

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

Ejerlejlighedsforeningen Katrinebjergparken



06. April 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
09 Etageadskillelse	24
10 Tagkonstruktion	26
11 Tagrender og nedløb	28
12 Yderdøre	30
13 Vinduer	32
14 Hovedtrapper	34
16 Udvendige trapper	36
18 Tagbelægning	38
19 Afløb	40
20 Vandinstallation	42
21 Varmeanlæg	44
22 El-installation	46
23 Elevator	48
24 Ventilation	50
25 Altaner	52
28 Stigstrengeprojekt	54
29 Vuggestuetag	55

30 Solafskærmning	56
31 Opdatering af vedligeholdelsesplan	57
10-års vedligeholdelsesbudget for Ejerlejlighedsforeningen Katrinebjergparken	58
Byggesagsomkostninger	60
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	61
Betingelser og vilkår	62

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Ejerlejlighedsforeningen Katrinebjergparken

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

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

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

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

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

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

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

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

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at ejendommen på Jens Baggesens Vej 96-118, 8200 Aarhus N, er i rimelig god stand og løbende vedligeholdt, men at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder. Renoveringsarbejderne vil fremgå af denne vedligeholdelsesplan.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedrørende ejendommen er udskiftning af vand- og afløbsinstallationernes lodrette rør og udskiftning af murværksfuger. Dele af flisearealer, samt asfalt trænger til udskiftning eller omsætning.

Vinduer og altandøre er udført i træ/alu og i god stand, almindelig vedligeholdelse anbefales af disse elementer. Opgangsdøre trænger generelt til istandsættelse.

Betonelementer og murværk fremstår i rimelig god stand, der er dog fuger og inddækninger som skal udskiftes.

Kælderen er i god stand. Kældertrapper trænger til reparationer af pudslag.

Belægninger og indretninger i gården er i rimelig stand, men støttemure og dele af flisegange trænger til udskiftning/omsætning.

Tagkonstruktionen og tagbelægningen er i god stand, men taget skal efterses løbende.

Trappeopgange er renoveret løbende og alle opgange er i rimelig god stand.

Ejendommens elevatorer er i middel til dårlig stand og det bør undersøges om det er muligt at gennemføre en god renovering eller om udskiftning er nødvendig.

Ejendommens ventilationsforhold er naturlig og mekanisk ventilation med friskluftindtag gennem ventiler i vinduer.

Det er oplyst at ejendommens renovationsløsning er velfungerende.

Varmeinstallationen er et-strengs og har i kælder reguleringsdele af nyere dato.

Herudover anbefales en TV-inspektion af ejendommens kloakledninger.

Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

1 Bør laves nu Indenfor 1-3 år

kr. 10.251.840

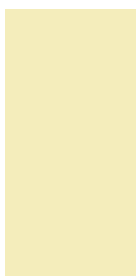


Indeholdt kort:

01 Belægning på gadeside	10
03 Sokkel	14
04 Kælder og fundament	16
06 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
11 Tagrender og nedløb	28
12 Yderdøre	30
13 Vinduer	32
16 Udvendige trapper	36
18 Tagbelægning	38
19 Afløb	40
20 Vandinstallation	42
21 Varmeanlæg	44
22 El-installation	46
24 Ventilation	50
28 Stigstrengeprojekt	54
29 Vuggestuetag	55
30 Solafskærmning	56

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 5.232.250



Indeholdt kort:

02 Belægning på gårdsiden	12
04 Kælder og fundament	16
05 Kældergulv	18
12 Yderdøre	30
16 Udvendige trapper	36
23 Elevator	48
25 Altaner	52
28 Stigstrengeprojekt	54
31 Opdatering af vedligeholdelsesplan	57

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 1.484.000



Indeholdt kort:

14 Hovedtrapper	34
22 El-installation	46

Guide til det videre forløb

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

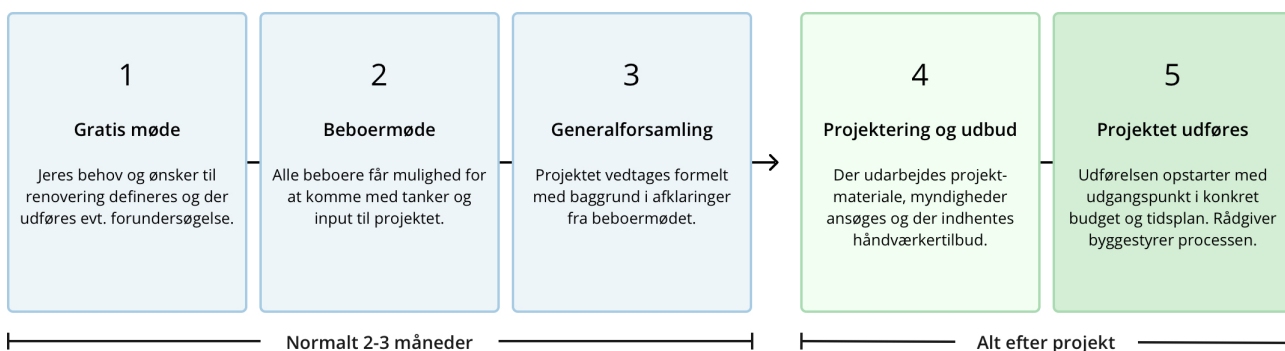
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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 Ejerlejlighedsforeningen Katrinebjergparken er med 4 og 8 etages ejendomme, samt fuld kælder fra 1968. Planen omfatter ejendommen på Jens Baggesens Vej 96-118, 8200 Aarhus N, én ejendom med samlet 142 boliger fordelt på 4 bygninger og herunder 12 opgange. Der er i 2010 opført ny taghat på alle fire bygninger som er indrette med nye lejligheder.

Der er løbende gennemført modernisering/ombygninger af flere lejligheder, herunder nyt køkken og bad, samt mindre ændringer i indretninger. Adgang til lejligheder og kælder sker gennem trappeopgange fra stisystem i plan med kælder eller grundplan.

Bebyggelsen er fritliggende og i samme højde som omkringliggende bebyggelse.

Der er på alle blokke tagpapdækning med hældning. Denne opbygning er udført på etagedæk i betonelementer og isoleret trækonstruktion.

Ejendommen er skalmuret betonbyggeri, formuren er gult murværk/beton og bagmuren er i beton. Skillevægge er murværk og betonelementer. Ydervægge fremstår i original stand med reparationer i fuger. Der er fra alle lejlighedstyper adgang til altan. Tagetagen er udført som let konstruktion med lette beklædninger og tilhørende tagterrasser.

Der er fællesfaciliteter i ejendommens kælder, som bl.a. vaskeri, tørrerum, toiletrum, opbevaringsrum, samt rum til service og installationer, herunder to fyrrum.

Udvendige arealer er asfaltbelagte veje og p-pladser, samt stisystem med tilhørende græsarealer og beplantninger.

Stamdata

Kommunenavn	Aarhus N
Foreningsnavn	Ejerlejlighedsforeningen Katrinebjergparken
Matrikel Nr.	117ty
Opførselsår	1967
Om/tilbygningsår	2000
Bygningsareal	12.491 m ²
Bebygget areal	2.492 m ²
Boligareal	11.904 m ²
Erhvervsareal	587 m ²
Kælderareal	2.286 m ²
Tagareal	n/a
Etager	8
Energimærke er gyldigt til:	2021.06.08

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)

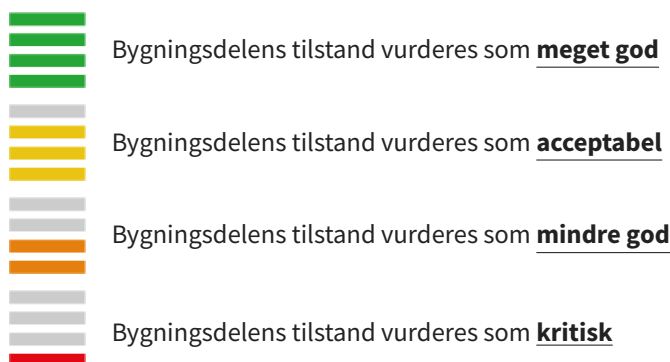
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt 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	2	2023
03 Sokkel	 Acceptabel	1	2020
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	1	2020
05 Kældergulv	 Acceptabel	2	2024
06 Facade mod gade	 Mindre god	1	2020
07 Facade mod gård	 Acceptabel	1	2020
09 Etageadskillelse	 Acceptabel	3	-
10 Tagkonstruktion	 Acceptabel	3	-
11 Tagrender og nedløb	 Acceptabel	1	2020
12 Yderdøre	 Acceptabel	1	2021
13 Vinduer	 Acceptabel	1	2020
14 Hovedtrapper	 Acceptabel	3	2029
16 Udvendige trapper	 Mindre god	1	2021
18 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2020
19 Afløb	 Mindre god	1	2020
20 Vandinstallation	 Mindre god	1	2020
21 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2020
22 El-installation	 Acceptabel	1	2020
23 Elevator	 Mindre god	2	2023
24 Ventilation	 Acceptabel	1	2020
25 Altaner	 Acceptabel	2	2024
28 Stigstrengeprojekt	 Acceptabel	1	2020
29 Vuggestuetag	 Acceptabel	1	2020
30 Solafskærmning	 Acceptabel	1	2022
31 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	2	2025

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Belægningen på gadeside er udført med betonfliser og asfalt. Ved hoveddøre er trappesten udført i beton og ses i ringe stand. Asfaltbelægningen fremstår nyere, dog er en del af p-plads ujævn med flere efterreparationer på selve p-areallet ved 96-106.

