

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Lyksborg



22. December 2020

Genereret af Daniel Andersen
salg@schodt.dk

SCHØDT

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	3
Konklusion på ejendommens tilstand	4
Prioritering af arbejdsopgaver	5
Guide til det videre forløb	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelskortene	8
Tilstandsoversigt	9
01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
03 Sokkel	14
04 Kælder og fundament	16
05 Kældergulv	18
06 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
08 Brandkamme og skorstene	24
09 Etageadskillelse	25
10 Tagkonstruktion	27
11 Tagrender og nedløb	29
12 Yderdøre	31
13 Vinduer	33
14 Hovedtrapper	35
15 Bagtrapper	37
16 Udvendige trapper	39
17 Tagbelægning	41
18 Afløb	43
19 Vandinstallation	45
20 Varmeanlæg	47
21 El-installation	49
22 Ventilation	51
23 Altaner	53
24 Øvrige bygninger	55

25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	57
10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Lyksborg	58
Byggesagsomkostninger	60
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	61
Betingelser og vilkår	62

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Lyksborg

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

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

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

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

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

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

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

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

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen A/B Lyksborg beliggende på Falkevej 11 og Svanevej 25-27, 2400 København NV, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god stand. Der er dog behov for løbende vedligehold og reovering inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode. I nedenstående konklusion er opridset hvilke områder, I som ejendommejere skal have særligt fokus på.

Såfremt vedligeholdelsesplanen skal prioriteres, anbefales følgende:

1. Ny belægning på gadeside (Nødvendigt)
2. Løbende hensættelse til udskiftning af brugsvandrør (Nødvendigt)
3. Maler- og snedkerreparation af bagtrapper (Fordelagtigt)
4. Udskiftning af vinduer (Fordelagtigt)
5. Løbende reparation af kviste og tagflader (Fordelagtigt)
6. Teknisk gennemgang af ventilationsanlæg (Fordelagtigt)

Eventuelle stilladskrævende arbejder er placeret i samme årstal for på den måde at spare unødvendige udgifter. Såfremt der opstilles facadestillads på ejendommen, bør en fuld facaderenovering/afrensning overvejes, hvilket dog ikke er medtaget i vedligeholdelsesplanen, da det ikke er byggeteknisk påkrævet ved planens udarbejdelse.

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. 260.721

Byggesagsudgifter

kr. 39.771
Handværkerudgifter

kr. 220.950

Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
07 Facade mod gård	22
11 Tagrender og nedløb	29
14 Hovedtrapper	35
16 Udvendige trapper	39
17 Tagbelægning	41
18 Afløb	43
19 Vandinstallation	45
20 Varmeanlæg	47
21 El-installation	49
22 Ventilation	51
25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	57

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 284.675

Indeholdte kort:

09 Etageadskillelse	25
11 Tagrender og nedløb	29
15 Bagtrapper	37

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 1.577.500

Indeholdte kort:

