

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

A/B Birketoften



27. 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	7
Tilstandsoversigt	8
01 Belægning på gadeside	9
02 Belægning på gårdsiden	11
03 Sokkel	13
04 Kælder og fundament	15
06 Facade mod gade	17
07 Facade mod gård	19
10 Tagkonstruktion	21
11 Tagrender og nedløb	23
12 Yderdøre	25
13 Vinduer	27
16 Udvendige trapper	29
18 Tagbelægning	31
19 Afløb	33
20 Vandinstallation	35
21 Varmeanlæg	37
22 El-installation	39
24 Ventilation	41
25 Altaner	43
26 Øvrige bygninger	45
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	47
10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Birketoften	48
Byggesagsomkostninger	50
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	51
Betingelser og vilkår	52

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Birketoften

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 andelsboligforeningens bygninger, beliggende Tindhøjvej 64-68, 2860 Søborg, må det konkluderes, at de er i god stand, men at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder.

Renovering- og vedligeholdelsesarbejderne vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedrørende ejendommen omhandler reparationer af murværkets fuger i sydgavle, belægning på p-plads som omlægges/udskiftes, samt udskiftning af vinduer og døre.

Derudover trænger den udvendige træbeklædning på udhuse - især mod p-plads til vedligehold og maling.

Bygningernes vand-, afløbs- og varmeinstallationer er overalt fundet i god stand.

Alle boliger er mekanisk og naturligt ventileret.

Tagkonstruktionen og tagbelægningen er intakt, undertage er i god stand - veludført og tæt. De eftersete tagrum er velventileret.

Vinduer og yderdøre i boliger er i mindre god stand, der er på flere elementer nedslidning og defekte dele. Det skal nævnes at der kan forekomme kondens indvendigt på vinduer og at der er utætheder/træk fra vinduer.

Alle bygninger fremstår i god og veludført stand med holdbare løsninger.

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. 1.804.338

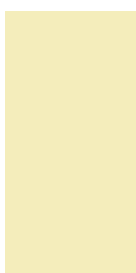


Indeholdte kort:

02 Belægning på gårdsiden	11
06 Facade mod gade	17
11 Tagrender og nedløb	23
12 Yderdøre	25
13 Vinduer	27
18 Tagbelægning	31
20 Vandinstallation	35
22 El-installation	39
24 Ventilation	41
26 Øvrige bygninger	45

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 914.550

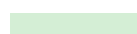


Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	9
03 Sokkel	13
06 Facade mod gade	17
07 Facade mod gård	19
18 Tagbelægning	31
19 Afløb	33
21 Varmeanlæg	37
25 Altaner	43
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	47

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 4.000



Indeholdte kort:

16 Udvendige trapper	29
----------------------	----

Guide til det videre forløb

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

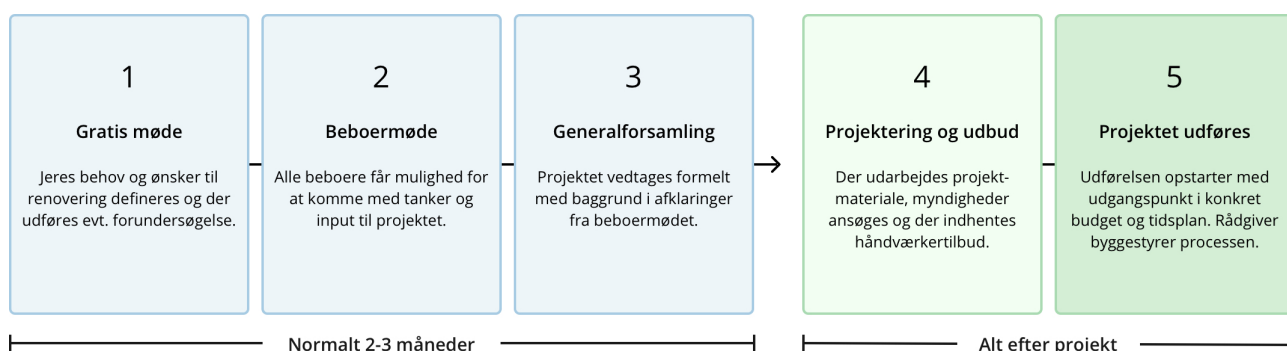
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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 Andelsboligforeningen Birketoften beliggende Tinghøjvej 64-68, 2860 Søborg, er en andelsboligforening med 18 andelsboliger og fælles kælder opført i 1991.

