

VEDLIGEHOULDELSPLAN

A/B NY SØNDERHUS



23. Februar 2020

Genereret af SCHØDT A/S - Torben Bo Hansen
ssc@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 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
08 Brandkamme og skorstene	24
10 Tagkonstruktion	25
11 Tagrender og nedløb	27
12 Yderdøre	29
13 Vinduer	31
14 Hovedtrapper	33
15 Bagtrapper	35
16 Udvendige trapper	37
18 Tagbelægning	39
19 Afløb	41
20 Vandinstallation	43
21 Varmeanlæg	45
22 El-installation	47
24 Ventilation	49
25 Altaner	51
26 Øvrige bygninger	53
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	54

10-års vedligeholdelsesbudget for A/B NY SØNDERHUS	55
Byggesagsomkostninger	57
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	58
Betingelser og vilkår	59

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B NY SØNDERHUS

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 endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at ejendommen er i god stand, men at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder. Renoveringsarbejderne vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedrørende ejendommen ligger omkring reparationer af vægge i kælder og kældergulve.

Kælderen er i rimelig god stand, med tegn på opstigende grundfugt i kælderens vægge. Der ses ligeledes enkelte revner i kælderydervægge.

Puds på kældertrapper og støttemure trænger til renovering.

Asfaltbelægning langs gadefacaden trænger til fornyelse, der ses ujævnheder og huller i asfalt.

Tagkonstruktionen og tagbelægningen er i god stand dog ses der løse inddækninger som skal fastgøres.

Trappeopgange er renoveret for nyligt og alle opgange er i god stand.

Ejendommens ventilationsforhold kan med fordel ændres. Der er i tilsete lejligheder alene naturligt aftræk fra badeværelserne, samt friskluftventiler i vinduer og altandøre.

Ejendommens vand-, afløbs- og varmeinstallationer har i kælder dele af ældre dato og trænger til eftersyn, der er dele som skal udskiftes.

Det er oplyst at udskiftninger af faldstammer sker løbende og udførte arbejder er indført i skema.

Vandinstallationer i kælder og stigrør i ejendommen er af ældre dato og dele skal udskiftes indenfor overskuelig tid. Varmtvandsbeholderne i kælder er af ældre dato.

Varmeinstallationer i kælder og stigrør i ejendommen er i rimelig god stand, der er tale om to-strengt anlæg med indirekte fjernvarmeforsyning. Varmeveksler i kælder skønnes i god stand, anlægget er fra 1980'erne.

Det anbefales at oprette serviceaftale vedrørende vedligehold af alle ejendommens VVS-installationer.

Det anbefales at få udført en analyse af fugt- og svampeskader på bygningsdele i hele ejendommen af et godkendt firma for at få et fuldstændigt billede af evt. skjulte skader og for at kunne vurdere eksisterende skaders omfang.

Herudover anbefales en TV-inspektion af ejendommens kloakledninger.

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. 842.024

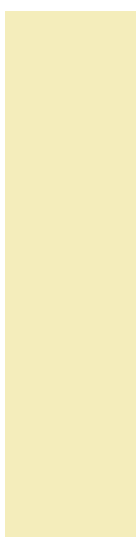


Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
04 Kælder og fundament	16
05 Kældergulv	18
16 Udvendige trapper	37
18 Tagbelægning	39
19 Afløb	41
20 Vandinstallation	43
21 Varmeanlæg	45
22 El-installation	47
24 Ventilation	49
26 Øvrige bygninger	53

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 2.371.850

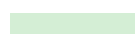


Indeholdte kort:

03 Sokkel	14
06 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
11 Tagrender og nedløb	27
12 Yderdøre	29
13 Vinduer	31
14 Hovedtrapper	33
15 Bagtrapper	35
25 Altaner	51
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	54

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 0



Indeholdte kort:

Guide til det videre forløb

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

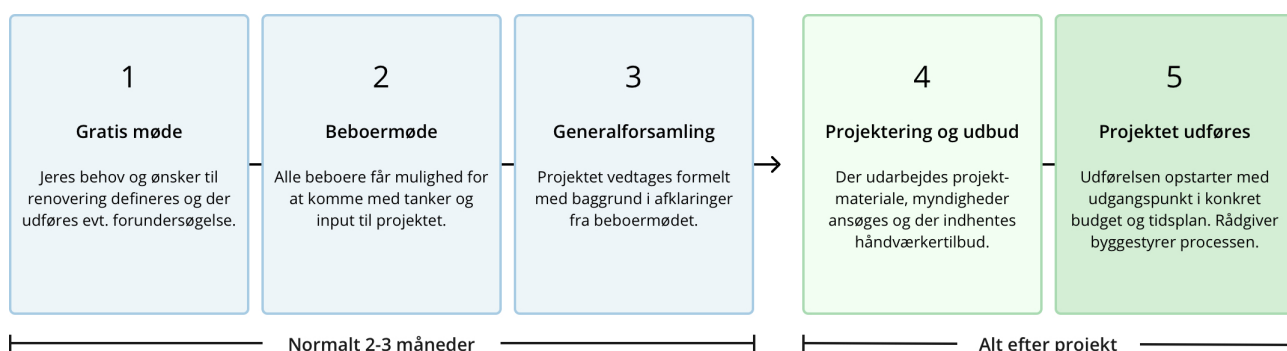
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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 projektforsløb.