Betonfliser er flere steder undermineret og knækket og fremstår i mindre god stand. Flisearealer er udskiftet med ny belægning flere steder.

Langs facaden findes beplantning, som - hvis den bliver for voldsom - giver risiko for fugtophobning fra begroning med mulighed for beskadigelse af facaden. Beplantningen bør derfor beskæres årligt.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaven Renholdelse, opretning, opsandning, beskæring m.v. fjernet fra bygningsdelskortet. Arbejdet var lagt i 2020 og budgetteret til kr. 20.000,- ex moms.

Vedligehold

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

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

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhører under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2021	1 Optagning af belægning	450	m ²	Kr. 200	Kr.	90.000	
2021	1 Etablering af ny flisebelægning uden opbygning	450	m ²	Kr. 350	Kr.	157.500	
2021	1 Nyt asfalt slidlag 50 mm	1500	m ²	Kr. 175	Kr.	262.500	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	510.000	

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 4. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 20.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Belægning i gården er udført med betonfliser, som ligger ujævnt og med reparationer flere steder. Flisestierne og pladser i gården udskiftes med nye fliser. Der er etableret græarealer, bede og legeplads med afgrænsning mod naboejendommens areal.

Afvanding af overfladevand er etableret ved afløb i belægningen.

Der er mod Vestre Ringgade afgrænsning udført som støttemur i knækfliser, denne er skæv og bør oprettes eller udskiftes med ny.

Langs facaden findes beplantning, som - hvis den bliver for voldsom - giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facaden. Beplantningen bør derfor beskæres årligt.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaven Renholdelse, opretning, opsandning, beskæring m.v. fjernet fra bygningsdelskortet. Arbejdet var lagt i 2020 og budgetteret til kr. 20.000,- ex moms.

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		
2023	2 Optagning af belægning	250	m ²	Kr. 200	Kr.	50.000	
2023	2 Etablering af ny belægning uden opbygning	250	m ²	Kr. 350	Kr.	87.500	
2023	2 Optagning af støttemur og ny støttemur	220	lbm	Kr. 525	Kr.	115.500	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	253.000	

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 4. år (første gang i 2024)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 20.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen især på havesiden er der revner og afskalninger og pudsreparationer er nødvendige.

Der er ved indgangspartier og flisebelægninger skjolder på sokkelpuds/beton, formentlig hidrørende fra saltning af belægning i vinterperioden. Disse skader vurderes kritiske, da armeringsjern i beton kan korrodere, hvis der er revner i betonen under pudsen.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør rådgiver tilkaldes for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende. Hvis soklen er opfugtet, eller der trænger vand ind i soklen, kan det være, fordi overfladevand ledes ind mod bygningen, regnvand der sprøjter op på soklen, at der om vinteren ligger sne op ad soklen eller, at grundfugt suges op i fundamentet. Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer, som kan stamme fra muren eller fra, at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Afrensning og reparation af sokkel	180	lbm	Kr. 575	Kr. 103.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 103.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 60.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Fundamenterne er udført som støbte betonfundamenter. Der ses ikke sætningsskader i fundamenter.

Langs facaden er der etableret kældertrapper, som har puds- eller betonafskalninger, områderne bør afrenses for løstsiddende materiale og efterfølgende repareres.

Kælder fremstår generelt i god stand, men ved yderdøre og gangarealer ses der pudsskader og mindre afskalninger. Fyrrummene er med pudsafskalninger og begge trænger til reparationer og maling.

I kælderetagen er der opsat pulterrumsvægge i træ, som ikke er blevet angrebet af fugt, og ses i god stand. Kældervægge i vaskerum har fliser med skår der skal udskiftes.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaven Afrensning, puds og reparationer samt Malermæssig vedligehold af vægge flyttet til 2024. Arbejdet var oprindeligt lagt i 2022.

Vedligehold

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

Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Istandsættelse af fliser i vaskekælder	1	stk.	Kr. 12.000	Kr. 12.000
2024	2 Afrensning, puds og reparationer	1	skøn	Kr. 30.000	Kr. 30.000
2024	2 Malermæssig vedligehold af vægge	400	m ²	Kr. 225	Kr. 90.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 132.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 60.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Kældergulv

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Kældergulvet er udført som støbt beton og ses lokalt med mørke misfarvninger, formentlig efter fugtpåvirkning. Der forventes ikke at være underliggende kapillarbrydende lag. Kældergulvet er i fin stand med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter. I vaskerummet og på toilet er gulvet etableret som klinke-/terrazzobelægning og ses i fin stand. I indgange og i tørrerum er der linoleums- og korkflisebelægninger med løse dele som bør repareres eller evt. udskiftes hele belægningen.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaven Reperation af belægninger samt Spartling og maling af kældergulve i begge teknikrum flyttet til 2024. Arbejdet var oprindeligt lagt i 2022.