03 Sokkel	14
12 Yderdøre	31
13 Vinduer	33
23 Altaner	53
24 Øvrige bygninger	55

Guide til det videre forløb

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

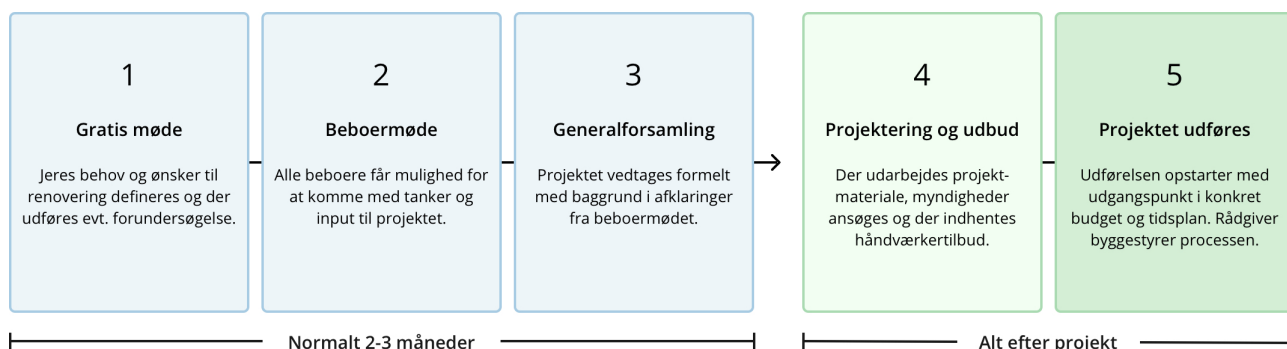
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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 tilhørende A/B Lyksborg er en etageejendom fra år 1900 med 3 etager, udnyttet tagetage og kælder. Ejendommen har et bebygget areal på 449 m² med et samlet boligareal på 1.759 m² og et kælderareal er på 448 m².

Ejendommen er beliggende på Falkevej 11 og Svanevej 25-27, 2400 København NV. Ejendommen indeholder 27 andelslejligheder med adgang fra tre hovedtrapper og tre bagtrapper. Adgang til fællesfaciliteter i kælder sker via bagtrapper og udvendige kældertrapper.

Kælderen er indrettet med pulterkamre, vaskerum, fyrrum og fællesrum.

Taget er udført som et sadeltag/mansardtag med bølgeeternitplader og med eternitskifer på mansarddelen. Ved mansard er der lejligheder, og ved sadeltag er der tørrelofter og pulterkamre.

Facader mod gaden er udført som blank rød murværk, mens facader mod gården er udført som blank gul murværk. De to gavle er murværk med puds.

Bygningen er med vinduer og døre i træ.

Stamdata

Kommunenavn	København NV
Foreningsnavn	Andelsboligforeningen Lyksborg
Matrikel Nr.	14cy
Opførselsår	1900
Om/tilbygningsår	1997
Bygningsareal	1.827 m ²
Bebygget areal	483 m ²
Boligareal	1.759 m ²
Erhvervsareal	194 m ²
Kælderareal	448 m ²
Tagareal	n/a
Etager	4
Energimærke er gyldigt til:	2020.12.19

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)

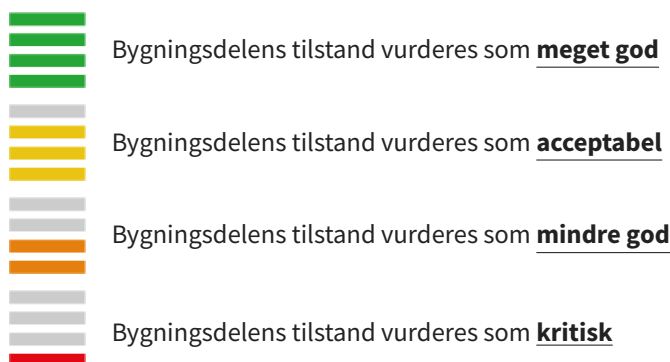
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt 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	1	2021
02 Belægning på gårdsiden	 Acceptabel	1	2022
03 Sokkel	 Acceptabel	3	2026
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	3	-
05 Kældergulv	 Acceptabel	3	-
06 Facade mod gade	 Acceptabel	3	-
07 Facade mod gård	 Acceptabel	1	2021
08 Brandkamme og skorstene	 Acceptabel	3	-
09 Etageadskillelse	 Acceptabel	2	2025
10 Tagkonstruktion	 Acceptabel	3	-
11 Tagrender og nedløb	 Acceptabel	1	2021
12 Yderdøre	 Acceptabel	3	2026
13 Vinduer	 Acceptabel	3	2026
14 Hovedtrapper	 Acceptabel	1	2021
15 Bagtrapper	 Mindre god	2	2025
16 Udvendige trapper	 Acceptabel	1	2021
17 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2021
18 Afløb	 Acceptabel	1	2022
19 Vandinstallation	 Acceptabel	1	2021
20 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2021
21 El-installation	 Acceptabel	1	2022
22 Ventilation	 Acceptabel	1	2021
23 Altaner	 Acceptabel	3	2027
24 Øvrige bygninger	 Acceptabel	3	2027
25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	1	2025