Planen omfatter ejendommen med samlet 18 boliger fordelt på 3 bygninger - de fritliggende bygninger er med 2 etager og lodrette, samt vandrette lejlighedsskel, hvorfra der er adgang fra terræn, udvendige trapper, samt kælder med fælleslokaler. Til andelsboligernes rækkehuse hører udhus i træ, enkelte boliger har opført overdækning/havestuer.

Fælles kælder anvendes primært til fællesaktiviteter, herudover er kælderen indrettet med opbevaringsrum, fælleslokaler med køkken og toilet, samt cykelopbevaring.

Udearealer er belagt med græs, bede, flisebelagte stier, samt veje, og p-pladser med flisebelægning. Hvert rækkehus har tilhørende for- og baghave som alle er afgrænset af hæk mod fælles flise- og græsarealer. På grundens hjørne mod sydvest ses fælles indhegnet affaldsø.

Ved 2 etagers bygning med vandrette lejlighedsskel er der baghaver til boliger i stueplan og altaner til boliger på 1. sal.

Bebyggelsen er beliggende på let skrånende grund.

Tagkonstruktion over boliger er saddeltag med beton-tagsten og undertag af Huntonit. Tagbelægninger er fra ejendommens opførelse. Tagrum er tilgængelige fra de enkelte rækkehuses 1.sal.

Facaderne til boliger og fælleshus fremstår med blank murværk, altangange og altaner er udført i beton. Der er tale om skalmuret elementbyggeri med ½ kælder under en blok.

Bygningen er med plane adgangsøre i træ og trævinduer, samt terrassedøre, alt fra opførelsestidspunktet i 1991.

Der er i dag individuel naturgasforsyning med afregning efter måler, herudover er kælder opvarmet ved el.

Ejendommen har et bebygget areal på 765 m², med et samlet boligareal på 1.494 m², fælles kælder udgør 165 m², samt 10 udhuse på i alt 50 m².

Stamdata

Kommunenavn	Søborg
Foreningsnavn	A/B Birketoften
Matrikel Nr.	10ai
Opførselsår	1991
Om/tilbygningsår	n/a
Bygningsareal	1.494 m ²
Bebygget areal	765 m ²
Boligareal	1.494 m ²
Erhvervsareal	n/a
Kælderareal	165 m ²
Tagareal	n/a
Etager	2
Energimærke er gyldigt til:	2020.10.24

Vejledning til bygningsdelskortene

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

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

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

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

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

Drift (D)

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

Forbedring (F)

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

 Bygningsdelens tilstand vurderes som **meget god**

 Bygningsdelens tilstand vurderes som **acceptabel**

 Bygningsdelens tilstand vurderes som **mindre god**

 Bygningsdelens tilstand vurderes som **kritisk**

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Acceptabel	2	2022
02 Belægning på gårdsiden	 Acceptabel	1	2020
03 Sokkel	 Acceptabel	2	2021
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	3	-
06 Facade mod gade	 Acceptabel	1	2020
07 Facade mod gård	 Acceptabel	2	2024
10 Tagkonstruktion	 Acceptabel	3	-
11 Tagrender og nedløb	 Acceptabel	1	2021
12 Yderdøre	 Mindre god	1	2020
13 Vinduer	 Mindre god	1	2020
16 Udvendige trapper	 Acceptabel	3	2025
18 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2020
19 Afløb	 Acceptabel	2	2024
20 Vandinstallation	 Acceptabel	1	2020
21 Varmeanlæg	 Acceptabel	2	2024
22 El-installation	 Acceptabel	1	2020
24 Ventilation	 Acceptabel	1	2020
25 Altaner	 Acceptabel	2	2022
26 Øvrige bygninger	 Acceptabel	1	2020
27 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2024

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 26-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser udført med et bånd af chaussésten ind mod p-plads. Der er udlagt flisestier langs blokke med adgang til forhaver og hoveddøre, belægningen er her i god stand. Der er indhegnet affaldsø i arealet mod gaden. P-pladsen er belagt med SF-sten med fald mod afløb, enkelte steder ses der manglende fald på belægningen mod afløb. Langs facaden ses steder, hvor belægningen er blevet undermineret, hvorfor belægningen er ujævnt og skaber risiko for vandindtrængning langs fundamenter. Belægning på p-plads mangler på steder at blive sandet op, eventuelt omlagt eller helt udskiftet med ny belægning.

