/målinger ved gennemgangen.

Konsekvens.

Hvad vil der ske (udvikle sig til), hvis der ikke foretages yderligere foranstaltninger.

Vedligehold. Forslag til udbedringer i forhold til observationerne.

Billedokumentation.

Udvalgte billeder der dokumenterer observationerne.

Reparation & Vedligeholdelsesopgaver.

Forslag til udbedringer og vedligeholdelsesopgaver, med prisestimer og forslag til hvilket år de bør udbedres.

10-års vedligehold

Det 10-års vedligeholdelsesbudget, indeholder vedligeholdelsesopgavernes (bygningskort) omkostninger summeret per år, 10 år frem.

Årligt henlæggelse til vedligehold

Det er den årlige sum som skal afsætte til almindelig vedligeholdes af bygningsdelen.

1. Tagværk:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Det oplyses at boligerne tilbage i 2012 har været igennem en renovering hvor bl.a. alle tagene er taget af og der er blevet udskiftet undertag. Ved besigtigelsen af loftsrummene ses dette tydelige og der bemærkes ingen fejl eller skader. Undertaget er spændt godt ud og der er monteret ventilationskanaler i dugen. I 2012 fik foreningen også renoveret gavle og sternbrædder på husene samt skure, hvor der blev monteret en vedligeholdelsesfri overflade af fibercement eller lignende materiale. Ved besigtigelsen bemærkes det at den nye beklædning blot er monteret uden på den gamle. Dette er som udgangspunkt ikke noget problem, og giver normalt også et bedre befæstelsesunderlag. Det kræver dog at den oprindelige beklædning er intakt og vurderet til at kunne holde den nye beklædning. Ved besigtigelsen bemærkes det at særligt sternbrædderne bag den ny plade på skuerne, er rådne og flere steder ikke hæfter ordentligt til skuret. Gavlene er generelt i fornuftig stand, men det kan ikke vurderes om den underliggende sporplade var i fornuftig stand da den nye beklædning blev monteret. Det bemærkes dog at gavlen på nr. 16 slår sig en hel del. Årsagen er muligvis en konstruktionsfejl hvor underlaget for gavlbeklædningen er for langt ude i forhold til den underliggende mur.

Ved besigtigelsen af ejendommen er loftsrummet på enkelte et- og toplans boliger blevet besigtiget. Her bemærkes det at særligt etplansboligerne har tydelige skader i form af revner i brandadskillelsen (Brandvæggen) ind mod naboen. Brandvæggen i loftsrummet er udført i letbeton som slår revner tværs igennem stenene. På et enkelt af lofterne er revnen gennemgående fra gulv til loft og de nu, to vægstykker har forskubbet sig ift. hinanden.

Tagene er i meget fin stand og der bemærkes ingen synlige skader eller mangler på tagene. Tagene ligger pænt i sporet på hinanden og der er en god retning på stenene. Det observeres at der flere steder er sten som er nyere end de oprindelige og det formodes at disse er udskiftet ved etableringen af det nye undertag.

Isoleringstykkelsen på lofterne er de fleste steder målt til 200mm. Dette kan dog variere fra bolig til bolig eftersom nogle har valgt at efterisolere. I en af boligerne måles fx op til 350mm på loftet.

Konsekvens:

Revner i brandadskillelsen (brandvæggen) i loftsrummet mellem boligerne: Revner i brandadskillelsen udgør en væsentlig risiko i tilfælde af brand, da de kan tillade spredning af ild og røg mellem boligerne. Det kan resultere i øget fare for liv og ejendom. Hvis revnerne ikke udbedres, kan brandadskillelsen miste sin effektivitet og evne til at forhindre brandspredning.

Råd og manglende hæftning af sternbrædder bag den nye plade på skurene: Rådne sternbrædder kan forringe skurenes stabilitet og æstetik. Manglende hæftning af sternbrædderne kan medføre, at de løsner sig eller falder af, hvilket kan føre til yderligere skader og behov for reparation. Desuden kan manglende vedligeholdelse af sternbrædderne resultere i indtrængning af fugt og forringelse af skurets strukturelle integritet.

Mulig konstruktionsfejl på gavlen på nr. 16, der forårsager slåen: En mulig konstruktionsfejl på gavlen kan føre til, at den ikke er tilstrækkelig stabil og robust. Dette kan resultere i, at gavlen "slår sig", hvilket betyder, at den bevæger sig, buler udad eller viser tegn på deformation. Hvis gavlen ikke stabiliseres eller udbedres, kan det medføre yderligere skader og risiko for tab af bygningsdelens funktionalitet og sikkerhed.

Vedligehold:

Revner i brandadskillelsen:

Revner i brandadskillelsen skal repareres ved at udføre en nøjere vurdering af revnernes omfang og karakter. Derefter skal de rettes op og sikres for at genoprette brandadskillelsens effektivitet. Da væggen er udført i gasbeton, er det tilstrækkeligt at fylde revnerne med mørtel, da denne overholder de samme klassifikationskrav som selve væggen. Det komplette omfang skal først klarlægges og det skal undersøges om nogle af væggene kræver afstivning, bl.a. i de tilfælde hvor vægstykkerne ikke står ret op ad hinanden efter revnerne er opstået. I budgettet nedenfor er der ikke beregnet en pris på reparationen af brandvæggene, da omfanget ikke er klarlagt. Vurderingen af de skader som er observeret ved besigtigelsen, er at de kan udbedres af en murer for i omegnen af 2500-3000kr. pr. væg.

Rådne sternbrædder:

Rådne sternbrædder bag den nye plade på skurene skal udskiftes med nye, sundere sternbrædder. Samtidig skal de sikres korrekt og ordentligt fastgøres for at sikre langvarig holdbarhed. Det anbefales at få assistance fra en håndværker eller tømrer til denne opgave.

