



VEDLIGEHOJDELSESPLAN



MinEjendom

AB VANLØSEGÅRD
Jernbane Allé 92
2720 Vanløse

21-02-2017

Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	5
Konklusion	6
Noter til vedligeholdelsesplan	8
Oversigt over bygningsdelskort	9
01 Belægning på gadesiden	11
01 Udvendige døre	13
02 Belægning på gårdsiden	15
03 Sokkel mod gaden og gården	17
04 Kælder og fundamenter	19
05 Terrændæk	21
06 Facade mod gaden	22
07 Facade mod gården	24
08 Brandkamme og skorstene	26
09 Etageadskillelse	27
10 Tagkonstruktion	29
11 Tagrender og nedløb	31
13 Vinduer	32
14 Hovedtrappe	34
15 Bagtrappe	36
16 Udvendige trapper	38
17 Tagbelægning	39
18 Afløb	41
19 Vandinstallation	43
20 Varmeanlæg	45
21 El-installationer	47
22 Ventilation	48
25 Portgennemgang	49
28 Altaner	50
29 Øvrige bygninger	52
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	54
51 MinEjendom.com	55
Tilstandsoversigt	56
Forslag til byggebudget	58
10 års vedligeholdelsesplan	60
Energioptimering	61
Muligheder	63
Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	64
Det videre forløb	66
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	67

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen, der tilhører A/B Vanløsegård, består af to etageejendomme fra 1924.

Den ene ejendom med 4 opgange og 3 etager anvendes til beboelse. Den anden ejendom med 21 opgange og 4 etager (enkelte opgange 3 etager) anvendes til beboelse, 8 stk. erhvervslejemål og foreningens kontor. Tilsammen har de to bygninger $29 + 139 = 168$ boliger [kilde: www.ois.dk].

Under begge bygningen er kældre, der udnyttes til pulterrum, tørrerum, varmecentral, cykelkældre og et fællesrum med tilhørende toiletter, skabe og bad.

Tagbelægningen er af røde tegl. I tagrummet er pulterrum og et spidsloft, hvor nyere ventilationsanlæg er placeret.

Vinduer og yderdøre er af træ eller træ-/alu.

Iht. www.ois.dk har ejendommene bebyggede arealer på $660 + 3.012 = 3.672$ m² og samlede boligarealer på $1.992 + 10.607 = 12.599$ m². Erhvervsarealerne er i alt 987 m².

Det matrikulære areal er 10.641 m², vejarealet 1.514 m². De befæstede arealer omkring ejendommene er dækket med fliser, asfalt og chaussésten.

I gården er 4 oprindelige murstensbygninger til affald, hvortil er kommet senere opførte træbygninger til gårdmandsgarage og cykelskure.

Note: Der er ikke overensstemmelse mellem antal boliger angivet i www.ois.dk og på www.vanlosegaard.dk. Erhvervslejemål er optalt på stedet.

Nedenfor er AB Vanløsegård's ejendomsoplysninger gældende pr. 21-02-2017:

Ejendomsnummer	285529
Kommunenavn	København
Foreningsnavn	AB Vanløsegård
Adresse	Jernbane Allé 92 2720 Vanløse
Matr. nr.	2495 Vanløse, København
Opført år	1924
Om/tilbygningsår	0001
Grundareal	10641
Antal bygninger	2
Bebygget areal	3672
Boligareal	12599
Erhvervsareal	987
Kælderareal	3672
Etager	4
Andre bygningers areal	50

Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 5 år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

I MINEJENDOM kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift [D], Vedligehold [V] og Fornyelse [F]. Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Ønsker I professionel bistand til løbende ajourføring af vedligeholdelsesplanen m.v., tilbyder SCHØDT en vedligeholdelsesaftale. Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk

Drift Drift omfatter eftersyn, inspektion og check, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Driftabonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende.

Vedligehold Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende og afhjælpende vedligehold. Begge dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelenes levetid, udseende og funktioner.

Fornyelse Fornyelse omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som middel



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Grundlag for vedligeholdelsesplan

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført tilstandsvurderinger ved hjælp af målinger, mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. 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 alle udvendige bygningsdele samt indvendige fællesarealer er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det være sig facader, gavle, sokler, trapper, vinduer og sålbænke, kældersamt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv indgår samtidig i registrering og vurdering.

Tekniske installationer herunder ventilation, el, kloakering er kun visuelt gennemgået.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms med basis i prisoplysninger fra Viemose & Spiele Byggedata A/S samt erfaringspriser for SCHØDT A/S.

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), og at SCHØDT A/S i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for prisvurderingernes rigtighed.

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR)

Konklusion

Ejendommen, som ejes af A/B Vanløsegård, består af to ensartede bygninger, som overordnet er i god stand; men der er en række områder, som fokus må rettes mod nu og i de kommende år.

Tagbelægningen er over 90 år gammel, hvilket er væsentligt ud over normal levetid for et tegltag. Imidlertid er tagbelægningen fortsat fuldt funktionsduelig pga. bl.a. god vedligeholdelse. I lyset af belægningens høje alder anbefales, at foreningen fortsat lader udføre omhyggelig, hyppig inspektion og vedligeholdelse og tillige er [økonomisk] forberedt på at skulle skifte tagbelægningen ud med få års varsel.

Ejendommen har gennemgået en omfattende facaderenovering i perioden 2003-2008. Pudsoverfladen er derfor i fin stand, og der er meget få revner at se. Dette kan skyldes en kombination af god kvalitet, og at bygningen ikke sætter sig. Sidstnævnte understøttes af, at taget trods den høje alder endnu er meget lidt deformeret (hvilket medvirker til at gøre den lange levetid mulig), og at der ved besigtigelsen kun er fundet ganske få og ubetydelige revner i vægge og lofter på hoved- og køkkentrapper.

Tagkonstruktionen er i god stand; træværket er tørt og tagrummet føles ventileret, selv om der ikke er egentlige udluftningsåbninger. Der er i nyere tid etableret brandadskillelser inde i tagrummet.

Der er mekanisk ventilationsanlæg med udkast fra hver af de 25 skorstene, der altså alle er nedlagt som røgaftræk. Udtræk er fra køkken og bad i hver enkelt lejlighed og fra kælderen. Ejendommene er altså vel ventilerede overalt.

Der er indblæst isolering i etageadskillelsen mellem tagrum og øverste lejligheder. I kælderen er sat isolering af mineraluld op under nogle af lejlighederne, men ikke under andre. Det anbefales at kortlægge de ikke-isolerede områder og isolere dem nu.

Kælderen er i øvrigt tør, og der er meget lidt fugt i terrændækket. Pulterrum er trådnat af metal, dvs. ikke følsomme for råd og svamp.

Soklerne mod gården er nogenlunde vel vedligeholdt med maling/sokkelasfalt, mens der i høj grad er "plads til forbedring" på gadesiderne, mest synligt mod Jyllingevej og Jernbane Allé.

Vinduer i ejendommen ejes for fællesarealernes vedkommende (opgange og kældre) af foreningen, og hovedparten af disse er skiftet for nylig til vedligeholdelsesfri vinduer af træ-alu. En del af kældervinduerne på gadesiden er de oprindelige af træ, som trænger hårdt til snedkergennemgang og malerbehandling – enkelte er tjenlige til udskiftning. Andre kan rettes op. Man kan evt. regne på, om det kan betale sig at skifte til nye vinduer af træ-alu som på gårdsiden frem for at vedligeholde de tilbageværende oprindelige. En rådgiver kan om ønsket hjælpe her.

Vinduerne til lejlighederne ejes af andelshaverne og er derfor af varierende beskaffenhed, farver og vedligeholdelsesstand. Aht. bl.a. et ensartet ydre arkitektoniske udtryk foreslås at overveje, at samtlige vinduer i ejendommen overtages af foreningen, som løbende kan erstatte udtjente trævinduer med vinduer af træ-alu i de korrekte farver. Nye vinduer kan købes med energiruder med høj isoleringsevne, og i eksisterende vinduer kan ruderne evt. skiftes ud.

I givet fald anbefales at udføre – evt. med hjælp af en rådgiver – en nøjere planlægning af, hvorledes denne ændring i ejerforhold, efterfølgende udskiftning og evt. overgang til energiruder kan foregå mest hensigtsmæssigt.

Yderdørene mod gården er fortrinsvis af træ-alu og næsten nye; mod gaden er dørene de oprindelige af træ i god stand, dog med behov for snarlig malerbehandling.

Trappestenerne på begge sider af bygningen er i god stand. Kældernedgange ligeså.

Faldstammerne er de oprindelige, dog med mange udskiftninger i lejligheder og i kældre. Der opleves dog ikke nævneværdige problemer med faldstammerne, hvorfor der ikke synes behov for totalfornyelse eller re-

lining indenfor planperioden. Det anbefales dog at udarbejde et detaljeret skema over, hvor der er skiftet/ikke skiftet faldstammeafsnit som grundlag for at kunne skifte de resterende dele af faldstammerne ud på en rationel måde fremover.

Fortrappeopgangene er i ganske pæn stand i malingen på vægge, stødtrin og paneler. Mange indgangsdøre er medtaget i malingen. Det er en smagssag, om man bryder sig om vægmalingen med de sorte nistre, men teknisk set er vægge og lofter i pæn stand. Belægningen af linoleum ser i nogle opgange temmelig slidt ud i overfladen, mens den i andre opgange mere forekommer meget snavset. Realiteterne må nærmere afklares.

Bagtrappeopgangene er i samme stil som fortrappeopgangene, blot andre farver og med pletreparationer. Standen er overordnet acceptabel, men ikke så god som hovedtrappeopgangene.

I begge opgangstyper kan belysningen opgraderes ved, at der sættes LED lamper med automatisk tænd-sluk funktion op, evt. suppleret med at ledningerne lægges ind i væggen. Opgraderingen kan evt. gøres ifm., at opgangene sættes i stand på øvrige områder.

Belægningerne på gadesiden af bygningerne er asfalt, fliser og chaussésten, som er i ganske pæn stand hele vejen rundt. Dog er nogle fliser knækket, og asfalten på parkeringsarealet på hjørnet af Jernbane Allé og Høgholtvej er i meget ringe forfatning.

Belægningerne i gårdrummet er fliser langs bygningerne og asfalt på de store arealer med træerne.

Flisearealerne er i fin stand bortset fra enkelte lunker, som kan rettes op. Asfalten er slidt med en del lapper, og den er visse steder bulet op pga. trærodde. Ved renovering af disse arealer må man indbygge rodspærre for at undgå fremtidige skader i belægningen.

Varmecentralen i sig selv fungerer tilfredsstillende, men det er uklart, om den regelmæssige afkalkning og rensning af de forskellige enheder finder sted så hyppigt som foreskrevet. Rørvekslerne til brugsvand skal således renses hurtigst muligt! Samtidig er der tvivl om den vigtige udskiftning af anoder til katodisk beskyttelse af jernoverflader i brugsvandssystemet har fundet sted i tide.