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 Optagning og afgravning af eksisterende opbygning	600	m ²	Kr. 350	Kr. 210.000
2022	2 Etablering af ny belægning uden opbygning	600	m ²	Kr. 350	Kr. 210.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 420.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 26-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Gårdarealet er i god stand og der er etableret gårdmiljø med flisestier, støttemure, bede og græs. Den nuværende belægning er lagt i fin stand og med god afvanding væk fra bygningerne mod afløb i belægning. Det vurderes ikke at der er sket skader på grund af overfladevand fra belægning i gården.

Dele af flisestier er med store fuger der holdes under observation.

Da grunden er skrånende er der langs flisegang foran bagerste række huse anlagt støttemure, disse fremstår med skævheder og trænger til omlægning. Beplantninger og hæk på fællesarealer beskæres med jævne mellemrum.

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

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Omsætning af støttemure	12	lbm	Kr. 2.500	Kr. 30.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 30.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 26-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter/lecablok. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen ses enkelte reparationer, revner og afskalninger som vurderes at være af kosmetisk art. Der er mindre angreb på sokkelpuds/beton fra salt bl. a. på gavle, hvilket formentlig hidrørende fra saltning af belægning i vinterperioden.

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	2 Afrensning og mindre reparation af sokkel	10	lbm	Kr.	575	Kr.	5.750
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	5.750

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2029)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Fundamenterne og kældervægge er udført som insitu støbte betonfundamenter og betonelementer. Der ses ikke sætningsskader i fundamenter eller kældervægge. Kældergulve er klinkebelagte og vinyl, samt glittet beton, alt i god stand. I kælderetagen er der opsat trævægge som pulterrumsvægge, der er ikke målt fugt i træet og de fremstår generelt i god stand. Kældervægge, lofter, toilet, køkken og fællesarealer fremstår velholdt og i god stand, kælder er el-opvarmet med panel og luft-til-luftvarmepumpe, samt mekanisk ventileret.

Vedligehold Kældervægge og fundamenter eftergås for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt og undersøg om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler. Det kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation. Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i kældre.

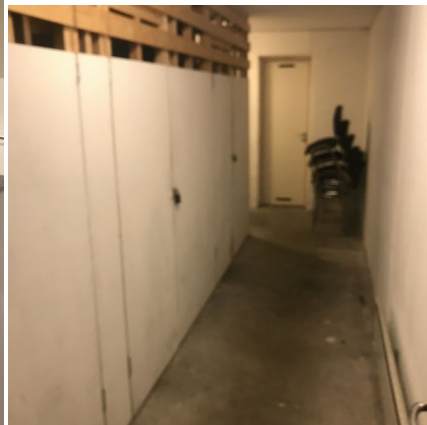
Arbejdsopgaver

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. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Facader mod gaden fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Dilatationsfuger ved lodrette skel er intakte.

Fugerne er de originale, dog er dele af murværkets fuger på gavlen mod syd porøse - formentlig pga. vejrlig. Der ses på gavle utætheder i studs-fuger som stammer fra udførelsen, det anbefales at fuger på sydgavle udskiftes.

Der er etableret svalegange som er udført i betonelementer. På første blok mod facaden er mellem facader og betondæk etableret galvaniseret stålplade. Der ses stort set ingen betonskade på hverken dæk eller værn, dog er der i dækforkanter revner og spor efter fastgørelse som trænger til reparationer.

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. 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 Reperation af betonskader på forkanter, svalegange	2	stk.	Kr. 5.500	Kr. 11.000
2024	2 Udkradsning af mørtelfuger og omfugning	180	m ²	Kr. 785	Kr. 141.300
2024	2 Stillads op/ned	180	m ²	Kr. 250	Kr. 45.000
2024	2 Stillads dagleje pr. m ²	30	dage	Kr. 850	Kr. 25.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 222.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Facader mod gården fremstår som gaden i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Dilatationsfuger ved lodrette skel er intakte. Fugerne er de originale, og ses alle i rimelig stand, dog bør især studsfuger efterses løbende for utætheder. Der er etableret altaner udført i betonelementer som i hjørner er hvilende på ommurede stålsøjler. Altanerne er opbygget i betonelementer, med værn udført i træ. Der ses ingen betonskade på hverken dæk eller søjler. Tidligere er et par murede søjler repareret for revner.

Vedligehold Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og/eller fugtpåvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede 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
2024	2 Småreparationer af porøse fuger	1	skøn	Kr. 8.000	Kr. 8.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 8.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionerne over boliger er opbygget som sadeltagskonstruktion med synlige gitterspær. Der er etableret undertag i Huntonit med tværudluftning via udhæng. Der ses mindre skjolder enkelte steder, formentlig efter fygesne, tagrummene skal derfor efterses når denne type vejrlig forekommer. Tagrummenes udluftning vurderes god. Der er i de eftersete tagrum gode gangbroer.

