



Vedligeholdelsesplan

AB Ellesletten
Ellesvinget, 2950 Vedbæk

28-08-2012

SCHØDT

SCHØDT arkitekter, Pasteursvej 14, 1778 København V

Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	5
Konklusion	6
Noter til vedligeholdelsesplan	10
Oversigt over bygningsdelskort	11
01 Belægning 01	12
03 Sokkel 01	13
05 Terrændæk	14
05 Facade 01	15
09 Etageadskillelse	16
10 Tagkonstruktion	17
11 Tagrender og nedløb	18
12 Yderdøre	19
13 Vinduer	20
17 Tagbelægning	21
18 Afløb	22
19 Vandinstallation	23
20 Varmeanlæg	24
21 El-installationer	25
22 Ventilation	26
26 Øvrige bygninger	27
37 Øvrige	28
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	29
Tilstandsoversigt	30
Forslag til byggebudget	32
10 års vedligeholdelsesplan	33
Energioptimering	34
Muligheder	35
Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	36
Det videre forløb	38
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	40

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende AB Ellesletten er en rækkehusbebyggelse med 2 etager fra 1984 og anvendes til beboelse med fælleshus og private haver, samt fællesarealer.

Tagkonstruktion er tagstensbelagt (betontagsten) gitterspærskonstruktion, med ensidigt tagfald. Facader fremstår som blank murværk. Bygningerne er med trævinduer af varierende årgang.

Ejendommen har et bebygget areal på 1245 m², med et samlet boligareal på 2296 m². Kælderarealet udgør 0 m² og erhvervsarealerne udgør 0 m². Fælleshuset er 97 m².

Nedenfor er AB Ellesletten's ejendomsoplysninger gældende pr. 28-08-2012:

Ejendomsnummer	1282
Kommunenavn	Rudersdal kommune
Foreningsnavn	AB Ellesletten
Adresse	Ellesvinget, 2950 Vedbæk
Matr. nr.	8 ab, Trørød By, Gl. Holte
Opført år	1984
Om/tilbygningsår	0001
Grundareal	6961
Antal bygninger	25
Bebygget areal	1245
Boligareal	2296
Erhvervsareal	0
Kælderareal	0
Etager	2
Andre bygningers areal	97

Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er tænkt som et dynamisk dokument, der anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 5 år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes er hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

I BygningsGuiden kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Fornyelse (F). Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

- | | |
|--------------------|--|
| Drift | Drift omfatter eftersyn, inspektion og check, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør.
Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende. |
| Vedligehold | Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende og afhjælpende vedligehold. Begge dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelenes levetid, udseende og funktioner. |
| Fornyelse | Fornyelse omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter. |



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som middel



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Grundlag for vedligeholdelsesplan

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført tilstandsvurderinger ved hjælp af målinger, 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.

For bygningen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele samt indvendige fællesarealer er gennemgået for svigt og evtuelle mangler og nedbrud. Det være sig facader, gavle, sokler, trapper, vinduer og sålbænke, kælder samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv indgår samtidig i registrering og vurdering.

Tekniske installationer herunder ventilation, el, kloakering er kun visuelt gennemgået.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms med basis i prisoplysninger fra Viemose & Spiele Byggedata A/S samt erfaringspriser for SCHØDT arkitekter A/S.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), og at SCHØDT arkitekter A/S i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for prisvurderingernes rigtighed.

Konklusion

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder og undersøgelser. Enkelte arbejder vurderes mere presserende end andre og er markeret med "F" for fornyelse og overført til vedligeholdelsesplanens byggebudget.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedr. ejendommen ligger omkring undersøgelser vedr. opstroppede installationer under terrændækket, samt undersøgelser vedr. tagkonstruktionens levetid, herunder undertagets tilstand og risikofaktor. Herudover forekommer mindre reparations- og vedligeholdelsesopgaver.

Det anbefales at få udført en TV-inspektion af ejendommens kloakledninger.

Nedenfor ses en kortfattet konklusion på de enkelte bygningsdele.