Fordelingen af varme i centralvarmeanlægget fungerer overordnet tilfredsstillende, idet dog beboerne i nr. 38, 1. th. fortalte om væsentlige uregelmæssigheder i værelset mod gården. Det har ikke været muligt at få oplyst den årlige afkøling af fjernvarmevandet, men foreningen anbefales at efterforske dette yderligere, idet for lille afkøling medfører et mærkbart strafgebyr til HOFOR.

Stigestrengene for varmt og koldt vand er i god stand; nyligt udskårne prøver har vist, at strengene ikke er kalket til i nævneværdigt omfang.

Forsyningen med varmt vand har i den store bygningsmasse i en lang periode voldt vanskeligheder trods flere forsøg på at rette op på forholdene; det anbefales at bede en dygtig og erfaren VVS ingeniør gennemgå anlægget og foreslå handlinger for udbedring. Forud herfor må foreningen udarbejde et notat, som beskriver de tiltag, som hidtil er udført og de erfaringer, der hermed er indhøstet.

De fire små skraldehuse i gult murværk i gården er i moderat stand – enkelte steder er fugerne i murværket helt væk, og afslutning af murværket mod taget er ikke imponerende. Alle dørene trænger til snedkergennemgang og malerbehandling. Af de senere opførte træbygninger til gårdmanden og parkering af cykler trænger sidstnævnte tydeligt til malerbehandling. Med mindre disse bygninger – de murede huse og træbygningerne – ønsket fjernet snarligt som led i en større plan, er en genopretning til pæn stand ønskværdig, da husenes tilstand skæmmes ejendommens i øvrigt fine helhedsindtryk.

Træbygningerne er i god stand, men cykelskurene trænger til træbeskyttelsesmiddel gerne allerede i den kommende sommer.

Firma Schødt A/S kan henvise til de ovennævnte nævnte ingeniørekspert.

Noter til vedligeholdelsesplan

I prioriteringen af hvornår de enkelte vedligeholdelsesaktiviteter skal finde sted, er der ikke taget stilling til bygningsejers økonomiske budget.

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), -såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggerådgiver, -laver en løbende vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af et stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler til udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt.

I forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det at rådføre sig med en byggerådgiver til varetagelse af bygningsejerens interesser og forpligtigelser som bygherre. SCHØDT A/S kan uforpligtende kontaktes for en vurdering af rådgivningens omfang i forbindelse med en opgave.

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.m., da dette kræver særskilt undersøgelse.

Forud for renoveringsarbejder er ejendommens ejer(e) jf. gældende lovgivning forpligtiget til, at få foretaget de nødvendige miljøundersøgelser af berørte bygningsdele. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Dato
01 Belægning på gadesiden	24-01-2017
01 Udvendige døre	30-01-2017
02 Belægning på gårdsiden	24-01-2017
03 Sokkel mod gaden og gården	24-01-2017
04 Kælder og fundamenter	24-01-2017
05 Terrændæk	24-01-2017
06 Facade mod gaden	24-01-2017
07 Facade mod gården	24-01-2017
08 Brandkamme og skorstene	24-01-2017
09 Etageadskillelse	24-01-2017
10 Tagkonstruktion	24-01-2017
11 Tagrender og nedløb	24-01-2017
13 Vinduer	31-01-2017
14 Hovedtrappe	24-01-2017
15 Bagtrappe	24-01-2017
16 Udvendige trapper	24-01-2017
17 Tagbelægning	24-01-2017
18 Afløb	24-01-2017
19 Vandinstallation	24-01-2017
20 Varmeanlæg	24-01-2017
21 El-installationer	24-01-2017
22 Ventilation	24-01-2017
25 Portgennemgang	24-01-2017
28 Altaner	24-01-2017
29 Øvrige bygninger	24-01-2017
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	24-01-2017

Bygningsdelskort

01 Belægning på gadesiden

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne

Beskrivelse

Vedligehold

Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

Belægninger bør holdes fri for efterårets blade og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op.

Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Afløbsriste renses regelmæssigt for blade og andet snavs.

Belægningen holdes under alm. opsyn for evt. vandpåvirkning af fundamenterne.

Omfang

Belægningen på gadesiden er betonfliser og asfalt. Langs Jernbane Allé er ilagt bånd af chaussese sten.

Ved hoveddøre er trappesten i god stand. De er af granit.

Belægningen er i fin stand med godt fald væk fra bygningen. Enkelte fliser er knækket rundt omkring.

Ved tagnedløb på jernbane Allé er der Kinnekullerender med fint fald mod vej.

Asfalten er de fleste steder i ret god stand, men på P-arealet på hjørnet af Jernbane Allé og Højholtvej er den meget dårlig og enkelte steder helt væk. Ved reparation må man sikre sig, at underbunden kan bære tung trafik, hvilket formentlig ikke er tilfældet nu.

Der skal også tages højde for højtliggende træerødder; der er udviklet moderne, særlige løsninger hertil.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af asfaltereal på gadehjørne, inkl. forbedring af underbund. Areal skønnet	125	kvm	kr. 700,00	kr. 87.500,00
Udskiftning af knækkede fliser. Antal skønnet	25	stk.	kr. 800,00	kr. 20.000,00
Sum				kr. 107.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2022

Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, AB Vanløsegård



Bygningsdelskort

01 Udvendige døre

Dato / registrering

30-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Malerbehandlede døre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning.</p> <p>Dørene gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid og om det er nedbrudt af råd. Dørene kontrolleres for, om de slutter tæt eller der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare.</p> <p>Døre i syd- og vestvendte vinduer skal malerbehandles hyppigere end øst- og nordvendte pga. kraftigere påvirkning af solen.</p> <p>Det rigtige tidspunkt at male døre på er lige før, malingen begynder at sprække, fordi man kan være sikker på at male på tørt træ. Tillige er det økonomisk fordelagtigt, at maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den ny maling stryges på.</p> <p>Det anbefales at budgettere overslagsmæssigt med malerbehandling af samtlige døre hvert 6. år fordelt således, at de udsatte syd- og vestvinduer behandles hvert 5. år og øvrige hvert 7 år. Arbejdet sættes i værk efter en konkret vurdering, evt. med hjælp fra rådgiver.</p>

Omfang	<p>Dørene mod gården er, bortset fra nogle få, med udvendig flade af aluminium, som ikke skal vedligeholdes.</p> <p>Dørene mod gaden er alle af træ. De er i nogenlunde god stand og selv om det er længe siden, de er malet, kan næste malerbehandling godt vente til næste år.</p> <p>Som følge af, at dørene er placeret lidt inde i muren, er de mere beskyttet mod vejrlig end vinduerne, og derfor kan intervaller mellem malerbehandlingen være 8 år eller mere.</p> <p>Forinden malerbehandling skal dørene gås efter af snedker, som justerer og smører gående dele og reparerer træ, hvor dette er påkrævet.</p> <p>Det vil være naturligt at sætte alle de trævinduer, som kan nås fra terræn, i stand med snedker og maler i 2019, samtidig med dørene. Se bygningsdelskort nr. 13 Vinduer.</p> <p>Dørtrin af ædeltræ trænger overalt til vask og oliering, som må gentages hvert eneste år for, at dørtrinene ikke slides unødigt hårdt og holder sig pæne.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Vask og oliering af dørtrin for alle udvendige døre	28	stk.	kr. 150,00	kr. 4.200,00
Snedkergennemgang og malerbehandling, alle trædøre	28	stk.	kr. 4.000,00	kr. 112.000,00
Snedkergennemgang og malerbehandling, alle trædøre	28	stk.	kr. 4.000,00	kr. 112.000,00
Sum				kr. 228.200,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

02 Belægning på gårdsiden

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunker, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.</p> <p>Belægninger bør holdes fri for efterårets blade og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op.</p> <p>Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.</p> <p>Afløbsriste renses regelmæssigt for blade og andet snavs.</p>

Omfang	<p>Belægningerne i gården er fliser langs bygningerne og asfalt på de store arealer med træerne. Flisearealerne er i fin stand bortset fra enkelte lunker fra tung trafik, som kan rettes op.</p> <p>Asfalten er slidt med mange lapper, og den er visse steder bulet op pga. trærodde. Ved renovering af disse arealer må man indbygge rodspærre for at undgå fremtidige skader i belægningen.</p> <p>Afvanding af overfladevand er etableret ved afløb i belægningen.</p> <p>Såfremt lunker rettes op alene med materialer som nu, må sættes begrænsninger på akseltryk i fremtidig trafik. Alternativt må belægningen forstærkes - tal med ingeniørrådgiver (anlægsingeniør) herom.</p> <p>Udover beløb til opretning er budgetsat et mindre beløb til småreparationer i belægningerne i gården fremover.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Opretning af lunke i flisebelægning ved storskraldscontainer - skøn	50	kvm	kr. 300,00	kr. 15.000,00
Renovering af asfaltarealer mellem store træer. Beløb afhængig af løsning og arealomfang	1000	kvm	kr. 700,00	kr. 700.000,00
Sum				kr. 715.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-40 år
 Eftersynsinterval 2 år
 Vedligeholdelsesinterval 5 år
 Første vedligehold 2022

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

03 Sokkel mod gaden og gården

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingsens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling.</p> <p>Er der større revner i soklen, bør rådgiver tilkaldes for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende. Hvis soklen er opfugtet, eller der trænger vand ind i soklen, kan det være, fordi overfladevand ledes ind mod bygningen, at regnvand sprøjter op på soklen, at der om vinteren ligger sne op ad soklen eller, at grundfugt suges op i fundamentet.</p> <p>Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer - som kan stamme fra muren eller fra, at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.</p>

Omfang	<p>Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn.</p> <p>Sokkelpudsens mod gården er malet for få år siden, mens sokkelpudsens mod gadesiden på større arealer er næsten helt uden maling.</p> <p>Der er afskalninger på sokkelpudsens, formentlig hidrørende fra saltning af belægningen i vinterperioder. Disse skader er kritiske, idet saltvand er aggressivt overfor betonen og armeringsjernene vil korrodere, hvis der er revner i betonen under pudsens. Skaderne kan også stamme fra fugt, som forsøger at trænge ud gennem overfladebehandlingen.</p> <p>Det anbefales at holde sokkelpudsens vel vedligeholdt med diffusionsåben maling eller sokkelasfalt.</p> <p>Før maling af sokkel er vil det være klogt at skylle evt. vejsalt ud af pudsens.</p> <p>Da der, såvidt det kan ses, ikke er skader i pudsens som følge af fugt i fundamenterne, og hvis dette er tilfældet, afhænger pudsens levetid i høj grad af vedligeholdelsen på ydersiden. Rettidig omhu med maling vil altså medføre lang levetid (og altid pænt udseende). I budgettet er forudsat malerbehandling hvert 5. år. Første gang er valgt forhøjet pris på gadesiden, hvor pudsens formentlig indeholder salt, fordi der helt mangler maling på store arealer.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Maling af sokkelpuds gadeside inkl. forbehandling	385	lbm	kr. 250,00	kr. 96.250,00
Maling af sokkelpuds gårdside inkl. forbehandling	300	lbm	kr. 200,00	kr. 60.000,00
Sum				kr. 156.250,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid 30-50 år
 Eftersynsinterval 3 år
 Vedligeholdelsesinterval 5 år
 Første vedligehold 2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

