

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

A/B HYLDEBO



13. November 2019

Genereret af SCHØDT A/S - Torben Bo Hansen
ssc@schodt.dk

SCHØDT

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	2
Konklusion på ejendommens tilstand	3
Prioritering af arbejdsopgaver	4
Guide til det videre forløb	5
Beskrivelse af ejendommen	6
Vejledning til bygningsdelskortene	8
Tilstandsoversigt	9
01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
03 Sokkel	14
04 Kælder og fundament	16
06 Facade mod gade	18
07 Facade mod gård	20
11 Tagrender og nedløb	22
12 Yderdøre	24
13 Vinduer	26
14 Hovedtrapper	28
16 Udvendige trapper	30
18 Tagbelægning	32
19 Afløb	34
20 Vandinstallation	36
21 Varmeanlæg	38
22 El-installation	40
24 Ventilation	42
25 Altaner	44
26 Øvrige bygninger	46
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	48
10-års vedligeholdelsesbudget for A/B HYLDEBO	49
Byggesagsomkostninger	51
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	52
Betingelser og vilkår	53

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B HYLDEBO

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.

Følgende arbejder vurderes akut, og bør udbedres straks:

- Puds på hjørnesøjler mellem vinduer skal udskiftes og underliggende jernkonstruktion skal rustbeskyttes, 8 stk.
- Fugereparationer i murværk.
- Vandrør i kælder fra stikledning til fyr udskiftes.
- Der skal udføres el-tjek af erhvervsdelens el-installationer da der kunne konstateres løs og uafskærmede dele

Følgende arbejder som bør udbedres snarest:

- Kældertrappens pudslag udskiftes
- Asfaltbelægning udskiftes med ny, eksisterende fjernes.
- Sokkel og kælderydervæg fugtsikres med drænplade fra fortov til kældertrappe (vest)
- Udskiftning af nederste sandstensbeklædning og zinkløskant over sandsten ved 3 indgangsdøre
- Flisegang til hoveddøren oprettes/omlægges
- Faldstammer (gamle dele) og alle vandrør udskiftes (faldstammer i lejligheder til badeværelser kan muligvis repareres løbende)
- Vinduer og døre males udvendigt.

Kælderen er i acceptabel stand, enkelte steder med tegn på indtrængende/opstigende grundfugt i kælders vægge.

Ejendommens vand-, afløbs- og varmeinstallationer fremstår generelt af varierende dato og trænger til eftersyn, samt udskiftning af komponenter/dele. Det anbefales at oprette serviceaftale med en "hus VVSér" 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.

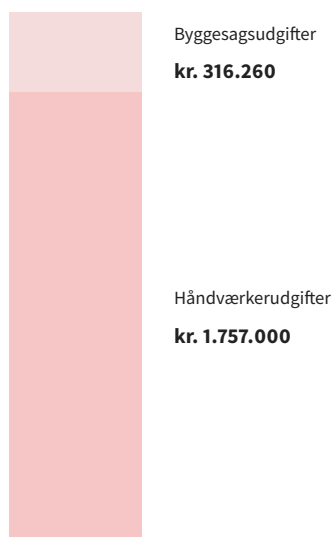
Herudover anbefales en TV-inspektion af ejendommens kloakledninger.

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. 2.073.260

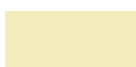


Indeholdte kort:

03 Sokkel	14
04 Kælder og fundament	16
06 Facade mod gade	18
11 Tagrender og nedløb	22
12 Yderdøre	24
13 Vinduer	26
14 Hovedtrapper	28
19 Afløb	34
20 Vandinstallation	36
21 Varmeanlæg	38
22 EL-installation	40
25 Altaner	44
26 Øvrige bygninger	46

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 235.025

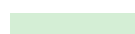


Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
07 Facade mod gård	20
16 Udvendige trapper	30
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	48

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 10.000



Indeholdte kort:

24 Ventilation	42
----------------	----

Guide til det videre forløb

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

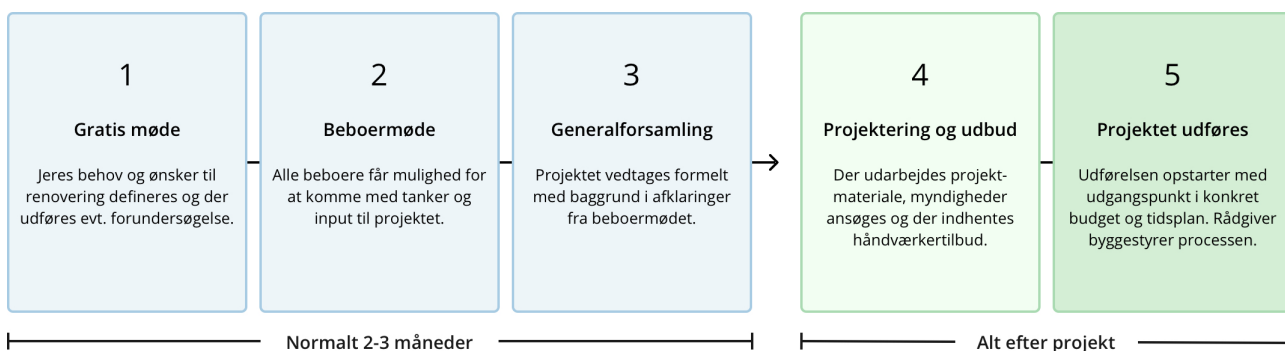
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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 A/B HYLDEBO er en etageejendom med 3 etager, og uudnyttet tagetage med spidsloft, samt fuld kælder fra 1938. Planen omfatter ejendommen på Hyldegårdsvej 32A-C, 2920 Charlottenlund, én ejendom med samlet 21 andelslejligheder og en erhvervsenhed fordelt på 3 opgange. Erhvervsenheden har adgang fra gaden.

Der er løbende gennemført modernisering/ombygninger af flere lejligheder, herunder nyt køkken og bad, samt ændringer af indretninger.

Adgang til andelslejlighederne, kælder, samt tagrum sker gennem tre trappeopgange fra gården. Ejendommen er en fritliggende ejendom med omkringliggende bebyggelse i samme højde.

Der er på ejendommen nyere bølgeeternittag som vurderes i god stand, hvilket ligeledes er gældende for tagkonstruktionen.

Ejendommens fundamenter er fuldmuret, mens ydervægge er udført som hulmur af tegl i for- og bagmur. Ydervægge fremstår generelt i original stand med reparationer af fuger. Sydgavlen mod skel er efterisoleret udvendigt, mens der på vestfacaden er monteret nye lukkede altaner.

Ejendommens vinduer, yderdøre, altandøre, samt butiksdøre er nyere elementer udført i træ, kældervinduer fremstår ældre og er ligeledes udført i malet træ.

Kælder fremstår i insitustøbt beton og murværk med spor efter fugt især mod gaden og indkørslen. Kældertrappen er udført i beton med pudslag og etageadskillelsen over kælder er udført i insitustøbt beton.

Ejendommens har fællesfaciliteter i kælder heriblandt, vaskekælder, tørrerum, opbevaring, fælleslokale, samt fyrrum.

Bygningen er forsynet med fjernvarme og installationen for vand- og varme-, samt afløbsinstallationer er af ældre dato.

Der er i gårdrummet overdækning/cykelskur i træ med plasttag.

Ejendommen har et bebygget areal på 444 m², med et samlet boligareal på 1.317 m², samlet erhvervsareal på 15 m² og kælderarealet udgør 444 m².