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. Belægninger efterses for løse dele.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2024	2 Reperation af belægninger	1	skøn	Kr. 8.000	Kr.	8.000	
2024	2 Spartling og maling af kældergulve i begge teknikrum	90	m ²	Kr. 625	Kr.	56.250	
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	64.250

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 30.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Gadefacaden er opbygget i betonelementer med skalmurede facader og pudsede brystninger. Murkrone under ny tagetage er udført i beton belagt med skiferplader. Skiferpladerne fremstår med skår og revner som skal repareres sammen med underliggende murværk som fremstår er med mangler, defekte mursten og porøse dele.

Fugerne i murværk er de originale med pletvise reparationer, dog er gavle på begge højhusene 100% omfugtet. Nederst ved indgangene til trapper og kælder ses der porøse fuger - formentlig pga. påvirkning fra tørsalt. Porøse fuger skal udbedres.

Sålbænke er udført med zink- eller Alu og fremstår i god stand.

Der er ved alle indgangsdøre betontags overdækning som trænger til reparationer og maling, murværkets fuger herover trænger ligeledes til udskiftning.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaverne med det større samlet renoveringsarbejde flyttet til 2022. Arbejdet var oprindeligt lagt i 2020.

I forlængelse har vi tilføjet arbejdsopgave med midlertidig udbedringer fra stillads/lift på hjørnet ved børnehaven i 2020.

Vedligehold

Betonfacade:

Facader gennemgås for revner, udtræk, afskalninger og misfarvninger. Ved registrering af skader anbefales det at rådgiver kontaktes for vurdering af skadernes omfang. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner.

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, 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 Midlertidig udbedringer inkl. stillads/lift opsætning og leje	1	skøn	Kr. 225.000	Kr. 225.000
2022	1 Reperation og maling, betontagsoverdækninger	12	stk.	Kr. 17.500	Kr. 210.000
2022	1 Udkradsning af mørtelfuger og omfugning, gavle og facader	2140	m ²	Kr. 785	Kr. 1.679.900
2022	1 Udskiftning af afdækninger i skifer på murkroner, zinkinddækning	280	lbm	Kr. 1.700	Kr. 476.000
2022	1 Stillads dagleje pr. m ²	60	dage	Kr. 11.400	Kr. 684.000
2022	1 Stillads op/ned	3250	m ²	Kr. 250	Kr. 812.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.087.400

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 8. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 20.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Facaden mod gården er opbygget i betonelementer, hvor der er mellem elementer er etableret altanopbygning beklædt med betonplader, Der er indbyggede altandøre- og vindueselementer. Facaderne fremstår i god stand.

Der er indtrængende regnvand i øverste del af højhuse, i 96 6., th. ses fugtskader. Der vurderes at der er tale om utæthed i gammel murkrone eller tætning mod ny tagetage. Opfugtningen holdes under observation. Det bør på sigt overvejes at efterisolere og montere pladebeklædning ved overgangen mellem tagetagen og gammel murkrone. Teknisk gennemgang fra lift er nødvendig.

Der ses lette zink- og træbeklædninger med ubehandlet overflade på tagetagen som er i god stand.

Dilatationsfuger er tætte og vurderes at være udskiftet.

Vedligehold

Facader gennemgås for revner, udtræk, rust, afskalninger og misfarvninger. Ved registrering af skader anbefales det at rådgiver kontaktes for vurdering af skadernes omfang. Fuger ved samlinger, omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Lette pladebeklædninger efterses for utætheder og løse dele, defekte dele udskiftes ved revner eller brud.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Lift dagleje	1	dage	Kr. 8.000	Kr. 8.000
2020	1 Teknisk gennemgang af murkrone/samling til taghat, nr. 96	1	stk	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 18.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 40.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Etageadskillelse

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er udført som støbt betondæk, hvilket ligeledes er gældende for øvrige etageadskillelser. I kælder ses huller i etagedækket fortrinsvist etableret for fremføring af tekniske installationer, gennembrydningerne er lukket og i tæt stand. Kælderlofter i begge højhuse er brandteknisk isolerede ifb. med opførelse af taghat. Etageadskillelserne er generelt i god og tæt stand.

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. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag. Isoleringsmåtter efterses i fastgørelse og intakt overflade.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 6.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er oprindeligt udført med betondæk, svarende til de øvrige etagedæk i ejendommen. På denne konstruktion er der i 2010 opført taghat med nye lejligheder. Der er tale om lukkede lette konstruktioner, udført med fladt tag med fald fra tagkanter til midten af taget, hvorfra vandet afledes via skjulte nedløb. I tagkonstruktionen er der monteret gennembrydninger for ventilationsafkast og faldstammeudluftninger over tag. Tagene skal løbende inspiceres.

