

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Boparken



04. April 2023

Genereret af Daniel Andersen
salg@schodt.dk

SCHØDT

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	3
Konklusion på ejendommens tilstand	4
Prioritering af arbejdsopgaver	5
Guide til det videre forløb	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelskortene	8
Tilstandsoversigt	9
01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
03 Sokkel	14
04 Kælder og fundament	16
05 Kældergulv	18
06 Facader	20
07 Brandkamme og skorstene	22
08 Etageadskillelse	24
09 Tagkonstruktion	26
10 Tagbelægning	28
11 Tagrender og nedløb	30
12 Yderdøre	32
13 Vinduer	34
14 Hovedtrapper	36
15 Udvendige trapper	38
16 Afløb	40
17 Vandinstallation	43
18 Varmeanlæg	45
19 El-installation	47
20 Ventilation	49
21 Altaner	51
22 Opdatering af vedligeholdelsesplan	53
10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Boparken	54
Byggesagsomkostninger	56

Grundlag for vedligeholdelsesplanen	57
Betingelser og vilkår	58

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Boparken

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan, og endnu en gang tak, fordi I valgte SCHØDT til at lave den. Vi håber, at den lever op til jeres forventninger.

Nærværende vedligeholdelsesplan er udarbejdet efter en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, og den indeholder deraf en tilstandsvurdering på ejendommens bygningsdele og installationer. På baggrund af vores registreringer, sammenlagt med ejendommens historik og data, har vi udarbejdet denne skræddersyede vedligeholdelsesplan til jer.

Vedligeholdelsesplanen har en simpel pædagogisk opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligehold. På den måde sørger vi for, at I kan opretholde det nødvendige vedligeholdelsesniveau på ejendommen med mindst mulig indsats.

For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, har vi opbygget den således, at I ikke behøver at læse de enkelte bygningsdelskort. I planens indledende afsnit får I det nødvendige overblik til at forstå det vigtigste i vedligeholdelsesplanen, og I kan ud fra dette tage stilling til, hvad der skal gøres nu og her, og hvordan I kommer videre.

Vedligeholdelsesplanen præsenterer jer først for konklusionen på ejendommens tilstand og giver derefter en anbefaling til prioritering af jeres forestående bygge- og renoveringsopgaver. I forlængelse af prioriteringsoversigten får I en guide til håndtering af det videre forløb.

Efter guiden har vi lavet en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt.

Herefter har vi udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdelskortene. I forlængelse af budgettet har vi lavet en oversigt over de gængse byggesagsudgifter, man som oftest skal tage højde for ved en byggesag.

Giver vedligeholdelsesplanen anledning til spørgsmål, eller har I brug for sparring til at komme videre med en renoveringsopgave, er I meget velkomne til at kontakte os på telefon 3393 1550.

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommene A/B Boparken, beliggende på Buntmagervej 2-16, Sadelmagervej 2-16 og Sporemagervej 2-16, København NV, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god stand. Der er dog behov for løbende vedligehold af ejendommen inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode for at opretholde den gode stand.

Ved gennemgang af ejendommen var der netop afsluttet byggesag, der omhandlede nye tage, nye tagrender med nye nedløbsrør, udskiftning af fuger i murværk i alle facader og gavle, udskiftning af alle døre samt udskiftning af alle vinduer og altandøre, dog undtaget de vinduer og døre, der nyligt er udskiftet. Byggesag blev udført i perioden 2022-2023.

Der er i nedenstående konklusion oplistet vedligehold, der efterfølgende henledes opmærksomhed på. Vedligeholdet er opdelt efter arbejdsopgaver, der er akutte, opgaver der er nødvendige, og opgaver der er fordelagtige at få udført.