Stamdata

Kommunenavn	Charlottenlund
Foreningsnavn	A/B HYLDEBO
Matrikel Nr.	10ed
Opførselsår	1938
Om/tilbygningsår	n/a
Bygningsareal	1.332 m ²
Bebygget areal	444 m ²
Boligareal	1.317 m ²
Erhvervsareal	15 m ²
Kælderareal	444 m ²
Tagareal	n/a
Etager	3
Energimærke er gyldigt til:	2029.03.20

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)

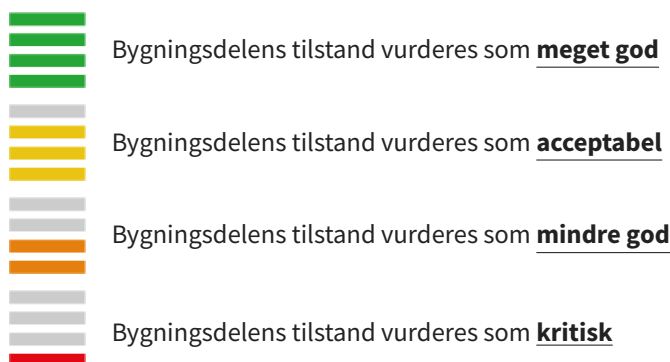
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt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



Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Mindre god	2	2022
02 Belægning på gårdsiden	 Acceptabel	2	2022
03 Sokkel	 Mindre god	1	2021
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	1	2020
06 Facade mod gade	 Acceptabel	1	2020
07 Facade mod gård	 Acceptabel	2	2024
11 Tagrender og nedløb	 Acceptabel	1	2021
12 Yderdøre	 Acceptabel	1	2021
13 Vinduer	 Acceptabel	1	2020
14 Hovedtrapper	 Acceptabel	1	2019
16 Udvendige trapper	 Mindre god	2	2022
18 Tagbelægning	 Meget god	3	-
19 Afløb	 Mindre god	1	2020
20 Vandinstallation	 Mindre god	1	2020
21 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2020
22 El-installation	 Acceptabel	1	2020
24 Ventilation	 Acceptabel	3	2020
25 Altaner	 Meget god	1	2020
26 Øvrige bygninger	 Acceptabel	1	2020
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2024

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser udført med et bånd af chaussesten, ind mod bygningen. Langs butiksfacaden og i indkørsel er der udlagt asfalt. Ved butiksdør er trappesten udført i beton og i fin stand. På gavl mod øst ses containerplads uden afskærmning eller overdækning.

Langs facaden i indkørsel ses steder, hvor belægningen er blevet undermineret, hvilket har medført revnet og ujævnt belægning, som øger risikoen for vandindtrængning langs fundamenter, der vil være afsat beløb til udbedring i budgettet under vedligehold.

Langs facaden mod gaden er der etableret beplantninger som giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facader hvis denne ikke beskæres og holdes vedlige.

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		
2022	2 Afskrælning af asfalt slidlag, indkørsel	270	m ²	Kr. 125	Kr.		33.750
2022	2 Nyt asfalt slidlag 50 mm, indkørsel	270	m ²	Kr. 175	Kr.		47.250
Samlet sum ekskl. moms					Kr.		81.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2020)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Gårdarealet er tidligere blevet renoveret, og der er blevet etableret nyere gårdmiljø. Den nuværende flisebelægning i haven er lagt i fin stand og med god afvanding væk fra bygningerne mod afløb i belægning, dog ses der ujævnheder i fliserbelægningerne på begge sider af bygningen. Det vurderes ikke at der er sket skader på grund af overfladevand fra belægning i gården.