Mulig konstruktionsfejl på gavlen på nr. 16:

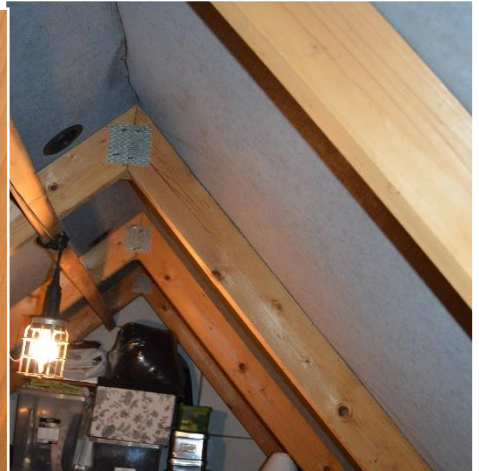
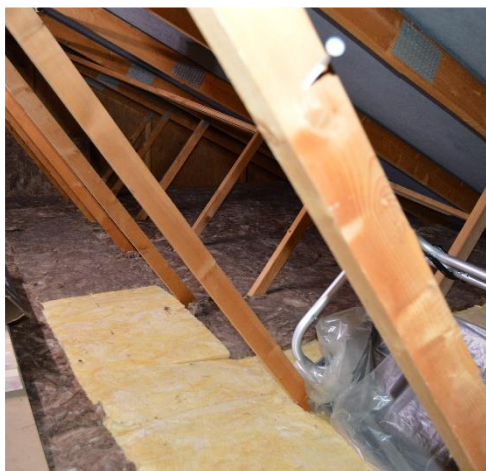
Gavlen på nr. 16 bør vurderes nærmere for at identificere årsagen til slåen. En konstruktionskyndig håndværker kan undersøge Gavlen på nr. 16 bør vurderes nærmere for at identificere årsagen til slåen. En bygningsingeniør eller konstruktionskyndig kan undersøge gavlen for at afgøre, om der er en konstruktionsfejl eller andre problemer, der forårsager bevægelse eller deformation. Efter en grundig vurdering kan de nødvendige udbedringer udføres for at stabilisere gavlen og forhindre yderligere skader.

Konstruktionsdelene og de materialer de er udført i under dette punkt anses for at vedligeholdelsesfrie, hvorfor der ikke afsættes mange midler på denne post. Henlæggelse til vedligeholdelse dækker over mindre løbende reparationen og maling af træet på boligernes udhæng.

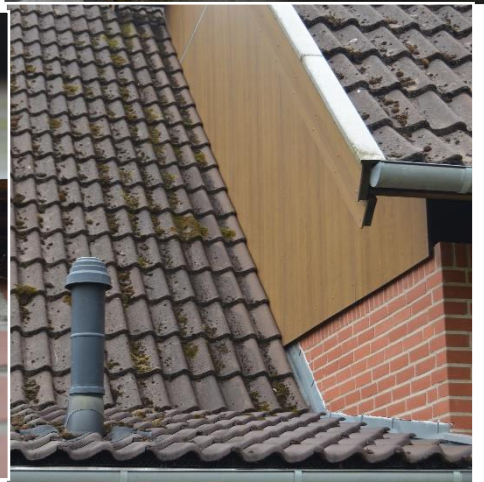
Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2023	Udskift af sternbrædder på skure	38	Stk.	3.500 kr.	133.000 kr.
2023	Kontrol af gavl på nr. 16	1	Stk.	2.500 kr.	2.500 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					135.500 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse	1	Stk.	38.000 kr.	38.000 kr.

Billeddokumentation:



Billedokumentation:



2. Facade / Sokkel:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Foreningens murede vægkonstruktion fremstår generelt i meget god stand med kun ganske få skader på enkelte mursten. Der blev bemærket en revne i soklen ved det sydøstlige hjørne af nr. 12. Denne revne strækker sig op i murværket, og lignende skader blev observeret på flere af de øvrige huse. Skaderne er koncentreret ved hjørnerne af husene, hvor der ses revner og skader af varierende størrelse. Ved at banke på sokkelpusset kunne det konstateres, at det har løsnet sig flere steder langs revnen og hen mod hjørnet af huset.

Konsekvens:

Revnen i soklen og det løsnede sokkelpuds udgør en potentiel risiko for indtrængning af vand og yderligere skader på murværket. Hvis revnerne forbliver ubehandlede, kan vand trænge ind i murværket og forårsage fugtskader, forringelse af murstenene og øget nedbrydning over tid. Den løse sokkelpuds kan også føre til afskalning og yderligere svækkelse af facadekonstruktionen.

Vedligehold:

For at vedligeholde og udbedre facade og sokkel kan følgende trin følges:

Rens området omkring revnen i soklen for at fjerne eventuelt snavs og løst materiale.

Brug en børste eller en højtryksrenser til at rense overfladen grundigt.

Sørg for, at området er tørt, inden du fortsætter med reparationen.

Reparer revnen ved at anvende passende reparationsteknikker og materialer, der sikrer en holdbar og vandtæt forsegling.

Afhængigt af revnens størrelse og alvorlighed kan forskellige metoder anvendes, såsom indsprøjtning af epoxyharpiks eller påføring af mørtelbaserede fyldematerialer.

Sørg for, at det repareret område er jævnt og glat med den omgivende overflade.

Regelmæssig vedligeholdelse er afgørende for at forhindre yderligere skader og sikre den langsigtede integritet af facaden og soklen. Det anbefales at inkludere regelmæssige inspektioner af facaden og soklen i vedligeholdelsesplanen for at identificere potentielle problemer tidligt. Desuden kan overvågning af området omkring den repareret revne og håndtering af eventuelle tegn på forringelse hurtigt hjælpe med at forhindre dyre reparationer i fremtiden. Inspektionen er en visuel gennemgang som bestyrelsen kan udføre en gang årligt hvor man tager en runde om alle boligerne og notere sig fejl og mangler.

Nedenfor i budgettet er antallet af skader på soklen et estimat, da det ikke var muligt at besigtige alle steder. Henlæggelse til vedligehold dækker over løbende reparation af små skader på fuger og sokler.

