



VEDLIGEHODELSESPLAN



MinEjendom

A/B MATR. 206 NØRREVOLD
Øster Farimagsgade 13 / Ole Suhrs Gade 2
1353 København K

16-03-2017

Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	5
Konklusion	6
Noter til vedligeholdelsesplan	8
Oversigt over bygningsdelskort	9
03 Sokkel mod gaden og gården	10
04 Kælder og fundamenter	11
06 Facade mod gaden	13
07 Facade mod gården	15
08 Brandkamme og skorstene	17
09 Etageadskillelse	19
10 Tagkonstruktion	20
11 Tagrender og nedløb	22
12 Yderdøre	23
13 Vinduer	24
14 Hovedtrappe	26
15 Bagtrappe	28
16 Udvendige trapper	30
17 Tagbelægning	31
18 Afløb	32
19 Vandinstallation	34
20 Varmeanlæg	36
21 El-installationer	38
22 Ventilation	40
25 Portgennemgang	41
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	42
51 MinEjendom.com	43
Tilstandsoversigt	44
Forslag til byggebudget	46
10 års vedligeholdelsesplan	47
Energioptimering	48
Muligheder	49
Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	50
Det videre forløb	52
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	53

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen, der tilhører A/B Matr. 206 Nørrevold Kvarter, er en hjørne-etageejendom fra 1879 med i alt 20 boliger fordelt i to opgange med hver 5 etager. I kælderen er 2 erhvervslejligheder og varmecentral.

Taget er et Københavnertag med belægning af eternitskifer og tagpap. I tagrummet er pulterrum.

Facaden mod gaden er pudset, mens den mod gården er blank mur, der er malet.

Vinduer er af træ, ret nye. Yderdøre er af træ.

Ejendommen har indlagt fjernvarme baseret på vand.

Ejendommens bebyggede areal er 318 m², mens det samlede boligareal er 1.590 m². Erhvervsarealerne er i alt 241 m² og det matrikulære areal er 435 m².

De befæstede arealer omkring ejendommene er dækket med fliser, bro- og chaussésten.

Kilde: Hjemmesiden www.ois.dk. Her er fejlagtigt anført, at tagbelægningen er tegl.

Nedenfor er A/B Matr. 206 Nørrevold's ejendomsoplysninger gældende pr. 16-03-2017:

Ejendomsnummer	669599
Kommunenavn	København
Foreningsnavn	A/B Matr. 206 Nørrevold
Adresse	Øster Farimagsgade 13 / Ole Suhrs Gade 2 1353 København K
Matr. nr.	206 Nørrevold Kvarter
Opført år	1879
Om/tilbygningsår	0001
Grundareal	435
Antal bygninger	1
Bebygget areal	318
Boligareal	1590
Erhvervsareal	241
Kælderareal	318
Etager	5
Andre bygningers areal	0

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 sølbænke, 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 Matr. 206 Nørrevold, er overordnet i god stand; nedenfor er nævnt en række områder, som fokus må rettes mod nu og i de kommende år.

Tagbelægningen på de skrå tagflader er af eternitskifer, som er over 30 år gammel og derfor ifølge gængse forventninger vil være udtjent om få år. Udfra den visuelle inspektion at dømme er belægningen dog i god stand, og det er sandsynligt, at den kan holde mange år endnu, også ud over planperioden.

Den forventede restlevetid for tagpap-taget er også mere end 10 år, måske ca. 15 år.

Foreningen anbefales at have de kommende fornyelser af tagbelægningerne, som er meget kostbare arbejder, in mente, når langtidsbudgettet lægges.

Facaderne – som er puds mod gaden og malet, blank mur mod gården – er i rimelig god stand. Men når vinduerne skal males, og der er sat stillads, vil det være naturligt også at vedligeholde facaderne i nødvendigt omfang.

Tagkonstruktionen er i god stand efter en tidligere grundig gennemgang af tagbelægningen og beskyttelse af træværket mod råd og svamp; tagbelægningen er tæt nu, træværket er tørt og tagrummet vel ventileret. Der er ikke indblæst isolering i etageadskillelsen mellem tagrum og øverste lejligheder – det anbefales, at foreningen overvejer at opgradere ejendommen på dette punkt.

Soklerne er nogenlunde vel vedligeholdt med maling/sokkelasfalt.

Vinduer er forholdsvis nye og i god stand, og der er formentlig mulighed for at skifte ruderne til energiruder. Udvendigt træ skal malerbehandles i planperioden, muligvis to gange.

Yderdørene er i ok stand med behov for snarlig malerbehandling.

Trappestenene på begge sider af bygningen er i god, henholdsvis nogenlunde god stand, mens den ene nedgang til gennemgangen trænger til reparation.

Faldstammerne er skiftet ud til nye for ca. 25 år siden, og restlevetiden er derfor langt ud over planperioden.

Fortrappeopgangene er i ganske pæn stand i malingen på lofter, vægge og træværk, men gulvbelægningen af linoleum er mange steder meget slidt og anbefales fornyet.

Bagtrappeopgangene er i moderat stand på vægge, træværk og lofter. Gulve og trin i forbavsende god stand, alderen taget i betragtning, idet trinnene ikke er slidt så hule, som det ellers ofte ses. Det anbefales at trinnene fortsat lakeres så hyppigt, at der altid er et dække (slidlag) af lak ovenpå træet.

I begge opgangstyper kan belysningen opgraderes ved, at der sættes lamper med automatisk tænd-sluk funktion op, gerne suppleret med, at ledningerne lægges ind i væggen. Opgraderingen kan naturligt udføres ifm., at opgangene sættes i stand overalt.

Belægninger omkring ejendommen forvaltes af kommunen (fortov) og gårdlauget (gården), hvorfor de ikke omtales yderligere i rapporten.