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 på Elbagade 6-14, 2300 København S, tilhørende A/B Ny Sønderhus, er én ejendom med samlet 43 boliger fordelt på 5 opgange. Der er løbende gennemført modernisering og ombygninger af flere lejligheder, herunder nyt køkken og bad samt ændringer i indretninger.

Adgang til andelslejlighederne, kælder og tagrum sker gennem 5 trappeopgange fra gaden og gården. Ejendommen er udfyldningsbyggeri mellem bebyggelse i samme højde.

Der er på ejendommen sadeltag med metalprofiltagplader. Tagkonstruktionen fremstår i god stand, der ses skjolder efter periodiske utætheder.

Ejendommen er fuldmuret, ydervægge er murværk med tegl i formur mod gaden. Facaden mod gården er opført i kalksandsten. Ydervægge fremstår i god stand med nyere fuger.

Mod gade er franske altaner og på gårdsiden altaner med støbt bundplade fra opførelsestidspunktet, heromkring er udført nyere værn.

Hoved- og bagtrappedøre er af nyere dato udført i malet træ med termoruder. Kælderdøre er nyere malede udført i træ. Tagvinduer er nyere metalvinduer.

Ejendommens fællesfaciliteter i kælder er; vaske- og tørrerum, pulterrum opbevaring, samt til installationer, herunder fyrrum. Kælder fremstår i insitustøbt beton og murværk med spor efter fugt. Kældertrapper og støttemur er udført i beton med pudslag. Etageadskillelsen over kælder er udført bjælkelag og i insitustøbt beton.

Der er fællesfaciliteter i kælder. Der er adgang til gården gennem på naboejendommens portgennemgang. Der er i gårdrummet overdækning med plasttag og cykelskur i træ med betontagsten.

Stamdata

Kommunenavn	København S
Foreningsnavn	A/B NY SØNDERHUS
Matrikel Nr.	3628
Opførselsår	1933
Om/tilbygningsår	n/a
Bygningsareal	3.080 m ²
Bebygget areal	616 m ²
Boligareal	3.080 m ²
Erhvervsareal	n/a
Kælderareal	593 m ²
Tagareal	n/a
Etager	5
Energimærke er gyldigt til:	2021.04.01

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 **meget god**

Bygningsdelens tilstand vurderes som **acceptabel**

Bygningsdelens tilstand vurderes som **mindre god**

Bygningsdelens tilstand vurderes som **kritisk**

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Acceptabel	1	2021
02 Belægning på gårdsiden	 Meget god	1	2020
03 Sokkel	 Acceptabel	2	2023
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	1	2020
05 Kældergulv	 Acceptabel	1	2020
06 Facade mod gade	 Meget god	2	2023
07 Facade mod gård	 Acceptabel	2	2025
08 Brandkamme og skorstene	 Meget god	3	-
10 Tagkonstruktion	 Meget god	3	-
11 Tagrender og nedløb	 Meget god	2	2023
12 Yderdøre	 Meget god	2	2023
13 Vinduer	 Meget god	2	2024
14 Hovedtrapper	 Acceptabel	2	2024
15 Bagtrapper	 Acceptabel	2	2024
16 Udvendige trapper	 Acceptabel	1	2020
18 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2020
19 Afløb	 Acceptabel	1	2020
20 Vandinstallation	 Acceptabel	1	2020
21 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2020
22 El-installation	 Acceptabel	1	2020
24 Ventilation	 Acceptabel	1	2020
25 Altaner	 Acceptabel	2	2024
26 Øvrige bygninger	 Meget god	1	2020
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2025

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser udført med et bånd af chaussesten og asfalt ind mod bygningen. Ved hoveddør er trappesten udført i granit og i fin stand.

Enkelte steder er der fald på belægningen ind mod bygningen og enkelte steder ses der ujævn belægningen der er blevet undermineret og skaber risiko for vandindtrængning langs fundamenter.

Langs facader er der etableret beplantninger som giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facader.

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 henhører under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Optagning af eksisterende opbygning, nyt asfaltslidlag 50 mm	69	lbm	Kr. 420	Kr. 28.980
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 28.980

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Gårdarealet er tidligere blevet renoveret, og der er blevet etableret nyere gårdmiljø. Den nuværende flisebelægning er lagt i fin stand og med god afvanding væk fra bygningerne mod afløb i belægning. Det vurderes ikke at der er sket skader på grund af overfladevand fra belægning i gården.
Der er plankeværk med låge mod nabo, lågen er slidt og trænger til udskiftning.

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.