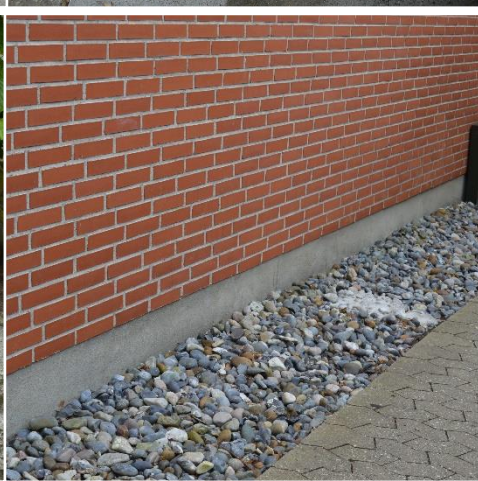
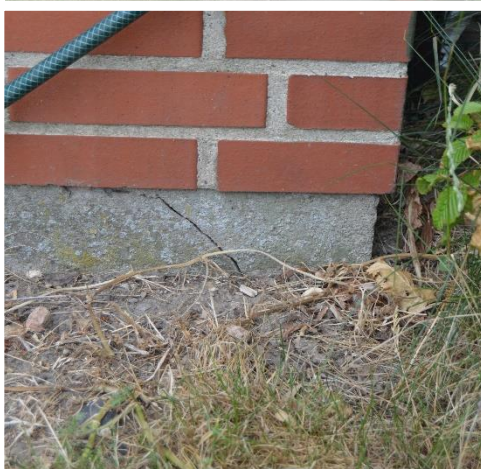
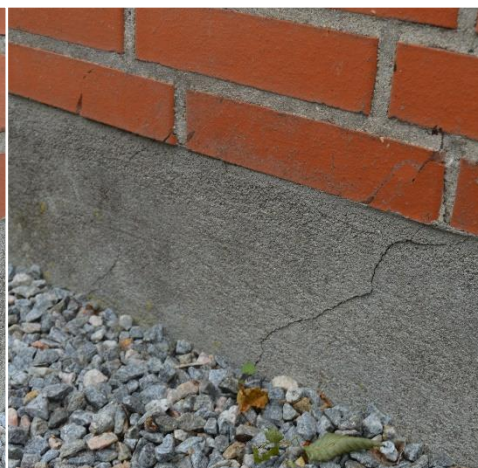
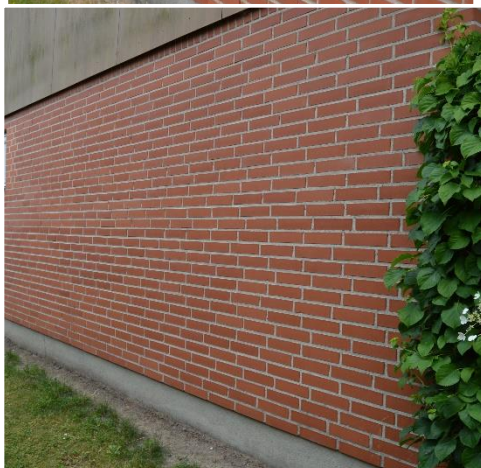
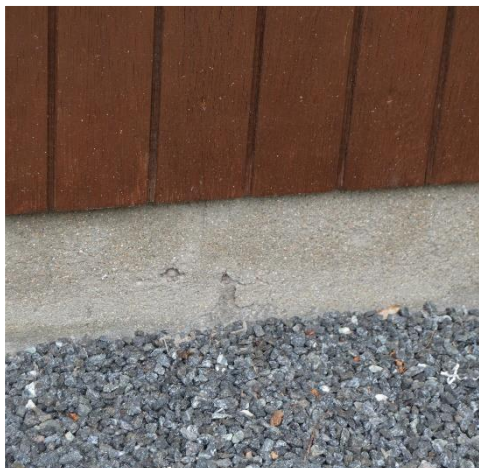
Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2023	Reparation af mursten	4	Stk.	750 kr.	3.000 kr.
2023	Reparation af sokkel hjørne pr. stk.	20	Stk.	2.800 kr.	56.000 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					59.000 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse	1	Stk.	20.000 kr.	20.000 kr.

Billedokumentation:



Billedokumentation:



3. Vinduer:

Klassificering

Besigtigelse:

Vinduerne blev udskiftet som en del af renoveringen i 2012: Dette betyder, at vinduerne blev udskiftet for omkring 11 år siden som en del af en større renoveringsproces. Det indikerer, at vinduerne stadig er forholdsvis nye og bør have en forventet levetid, der strækker sig ud over de 10 år, som rapporten dækker.

Vinduerne fremstår i meget fin stand uden synlige skader eller mangler på karme eller glas: Ved besigtigelsen blev der ikke observeret nogen synlige tegn på skader eller mangler på vinduernes karme eller glas. Dette indikerer, at vinduerne er i god form og ikke viser tegn på nedbrydning eller fejl, der umiddelbart kræver reparation eller udskiftning.

Vinduerne i aluminium, hvilket gør dem vedligeholdelsesfrie: Vedligeholdelsen af vinduerne er lettere takket være deres udvendige aluminiumskonstruktion. Aluminium er et materiale kendt for dets holdbarhed og modstandsdygtighed over for vejrpåvirkninger. Det betyder, at vinduerne ikke kræver regelmæssig maling eller behandling for at bevare deres tilstand, hvilket gør dem mere praktiske og omkostningseffektive på lang sigt.

Fugerne omkring vinduerne virker klæbrige: Ved besigtigelsen blev det observeret, at fugerne omkring vinduerne føles klæbrige på overfladen og har samlet en del snavs over tid. Trods dette ser det ud til, at fugerne stadig fungerer som de skal og opretholder tætheden omkring vinduerne. Den klæbrige overflade og snavset kan dog være æstetiske ulemper, der påvirker vinduernes udseende. Det kan overvejes, om en rengøring af fugerne eller en mere grundig vurdering af deres tilstand er nødvendig for at sikre, at de fortsat fungerer optimalt.

Konsekvens:

Den klæbrige overflade på fugerne har tiltrukket snavs, hvilket kan påvirke vinduernes æstetik. Det kan være et æstetisk problem snarere end et funktionelt problem.

Vedligehold:

Regelmæssig rengøring af vinduerne: For at holde vinduerne i god stand anbefales det at rengøre dem regelmæssigt. Brug en mild sæbeopløsning og en blød klud eller svamp til at tørre vinduernes overflader af og fjerne snavs og støv. Sørg også for at rengøre fugerne omkring vinduerne for at fjerne eventuelle ansamlinger af snavs eller klæbrighed. Regelmæssig rengøring hjælper med at bevare vinduernes udseende og forlænger deres levetid.

Fugernes klæbrighed: Hvis fugerne omkring vinduerne virker klæbrige, kan det være nødvendigt at rengøre dem mere grundigt. Brug en fugtig klud eller en blød børste til at fjerne snavs og klæbrighed fra fugerne. Hvis rengøringen ikke løser problemet, kan det være nødvendigt at anvende en passende fugemasse eller kontakte en professionel for at udføre reparation eller udskiftning af fugerne.

Hvis der opstår synlige skader: Hvis der bemærkes synlige skader eller mangler på vinduerne, er det vigtigt at handle hurtigt for at undgå yderligere problemer. Kontakt en professionel vinduesreparatør eller en erfaren håndværker for at få vurderet skadens omfang og få anbefalinger til reparation eller udskiftning. Dette kan omfatte udskiftning af utætte vinduesrammer, reparation af mekaniske komponenter eller udskiftning af ødelagt glas.

Henlæggelse til vedligehold dækker over mindre reparationer på vinduernes rammer, karme, lukketøj og tætningslister.