01 Belægning 01

Belægning på P-arealer er udført som asfalt med flere brønddæksler. Lokalt ses skader på asfalt. Ved indkørsel til P-arealer ses cirkulær revnedannelse som bør undersøges nærmere. Gangstier er af flisebelagt og ses lokalt med lunkedannelse og udvandede fuger. Ved bolig nr. 75 ses udvendig stentrappe, hvor fuger er udvasket samt udvaskning af fuger og lunkedannelse i rampe. Ved nr. 99 ses større lunkedannelse og ujævnheder i belægning op mod indgangsdør. Græs på fællesarealer fremstår i pæn og velholdt stand, ligesom der forefindes en mindre sø til området. Søen ses indhegnet, hvilket er anbefalelsesværdigt at eftergå jævnligt pga. af sikkerhed.

03 Sokkel 01

Sokler er udført som pudsede og ses lokalt med skader i form af mindre revnedannelse samt afskalninger. Bl.a. på gavl ved nr. 97 samt manglende puds på sokkel ned til belægning ved nr. 105. Ved gavl til nr. 123 er belægning ført op over sokkel således der er risiko for opfugtning af murværk. Ved nr. 75 ses tidligere udført sokkelreparation.

05 Terrændæk

Boliger og fælleshus er etableret med trægulve dog flisegulve i vådrum. Det er oplyst at byggeriet fra dets oprindelse er på piloteret undergrund samt at installationer er udført som ophængte. Disse installationer viser sig dårlige i form af skader da ophængsmateriel i terrændæk formentlig er begyndt at briste og korrodere. Fuger omkring gulvafløb i brusenicher er af mørtel og bør udskiftes til elastisk fugemateriale.

05 Facade 01

Facader er udført i gule teglsten med lokalt udkradsede studs-fuger bl.a. ved høj facade samt 2. skifte over fundament. Da der i foreningen tidligere har været statiske problemer i murværkskonstruktionerne, har der været udført reparationsarbejder, hvor der lokalt er indsat stabiliserende stålkonstruktioner med murudbedring til følge. Dele af fuger vurderes porøse. Over vindues- og dørhuller er overlægget lavet af beton som lokalt ses med afskalninger.

09 Etageadskillelse

Internt i boligerne, som er i 2. plan, findes etageadskillelse, men da denne ikke fungerer som

adskillelse mellem to boligenheder er der ikke skærpede brandkrav til denne. I de boliger som stikprøvevis er besigtiget, er der ikke registreret skader på etageadskillelser.

10 Tagkonstruktion

Tagkonstruktionen er udført som gitterspærskonstruktion med undertag af Ico board (jf. tidligere beskrivelse i vedligeholdelsesplan). Ved højeste kip er der udkradsede studsfiger i murværk, samt ved tagfod er der etableret friskluftstilførsel. Herudover er der suppleret med undertagsstudser. Det har ikke kunnet konstateres hvorvidt ventilationen er tilstrækkeligt. Der er i trækonstruktioner ikke målt forhøjet fugtindhold, dog ses der lokalt på undertag skjolder fra fugtpåvirkning. Undertag hænger meget ligesom BMF vindtræksbånd lokalt hænger, disse er dog delvis eftergået med BMF strammere.

11 Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb er udført i plast. Da besigtigelsen er udført i tørvejr kunne evt. utætheder og lækager ikke registreres. Ved gennemgangen er der ikke registreret opfugtning af murværk omkring tagnedløb. Tagrender og nedløb forventes dog at have en begrænset levetid, da plastmaterialet med tiden bliver er hårdt og eksponeret for revner. Generelt vurderes tagrender og nedløb i god stand.

12 Yderdøre

Det er af foreningens bestyrelse oplyst at yderdøre både mod indgangs- og haveside er under planlagt udskiftning, hvorfor disse ikke er gennemgået detaljeret, dog kan det oplyses at der etableres nye døre af træ, hvidmalet i udseende som eksisterende hvor det anbefales at bundglaslister udføres i aluminium. Da døre er i træ, afsættes vedligeholdelses interval på 7 år (kan muligvis forskydes, da de fleste døre er placeret med konstruktiv beskyttelse). Vindfang er udført som stålbojler monteret på ydervæg, disse er galvaniseret og belagt med trælægger og tagsten med tagrende uden nedløb. Tagrende afvandes ved hul i ende. Ved murværk ses inddækning med indfræst zink i lejefuge og efterfølgende elastiske fugemasse med murhager. Inddækninger vurderes i god stand.