Akutte opgaver:

- Ingen

Nødvendige opgaver:

- Etablering af ny belægning i de fire gårde

Fordelagtige opgaver:

- Etablering af ny belægning mod gadesider
- Malerbehandling af vægge, lofter, underløb og døre i alle trappeopgange
- Montage af radiatorer i stueetagen i alle trappeopgange
- Udskiftning af dørtelefoner
- El-eftersyn af fælles installationer
- Rens af naturlige ventilationskanaler
- Teknisk gennemgang for mulighed for fælles mekanisk ventilationsanlæg
- Eftergang af altaner
- Eftersyn af varmeanlæg

Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

1 Bør laves nu
Indenfor 1-3 år

kr. 37.524
Byggesagsudgifter
Handværkerudgifter
kr. 5.724
kr. 31.800

Indeholdte kort:

18 Varmeanlæg 45

2 Kan udskydes
Indenfor 4-6 år

kr. 13.441.540

Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
14 Hovedtrapper	36
16 Afløb	40
18 Varmeanlæg	45
19 El-installation	47
20 Ventilation	49
21 Altaner	51

3 Kan udskydes
Helt op til 7-10 år

kr. 84.000

Indeholdte kort:

22 Opdatering af vedligeholdelsesplan 53

Guide til det videre forløb

Står I overfor en byggeopgave, så kan det i første omgang godt virke som en stor og uoverskuelig omgang.

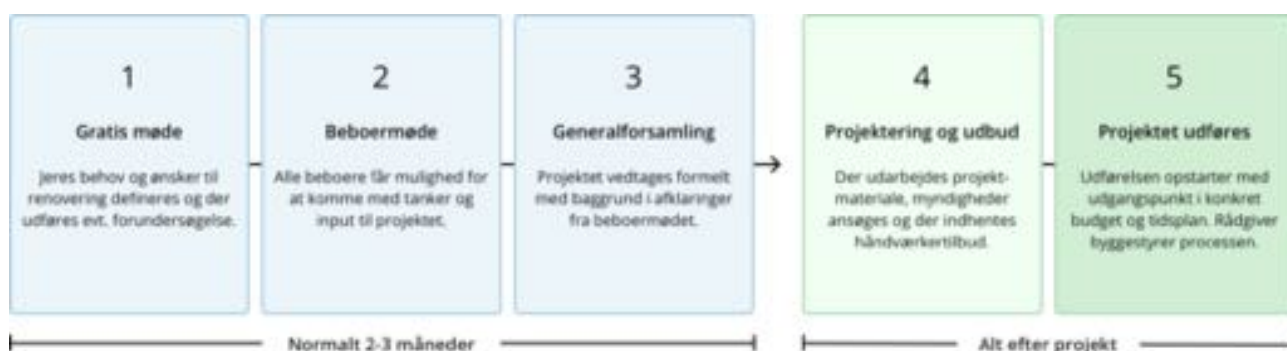
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer til at gennemføre opgaven, så I kan fokusere på at tage beslutningerne efterhånden, som vi fremlægger dem for jer.

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- Tagrenoveringer
- Facaderenoveringer
- Vinduesrenoveringer / udskiftninger
- Etablering af taglejligheder
- Opsætning af nye altaner
- Byfornyelsesprojekter

Som jeres tekniske rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres. Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Nedenfor har vi lavet et grafisk overblik over processen i et godt projektforløb.



Vi hjælper jer også gerne med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver (typisk i håndværkerudgifter under kr. 250.000,-), hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker. Via MinEjendom kan I med få klik blive sat i kontakt med nogle af branchens dygtigste fagmænd, og det er selvfølgelig helt gratis og uforpligtende at lave en forespørgsel. Se mere på minejendom.dk.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Boparken er beliggende på Buntmagervej 2-16, Sadelmagervej 2-16 og Sporemagervej 2-16, København NV.

Ejendommen består af tre fritliggende bygninger fra 1935 med i alt 211 lejligheder. Det bebyggede areal er på 3.448 m² og med et samlet boligareal på 14.130 m², samt en kælder på 3.010 m². Der er et mindre erhvervsareal på 229 m².

Der er adgang til bygningerne via hoveddøre, bagdøre og kælderdøre.

På de tre bygninger var der ved gennemgangen en igangværende byggesag, der omhandler nye tage, nye tagrender med nye nedløbsrør, udskiftning af fuger i murværk i alle facader og gavle, udskiftning af alle døre samt udskiftning af alle vinduer og altandøre, dog undtaget vinduer og døre, der nyligt er udskiftet.

Tagflader er udført som sadeltag med tagpapbelægning.

Murværk på ejendommen er blank murværk i gule mursten.

Vinduer og døre er i træ-alu.

Der altaner i alle gavle og facader.