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtphobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås. Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 2.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 25-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i plast og fremtræder i rimelig god stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr.
Tagrender og nedløb har god afvanding, rensning skal ske jævnlige - ca hvert 3. år.
Altanplader og svalegeange er uden afvanding.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	16	timer	Kr. 425	Kr. 6.800
2021	1 Lifleje	2	dag	Kr. 6.200	Kr. 12.400
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 19.200

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre til gaden, haver/altan, samt kælder er fra opførelsestidspunktet og i rimelig stand. Yderdørene er med termoglas, det blev oplyst, at der er utætheder ved yderdøre som giver træk. Dørene er udført i træ og trænger generelt til malermæssig og snedkermæssig vedligehold. Låse, greb og besætning er generelt slidt og i mindre god stand. Bundlister er aluminiumsliste. Alle yderdøre udskiftes til træ/alu-elementer i 2020.

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Udskiftning af alle yderdøre	1	stk.	Kr. 500.000	Kr. 500.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 500.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Vinduer til gaden og haver/altan, samt kælder er fra opførelsestidspunktet og flere fremstår i mindre god stand, især mod vest.
Vinduerne er med termoglas og det blev oplyst, at vinduer har utætheder og dele med funktionssvigt.
Vinduerne er udført i træ og trænger generelt til malermæssig og snedkermæssig vedligehold. Låse, greb og besætning er generelt slidt og i mindre god stand. Bundlister er med aluminiumsliste.
Alle vinduerne udskiftes til træ/alu-elementer i 2020.

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.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Udskiftning af alle vinduer	1	stk.	Kr. 900.000	Kr. 900.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 900.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendige trapper ved hovedindgange i første blok fremstår istandsatte og er i god stand. Der ses nyere værn på svalegange og ståltrapper, håndlister er udført i hårdttræ mens værn og trapper fremstår i galvaniseret.

Kældertrappen og lyskassen er udført i beton, trin og bund er med pudslag, ved nedgange til kælder og i lyskassen er der placeret afløb i bunden, generelt fremstår det i god stand.

Bemærk at lyskassen fungerer som flugtvej fra kælder og skal friholdes både inde og ude.

Vedligehold Udvendige trapper efterses årligt for rust, 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.

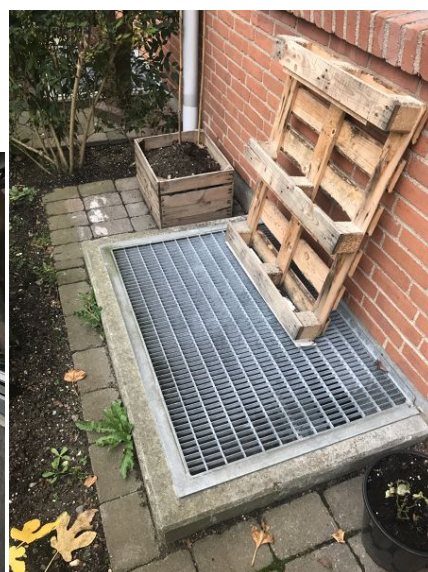
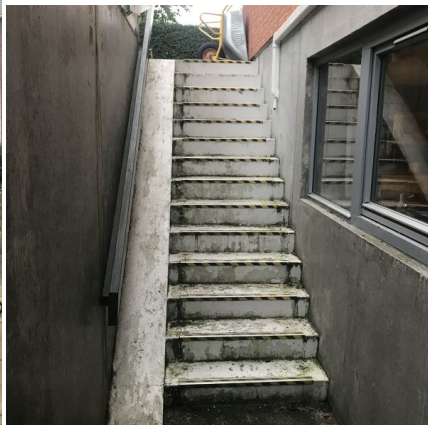
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025 3	Pudsreparationer på trappeskakte, vanger m.v.	1	stk	Kr. 4.000	Kr. 4.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2020)
Pris for næste vedligehold	Kr. 4.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



18 Tagbelægning

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Tagkonstruktionen over boliger er udført som sadeltagskonstruktion med tagbelægning af betontagsten.

Belægningen er generelt i god stand, dog ses der algevækst i belægningen. Overflade på tagstenene er intakte uden synlige afskalninger og generelt bærer afvandings detaljer præg af at være godt udført.