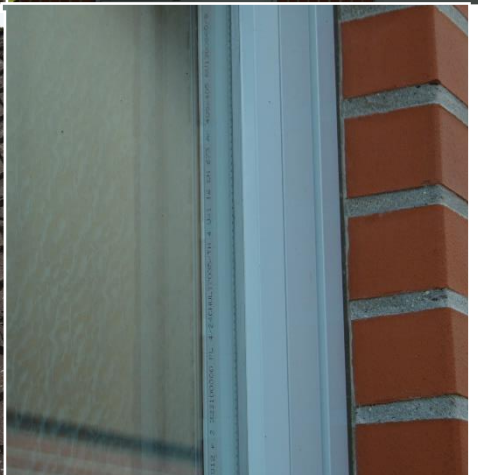
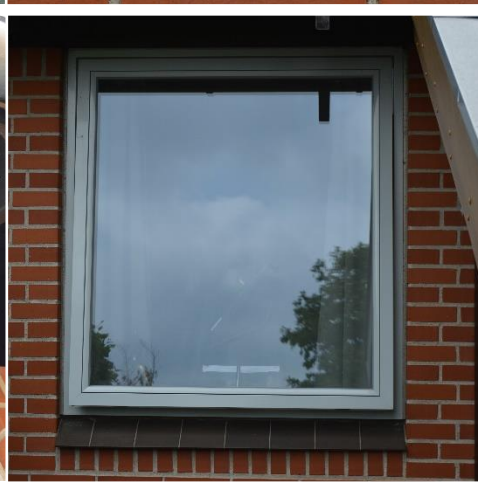
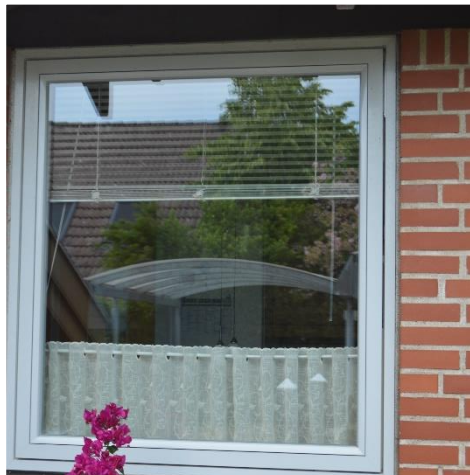
Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

[illegible]

Billedokumentation:



Billedokumentation:



4. Udvendige døre:

Klassificering

Besigtigelse:

Foreningens døre blev udskiftet samtidigt med vinduerne i 2012 og fremstår ved besigtigelsen i meget fin stand. Dørene er lavet af aluminium og udvendigt i god stand. Der blev ikke observeret synlige tegn på skader eller mangler på dørkarme eller glas under besigtigelsen.

Det bemærkes, at en stor del af dørhåndtagene på de almindelige døre hænger en anelse. Årsagen til dette kan ikke fastslås ved besigtigelsen, men der kan være mistanke om en fejl i låsekassen. Der blev ikke observeret nedbrudte eller løse fuger, men bundfugen på en stor del af dørene er ret høj, hvilket kan resultere i en kortere levetid for fugen.

Konsekvens:

Hængende dørhåndtag kan være mindre gener for beboerne, men det har ikke umiddelbart nogen indvirkning på dørenes funktion. Den høje bundfuge kan med tiden føre til nedbrydning af fugen og potentielt skabe utætheder eller andre problemer.

Vedligehold:

For at vedligeholde dørene anbefales det at foretage regelmæssig inspektion og smøring af dørhængsler og låsekasser. Hvis der er mistanke om en fejl i låsekassen, bør der konsulteres en låsesmed eller en fagperson for at udføre eventuelle nødvendige reparationer eller justeringer.

Hvis den høje bundfuge bliver et problem, kan det være nødvendigt at udskifte eller reparere fugen. Dette kan gøres ved at kontakte en fagperson inden for døre eller vinduer, der kan vurdere fugens tilstand og udføre reparation eller udskiftning efter behov.

I hvilket år skal det udbedres, og hvad vil det cirka koste at udbedre: Da dørene fremstår i meget fin stand ved besigtigelsen, er der ikke akut behov for reparation eller udskiftning. Det anbefales dog at foretage regelmæssig vedligeholdelse for at sikre dørenes optimale funktion og levetid.

Det er svært at angive en nøjagtig pris for udbedring af eventuelle fejl eller skader på dørene uden yderligere undersøgelse. Omkostningerne vil afhænge af omfanget af arbejdet og eventuelle nødvendige reservedele eller reparationer. Det anbefales at indhente tilbud fra professionelle dørspecialister for at få en mere præcis prisvurdering.

Baseret på besigtigelsen anbefales det at fortsætte med almindelig vedligeholdelse og overvågning af dørene for at sikre deres langsigtede funktionalitet.

Fugernes klæbrighed: Hvis fugerne omkring dørene virker klæbrige, kan det være nødvendigt at rengøre dem mere grundigt. Brug en fugtig klud eller en blød børste til at fjerne snavs og klæbrighed fra fugerne. Hvis rengøringen ikke løser problemet, kan det være nødvendigt at anvende en passende fugemasse eller kontakte en professionel for at udføre reparation eller udskiftning af fugerne.

Henlæggelse til vedligehold dækker over mindre reparationer på karme, glas, hængsler og tætningslister.

Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
SUM Ekskl. moms:					- kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse	1	Stk.	5.500 kr.	

Billeddokumentation:



5. Carporte:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Carportenes konstruktion er opført i galvaniseret stål.

Taget består af plastik termoplader.

Der er huller i det øverste lag af tagpladerne, hvilket tillader vand og organiske materialer at trænge ind i mellemrummet mellem termopladerne.

Algevækst er synlig i samlingen mellem to tagflader, hvilket indikerer en mulig utæthed.

Flere af tagnedløbsrørene er løse, og en af dem er ved at falde helt af.

Afvandingen fra carportenes tage er uhensigtsmæssig, da det meste af vandet ledes direkte ud på belægningen, hvilket kan medføre hurtigere nedbrydning.

Konsekvens:

Hullerne i tagpladerne kan medføre, at vand og organiske materialer trænger ind i mellemrummet i termopladerne og misfarver pladerne inde i hulrummet.

Algevæksten i tagfladesamlingerne indikerer en mulig utæthed, som kan medføre lækager og skade på carportens struktur.

De løse tagnedløbsrør og det rør, der er ved at falde af, kan forårsage vandophobning og beskadigelse af carportens fundament eller belægningen.

Uhensigtsmæssig afvanding kan føre til øget nedbrydning af belægningen og skabe problemer med vandansamling.

Vedligehold:

For at vedligeholde og udbedre carportene anbefales følgende tiltag:

Det anbefales at reparere hullerne i tagpladerne at forhindre vandindtrængning og misfarvning. Dette kan gøres med en klar silikone fuge og udføres af bestyrelsen. Som tagene er nu, vil det ikke være rentabelt at udskifte tagene før disse er direkte utætte.