04 Kælder og fundamenter

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Kælder og fundamenter eftergås for tegn på pudsafskalninger, saltudblomstringer eller skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt og undersøg, om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler.</p> <p>Det kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. 'Kælderlugt' eller 'muldlugt' kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation, og der må handles derefter.</p> <p>Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige fortsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre.</p> <p>Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp..</p>

Omfang	<p>Fundamenterne er udført som insitu støbte betonfundamenter. Der er ikke observeret sætningsskader i fundamenterne, men omfattende indvendige afskalninger vidner om, at der trænger fugt ud gennem overfladen.</p> <p>Der er god udluftning takket være mekaniske ventilationsanlæg med udsugning fra hvert kælderafsnit gennem nedlagte skorstene. Stikprøvevis måling af fugtindhold i træbjælker i loftet og i panel ved gulvet viser da også acceptabelt lave værdier.</p> <p>I kælderen er pulterrum, som er adskilt af trådbure - en god løsning, som tillader god ventilation. Desuden kan trådnettet ikke rådne og ikke spises af insekter (som træ kan).</p> <p>Det er muligt at reducere mængden af fugt i fundamenterne ved at isolere udvendigt mod fugt og lægge omfangsdræn. Men det er en kostbar operation, som må afvejes mod andre vedligeholdelsesopgaver, idet fugten i fundamentet ikke har indflydelse på holdbarheden og derfor ikke er "farlig".</p> <p>Der er afsat et mindre beløb til reparation af evt. større, generende afskalninger af fundamentet, f.eks. hvor jern er blotlagt.</p>
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ad hoc reparation	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 5.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	50-100 år
Eftersynsinterval	3 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2022

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

05 Terrændæk

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Terrændæk eftergås for revner, huller og områder, der lyder 'hult'. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret f.eks. pga. en kloakledning, som er faldet sammen. Hulheden kan også skyldes, at underlaget har sat sig således, at der er opstået et hulrum.</p> <p>Terrændækket skal være udført med fald mod evt. afløb.</p>

Omfang	<p>Terrændæk er udført som støbt beton. Terrændækket er i fin stand med få synlige revnedannelser, som ikke er kritiske.</p> <p>Terrændækket er tørt langt de fleste steder.</p> <p>I fælleslokalet er terrændækket belagt med fliser og linoleum, begge dele i god stand.</p> <p>Der forudses ikke udgifter til vedligeholdelse i planperioden.</p>
---------------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

50-100 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år

Første vedligehold

2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

06 Facade mod gaden

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>En pudset facade gennemgås for revner, afskalninger, fugtpåvirkninger og algebegroninger.</p> <p>Blankt murværk gennemgås for manglende mørtelfuger, revner, afskalninger, fugtpåvirkninger og algebegroninger.</p> <p>Fuger i murværket opretholdes og fornys, hvor huller eller revner er opstået. Årsagen til huller og revner klarlægges og skaderne repareres om muligt således, at gentagne reparationer ikke bliver aktuelle. Evt. forvitrede mursten skiftes ud.</p> <p>Generelt: Fuger omkring vinduer og døre skal være fleksible, intakte og slutte tæt i alle hjørner.</p> <p>Ved mindre revner holdes øje med, at de ikke udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og mulig metode til udbedring.</p> <p>Det er vigtigt at udbedre evt. revner i gesimser og sålbænke for, at underliggende facademur ikke opfugtes, da dette kan medføre frostsprængninger.</p> <p>Ved opfugtet facade er det vigtigt at finde årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende eller nedløbsrør eller andet. Det anbefales at kontakte en rådgiver, hvis årsagen ikke er umiddelbar og der er brug for yderligere afklaring.</p>

Omfang	<p>Facaderne mod gaden er nypudset i perioden 2003 - 2008 og fremstår i meget fin stand. Der er meget få og små revner, og det er næppe nødvendigt at vedligeholde i planperioden.</p> <p>De små revner holdes under observation og hvis de udvikler sig hurtigt, kontaktes rådgiver, jvf. ovenfor. Der må udføres årlige eftersyn af facaden, idet facadepuds erfaringsvis kan slippe underlaget trods god udførelse.</p> <p>Der er få tegn på sætningsskader i ejendommens indvendige murværk, hvilket tyder på et usædvanlig solidt fundament og/eller, at de underliggende jordlag er meget faste.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2022

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

07 Facade mod gården

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>En pudset facade gennemgås for revner, afskalninger, fugtpåvirkninger og algebegroninger.</p> <p>Blankt murværk gennemgås for manglende mørtelfuger, revner, afskalninger, fugtpåvirkninger og algebegroninger.</p> <p>Fuger i murværket opretholdes og fornys, hvor huller eller revner er opstået. Årsagen til huller og revner klarlægges og skaderne repareres om muligt således, at gentagne reparationer ikke bliver aktuelle. Evt. forvitrede mursten skiftes ud.</p> <p>Generelt: Fuger omkring vinduer og døre skal være fleksible, intakte og slutte tæt i alle hjørner.</p> <p>Ved mindre revner holdes øje med, at de ikke udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og mulig metode til udbedring.</p> <p>Det er vigtigt at udbedre evt. revner i gesimser og sålbænke for, at underliggende facademur ikke opfugtes, da dette kan medføre frostsprængninger.</p> <p>Ved opfugtet facade er det vigtigt at finde årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende eller nedløbsrør eller andet. Det anbefales at kontakte en rådgiver, hvis årsagen ikke er umiddelbar og der er brug for yderligere afklaring.</p>

Omfang	<p>Facaderne mod gården er nypudset i perioden 2003 - 2008 og fremstår i meget fin stand. Der er meget få og små revner, og det er næppe nødvendigt at vedligeholde i planperioden.</p> <p>På et hjørne er et stykke puds slået/faldet af. At blande en puds, som er nøjagtig magen til den eksisterende, er en svær opgave, hvis foreningen ikke har sikret sig opskriften/fabrikat, mærke og type på facadepudsen, inden den sidste murer forlod byggepladsen i 2008.</p> <p>De små revner holdes under observation og hvis de udvikler sig hurtigt, kontaktes rådgiver, jvf. ovenfor. Der må udføres årlige eftersyn af facaden, idet facadepuds erfaringsvis kan slippe underlaget trods god udførelse.</p> <p>Se også bemærkningerne på bygningsdelskort "6. Facade mod gaden", vedr. få sætningsrevner.</p>
---------------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-40 år

Eftersynsinterval 1 år

Vedligeholdelsesinterval 5 år

Første vedligehold 2022

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

08 Brandkamme og skorstene

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Skorstene eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og afdækninger, som sidder løst eller er faldet af. Ejendommen har ingen brandkamme, men alene brandadskillelser under tag.

Omfang	Skorstene er udført i blank mur af gule sten og er i ganske god stand. Imidlertid holdes murværket ikke tørt af varmen fra indvendig røg, da skorstenene anvendes til ventilation. Derfor slider vejrliget hårdt på fugerne, også selv om der er afdækningssten på toppen. Der er begyndende tegn på, at fugerne er svage, hvorfor der er afsat beløb til vedligeholdelse i slutningen af planperioden. Husk, at mureren skal lade den nuværende mørtel analysere nøje for, at han/hun kan blande en ny mørtel nøjagtig magen til den gamle - aht. farven og for, at den nye mørtel kan arbejde sammen med den gamle. Det undrer, at skorstenene ikke er pudset ligesom facaderne.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Murervedligehold af 25 skorstene. 1/2 dag pr. skorsten	25	stk.	kr. 2.000,00	kr. 50.000,00
Lift til reparation af skorstene	13	dage	kr. 6.200,00	kr. 80.600,00
Sum				kr. 130.600,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2025

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år

Første vedligehold

2035

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

09 Etageadskillelse

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter ved rørgennemføringer og revner eller huller i pudset på underside. Gennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt.</p> <p>Træværk eftergås for fugtophobning, evt. vha. syl og fugtmåler.</p> <p>Betondæk under badeværelser eftergås for skader eller rustudslag.</p>

Omfang	<p>Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført i bjælkelagskonstruktion med pudset underside. Ved stikprøver er ikke målt forhøjet indhold af fugt i de synlige dele af bjælkerne. Dette er at forvente, fordi der er god ventilation i kælderen.</p> <p>Der er ikke indblæst isolering i denne etageadskillelse, men i nogle kælderafsnit er sat plader af mineraluld op under loftet. I andre ikke.</p> <p>I en kælder er truffet isolering med gipsplader under.</p> <p>Det anbefales at efterisolere etageadskillelsen mellem stue og kælder i de områder, hvor det ikke er sket. Dette for at reducere varmeregningen og højne komforten i stuelejlighederne [reducere fødkulde]. I beregningerne nedenfor er forudsat, at loftet i godt halvdelen af kældrene skal efterisoleres.</p> <p>Etageadskillelsen mellem de øverste lejligheder og tagrummet er i god stand, set oppefra. Der er formentlig isoleret med indblæst granulat, idet der er runde riste i gulvet i tagrummet.</p> <p>Der er afsat et lille beløb til ad hoc reparation med lange mellemrum.</p>
---------------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Isolering af etageadskillelser over nogle af kældrene. Arealet skønnet.	2000	kvm	kr. 125,00	kr. 250.000,00
Sum				kr. 250.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

50-80 år

Eftersynsinterval

5 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år

Første vedligehold

2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

10 Tagkonstruktion

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse			
Vedligehold	<p>Tagkonstruktion gennemgås årligt for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer.</p> <p>Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtophobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer.</p> <p>Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprængninger og kondensering på rør undgås.</p> <p>Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen..</p>			
Omfang	<p>Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige spær. Der er pulterumsloft og derover et spidsloft.</p> <p>På trods af, at der ikke er udluftningshætter i tagfladen, virker tagrummet vel ventileret og ved måling af fugtindhold i træværket blev ikke fundet for høje værdier.</p> <p>Der er visse steder skjolder på træværket, hidrørende fra fugt, men der er ved en stikprøvevis gennemgang ikke fundet aktuelle tegn på utætheder i taget.</p> <p>Tagfladen af lertegl er fra ejendommens opførelse i 1924, dvs. tagfladens alder er væsentligt ud over normal levetid. Risikoen for utætheder er stor. Derfor anbefales løbende skærpet tilsyn med tagflade og -konstruktion.</p> <p>Tagvinduer er i god stand, de synes fornyet for ikke mange år siden.</p> <p>Mange steder i tagrummet er tørrelofter, som benyttes flittigt af beboerne.</p>			
Materialer				
Udførelse				
Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00
Prioritering	Arbejdet anbefales udført første gang			2017
Driftsoplysninger	Forventet levetid			50-100 år
	Eftersynsinterval			1 år
	Vedligeholdelsesinterval			5 år
	Første vedligehold			2022
Fotoregistrering				



Bygningsdelskort

11 Tagrender og nedløb

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne

Beskrivelse

Vedligehold

Tagrender og -nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så vandet uhindret kan løbe til kloak.