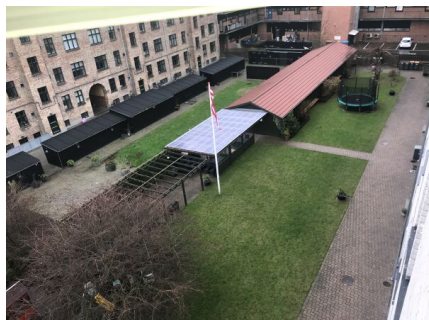
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	 Ny port i skel	1	stk.	Kr. 40.000	Kr. 40.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 40.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter som er i god stand. 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. Sokkel er malet mod gade og gård.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. 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 være, fordi overfladevand ledes ind mod bygningen, regnvand der 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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2023	2 Maling af sokkel, gade	69	lbm	Kr.	225	Kr.	15.525
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	15.525

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Fundamenter er udført med en fundamentsklods af beton, og herpå er der støbt fundamenter ca. til gadeniveau, hvorfra der er udført opmuring af facade. Udstøbningsbetonen er udført med murmesterbeton, og er derfor ikke modstandsdygtig over for fugt, som traditionel fundamentsbeton. Der ses afskalninger flere steder af indvendig vægpuds. Der ses under flere vinduer revner i ydervægge som anbefales repareret. Skillevægge i kælder er grundmuret fra terrændæks niveau. Ved terræn ses flere steder pudsafskalninger. Pulterrumsvægge er udført som træskillevægge og muret. Der er observeret tegn på forhøjet fugtindhold via fugtmåling i fundamenter. Etageadskillelsen er intakt i puds og bjælker. Det anbefales at der udføres svampe- og insektundersøgelse i tagkonstruktion og i kælder af anerkendt svampefirma.

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 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. 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 fugtophobning, evt. vha. syl og fugtmåler. Etagedæk eftergås for skader eller utætheder.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Istandsættelse af kældervægge, 6 rum	6	stk.	Kr. 10.800	Kr. 64.800
2020	1 Fugt- og svampeanalyse	1	stk.	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 89.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 65.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Kældergulv

Sidst opdateret 23-02-2020

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 undergulvet, hvilket er normalt for denne type ejendom. Kældergulvet er i fin stand med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter. Hvor kældergulvet er malet ses der afskalninger, især i rum med opvarmning, f.eks tørrerum. Gulve i tørrerum og gangarealer anbefales repareret hvor der er afskalninger og revner, herpå spartles og males.

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. Kældergulvet vedligeholdes med maling.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Afrensning samt reparation af revner og huller	1	skøn	Kr. 26.000	Kr. 26.000
2020	1 Spartling og maling af terrændæk, tørrerum og gange	220	m ²	Kr. 625	Kr. 137.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 163.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 120.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de nye, murværket er renoveret i 2011-12. Sålbenke er naturskifer i god stand, enkle er med afskalninger.

Vedligehold 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 teglstene 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
2023 2	Efterreparationer af facade	1	stk	Kr. 4.500	Kr. 4.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Facade mod gården fremstår i blank mur af kalksandsten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de originale med pletvise reparationer, idet dog den nederste del af murværket i niveau med stueetagens vinduerne er malet/tyndpudset. I samme område findes skjolder - formentlig pga. påvirkning fra tøsalt.

Sålbænke er naturskifer i god stand, enkle er med afskalninger.

Under vinduer i stueplan ses der enkelte steder skimmelvækst, skaden opstår pga. massiv mur og manglende ventilation, evt. genstande oplagt mod væg.

Andellejligheder i stueplan skal jævnligt kontrollere om væggen er fri for skimmel, er der skimmel skal der rengøres/aftørres indvendigt på ydervægge med jævne mellemrum.

Vedligehold

Blankt murværk:

Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugtpåvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig.

Pudset facade:

Facaden gennemgås for pudsafskalninger, revner og fugtskjolder. Der holdes øje med, at mindre revner ikke udvikler sig. . Malede facader må ikke boble op, da det kan være tegn på diffusionstæt behandling. Det anbefales altid at benytte diffusionsåbne behandlinger på facaden.

Findes større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnligt udbedres for, at underliggende facademur ikke bliver fugtig, idet fugt i muren bl.a. kan medføre frostsprængninger. Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør eller anden årsag. Det anbefales, at en rådgiver kontaktes, hvis der er brug for afklaring af dette.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	2 Maling af facade	207	m ²	Kr. 275	Kr. 56.925
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 56.925

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 60.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



08 Brandkamme og skorstene

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Brandkamme er istandsat i forbindelse med tidligere tagudskiftning. Brandkammene fremstår med grå puds belagt med afdækningstegl på toppen. Der er etableret zinkinddækning mellem brandkamme og tagbelægning, som ser ud til at være i intakt og i nydelig stand.

Vedligehold Skorstene og brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger. Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renselemme, om der er løbesod.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige spær. Tagbelægningen er i nyere tid udskiftet, lægter er nyere. Der ses bølgeeternitplader med skjolder på bagsiden - skjolder skyldes fejl i tagpladeproduktion. Der er ikke tale om skimmel. Over bølgeplader er der udlagt metalplader med tagstensprofil. Der er etableret ny hævet gangbro og etageadskillelsen mod tagrummet er isoleret. Det anbefales at der udføres svampe- og insektundersøgelse i tagkonstruktion og i kælder af anerkendt svampefirma (denne er prissat under kort 04).