Stamdata

Kommunenavn	København NV
Foreningsnavn	Andelsboligforeningen Boparken
Matrikel Nr.	1124
Opførselsår	1935
Om/tilbygningsår	1999
Bygningsareal	14.869 m ²
Bebygget areal	3.010 m ²
Boligareal	14.058 m ²
Erhvervsareal	301 m ²
Kælderareal	3.010 m ²
Tagareal	n/a
Etager	5
Energimærke er gyldigt til:	n/a

Vejledning til bygningsdelskortene

I det kommende afsnit vil vi gennemgå tilstanden på de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved gennemgangen af jeres ejendom. Konkrete observationer står i *Beskrivelse*, mens det anbefalede løbende vedligehold står i *Vedligehold*. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger dernæst en opgaveoversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelskortene finder I de tekniske driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F), hvilket fremgår i det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.

Drift (D)

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

Forbedring (F)

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

	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>meget god</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>acceptabel</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>mindre god</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>kritisk</u>

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Mindre god	2	2025
02 Belægning på gårdsiden	 Mindre god	2	2025
03 Sokkel	 Acceptabel	3	-
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	3	-
05 Kældergulv	 Acceptabel	3	-
06 Facader	 Meget god	3	-
07 Brandkamme og skorstene	 Meget god	3	-
08 Etageadskillelse	 Acceptabel	3	-
09 Tagkonstruktion	 Meget god	3	-
10 Tagbelægning	 Meget god	3	-
11 Tagrender og nedløb	 Meget god	3	-
12 Yderdøre	 Meget god	3	-
13 Vinduer	 Meget god	3	-
14 Hovedtrapper	 Acceptabel	2	2027
15 Udvendige trapper	 Acceptabel	3	-
16 Afløb	 Meget god	2	2025
17 Vandinstallation	 Meget god	3	-
18 Varmeanlæg	 Meget god	1	2023
19 El-installation	 Acceptabel	2	2025
20 Ventilation	 Acceptabel	2	2026
21 Altaner	 Meget god	2	2027
22 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	3	2029

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gadeside mod Oldermundsvej og mod Bisiddervej er udført med betonfliser og asfalt, samt med brosten ved overkørsler.

Brostensbelægninger fremstår jævne og med fint fald mod kørebaner.

Belægninger med betonfliser og asfalt er med en del ujævnheder og defekte betonfliser, dog med fintt fald væk fra bygningerne.

Det bør undersøges, hvorvidt fortov udført i betonfliser tilhører kommunen, som i givet fald skal afholde udgifter til vedligeholdet.

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

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. 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. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Etablering af ny belægning mod gadeside inkl. opbygning	200	m ²	Kr. 520	Kr. 104.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 104.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 0. år (første gang i 2021)
Eftersyn	Hvert 0. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Belægningen mellem boligblokkene er udført delvist som asfalt, stenbelægning, samt med beplantninger og græsplæner. De forskellige belægninger er i varierende stand med ujævnheder, lunger og revner.

I 2010 blev der foretaget en TV-inspektion af kloak i jorden, der viste, at kloaknettet var i dårlig stand. Enkelte steder er der foretaget reparationer, og foreningen påtænker en sanering af de fire gårde. I den forbindelse vil man samtidig udskifte kloaknettet.

I forbindelse med en sanering af de fire gårde er der ønsket om, at disse lukkes, og at brandveje føres ned midt gennem gårdene. Ved en større sanering af de fire gårde afhænger prisen af belægningstyper, hegn, nye skure etc. Nedenstående pris er derfor et skøn.

Vedligehold

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

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. 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. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	2 Etablering af ny belægning mv, (eksklusiv kloak)	4860	m ²	Kr. 750	Kr. 3.645.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 3.645.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2035)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningerne er opført på støbte betonfundamenter med overgang til murværk/terræn udført i muret standerskifte. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen er enkelte revner og afskalninger, som vurderes at være af kosmetisk art.

I forbindelse med en kommende sanering af gårdene kan der være behov for mindre reparationer.

Der forventes for nuværende ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. bør der males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. 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 skyldes flere årsager: 1. at overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. at regnvand sprøjter op på soklen, 3. at der om vinteren ligger sne op ad soklen, eller 4. at grundfugt suges op i fundamentet.

Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer, som kan stamme fra muren eller fra, at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Fundamenterne er udført som insitu-støbte betonfundamenter. Der ses ikke sætningsskader i fundamenter. Der er observeret mindre tegn tegn på opstigende grundfugt i kælder via fugtmåling i fundamenter og kældervægge.