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gadeside er udført med en række betonfliser på Falkevej og ellers asfalt på begge sider. På Svanevej er belægningen ligeledes udført som asfalt. Ved hoveddøre er trappesten udført i granit og er fundet i fin stand. Asfaltbelægningen fremstår ujævn med flere efterreparationer. Betonfliser på Falkevej ligger rimeligt.

Ved kinnekullerende og tagedløbsbrønd er belægningen ikke undermineret, og disse ligger med fint fald væk fra bygningen.

Der er afsat 5.000 kr. i efterfølgende vedligeholdelse til udbedring af huller og lunker.

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

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

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

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2021	1 Afskrælning af asfalt slidlag	120	m ²	Kr.	185	Kr.	22.200
2021	1 Nyt asfalt slidlag 50 mm	120	m ²	Kr.	375	Kr.	45.000
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	67.200

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Gårdarealet er tidligere blevet renoveret, og der er blevet etableret nyere gårdmiljø. Den nuværende belægning er lagt i fin stand og med god afvanding væk fra bygningerne mod afløb i belægning. Det vurderes, at der ikke er sket skader på grund af overfladevand fra belægning i gården. I belægningen er der enkelte steder mindre lunger.

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	1 Opretning af mindre lunger i belægning inkl. opbygning	1	skøn	Kr. 4.000	Kr. 4.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 4.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen har murede fundamenter, som virker som væger i den fugtige jord, dvs. jordfugten suges op i murværket og kommer til sokkelpudsen indefra. En del af fugten fordamper dog ud i kælderen, hvor malingen skaller af muren.

Der er ikke oplyst at være problemer med fugtige vægge i stueetagen. Sokkelpudsen ser ud til at være ført lige til eller under terræn.

I facaden mod gaden er soklen med bordursten.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. bør der males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør rådgiver tilkaldes for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende. Hvis soklen er opfugtet, eller der trænger vand ind i soklen, kan det skyldes flere årsager: 1. at overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. at regnvand sprøjter op på soklen, 3. at der om vinteren ligger sne op ad soklen, eller 4. at grundfugt suges op i fundamentet.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	3 Gennemgang og reparation af sokkel mod gade.	50	lbm	Kr. 200	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er grundmuret, og der er ikke efterfølgende etableret udvendig fugtspærre og omfangsdræn. I mindre omfang er der observeret tegn på opstigende grundfugt i kælder via fugtmåling i fundamenter og vægge. I mindre områder er vægpuksen og fugerne afskallet.

Kælderen virker tør, og naturlig ventilation vurderes at være tilstrækkeligt.

Kælderen anvendes til vaskekælder, tørrerum, fyrrum og fællesrum.

Vedligehold Kældervægge og fundamenter eftergås for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt og undersøg om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler.

Det bør kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation.

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

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



05 Kældergulv

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Kældergulvet er udført som traditionelt klaplæg af beton. Der ses mindre revner og afskalninger i klaplægget.

Der er ikke kapillarbrydende lag under klaplægget, hvorfor det må forventes, at der er et generelt fugtproblem under hele klaplægget.

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

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde mursten og med friser i bordursten (granit).

Murværk er fuget om og fremstår i god stand, dog med mindre områder med lidt fugenedslidning.

Sålbænke er i naturskifer og uden synlige skader.

I begge gavle er der pudset murværk, og i gavlen mod syd er der lidt graffiti.

Der er i efterfølgende vedligehold afsat 15.000 kr. til gennemgang og små reparationer på facaden.