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtphobninger, 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 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan på gadefacaden er udført i stål og er derved beskyttet mod slag. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr.
Tagrender og nedløb er fremstår i god stand.

Vedligehold Tagrender og nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så ledes 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. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	2 Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	8	timer	Kr. 425	Kr. 3.400
2023	2 Lifleje	1	dag	Kr. 6.200	Kr. 6.200
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 9.600

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre til hoved- og bagtrapper samt kælder er af nyere dato og i god stand. Der ses mindre mærker i karm og ramme udvendigt på døre til bagtrapper.

Der er målt forhøjet fugtindhold i bundstykke og nederste del af sidekarme på kælderdøre. Dørpumper til yderdøre på vurderes i god stand. Låse, greb og besætning er generelt i god stand.

Altandøre er af nyere dato og i god stand. Udført i træ-alu.

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. Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring. Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Døre af træ/aluminium 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
2023	2 Maling af yderdøre, trappeopgange og kælder - to sider	10	stk.	Kr. 3.800	Kr. 38.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 38.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2029)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Vinduer mod gård og gade er nyere og er i forbindelse med tidligere facaderenovering udskiftet til træ/alu-vinduer. I vinduer er der monteret friskluftsventiler. Kældervinduer er udført i malet træ og sikret udvendigt med trådgitter. Vinduer er generelt i nydelig stand.

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. Kældervinduer kan være særligt udsatte for skader som følge af fugt. Vinduer af træ/aluminium 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.

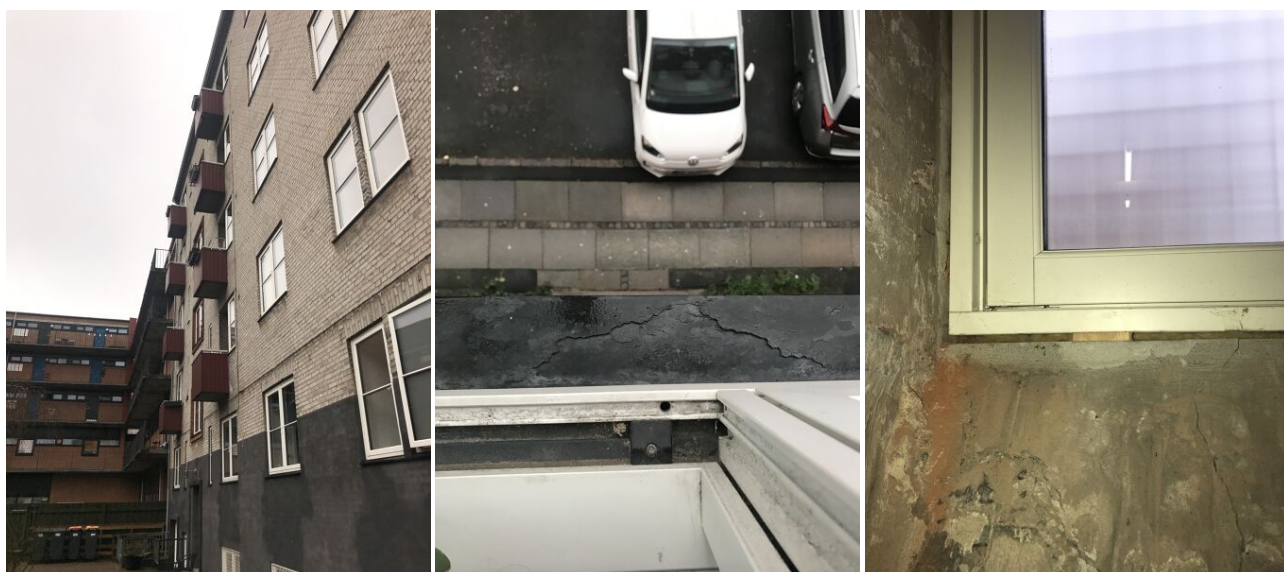
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	2 Malerbehandling af kældervinduer	26	stk.	Kr. 1.800	Kr. 46.800
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 46.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 30.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Trappeopgangen er malermæssig istandsat inden for den seneste tid (2015). Selve indgangsrepose er belagt med terrazzobelægning, som er i fin stand. Trin er oprettet og belagt med linoleum med forkanter af aluminiumslister. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand.

Døre til lejligheder er i malermæssigt vedligeholdt inden for den senere tid. Døre til lejligheder er ikke tætte, det kunne overvejes at udskiftes dørene til nye tætte indbrudssikre branddøre. Der kunne med energimæssig fordel etableres bevægelsescensor på trappebelysning. Ved enkelte hovedtrappevinduer er rækværk løst og skal fastmonteres af sikkerhedshensyn.

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. Belægnings 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.

