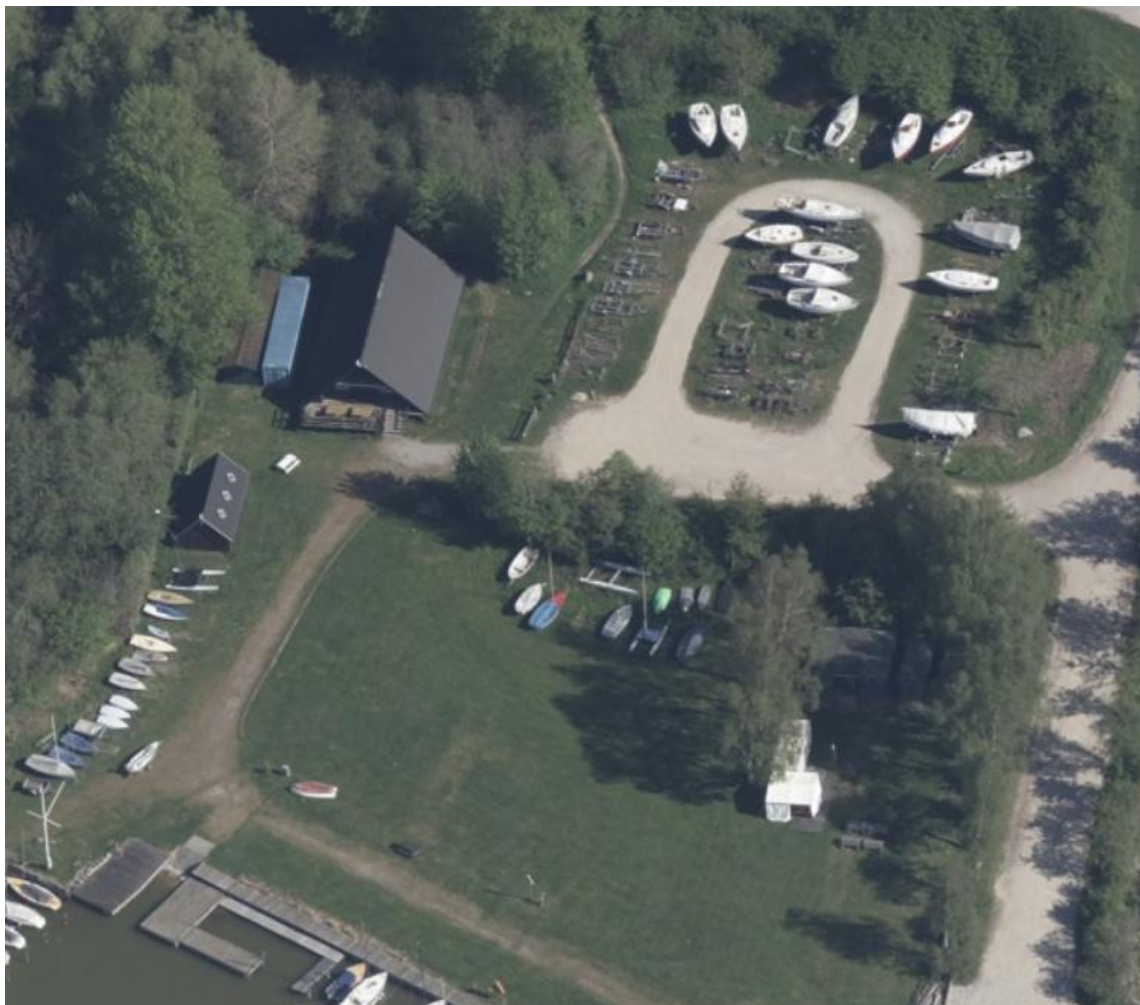


Arresø Sejlklub



2025 til 2029 Drift – og vedligeholdelsesplan

Søkgrogvej 61, 3200 Helsingør

Arresø Sejlklub

Date: 1. Marts 2025

Indhold

1.	Baggrund	4
2.	Konklusion	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
3.	Grundlag og forudsætninger	4
4.	Indledning.....	5
5.	Grundlag og forudsætninger	5
6.	Bygningsdelskort	6
6.1	Udvendige anlæg.....	6
6.1.1	Omkringliggende terræn	6
6.1.2	Mastecontainer.....	7
6.1.3	Jollehus og værksted.....	7
6.1.4	Nyt låse/nøglesystem.....	8
6.2	Klimaskærm	8
6.2.1	Facade, pælefundering og terrasse.....	8
6.2.2	Vinduer og døre	9
6.2.3	Tagkonstruktion	9
6.2.4	Flagbro.....	10
6.3	Indvendige overflader mm	10
6.3.1	Indvendige vægge og overflader	10
6.3.2	Santitet	11
6.3.3	Køkken	11
6.4	Tekniske installationer.....	12
6.4.1	Varmepumpe.....	12
6.4.2	Vandinstallationer.....	12
6.4.3	EL-installationer.....	13
6.4.4	Afløb.....	13
6.4.5	Brandsikring	14
6.4.6	IT systemer	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

6.5	Små anskaffelser.....	15
6.5.1	Bøjer	15
6.5.2	Ny vejstation	
7.	Bilag 1 – Økonomi oversigt – 5 års drift og vedligeholdelsesbudget	16

1. Baggrund

Bestyrelsen i Arresø Sejlklub har udarbejdet denne drift – og vedligeholdelsesplan.

Formålet med rapporten er at få skabt et teknisk og økonomisk overblik over den eksisterende ejendom og et grundlag til at kunne planlægge vedligeholdet ud fra dels nødvendighed og dels klubbens økonomi.

Drift – og vedligeholdelsesrapporten omfatter en plan for de kommende vedligeholdelsesomkostninger over en 5-årig periode for de bygningsdele og installation som dels kræver oprettende vedligeholdelse eller fornyelses og dels almindelig løbende vedligeholdelse.

2. Konklusion

Ejendommen er opført omkring 1975 og er udført med bærende trækonstruktion. Jollehuset er kommet til senere og endelig er der to containere til dels master mm. og dels RIB og havemaskiner mm.

Med bygningens alder taget i betragtning fremstår ejendommen i pæn stand.

Overordnet har der løbende været foretaget nødvendig vedligeholdelse.

For installationernes vedkommende er dele af disse renoveret/udskiftet i 2023 og bør udskiftes og vedligeholdes i 2025-2026.