Vedligehold Blankt murværk:
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. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facade mod gården fremstår i blank mur af gule sten i pæn stand, alderen taget i betragtning.

Fugerne er de originale med pletvise reparationer.

I murværk er der mindre områder med fugenedslidning.

Sålbænke er i naturskifer og uden synlige skader.

Vedligehold Blankt murværk:

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Gennemgang og udkradsning af mørtelfuger og omfugning	10	m ²	Kr. 985	Kr. 9.850
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 9.850

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 9.850
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



08 Brandkammer og skorstene

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Skorstene er istandsat i forbindelse med tidligere tagudskiftning. Skorstene fremstår med grå puds. Ved overgang mellem tagflader og skorstene ses ingen utætheder.

Der er afsat mindre beløb i efterfølgende vedligehold til mindre reparationer i 2027.

Vedligehold Skorstene 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.

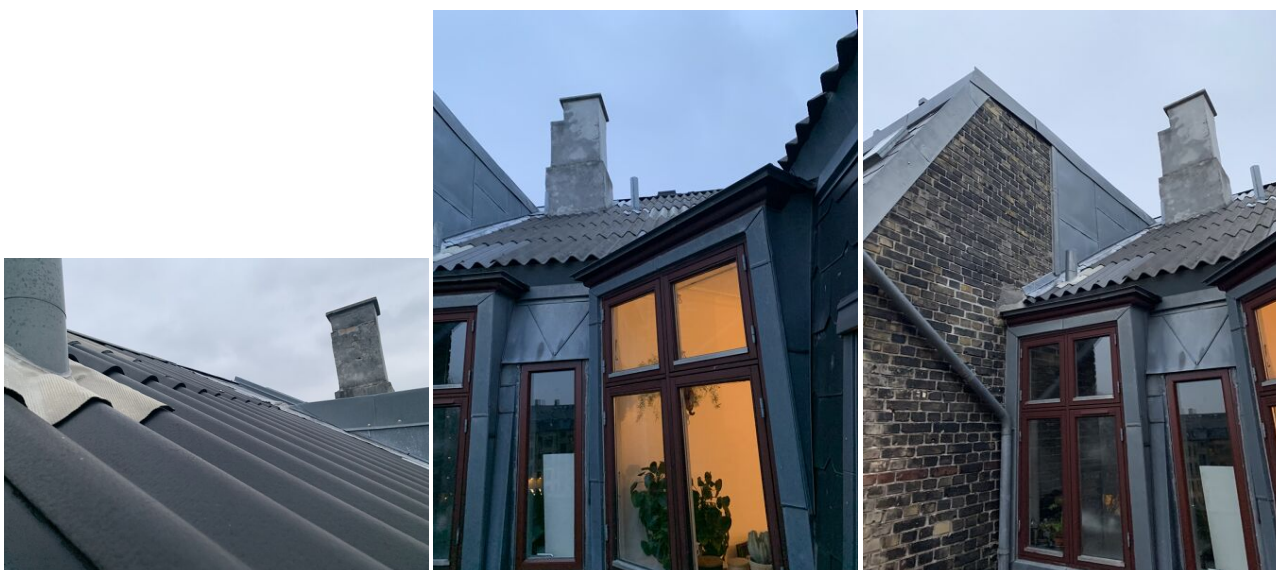
Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Etageadskillelse

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført som et baumedæk. Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er i store områder isoleret nedefra.

Etageadskillelsen mellem de øvrige etager er udført i bjælkelagskonstruktion.

Etageadskillelser skal løbende gennemgås og repareres, hvis der konstateres fejl. Etageadskillelser indgår i ejendommens brandsikring og skal derfor være intakt.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Reparation af revner og huller	10	m ²	Kr. 550	Kr. 5.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 5.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagkonstruktionen er opbygget som sadeltagskonstruktion med synlige spær. Tagbelægningen er udskiftet, hvorved spær er blevet oprettet ved påsømning af spærtræ. Der er etableret undertag i mindre områder med udluftning via ventilationsstudser. Undertaget er løst og ikke udført korrekt. Der skal derfor løbende efterses for defekter og huller. Tjek evt. på regnvejrsdage og ved fygesne.