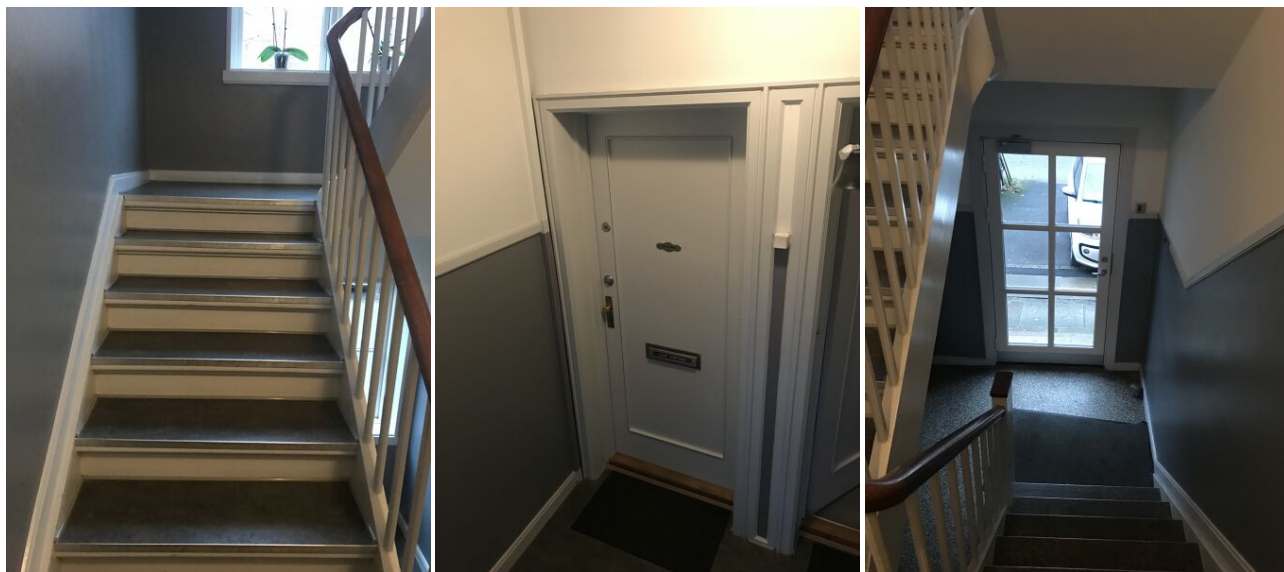
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2024	2 Bevægelsescensor på trappelys incl. installation	25	etager	Kr. 6.000	Kr. 150.000
2024	2 Udskiftning af opgangsdøre	50	stk.	Kr. 13.500	Kr. 675.000
2024	2 Malerbehandling af vægge, lofter og underløb	5	opg.	Kr. 85.000	Kr. 425.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 1.250.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 425.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



15 Bagtrapper

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Trappeopgangene er malermæssigt istandsat inden for den seneste tid (2015). Selve indgangsrepose er belagt med betonbelægning, som er i fin stand. Trappetrin er yderst nedslidte. Disse oprettes og hele trappen belægges med ny linoleum. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand. Døre til lejligheder er i malermæssigt vedligeholdet inden for den senere tid. Døre til lejligheder er ikke tætte, det kunne overvejes at udskiftes dørene til nye tætte indbrudssikre branddøre. Der kunne med energimæssig fordel etableres bevægelsescensor på trappebelysning. Ved enkelte hovedtrappevinduer er rækværk løst og skal fastmonteres af sikkerhedshensyn.

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.

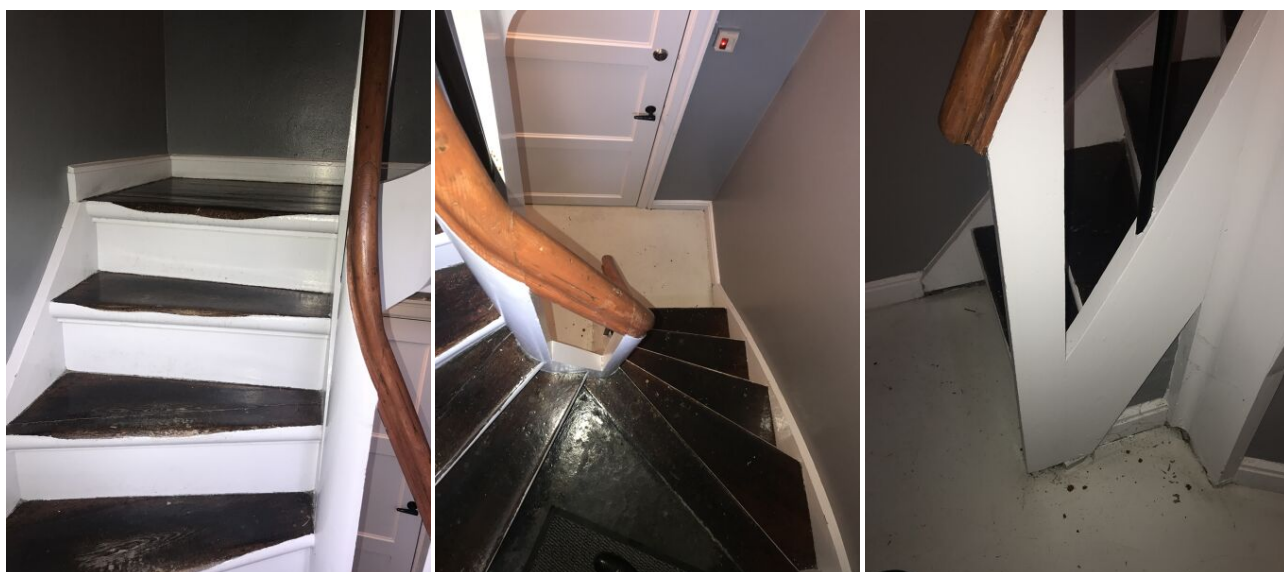
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	2 Bevægelsescensor på trappelys incl. installation	15	etager	Kr. 6.000	Kr. 90.000
2024	2 Brandsikring af opgangsdøre (nye døre)	33	stk.	Kr. 13.500	Kr. 445.500
2024	2 Malerbehandling af vægge, lofter og underløb	3	opg.	Kr. 70.000	Kr. 210.000
2024	2 Opretning af trin og lægning af linoleum	15	etager	Kr. 12.000	Kr. 180.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 925.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 210.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 21-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendige trapper ved hovedindgang mod gården består af granitsten, trapper er istandsat og er i god stand.
Udvendig trappe ved bagtrappe, består også af beton med puds. Disse er i god stand.
Udvendige kældertrapper til bygningen er medtaget og med afskallet puds flere steder. Bund fremstår med revner.
Der er udført afløb i bunden af kældertrappen for afvanding. Trappevange er afskallet og revnet.
Gelænder er galvaniseret og i god stand.