Det anbefales at besigtige carportene ved nedbør for at få et overblik over om tagene er utætte i samlingerne. Alternativt kan en haveslange anvendes, så eventuelle utætheder kan lokaliseres og tættes

Fastgørelse af de løse tagnedløbsrør for at sikre korrekt afledning af regnvand og undgå skader på biler i tilfælde at de pludselig falder af.

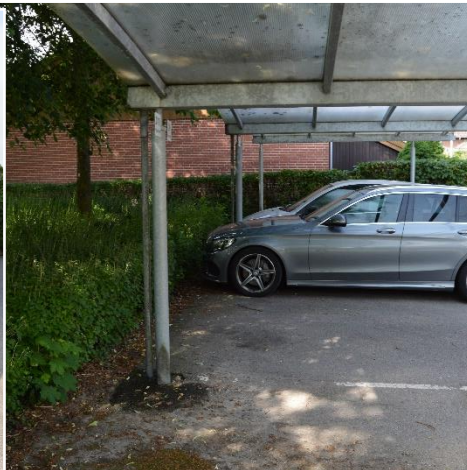
Det bør overvejes om der skal ændres i afvandingssystemet, så vandet fra carportens tag ledes væk fra belægningen for at forhindre nedbrydning og vandansamling. Dette er dog ikke prissat, da det er en større entreprise at forsyne parkeringsområdet med afløbsbrønde ved hvert tagnedløb.

Carportene anses for at være udført i vedligeholdelsesfrie materialer, men det anbefales dog forsat at der henlægges til vedligeholdelse grundet deres alder og de fundne fejl og mangler.

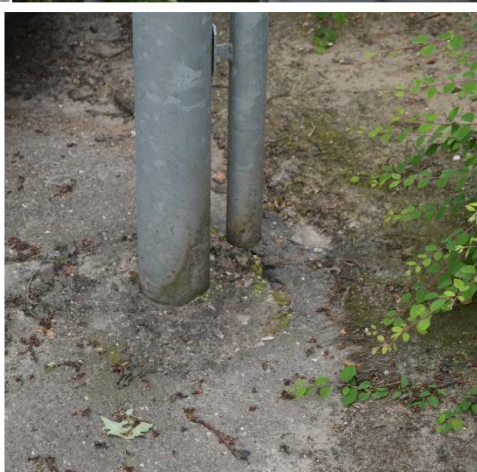
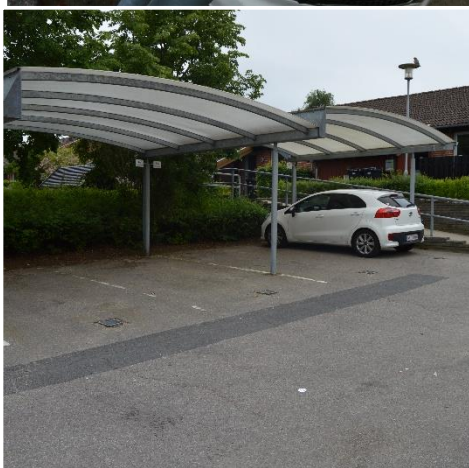
Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2023	Silikone til reparation af tagplader	10	Stk.	80 kr.	800 kr.
2023	Fastgørelse af tagedløb	10	M	250 kr.	2.500 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					3.300 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse	1	Stk.	5.000 kr.	5.000 kr.

Billeddokumentation:



Billedokumentation:



6. Vand- & Varmeinstallation:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Boligernes vand og varmeinstallationer er ikke besigtiget da vedligeholdelsen tilfalder den enkelte beboer.

Her er nogle generelle råd

Regelmæssig vedligeholdelse: Sørg for at udføre regelmæssig vedligeholdelse af varme- og vandinstallationer i henhold til producentens anbefalinger og gældende lovgivning. Dette kan omfatte serviceeftersyn af varmeanlæg, inspektion af rørledninger og sanitære installationer samt rensning af filtre og ventiler.

Forebyggende foranstaltninger: Implementer forebyggende foranstaltninger for at undgå vandskader og energispild. Dette kan omfatte installation af vandalarmer eller lækagedetekteringssystemer samt isolering af rørledninger og varmtvandsbeholdere for at minimere varmetab.

Overvågning af forbrug: Hold øje med varme- og vandforbruget i andelsforeningen. Analyser løbende forbruget for at identificere unormalt høje eller ineffektive områder. Dette kan hjælpe med at opdage lækager eller ineffektive systemer, der kræver reparation eller opgradering.

Energioptimering: Overvej at implementere energioptimeringsløsninger for at reducere energiforbruget og omkostningerne. Dette kan omfatte installation af energieffektive varmeanlæg, termostater og vandbesparende armaturer. Konsulter en professionel for at få rådgivning om de bedste muligheder for energioptimering i jeres bygning.

Beboeroplysning: Informer beboerne om vigtigheden af energi- og vandbesparende praksis. Opfordr til ansvarlig brug af varme og vand og oplys om korrekt håndtering af installationerne for at undgå skader eller ineffektivitet.

Professionel assistance: Samarbejd med kvalificerede fagfolk og eksperter inden for varme- og vandinstallationer. De kan udføre inspektioner, udføre reparationer og give rådgivning om vedligeholdelse og opgraderinger, der kan optimere systemets effektivitet og levetid.

Husk, at disse råd er generelle, og det er vigtigt at tilpasse dem til jeres specifikke andelsforenings behov og situation. Konsulter altid professionelle og overhold gældende regler og forskrifter vedrørende varme- og vandinstallationer.

7. Afløbsinstallation:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Tagrenderne og nedløbsrørene er udført i galvaniseret stål og ser fortsat pæne og intakte ud uden tegn på rust. Der observeres dog algeaflejringer på undersiden af tagrenderne, hvilket kan indikere potentielle utætheder, der kræver opmærksomhed. En enkelt beboers tagrende viser tegn på en løs samling.

Desuden bemærkes der en let hældning den forkerte vej på flere af beboernes skures tagrender, hvilket resulterer i ophobning af materiale i renderne under nedbør. Nogle af tagrenderne på skuerne hælder også bagud. Hvis tagrenderne er stoppet og hælder ind mod bygningen, kan vandet løbe ned af trækonstruktionen og øge risikoen for råd.

Bæringerne til tagrender og nedløb er generelt i god stand og solidt fastgjort til murværket, hvilket sikrer en stabil og velfungerende afledning af regnvand.

Konsekvens:

Algeaflejringerne på undersiden af tagrenderne kan indikere utætheder, der potentielt kan føre til vandskader. En løs samling på en tagrende kan medføre lækage og utætheder, hvilket kan forårsage fugtproblemer og skader på bygningen.