Enkelte områder er allerede iværksat i 2025 og dermed indgår de i Budget 2025.

I henhold til Økonomi oversigt, bliver et afrundet budget over en 5-årig periode således: **DKK 270.000** inkl. moms.

3. Grundlag og forudsætninger

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift.

For bygningen gør det sig gældende, at udvendige bygningsdele samt indvendige er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det kan være facader, gavle, sokler, vinduer, belægninger, tagkonstruktion og indvendige vægge.

Tekniske installationer er kun visuelt gennemgået.

Drift-og vedligeholdelsesplan er tænkt som et dynamisk dokument, der anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 5- års periode, og det anbefales, at den opdateres hvert 2. år. Hvis der opstår væsentlige drift eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i en 2. års periode, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation.

Det anbefales, at sejlklubbens bestyrelse laver en løbende vurdering af de enkle, bygningsdeles tilstand og udarbejde en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Ligeledes i forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det at rådføre sig med en byggesagkyndig til varetagelse af bygningsejerens interesse og forpligtigelser som bygherre.

4. Indledning

Ejendommen er opført i 1975 i 1½ plan og fungerer som klubhus for klubbens medlemmer. Bygningen består af trækonstruktion med isoleret træfacader. Bygningen står på pæle så den er hævet over terræn. Pælene er funderet i betonklodser. Taget består af bølgetagapplader monteret på træspærs konstruktionen. Afvanding fra taget består af tagrender til sandbrønde.

Indvendige overflader består af lakeret trævægge i stueplan og på 1. sal kontorer. Gulve fremstår generelt med lakeret trægulve mens gulvene er beklædt med vinyl i toilet- og badeområderne. Vinduer består af dobbelte trærammer. Der er trædøre i ejendommen.

Bygningen opvarmes med 2 varmepumper. Belysning er udført med belysningsarmaturer med bevægelsesmeldere og dagslysstyring. Lysarmaturer er udført hovedsageligt med armaturer fra 1980'erne.