Varmecentralen fungerer tilfredsstillende, og nyere mærkesedler indikerer, at den regelmæssige afkalkning af beholderen medudskiftning af anoder samt vedligehold af øvrigeenheder finder sted. Det er uklart, om der slammes ud, dog.

Fordelingen af varme i centralvarmeanlægget fungerer ikke tilfredsstillende, og det anbefales at hidkalde ingeniør med viden om dette særlige område for at løse problemerne. Samtidig kan anlægges justeres optimalt i lyset af, at HOFOR udbetaler en årlig bonus, hvis afkølingen er særlig god.

Det anbefales, at foreningen undersøger mulighederne for at installere et spædevandsanlæg, som vil spare foreningen for ulemper i form af ventiler, som sidder fast pga. kalk, og at radiatorerne rustes indvendigt.

Installationer for forsyning med varmt og koldt vand er i god stand.

Det anbefales at bede en autoriseret el-installatør gennemgå ejendommens fælles el-installationer og udarbejde en rapport om evt. nødvendige og mulige opgraderinger. Én af optionerne vil være at føre forsyningsledninger til 380 Volt frem til 4. sal i begge opgange.

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
03 Sokkel mod gaden og gården	28-02-2017
04 Kælder og fundamenter	28-02-2017
06 Facade mod gaden	24-02-2017
07 Facade mod gården	24-02-2017
08 Brandkamme og skorstene	28-02-2017
09 Etageadskillelse	24-02-2017
10 Tagkonstruktion	24-02-2017
11 Tagrender og nedløb	24-02-2017
12 Yderdøre	24-02-2017
13 Vinduer	24-02-2017
14 Hovedtrappe	24-02-2017
15 Bagtrappe	24-02-2017
16 Udvendige trapper	24-02-2017
17 Tagbelægning	24-02-2017
18 Afløb	24-02-2017
19 Vandinstallation	24-02-2017
20 Varmeanlæg	24-02-2017
21 El-installationer	24-02-2017
22 Ventilation	24-02-2017
25 Portgennemgang	24-02-2017
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	24-02-2017
51 MinEjendom.com	24-02-2017

Bygningsdelskort

03 Sokkel mod gaden og gården

Dato / registrering
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads

28-02-2017

Nej

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

Omfang	Ud fra alderen at dømme [opførelse 1879] har bygningen har murede fundamenter. Sådanne virker som væger i den fugtige jord dvs., at evt. jordfugt suges op i murværket og kommer til sokkelpudsen indefra. En del af den evt. fugt kan fordampe ud i kælderen, hvis væggene er malet med diffusionsåben maling. Dette reducerer den mængde fugt, som trænger ud i sokkelpudsen indefra. Sokkelpuds er ført lige til eller under terræn og er i god stand, kun enkelte steder er mindre afskallinger/revner. Soklen er pudset og malet sort, og denne tilstand anbefales opretholdt efter behov. Husk at skylle evt. vejsalt af soklen før maling.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Maling af sokkelpuds gadeside	43	lbm	kr. 200,00	kr. 8.600,00
Maling af sokkelpuds gårdside	22	lbm	kr. 200,00	kr. 4.400,00
Sum				kr. 13.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

5-10 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2024

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

04 Kælder og fundamenter

Dato / registrering

28-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	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. 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. 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. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp.

Omfang	Ud fra bygningens opførelsesår [1879] at dømme er fundamentet muret op af mursten. Der er såvidt vides ikke senere lagt omfangsdræn. Denne konstruktion indbyder til fugt i fundamenterne, idet murstene suger fugt til sig. Dette ses i den indvendige skillevæg i den nederste del af opgangen, hvor der også er målt for højt indhold af fugt i gericht omkring døren. Andelshaveren til kælderlejlighederne, som benyttes til forretning, har kun oplyst om sporadiske fugtgener; dette kan have to årsager: 1. Området er ikke særlig fugtigt i jorden, hvilket kan tilskrives terrænkoten, de lokale jordlags beskaffenhed og god afvanding til kloak fra de befæstede overflader på begge sider af bygningen og i området som helhed. 2. Kælderen er altid opvarmet om vinteren, hvilket holder temperaturen i fundamentet så høj, at fugten i fundamenterne kan fordampe ud i kælderrummene, hvis malingen er diffusionsåben. Alt i alt behøver man ikke gøre noget, med mindre situationen udvikler sig og giver anledning til gener. Der er ikke oplyst om fugt i væggene i stueetagen. Note: Der var ikke adgang til kælderlejlighederne/forretningen, hvorfor ovenstående er baseret på iagttagelser alene i trappeopgang og varmecentral, oplysninger fra foreningen og generelt kendskab til bygninger af den aktuelle type og alder i København.
--------	--

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

Prioritering	
Arbejdet anbefales udført første gang	2017
Driftsoplysninger	
Forventet levetid	60-100 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	25 år
Første vedligehold	2042

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

06 Facade mod gaden

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	En pudset facade gennemgås for revner, afskalninger, fugtpåvirkninger og algebegroninger. Blankt murværk gennemgås for manglende mørtelfuger, revner, afskalninger, fugtpåvirkninger og algebegroninger. Fuger i murværket opretholdes og fornys, hvor huller eller revner er opstået. Årsagen til huller og revner klarlægges og skaderne reparerer om muligt således, at gentagne reparationer ikke bliver aktuelle. Evt. forvitrede mursten skiftes ud. Evt. bobler i overfladen på malet puds kan skyldes, at malingen ikke er diffusionsåben. Generelt: Fuger omkring vinduer og døre skal være fleksible, intakte og slutte tæt i alle hjørner. 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. Det er vigtigt at udbedre evt. revner i gesimser og sålbænke for, at underliggende facademur ikke opfugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. 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.