Tagkonstruktionen ved mansardtag er ikke besigtiget pga. parallelbeklædning i de besigtigede lejligheder uden skunklåger.

Tagrummet anvendes til tørreloft og til pulterkamre. Tagrummet er fint ventileret og trænger ikke til supplerende udluftning.

Der er i efterfølgende vedligehold afsat mindre beløb til reparationer.

Vedligehold

Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtophobninger, råd, svamp eller insektangreb.

Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås.

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

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 8. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 5.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 11-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan på gadefacaden er enkelte steder udført i stål. Mod gaden står nedløb i indhak og er derved beskyttet mod slag. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr.

Ved kinnerkule rande ses enkelte steder hvor tuden ikke vander korrekt af, ved fortov. Denne skal drejes, så vand ikke udskiller fuger.

Vedligehold

Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegroninger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunke rettes op.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2021	1 Justering af nederste bøjning.	1	sum	Kr. 800	Kr.	800
2024	2 Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	7	timer	Kr. 425	Kr.	2.975
2024	2 Lifleje	1	dag	Kr. 6.200	Kr.	6.200
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	9.975

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 9.175
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Døre i facader mod gaden og mod gården er alle i træ og i god stand både snedker- og malermæssigt.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	3 Maling af yderdøre	10	stk.	Kr. 2.000	Kr. 20.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2032)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 20.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vinduerne er trævinduer, og de fleste er ældre vinduer med almindelige termoruder. Vinduerne er senest malet i 2010, og de fremstår i rimelig stand.

Der er pt. ikke monteret friskluftventiler i vinduer, hvilket bør gøres for at sikre bedre indeklimaforhold.

Ældre vinduer med almindelige termoruder er ofte med kuldeindfald og træk, mens nye vinduer giver en betydelig bedre komfort. Det bør overvejes, om vinduerne skal skiftes til nye med energiruder og mindre vedligeholdelsesinterval, da totaløkonomien kan være bedre end ved renovering.

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 om 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. 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 nye maling kan lægges på.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	3 Udsiftning af vinduer	130	stk. ca	Kr. 9.500	Kr. 1.235.000
2026	3 Lifleje til vinduesmontage	45	dage	Kr. 6.500	Kr. 292.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 1.527.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Hovedtrapper er i middel tilstand og ser ud til at være malermæssig istandsat inden for den seneste tid. I stueplan ved yderdøre ses afskalninger på vægge.

Trin er oprettet og belagt med linoleum og med forkanter af aluminiumslisters. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader er i god stand. Døre til lejligheder er brandsikrede og malermæssigt vedligeholdt inden for den senere tid.

Trappebelysning er med sparepærer og med sensor.

Der afsættes 45.000 kr. til efterfølgende vedligehold til malerreparationer etc.

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
2021	1 Maler- og snedkerreparation af trapper i stueplan	3	opg.	Kr. 10.000	Kr. 30.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 30.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 45.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



15 Bagtrapper

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bagtrapper fremstår i original stand. Indgangsrepos og trappeløb til kælderen er udført i beton.

Trappeopgange fremstår som ved opførelsen og er med yderst nedslidte trappetrin. Vægge, vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader er slidte og ramponeret.

Døre til lejligheder er i rimelig stand og ses korrekt brandsikrede i besigtigede lejligheder.

Belysningen i bagtrapper er med sparepærer og med sensor.