13 Vinduer

Vinduer er udskiftet løbende og vurderes generelt i god stand. Vinduer er udført som trævinduer der anbefales malerbehandlet hvert 7 år. Bundglaslister ses flere steder medtaget med afskalninger. Disse er udført i sibirisk lærk og anbefales udskiftet til en indfarvet aluminiumsliste. Vinduer er fuget med elastisk fuge og alle udført med friskluftsventiler. Sålbenke ses udført som eternitplade sålbænke, der mod tilstødende bygningsdele er afsluttet med elastisk fuge. Denne løsning giver risiko for opfugtning af murværk i sider.

17 Tagbelægning

Tagbelægning er udført med gule betontagsten. Ventilationssten er delvis udskiftet ligesom der lokalt ses udskiftet tagsten. Tagsten er meget misfarvet og ses med lokalt mos begroning. Ved høj facadevæg samt ved gavle ses pultsten som afslutning på tagbelægning. Tagbelægning er udført på undertag af Ico board. Ved beregning af levetid på ny tagbelægning, vurderes denne at ligge mellem 40-50 år. Taget er fra 1984 og vurderes ud fra undertagets kvalitet, at have en nedsat levetid ift. denne beregning. Overdækket areal mod haver er udført i stolpekonstruktion med træram og snør

denne beregning. Overdækket areal med haves er udført i stolperkonstruktion med træer og spær belagt med betontegl på trælægter. Konstruktionen og plankeværker i forbindelse hermed bør malermæssigt vedligeholdes 2012, dog ses differentierende malermæssig tilstand, der er også registreret nymalet konstruktioner.

18 Afløb

Afløbsinstallationer er ikke besigtiget, bortset fra i udvalgte boliger. Det er oplyst at afløbsinstallationer grundet dårlig jordbundsforhold er opstoppet under terrændæk og disse opstopninger flere steder er korroderede. Afløb er herved skredet og der er rotter i afløb. Ligeledes ses dæksler flere steder i belægning sunket ligesom der er bemærkelsesværdige revner i asfaltbelægning ved p-areal og lokale lunkedannelse i belægning som måske kan skyldes sunkne afløbsledninger. Det anbefales, såfremt det ikke foreligger, at få udført TV- inspektion af kloakkerne.

19 Vandinstallation

Vandinstallationer er udført med central forsyning af kold og varmt vand. På koldtvandsinstallation er der fællesmåler, hvor fordelering foretages solidarisk. Det varme brugsvand afregnes individuelt ved måling. Vandinstallation så ved besigtigelsen ud til at være i god stand, dog er det oplyst, at der lokalt forefindes tjærede rør. Beboer anbefales løbende at eftergå rørene visuelt for utætheder.

20 Varmeanlæg

Varmeanlægget er udført som naturgasvarmeanlæg (jf. energimærke af 27/9-2010) med central forsyning til hele bebyggelsen fordelt på 2 andelsboligforeninger i alt ca. 60 boliger. Der er nyligt opsat nyt anlæg som kører anenderende dvs. supplerer hinanden. Anlægget kunne ved gennemgangen ikke kunne besigtiges. Der foretages individuel måling af varme og varmt vand i boligerne. I udvalgte boliger er varmeinstallation besigtiget, hvor der ses rustdannelse på rør, bl.a i nr. 75. Disse installationer holdes løbende under observation.

21 El-installationer

I boliger er der udført HPFI-relæ med gruppe opdeling. Ved besigtigelsen er der ikke set tegn på fejl i el-anlæg.

22 Ventilation

I boligerne er der etableret friskluftstilførsel via friskluftsventiler monteret i vindues- og dørelementer. På badeværelser ses mekanisk udsug med aftræk gennem facader som flere steder ses smudsede og anbefales rensed. Ventilationsriste incl. rør bør renses og eftergås.

26 Øvrige bygninger

Nærværende bygningsdelskort omhandler fælleshus. Fælleshus er udført i murværk med ensidig taghældning i materialer som øvrige huse. Tagets og murværk tilstand vurderes identisk med øvrige boligbygninger, dog ses der ikke på fælleshus i udpræget grad porøse og mørke fuger. På gavl ses 2 ventilationsriste som bør skiftes. Foran fælleshus findes træterrasse som bør malerbehandles om 1-2 år. I fælleshus er etableret hovedstik for vand som ses anløben og med rustudslag, hvorfor det anbefales at vandstikket holdes under løbende observation for evt. utætheder. Omkring vandinstallation/vandstik ses gulv påvirket af tidligere fugt/vand. Hele trægulvet vurderes at skulle limes og overfladebehandles om 2-5 år. Ventilationsriste i fælleshus bør rennes om 2-3 år.

slibes og overfladebehandles om 3-5 år. Ventilationsanlæg i fælleshus bør gennemgas og røres. Malerbehandling af vinduer og døre i fælleshus foretages om ca. 4 år.