Omfang	Facade mod gaden fremstår med malet kvaderpuds på underfacade og malet jævn puds på overfacade. Facaden er renoveret for få år siden og standen er god. Dog er overfladen på den øverste gesims skallet af i et omfang, som kræver snarlig udbedring, f.eks. ifm. malerbehandling af vinduerne. Også sålebænkene er visse steder skallet af og må udbedres. I budgettet er forudsat, at facaden sættes i stand fra stillads, som er oppe for vedligehold af vinduer.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af afskalninger på gesimser og sålbænke, skønnet beløb. Ekskl. stillads	1	stk.	kr. 25.000,00	kr. 25.000,00
Sum				kr. 25.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-25 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år

Første vedligehold

2029

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

07 Facade mod gården

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
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 opfugtes, 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 mv. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys..

Omfang	Facade mod gården fremstår i blank mur, som er malet for en del år siden. Fugerne er de originale med pletvise reparationer, og der er begyndende "musetrapperevner" under enkelte vinduer. Sålbænkene er af mursten i rimelig god stand, men mange er groet til med alger, hvilket medvirker til hurtig nedbrydning af malingen. Derfor anbefales at rense alle sålbænke, som har algebegroninger, med et algemiddel. Dette arbejde er meget velegnet som frivilligt fællesarbejde og er derfor ikke prissat. Vær obs. på, at algemidlet skal virke et par dage, før algerne kan skrubbet af. Efter rensning males sålbænkene på ny. Af æstetiske årsager vil det være passende at friske facaden op med en ny malerbehandling indenfor en kortere årrække. Arbejdet udføres mest praktisk samtidig med, at vinduerne males, fordi stilladset da kan bruges til begge dele. Et alternativ er at fjerne malingen, hvorefter facaden vil fremstå i samme stil som de øvrige facader i gårdrummet. Hvis malingen fjernes, skal det ske på en meget skånsom måde for, at man ikke kommer til at beskadige fugerne og det allerøverste lag ["brandhuden"] på murstenene.
--------	--

Materialer				
Udførelse				
Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Maling af udvendig facade, ekskl. stillads	350	m²	kr. 200,00	kr. 70.000,00
Sum				kr. 70.000,00

Prioritering	
Arbejdet anbefales udført første gang	2020
Driftsoplysninger	
Forventet levetid	10-20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	15 år
Første vedligehold	2035

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

08 Brandkamme og skorstene

Dato / registrering

28-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Skorstene og brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og afdækninger, som sidder løst eller er faldet af. Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renseløkke, om der er løbesod.

Omfang	Brandkammene fremstår med grå puds belagt med afdækningsstegl på toppen; kammene er i god stand, der er kun enkelte afskalninger af puds. Der er zinkinddækninger mellem brandkamme og belægning af tagpap. Inddækningerne er i god stand. Mod de skrå flader er ingen inddækning, hvorfor disse områder må inspiceres omhyggeligt mindst én gang årligt. Puds, der er skallet af, reparerer ved lejlighed indenfor de næste par år. OBS: Hvis en afdækningssten falder af, skal den gerne hurtigt sættes på plads igen, idet muren ikke har godt af at blive gennemblødt i regnvejr. Skorstene er i moderat god stand. Ved besigtigelsen er ikke iagttaget egentlige skader, men vandskuringen på overfladerne er tynd eller helt væk, hvilket betyder, at murværket er sårbart overfor fugtskader. Vandskuringen må genetableres ved snarlig lejlighed. OBS. Ved reparationer af brandkamme og skorstene kan evt. benyttes erhvervsklatrere isf. at øge stilladshøjden. Benyt rådgiver til at vælge den optimale løsning.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af brandkamme, ekskl. stillads	2	stk.	kr. 5.000,00	kr. 10.000,00
Ny vandskuring el. lign. af skorstene, ekskl. stillads	8	stk.	kr. 2.500,00	kr. 20.000,00
Ekstra stillads ovenpå vinduesstillads, op og ned	200	kvm	kr. 200,00	kr. 40.000,00
Ekstra stillads ovenpå vinduesstillads, dagleje 8 dage	200	kvm	kr. 10,00	kr. 2.000,00
Sum				kr. 72.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2029

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

09 Etageadskillelse

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

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

Omfang	Etageadskillensen mellem kælder og stueetage er kun besigtiget fra et lille areal (opgang og varmecentral), men ud fra bygningens alder og øvrige konstruktion er der stor sandsynlighed for, at den er udført i bjælkelagskonstruktion med pudset underside. Der er ifølge det oplyste ikke indblæst isolering i denne etageadskillelse, og så længe kælderrummene er opvarmede som nu, er der ikke grund til at isolere. Etageadskillelsen mellem 4. sals lejligheder og loftrum er ikke isoleret. Det anbefales at overveje at blæse granulat af mineraluld (eller alternative materialer: Papir, træ) ind i denne etageadskillelse snarest belejligt for at reducere varmeregnen i de øverste lejligheder.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Isolering af etageadskillelse mellem 4. sal og loftrum	318	kvm	kr. 150,00	kr. 47.700,00
Sum				kr. 47.700,00

Prioritering

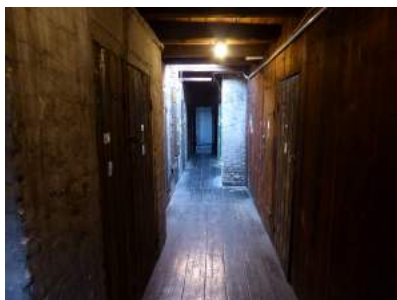
Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	60-100 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