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
2022	2 Opretning af belægning, vest	60	m ²	Kr. 500	Kr. 30.000
2022	2 Etablering af ny belægning med opbygning, øst	40	m ²	Kr. 550	Kr. 22.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 52.000

Driftsoplysninger

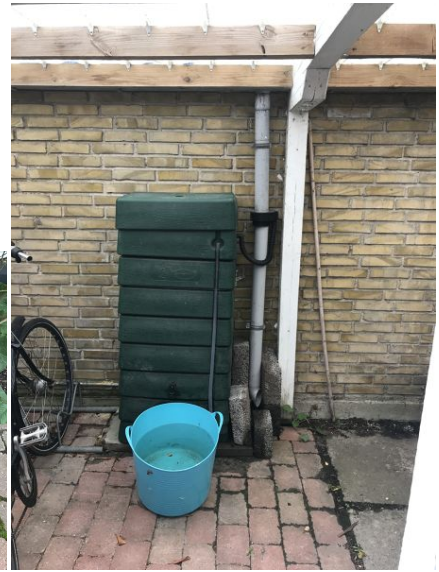
Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2020)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. 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. Der er angreb på sokkelpuds/beton/sandsten af salt, formentlig fra saltning af belægning i vinterperioden. Disse skader vurderes kritiske, da armeringsjern i beton/sandsten kan korrodere, hvis der er revner i betonen under pudsen.

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, 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	
2021	1 Maling af sokkel	120	lbm	Kr. 225	Kr.	27.000
2021	1 Udbedring af skader i sandsten og zinkløskant over sandsten ved 3 hoveddøre	3	stk.	Kr. 16.000	Kr.	48.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	75.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2027)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 30.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Fundamenterne er udført som insitu støbte betonfundamenter. Der ses ikke sætningsskader i fundamenter. Indvendig kældertrappe er udført i terrazzobelægning, og er i fin stand. I kælderetagen er der opsat træpulterrumsvægge, som ikke er blevet angrebet af fugt, og derfor er i god stand. Kældervægge og lofter i fyrrum er ramponerede og bør repareres og malerbehandles. Der ses spor efter fugtindtrængen hvor skakt til fyrrum er tilmuret, udvendig fugtsikring anbefales.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Opgravning, bortkørsel, lodret fugtsikring, dræn og tilfyldning, gavl øst	12	lbm	Kr. 9.000	Kr. 108.000
2020	1 Malermæssig vedligehold af vægge og lofter	200	m ²	Kr. 225	Kr. 45.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 153.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 45.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de originale med pletvise reparationer, dog er den nederste del af murværket i niveau med kældervinduerne er omfugtet. Fugerne omkring de vindblæste hjørner samt gavl mod øst er hårdt medtaget og snarlig omfugning er her at anbefale. Pudsede søjler på hushjørner er med revner og afskalninger i puds, alle søjler eftergås og males.

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 gesims er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2020	1 Udskiftning af støbt betonsålbænk	8	stk.	Kr. 4.000	Kr.	32.000
2020	1 Udkradsning af mørtelfuger og omfugning, østgavl	150	m ²	Kr. 785	Kr.	117.750
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	149.750

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 28.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Facade mod gården fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de originale med pletvise reparationer, dog er den nederste del af murværket i niveau med kældervinduerne omfugtet.

Der ses mindre fugeskader i ydervægge som reparerer når der i anden anledning rejses stillads. Gavl syd er efterisoleret udvendigt, og opbygningen fremstår tæt og intakt.

Vedligehold

Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugt påvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Overflader på gavl syd skal være intakte, revner og beskadigede overflader skal straks reparerer. 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		
2024	2 Udkradsning af mørtelfuger og omfugning, mindre reparationer	25	m ²	Kr. 785	Kr.	19.625	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	19.625	

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan på gadefacaden er udført i stål. Tagrender og nedløb på altaner mod gaden er udført i plast og fremtræder i rimelig stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr. Tagrender og nedløb skal rengøres løbende, ca hvert 3. år.

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
2021	1 Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	6	timer	Kr. 425	Kr. 2.550
2021	1 Lifleje	1	dag	Kr. 6.200	Kr. 6.200
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 8.750

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2020)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.800
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre til hovedtrapper, altaner og erhverv er af nyere dato og i god stand. Kælderdør er af ældre dato, og der blev målt forhøjet fugtindhold i bundstykke og nederste del af sidekarme. Dørpumper til yderdøre vurderes i rimelig stand. Låse, greb og besætning er generelt i rimelig god stand.