Tagrender og -nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegroninger, hvor vandet rammer facaden, og muren kan blive gennemblødt med indvendige fugtskjolder til følge.

Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunger rettes op.

Omfang

Tagrender og -nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb er udført i stål.

Tagrender og -nedløb er i god stand, idet de er fornyet i forbindelse med renoveringen af facaden.

Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr, men der er ikke synlige tegn på utætheder i form af skjolder på facaderne.

Mod Jernbane Allé afvandes via Kinnekullerender, andre steder direkte i kloak. Begge dele ser ud til at være i god stand, der er ikke oplyst om fejl.

Der er afsat et mindre beløb til ad hoc vedligehold, f.eks. efter hærværk. Beløbet indeholder leje af lift.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ad hoc reparation af tagrender og -nedløb, inkl. lift	1	stk.	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00
Sum				kr. 8.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2020

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-50 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2025

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

13 Vinduer

Dato / registrering

31-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne**Beskrivelse****Vedligehold**

Vinduer af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumoverflade.

Det anbefales dog altid jævnlige at afvaske overfladerne, at følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og jævnlige justere og smøre gående dele.

Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt eller der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare. Træet i syd- og vestvendte vinduer skal malerbehandles hyppigere end øst- og nordvendte pga. kraftigere påvirkning af solen. Vinduer i øverste etager er særligt udsatte for vind og vejr. Kældervinduer er særligt udsatte for skader som følge af fugt. En eftergang af vinduer skal derfor være fordelt til at omfatte vinduer placeret mod syd-vest og nord-øst samt vinduer placeret øverst og nederst i bygningen. Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække, fordi man kan man være sikker på at male på tørt træ. Tillige er det økonomisk fordelagtigt, at maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den ny maling stryges på. Det anbefales at budgettere overslagsmæssigt med malerbehandling af vinduer hvert 6. år fordelt således, at de udsatte syd- og vestvinduer behandles hvert 5. år og øvrige hvert 7. år. Arbejdet sættes i værk efter en konkret vurdering, evt. med hjælp fra rådgiver.

Omfang

Ifølge oplysninger fra foreningen har foreningen alene ansvaret for vedligeholdelse af vinduer til fælles arealer, dvs. kældre, opgange og tag. Og foreningens kontor.

De fleste af disse vinduer er af træ-alu, som vedligeholdes med vask, justering og smøring af gående dele. Gummilister kan evt. næres med silicone.

Vinduer af træ er i foreningens kontor og nogle af vinduerne på ydersiden af bygningerne til kældrene. Alle disse vinduer er meget forsømt mht. vedligeholdelse med maling, hvilket ud fra en byggeteknisk betragtning er meget u hensigtsmæssigt. De misligholdte vinduer er meget synlige, hvorfor de tillige skæmmer ejendommens i øvrigt vel vedligeholdte udtryk.

Trævinduerne er udført af solidt træ, hvorfor nogle af dem endnu er i en tilstand, så de kan "reddes".

En billig løsning her og nu er derfor at lade vinduerne gennemgå af snedker allerede i foråret 2017, når træet er tørt, og efterfølgende lade dem malerbehandle "efter bogen" med henblik på fortsat lang levetid. Bed om, at maleren også behandler med svampedræbende og nærende olie eller tilsvarende på de flader, hvor malingen bliver skrabet af helt ind til det nøgne træ.

En umiddelbart dyrere løsning vil være at skifte trævinduerne ud til træ-alu vinduer, som det er gjort på gårdsiden af bygningerne. Nogle af kældervinduerne er også skriftet ud nu, bl.a. mod Kaløvej. Men det kan være billigst på lang sigt. Regn med malerbehandling på trævinduerne efter hvert 7. - 8. år.

Note: Ud fra en vedligeholdelses-synsvinkel er det ikke hensigtsmæssigt, at vinduerne i ejendommen har mange forskellige "ejere" (foreningen og de respektive andelshavere). Vinduerne er ikke ens, hvilket er uheldigt ud fra en arkitektonisk synsvinkel, og vedligeholdelse af fugerne kan ikke udføres rationelt. Det anbefales at overveje at lade foreningen, som ejer resten af bygningen, eje og forvalte samtlige vinduer, således som det sker i langt de fleste andre andelsboligforeninger. Nye vinduer kan indkøbes med energiruder, som isolerer bedre end almindelige termoruder, og i eksisterende vinduer kan ruderne evt. skiftes ud.

Bed evt. en rådgiver regne på og foreslå den mest hensigtsmæssige løsning på overtagelse og fremtidig drift og vedligeholdelse, inkl. evt. udskiftning til energiruder, som evt. kan udføres samtidig med, at der er stillads oppe i anden anledning.

Materialer**Udførelse**

Som alternativ til maling af kældervindue, bør udskiftning til træ/alu vinduer overvejes.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Snedkergennemgang og malerbehandling af kældervinduer på ydersiden af bygningerne samt vinduer i foreningens kontor. Skønnet antal.	25	stk.	kr. 2.500,00	kr. 62.500,00
Sum				kr. 62.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

3 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2024

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

14 Hovedtrappe

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb.</p> <p>Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op.</p> <p>Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.</p> <p>Det kontrolleres, at trappeværn, rækværk og gelænder er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.</p> <p>Trappe eftergås for nedslidt lakering, løse forkanter og nedslidte trin.</p> <p>Evt. belægninger ved indgang og på trin og reposer eftergås for revner eller huller.</p> <p>Det kontrolleres med fugtmåler, om vanger og trin i nederste trappeløb mod kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres, om der er tilstrækkelig ventilation.</p> <p>Trappeopgange skal være fri for effekter og affald for at hindre brandsmitte og for, at de kan fungere som flugtveje i tilfælde af f.eks. brand.</p>
Omfang	<p>Trappeopgangene er i pæn stand for så vidt angår vægge og træværk. Væggene er malet med maling med nistre, som indikerer, at det er mange år siden, de er malet. Farverne er lyse og klassiske, hvilket betyder lyse og venlige trapperum.</p> <p>Gulvene er belagt med lysegråt linoleum, og der er metallister på forkanterne af hvert trin for at sikre slidstyrke.</p> <p>Overfladen på linoleum er misfarvet af nedslidning og/eller belægninger af snavs, og det anbefales at få afgjort, hvad der er tale om. Da linoleum, som vedligeholdes korrekt, er overordentligt slidstærkt, kan der være tale om skader som følge af mangelfuld vedligeholdelse.</p> <p>Det anbefales at lade foretage en nøjere vurdering af en fagmand af linoleum på alle fortrappeopgangene, før der skrives til handling.</p> <p>Beløb i budgettet for udskiftning af linoleum er skønsmæssigt ansat, da ikke alle 25 opgange er gennemgået.</p> <p>Der er nedfræsninger for gulvmåtte i terrazzobelægningerne i indgangspartierne ved yderdørene. Terrazzobelægningerne er revnet i en del af opgange i varierende grad.</p> <p>Udsparingerne for gulvmåtter kan males med fugtstandsede membran, som benyttes i badeværelser, for at undgå alkali-kiselsreaktioner mellem tøsalt og den underliggende beton. Måtterammerne af jern kan skiftes ud med rammer af rustfrit stål.</p> <p>Beløbet i budgettet til reparation af indgangsreposer er skønsmæssigt ansat.</p> <p>Foreningen overvejer at sætte alle 25 opgange i stand med komplet malerbehandling, som derfor er anført i budgettet med overslagsbeløb.</p> <p>Et alternativ til komplet istandsættelse er "levetidsforlængelse" ved, at maleren pletmaler vægge og træværk, hvor dette er skallet og stødt. Prisen vil anslået være 5-15% af en komplet istandsættelse, afhængig af det ønskede niveau for resultatet.</p> <p>Døre til besigtigede lejligheder er i brandsikrede.</p> <p>Der kunne med energimæssig fordel etableres bevægelsescensorer på trappebelysningen.</p>
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparationer af terrazzo i indgangspartier med skader. Nye måtterammer. Antal opgange skønnet	12	opgange	kr. 25.000,00	kr. 300.000,00
Malerbehandling komplet, dvs. vægge, lofter og træværk, 4 etager	16	opgange	kr. 120.000,00	kr. 1.920.000,00
Malerbehandling komplet, dvs. vægge, lofter og træværk, 3 etager	9	opgange	kr. 100.000,00	kr. 900.000,00
Fornyelse af linoleumsbelægning, antal opgange skønnet. Gennemsnitspris 3 og 4 etager	12	opgange	kr. 80.000,00	kr. 960.000,00
Sum				kr. 4.080.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-25 år

Eftersynsinterval

5 år

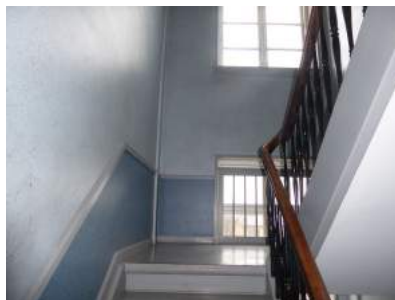
Vedligeholdelsesinterval

15 år

Første vedligehold

2032

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

15 Bagtrappe

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb.</p> <p>Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op.</p> <p>Det kontrolleres, om trappeværn, rækværk og gelænder er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.</p> <p>Trappetrin eftergås for løse forkanter, nedslidte trin og nedslidt lakering.</p> <p>Evt. belægning ved indgang, på reposer og trin eftergås for revner, huller og almindelig vedligehold.</p> <p>Der ses efter, om vanger og trin i nederste trappeløb mod kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres, om der er tilstrækkelig ventilation.</p> <p>Trappeopgange skal være fri for effekter og affald for at hindre brandsmitte, ligesom der kan være en sikkerhedsrisiko ved blokering af flugtveje..</p> <p>Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder i vandinstallationer eller fugtig ydervæg..</p>

Omfang	<p>Bagtrapper er generelt i rimelig stand, men istandsættelse med maling .</p> <p>Trin er belagt med linoleum i god stand, alderen taget i betragtning</p> <p>Nederste trappeløb til kælder er udført i træ. Der blev ved stikprøve målt for højt fugt i trappevange [18%] Forhøjet fugtindhold over længere tid kan medføre råd og nedbryde træet. Imidlertid har vangerne i ejendommen stået der i over 90 år uden at rådne, hvorfor der næppe er umiddelbar fare. MEN: Foreningen må være opmærksom på forhøjet grundvandsstand som følge af klimaforandringer og/eller, at man fremtidigt afvander tagnedløb til faskiner nær ejendommen. Forhøjet grundvandsstand kan medføre mere fugt i kældrene end nu og dermed forøget risiko for fugt i trappevangerne.</p> <p>Evt. kan trappevangerne imprægneres mod råd og svamp i borede huller - en ganske billig standardoperation for en erfaren tømrer.</p> <p>I nogle opgange skaller vægmalingen af tæt ved kældergulvet, sandsynligvis pga. jordfugt, som nedefra suges op i væggen. Fænomenet er irriterende men ikke skadeligt for bygningen. Generne kan mindskes - og nogle steder helt undgås - ved at benytte maling, som er diffusionsåben [dvs. at vanddamp kan trænge igennem den og ud i luften].</p> <p>Belysning på bagtrapper kan udskiftes til lamper med indbygget bevægelsessensor, og i forbindelse med en komplet istandsættelse kan ledningerne evt. lægges ind i væggen.</p> <p>Der er registreret opmagasinering på bagtrapper flere steder, og da trapperne fungerer som flugtvej, skal de henstillede sager ubetinget fjernes da det udgør en sikkerhedsrisiko.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Komplet istandsættelse af bagtrapper, 4 etager, ekskl. linoleum, overslagsbeløb	16	opgange	kr. 80.000,00	kr. 1.280.000,00
Komplet istandsættelse af bagtrapper, 3 etager, ekskl. linoleum, overslagsbeløb	9	opgange	kr. 65.000,00	kr. 585.000,00
Ledninger ind i væggen, 25 opgange, gennemsnitsbeløb	25	opgange	kr. 10.000,00	kr. 250.000,00
Sum				kr. 2.115.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-25 år