10 Tagkonstruktion

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Tagkonstruktion gennemgås årligt for synlige utætheder eller 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 frostsprængninger 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.
Omfang	Tagkonstruktionen er opbygget som et københavertag med synlige spær over pulterrum og tørrelofter. Tagkonstruktion er i oprindelig stand, men der er visse steder - især i loftet - hvide saltudtræk og aftegninger efter fugtpåvirkninger. Enkelte steder er konstruktionen skiftet ud med nyt træ. Det er oplyst, at taget for nogle år siden blev gjort tæt og tagkonstruktionen behandlet med svampedræbende middel. De fleste af tagvinduerne er skiftet til nye ifm. tætningen af taget. Fugtprocenten i træværket blev målt i flere steder, og måleværdierne (17% og derunder) er ikke foruroligende. På udvalgte steder, hvor der er tydelige hvide aftegninger, blev fugtprocenten også målt tilfredsstillende lav, dvs. taget er ikke mere utæt de udvalgte steder. Der var ikke tegn på utætheder andre steder, som blev set under besigtigelsen, dvs. fællesarealer og 2 pulterrum. Mange pulterrum er ikke besigtiget. Ved besigtigelsen var luften på tørreloftet frisk, og der er god udluftning ved tagfoden. I lyset af tagbelægningens høje alder og historie (flere utætheder) må foreningen lade taget inspicere årligt for utætheder og opfugtede områder under tagbelægning. Husk alle pulterrum! Andelshavere på 4. sal må opfordres til omgående at melde om evt. misfarvninger i loftet, idet misfarvningen kan hidrøre fra en utæthed i taget.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Inspektion af tagrum ved rådgiver	3	timer	kr. 1.000,00	kr. 3.000,00
Sum				kr. 3.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid

50-100 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

1 år

Første vedligehold

2019

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

11 Tagrender og nedløb

Dato / registrering

24-02-2017

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 metal (zink eller stål) og i udmærket stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr, men der er ikke synlige tegn på utætheder i form af skjolder på facaderne. Der er afsat et mindre beløb til ad hoc vedligehold, f.eks. efter hærværk. Kinnekullerender på gadesiden har alle fald mod vej.

Materialer

Udførelse

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-30 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2023

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

12 Yderdøre

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og, om det er nedbrudt af råd. Dette gælder også bundstykket. Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring. Tætningslister skal være hele, elastiske og sidde korrekt placeret i dørkarmen. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Omfang	Alle yderdøre er udført i træ. Mod gaden er dørene de oprindelige, og de er i forholdsvis god stand, især alderen taget i betragtning. Ved fortsat god vedligeholdelse - først og fremmest regelmæssig og omhyggelig malerbehandling - kan de holde i mange år endnu. Yderdøre på gårdfacaden er af nyere dato, og malingen sprækker flere steder. Dvs. malerbehandling i 2017 er at anbefale. Man må forinden behandle de udsatte steder med svampedræbende middel, som trænger ind igennem sprækkerne i malingen. Låse, greb og besætning bærer præg af års slid og er i moderat god stand. De udsatte bundstykker er fugtige og skal mættes med beskyttende olie med regelmæssige mellemrum for at pleje træet. Opgaven er velegnet som fællesarbejde og derfor ikke prissat. Husk at rense bundstykket for snavs og alger først. Kælderdøre mod gaden, som sidder beskyttet mod vejrliget, er i nogenlunde god stand - omend de trænger til malerbehandling.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malerbehandling af døre mod gårdside	2	stk.	kr. 2.500,00	kr. 5.000,00
Malerbehandling af døre mod gade	6	stk.	kr. 3.500,00	kr. 21.000,00
Sum				kr. 26.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

6 år

Første vedligehold

2024

Fotoregistrering

Bygningsdelskort

13 Vinduer

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	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 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 da 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. Det anbefales at budgettere overslagsmæssigt med malerbehandling af samtlige 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	Vinduerne mod gården er trævinduer fra 2007. Vinduerne mod gaden er trævinduer fra 1998, malet i 2007. Begge sider trænger til malerbehandling om få år efter konkret vurdering og inden, de sprækker i malingen, jvf. ovenfor. Vinduerne er udført med termoruder og bundliste i aluminium/kunststof og øvrige glaslister i træ. Det er usikkert, om ruderne er energiruder - det er ikke anført med bogstaver på nogle af dem og en afklaring kræver derfor en yderligere undersøgelse. De lodrette glaslister slutter for tæt på bundglaslisterne og har begyndende fugtskader for neden; yderligere nedbrud kan hindres ved pensling med svampedræbende olie. Opgaven er velegnet som fællesarbejde og derfor ikke prissat. Karmtræ og vinduesrammer virker overordnet i god stand. Fugerne ligeså på begge sider af bygningen. Det anbefales at få en rådgiver til at afklare rudernes beskaffenhed og om nødvendigt afdække, hvorvidt det er rentabelt at skifte eventuelle almindelige termoruder til energiruder enten snarest muligt (dvs. indefra) eller ifm. næste malerbehandling (dvs. fra stillads). Se mere på f.eks. http://www.termoruder.dk/vaerd-at-vide-om-termoruder.html.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malerbehandling vinduer i gadesiden	141	stk.	kr. 2.000,00	kr. 282.000,00
Stillads gadesiden, op og ned	630	kvm	kr. 200,00	kr. 126.000,00
Stillads gadesiden, leje i 20 dage	630	kvm	kr. 35,00	kr. 22.050,00
Malerbehandling af 3 fags vinduer i gårdsiden	18	stk.	kr. 2.500,00	kr. 45.000,00
Malerbehandling af 2 fags vinduer i gårdsiden	22	stk.	kr. 2.000,00	kr. 44.000,00
Malerbehandling af 1 fags vinduer i gårdsiden	28	stk.	kr. 1.500,00	kr. 42.000,00
Stillads gårdsiden, op og ned	330	kvm	kr. 200,00	kr. 66.000,00

Stillads gårdsiden, leje i 12 dage	330	kvm	kr. 20,00	kr. 6.600,00
Sum				kr. 633.650,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2018

Driftsoplysninger

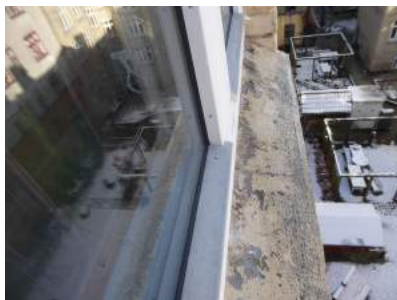
Forventet levetid 20-50 år

Eftersynsinterval 2 år

Vedligeholdelsesinterval 7 år

Første vedligehold 2025

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

14 Hovedtrappe

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb. Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder. Det kontrolleres, at trappeværn, rækværk og gelænder er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trappe eftergås for nedslidt lakering, løse forkanter og nedslidte trin. Evt. belægninger ved indgang og på trin og reposer eftergås for revner eller huller. 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. 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..