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås løbende fra lejlighederne for synlige utætheder eller skjolder på lofter og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtoghobninger, råd, svamp eller insektangreb. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. 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 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i støbejern, RF stål og zink. Mod altaner fremstår nedløb i støbejern og er derved beskyttet mod slag. Der kunne ikke konstateres utætheder, enkelte rørdele i kælder fremstår med rust. Det er oplyst at tagnedløb med bladfang i tagpaptage og nedløb renses løbende. Rengøring af nedløb på altaner varetages af lejlighedsejerne selv.

Vedligehold Tagnedløb og nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så ledes vandet uhindret kan løbe til kloak. 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 tag opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Eftergang og rensning af tagnedløb, renselemme og nedløb	12	timer	Kr. 425	Kr. 5.100
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 5.100

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 1. år (første gang i 2021)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 6.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre til hovedtrapperne er udført i træ og trænger generelt til maler- og snedkermæssig vedligehold. Der er målt forhøjet fugtindhold i bundstykke og nederste del af sidekarme. Bundskinner og RF-plader på indgangsdøre er med rustne dele som bør udskiftes. Dørpumper på yderdøre vurderes i rimelig stand. Låse, greb og besætning er generelt slidt og i ringe stand. Kælderdøre er malede pladedøre i god stand.

Efter aftale med ejerforeningen er Istandsættelse af yderdøre af maler og snedker flyttet til 2021.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Istandsættelse af yderdøre, maler og snedker	12	stk.	Kr. 10.500	Kr. 126.000
2024	2 Maling af kælderdøre	8	stk.	Kr. 3.000	Kr. 24.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 150.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 60.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Vinduer og altandøre mod gård og gade er fra 2010 og er i forbindelse med tidligere facaderenovering udskiftet til træ-/aluvinduer. I vinduerne er der monteret friskluftsventiler. Vinduer er generelt i nydelig stand, men der ses flere steder skidt i vindueselementernes drænrender - det er vigtigt at vinduerne løbende smøres og renholdes, vedligehold af vinduer og altandøre hører under lejlighedsejers vedligehold.

Der er i nr. 96 6., th. utæthed ved vindue mod altan. Vinduesfuger og tætningslister efterses og defekte dele udskiftes.

Der er i tagetagen i trappeopgange tegn på utætheder omkring vinduesfuger eller tætningslister. Vinduer efterses og defekte dele udskiftes, indvendige fugtskadede i false repareres og malerbehandles.

Vedligehold

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. Er der defekte beslag udskiftes disse hos ejerforeningens regning. 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 i især karmtræ, disse skal efterses inde fra kælder.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Udskiftning af fuge ved et vindue, 96, 6. th.	1	stk.	Kr. 4.800	Kr. 4.800
2020	1 Eftergang og tætning af vinduer i taghat, snedker	12	stk.	Kr. 3.500	Kr. 42.000
2020	1 Lift dagleje	6	dage	Kr. 6.800	Kr. 40.800
2020	1 Malerbehandling af false ved vinduer i taghat	12	stk.	Kr. 1.800	Kr. 21.600
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 109.200

Driftsoplysninger

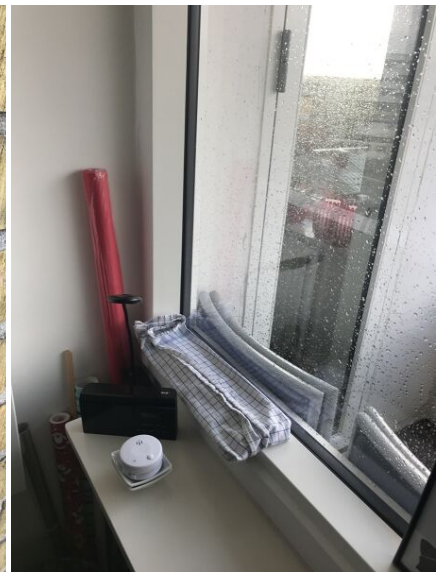
Vedligehold Hvert 8. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 20.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Trappeopgangen ser ud til at være malermæssigt istandsat inden for den seneste tid. Selve indgangsrepose er belagt med terrazzobelægning, som er i fin stand. Trappeløb er betontrapper med pudslag i terrazzo, her ses revner ved sammenstøbninger og afskalninger ved indstøbte værn. Der er udført nedfræsninger for gulvmåtte ved yderdør. Vanger, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand. Døre til lejligheder er delvist nye og ældre massive pladedøre, vedligeholdelse og udskiftning er overdraget til den enkelte lejlighedsejer. Døre fremstår generelt malermæssigt vedligeholdt. Trappeopgangene er forlænget med ståltrapper til ny taghat, disse fremstår i god stand.