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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2021	1 Maling af yderdøre	6	stk.	Kr. 3.000	Kr.	18.000
2021	1 Udskiftning af kælderdør	1	stk	Kr. 12.000	Kr.	12.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	30.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 18.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Vinduer i facaden mod gadesiden er i rimelig god stand, omend de mest udsatte trænger meget til malerbehandling forneden - inkl. bundstykkerne. Sålbænke i facaden mod gaden er skifer. de besigtigede sålbænke vurderes i god stand. Der er umiddelbart grund til at antage, end at de øvrige også er i god stand.

Vinduer i facaden mod gården er udført i træ og fremstår i rimelig god stand, omend de mest udsatte trænger meget til malerbehandling forneden - inkl. bundstykkerne. Sålbænkene er i skifer og alle i fin stand.

Alle vinduer har bundglaslister af aluminium, som ikke kan rådne, mens de øvrige glaslister er af træ. Glaslisterne i træ bør, som øvrige vinduer malerbehandles regelmæssigt for at opnå lang holdbarhed.

Kældervinduer er af ældre dato og i god stand.

Fugerne omkring vinduer i facaderne er malet over med facademaling og vurderes, at være i god 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.

Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække, for på denne måde kan man være sikker på at male på tørt træ. Desuden er det økonomisk fordelagtigt, fordi 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 kan lægges på.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Malerbehandling af vinduer mod det fri	78	stk.	Kr. 2.000	Kr. 156.000
2020	1 Stillads	1	stk.	Kr. 200.000	Kr. 200.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 356.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 360.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Trappeopgang ser ud til at være malermæssig istandsat inden for den seneste tid, to øvrige er under istandsættelse. Selve indgangsrepose og trappe til kælder er belagt med terrazzobelægning, som er i fin stand. Trin er i træ med lakering og fremstår i god stand. Der er udført udfræsninger for gulvmåtte ved yderdør.

Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand, døre til lejligheder er brandsikrede og malermæssigt vedligeholdet inden for den senere tid. Der kunne med energimæssig fordel etableres bevægelsescensor på trappebelysning.

Arbejder vedr maling, trapper og belysning er bestilt og udføres ultimo 2019.

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
2019	1 Bevægelsescensor på trappelys incl. installation	12	etager	Kr. 6.000	Kr. 72.000
2019	1 Malerbehandling af vægge, lofter og underløb	2	opg.	Kr. 35.000	Kr. 70.000
2019	1 Slibning og lakering af trapper	6	etager	Kr. 10.000	Kr. 60.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 202.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 7. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2020)

Pris for næste vedligehold Kr. 150.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendig kældertrappe til bygningen er medtaget og fremstår med afskallet puds flere steder. Trin og trappevanger fremstår med revnede/slidte hjørner og forkanter, gelænder er slidt og flere steder angrebet af rust. Der er udført afløb i bunden af kældertrappen for afvanding. Trin ved hoveddøre er med revner og skår i klinkebelægninger.

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	
2022	2 Ny udvendig trappesten, ny klinke og skraberist	3	stk.	Kr. 11.800	Kr.	35.400
2022	2 Pudsreparationer på kældertrappeskakt, vanger, bund m.v.	1	stk	Kr. 35.000	Kr.	35.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	70.400

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 2.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



18 Tagbelægning

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige gitterspær, tagbelægningen er i nyere tid udskiftet, med nyere bølgeeternitplader og zinkbeklædninger i skotrender. Det kunne ikke umiddelbart konstateres utætheder. Gennemføringer til udluftninger og faldstammer er udført med korrekt inddækning. Taget er generelt 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
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



19 Afløb

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis. Der blev stedvis registreret tæring på faldstammer og resterende faldstammer har begyndende tæring. Der er mange steder ældre støbejernsfaldstammer, hvor dele er erstattet af andre og nyere typer, ligeledes af stålmateriale. Faldstammer holdes under observation for eventuelle utætheder. Da der ikke var adgangsmulighed til alle lejligheder, er det svært at give et fyldestgørende billede, af det totale omfang af evt. udskiftning af faldstammer. Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloakker af anerkendt tv-inspektør.