I denne vedligeholdelsesplan er der afsat beløb til en totalreovering af bagtrapper, som naturligvis kan reduceres, hvis det ønskes. Såfremt foreningen ønsker bistand til ovenstående reoveringen, kan SCHØDT A/S være behjælpelig, og kontaktes på tlf.: 3393 1550 eller e-mail: Info@schodt.dk

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
2025	2 Maler- og snedkerreparation af bagtrapper	3	opg.	Kr. 90.000	Kr. 270.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 270.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 7. år (første gang i 2032)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2027)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Udvendig kældertrappe mod gaden er med trin i granitsten og med vanger og bund i beton. Vanger er medtaget og med afskallet puds flere steder.

Udvendige trapper mod gården består af trin i beton. Vanger er udført i beton og teglsten, mens bunden er støbt beton med afløb. Udvendige trapper til gården er i god stand.

Der er afsat 5.000 kr. til mindre reparationer i efterfølgende vedligehold.

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.

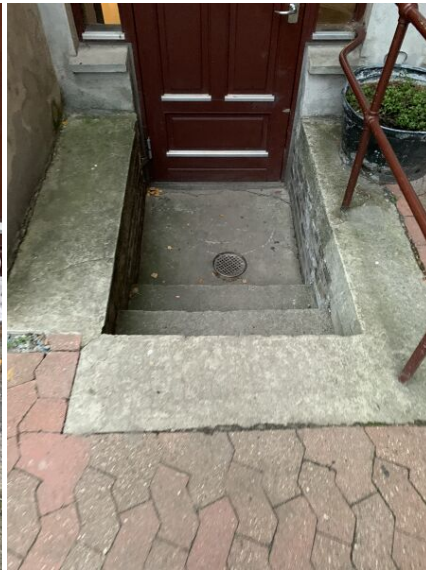
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Istandsættelse trappevanger ved kældertrappe mod gaden	1	stk.	Kr. 3.000	Kr. 3.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 3.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



17 Tagbelægning

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er udført som delvis sadeltagskonstruktion og delvis mansard konstruktion. Belægningen ved sadeltag er bølgeeternittagplader, og belægningen ved mansard er eternitskifer.

Tagbelægningen er renoveret/repareret i 2012/13.

Bølgeeternittagpladerne er en blanding af tagplader med og uden asbest. Der ses flere steder, hvor skruer er overspændt. Det er vigtigt, at taget løbende gennemgås ved regnvej, da pakningen ved overspænding ikke slutter korrekt tæt, og den på sigt kan blive utæt.

Ved kviste er zink med loddede samlinger, som ved senere udskiftning bør ændres til faldede samlinger. Træværk på kviste er i rimelig god stand, om end de mest udsatte trænger til malerbehandling.

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
2021	1 Løbende reparation og maling af kviste samt mindre reparation af tagflader	3	dage	Kr. 8.000	Kr. 24.000
2021	1 Lifleje	3	dage	Kr. 6.200	Kr. 18.600
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 42.600

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 42.600

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



18 Afløb**Sidst opdateret** 22-12-2020**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, herunder også af metal.

Da ikke alle lejligheder er besigtiget, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen på faldstammer.

Det anbefales, at der udføres TV-inspektion af kloaker 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, og riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

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

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
2022	1 TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 25.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 8.000

Fotoregistrering



19 Vandinstallation

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen, og den overalt fundet i god stand. Der er individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen. Både installationer for koldt og varmt vand er i rimelig stand, men skal holdes under løbende 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, f.eks. faldstammer.

Der er hensat 5.000 kr. til udskiftning af stigstrengene.