37 Øvrige

Skure er udført i træ med tagstensbelagt ensidet hældning. I høj kip og i gavle er der lagt pultsten. Beklædning er udført som 1 på 2 beklædning der er hvidmalet. Skure bør løbende malermæssigt vedligeholdes. Tagrender på skure bør eftergås og renses.

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse 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 driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes er hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand. I BygningsGuiden kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Noter til vedligeholdelsesplan

I prioritetsrækkefølgen (hvornår det første vedligehold skal finde sted) er der ikke taget stilling til ejers økonomiske budget.

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), - såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggesagkyndig, -laver en løbende vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en egen prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres opmærksom på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af et stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler til udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt.

I forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det at rådføre sig med en byggesagkyndig til varetagelse af bygningsejerens interesser og forpligtigelser som bygherre. SCHØDT arkitekter A/S kan uforpligtende kontaktes for en vurdering af rådgivningens omfang i forbindelse med en opgave.

Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Dato
01 Belægning 01	02-08-2012
03 Sokkel 01	02-08-2012
05 Terrændæk	02-08-2012
05 Facade 01	02-08-2012
09 Etageadskillelse	02-08-2012
10 Tagkonstruktion	02-08-2012
11 Tagrender og nedløb	02-08-2012
12 Yderdøre	02-08-2012
13 Vinduer	02-08-2012
17 Tagbelægning	02-08-2012
18 Afløb	02-08-2012
19 Vandinstallation	02-08-2012
20 Varmeanlæg	02-08-2012
21 El-installationer	02-08-2012
22 Ventilation	02-08-2012
26 Øvrige bygninger	02-08-2012
37 Øvrige	02-08-2012
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	28-08-2012

Bygningsdelskort

01 Belægning 01

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Belægning på P-arealer er udført som asfalt med flere brønddæksler. Da besigtigelsen er foretaget i tørvejr kunne lunke og pyt dannelse ikke umiddelbart registreres, dog ses lokalt skader på asfalt. P-arealet hører til nærværende forening, men deles med nabo forening. Ved indkørsel til P-arealer ses cirkulær revnedannelse som bør undersøges nærmere. Gangstier er af flisebelagt og ses lokalt med lunkedannelse og udvandede fuger. Ved bolig nr. 75 ses udvendig stentrappe, hvor fuger er udvasket samt udvaskning af fuger og lunkedannelse i rampe. Ved nr. 99 ses større lunkedannelse og ujævnheder i belægning op mod indgangsdør. Det bør i forbindelse med omlægning af belægning undersøges om hvorvidt sunkne kloakrør kan have indflydelse på belægningens karakter. Græs på fællesarealer fremstår i pæn og velholdt stand, ligesom der forefindes en mindre sø til området. Søen ses indhegnet, hvilket er anbefalelsesværdigt at eftergå jævnligt pga. af sikkerhed.

Materialer	Belægninger som eksisterende
------------	------------------------------

Udførelse	Hvor belægningssten er knækket, sunket eller mangelfuld, optages denne for opretning af underlag og gennedlægning af belægningssten. Lokalt sandes belægning op. Alfatbelægning repareres lokalt ved opbrydning og genetablering af underlag og asfalt. Bebyggelsens udenomsarealer vedligeholdes løbende, herunder græsslåning og eftersåning af græs, samt beskæring af træer.
-----------	--

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Rådighedsbeløb for opretning af asfalt	1	stk.	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00
Optagning og omlægning af eksisterende belægning	50	m²	kr. 350,00	kr. 17.500,00
Sum				kr. 25.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-40 år