Omfang	I de to trappeopgange er vægge, lofter og træværk - dvs. vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. - i nogenlunde god stand og forudsættes at holde pænt ud over planperioden. Derimod er gulvbelægningen af linoleum på trappernes øvre dele slidt fuldstændig ned, og udskiftning anbefales snarest muligt. På de nederste dele af trapperne er linoleum i god stand, fordi den er skiftet for nogle år siden. Men den er snavset, hvilket tyder på utilstrækkelig løbende pleje. Trin er rettet op og belagt med linoleum med forkanter af messinglister. Døre til lejligheder er i registrerede lejligheder brandsikrede og malermæssigt i nogenlunde god stand. Ved enkelte hovedtrappevinduer er rækværk gået løst. Det skal gøres fast af sikkerhedshensyn. Det kan overvejes at lægge ledninger til trappebelysning skjult ifm. en kommende istandsættelse af trapperummet, tillige installeres bevægelsescensorer på trappebelysningen. OBS: Linoleumsbelægningens levetid er meget afhængig af, om den løbende pleje udføres med sæbe af korrekt sammensætning eller ej.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Fornyelse af belægning af linoleum på 2/3 af arealet	2	opgange	kr. 40.000,00	kr. 80.000,00
Sum				kr. 80.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-50 år

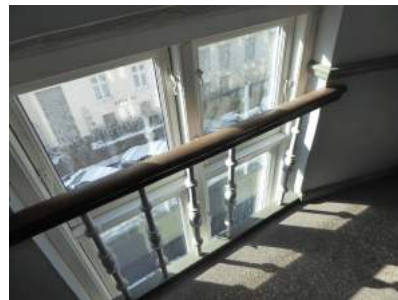
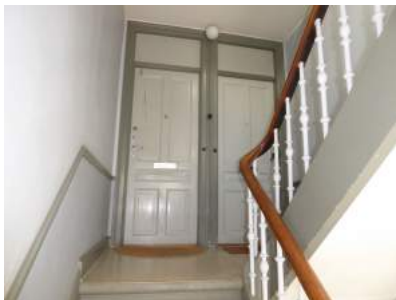
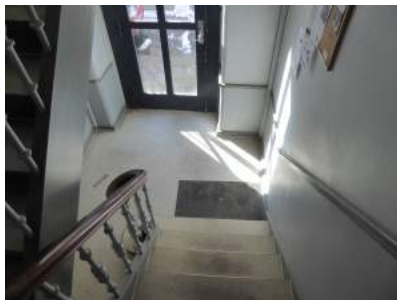
Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

20 år

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

15 Bagtrappe

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb. Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op. Det kontrolleres, om trappeværn, rækværk og gelænder er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trappetrin eftergås for løse forkanter, nedslidte trin og nedslidt lakering. Evt. belægning ved indgang, på reposer og trin eftergås for revner, huller og almindelig vedligehold. 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. Trappeopgange skal være fri for effekter og affald for at hindre brandsmitte, ligesom der kan være en sikkerhedsrisiko ved blokering af flugtveje. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder i vandinstallationer eller fugtig ydervæg.
Omfang	Bagtrapper er generelt slidt ned og trænger til istandsættelse overalt: Maling afskaller på væggene. Puds på underløb og loft er revnet og afskallet flere steder. Vanger, stødtrin, balustre, håndlister, vinduesplader m.m. er slidt og ramponeret, og omkring vinduerne er tydelige spor i væggene efter, at vinduerne er skiftet ud. Der er typiske sætningsrevner over døre til enkelte lejligheder. Ved trappeløb i kælder og i stueplan er udtræk i pudsen på vægge pga. fugt, som suges op nedefra. I forbindelse med, at opgangen sættes i stand, foreslås, at ledningerne lægges ind i væggen. Pærerne i lamperne kan skiftes til energipærer for at spare strøm, og med samme sigte kan der etableres bevægelsescensor på trappebelysning, nu eller ifm. istandsættelsen. Døre til lejligheder er i registrerede lejligheder brandsikrede. Trin er i moderat god stand, men nogle steder er træet blottet, hvilket er meget uheldigt. Træet skal altid være dækket af et slidlag af lak, da træet ellers slides væk, og denne skade kan ikke rettes op igen. Lakering af bagtrapper er velegnet som fællesarbejde. Ved måling af fugtindhold i træet i trappevangen ved betongulvet blev ikke konstateret forhøjet værdi. Men ganske uventet måles stærkt forhøjede værdier gulvet i gerichtet ud for en dør nederst i nr. 13. Der er risiko for udvikling af råd og svamp. Det anbefales at måle udviklingen over en periode og drøfte situationen med en rådgiver. Samlet er der så mange tekniske forhold at tage stilling til ved en kommende istandsættelse, at det anbefales at inddrage en rådgiver i starten af processen for at skabe et samlet overblik over ønsker og muligheder i et videre forløb. Der er registreret opmagasinering flere steder på bagtrapperne, og da disse fungerer som flugtveje, skal de henstillede sager ubetinget fjernes.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Istandsættelse maler, murer, elektriker	2	trapper	kr. 100.000,00	kr. 200.000,00
Rådgivning fra start og evt. videre forløb. Beløb afhængig af omfang	10	timer	kr. 1.000,00	kr. 10.000,00
Sum				kr. 210.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