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 fuger 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. Der hensættes hvert år fast beløb til udskiftning af installationer.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
2020	1 Udskiftning af faldstamme (3 etager)	6	stk.	Kr. 28.600	Kr. 171.600
2020	1 Reetablering efter faldstammeudskiftning (pris pr. gennembrydning)	22	stk.	Kr. 7.800	Kr. 171.600
2020	1 Udskiftning af faldstamme i kælder, med rottesikring	12	stk.	Kr. 5.000	Kr. 60.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 428.200

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.000
Hensættelse	Kr. 5.000

Fotoregistrering



20 Vandinstallation

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder, samt kælderen og overalt fundet i rimelig stand. Dog ses der tegn på tæring på rørdele i kælder og lejligheder - især i køkkener. Der er ikke individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen.

Begge installationer (koldt og varmt vand) er oplyst som tilkalket og skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør (med kalk) som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

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.

Bemærk at der ifm. udskiftning af rør kan forekomme asbestsanering, hvilket ikke er indeholdt i budgettet.

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

Der hensættes hvert år fast beløb til udskiftning af installationer.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Tætning/udskiftning af vandstikledning, indvendig del	1	skøn	Kr. 12.000	Kr. 12.000
2020	1 Udskiftning af vandstreng koldt og varmt, køkken (3 etager)	6	stk.	Kr. 19.500	Kr. 117.000
2020	1 Reetablering efter vandledningsudskiftning (pris pr. gennembrydning)	22	stk.	Kr. 5.800	Kr. 127.600
2020	1 Udskiftning af vandrette vandrør i kælder, koldt og varmt	1	stk.	Kr. 75.000	Kr. 75.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 331.600

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 4.000
Hensættelse	Kr. 8.000

Fotoregistrering



21 Varmeanlæg

Sidst opdateret 13-11-2019

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. Varmesystemet i kælderen der forsyner bygningen er generelt isoleret, dog ses mindre mangler som skal repareres. Der er ikke monteret radiatorer i fællesarealer på trapper og i kælderetagen, hvilket kunne ses som et godt tiltag.

Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiftens 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 loftrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst. Varmevexleren, 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. Der hensættes hvert år fast beløb til udskiftning af installationer.

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
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	3.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.500
Hensættelse	Kr. 12.000

Fotoregistrering



22 El-installation

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Dog er der i kælder tilhørende erhvervsdelen dåser med frithængende ledninger, samt andre løse dele.

Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

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.

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 (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2020	1 El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	Kr. 8.000	Kr.	8.000	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	8.000	

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2025)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



24 Ventilation

Sidst opdateret 13-11-2019

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 - også kælder, da dette vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen, teknisk gennemgang anbefales.

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 jævnlige renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	3 Teknisk gennemgang af ventiltionsanlæg mhp. fornyet installation	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



25 Altaner

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse På ejendommens bagside er monteret 19 stk. lukkede altaner. Altanerne er monteret ca. år 2010 og ses i god stand. Der holdes løbende øje med altaner, særligt ved vedhæftninger mod facaden. Beklædningsplader er buede på enkelte terrasser.

Vedligehold Rækværk, glaslukninger 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
2020	1 Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



26 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 13-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til ejendommen hører en overdækning til cykler beliggende i gården. Cykelskur er udført i trækonstruktioner med tag af et-lags plastplader som Fastlock. Udbygninger fremstår i god stand.

Vedligehold Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Plasttag efterses for revner og utætheder. Træbeklædninger males ca hvert 7. år.