Eftersynsinterval

3 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

03 Sokkel 01

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Sokler er udført som pudsede og ses lokalt med skader i form af mindre revnedannelse samt afskalninger. Bl.a. på gavl ved nr. 97 samt manglende puds på sokkel ned til belægning ved nr. 105. Ved gavl til nr. 123 er belægning ført op over sokkel således der er risiko for opfugtning af murværk. Ved nr. 75 ses tidligere udført sokkelreparation.
Materialer	Sokkelpuds min. 20 cm under terræn Tilfyldning med dræned materialer Reetablering af terræn
Udførelse	Lokale sætningsrevner/afskalninger opskæres/opbankes, armeres og repareres. Sokkel afrenses i reparationsfelterne ved at løs puds afbankes lokalt til fast bund, og der etableres udkast, sokkelpuds og finpuds. Sokkel holdes løbende under skærpet observation, for revnedannelse og afskalninger

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af skader på sokler	1	skøn	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 5.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-50 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

05 Terrændæk

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Boliger og fælleshus er etableret med trægulve dog flisegulve i vådrum. Det er oplyst at byggeriet fra dets oprindelse er på piloteret undergrund samt at installationer er udført som ophængte i terrændækket. Disse installationer viser sig dårlige i form af skader da ophængsmateriel i terrændæk formentlig er begyndt at briste og korrodere. I udvalgte boliger er badeværelser besigtiget. Fuger omkring gulvafløb i brusenicher er, bl.a. i bolig nr. 101, af mørtel og bør udskiftes til elastisk fugemateriale.

Materialer	Elastisk fuge
------------	---------------

Udførelse	Det anbefales at der udføres nærmere undersøgelser om omfang af korroderende ophæng, kloaker m.v. som ikke på nuværende tidspunkt er udskiftet. Undersøgelsen bør omfatte stikprøvebesigtigelse af ophæng, TV-inspektion af kloaker (indeholdt under bygningsdelskort 18), samt vagemål på gulve for konstatering af evt. sætninger.
-----------	--

Elastiske fuger i badeværelser bør efterses og om nødvendigt udskiftes. Dette er generelt ved ind- og udvendige hjørner ved flisebeklædning på vægge og gulv, samt omkring afløb.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Nærmere undersøgelse af ophængte installationer	1	stk.	kr. 50.000,00	kr. 50.000,00
Gennemgang af fuger i badeværelse	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 55.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-30 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

05 Facade 01

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Omfang	Facader er udført i gule teglsten med lokalt udkradsede studsfiger bl.a. ved høj facade samt 2. skifte over fundament. Da der i foreningen tidligere har været statiske problemer i murværkskonstruktionerne, har der været udført reparationsarbejder, hvor der lokalt er indsat stabiliserende stålkonstruktioner med murudbedring til følge. Dele af fuger vurderes porøse bl.a. ved hjørne på bolig nr. 121 ses fuger misfarvet og formentlig porøse i højden, samt ved gavl nr. 75. Lokalt ses frostsprængninger på mursten. Over vindues- og dørhuller er overlægget lavet af beton som lokalt ses med afskalninger. Ved gavl på nr. 109 ses porøse fuger mod havesiden.
Materialer	Udskiftning af frostsprængte sten Mørtelfuger Betonreparation på overligger
Udførelse	Alle dårlige fuger udkradses og omfuges. Defekte og frostsprængte sten udskiftes. Der foretages løbende eftersyn af murværk i tegl som foretages ved at kigge på murværket. Hvis murværket udviser symptomer på skader, foretages en nærmere undersøgelse. Den nærmere undersøgelse bør foretages af en person med byggeteknisk indsigt. Man bør løbende se efter følgende detaljer: -Revner -Skader på mursten -Skader på mørtelfuger -Fuger omkring vinduer -Dilatationsfuger, elastiske fuger -Murafslutninger, eksempelvis ved hjørner og tag -Murværk umiddelbart over vinduer -Sålbænke og murværk under vinduer -Fugt på murværket som følge af fugt fra tagrender og tagnedløb

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af mørtelfuger inkl udkradsning	40	m ²	kr. 650,00	kr. 26.000,00
Udskifte mursten	50	stk.	kr. 120,00	kr. 6.000,00
Udbedring af skader på betonoverligger	1	skøn	kr. 7.000,00	kr. 7.000,00
Sum				kr. 39.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2013

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-60 år

Eftersynsinterval

3 år

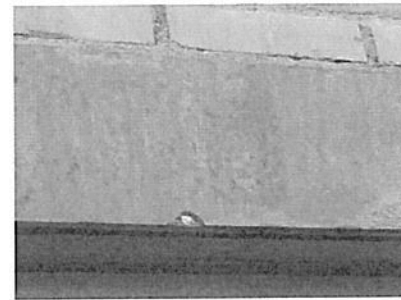
Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2018

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

09 Etageadskillelse

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Internt i boligerne, som er i 2. plan, findes etageadskillelse, men da denne ikke fungerer som adskillelse mellem to boligenheder er der ikke skærpede brandkrav til denne. I de boliger som stikprøvevis er besigtiget, er der ikke registreret skader på etageadskillelser.