Der ses langs tagkanterne i gavle og rygning udtørret tagkit. Tør og udfalden kit skal repareres løbende evt. kan rygninger og kanttagsten udskiftes med anden løsning som ikke kræver tagkit som tætning.

Udhængslister trænger generelt til maling.

Vedligehold

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

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Algerens af tagflader	3	stk.	Kr. 8.000	Kr. 24.000
2022	2 Maling af udhæng	340	m ²	Kr. 650	Kr. 221.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 245.000

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



19 Afløb

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Afløbsinstallationer blev besigtiget i kælder og flere boliger. De besigtigede installationer er i god stand og udført i plast. Disse holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Der er ikke beskrevet problemer med kloak og afløb. Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloakker af anerkendt tv-inspektør, dette er senest udført i 2013. For fremadrettet at have overblik over nye og gamle føringer i ejendommen, kan foreningen opstille et skema over præcis de føringer, 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. vandledninger. Der hensættes årligt fast beløb til udbedring af skader i installationen.

Drift

Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning. Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt reparerer for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning. Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte. For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 10 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	2 TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 25.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000
Hensættelse	Kr. 8.000

Fotoregistrering



20 Vandinstallation

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder, samt kælderen og overalt fundet i god stand. Der er individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommene. Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand og skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør (med kalk) som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

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

Sikkerhedsventil under varmtvandsbeholder i kælder er utæt og skal udskiftes.

Der hensættes årligt fast beløb til vedligehold af fælles installationerne.

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

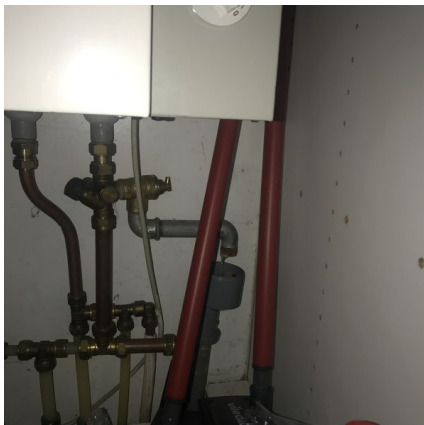
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	1 Udskiftning af sikkerhedsventil under varmtvandsbeholder i kælder.	1	stk.	Kr. 2.500	Kr. 2.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 2.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 4. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2020)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 10.000

Fotoregistrering



21 Varmeanlæg

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret naturgasforsynet varmeanlæg i hver andelsbolig som et lukket strenganlæg. 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 og radiatorer. Varmeanlæg vedligeholdes af andelshaverne selv - der er lovpligtigt eftersyn af gasfyr hvert 2. år. Kælder er el-opvarmet, panel og varmepumpen er i god stand. Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt.

Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiften har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer. Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst. 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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	2 Diverse reparationer og justeringer af varmeanlæg i kælder	1	skøn	Kr. 5.000	Kr. 5.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 5.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



22 El-installation

Sidst opdateret 26-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Lyskilder i fællesarealer moderniseres løbende til LED. Der ses styring af belysning udvendigt med bevægelsesfølere. Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen. Der hensættes årligt fast beløb til vedligehold af fælles installationerne.

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. 8.000
Hensættelse	Kr. 4.000

Fotoregistrering



24 Ventilation

Sidst opdateret 26-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er udført mekanisk ventilation fra i bygningerne. Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som mekanisk aftræk med kanaler ført til facaden eller over tag. Der er i boligerne monteret friskluftventiler i facaderne, enkelte riste til udsugning og friskluftventiler i facader er defekte og skal udskiftes.

Aftrækkene fra kælder er nogle steder suppleret med mekanisk udsugning.

Ventilationshætter på tag og aggregater blev ikke gennemgået rent teknisk, men konstateres visuelt til at være fra opførelsestidspunktet. Aftræk gennem tagrum er kondensisoleret.

Drift

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

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt. Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2020	1 Rens af naturlige ventilationkanaler	18	Lejligheder	Kr.	600	Kr.	10.800
2020	1 Udskiftning af defekte riste, udvendigt	6	stk	Kr.	600	Kr.	3.600
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	14.400

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



25 Altaner

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse På ejendommens første blok, er der monteret 4 stk. altaner, disse er monteret ved opførelsen og ses i god stand.
Der holdes løbende øje med altaner - især værns vedhæftning og dele som er udført i træ.