I mindre områder er vægpudsen på fundamenter og kælder vægge afskallet.

Enkelte steder er der ved kraftig regnskyl blankt vand, set i cykelkælderen. Forholdet er dog begrænset. Det anbefales, at man ved sanering af gårdene eftergår soklerne, hvor der kan komme fugt og vand ind. I forbindelse med disse arbejder er det simpelt at lukke eventuelle revner i soklen udefra.

Vedligehold Kældervægge og fundamenter eftergås for pudsafskalninger, saltudblomstringer og 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.

Det bør 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.

Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Kældergulv

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Kældergulvet er udført som støbt beton og ses lokalt med mørke misfarvninger, formentlig efter fugtpåvirkning. Der forventes ikke at være underliggende kapillarbrydende lag under gulvet, hvilket er tidstypisk for denne type ejendom.

Kældergulvet er i fin stand og kun med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Kældergulve eftergås for revner, huller og områder, der lyder 'hult'. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret fx pga. kloakledninger, som er faldet sammen. Det kan også skyldes, at underlaget har sat sig, hvorved der kommer et hulrum. Kældergulvet skal være udført med fald mod evt. afløb.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 10. år (første gang i 2032)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facader

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facader og gavle fremstår i de tre boligblokke alle i blank mur af gule mursten. Alt murværk er renoveret i 2022-2023, hvor samtlige eksisterende mørtelfuger er udkradset og udskiftet med nye mørtelfuger. Defekte mursten er udskiftet, og der er monteret nye sålbænke i naturskifer.

Murværk fremstår i god stand.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Blankt murværk:
Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugtpåvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Brandkamme og skorstene

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er i alt tre brandkamme på de tre bygninger.

Tagkonstruktionen er under renovering i alle tre bygninger. I den forbindelse hæves de tre brandkamme med 10 cm, brandkammene pudses og afsluttes med afdækningstegl på toppen. Der etableres zinkinddækning mellem brandkamme og tagbelægning.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden foruden det igangværende.

Vedligehold

Brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



08 Etageadskillelse

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført i bjælkelagskonstruktion, dog som betondæk ved trappeopgange og over fyrrum. Der ses ingen spor eller tegn på mangelfuld udluftning eller forhøjet fugtindhold i luften i kælderen.

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er i områder isoleret nedefra.

Etageadskillelsen mellem de øvrige etager er udført som en bjælkelagskonstruktion.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold

Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v.. Revner eller huller i puds på underside lukkes. Gennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Træværk eftergås for fugtphobning, evt. vha. syl og fugtmåler. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som sadeltagskonstruktion med lav taghældning uden adgang til tagrummet.
Tagkonstruktionen er renoveret i 2022-2023. I den forbindelse er spær forøget med 10 cm i højden for at gøre plads til ekstra isolering samt ventilering ved tagfoden.

Tagkonstruktionen fremstår i god stand.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. 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. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås.

Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagbelægning

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagkonstruktionen er udført som sadeltagskonstruktion med lav taghældning med tagpapbelægning.

Tagkonstruktionen er renoveret i 2022-2023 med ny forhøjet konstruktion med tagpapbelægningen.

Tagpapbelægningen er i god stand og ligger jævn. Den ses uden svækkelse i overflader og på kanter, og den er med tætte gennemføringer.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Note: I forbindelse med renovering af tagkonstruktionen er der etableret 24 nye tagvinduer. Entreprenøren har efterladt de pudsede lofter i trappeopgange med en del skader. Disse skader er ikke medtaget i denne vedligeholdelsesplan, da det er entreprenøren, der har ansvar for udbedring af disse skader, da skaderne vurderes påført af entreprenøren.

Vedligehold

Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig.

Inddækninger og belægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

Render og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.

Eventuelle tagsten med understrygning: Hvis det er muligt, eftergås tagbelægningen indvendigt for mangelfuld understrygning og tærede eller helt manglende bindere.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan er udført i stål. Tagrenderne er monteret i 2022-2023 i forbindelse med tagrenovering.

Tagrender og nedløbsrør er i god stand.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden foruden det igangværende.