Der er en mindre værkstedbygning og jollebygning, som er opført i samme materialer som hovedhuset.

Der er desuden en mastecontainer under et halvtag som er monteret på hovedbygningen. Tagpladerne på halvtaget er af plastplader. Der er ligeledes en nyere container, hvor der opbevares klubbens RIB, havemaskiner, grill mm.

Der er ingen faste belægninger omkring bygningerne.

5. Grundlag og forudsætninger

Rapporten er opbygget efter følgende principper og notifikationer.

Opbygningen i bygningsdelskort:

- 6.1 Udvendige anlæg
- 6.2 Klimaskærm
- 6.3 Indvendige overflader
- 6.4 Tekniske installationer

Tilstandsvurdering

Vurderingerne er klassificeret i fire overordnede grupper

1 - Pænt / ingen eller få tegn på slitage
2 - Middel / Fuld funktionsdygtig flere tegn på slitage
3 - Slidt / Risiko for funktionssvigt, meget synlige tegn på slitage
4 - Defekt / Forventet levetid vurderes at være nået

Vedligehold

Omfatter planlægning, styring og gennemførelse af aktiviteter på bygningsdele. Aktiviteter som har til formål at imødegå nedslidning og dermed kvalitetsforringelse som følge af slitage ved brug samt påvirkning af vejrliget.

Vedligehold opdeles i **forebyggende**, **afhjælpende** og **oprettende**.

- **Forebyggende** vedligehold er vedligehold som udføres inden ejendommens ydeevne er på et brugsmæssigt tilfredsstillende niveau, eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligehold omfatter typisk lovpligtige eftersyn og arbejder der udføres med faste intervaller for at forebygge nedslidning eller minimere risikoen for driftsstop eller ulykker.
- **Afhjælpende** vedligehold er aktuelt, hvor der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, vedligehold som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter og lignende.
- **Oprettende** vedligehold er vedligehold som medfører et kvalitetsspring, der helt eller delvis bringer ejendommen (eller dele heraf) op på "kvalitetsniveau som nybygget". Denne form for vedligehold omfatter typisk samlet renovering og/eller udskiftning af bygningsdele, f.eks. hele tagbelægningen, hele facadeoverfladen, alle vinduer, hele installationssystemer eller væsentlige dele heraf. Modernisering og ombygning er ikke vedligehold.

Overslagspriser

Der er i rapporten angivet overslag på udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne og udgifter til eventuel teknisk rådgivning, er ikke indeholdt i overslagspriserne.

Alle priser, der indgår i vurderingen, indeholder udelukkende håndværkerudgifter, er inkl. moms ud fra bestyrelsens egne erfaringspriser samt med basis i prisbøgerne fra Molio Prisdata-baser. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), og at bestyrelsen i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for prisvurderingernes rigtighed.

Ønskes bindende priser, skal der indhentes tilbud fra håndværkere og materialeleverandører.

6. Bygningsdelskort

6.1 Udvendige anlæg

6.1.1 Omkringliggende terræn

Omfang/sted:	Græsarealer med blød bund Vinterplads med grus belægning
--------------	---

Tilstand:	Partielle områder med mindre lunger og huller blev observeret.
Aktivitet:	Det anbefales, at grus belægningen gennemgås mht. lunger og huller og opfyldes hvert år. Evt. anlægger flisegang fra vinterplads til klubhus.
Udføres:	Løbende, 1 gang pr. år. Flisegang 2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Grus belægning, rep.	10.000
Anlægning af flisegang	10.000
Total inkl. moms	20.000
Tilstandsgrad (1-4)	
2 - Middel / Fuld funktionsdygtig flere tegn på slitage	

6.1.2 Mastecontainer

Omfang/sted:	1 stk. container og halvtag
Tilstand:	Containerens halvtaget er utæt.
Aktivitet:	Udskiftning af hele tagkonstruktionen på mastecontaineren.
Udføres:	2025
Arbejdet anslået til:	DKK
Tag, udskiftning.	30.000
Total inkl. moms	30.000
Tilstandsgrad (1-4)	
4 - Defekt / Forventet levetid vurderes at være nået	

6.1.3 Jollehus og værksted

Omfang/sted:	En mindre bygning
Tilstand:	Facader fremstår generelt i acceptabel stand, men nogle brædder/planker skal udskiftes. Taget fremstår uden utætheder.