Efter aftale med ejerforeningen er Malerbehandling af vægge, lofter og underløb samt Reparation af skader i terrazzo rykket til 2029. Arbejdet var oprindeligt lagt i 2023. Efterfølgende vedligehold på kr. 600.000,- er heraf også fjernet fra bygningsdelskortet.

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, skårede trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. 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
2029	3 Malerbehandling af vægge, lofter og underløb, 8 etager	6	opg.	Kr. 110.000	Kr. 660.000
2029	3 Malerbehandling af vægge, lofter og underløb, 4 etager	6	opg.	Kr. 55.000	Kr. 330.000
2029	3 Reparation af skader i terrazzo	12	skøn	Kr. 12.000	Kr. 144.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 1.134.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2029)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendige trappetrin ved hoveddørene til bygningerne er medtaget og med afskallet puds flere steder.

Udvendige kældertrapper til bygningen er medtaget og med afskallet puds flere steder. Der er udført afløb i bunden af kældertrapper for afvanding. Trappevange er afskallet og revnet. Gelænder er flere steder angrebet af rust.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaven Istandsættelse af kældertrappe, pudslag og inkl. værn samt Puds udskiftning på trappetrin ved hoveddøre opdelt i to etaper og flyttet til 2021 og 2024. Arbejdet var oprindeligt lagt samlet i 2020.

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 af kældertrappe, pudslag og inkl. værn (etape 1)	3	skøn	Kr. 65.000	Kr. 195.000
2021	1 Puds udskiftes på trappetrin, hoveddøre (etape 1)	6	stk.	Kr. 14.000	Kr. 84.000
2024	2 Istandsættelse af kældertrappe, pudslag og inkl. værn (etape 2)	3	skøn	Kr. 65.000	Kr. 195.000
2024	2 Puds udskiftes på trappetrin, hoveddøre (etape 2)	6	stk.	Kr. 14.000	Kr. 84.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 558.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2028)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 24.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



18 Tagbelægning

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Der er etableret tagpapbelægning med fald mod afløb, alder er ca 10 år. Gennemføringer til udluftninger og faldstammer er udført med korrekt inddækning. Tagvinduer er ovenlyskupler, på enkelte tilsætninger ses spor efter fugtindrængen, formentlig pga. manglende kontrol af lukning ved brug. Det anbefales at udføre årligt eftersyn af tagpaptaget, hvorefter eventuelle utætheder kan lappes og småreparationer kan udføres.

Vedligehold Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindrængning, 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/fald, inddækninger langs vindue og afløb i tagfladen renses for skidt og blade.

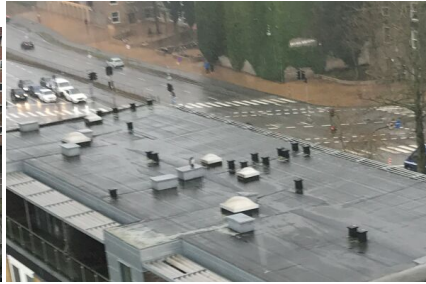
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Eftersyn og evt. reparation af tagpaptag	4	stk	Kr. 4.500	Kr. 18.000
2020	1 Eftersyn og justering af tagovenlysvinduer i trappeopgange	12	stk.	Kr. 2.500	Kr. 30.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 48.000

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



19 Afløb

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder, herunder kældre. De besigtigede faldstammer er i mindre god stand, mange steder er de ældre støbejerns faldstamme med dele erstattet af andre og nyere typer, også af metal. Der er igangsat udskiftning af alle faldstammer til køkkener, udgifter hertil er ikke medtaget i vedligeholdelsesplanen.

Afløbsinstallationer i badeværelser vurderes i lidt bedre stand end ved køkkener, men løbende vedligehold af disse må påregnes.

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

Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloakker af anerkendt tv-inspektør. Der ses sætninger i udvendigt terræn som kan skyldes defekte kloakrør.

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 er hensat fast årligt beløb til reparationer af pludseligt opståede 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 tæringer. Mindre rustudslag udvendigt repareres for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning. Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 10 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 35.000	Kr. 35.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 35.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 60.000

Fotoregistrering



20 Vandinstallation

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

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

Der er fra kælder udført ny selvstændig vandforsyning til lejlighederne i taghat.

Der er igangsat udskiftning af alle koldt- og varmtvandsrør til køkkener, udgifter hertil er ikke medtaget i vedligeholdelsesplanen.

Der ses rust på vandrørdele, også i badeværelsesforsyninger og i kælder ved vandstik ses ældre rørfremføring. Teknisk gennemgang af vandinstallationen herunder prøveudskæring af rørdele anbefales.