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
2020	1 Ny bund i trappeskakt, gårdsiden	1	stk.	Kr. 16.000	Kr. 16.000
2020	1 Istandsættelse trappevange	2	stk.	Kr. 5.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 26.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



18 Tagbelægning

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er udført som saddeltagskonstruktion med nyere tagbelægning af metalplader med tagstensprofil. Belægningen er generelt i god stand. Inddækninger omkring alle taghætter/gennemføringer slipper fra tagbelægningen, hvilket gør at der kan trænge vand ind. Tagvinduer er nyere i god stand.

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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Reparation af tagets inddækninger	1	skøn	Kr. 50.000	Kr. 50.000
2020	1 Lifleje	5	dage	Kr. 6.200	Kr. 31.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 81.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



19 Afløb

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder, herunder kældre. De besigtigede faldstammer er i god stand, dog er de mange steder ældre støbejernsfaldstammer, dele er erstattet af andre og nyere typer, også af metal. Faldstammerne udskiftes løbende i forbindelse med istandsættelse af køkken og bad. Da ikke alle lejligheder er besigtiget, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen af faldstammer.

Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør.

Der hensættes årligt fast beløb til udskiftninger og pludseligt opståede skader.

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, 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 repareres 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.

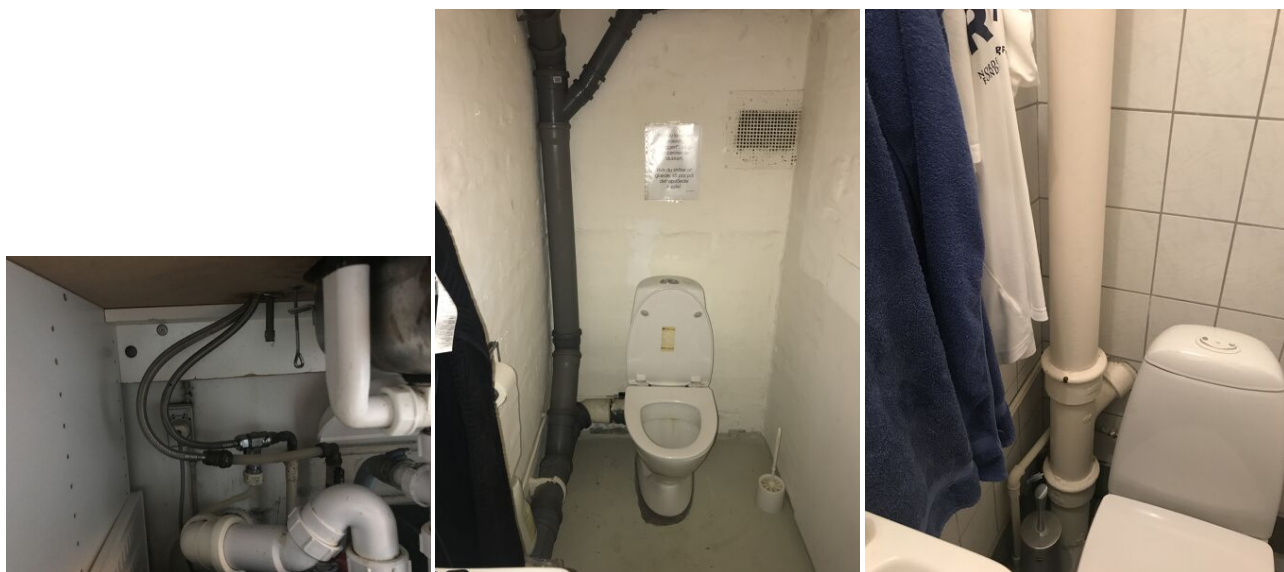
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 25.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 20.000