Aktivitet:	Facaderne males hver andet år for at vedligeholde træværket. Taget efterses hvert år for utætheder og skiftes inden for 5-10 år.
Udføres:	Løbende, hver andet år
Arbejdet anslået til:	DKK
Maling	5.000
Total inkl. moms	5.000
Tilstandsgrad (1-4)	
2 - Middel / Fuld funktionsdygtig flere tegn på slitage	

6.1.4 Nyt låse/nøglesystem

Omfang/sted:	Låsesystem til klubhus, jollehus og mastecontainer
Tilstand:	Klubben er ved at løbe tør for nøgler, da medlemmer ikke altid afl. nøglerne tilbage, når de forlader klubben eller de er tabte.
Aktivitet:	Det skal indhentes 2 priser for udskiftning af hele nøglesystemet. Der er ca. 10.000 kr. i "nøglebudgettet" for ikke returneret nøgler, som kan modregnes.
Udføres:	2025/2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Udskiftning af låsesystem	35.000
Total inkl. moms	35.000
Tilstandsgrad (1-4)	
3 – Mangel på nøgler, ved at være kritisk	

6.2 Klimaskærm

6.2.1 Facade, pælefundering og terrasse.

Omfang/sted:	Facade: Ca. 300 m ² Terrasse: ca. 100 m ²
Tilstand:	Facaderne består af malede træfacader. Pæle udført i træ stående i betonfundamenter. Der var ingen synlige tegn på skader eller defekter på pælefunderingen. Terrasse foran klubhuset består af olieret træplanker og træ rækværk. Træværket er flere steder råddent og skal udskiftes. Det samme er gældende for den mindre terrasse på 1. sal.

Aktivitet:	Terrassen ud for klubhus inkl. understøtning samt brædder på 1. sal bør udskiftes helt i 2025/2026. Det skal undersøges, om det er muligt at etablere en sliske til kørestole. Facaderne på klubhuset bør males hver 3-5 år.	
Udføres:		1-2 år
Arbejdet anslået til:		DKK
Facademaling		5.000
Udskiftning af terrasse		50.000
Total inkl. Moms		55.000
Tilstandsgrad (1-4)		
4 - Defekt / Forventet levetid vurderes at være nået		

6.2.2 Vinduer og døre

Omfang/sted:	Sum.	
Tilstand:	Terrassedør på 1. sal? Vinduer og døre i stueplan fremstår i pæn tilstand.	
Aktivitet:	Ingen aktivitet, ud over normal drift, er nødvendig i den kommende 10 årige periode.	
Udføres:		
Arbejdet anslået til:		DKK
		0
Total inkl. moms		0
Tilstandsgrad (1-4)		
1 - Pænt / ingen eller få tegn på slitage		

6.2.3 Tagkonstruktion

Omfang/sted:	Ca. 150m ²
Tilstand:	Taget består af tagpapplader, som ?? Vindskeder og udhæng er består af malet træ og bør males hver 3-5 år. Ovenlys partier i glas og med aluminium rammer, er indbygget i de skrå sektioner. Afvanding fra taget består af PVC tagrender og nedløbsrør til sandbrønde.

Aktivitet:	??
Udføres:	
Arbejdet anslået til:	DKK
Tagværk rep. og males	
Tagplader, udskiftning.	
Ovelys rep.	
Total inkl. moms	0
Tilstandsgrad (1-4)	
2 - Middel / Fuld funktionsdygtig flere tegn på slitage	

6.2.4 Flagbro

Tilstand:	Flagbroen bør hæves af hensyn til vandstanden og stolperne skal nedskæres.
Aktivitet:	Brædderne skal tages op og et højere underlag lægges og brædderne monteres igen. Stolperne skal nedskæres til ønsket ens højde.
Udføres:	2025/2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Arbejds løn	10.000
Underlag og skruer	2.000
Total inkl. moms	12.000
Tilstandsgrad (1-4)	
2 – Broen fungerer nu, men af hensyn til vandstand mm. skal den hæves	