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 er hensat fast årligt beløb til reparationer af pludseligt opståede skader i installationen.

Drift

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

Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Teknisk gennemgang af vandinstallation, ingeniør	1	skøn	Kr. 60.000	Kr. 60.000
2020	1 Udskiftning af vandstik	1	skøn	Kr. 40.000	Kr. 40.000
2022	1 Rens af brugsvandsveksler	2	stk.	Kr. 5.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 110.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 90.000

Fotoregistrering



21 Varmeanlæg

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket et-strengsanlæg. Da varmeanlægget er udført som et-strengs anlæg, kan der forventes øgede krav til nedkøling og udskiftning til nyt to-strengs anlæg blive nødvendigt.

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 en varmeveksler. Justering af varmeanlægget sker manuelt dagligt.

Der er fra kælder udført ny selvstændig to-strengs varmforsyning til lejlighederne i taghat. Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Varmerør i kælderen der forsyner bygningen er isoleret og indkapsling intakt.

Der er ikke monteret radiatorer i fællesarealer på trapper og i kælderetagen.

Der hensættes årligt fast beløb til udbedring af skader i installationen.

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. Dette kan MinEjendom formidle kontakt til såfremt det ønskes.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Årligt eftersyn af varmeanlæg	2	stk	Kr. 6.000	Kr. 12.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 12.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 1. år (første gang i 2021)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.000

Hensættelse Kr. 120.000

Fotoregistrering



22 El-installation

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Udvendig belysning i terræn har dele der trænger til udskiftning/ny lyskilde. Der kunne med energimæssig fordel etableres bevægelsescensor på trappebelysning. 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 udbedring af skader i installationen.

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 el-installationer	1	stk.	Kr. 12.000	Kr.	12.000
2020	3 Etablering af ny lamper med bevægelsescensor, trapper	60	etager	Kr. 4.500	Kr.	270.000
2020	3 Udskiftning af lyskilder i stander	10	stk	Kr. 8.000	Kr.	80.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	362.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 30.000

Fotoregrering



23 Elevator

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er ialt 6 elevatorer af fabrikat Thrige fra 1969 i ejendommens to højhuse, som senest er kontrolleret den 23.05.2018.

Næste kontrol er den 23.05.2020. Der er nye dele fra 2010 i taghat og elevatorhuse på tage. Elevatorerne er fra ejendommens opførelse og elevatorstole/døre er udført i finer som er ramponerede. Elevatorer trænger til renovering eller udskiftning.

Efter aftale med ejerforeningen er arbejdsopgaven Renovering af elevatorer lagt over to budgetår (2023-2024). Projektet kan passende startes efter sommerferien og køre henover nytår for på den måde at fordele økonomien.

Drift

Elevator serviceret løbende via serviceaftale med egnet elevatorfirma.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	2 Renovering af elevatorer (etape 1)	3	stk.	Kr. 450.000	Kr. 1.350.000
2024	2 Renovering af elevatorer (etape 2)	3	stk.	Kr. 450.000	Kr. 1.350.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 2.700.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 2. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 60.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregrering



24 Ventilation

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er udført naturlig og mekanisk ventilation fra bygningerne. Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder. Aftrækskanalerne er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum. Der er i flere lejligheder opsat emhætter med udkast i facade, denne placering er aftalt med kommunen. Lejlighederne i tagetagen er med ny mekanisk ventilation. Ventilationshætter på tag og aggregater blev ikke gennemgået rent teknisk. Det ser ikke ud til, at kanalerne er rensset for nylig - måske aldrig. Rensning af kanalerne kan øge ventilationen i ejendommen og gener fra nedfalden snavs vil blive mindre.

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	118	Lejligheder	Kr. 600	Kr. 70.800
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 70.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 72.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



25 Altaner

Sidst opdateret 09-03-2020

Stillads/lift Ja



Beskrivelse På ejendommens bagside er indbygget altaner med betonværn, flere steder med lukkede facader. Der er betonelementbund med fald mod afløb. Der er fugtgennemtrængning mellem altaner flere steder.

I taghat er der nye tagterrasser mod begge facader, værn er udført i stål og glas. Der er trædæk på tagpapopbygning med fald.

Altanerne ses i god stand.