Materialer

Udførelse	Den enkelte boligejer bør jævnlig efterse etageadskillelsen i form af evt. revnedannelse langs loftskanter, fodpaneler på 1. sal m.v.
-----------	---

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2014
---------------------------------------	------

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-80 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2024

Fotoregistrering

Bygningsdelskort

10 Tagkonstruktion

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Tagkonstruktionen er udført som gitterspærskonstruktion med undertag af lco board (jf. tidligere beskrivelse i vedligeholdelsesplan). Ved højeste kip er der udkradsede studsuger i murværk, samt ved tagfod er der etableret friskluftstilførsel. Herudover er der suppleret med undertagsstudser. Det har ikke kunnet konstateres hvorvidt ventilationen er tilstrækkeligt, dog er det fra bestyrelse oplyst at der lokalt er opfugtning i loftrum. Der er i trækonstruktioner ikke målt forhøjet fugtindhold, dog ses der lokalt på undertag skjolder fra fugtpåvirkning. Undertag hænger meget ligesom BMF vindtræksbånd lokalt hænger, disse er dog delvis eftergået med BMF strammere. I forbindelse med tagkonstruktionens levetid, vurderes undertagsløsningen at være bygningsdel med kortest levetid. Dette er nærmere beskrevet på bygningsdelskort 17.

Materialer

Udførelse	Tagkonstruktionen holdes løbende under observation for utætheder og skimmelvækst. Man kan med fordel efterisolere med 100-200 mm isolering i loftrum. Dette er ikke medtaget i nedenstående budget, da det vurderes som et fornuftigt tiltag, men ej nødvendigt.
-----------	--

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Eftergang med BMF båndstrammere	50	stk.	kr. 350,00	kr. 17.500,00
Sum				kr. 17.500,00

Prioritering

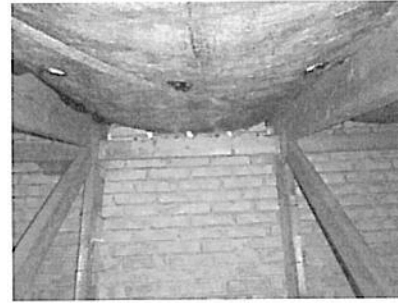
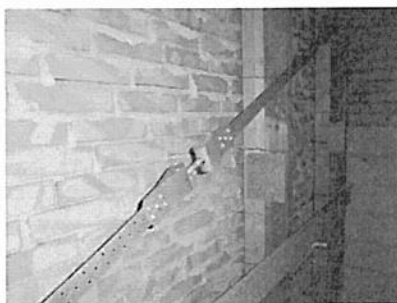
Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

11 Tagrender og nedløb

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Omfang	Tagrender og nedløb er udført i plast. Da besigtigelsen er udført i tørvejr kunne evt. utætheder og lækager ikke registreres. Ved gennemgangen er der ikke registreret opfugtning af murværk omkring tagnedløb. Tagrender og nedløb forventes dog at have en begrænset levetid, da plastmaterialet med tiden bliver er hårdt og eksponeret for revner. Generelt vurderes tagrender og nedløb i god stand. På gavl ved nr. 91 til nabobolig ses hængselsstift gået løs og bør reparerer.
Materialer	Tagrender og nedløb renses.
Udførelse	Tagrender og nedløb vurderes i fin stand og holdes under almindeligt opsyn og renses løbende. Hængselstift ved nr. 91 rettes.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	8	timer	kr. 400,00	kr. 3.200,00
Sum				kr. 3.200,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

5-15 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

12 Yderdøre

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne Beskrivelse

Omfang Det er af foreningens bestyrelse oplyst at yderdøre både mod indgangs- og haveside er under planlagt udskiftning, hvorfor disse ikke er gennemgået detaljeret, dog kan det oplyses at der etableres nye døre af træ, hvidmalet i udseende som eksisterende hvor det anbefales at bundglaslister udføres i aluminium. Da døre er i træ, afsættes vedligeholdelses interval på 7 år (kan muligvis forskydes, da de fleste døre er placeret med konstruktiv beskyttelse). Vindfang er udført som stålbojler monteret på ydervæg, disse er galvaniseret og belagt med trælægter og tagsten med tagrende uden nedløb. Tagrende afvandes ved hul i ende. Ved murværk ses inddækning med indfræst zink i lejefuge og efterfølgende elastiske fugemasse med murhager. Inddækninger vurderes i god stand.