Drift

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

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

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

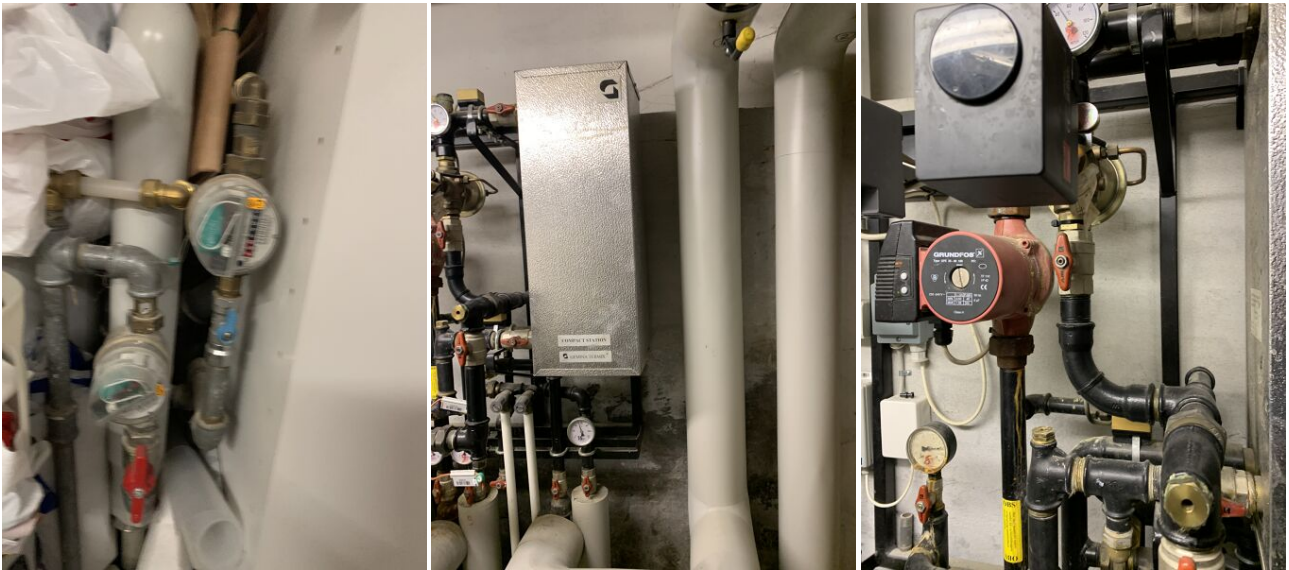
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Løbende hensættelse til udskiftning af brugsvandsrør (lodrette stigrør)	1	stk.	Kr. 5.000	Kr. 5.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 5.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 5.000

Fotoregistrering



20 Varmeanlæg

Sidst opdateret 22-12-2020

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 almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når det findes nødvendigt.

Der er monteret radiatorer i fællesarealer i kælderetagen, hvilket ses som et særdeles godt tiltag.

Der er afsat 8.000 kr. til mindre reparationer i efterfølgende vedligehold.

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 loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	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 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.500
Hensættelse	Kr. 8.000

Fotoregistrering



21 El-installation

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis g uden, at der er registreret eller oplyst om fejl.

Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

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

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

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

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	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 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



22 Ventilation

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ventilation i lejligheder er besigtiget stikprøvevis i udvalgte lejligheder. Ventilation fra ejendommens badeværelser er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder. Aftrækkene er nogle steder suppleret med mekanisk udsug. Ventilation fra ejendommens køkkener er fra emhætter med kulfiltre.

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

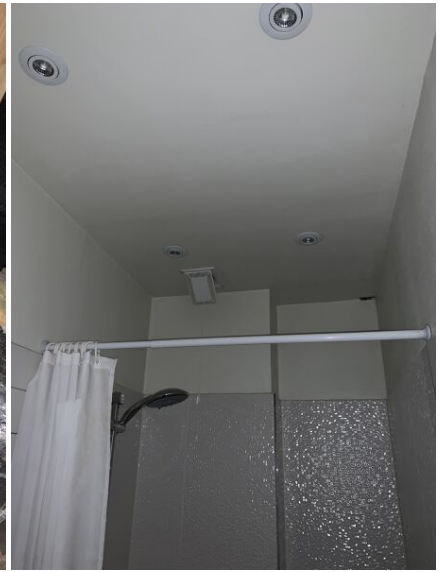
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Teknisk gennemgang af ventiltionsanlæg	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



23 Altaner

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse På ejendommens bagside er monteret 18 stk. altaner. Altanerne er monteret i år 2019/20 og ses i god stand.