6.3 Indvendige overflader

6.3.1 Indvendige vægge og overflader

Omfang/sted:	Første sals overflader og indretning
Tilstand:	1. salen skal sættes i stand, da der er trængt fugt ind ved altandøren. Der skal anskaffes nye reoler og skabe mm. Hensigten er, at lokalet fremover kan bruges af bestyrelsen og at det modsatte rum (pulterkammer) tømmes og fremover benyttes som lager og arkiv mm.
Aktivitet:	
Udføres:	2025/2026
Arbejdet anslået til:	DKK

Tømrerarbejde	10.000
Skabe mv.	10.000
Total inkl. moms	20.000

Tilstandsgrad (1-4)

3 - Defekt / Forventet levetid vurderes at være nået

6.3.2 Santitet

Omfang/sted:	Sum.
Tilstand:	De 4 toiletter fremstår med træbeklædte vægge og med vinylgulvbelægning. Der er 2-skyl toiletter og alm. keramikhåndvaske. Vandarmaturerne er af børstet stål.
Aktivitet:	Det nuværende herretoilet med adgang udefra (benyttes af Kajakklubben) vil ikke længere skulle bruges af kajakmedlemmerne fra 2025, når deres nye klubhus forventes bygget. Tilgangen til toilettet vendes, så ARS får direkte adgang til toilettet i 2026.
Udføres:	2025
Arbejdet anslået til:	DKK
Toiletter og tømrearbejde	40.000
Total inkl. moms	40.000

Tilstandsgrad (1-4)

2- Henstår til beslutning når Kajakklubbem har bygget deres nye klubhus

6.3.3 Køkken

Omfang/sted:	1 stk.
Tilstand:	Der er et mindre køkken i ejendommen med hvidevarer, der producerer mad, kaffe mv. til medlemmerne ved klubanledninger.
Aktivitet:	Komfur og emhætte udskiftes.
Udføres:	2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Hvidevarer	8.000
El-arbejde	5.000

Total inkl. moms	13.000
Tilstandsgrad (1-4)	
2 - Middel / Fuld funktionsdygtig flere tegn på slitage	

6.4 Tekniske installationer

6.4.1 Varmepumpe

Tilstand:	Bygningen opvarmes med to varmepumper placeret i stueplan og på 1. sal. Anlæggene styres via fjernbetjening. Varmepumperne er fra 2021.
Aktivitet:	Pumperne har en forventet restlevetid på 5-10 år og er serviceret i 2024. Det anbefales at servicere pumperne hvert andet år.
Udføres:	Service hvert andet år 2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Varmepumper, service	5.000
Total inkl. moms	5.000
Tilstandsgrad (1-4)	
1 - Pænt / ingen eller få tegn på slitage	

6.4.2 Vandinstallationer

Omfang/sted:	Sum. ER UDFØRT OG MED I BUDGET 2025
Tilstand:	Bygningen forsynes med brugsvand fra offentlig vandforsyning. Det varme brugsvand produceres i varmtvandsbeholder placeret i badeområder. Alle rørinstallationer er tilgængelige.
Aktivitet:	Flere rørstrækningerne skal udskiftes da de er gennemtæret og springer om vinteren. Det skal kortlægges om der skal udføres el-tracing og isolering på rørene.
Udføres:	2025
Arbejdet anslået til:	DKK
Rørføring, udskiftning	
Total inkl. moms	0
Tilstandsgrad (1-4)	
4 - Defekt / Forventet levetid vurderes at være nået	

6.4.3 EL-installationer

Tilstand:	EL-installationer er udført med en central tavle placeret i huset. Stort set alle kabelinstallationer er tilgængelige. Udendørs EL installationer under tagudhæng til belysning er ført synligt. Udendørsbelysning er udført med belysningsarmaturer med bevægelsesmeldere. Indendørs installationer er udført med gode pladsforhold og er placeret hensigtsmæssigt.		
Aktivitet:	Udendørs installationer er udskiftet i 2024, det sidste udskiftes i 2025		
Udføres:			2025
Arbejdet anslået til:			DKK
Udendørs el-arbejde			5.000
			0
Total inkl. moms			5.000
Tilstandsgrad (1-4)			
3 – Slitage på få udendørs el-installationer.			