Den forkerte hældning på skurenes tagrender kan resultere i ophobning af materiale og risiko for vandlækage ind i bygningen, hvilket kan føre til råd og andre fugtskader.

Vedligehold:

For at opretholde tagrendernes funktionalitet og forhindre vandskader er det vigtigt at udføre følgende vedligeholdelsesopgaver:

Rensning: Regelmæssig rengøring af tagrender og fjernelse af alger, blade og andet snavs for at forhindre tilstopning og vandophobning.

Tætning: Inspektion af samlinger og utætheder samt tætning af eventuelle lækager med passende tætningsmiddel eller reparation af beskadigede dele. **Justering:** Kontrol af bæringerne og korrekt justering af nedløbsrør for at sikre korrekt vandaflledning og undgå unødvendig belastning på tagrenderne.

Forebyggelse: Overvej installation af løvfaldsbeskyttelse for at reducere risikoen for tilstopning og opbygning af snavs i tagrenderne. Årlig henlæggelse til vedligeholdelse, dækker over udskiftningen af beskadigede nedløb og reparationer på tagrender.

Årlig: Rengøring og fjernelse af algeaflejringer i tagrender og nedløbsrør.

2023: Justering af bæringer og nedløbsrør for korrekt vandaflledning. (Estimeret pris: 1.500 kr.pr. Skur)

2023: Overvejelse af installation af løvfaldsbeskyttelse i tagrenderne. (Estimeret pris: Varierer afhængigt af valgt løsning)

Henlæggelse til vedligehold dækker over løbende reparationer på tagrender og nedløbsrør.

Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2023	Limning af utætte samlinger	5	M	750 kr.	3.750 kr.
2023	Opretning af tagrender	20	Stk.	1.500 kr.	30.000 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					33.750 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse	1	Stk.	7.800 kr.	

Billeddokumentation:



8. Kloakinstallation:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Kloakering er ikke blevet besigtiget direkte, da det kræver en TV-inspektion med specialudstyr. Det er vigtigt at bemærke, at der ikke blev observeret synlige tegn på problemer eller skader under den generelle bygningsgennemgang.

Konsekvens:

Da der ikke blev observeret specifikke fejl eller skader under besigtigelsen, er der ingen umiddelbare konsekvenser at nævne.

Vedligehold:

For at vedligeholde kloaksystemet anbefales det at følge disse råd:

Undgå at skylle store mængder fedt og olier ned i afløbet, da det kan forårsage tilstopninger.

Brug kun afløbsrensere, der er anbefalet til brug i kloaksystemet, og undgå at bruge kemikalier, der kan beskadige rør og forårsage korrosion.

Kontrollér regelmæssigt kloakdæksler og afløb for eventuelle tegn på tilstopninger eller blokeringer og rengør dem om nødvendigt.

Hvis der opstår mistanke om problemer med kloaksystemet, såsom tilstopninger, kloaklugt eller oversvømmelser, bør man kontakte en autoriseret VVS-installatør eller kloakmester for yderligere inspektion og reparation.

I hvilket år skal det udbedres og hvad vil det cirka koste at udbedre: Da der ikke blev observeret specifikke problemer med kloaksystemet under besigtigelsen, er der ingen udbedringsbehov eller omkostninger, der skal angives på nuværende tidspunkt. Det anbefales dog at indarbejde regelmæssig vedligeholdelse og inspektion af kloaksystemet i den generelle vedligeholdelsesplan for bygningen. Eventuelle fremtidige reparationer eller opgraderinger vil afhænge af den specifikke tilstand og eventuelle problemer, der kan opstå i fremtiden.

Bemærk: Det er vigtigt at udføre en grundig TV-inspektion af kloaksystemet med specialudstyr for at identificere eventuelle skjulte problemer eller tilstopninger. Denne inspektion kan give en mere præcis vurdering af kloaksystemets tilstand og eventuelle behov for vedligeholdelse eller reparationer.

Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2026	Tvinspektion	1	Stk.	10.000 kr.	10.000 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					10.000 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse			1.000 kr.	

9. Ventilation:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Der er ikke monteret ventilationsanlæg i boligerne, hvorfor boligen udelukkende ventileres efter princippet "naturlig ventilation". Boligerne har emhætte med aftræk og badeværelses ventilator.

I beboelsesbygninger er der krav om: Et generelt grundluftskifte på 0,30 l/s pr. m² opvarmet etageareal og i bade- og wc-rum i boliger skal der kunne udsuges mindst 15 l/s.

- Et generelt grundluftskifte på 0,30 l/s pr. m² opvarmet etageareal
- Køkkener stilles krav om både en udsugning på 20 l/s og en emhætte
- I bade- og wc-rum i boliger skal der kunne udsuges mindst 15 l/s.

Ved udskiftningen af vinduer anbefales det at vinduerne forsynes med så kaldte friskluftsventiler.

Konsekvens:

Gode råd til udluftning

- Luk vinduer og døre op, så der er gennemtræk
- Skab gennemtræk i 5-10 min. 2-3 gange dagligt
- Hvis I er flere personer indendørs, så luft ud oftere
- Er I flere samlet i et rum i længere tid, så skab gennemtræk en gang hver time

Vedligehold:

Vedligeholdelses af emhætter og udsug på badeværelserne tilfalder den enkelt beboer.

Derfor kommer vi ikke med forslag til henlæggelse midler til vedligeholdelsen.

10. Udendørsbelægning:

Klassificering						
----------------	--	--	--	--	--	--

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen af foreningens udendørsbelægning blev der observeret forskellige typer af belægninger, primært flisebelægning og asfalt.

Flisegangene mellem boligerne er udført med SF-sten, og det bemærkes, at underlaget flere steder er skredet en anelse, hvilket har forårsaget mindre forskydninger i flisebelægningen. Dette er en forventelig aldersrelateret slitage.

På de fælles parkeringsarealer er der anvendt asfalt som belægning. De større og mere befærdede områder af asfalten ser generelt fornuftige ud uden større huller eller sprækker. Dog er asfalten under carportene mere medtaget på grund af manglende afvanding fra carportenes tagflader.

Konsekvens:

For flisegangene mellem boligerne kan de mindre forskydninger i flisebelægningen medføre en ujævn overflade og potentiel risiko for snublerisiko, især for ældre eller gangbesværede beboere.

Desuden kan fortsat bevægelse med tiden forværre problemet, hvis det ikke løbende overvåges og udbedres. For asfaltbelægningen under carportene kan den manglende afvanding forårsage nedbrydning af asfalten, hvilket kan føre til større revner, huller og potentielt sætningsskader.