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2024	2 Eftergang af tagterrassers værn	1	skøn	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 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



28 Stigstrengeprojekt

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ejerforeningen har ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen oplyst om et igangværende renoveringsprojekt, der omfatter stigstreng og faldstammer i køkkener. Udgifterne er indskrevet og fordelt som oplyst af bestyrelsen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Renovering af stigstreng og faldstammer	1	skøn	Kr. 1.000.000	Kr. 1.000.000
2021	1 Renovering af stigstreng og faldstammer	1	skøn	Kr. 1.000.000	Kr. 1.000.000
2022	1 Renovering af stigstreng og faldstammer	1	skøn	Kr. 850.000	Kr. 850.000
2023	2 Renovering af stigstreng og faldstammer	1	skøn	Kr. 700.000	Kr. 700.000
2024	2 Renovering af stigstreng og faldstammer	1	skøn	Kr. 700.000	Kr. 700.000
2025	2 Renovering af stigstreng og faldstammer	1	skøn	Kr. 350.000	Kr. 350.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.600.000

Driftsoplysninger

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

29 Vuggestuetag

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ejerforeningen har ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen oplyst om et kommende renoveringsprojekt på vuggestuens tag. Udgifterne er indskrevet og fordelt som oplyst af bestyrelsen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	1 Renovering af tag på vuggestuen	1	skøn	Kr. 200.000	Kr. 200.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 200.000

Driftsoplysninger

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

30 Solafskærmning

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ejerforeningen har ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen oplyst om et forventet renoveringsprojekt omkring solafskærmning. Udgifterne er indskrevet og fordelt som oplyst af bestyrelsen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	1 Renovering på solafskærmning	1	skøn	Kr. 100.000	Kr. 100.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 100.000

Driftsoplysninger

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

31 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 06-04-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af Jeres ejendom.

Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Vedligehold

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	2 Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 30.000	Kr. 30.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 30.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2026)

Pris for næste vedligehold Kr. 30.000

Hensættelse Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Ejerlejlighedsforeningen Katrinebjergparken

Bygningsdelskort	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	510.000	0	0	20.000	0	0	0	20.000	0	550.000
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	0	0	253.000	20.000	0	0	0	20.000	0	293.000
03 (V) Sokkel	103.500	0	0	0	0	0	0	0	60.000	0	163.500
04 (V) Kælder og fundament	12.000	0	0	0	120.000	0	0	0	60.000	0	192.000
05 (V) Kældergulv	0	0	0	0	64.250	0	0	0	0	0	64.250
06 (V) Facade mod gade	225.000	0	3.862.400	0	0	0	0	0	20.000	0	4.107.400
07 (V) Facade mod gård	18.000	0	0	0	0	0	0	0	40.000	0	58.000
09 (V) Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	6.000	0	6.000
10 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	12.000
11 (V) Tagrender og nedløb	5.100	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	59.100
12 (V) Yderdøre	0	126.000	0	0	24.000	60.000	0	0	0	0	210.000
13 (V) Vinduer	109.200	0	0	0	0	0	0	0	20.000	0	129.200
14 (V) Hovedtrapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.134.000	1.134.000
16 (V) Udvendige trapper	0	279.000	0	0	279.000	0	0	0	24.000	0	582.000
18 (V) Tagbelægning	48.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	210.000
19 (D) Afløb	35.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.000
20 (D) Vandinstallation	100.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	140.000
21 (D) Varmeanlæg	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
22 (D) El-installation	362.000	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	374.000
23 (D) Elevator	0	0	0	1.350.000	1.350.000	60.000	0	60.000	0	60.000	2.880.000
24 (D) Ventilation	70.800	0	0	0	0	72.000	0	0	0	0	142.800
25 (V) Altaner	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000	24.000
28 (V) Stigstrengeprojekt	1.000.000	1.000.000	850.000	700.000	700.000	350.000	0	0	0	0	4.600.000
29 (V) Vuggestuetag	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
30 (V) Solafskærmning	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0	100.000
31 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	2.300.600	1.951.000	4.858.400	2.339.000	2.635.250	620.000	58.000	96.000	316.000	1.242.000	16.416.250

Byggesagsudgifter	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Håndværkerudgifter (overført)	2.300.600	1.951.000	4.858.400	2.339.000	2.635.250	620.000	58.000	96.000	316.000	1.242.000	16.416.250
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	138.036	117.060	291.504	140.340	158.115	37.200	0	0	18.960	74.520	984.975
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	276.072	234.120	583.008	280.680	316.230	74.400	0	0	37.920	149.040	1.969.950
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	2.714.708	2.302.180	5.732.912	2.760.020	3.109.595	731.600	58.000	96.000	372.880	1.465.560	19.371.175
Samlet sum inkl. moms	3.393.385	2.877.725	7.166.140	3.450.025	3.886.994	914.500	72.500	120.000	466.100	1.831.950	24.213.969
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	272	230	574	276	311	73	6	10	37	147	1.939
Årlige hensættelser summeret	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	3.000.000

Gennemsnitspris/m²/år

194,-

Bolig- og erhvervsareal

12.491 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 reoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til ejendommejer/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive. MinEjendom og SCHØDT kan ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

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

Forbehold

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

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

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

Andet

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

Betingelser og vilkår

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

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

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

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

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

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

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

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

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

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

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

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

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

Rettigheder og ansvar

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

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

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

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

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

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