6.4.4 Afløb

Omfang/sted:	Sum. ER UDFØRT OG MED I BUDGET 2025		
Tilstand:	Indvendigt afløb omfatter afløb fra WC-er og håndvaske, m.m. Synlige afløbsrør fra vaske er udført typisk i PVC. Afløbene skal generelt gennemgås og isoleres.		
Aktivitet:	Afløb fra dametoilet og andet skal udskiftes og rør isoleres. De fryser til i vinterperioden. Løbende tilsyn med afløbene anbefales.		
Udføres:			Løbende + 2025
Arbejdet anslået til:			DKK
Afløb, udskiftning			

Total inkl. Moms	0
Tilstandsgrad (1-4)	
4 - Defekt / Forventet levetid vurderes at være nået	

6.4.5 Brandsikring

Tilstand:	Bygningen er udført med røgdetektorer som brandsikringsanlæg.	
Aktivitet:	Ingen aktivitet, ud over normal drift, er nødvendig i den kommende 5 årige periode.	
Udføres:	Hvert år	
Arbejdet anslået til:		DKK
Udskiftning af batterier		100
Total inkl. moms		100
Tilstandsgrad (1-4)		
1 - Pænt / ingen eller få tegn på slitage		

6.4.6 IT-systemer

Tilstand:	Intet IT-system i klubben	
Aktivitet:	• PC med officepakke • Printer • Lamineringsmaskine • Vejrstation Hjemmesiden sættes op til 2025 niveau, der kommer fibernet i 2025	
Udføres:	2025/2026	
Arbejdet anslået til:		DKK
Udstyr		15.000
Hjemmeside		10.000
Total inkl. moms		25.000
Tilstandsgrad (1-4)		
1 – Ikke bydende nødvendigt		

6.5 Små anskaffelser

6.5.1 Bøjer

Tilstand:	Klubbens bøjer er i dårlig tilstand ER ANSKAFFET OG MED I BUDGET 2025
Aktivitet:	15 bøjer skal udskiftes
Udføres:	2025/2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Bøjer	0
Total inkl. moms	0
Tilstandsgrad (1-4)	
3 – Slidt/meget synlige tegn på slitage	

6.5.2 Ny vejrstation

Tilstand:	Klubbens vejrstation trænger til en udskiftning
Aktivitet:	Ny vejrstation anskaffes
Udføres:	2025/2026
Arbejdet anslået til:	DKK
Vejrstation	5.000
Total inkl. moms	5.000
Tilstandsgrad (1-4)	
3 – Slidt/meget synlige tegn på slitage	

7. Bilag 1 – Økonomi oversigt – 5 års drift og vedligeholdelsesbudget

Drift og vedligelsesplan Arresø Sejlklub		Ud over Budget '25				
		2025	2026	2027	2028	2029
6.1.1	Vinterplads og fliser	10.000	10.000			
6.1.2	Mastecontainer	30.000				
6.1.3	Maling af jollehus		5.000			
6.1.4	Nyt nøglesystem		35.000			
6.2.1	Ny terrasse og maling		55.000			
6.2.2	Vinduer og døre	0	0	0		
6.2.3	Tagkonstruktion	0	0			
6.2.4	Flagbro hæves	12.000				
6.3.1	1 sal istandsættelse	20.000				
6.3.2	Sanitet, toiletter			40.000		
6.3.3	Hvidevare i køkken		13.000			
6.4.1	Varmepumpe		5.000			
6.4.2	Vandrør (budget 2025)	0				
6.4.3	El inst. Udendørs	5.000				
6.4.4	Afløb fra toiletter (budg. 2025)	0				
6.4.5	Brandsikring	100	100	100		
6.4.6	IT systemer	10.000	7.500	7.500		
6.5.1	Nye bøjer (budget 2025)	0				
6.5.2	Ny vejrstation	5.000				
Sum		92.100	130.600	47.600		270.300
Farver henfører til oversigt						
	Pæn / middel tilstand	20.100	40.600	47.600		108.300
	Slidt / risiko for defekt	17.000	35.000	0		52.000
	Defekt	55.000	55.000	0		110.000
	Samlet årlig udgift	92.100	130.600	47.600		270.300