Generelt skal der holdes løbende øje med altaner - særligt ved vedhæftninger mod facaden.

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2027	3 Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2033)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 10.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



24 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til ejendommen hører en ældre bygning, kaldet hestestald, som er en overdækket terrasse med overdækning til cykler.

Hestestalden er en pudset og fuldmuret bygning i to etager med tagkonstruktion i træ og belægning af tagpapbelægning.

Den overdækkede terrasse og overdækningen til cykler er to bygninger med tagbelægning af et-lags plastplader, og vægge og søjler er i træ.

De tre udbygninger fremstår i god stand.

Vedligehold Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Tagpap og plasttag efterses for revner og utætheder.

Træbeklædninger males udvendigt ca hvert 7. år.

Revner, fuger, pudsafskalninger i murværk og vægge udbedres løbende.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2027	3 Malerbehandling af træværk	1	sum	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



25 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 22-12-2020

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 på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.

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	1 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 2030)

Eftersyn Hvert 5. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.000

Hensættelse Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Lyksborg

Bygningsdelskort	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	67.200	0	0	0	0	5.000	0	0	0	72.200
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	4.000
03 (V) Sokkel	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	10.000
04 (V) Kælder og fundament	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Kældergulv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Facade mod gade	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000
07 (V) Facade mod gård	0	9.850	0	0	0	0	9.850	0	0	0	19.700
08 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0	5.000
09 (V) Etageadskillelse	0	0	0	0	0	5.500	0	0	0	0	5.500
10 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000
11 (V) Tagrender og nedløb	0	800	0	0	9.175	0	0	9.175	0	0	19.150
12 (V) Yderdøre	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	20.000
13 (V) Vinduer	0	0	0	0	0	0	1.527.500	0	0	0	1.527.500
14 (V) Hovedtrapper	0	30.000	0	0	0	0	0	45.000	0	0	75.000
15 (V) Bagtrapper	0	0	0	0	0	270.000	0	0	0	0	270.000
16 (V) Udvendige trapper	0	3.000	0	0	0	0	0	5.000	0	0	8.000
17 (V) Tagbelægning	0	42.600	0	0	0	0	42.600	0	0	0	85.200
18 (D) Afløb	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	25.000
19 (D) Vandinstallation	0	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
20 (D) Varmeanlæg	0	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	31.500
21 (D) El-installation	0	0	8.000	0	0	0	0	8.000	0	0	16.000
22 (D) Ventilation	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
23 (V) Altaner	0	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	10.000
24 (V) Øvrige bygninger	0	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	10.000
25 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	0	171.950	40.500	3.500	12.675	306.000	1.618.450	95.675	8.500	3.500	2.260.750

Byggesagsudgifter	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Håndværkerudgifter (overført)	0	171.950	40.500	3.500	12.675	306.000	1.618.450	95.675	8.500	3.500	2.260.750
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	18.360	97.107	0	0	0	115.467
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	36.720	194.214	0	0	0	230.934
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	0	171.950	40.500	3.500	12.675	361.080	1.909.771	95.675	8.500	3.500	2.607.151
Samlet sum inkl. moms	0	214.938	50.625	4.375	15.844	451.350	2.387.214	119.594	10.625	4.375	3.258.939
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	0	110	26	2	8	231	1.222	61	5	2	1.669
Årlige hensættelser summeret	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000

Gennemsnitspris/m²/år

167,-

Bolig- og erhvervsareal

1.953 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

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

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

Byggesagsomkostninger

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

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

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

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

Generelt om rådgivning og projektførelse

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 projektførelse 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 projektførelsen, 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 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.