Eftersynsinterval

5 år

Vedligeholdelsesinterval

20 år

Første vedligehold

2039

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

16 Udvendige trapper

Dato / registrering
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads

24-01-2017
Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Udvendige trapper efterses årligt for brud og svigt på vanger, trin eller flader.</p> <p>Bund renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.</p> <p>Afdækninger skal sidde fast.</p> <p>Kontroller også, om der er langsgående revner under afdækning af vanger og at evt. gelænder sidder fast, om det er rustet på kritiske steder, og om malingen overalt er i orden.</p>
Omfang	<p>Udvendige trappetrin på gadesiden er udført i granit og i god stand.</p> <p>Trappetrin til bagtrappedøre er renoveret for få år siden og i god stand.</p> <p>Udvendige kældertrapper til bygningen er af beton og også i god stand. Der er enkelte ubetydelige skader, som kan repareres ad hoc.</p> <p>Der er afløb i bunden af kældertrapperne for afvanding.</p>

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ad hoc reparation af kældertrapper	5	stk.	kr. 1.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 5.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2020

Driftsoplysninger

Forventet levetid 20-40 år
 Eftersynsinterval 2 år
 Vedligeholdelsesinterval 5 år
 Første vedligehold 2025

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

17 Tagbelægning

Dato / registrering 24-01-2017
 Lokaliseringskode
 Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Tagdækningen gennemgås for utætheder og at områder af belægningen hverken er porøse, revnet, sidder løst eller har løftet sig.</p> <p>Inddækninger og tagbelægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort.</p> <p>Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.</p> <p>Tagrender og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.</p> <p>Tagsten med understrygning: Hvis det er muligt, eftergås tagbelægningen indvendigt for mangelfuld understrygning og tærede eller helt manglende bindere.</p>

Omfang	<p>Taget er en saddeltagskonstruktion med belægning af tegl, som er den oprindelige fra 1924. Belægningen er iht. datidens standard uden undertag, idet tagstenene er understrøget overalt.</p> <p>Levetiden på nu 92-93 år er væsentligt ud over det normale for et tag af tegl.</p> <p>Belægningen er præget af den høje alder men i rimelig stand og ifølge det oplyste uden væsentlige utætheder. Tagbelægningen er løbende vedligeholdt, og der understryges fortsat i et omfang, som holder taget tæt.</p> <p>Taget har få sætninger i de to bygninger.</p> <p>Inddækninger af zink til murværk er af nyere dato, formentlig fornyet ifm. renoveringen af facadepudsen. Tagvinduer er også af nyere dato, og de sete lukker fint.</p> <p>Skotrender oplyses at være tætte - en stikprøve viste det samme.</p> <p>Det anbefales fortsat at være meget omhyggelig med regelmæssige eftersyn og vedligeholdelse af tagbelægningen.</p> <p>Trods tagbelægningens tilstand vil det være klogt, at foreningen er økonomisk forberedt på at skulle skifte tagbelægning indenfor en kort årrække - dvs. har sparet beløb op dertil. Et groft overslagsbeløb (som er ekskl. moms, rådgivning m.v.) er derfor anført i budgettet i 2020.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ny tagbelægning, inkl. undertag. Overslagsbeløb. Arealet er det skrå areal.	5000	kvm	kr. 2.500,00	kr. 12.500.000,00
Stillads for nyt tag, lodrette flader, op og ned	8000	kvm	kr. 200,00	kr. 1.600.000,00
Stillads for nyt tag, lodrette flader, 8.000 kvm, dagleje	160	dage	kr. 10.000,00	kr. 1.600.000,00
Stilladsoverdækning, op og ned	3672	kvm	kr. 300,00	kr. 1.101.600,00
Stilladsoverdækning [etapeopdelt 1000 m ²]	160	dage	kr. 5.000,00	kr. 800.000,00
Sum				kr. 17.601.600,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Vedligeholdelsesplan, AB Vanløsegård

Forventet levetid

5-12 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

1 år

Første vedligehold

2018

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

18 Afløb

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb ikke lugter som følge af udtørret vandlås eller er stoppet.</p> <p>Afløbsskåle og riste skal være intakte, ligge korrekt og i niveau med omkringliggende gulvniveau. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig overfor, at vand kan trænge igennem den.</p> <p>Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder, herunder tæring. Mindre rustudslag udvendigt på støbejernsfaldstammer reparerer først overfladisk for at se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen.</p> <p>Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast.</p> <p>For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel - eller større dele af en - faldstamme ad gangen, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. Skemaet ajourføres med kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.</p> <p>Der kan være forskel på levetid af faldstammer fra køkkener og toiletter - de første holder ofte længst, da de med tiden bliver belagt med fedt indvendigt.</p> <p>Kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte.</p> <p>Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger.</p> <p>Sunkede belægnings kan være tegn på, at en underliggende kloakledning er faldet sammen og dermed utæt således, at kloakvandet skyller jorden væk.</p> <p>Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.</p>
Omfang	<p>Faldstammer blev besigtiget i kælder og i enkelte lejligheder. Mange led i de besigtigede faldstammer i kælderen er udskiftet og i god stand med overgange til gamle støbejernsfaldstammer. Disse holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.</p> <p>Der er ikke rottesikring i faldstammerne i kælderen.</p> <p>I lejlighederne er faldstammerne ifølge det oplyste - og set i 5 lejligheder - af vekslende alder. Det anbefales at udarbejde et skema, som viser alderen af faldstammer i hele ejendommen, fordelt på lejligheder og kældre. På grundlag heraf og de priser, som hidtil er betalt for reparation af faldstammer, kan foreningen forudse de kommende udgifter til reparationer og træffe beslutning om evt. at skifte hele stammer ad gangen.</p> <p>Der kan være forskel på levetid af faldstammer fra køkkener og toiletter - køkkenfaldstammer holder ofte længst, fordi de bliver fedtede indvendigt.</p> <p>Som alternativ til at skifte en hel faldstamme ud kan den billigere metode, der kaldes re-lining, overvejes. Se mere på for eksempel www.greenpipe.dk, www.aarslef.dk eller www.proline.dk. Firma Schødt har endnu ikke erfaringer med denne metode og kan derfor ikke udtale sig herom.</p> <p>Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af ejendommens kloaker af anerkendt tv-inspektør. Reparationer, som måtte blive aktuelle som følge af tv-inspektionen, er ikke med i budgettet.</p>
Materialer	
Udførelse	
Arbejde	

Mængde

Enhed

Enh. pris

Pris i alt

Vedligeholdelsesplan, AB Vanløsegård

TV-inspektion af kloak, 25 opgange og tagnedløb	1	stk.	kr. 40.000,00	kr. 40.000,00
Ad hoc udskiftning af faldstammer. Skønnet beløb	1	stk.	kr. 25.000,00	kr. 25.000,00
Sum				kr. 65.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-20 år

Eftersynsinterval

1 år

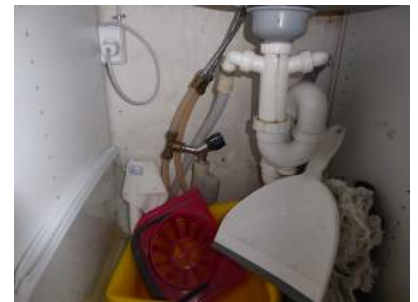
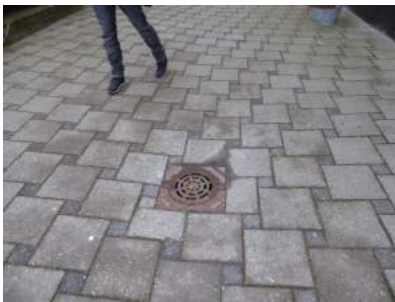
Vedligeholdelsesinterval

1 år

Første vedligehold

2018

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

19 Vandinstallation

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Vandinstallationer eftergås for tæring, og det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke 'løber'.</p> <p>Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.</p> <p>Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (f.eks. fittings af messing i en installation af jern- eller kobberør) kan forårsage galvanisk tæring, og derved bliver installationen utæt.</p> <p>Stigestrengene kalker hurtigere til, jo højere temperatur, der er i fremløbstemperaturen for det varme vand. Vælg ca. 58 grader men ikke lavere, idet for lav temperatur betyder øget vækst af legionella bakterier.</p> <p>Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og - for koldt vandsrør - for, at der ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.</p>
Omfang	<p>Vandinstallationen er besigtiget i 5 lejligheder og i kælderen og overalt fundet i god stand.</p> <p>Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand og skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede (med kalk) rør som led i den almindelige vedligeholdelse af bygningen.</p> <p>Foreningen har fået skåret prøver af rørene (koldt og varmt vand) ud for kontrol af tilkalkning, som viste sig at være meget begrænset.</p> <p>Imidlertid har der ifølge det oplyste i en lang periode været problemer med forsyningen med koldt vand i dele af bygningen, og man har i den anledning sat trykmålere op forskellige steder i anlægget. Det anbefales at entrere med en rådgiver-specialist om yderligere fejlfinding og forslag til afhjælpning.</p> <p>Forinden må foreningen udarbejde et notat, som beskriver de tiltag, som hidtil har været gennemført for at afhjælpe problemerne og resultaterne heraf. Notatet kan evt. udarbejdes med rådgiveren som pennefører, men data må komme fra foreningen.</p> <p>Ved besigtigelsen blev der ikke set individuelle vandmålere på koldt og varmt vand. Jf. BEK nr 563 af 02/06/2014 skal lejligheder være forsynet med individuelle målere for varmt vand inden 31/12/2016, såfremt det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.</p> <p>Der er i budgettet afsat beløb til indledende undersøgelse for etablering af målere.</p> <p>Stigestrengene holdes under observation for konstatering af tærede rør, som kan udskiftes under almindelig vedligehold af bygningen. Der er i budgettet afsat et anslået beløb til vedligeholdelse af stigestrengene.</p> <p>For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel forsyningsstreng ad gangen - eller større dele af en streng -, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af forsyningsstrengene, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.</p> <p>Varmtvandsbeholderen og de to rørvarmevekslere til brugsvand skal renses med regelmæssige mellemrum (normalt 1 gang om året), og anoderne til indvendig beskyttelse mod rust skal fornyes. Vekslerne kan ikke reddes, hvis de fine rør stopper til med kalk, og de er iht. mærkeseddel sidst rensset i 1995. Dvs., at det drejer sig om at få dem rensset så hurtigt som muligt!</p> <p>Husk også at slamme varmtvandsbeholderen ud med regelmæssige mellemrum for, at varmespiralerne ikke bliver dækket til med slam.</p> <p>Det anbefales at tegne en serviceaftale om ovenstående.</p> <p>Denne aftale suppleres gerne med en aftale om regelmæssige rensning (f.eks. hvert andet år) af varmeveksleren til centralvarmeanlægget, som sidst er rensset i 2016.</p>