Vedligehold Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således 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 algebegroinger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunger rettes op.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

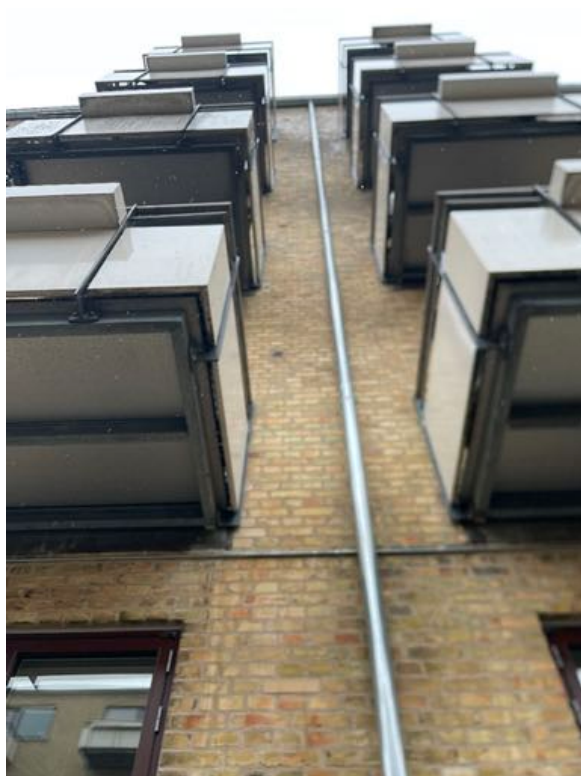
Vedligehold Hvert 10. år (første gang i 2032)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre er udført i træ-alu. Alle døre er udskiftet med nye døre i træ-alu i forbindelse med renoveringen i 2022-2023.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden udover almindelig smøring.

Vedligehold Døre af træ-alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

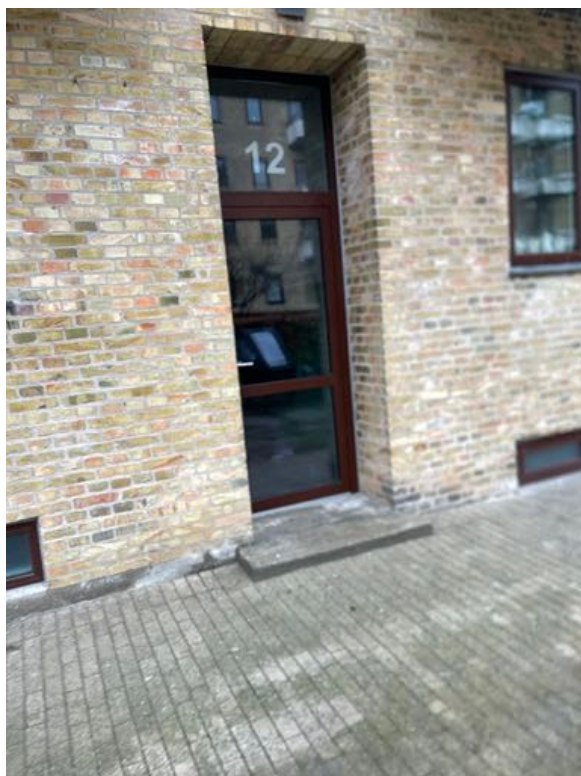
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Alle vinduer og altandøre er udført i træ-alu. Vinduer og altandøre fra 2. sal til 4. sal er udskiftet i perioden 2017-2021. Resterende vinduer og altandøre er udskiftet i 2022-2023 i forbindelse med den store renovering.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden. Beboere forventes selv at forestå smøring efter opsætning af nye vinduer i træ/alu.

Vedligehold Vinduer af træ-alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Hovedtrapper i de 24 trappeopgange fremstår i original stand. Indgangsrepos, mellemrepos og trappeløb er udført som terrazzobelægning. Ved indgangsrepos er der enkelte revner, der dog kun vurderes at være af kosmetisk betydning.

Underløb og lofter er i god stand. Vægge er i rimelig stand, men ses med flere mindre flytteskader.

Døre til lejligheder ses i god stand. Dørene er brandsikrede i de besigtigede lejligheder.

Vedligehold I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder. Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for, om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb mod evt. kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det, om der er tilstrækkelig ventilation.

Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da det kan udgøre en sikkerhedsrisiko, og så de kan fungere som flugtveje i tilfælde af brand.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2027	2 Malerbehandling af vægge, lofter, underløb og døre	24	opgange	Kr. 80.000	Kr. 1.920.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 1.920.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2037)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



15 Udvendige trapper

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendige kældertrapper til de tre bygninger er udført i beton. Trin og vanger er i god stand, men med mindre svindrevner og afskalninger, der dog kun vurderes at være af kosmetisk betydning.

Der er udført afløb i bunden af kældertrappen for afvanding.

Gelændere på kældertrappe er i god stand og fremstår nymalet.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Vedligehold Udvendige trapper efterses årligt for revner og pudsafskalninger på vanger, trin eller flader. Bund i trappeskakte og lyskasser renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



16 Afløb

Sidst opdateret 21-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder, herunder kældre. De besigtigede faldstammer er alle i god stand. Det er oplyst, at faldstammer er udskiftet i perioden 2006-2008.

I 2010 blev der foretaget en TV-inspektion af kloak i jorden, der viste, at kloaknettet var i dårlig stand. Enkelte steder er der foretaget reparationer. Foreningen påtænker en sanering af de fire gårde. I den forbindelse udtrykker foreningen et ønske om at udskifte kloaknettet.

En udskiftning af kloaknettet er isoleret set svær at give et overslag på. Arbejdsgaven skal tillægges den forestående gårdsanering, som er budgetteret på bygningsdelskort 2: Belægning mod gården. Der afsættes ca. kr. 1,25-1,75 mio. pr. gårdrum til kloakprojektet i budgettet.

Drift

Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, og riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt reparerer for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning.

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.

For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 10 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	2 Udskiftning af kloaknet (kr. 1,25-1,75 mio. pr. gårdrum)	3	stk.	Kr. 1.500.000	Kr. 4.500.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.500.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering





17 Vandinstallation

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen. Den er overalt fundet i god stand. I perioden 2006-2008 er alle stigrør udskiftet.

Der er ikke individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen.

Installationer for koldt og varmt vand er i god stand, men skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

Der forventes ingen udgifter til vedligehold i perioden.

Drift

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber. Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldt vandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion.

Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



18 Varmeanlæg

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-strengsanlæg. I 2015 ændrede man varmeanlægget fra damp til fjernvarme, hvor der blev etableret en varmecentral i hver af de tre bygninger.

Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der er ej heller oplyst om kendte fejl eller defekter.

Der er tidligere blevet udskiftet nogle ventiler. Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette findes nødvendigt.

Varmerør i kælderen der forsyner bygningen er isoleret, hvilket vurderes som godt, da rørene hermed ikke afgiver ukontrolleret varme.

Der er ikke monteret radiatorer i stueetagen på trapper, hvilket anbefales.

Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæringer og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiften har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

Varmeveksleren, pumper m.v. skal efterses med regelmæssige mellemrum.

Det anbefales at have en serviceaftale med fast VVS installatør, sammen med en aftale om rensning af varmtvandsbeholderen m.v.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2023	1 Årligt eftersyn af varmeanlæg	1	stk	Kr. 10.000	Kr. 10.000
2026	2 Montering af radiatorer i stueetagen i trappeopgange	24	stk	Kr. 5.000	Kr. 120.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 130.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



19 El-installation

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

El-installationer er besigtiget stikprøvevis, og uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

Telefonanlæg ved hoveddøre er i rimelig stand og fungerer efter det oplyste rimeligt. Foreningen må dog forudse, at det om en årrække kan blive vanskeligt at vedligeholde telefonanlæg, f.eks. ved mangel på reservedele.

Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen.

Da foreningen påtænker en sanering af de fire gårde, vil det være fornuftigt at etablere nye dørtelefoner, der også kan åbne for indkørslen til de fire gårde.

Drift

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Svagstrømsanlæg (fx. telefonanlæg og antenne) vedligeholdes af ansvarlige ejer (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	2 Udskiftning af dørtelefonanlæg	24	opg.	Kr. 40.000	Kr. 960.000
2025	2 El-eftersyn af fælles installationer	3	bygn.	Kr. 8.000	Kr. 24.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 984.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 24.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



20 Ventilation

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum. Naturlige ventilationskanaler er sidst rensset i ca. 2010.

Det anbefales, at der overvejes mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da det vil forbedre indeklimaet.

Drift Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes, om filtre har brug for udskiftning, og om anlægget bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.

Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Teknisk gennemgang for mulighed for fælles mekanisk ventiltionsanlæg	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
2026	2 Rens af naturlige ventilationkanaler	95	Lejligheder	Kr. 600	Kr. 57.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 82.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 57.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



21 Altaner

Sidst opdateret 20-01-2022

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Der er i alt 432 altaner på de tre bygninger. Altanerne er monteret ca. år 1997 og ses i god stand.

Der holdes løbende øje med altaner, særligt ved vedhæftninger mod facaden.

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

Såfremt der registreres uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, kan det være forbundet med risiko at anvende altanen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2027 2	Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 40.000	Kr. 40.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 40.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



22 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 04-04-2023

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af jeres ejendom.

Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres ca. hvert 5. år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.

Vedligehold

Jeres vedligeholdelsesplan kan også ses i MinEjendom, hvor I kan styre vedligeholdelsesplanen løbende. Her kan I blandt andet:

- markere vedligeholdelsesopgaver som udført med upload af faktura, noter og billeder
- flytte og evt. udskyde opgaver
- se vedligeholdelseshistorik
- oprette egne opgaver

Se mere på minejendom.dk eller ring på telefon 2799 9000 og få en gratis introduktion.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2029	3 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 20.000	Kr. 20.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Boparken

Bygningsdelskort	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	0	104.000	0	0	0	0	0	0	0	104.000
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	0	3.645.000	0	0	0	0	0	0	0	3.645.000
03 (V) Sokkel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
04 (V) Kælder og fundament	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Kældergulv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Facader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
07 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08 (V) Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 (V) Tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 (V) Tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 (V) Yderdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 (V) Vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 (V) Hovedtrapper	0	0	0	0	1.920.000	0	0	0	0	0	1.920.000
15 (V) Udvendige trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 (D) Afløb	0	0	4.500.000	0	0	0	0	0	0	0	4.500.000
17 (D) Vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18 (D) Varmeanlæg	10.000	10.000	10.000	130.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	220.000
19 (D) EL-installation	0	0	984.000	0	0	0	0	0	0	24.000	1.008.000
20 (D) Ventilation	0	0	0	82.000	0	0	0	0	0	0	82.000
21 (V) Altaner	0	0	0	0	40.000	0	0	0	0	0	40.000
22 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	20.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	10.000	10.000	9.243.000	212.000	1.970.000	10.000	30.000	10.000	10.000	34.000	11.539.000

Byggesagsudgifter	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Håndværkerudgifter (overført)	10.000	10.000	9.243.000	212.000	1.970.000	10.000	30.000	10.000	10.000	34.000	11.539.000
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	0	554.580	0	118.200	0	0	0	0	0	672.780
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	0	1.109.160	0	236.400	0	0	0	0	0	1.345.560
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	10.000	10.000	10.906.740	212.000	2.324.600	10.000	30.000	10.000	10.000	34.000	13.557.340
Samlet sum inkl. moms	12.500	12.500	13.633.425	265.000	2.905.750	12.500	37.500	12.500	12.500	42.500	16.946.675
Omkostninger / m ² / år ekskl. moms	1	1	760	15	162	1	2	1	1	2	944
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m²/år

94,-

Bolig- og erhvervsareal

14.359 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

*Årlige samlede håndværkerudgifter under 250.000,- ekskl. moms tillægges ikke Byggeplads og Uforudsigelige udgifter

Byggesagsomkostninger

Alle priser i bygningsdelskortene er anført som udgifter til håndværkere inkl. materialer, men ekskl. moms. Står I overfor en byggesag eller større renovering, vil vi dog gøre opmærksom på, at der oftest er en del ekstra bygherreudgifter, der skal tages højde for. Dette summeres typisk op i et bygherrebudget.

Man kan som udgangspunkt godt forvente at skulle tillægge udgifter for et sted mellem 25 - 35 % til det budgetterede beløb samt yderligere 25 % til moms.

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

- Håndværkerudgifter
- Rådighedsbeløb til uforudsigelige udgifter
- Byggepladsudgifter
- Teknisk rådgivning
- Miljøscreening
- Administratorhonorar
- Byggetilladelser
- Forsikringer

Generelt om rådgivning og projektforsløb

Skal I i gang med en byggesag eller renovering, anbefaler vi, at I allierer jer med en teknisk rådgiver og gerne så tidligt i forløbet, som muligt. I kan starte med et gratis og uforpligtende møde med SCHØDT, hvor I kan fremlægge jeres tanker, behov og bekymringer. Her vil den uvildige rådgiver ret hurtigt kunne klargøre, hvordan I bedst muligt griber det hele an.