40-60 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

15 år

Første vedligehold

2032

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

16 Udvendige trapper

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Udvendige trapper efterses årligt for brud og svigt på vanger, trin eller flader. Bund renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb. Afdækninger skal sidde fast. 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.
Omfang	Udvendige trappetrin på gadesiden er udført i granit og i god stand, bortset fra i kældernedgangen på hjørnet, hvor fugerne i den vandrette overflade er væk. Trappetrin til bagtrappedøre er udført i beton eller beton/mursten, som efterfølgende er pudset (kan ikke ses udefra). I overfladen af trappen ud for nr. 2 er udtræk efter alkali-kisel reaktioner, og på et tidspunkt vil pudsen falde af. Man kan forsinke processen ved at undlade at benytte tø-salt om vinteren og gøre trappen lidt kønnere nu ved at vaske de hvide aftegninger væk. I overfladen af trappen ud for nr. 13 er algevækst, som kan fjernes med algemiddel - f.eks. som fællesarbejde. Algerne holder på fugt, som øger hastigheden, hvormed overfladen nedbrydes. Derfor er afsat et skønnet beløb til istandsættelse.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af overfladen på trappesten i gårdsiden, nr. 2.	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 5.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2024

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15 år

Eftersynsinterval

5 år

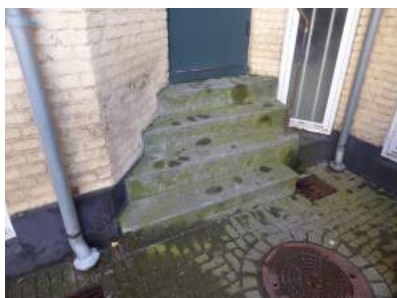
Vedligeholdelsesinterval

15 år

Første vedligehold

2039

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

17 Tagbelægning

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Tagdækningen gennemgås for utætheder, og at områder af belægningen hverken er porøse, revnet, sidder løst eller har løftet sig. Inddækninger og tagbelægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger. Tagrender og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.

Omfang	Tagkonstruktionen er udført som Københavnertag med tagbelægning af eternitskiffer og tagpap. Eternitskiffer belægningen oplyses af være ca. 30 år gammelt, hvilket er tæt på den normale levetid. Ud fra en visuel bedømmelse vurderes imidlertid, at tagbelægningen let kan holde tæt mere end 10 år fremover, dvs. ud over planperioden. Spinkelskruerne er skiftet til nye i 2015, da de oprindelige pakninger var mørnet væk. Tagvinduer er for de flestes vedkommende fornyet ifm. en gennemgang af tagbelægningen i 2015. Vinduerne er med jernramme og i god stand. Der er ikke registreret utætheder i belægningen af tagpap, som ud fra en visuel bedømmelse også kan holde mere end 10 år. Derefter må dog forventes, at udskiftning vil være nært forestående. Ovenstående med forbehold, da lagttagelserne er stikprøvevis - og tag i pulterrum er ikke set. Det anbefales at tage højde for udskiftning af tagbelægning om 10-20 år - der er tale om et kostbart arbejde, som det er økonomisk fordelagtigt at udføre samtidig med, at der er stillads i anden anledning. Note: På hjemmesiden www.ois.dk er fejlagtigt anført, at tagbelægningen er tegl.
--------	--

Materialer

Udførelse

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

11-20 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2022

Fotoregistrering

Bygningsdelskort

18 Afløb

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2024

Driftsoplysninger

Forventet levetid

40-60 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2029

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

19 Vandinstallation

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Vandinstallationer eftergås for tæring, og det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke 'løber'. Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (f.eks. fittings af messing i en installation af jern- eller kobber) kan forårsage galvanisk tæring, og derved bliver installationen utæt. 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. Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og - for koldtvarmrør - for, at der ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.
Omfang	Vandinstallationen er besigtiget i tre lejligheder og i kælderen. 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 vedligehold af bygningen. 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. Der er ikke individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen. Se imidlertid § 6 i "Målerbekendtgørelsen": https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=163405. Kontakt evt. rådgiver for den nærmere vurdering. Varmtvandsbeholderen er fra 1983 og i ok stand. Temperaturen øverst var 58 grader, som er ok. Det vil være god skik at male hessian-dækket på beholderen for at gøre det lettere at holde rent og mere robust mod stød. Der er ikke grund til at formode, at beholderen går itu trods den høje alder (34 år), såfremt den årlige service opretholdes. Der mangler et termometer i en messingholder på et rør. Det tilrådes at købe et nyt termometer til holderen således, at servicepersonalet har adgang til de relevante temperaturmålinger. Der hænger mærkesedler, hvorefter beholderen for nylig ser ud til at være rensset for kalk mv. af VVS-installatør. Der ligger en serviceaftale herom. Aftalen omfatter også, hvilket er en god idé, at veksleren for centralvarmeanlægget renses med mellemrum. Men det er uklart, om varmvandsbeholderen slammes ud med korte intervaller, som er "best practice".