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ad hoc vedligehold af stigestreng	1	stk.	kr. 12.000,00	kr. 12.000,00
Indledende undersøgelse vedr. målere til varmt vand	1	stk.	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Montering af vandmålere på varmt vand, hvis omkostningseffektivt. Anslået antal	400	stk.	kr. 300,00	kr. 120.000,00
Indledende undersøgelse vedr. utilfredsstillende forsyning med koldt vand. Anslået beløb.	1	stk.	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Tiltag for at afhjælpe vanskeligheder med forsyningen med koldt vand	1	skøn	kr. 20.000,00	kr. 20.000,00
Serviceaftale på rensning af varmtvandsbeholder og de to gennemstrømningsvandvarmere	1	stk.	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00
Sum				kr. 190.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

1 år

Første vedligehold

2018

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

20 Varmeanlæg

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om 'stiften' har sat sig fast.</p> <p>Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.</p> <p>Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunktrum. Det kan dog være en fordel at varme lidt i en fugtbelastet kælder aht. risikoen for skimmelvækst på organiske materialer i pulterrum mv.</p> <p>Bygningsejeren kan med fordel købe et præcisionstermometer for med regelmæssige mellemrum, f.eks. årligt, at kalibrere termometrene i varmecentralen og andre steder i bygningen således, at servicepersonel kan stole på dem.</p>

Omfang	<p>Der er etableret fjernvarme i bygningen. Anlægget er et lukket to-strengsanlæg fra 1998.</p> <p>Det oplyses fra foreningen, at anlægget virker upåklageligt, og at man ikke mener, at der er fejl og mangler. Andelshaveren i nr. 38, 1. th. oplyser dog, at en radiator i et værelse mod gården virker meget ustabil.</p> <p>Varmerør i kælderen er isoleret men afgiver dog - sammen med loftet - en smule varme til luften i kælderen, hvorved luftens relative indhold af fugt reduceres ift. kold luft.</p> <p>Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt.</p> <p>Husk, at varmeveksleren skal renses med års mellemrum (sidst renses i 2016) - mest naturligt i en fast serviceaftale med samme firma, som renses varmtvandsbeholderen. Foreningen kan møde med en fagkyndig person, når veksleren skilles ad for rensning næste gang for at drøfte fremtidigt interval for rensning med håndværkeren.</p> <p>Der står 5 ekspansionsbeholdere på i alt 1.500 liter, hvilket umiddelbart virker som en usædvanlig stor kapacitet i forhold til ejendommens størrelse. Men da anlægget virker som tilsigtet, er der ingen grund til at ændre på dette. Husk regelmæssigt at kontrollere, at alle beholdere virker, som de skal.</p> <p>Der er spædevandsanlæg på centralvarmeanlægget således, at foreningen kan efterfylde med behandlet vand fra fjernvarmeværkets rørsystem og høste de fordele, dette indebærer.</p> <p>Det anbefales at kontrollere den årlige afkøling, som opgøres af HOFOR, idet der skal betales strafgebyr ved for lille afkøling (under 28 grader). Omvendt kan opnås en betydelig økonomisk bonus ved at afkøle mere end 38 grader, og da foreningens centralvarmeanlæg er af to-strengs typen og endda med mange nye radiatorer, er der gode muligheder herfor. Tal med en ingeniørrådgiver herom, når årsopgørelsen fra HOFOR er indhentet.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Serviceaftale på rensning af varmeveksler	1	stk.	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00
Sum				kr. 3.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-50 år

Eftersynsinterval

1 år

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

21 El-installationer

Dato / registrering
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads

24-01-2017
Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås for, om de sidder løse.</p> <p>Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder.</p> <p>Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker.</p> <p>Svagstrømsanlæg vedligeholdes af ansvarlige ejer [ejendomsejer og/eller signal-udbyder].</p>

Omfang	Beskrivelse
	<p>El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, og der er ikke oplyst om fejl.</p> <p>Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort indenfor den sidste halve snes år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge heraf, er ikke medregnet i budgettet her i rapporten.</p> <p>Ved at indføre automatisk tænd-sluk anlæg for lys på fællesarealer overalt i ejendommen, kombineret med sparepærer, kan energiforbruget til lys minimeres.</p> <p>Telefonanlæg ved hoveddøre er fornyet i 2015, og der er ikke oplyst om fejl herpå.</p>

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Eftersyn af fælles el-installationer i hele ejendommen	1	stk.	kr. 12.000,00	kr. 12.000,00
Sum				kr. 12.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid 30-50 år
 Eftersynsinterval 10 år
 Vedligeholdelsesinterval 10 år
 Første vedligehold 2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

22 Ventilation

Dato / registrering 24-01-2017
 Lokaliseringskode
 Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes, om filtre har brug for udskiftning, og om anlægget bør renses. Dette gøres af professionelt firma.</p> <p>Er der tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken? Dette kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.</p> <p>Aftræk bør være ført op over tag.</p>

Omfang	<p>Der er mekanisk ventilation fra kældre gennem nedlagte skorstene og fra de oprindelige ventilationskanaler i køkken og bad.</p> <p>Der er serviceaftale på de mange anlæg, som står på spidslofterne overalt i ejendomme. Disse aftaler opretholdes, og der skal planlægges med, at anlæggene skal skiftes ud om et antal - måske mange - år. Bed servicefirmaet indikere levetiden for anlæggene (og betænk tillige firmaets evt. interesser i at bevare eller udskifte, når svaret vurderes [udskiftning kan muligvis blive en stor ordre her og nu. Og resultatet kan blive at miste servicekontrakten]).</p> <p>Foreningen kan overveje en justering af anlæggene for, at der ikke suges mere luft - og dermed varme - ud af rummene end nødvendigt.</p>
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Serviceaftale på alle ventilationsanlæg	25	stk.	kr. 500,00	kr. 12.500,00
Rensning af samtlige ventilationskanaler. Groft skøn.	50	stk.	kr. 3.500,00	kr. 175.000,00
Sum				kr. 187.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid 10-20 år
 Eftersynsinterval 1 år
 Vedligeholdelsesinterval 1 år
 Første vedligehold 2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

25 Portgennemgang

Dato / registrering
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads

24-01-2017
Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold Porte eftergås for råd eller rust. Fastgørelser, lukkefunktion, pumpe og hængsler eftergås. Revner, udfældninger eller pudsafskalninger i portdæk, belægninger og vægge udbedres løbende.

Opmagasiner i portgennemgange - herunder henstilling af cykler - frarådes, da gennemgangene fungerer som flugtvej.

Omfang Portgennemgang er i god stand, idet den er renoveret for et begrænset antal år siden.

Imidlertid er flere steder ved gulve - ved gårdsiden og ved søjlerne midt i gennemgangen - hvor mørtelen i murværk og puds falder ned som pulver, og der efterlades tydelige huller. Det anbefales at bede en rådgiver finde årsagen og foreslå afhjælpning.

Derudover er afsat mindre beløb til vedligeholdelse af portgitteret mod gaden. Det skal naturligvis males med mellemrum, f.eks. samtidigt med yderdøre og kældervinduer mod gaden.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Undersøgelse vedr. mørtel, der falder ud af fugerne, samt nye fuger og puds	1	stk.	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Vedligehold portgitter	1	stk.	kr. 4.000,00	kr. 4.000,00
Sum				kr. 19.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid 50-100 år
Eftersynsinterval 1 år
Vedligeholdelsesinterval 1 år
Første vedligehold 2026

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

28 Altaner

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	<p>Rækværk og værn eftergås, om det er forsvarligt fastgjort, om det sidder løst eller der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte.</p> <p>Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt og intakt, uden revner og lunker.</p> <p>Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.</p>

Omfang	<p>Altanerne på bygningerne er af to typer: Med værn af gitter og med værn af glas. Sidstnævnte er enten franske altaner eller altaner over karnapperne mod gaden.</p> <p>Altanerne med værn af gitter er eftermonteret med udkragede stålbjælker som bærende element, mens altanerne over karnapperne og de franske altaner formentlig er oprindelige.</p> <p>Altanerne med værn af gitter ser umiddelbart ud til at være i god stand med få rustafskalninger på værn og underside. Foreningen anbefales at lade gennemføre eftersyn af disse altaner af en fagmand med års mellemrum, fordi u-opdaget rust i de udkragede stålbjælker i værste fald kan medføre, at altanen falder ned.</p> <p>Tilsvarende må alle værn efterses, da de er af galvaniseret stål.</p> <p>Intervallerne mellem eftersyn må vurderes fra gang til gang. I budgettet er valgt hvert 5 år.</p> <p>Håndfang af ædeltræ skal hvert år vedligeholdes med træolie. Det forudsættes, at denne vedligeholdelse påhviler andelshaveren, hvorfor udgifter hertil ikke er med i budgettet.</p> <p>Altanerne mod Høgholtvej er blevet besigtiget stikprøvevist den 6. september 2017.</p> <p>De 4 franske altaner fremstår i fin stand med betonbund og udført med bæringer i galvaniseret stål, med en håndliste i træ. Felterne/værn mellem bæringerne er udført af matteret glas. Der ses mindre revnedannelse ved dørfalsene lige over altanbunden. Revnerne vurderes til at være overfladiske, men bør holdes under løbende observation, for at undgå problemer med evt. vandindtrængen og efterfølgende frostsprængning af stenene.</p> <p>De 24 altaner er udført med betonbund og værn af galvaniseret stål og malede trapezplader. Altaner fremstår i god stand uden synlige tegn på tæring eller betonskader. Der er en smule "slør" i værnet på nogle af altanerne, på siden af altanen ind mod bygningen. Montagebolte og fastgørelsespunkter er gennemgået og på de besigtede altaner, fremstod alle befæstelserne intakte uden anledning til nærmere kontrol.</p>
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sikkerhedseftersyn af stålbjælker i alle altaner på udkragede bjælker og af værn på alle altaner	1	stk.	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Sum				kr. 15.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2022

Driftsoplysninger

Forventet levetid 30-80 år
 Eftersynsinterval 5 år
 Vedligeholdelsesinterval 5 år
 Første vedligehold 2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

29 Øvrige bygninger

Dato / registrering

24-01-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Øvrige bygninger, som naturligt hører sammen med hovedejendommen, vedligeholdes i samme stand som hovedejendommen, efter en konkret vurdering.