Vedligehold Rækværk og værn eftergås, om det er forsvarligt fastgjort, om det sidder løst eller der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte. Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt og intakt, uden revner og lunger. Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.
Såfremt der registreres uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, kan det være forbundet med risiko at anvende altanen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	2 Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 6.000	Kr. 6.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 6.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



26 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 27-11-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til ejendommen hører udhusbygninger, samt en overdækning ved hoveddøre.
 Udhusbygningerne er beliggende i forhaverne.
 Udhusene er udført i trækonstruktioner med tag af betontagsten.
 Udbygninger og overdækninger fremstår i god stand, dog ses der vindridser i dele mod syd.
 Flere andelshavere har opført overdækninger, havestuer, markiser m.v. som ikke indgår i det fælles vedligehold.

Vedligehold Tagflader og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Tage/overdækninger efterses for revner og utætheder.
 Beklædninger eftergås for råd eller beslag for rust. Fastgørelser, lukkefunktion og hængsler eftergås.
 Døre og træbeklædninger males udvendigt ca hvert 7. år.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Udskiftning og maling af dele mod syd	1	skøn.	Kr. 20.000	Kr. 20.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



27 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 27-11-2019

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 Birketofte

Bygningsdelskort	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	0	0	420.000	0	0	0	0	0	6.000	426.000
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	30.000	0	0	0	0	0	6.000	0	0	36.000
03 (V) Sokkel	0	0	5.750	0	0	0	0	0	0	0	5.750
04 (V) Kælder og fundament	0	0	0	0	0	0	0	0	12.000	0	12.000
06 (V) Facade mod gade	0	11.000	0	0	0	211.800	0	3.000	0	0	225.800
07 (V) Facade mod gård	0	0	0	0	0	8.000	0	0	0	0	8.000
10 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000	0	2.000
11 (V) Tagrender og nedløb	0	0	19.200	0	0	20.000	0	0	20.000	0	59.200
12 (V) Yderdøre	0	500.000	0	0	0	0	0	10.000	0	0	510.000
13 (V) Vinduer	0	900.000	0	0	0	0	0	0	12.000	0	912.000
16 (V) Udvendige trapper	0	0	0	0	0	0	4.000	0	4.000	0	8.000
18 (V) Tagbelægning	0	24.000	0	221.000	30.000	0	0	30.000	0	0	305.000
19 (D) Afløb	0	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000
20 (D) Vandinstallation	0	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
21 (D) Varmeanlæg	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000	0	5.000	15.000
22 (D) El-installation	0	8.000	0	0	0	0	8.000	0	0	0	16.000
24 (D) Ventilation	0	14.400	0	0	0	0	10.000	0	0	0	24.400
25 (V) Altaner	0	0	0	6.000	0	0	0	0	0	0	6.000
26 (V) Øvrige bygninger	0	20.000	0	0	0	0	0	0	20.000	0	40.000
27 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	0	1.509.900	24.950	647.000	30.000	281.800	22.000	54.000	70.000	11.000	2.650.650

Byggesagsudgifter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Håndværkerudgifter (overført)	0	1.509.900	24.950	647.000	30.000	281.800	22.000	54.000	70.000	11.000	2.650.650
Byggeplads (6%) ekskl. moms	0	90.594	1.497	38.820	1.800	16.908	1.320	3.240	4.200	660	159.039
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms	0	181.188	2.994	77.640	3.600	33.816	2.640	6.480	8.400	1.320	318.078
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	0	1.781.682	29.441	763.460	35.400	332.524	25.960	63.720	82.600	12.980	3.127.767
Samlet sum inkl. moms	0	2.227.103	36.801	954.325	44.250	415.655	32.450	79.650	103.250	16.225	3.909.709
Omkostninger / m² / år inkl. moms	0	1.491	25	639	30	278	22	53	69	11	2.617
Årlige hensættelser summeret	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	220.000

Gennemsnitspris/m²/år 262,-
Bolig- og erhvervsareal 1.494 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.
Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

Byggesagsomkostninger

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

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

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

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

Generelt om rådgivning og projektforsløb

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

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

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

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

Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Besigtigelse

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp af målinger og mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

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

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

Priser

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

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

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

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

Forbehold

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

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

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

Andet

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

Betingelser og vilkår

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

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

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

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

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

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

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

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

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

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer - fra fundamentet til skorstenen. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

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

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

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave destruktive indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen, som rådgiveren udarbejder.

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

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

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. SCHØDT kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Rådgiverens vurdering af hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10 års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet samt forventninger til almindelig slitage. Vurderingen er alene vejledende og medtager i muligt omfang også vurdering af behov for stillads. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

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