Byggeteknisk rådgivning koster alt efter byggesagens omfang og kompleksitet et sted mellem 10 - 15 % af det budgetterede beløb.

Med SCHØDT som jeres byggetekniske rådgiver vil et indledende projektforsløb se ud, således:

1. Vi starter med et gratis og uforpligtende møde om jeres byggeprojekt og muligheder.
2. Når projektets omfang er defineret, og finansieringen er drøftet igennem, kan vi lægge et realistisk budget for renoveringsprojektet. Det samler vi i et notat, som danner grundlag for projektet og generalforsamlingen.
3. I får notatet og kan drøfte det på et beboermøde, samt tage det til afstemning ved en generalforsamling i foreningen. Yder kommunen byfornyelsestilskud til projektforsløbet, er der typisk fastsatte procedurer for forløbet (dette kan SCHØDT også hjælpe jer med).
4. SCHØDT deltager gerne både i beboermøde og generalforsamling, og hvis projektet inklusiv budget godkendes, kan bestyrelsen gå videre i processen. Det er her, vi som jeres tekniske rådgiver for alvor opstarter arbejdet med at udarbejde projektmateriale og indhente konkrete håndværkertilbud m.v.
5. Vi gennemfører renoveringsprojektet og bistår jer hele vejen igennem.

Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Besigtigelse

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp af målinger og 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 m.v.

Alle udvendige bygningsdele, samt indvendige fællesarealer på ejendommen, er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke og eventuelt kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen.

Tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er kun visuelt gennemgået, og der vil deraf blive lagt op til grundigere teknisk undersøgelse, hvor det eventuelt findes nødvendigt.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er baseret på løbende erfaringspriser hos SCHØDT.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til ejendomsejers/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive. MinEjendom og SCHØDT kan ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

Skulle I søge byggeteknisk rådgivning efter afleveret vedligeholdelsesplan, vil vi selvfølgelig være løsningsorienteret og inkludere kendte udgifter i et bygherrebudget.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke — med mindre andet er angivet — vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.v. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke — med mindre andet er angivet — indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilte undersøgelser.

Andet

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

Betingelser og vilkår

Nedenstående betingelser er gældende for alle vedligeholdelsesplaner udarbejdet af SCHØDT i IT-systemet MinEjendom. Betingelserne er også gældende for konsulenten, som har udført vedligeholdelsesplanen, herefter samlet omtalt som ”rådgiveren.”

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand og foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse, samt økonomisk planlægning for ejendommen fremadrettet.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig byggeteknisk rådgivning i forbindelse med gennemførelse af renoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af vedligeholdelses- og renoveringsarbejder på ejendommen.

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og på den baggrund kan rådgiveren udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode.

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

- Tilstandsvurdering på baggrund af byggeteknisk gennemgang af ejendommen
- Grundige beskrivelser af de enkelte bygningsdele
- Forslag til godt vedligehold af bygningsdelene
- 10 års vedligeholdelsesbudget
- Forslag til prioritering af vedligeholdsarbejderne
- Økonomiske overslag på vedligeholdsarbejderne
- Præcisering af akut eller ad hoc vedligehold
- Konkrete forslag til nødvendige handlinger
- Hvis muligt, konkrete forslag til forbedringer

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendigt tilgængelige bygningsdele, der kan besøges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besøgt stikprøvevis alt efter tilgængelighed og relevans.

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.

Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i vedligeholdelsesplanen, med mindre det er udtrykkeligt aftalt skriftligt.

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

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave destruktive 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.

SCHØDT har i øvrigt alle rettigheder til materialet. SCHØDT og rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring og promovering med mindre andet er udtrykkeligt aftalt ved accept af køb af vedligeholdelsesplanen.

Rådgiverens overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på skøn og erfaringspriser, og de skal således ses som vejledende priser. Hverken SCHØDT, MinEjendom eller rådgiveren kan drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. SCHØDT 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 slitage. Vurderingen er alene vejledende og medtager i muligt omfang også vurdering af behov for stillads. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

SCHØDT og rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.