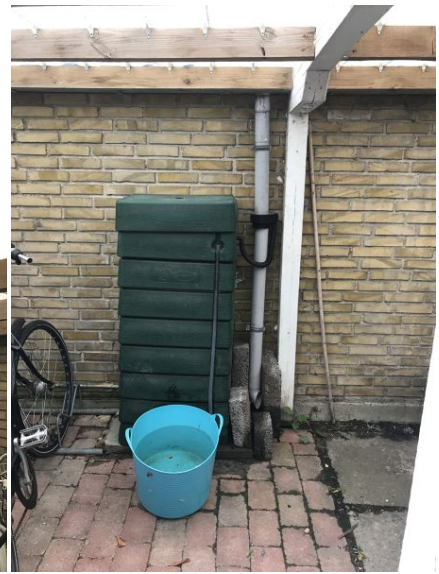
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2020	1 Tagflader og tagrender/nedløb renholdes	1	stk.	Kr. 1.200	Kr.	1.200
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	1.200

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 2.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



27 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 13-11-2019

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
2024	2 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 12.000	Kr. 12.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 12.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2029)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2020)

Pris for næste vedligehold Kr. 15.000

Hensættelse Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for A/B HYLDEBO

Bygningsdelskort	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	0	0	81.000	0	0	5.000	0	0	0	86.000
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	0	0	52.000	0	0	0	0	0	12.000	64.000
03 (V) Sokkel	0	0	75.000	0	0	0	0	0	30.000	0	105.000
04 (V) Kælder og fundament	0	153.000	0	0	0	0	0	0	0	45.000	198.000
06 (V) Facade mod gade	0	149.750	0	0	0	0	0	0	0	28.000	177.750
07 (V) Facade mod gård	0	0	0	0	0	19.625	0	0	20.000	0	39.625
11 (V) Tagrender og nedløb	0	0	8.750	0	0	8.800	0	0	8.800	0	26.350
12 (V) Yderdøre	0	0	30.000	0	0	0	0	0	18.000	0	48.000
13 (V) Vinduer	0	356.000	0	0	0	0	0	0	360.000	0	716.000
14 (V) Hovedtrapper	202.000	0	0	0	0	0	0	150.000	0	0	352.000
16 (V) Udvendige trapper	0	0	0	70.400	0	0	0	0	0	2.000	72.400
18 (V) Tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000	0	3.000
19 (D) Afløb	0	403.200	25.000	0	3.000	0	0	3.000	0	0	434.200
20 (D) Vandinstallation	0	331.600	0	0	4.000	0	0	4.000	0	0	339.600
21 (D) Varmeanlæg	0	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	31.500
22 (D) El-installation	0	8.000	0	0	0	0	12.000	0	0	0	20.000
24 (D) Ventilation	0	10.000	0	0	3.000	0	0	3.000	0	0	16.000
25 (V) Altaner	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	15.000	25.000
26 (V) Øvrige bygninger	0	1.200	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	17.200
27 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	202.000	1.426.250	144.250	208.900	15.500	45.925	22.500	165.500	445.300	107.500	2.783.625

Byggesagsudgifter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Håndværkerudgifter (overført)	202.000	1.426.250	144.250	208.900	15.500	45.925	22.500	165.500	445.300	107.500	2.783.625
Byggeplads (6%) ekskl. moms	12.120	85.575	8.655	12.534	930	2.756	1.350	9.930	26.718	6.450	167.018
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms	24.240	171.150	17.310	25.068	1.860	5.511	2.700	19.860	53.436	12.900	334.035
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	238.360	1.682.975	170.215	246.502	18.290	54.192	26.550	195.290	525.454	126.850	3.284.678
Samlet sum inkl. moms	297.950	2.103.719	212.769	308.128	22.863	67.739	33.188	244.113	656.818	158.563	4.105.847
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	224	1.579	160	231	17	51	25	183	493	119	3.082
Årlige hensættelser summeret	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000

Gennemsnitspris/m²/år

308,-

Bolig- og erhvervsareal

1.332 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 projektføreløb

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 projektføreløb 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 projektføreløbet, 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 ejendomssejers/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 ejendomssejer 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 promovning 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 reoverings- 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.