Fotoregistrering



20 Vandinstallation

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen og overalt fundet i god stand. Dog ses der ved sktiklednings indføring tæring på rørdele - disse skal udskiftes. Der er ikke individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen. Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand og skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør (med kalk) som led i det almindelige vedligehold af bygningen. Da installationerne er af ældre dato anbefales teknisk gennemgang med henblik på planlægning af total rørudskiftning, samt udskiftning af varmtvandsbeholder.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle ledningsføringer i ejendommen, kan foreningen opstille et skema over præcis de ledninger, som er udskiftet. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. Samme skema kan anvendes til øvrige forsyningsledninger fx. faldstammer.

Der hensættes årligt fast beløb til udskiftninger og pludseligt opståede skader.

Drift

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

Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

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 koldtvandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Rørudskiftninger ved vandstik	1	skøn	Kr. 12.000	Kr. 12.000
2020	1 Teknisk gennemgang af vandinstallationen	1	stk.	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 27.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 30.000

Fotoregistrering



21 Varmeanlæg

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-strengsanlæg.

Der ses ved gennemgangen ingen utætheder og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der er tidligere blevet udskiftet nogle ventiler.

Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Ikke alle varmerør i kælderen der forsyner bygningen er ikke isoleret, hvilket vurderes som godt, da rørene afgiver varme og holder kælderetagen varm, så fugtskader minimeres. Bemærk at der i rørisolering indgår asbest - ved brud i overflader skal der straks udføres tæt reparation af overflader.

Det anbefales hvis muligt at installere et spædevandsanlæg på varmeanlægget. Hermed kan foreningen efter aftale hente vand fra fjernvarmeværkets rørsystem til eget anlæg. Ved at spæde eget anlæg med værkets vand opnår foreningen, at eget anlæg ikke fortsat rustet indvendigt, og at ventilerne ikke i samme omfang som før sætter sig fast.

BYGAS:

Ejendommen er forsynet med gasinstallation. Det er vigtigt at vedligeholde denne installation samt sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er vigtigt, at flexslinger ikke er i nærheden af gasblus, og ikke bliver klemte bag ved ovnen. I forbindelse med renovering i lejligheder er enkelte gået væk fra at benytte gas. Det er vigtigt, at installationen til stadighed overvåges for rust m.v. og ikke bliver glemt i de enkelte lejligheder.

Der hensættes generelt under dette punkt årligt fast beløb til udskiftninger og pludseligt opståede skader.

Drift

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 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. Dette kan MinEjendom formidle kontakt til såfremt det ønskes.

Vedrørende gasinstallation er det den enkelte ejers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er

tætte og funktionsdygtige. Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder på gasinstallationen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020 1	Årligt eftersyn af varmeanlæg	1	stk	Kr. 3.500	Kr. 3.500
2020 1	Reparationer i teknisk isolering	1	skøn	Kr. 3.000	Kr. 3.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 6.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.500
Hensættelse	Kr. 30.000

Fotoregistrering



22 El-installation

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Telefonanlæg ved hoveddøre er i mindre god stand og fungerer efter det oplyste ikke tilfredsstillende. Foreningen må dog forudse, at det om en årrække kan blive vanskeligt at vedligeholde telefonanlæg ved fx 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.

Der hensættes årligt fast beløb til udskiftninger og pludseligt opståede skader.

Ved eftersyn af eltavler i besigtigede lejligheder kunne det konstateres, at eltavler trænger til modernisering på flere punkter:

- El-tjek i hver lejlighed anbefales, opmærkning af eltavler udføres
- Fejlstrømsrelæ afprøves og ældre typer udskiftes til HPFI-relæ
- Der er krav om 1 lysgruppe pr. påbegyndte 50 kvm bolig, samt at eludtag i køkken skal fordeles på flere grupper

Drift

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse.

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Udskiftning af dørtelefonanlæg (10 lejligheder eksisterende kabler genanvendes))	5	opg.	Kr. 35.000	Kr. 175.000
2020	1 El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	Kr. 8.000	Kr. 8.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 183.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 12.000

Fotoregistrering



24 Ventilation

Sidst opdateret 21-02-2020

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.

Det kan anbefales at der overvejes mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da dette vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen.

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.