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Serviceaftale på rensning af varmtvandsbeholder, udskiftning af anoder, rensning af veksler i centralvarmeanlæg med videre	1	stk.	kr. 13.000,00	kr. 13.000,00
Ad hoc vedligeholdelse af stigestreng	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Ad hoc vedligeholdelse af stigestreng	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 23.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-30 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

1 år

Første vedligehold

2018

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

20 Varmeanlæg

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring 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 skunktrum. Det kan dog være en fordel at varme lidt i en fugtbelastet kælder aht. risikoen for skimmelvækst på organiske materialer i pulterrum mv. Bygningsejeren kan med fordel købe et præcisionstermometer for med regelmæssige mellemrum, f.eks. årligt, at kalibrere termometrene i varmecentralen således, at servicepersonel kan stole på dem. Varmtvandsbeholderen skal renses med regelmæssige mellemrum, det tilhørende anlæg til katodisk beskyttelse skal kontrolleres og efterses, og hvor det er aktuelt, skal anoderne fornyes. Det anbefales at tegne en serviceaftale herom. Denne aftale kobles gerne sammen med en serviceaftale om regelmæssige rensning af varmeveksleren til centralvarmeanlægget..
Omfang	Der er etableret fjernvarme i bygningen. Anlægget er et lukket to-strengsanlæg, der er ca. 25 år gammelt. Der er ikke viden om egentlige fejl og utætheder, men det oplyses, at anlægget ikke virker optimalt. Rådgiver kan henvise til ingeniør med specialviden, der kan gennemgå anlægget og bringe det til at fungere, som det skal. Iht. den seneste årsopgørelse fra HOFOR er afkølingen tæt på grænsen for, at foreningen skal betale straf for dårlig afkøling. Specialisten kan tillige vurdere, om det er muligt at afkøle mere. En evt. justering skal foregå i varmesæsonen, dvs. mens anlægget er i drift. Det anbefales at undersøge mulighederne for at installere et spædevandsanlæg på varmeanlægget. Hermed kan foreningen efter aftale hente vand fra fjernvarmeværkets rørsystem til eget anlæg, gratis. Fjernvarmeværkets vand er fattigt på ilt og kalken i vandet er ionbyttet. Ved at spæde eget anlæg med værkets vand opnår foreningen, at eget anlæg ikke fortsat ruste indvendigt, og at ventilerne ikke i samme omfang som før sætter sig fast. Også dette kan specialisten hjælpe med. Vedr. rensning af varmeveksleren for centralvarmeanlægget - se bygningsdelskort nr. 19 Vandinstallation. Der er indsat beløb til ad hoc småreparationer eller -opgraderinger af centralvarmeanlægget.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Rådgiver med specialviden, justering af varmeanlæg. Skøn	10	timer	kr. 1.000,00	kr. 10.000,00
Sum				kr. 10.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

21 El-installationer

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

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

Omfang	De fælles el-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er oplyst om fejl. Telefonanlæg ved hoveddøre er ca. 10 år gammelt, i god stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Men foreningen må forudse, at anlægget ad åre kan blive vanskeligt at vedligeholde, alene pga. mangel på reservedele. Foreningen anbefales at få lavet et el-eftersyn, udført af autoriseret el-installatør, af de fælles installationer ca. hvert 10. år. Foreningen overvejer at få lagt 380 Volt ind i begge opgange til forsyning af køkkener til og med 5. sal, og en skønnet pris er indsat nedenfor. En realistisk pris kan indhentes ifm. el-eftersynet. Udgifter til evt. øvrige ændringer, som måtte følge af eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i rapporten. Ved at indføre automatisk tænd-sluk anlæg for lys på fællesarealer overalt i ejendommen, kombineret med sparepærer, kan energiforbruget til lys minimeres.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
380 V elforsyning til og med 5. sal. Skønnet pris	2	opgange	kr. 20.000,00	kr. 40.000,00
El-eftersyn	1	stk.	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00
Sum				kr. 48.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2027

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

22 Ventilation

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Ventilationskanaler og åbninger hertil efterses jævnligt for tilstopning.

Det anbefales at få rensset aftrækskanalerne med [mange] års mellemrum. Der er firmaer, som er specialister i dette arbejde.

Omfang

Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk gennem kanaler med udkast over tag.

Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum.

Det anbefales at overveje at installere fælles, mekanisk ventilationsanlæg i tagrum. Derved bliver konstant aftræk fra køkken og bad, hvilket vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen.

For år siden er ventilationskanalerne rensset, hvilket ses af tildækkede renehuller i kanalerne i tagrummet. Der er budgetteret med en ny rensning indenfor planperioden - om det skal udføres må bero på en konkret vurdering om nogle år.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Rensning af ventilationskanaler, køkken og bad	4	sæt	kr. 3.500,00	kr. 14.000,00
Sum				kr. 14.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2025

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-50 år

Eftersynsinterval

3 år

Vedligeholdelsesinterval

15 år

Første vedligehold

2040

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

25 Portgennemgang

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

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 pæn stand. Det er en rigtig god løsning af have fliser på væggene, idet pudsoverflader i disse områder ofte skaller af pga. fugt, som suges op fra jorden længere nede. Væggene trænger til rengøring, som er velegnet som fællesarbejde og derfor ikke prissættes. På trappen mod gaden er køre-skråningen til cykler defekt på det øverste stykke og skal repareres af murer. Om nogle år trænger gennemgangen til malerbehandling, og der er afsat beløb hertil i 2022 (se budgetskemaet).
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af cykel-køreskråning på trappe	1	stk.	kr. 4.000,00	kr. 4.000,00
Sum				kr. 4.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2022

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Dato / registrering

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Omfang	Nærværende vedligeholdelsesplan med tilstandsvurdering er et dynamisk dokument, som anvendes i arbejdet med at vedligeholde ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år. Derudover må ejendommen gennemgås årligt på overordnet niveau for at se, om der er udvikling i revner, opstået mindre skader m.v. Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, justeres vedligeholdelsesplanen i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være aktuelt i forlængelse af renoveringsarbejder. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i bygningsmæssig og økonomisk forstand. På www.MINEJENDOM.dk kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af ejendommens aktuelle tilstand og det tilhørende budget for vedligeholdelse. Note: Vedligeholdelsesplanen giver nye beboere et godt overblik over ejendommens tilstand og de forventede udgifter til vedligeholdelse.
---------------	---