Omfang	<p>I gårdrummet er 4 bygninger opført af gule mursten, formentlig samtidigt med de store bygninger. Bygningerne rummer nu hver 3 stk. 600 liters skraldecontainere.</p> <p>Bygningernes tag er temmelig nyt og derfor i god stand, mens murværk og døre er i vekslende stand. I murværket er fugerne enkelte steder helt væk, og dørene er misligholdt. Samlingen mellem tag og mur er ufærdig.</p> <p>Det anbefales at tage stilling til disse bygningers fremtid: På den ene side kan man sætte dem pænt i stand (hvilket evt. kunne indebære at pudse dem ligesom de store bygninger) og fortsat anvende dem til deres oprindelige formål. På den anden side kan de fjernes som led i en omlægning af gårdrummet til ny placering af skraldecontainere pga. krav om yderligere sortering af affaldet.</p> <p>I budgettet er afsat et overslags-beløb til at sætte de murede bygninger i stand med murer, snedker (reparation af døre) og maler i deres nuværende form. Heri kunne indgå at restaurere de originale tekster på murværket.</p> <p>Endvidere er nyere bygninger af træ (cykelskure, gårdmandsgarage), hvoraf meget trænger til behandling med træbeskyttelse allerede til foråret, når træet er blevet tørt. Det forudsættes, at dette arbejde udføres af gårdmand og/eller beboere, hvorfor kun materialeudgifter er anført i budgettet.</p>
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Istandsætte skralde-bygninger med murer, snedker og maler, skøn	4	stk.	kr. 10.000,00	kr. 40.000,00
Malerbehandling af cykelskure ind- og udvendigt. Materialer alene.	2	stk.	kr. 5.000,00	kr. 10.000,00
Sum				kr. 50.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-80 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	7 år
Første vedligehold	2024

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Dato / registrering 24-01-2017
 Lokaliseringskode
 Kræver arbejdet stillads Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Omfang Nærværende vedligeholdelsesplan med tilstandsvurdering er et dynamisk dokument, som I kan anvende i arbejdet med at vedligeholde jeres ejendom.

Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Hvert år må bygningsejer gennemgå ejendommen på et overordnet niveau for at se, om der er udvikling i revner, mindre skader m.v. og for at kunne opdatere planen.

Den løbende opdatering kan ske på www.MinEjendom.dk, så planen giver et retvisende billede af ejendommens aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Det anbefales at opdatere planen "hele vejen rundt", evt. med hjælp fra rådgiver, mindst hvert 5 år. Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, eksempelvis i forlængelse af renoveringsarbejder, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere.

Vedligeholdelsesplanen giver også et godt overblik for nye beboere i ejendommen.

Materialer

Udførelse Når jeres vedligeholdelsesplan er mere end 5 år gammel, anbefaler SCHØDT byggerådgivning at planen opdateres.

I kan bestille et tilbud på opdateringen på www.vedligeholdelsesplan.dk eller kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail info@schodt.dk

Hvis I ønsker professionel bistand til at holde styr på jeres vedligehold og budgetter, kan SCHØDT tilbyde en vedligeholdelsesaftale. Denne aftale sikrer at I altid kender ejendommens vedligeholdelsesstand, de 10-årige vedligeholdelsesbudgetter og har mulighed for at få telefonisk byggerådgivning.

Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk hvis I ønsker at høre mere om vores vedligeholdelsesaftale.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 25.000,00	kr. 25.000,00
Sum				kr. 25.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2022

Driftsoplysninger

Forventet levetid 5 år
 Eftersynsinterval 1 år
 Vedligeholdelsesinterval 5 år
 Første vedligehold 2027

Fotoregistrering

Bygningsdelskort

51 MinEjendom.com

Dato / registrering 24-01-2017
 Lokaliseringskode
 Kræver arbejdet stillads Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Omfang Med en vedligeholdelsesplan fra SCHØDT får I samtidig alle jeres vedligeholdelsesinformationer lagret digitalt.

Det sker ved, at jeres vedligeholdelsesplan er tilgængelig i www.MinEjendom.dk. Log ind med de udleverede koder, det er helt gratis, og herefter har I adgang til jeres vedligeholdelsesplan.

I kan rette i budgettet, f.eks. hver gang, et arbejde er udført, gemme dokumenter, kontaktpersoner og meget mere.

Hvis I ønsker et uforpligtende tilbud på jeres renoveringsopgaver, kan det gøres med få klik på MinEjendom eller ved at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail [salg@schodt.dk](mailto: salg@schodt.dk)

Materialer

Udførelse Hvis I ønsker professionel bistand til at holde styr på jeres vedligehold og budgetter, kan SCHØDT tilbyde en vedligeholdelsesaftale. Denne aftale sikrer at I altid kender ejendommens vedligeholdelsesstand, de 10-årige vedligeholdelsesbudgetter og har mulighed for at få telefonisk byggerådgivning.
 Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail [salg@schodt.dk](mailto: salg@schodt.dk) hvis I ønsker at høre mere om vores vedligeholdelsesaftale.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Abonnementet på MinEjendom er gratis	1	stk.	kr. 0,00	kr. 0,00
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid 100 år
 Eftersynsinterval 1 år
 Vedligeholdelsesinterval 1 år
 Første vedligehold 2018

Fotoregistrering

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første vedligehold
01 Belægning på gadesiden	 Mindre god	2022
01 Udvendige døre	 Mindre god	2018
02 Belægning på gårdsiden	 Middel	2022
03 Sokkel mod gaden og gården	 Mindre god	2027
04 Kælder og fundamenter	 Middel	2022
05 Terrændæk	 Meget god	2027
06 Facade mod gaden	 Meget god	2022
07 Facade mod gården	 Meget god	2022
08 Brandkamme og skorstene	 Middel	2035
09 Etageadskillelse	 Mindre god	2027
10 Tagkonstruktion	 Middel	2022
11 Tagrender og nedløb	 Meget god	2025
13 Vinduer	 Kritisk	2024
14 Hovedtrappe	 Mindre god	2032
15 Bagtrappe	 Middel	2039
16 Udvendige trapper	 Meget god	2025
17 Tagbelægning	 Middel	2018
18 Afløb	 Middel	2018
19 Vandinstallation	 Mindre god	2018
20 Varmeanlæg	 Meget god	2019

21 El-installationer		Middel	2027
22 Ventilation		Middel	2017
25 Portgennemgang		Middel	2026
28 Altaner		Middel	2027
29 Øvrige bygninger		Mindre god	2024
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan		Meget god	2027
51 MinEjendom.com		Meget god	2018

Forslag til byggebudget

I forlængelse af gennemgangen af ejendommen, er nedenstående byggebudget udarbejdet som oplæg til renoveringsarbejder der bør foretages indenfor en kortere periode.

For god ordens skyld skal det oplyses, at nedenstående budget er en prisvurdering på gennemgangstidspunktet og kan først præciseres efter tilbudsindhentning. Under menuen "indhent tilbud" ved login på MinEjendom.dk kan der bestilles håndværkertilbud på aktiviteterne vist i vedligeholdelsesplanen.

Byggebudget for ombygning af AB Vanløsegård

01	V	Belægning på gadesiden	kr. 107.500,00
01	V	Udvendige døre	kr. 228.200,00
02	V	Belægning på gårdsiden	kr. 715.000,00
03	V	Sokkel mod gaden og gården	kr. 156.250,00
04	V	Kælder og fundamenter	kr. 5.000,00
05	V	Terrændæk	kr. 0,00
06	V	Facade mod gaden	kr. 0,00
07	V	Facade mod gården	kr. 0,00
09	V	Etageadskillelse	kr. 250.000,00
10	V	Tagkonstruktion	kr. 0,00
13	V	Vinduer	kr. 62.500,00
14	V	Hovedtrappe	kr. 4.080.000,00
17	V	Tagbelægning	kr. 17.601.600,00
18	D	Afløb	kr. 65.000,00
19	D	Vandinstallation	kr. 190.000,00
20	D	Varmeanlæg	kr. 3.000,00
21	D	El-installationer	kr. 12.000,00
22	D	Ventilation	kr. 187.500,00
29	V	Øvrige bygninger	kr. 50.000,00
51	V	MinEjendom.com	kr. 0,00

Byggesum i alt **kr. 23.713.550,00**

Byggepladsetablering	kr. 750.000,00
Uforusete udgifter [eks. råd og svampeskader]	kr. 2.750.000,00
Rådgivningshonorar	kr. 3.000.000,00
Gebyr for byggetilladelse	kr. 20.000,00
All-risk forsikring i byggeperioden	kr. 30.000,00

I alt **kr. 30.263.550,00**

Moms 25% **kr. 7.565.887,50**

I alt inkl. moms **kr. 37.829.437,50**

Udsydes

08	V	Brandkamme og skorstene	kr. 130.600,00
11	V	Tagrender og nedløb	kr. 8.000,00
15	V	Bagtrappe	kr. 2.115.000,00
16	V	Udvendige trapper	kr. 5.000,00
25	V	Portgennemgang	kr. 19.000,00
28	V	Altaner	kr. 15.000,00
50	V	Opdatering af vedligeholdelsesplan	kr. 25.000,00

10 års vedligeholdelsesplan

Omkostninger fordelt pr. år og bygningsdel - Beløb er anført i kr. 1000 ex. moms

	Udgifter fordelt pr. år										Sum
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Vedligeholdelse											
01 Belægning på gadesiden	108	0	0	0	0	5	0	0	0	0	112
01 Udvendige døre	4	116	4	4	4	4	4	4	4	116	266
02 Belægning på gårdsiden	15	0	0	0	0	710	0	0	0	0	725
03 Sokkel mod gaden og gården	96	60	0	0	0	0	0	0	0	0	156
04 Kælder og fundamenter	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	10
05 Terrændæk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 Facade mod gaden	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25
07 Facade mod gården	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25
08 Brøndkammer og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	0	131	0	131
09 Etageskille	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250
10 Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 Tagrender og nedløb	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	16
13 Vinduer	62	0	0	0	0	0	0	62	0	0	125
14 Hovedtrappe	300	0	0	0	3.780	0	0	0	0	0	4.080
15 Bagtrappe	0	0	2.115	0	0	0	0	0	0	0	2.115
16 Udvendige trapper	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	10
17 Tagbelægning	0	35	35	17.637	35	35	35	35	35	35	17.917
25 Portgennemgang	19	0	0	0	0	0	0	0	0	2	21
28 Altaner	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	15
29 Øvrige bygninger	50	0	0	0	0	0	0	20	0	0	70
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25
51 MinEjendom.com	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse i alt/år	909	211	2.154	17.649	3.819	854	39	122	183	153	26.094
Drifrutiner											
18 Afløb	65	25	25	25	25	25	25	25	25	25	290
19 Vandinstallation	190	12	12	12	12	12	12	12	12	12	298
20 Varmeanlæg	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	15
21 El-installationer	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
22 Ventilation	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	250
Drifrutiner i alt/år	295	62	65	62	65	62	65	62	65	62	865
Samlet sum excl. moms	1.204	273	2.219	17.711	3.884	916	104	184	248	215	26.959
Omkostninger / år incl. moms	1.506	342	2.774	22.138	4.855	1.145	130	230	310	269	33.699
Omkostninger pr. m2 / år incl. moms oplyst i kr.	111	25	204	1.630	357	84	10	17	23	20	2.480
Gennemsnit / m2 / år incl. moms	248										

Energioptimering

Nedenstående bygningsdele energioptimerer ejendommen. Arbejderne kan prioriteres med henblik på energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Såfremt der ønskes en konkret beregning af energibesparelser anbefales udarbejdelse af en energirapport.