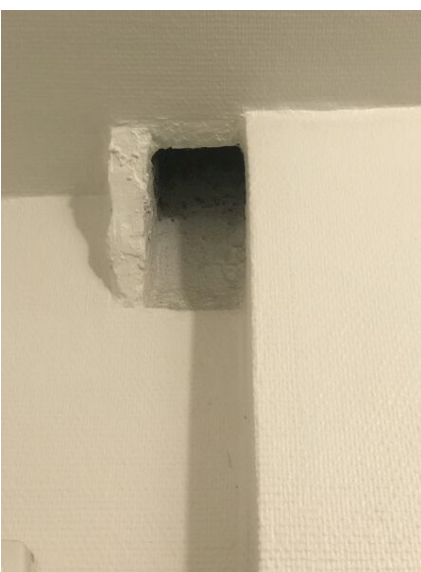
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Rens af naturlige ventilationkanaler	43	Lejligheder	Kr. 600	Kr. 25.800
2020	1 Teknisk forundersøgelse, mekanisk ventiltionsanlæg	1	skøn	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 40.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



25 Altaner

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Ja



Beskrivelse På ejendommens forside er monteret 16 stk. franske altaner og på bagsiden af ejendommen er monteret 16 stk. altaner.
Altanerne er monteret på opførelsestidspunktet og ses i god stand. Der holdes løbende øje med altaner, særligt ved vedhæftninger mod facaden.

Vedligehold Rækværk og værn eftergås, om det er forsvarligt fastgjort, om det sidder løst eller der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte. 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
2024	2 Eftergang af altaner, befæstelse, armering, værn og pudslag	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2029)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



26 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 23-02-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til ejendommen hører en udhusbygning til cykler samt en overdækning. Begge bygninger er beliggende i baggården. Cykelskur er udført i trækonstruktioner med tag af betontagsten og overdækningen er udført i trækonstruktioner med plastplader som Fastlock. Udbygninger fremstår i god stand.

Vedligehold Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Tagpap og plasttag efterses for revner og utætheder. Porte eftergås for råd eller rust. Fastgørelser, lukkefunktion og hængsler eftergås. Porte og træbeklædninger males udvendigt ca hvert 7. år.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020 1	Tagflader og tagrender/nedløb renholdes	1	stk.	Kr. 2.000	Kr. 2.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 2.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



27 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 23-02-2020

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 mindst 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.

Vedligehold

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes via hjemmesiden schodt.dk eller på tlf. 33931550.

Besøg også MinEjendom.dk og prøv vores APP, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 18.000
Hensættelse	Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for A/B NY SØNDERHUS

Bygningsdelskort	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	28.980	0	0	0	0	0	6.000	0	0	34.980
02 (V) Belægning på gårdsiden	40.000	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	52.000
03 (V) Sokkel	0	0	0	15.525	0	0	0	0	15.000	0	30.525
04 (V) Kælder og fundament	89.800	0	0	0	0	0	0	65.000	0	0	154.800
05 (V) Kældergulv	163.500	0	0	0	0	0	0	0	120.000	0	283.500
06 (V) Facade mod gade	0	0	0	4.500	0	0	0	0	0	0	4.500
07 (V) Facade mod gård	0	0	0	0	0	56.925	0	0	0	0	56.925
08 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000
11 (V) Tagrender og nedløb	0	0	0	9.600	0	0	10.000	0	0	10.000	29.600
12 (V) Yderdøre	0	0	0	38.000	0	0	0	0	0	40.000	78.000
13 (V) Vinduer	0	0	0	0	46.800	0	0	0	0	0	46.800
14 (V) Hovedtrapper	0	0	0	0	1.250.000	0	0	0	0	0	1.250.000
15 (V) Bagtrapper	0	0	0	0	925.500	0	0	0	0	0	925.500
16 (V) Udvendige trapper	26.000	0	0	0	0	0	0	0	12.000	0	38.000
18 (V) Tagbelægning	81.000	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	101.000
19 (D) Afløb	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000
20 (D) Vandinstallation	27.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.000
21 (D) Varmeanlæg	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	65.000
22 (D) El-installation	183.000	0	0	0	0	8.000	0	0	0	0	191.000
24 (D) Ventilation	40.800	0	0	25.000	0	0	25.000	0	0	25.000	115.800
25 (V) Altaner	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	20.000
26 (V) Øvrige bygninger	2.000	0	0	0	0	0	0	40.000	0	0	42.000
27 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	684.600	35.480	6.500	99.125	2.238.800	86.425	53.500	117.500	178.500	91.500	3.591.930

Byggesagsudgifter	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Håndværkerudgifter (overført)	684.600	35.480	6.500	99.125	2.238.800	86.425	53.500	117.500	178.500	91.500	3.591.930
Byggeplads (6%) ekskl. moms	41.076	2.129	390	5.948	134.328	5.186	3.210	7.050	10.710	5.490	215.516
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms	82.152	4.258	780	11.895	268.656	10.371	6.420	14.100	21.420	10.980	431.032
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	807.828	41.866	7.670	116.968	2.641.784	101.982	63.130	138.650	210.630	107.970	4.238.477
Samlet sum inkl. moms	1.009.785	52.333	9.588	146.209	3.302.230	127.477	78.913	173.313	263.288	134.963	5.298.097
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	328	17	3	47	1.072	41	26	56	85	44	1.720
Årlige hensættelser summeret	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	92.000	920.000

Gennemsnitspris/m²/år

172,-

Bolig- og erhvervsareal

3.080 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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

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 ejendommejer/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 ejendommejer 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 besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besigtiget 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.