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. 13.000,00	kr. 13.000,00
Sum				kr. 13.000,00

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

24-02-2017

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Omfang	Med en denne vedligeholdelsesplan fra SCHØDT får I samtidig alle jeres vedligeholdelsesinformationer digitalt. Det sker ved, at jeres vedligeholdelsesplan er tilgængelig i MinEjendom.dk. Log ind på www.MinEjendom.dk og opret jer som bruger, det er gratis. Der kan I se jeres vedligeholdelsesplan, rette i budgettet, gemme dokumenter, kontaktpersoner og meget mere. Hvis I ønsker et uforpligtende håndværkertilbud på jeres renoveringsopgaver, kan det også gøres med få klik på MinEjendom.dk eller ved at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail 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 hvis I ønsker at høre mere om vores vedligeholdelsesaftale. Se mere på www.vedligehold360.dk
------------------	--

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2017
---------------------------------------	------

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første vedligehold
03 Sokkel mod gaden og gården	 Middel	2024
04 Kælder og fundamenter	 Middel	2042
06 Facade mod gaden	 Middel	2029
07 Facade mod gården	 Mindre god	2035
08 Brandkamme og skorstene	 Middel	2029
09 Etageadskillelse	 Mindre god	2027
10 Tagkonstruktion	 Middel	2019
11 Tagrender og nedløb	 Meget god	2023
12 Yderdøre	 Middel	2024
13 Vinduer	 Middel	2025
14 Hovedtrappe	 Kritisk	2037
15 Bagtrappe	 Mindre god	2032
16 Udvendige trapper	 Mindre god	2039
17 Tagbelægning	 Middel	2022
18 Afløb	 Middel	2029
19 Vandinstallation	 Middel	2018
20 Varmeanlæg	 Middel	2019
21 El-installationer	 Middel	2027
22 Ventilation	 Middel	2040
25 Portgennemgang	 Middel	2022

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 A/B Matr. 206 Nørrevold

04	V	Kælder og fundamenter	kr. 0,00
09	V	Etageadskillelse	kr. 47.700,00
14	V	Hovedtrappe	kr. 80.000,00
15	V	Bagtrappe	kr. 210.000,00
17	V	Tagbelægning	kr. 0,00
19	D	Vandinstallation	kr. 23.000,00
20	D	Varmeanlæg	kr. 10.000,00
21	D	El-installationer	kr. 48.000,00
25	V	Portgennemgang	kr. 4.000,00
51	V	MinEjendom.com	kr. 0,00

Byggesum i alt **kr. 422.700,00**

I alt **kr. 422.700,00**

Moms 25% **kr. 105.675,00**

I alt inkl. moms **kr. 528.375,00**

Udskydes

03	V	Sokkel mod gaden og gården	kr. 13.000,00
06	V	Facade mod gaden	kr. 25.000,00
07	V	Facade mod gården	kr. 70.000,00
08	V	Brandkamme og skorstene	kr. 72.000,00
10	V	Tagkonstruktion	kr. 3.000,00
11	V	Tagrender og nedløb	kr. 0,00
12	V	Yderdøre	kr. 26.000,00
13	V	Vinduer	kr. 633.650,00
16	V	Udvendige trapper	kr. 5.000,00
18	D	Afløb	kr. 25.000,00
22	D	Ventilation	kr. 14.000,00
50	V	Opdatering af vedligeholdelsesplan	kr. 13.000,00

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											
03 Sokkel mod gaden og gården	0	0	13	0	0	0	0	13	0	0	26
04 Kælder og fundamenter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 Facade mod gaden	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	25
07 Facade mod gården	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	70
08 Brandkamme og skorstene	0	0	72	0	0	0	0	0	0	0	72
09 Etageadskillelse	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48
10 Tagkonstruktion	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	27
11 Tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8
12 Yderdøre	0	5	21	0	0	0	0	20	0	0	46
13 Vinduer	0	0	430	204	0	0	0	0	600	0	1.234
14 Hovedtrappe	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
15 Bagtrappe	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210
16 Udvendige trapper	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5
17 Tagbelægning	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5
25 Portgenngang	4	0	0	0	0	7	0	0	0	0	11
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13
51 MinEjendom.com	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse i alt/år	342	8	564	277	3	28	11	41	603	3	1.879
Drifrutiner											
18 Afløb	0	0	0	0	0	5	0	20	0	0	25
19 Vandinstallation	13	13	13	13	18	13	13	13	13	18	140
20 Varmeanlæg	10	0	5	0	5	0	5	0	5	0	30
21 El-installationer	8	40	0	0	0	0	0	0	0	0	48
22 Ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
Drifrutiner i alt/år	31	53	18	13	23	18	18	33	32	18	257
Samlet sum excl. moms	373	61	582	290	26	46	29	74	635	21	2.136
Omkostninger / år incl. moms	466	76	728	362	32	58	36	92	794	26	2.670
Omkostninger pr. m2 / år incl moms oplyst i kr.	254	42	397	198	18	31	20	51	434	14	1.458
Gennemsnit / m2 / år incl. moms	146										

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	Bidrager til energioptimering
03 Sokkel mod gaden og gården	
04 Kælder og fundamenter	
06 Facade mod gaden	
07 Facade mod gården	
08 Brandkamme og skorstene	
09 Etageadskillelse	✓
10 Tagkonstruktion	
11 Tagrender og nedløb	
12 Yderdøre	
13 Vinduer	✓
14 Hovedtrappe	
15 Bagtrappe	✓
16 Udvendige trapper	
17 Tagbelægning	
18 Afløb	
19 Vandinstallation	✓
20 Varmeanlæg	✓
21 El-installationer	✓
22 Ventilation	
25 Portgennemgang	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	✓
51 MinEjendom.com	

Muligheder

Ofte 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.

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 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 endestypisk 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 såvelsom 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 vedligeholdsarbejder 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.