Vedligehold:

Flisegangene er udsat for konstant brug og belastning, hvilket kan medføre mindre forskydninger i flisebelægningen over tid. Det anbefales at være opmærksom på og udbedre disse forskydninger så hurtigt som muligt. Ved at rette fliserne op og justere underlaget kan man forhindre yderligere forskydninger og bevare flisebelægningens integritet. Løbende overvågning af flisegangene er også vigtig, da det kan hjælpe med at opdage eventuelle problemer tidligt, inden de udvikler sig til større skader, der er dyrere at reparere.

Når det kommer til asfaltbelægningen under carportene, er det vigtigt at forbedre afvandingen fra tagfladerne. Hvis der ikke er tilstrækkelig afvanding, kan vand trænge ned i asfalten og forårsage forringelse over tid. Det anbefales at implementere passende afvandingssystemer, såsom afløb eller rendestene, der kan sikre effektiv afledning af regnvand fra carportenes tagflader og væk fra asfalten. Dette vil hjælpe med at forhindre vandansamling og reducere risikoen for skader på asfaltbelægningen. I de områder, hvor asfalten allerede er betydeligt beskadiget, kan det være nødvendigt at reparere eller udskifte asfalten for at opretholde et solidt og holdbart underlag.

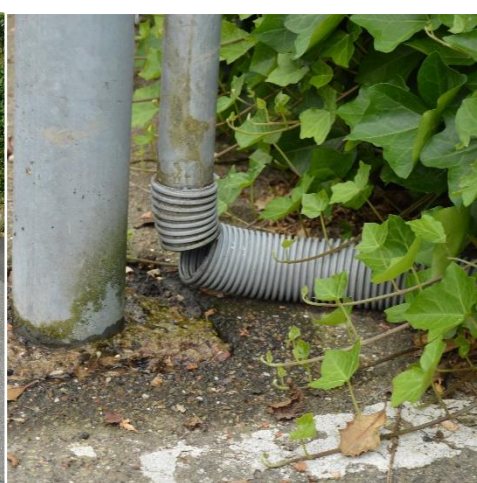
Husk, at disse anbefalinger er baseret på den beskrevne besigtigelse, og at en mere præcis vurdering og løsning kan kræve faglig ekspertise og rådgivning fra entreprenører eller specialister på området. Det anbefales at konsultere professionelle og indhente tilbud for at få en nøjagtig vurdering af omfang og omkostninger ved udbedringerne.

Henlæggelse til vedligehold dækker over opretning eller udskiftning af mindre arealer af fliser.

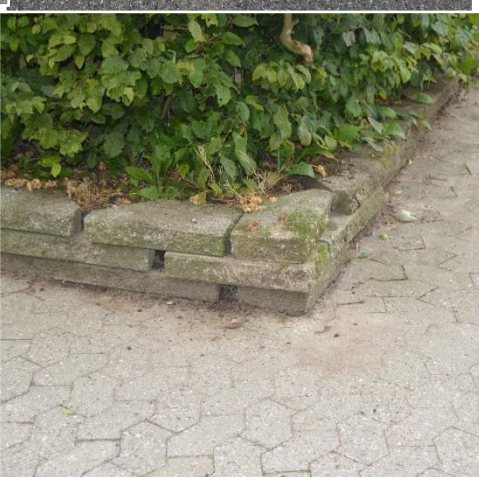
Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2026	Opretning af fliser (Indhent tilbud)	1	Stk.	- kr.	- kr.
SUM Ekskl. moms:					- kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse			4.500 kr.	

Billeddokumentation:



Billeddokumentation:



11. Legeplads:

Klassificering

Besigtigelse:

Legetårnet: Der blev observeret råd i træbeklædningen på flere steder, især på den ene side af legetårnet, hvor der er en klatrebane op til det øverste dæk. Rådden er særligt synlig og udbredt i den øverste og nederste del af beklædningen. Desuden blev det bemærket, at kanten omkring hullet til det øverste dæk er meget slidt, og krydsfinerpladen er skarp og splintret.

Sikkerhedsplade: Der er en plade på øverste dæk, som forhindrer, at man falder ud mellem skelettet fra tårnets øverste dæk. Denne plade ved rutsjebanen blev observeret som rådden og løs.

Øvrige legeredskaber: De resterende legeredskaber vurderes at være i fornuftig og sikker stand.

Konsekvens:

Råd i træbeklædningen: Råd i træbeklædningen kan med tiden forværres og svække strukturen af legetårnet. Det kan udgøre en potentiel sikkerhedsrisiko for brugerne, især hvis træbeklædningen bliver svag og ustabil.

Slidt kant og skarpe/splintrede krydsfinerplader: Den slidte kant og de skarpe/splintrede krydsfinerplader udgør en risiko for skader på brugere af legetårnet, især børn, der kan støde ind i eller komme i kontakt med disse skadede områder.

Løs og rådden sikkerhedsplade: Den løse og rådne sikkerhedsplade kan medføre en potentiel fare, da den ikke længere er i stand til at opfylde sin funktion som beskyttelse mod at falde ud mellem skelettet fra tårnets øverste dæk.

Vedligehold:

Legetårnet: Det anbefales at udskifte den rådne træbeklædning på legetårnet. Den beskadigede kant ved hullet til det øverste dæk bør repareres eller udskiftes for at undgå skarpe kanter og splinter. Derudover skal det øverste og nederste dæk inspiceres for eventuelle strukturelle problemer og repareres efter behov.

Sikkerhedsplade: Den løse og rådne sikkerhedsplade ved rutsjebanen bør udskiftes med en ny og intakt plade for at sikre brugernes sikkerhed.

Generel vedligeholdelse: Legepladsen bør løbende inspiceres for andre potentielle skader eller problemer. Eventuelle løse bolte, skarpe kanter eller andre sikkerhedsmæssige bekymringer skal udbedres eller udskiftes. Det anbefales også at foretage regelmæssig rengøring af legeredskaberne og fjerne eventuelle farlige genstande eller affald fra området.

Legepladser i beboelsesområder anses normalt for at være offentlige tilgængelige og i disse tilfælde skal de normalt have fortaget en inspektion. I dette tilfælde er der dog skiltet på legepladsen hvor af det fremgår at legepladsen er privat. Om dette er tilstrækkeligt for at omgå reglerne, vides ikke hvorfor det anbefales at kontakte en fagmand for at få mere information om hvilke krav der er hertil.

Et firma som er specialiseret i dette, er fx: legepladsgodkendelse.dk

Henlæggelse til vedligehold dækker over maling og løbende udskiftning træ.