Betegnelse	Bidraget til energioptimering
01 Belægning på gadesiden	
01 Udvendige døre	
02 Belægning på gårdsiden	
03 Sokkel mod gaden og gården	
04 Kælder og fundamenter	
05 Terrændæk	
06 Facade mod gaden	
07 Facade mod gården	
08 Brandkamme og skorstene	
09 Etageadskillelse	✓
10 Tagkonstruktion	
11 Tagrender og nedløb	
13 Vinduer	✓
14 Hovedtrappe	
15 Bagtrappe	
16 Udvendige trapper	
17 Tagbelægning	
18 Afløb	
19 Vandinstallation	✓
20 Varmeanlæg	✓
21 El-installationer	✓
22 Ventilation	✓

25 Portgennemgang	
28 Altaner	
29 Øvrige bygninger	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	✓
51 MinEjendom.com	

Muligheder

Oftentimes er der muligheder for optimering af ejendommen, selvom man løbende har udført forbedringer. Ejendommens udvendige tilstand er ansigtet udadtil. En flot istandsat ejendom tales der positivt om, og den skaber en god profil i gadebilledet. Modsat giver en dårlig vedligeholdt ejendom et indtryk af plads til forbedring. Samtidig kan manglende vedligehold føre til risiko for personskader i form af nedfaldne gesimsbånd, puds og lignende.

Når man træder ind i ejendommen, er opgangen det første, man møder. Opgangene efterlader derfor altid, sammenholdt med det udvendige billede, et helhedsindtryk om ejendommens tilstand. Opgangene er samtidig meget udsatte for slid, da alle beboere anvender dem, og flytninger kan efterlade synlige spor på vægge og gulve. Istandsatte opgange fremmer samtidig salg af boliger i ejendommen.

Altaner

Altaner siges ofte at være en god investering for den enkelte beboer. Det kræver dog en kollektiv involvering fra alle i foreningen og måske naboejendommene, da et altanprojekt ofte kræver enighed for realisering.

Altaner giver værdi for den enkelte beboer, og for den enkelte kan det ofte svare sig økonomisk at etablere altaner, da det gør boligen mere værd og henvender sig til et bredere publikum i en salgssituation.

Altanen giver et godt udtryk til boligen og kan være et alternativ til et fælles gårdmiljø eller tagterrasse. Ønsker man altaner på sin ejendom, er det vigtigt at der internt afklares, hvorvidt der er flertal for løsningen.

Der er mange fordele ved en ny altan, blandt andet får man:

- Uhindret adgang til det fri året rundt
- Mulighed for bedre udluftning af boligen via altandøre
- Værdigforøgelse af boligen

Derudover bliver det billigere, hvis der er flere i ejendommen, der får altan samtidigt. Et altanprojekt er også et omfattende projekt. Vi anbefaler rådgivningsbistand i forbindelse med altanprojekter, så I føres sikkert gennem hele forløbet. Rådgivningen kan etableres flere forskellige steder i forløbet, men generelt er det godt at tage en indledende drøftelse så tidligt som muligt og lade rådgiveren foretage en drøftelse med de lokale myndigheder.

Som byggerådgiver bistår SCHØDT A/S jer gerne med optimering af jeres ejendom. Det kan være i form af optimeringsgennemgang af ejendommen med henblik på at identificere mulige indsatsområder og om hvordan I får vedligeholdelsesbudgettet til at række længst muligt. Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail [salg@schodt.dk](mailto: salg@schodt.dk) for en nærmere drøftelse af jeres ejendoms optimeringsmuligheder.

Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

Nedenfor beskrives anbefalinger til løbende eftersyn og daglig brug af ejendommen.

- Generelt** Generelt er det hensigtsmæssigt løbende at efterse ejendommen. Det kan f.eks.ske ved ansættelse af en vicevært eller lignende. Men med jævne mellemrum må det anbefales at lade enbyggerådgiver gennemgå ejendommen og fremkomme med forslag til vedligeholdelse eller reparation i form af en vedligeholdelsesplan. Har man allerede en vedligeholdelsesplan, anbefales det, at den opdateres efter større renoveringsarbejder og minimum med 5 års interval.
- Skorstene** Skorstene benyttes oprindeligt til aftræk for varmeinstallation og brændeovne. Gennem tiderne er det blevet normalt, at skorstene nedlægges og anvendes til f.eks. føringsveje for antenne/tlf. eller som ventilationskanaler. Det er derfor vigtigt at afklare, hvilken anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.
- Gulve i badeværelser** Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanterne under selve risten. Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.
- Toiletter** For at faldstammeanlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg. Der må aldrig skylles babybleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge. Har man en lejlighed med gennemgående faldstammer, er det vigtigt at eventuelle utætheder og/eller rustgennemslag straks meddeles rette vedkommende.
- Vandhaner** På vandhaner sidder der for endentypisk et filter (perlator), som skal renses for kalksten og opsamlede partikler ca. 1 gang pr. måned, alt efter vandets hårdhed og forbrug. Nye vandhaner kan have keramiske skiver uden gummipakninger. Det er derfor ikke nødvendigt på denne type at skifte pakninger. Filteret kan skrues af med hånden. Kan dette ikke lade sig gøre, må der anvendes værktøj med et stykke stof som mellemlæg. Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden. Følg altid producentens anvisninger.

Ventilation

I ældre ejendomme kan ventilationen til hver boligvære etableret ved selvstændige lodrette rørføringer, som har aftræk til det fri. I forbindelse med moderniseringer er ventilationsanlægget oftekoblet på en central ventilationsmotor på spidsloft. Ved denne løsning er anlægget indreguleret, og der er kun behov for yderligere justeringer, når fagfolk foretager eftersyn af anlægget.

For at bibeholde opsatte emhætters maksimale effekt, skal emhættens filtre renses ca. hver anden måned, alt efter behov/brug. Filtrene, der er placeret på undersiden af emhætten, udtages ved at trække den fjederbelastede knap tilbage. Rengøringen foretages grundigt med sæbevand og gennemskylning. Det skal sikres, at genmonteringen efter vask foregår korrekt, således at filtrene sidder rigtigt.

Udluftning

Udluftning af boligen er vigtig. Har man i vinduer og døre friskluftsventiler, bør disse være åbne året rundt - alternativt kun i de varme måneder, hvor kortvarig effektiv udluftning dog bør foregå.

Det er en god idé året rundt at udlufte boligen med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad).

Det videre forløb

Vi har nedenfor beskrevet forløbet og byggerådgivningen i forbindelse med renoveringsopgaver. Hver opgave er altid unik og såfremt I har behov for en nærmere drøftelse om jeres renoveringssag, er I altid velkomne til at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550.

Generelt Vi håber, nærværende vedligeholdelsesplan giver et overblik over ejendommens vedligehold, fremtidige renoveringer, muligheder og forudsætninger – projektmæssigt såvel som økonomisk. SCHØDT kan samtidig tilbyde Teknisk Rådgivning og Bistand ved totalrådgivning (arkitekt og ingeniørrådgivning samlet) i forbindelse med jeres fremadrettede opgaver på ejendommen. Skulle der opstå spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, er I naturligvis velkommen til at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk.

Rådgivning Generelt anbefaler vi at I får bistand fra en byggerådgiver når der skal udføres renoverings- og vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Mindre sager kan naturligvis klare i det daglige arbejde, men ofte er de enkelte arbejder en del af en samlet renoverings- og vedligeholdelsesopgave og derfor vigtig at få udført i prioriteret rækkefølge. Nogle håndværkeropgaver kan i også bestille tilbud på via MinEjendom.dk. SCHØDTs rådgivning kan være opgaver indenfor:

- Tagrenovering
- Vinduesrenovering
- Facaderenovering
- Renovering af kældre
- Byfornyelse
- Analyse af vinduesrenovering kontra nye vinduer
- Tilsyn under udførelse
- Økonomi-, tids-, og kvalitetsstyring
- Byggeledelse
- Mangelgennemgange
- 1- og 5-års eftersyn

Økonomi Såfremt SCHØDT A/S vælges som jeres byggerådgiver, tilbyder vi rådgivning tilpasset efter jeres ønsker og økonomi.

Det kan være honorar efter procentsats af den endelige byggesum eller timebetaling, hvor I kun betaler for den rådgivning I ønsker.

Forsikring SCHØDT A/S er omfattet af TRYGs professionelle ansvarsforsikring.

Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udført af SCHØDT A/S, herefter kaldet rådgiveren, med mindre andet aftales skriftligt. Den, der bestiller en vedligeholdelsesplan, er efterfølgende omtalt som "kunden".

Generelt

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand. En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold. Rådgiveren foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan, der kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse af ejendommen.

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 vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode. Planen omfatter følgende:

- Gennemgang af ejendommen
- Prioritering af vedligeholdelsesarbejder 10 år frem
- Økonomisk overslag
- Forslag til vedligehold af bygningsdele
- Indvendigt vedligehold af overflader på fællesarealer
- Akut eller ad hoc vedligehold
- Drifts- og vedligeholdelsesrutiner
- Tidsplan
- Eftersyn og overvågning

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, dog kan faldstammer stikprøvevis besigtiges efter nærmere aftale. Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i planen.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer -fra fundamentet til skorstenen. 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.

For nærmere beskrivelse af, hvad en vedligeholdelsesplan omfatter, henvises til eksempel på www.vedligeholdelsesplan.dk.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen som rådgiveren udarbejder. Rådgiveren har i øvrigt alle rettigheder til materialet. Rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring af rådgiverens virksomheder, dog således, at navne og adresser på kunder og ejendomme ikke fremgår, med mindre kunden har accepteret det.

Aftalegrundlaget er Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand, ABR 89. Rådgiveren er omfattet af TRYGs professionelle ansvarsforsikring. Det maksimale ansvar, som firmaet kan pålægges i forbindelse med løsning af opgaver, er begrænset til 1 gange rådgiverhonoraret ekskl. moms, dog aldrig mere end den samlede forsikringsdækning for ansvarsforsikringen.

Kunden skal kontakte rådgiveren senest 30 dage efter, at der er konstateret et tab, som skyldes forhold, som rådgiveren bærer ansvaret for.

Rådgiverens overslag på priser på vedligeholdelsesplanen er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Rådgiveren kan ikke drages til ansvar før økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. Rådgiveren kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Rådgiverens vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10-års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet samt forventninger til almindelig slidtage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slidtage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne. Rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav til selve vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.