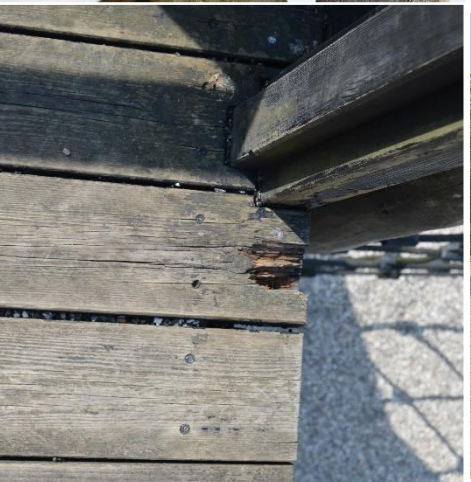
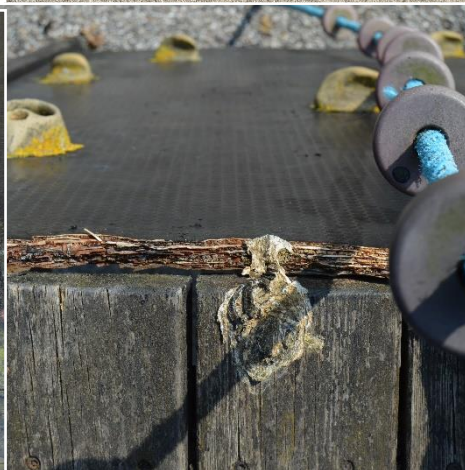
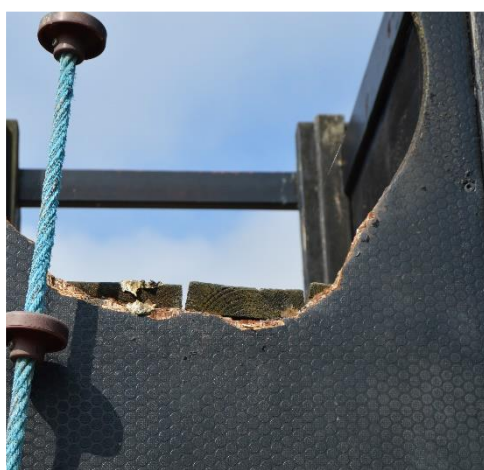
Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2023	Udskiftning af træplader på legetårn	2	Stk.	2.200 kr.	4.400 kr.
2023	Udskiftning af plade ved rutsjebane	1	Stk.	500 kr.	500 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					4.900 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse			3.500 kr.	

Billedokumentation:



Billeddokumentation:



12. Opdatering af vedligeholdelsesplan:

Klassificering



Besigtigelse:

Det anbefales af Vedligeholdelsesplanen opdateres efter 5 år.

Konsekvens:

Opdateret Vedligeholdelsesplan, som præventivt middel for god ejendomsdrift.

Vedligehold:

Reparation & Vedligeholdelsesopgaver:

År	Handling	Mængde	Enhed	Pris pr. enhed	Pris i alt
2029	Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	Stk.	5.000 kr.	5.000 kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
					- kr.
SUM Ekskl. moms:					5.000 kr.
Årlig	Henlæggelse til vedligeholdelse	1	Stk.	1.250 kr.	

Billedokumentation:



Betingelser & ansvar for vedligeholdelsesplanen

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udfærdiget af 360EnergiPartner ApS, medmindre andet er aftalt skriftligt.

Generelt

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med renovering. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af arbejderne.

Hvad omfatter en Vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og med den baggrund kan vi udarbejde vedligeholdelses forslag gældende for en 10-årig periode. Planen omfatter følgende:

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, medmindre andet er aftalt skriftligt.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer – fra fundament til skorsten. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses ved gennemgangen, uden at der skal laves indgreb i konstruktionerne eller demontere genstande og lignende.

Bygningerne er gennemgået for synlige skader og mangler, samt dokumenteret ved hjælp af digital fotoregistrering. Der er foretaget tilstandsvurdering af de bygningsdele og installationer, som kunne besigtiges uden brug af værktøj, stillads, stige og lift. Udvendige bygningsdele samt indvendige fællesarealer på ejendommen er besigtiget for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Dvs. tagværk, facader, sokler, vinduer, udvendige døre, varmeinstallationer, afløbsinstallationer, kloakinstallationer og vandinstallationer. Tekniske installationer herunder ventilation, el, kloakering er ved stikprøvnig, kun visuelt gennemgået.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er med basis i erfaringspriser. Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v. I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter skal finde sted, er der ikke taget stilling til ejendomsejerens økonomiske budget. Bygkontrol kan i den forbindelse ikke stilles til ansvar for budgetter- og prisers rigtighed.

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Hvis der er fejl i disse data, påhviler det ejendomsejeren at få disse rettet i BBR registeret.

”Alle priser er ekskl. udgifter til eventuel entreprisestyring, som typisk er på 15% af den udførende omkostning.”

Rettigheder og ansvar ved Vedligeholdelsesplanen

Ejendommens ejer(e) har kun ret til at anvende vedligeholdelsesplanen til eget brug.

360EnergiPartner ApS overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringspriser og skøn, og er således alene vejledende. 360EnergiPartner ApS kan derfor ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

360EnergiPartner ApS vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres fordelt over den 10-årige periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet, samt forventninger til almindelig slitage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne. 360EnergiPartner ApS rådgivere kan være behjælpelige i forbindelse hermed, og kan kontaktes for yderligere information. Vi anbefaler at foretage en årlig gennemgang for løbende at vurdere udviklingen og evt. skader.

360EnergiPartner ApS er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.

Modtager

Vedligeholdelsesplanen benyttes primært af ejendommens ejer(e), men kan også benyttes af valuarer, banker og udførere fagmænd.

360EnergiPartner ApS bestræber sig dog på, som udgangspunkt, at beskrive ejendommens tilstand i et sprog, som er målrettet mod ejendommens ejer(e).

10 Års Reparations- & udbedringsbudget:

Stamkort	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tagværk	135.000										
Facade & sokkel	59.000										
Vinduer											
Udvendige døre											
Carporte	3.300										
Vand- & Varmeinstallation											
Afløb	33.750										
Kloak				10.000							
Ventilation											
Udendørsbelægning	Tilbud										
Legeplads	3.900										
SUM:	234.950	-	-	10.000	-	-	-	-	-	-	-

10 Års Vedligeholdelsesbudget:

Stamkort	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tagværk	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000
Facade & sokkel	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Vinduer	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
Udvendige døre	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500
Carporte	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Vand- & Varmeinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800	7.800
Kloak	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udendørsbelægning	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Legeplads	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
5 års opdatering	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
SUM:	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050	93.050

*) Alle beløb er ex. moms. budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.