Materialer Reparation af defekte lister og indfatninger
Afrensning og malerbehandling
Eftergang af greb, lås, sparkeplade

Udførelse Yderdøre er af nyere dato og findes i god stand uden behov for reparation, dog malerbehandles løbende.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Maling af yderdøre	48	stk.	kr. 2.500,00	kr. 120.000,00
Sum				kr. 120.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-30 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2026

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

13 Vinduer

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Omfang	Vinduer er udskiftet løbende og vurderes generelt i god stand. Vinduer er udført som trævinduer der anbefales malerbehandlet hvert 7 år. Bundglaslister ses flere steder medtaget med afskalninger. Disse er udført i sibirisk lærk og anbefales udskiftet til en indfarvet aluminiumsliste. Vinduer er fuget med elastisk fuge og alle udført med friskluftsventiler. Sålbenke ses udført som eternitplade sålbænke, der mod tilstødende bygningsdele er afsluttet med elastisk fuge. Denne løsning giver risiko for opfugtning af murværk i sider.
Materialer	Udskiftning af nedbrudt træværk Reparation af defekte lister Afrensning og malerbehandling (antal af vinduer i nedenstående er alle vinduer i boliger, muligvis kan behandling af nyeste vinduer afvente.) Nye sålbænke
Udførelse	Som samlet skøn, vurderes malerbehandling af skulle foretages 2017. Vinduer som ikke nyligt er malerbehandlet, istandsættes snedker- og malermæssigt. Nedbrudt træ udskiftes og vinduer som binder justeres. Vinduer afrenses for gammel malerbehandling og genbehandles. Beslag, hængsler m.v. udskiftes i nødvendigt omfang. Alle gående dele eftergås og smøres. Fuger omkring vinduer eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang. Sålbenke udskiftes til fx. zink.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Montering af alu glaslister	144	stk.	kr. 350,00	kr. 50.400,00
Afslibning og afrensning af vinduer	144	stk.	kr. 750,00	kr. 108.000,00
Malerbehandling af vinduer	144	stk.	kr. 1.500,00	kr. 216.000,00
Udskiftning af sålbænke af zink	144	stk.	kr. 1.000,00	kr. 144.000,00
Sum				kr. 518.400,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-30 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2024

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

17 Tagbelægning

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Omfang	Tagbelægning er udført med gule betontagsten. Ventilationssten er delvis udskiftet ligesom der lokalt ses udskiftet tagsten. Tagsten er meget misfarvet og ses med lokalt mosbegroning. Ved høj facadevæg samt ved gavle ses pultsten som afslutning på tagbelægning. Tagbelægning er udført på undertag af lco board. Undertaget hænger meget og vurderes uhensigtsmæssig jf. bygningsdelskort 10. Ved beregning af levetid på ny tagbelægning, vurderes denne at ligge mellem 40-50 år. Taget er fra 1984 og vurderes ud fra undertagets kvalitet, at have en nedsat levetid ift. denne beregning. Overdækket areal mod haver er udført i stolpekonstruktion med trærem og spær belagt med betontegl på trælægter. Konstruktionen og plankeværker i forbindelse hermed bør malermæssigt vedligeholdes 2012, dog ses differentierende malermæssig tilstand, der er også registreret nymalet konstruktioner.

Materialer

Udførelse	Taget holdes løbende under opsyn for utætheder og skader, specielt henledes opmærksomheden specielt på undertagets tilstand, samt udluftningen i tagkonstruktionen. Det anbefales at der i foreningen foretages drøftelser omkring tagets tilstand og tidspunktet for etablering af ny tagbelægning.
-----------	---

Træværk ved overdækninger mod haver malerbehandles.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malermæssig vedligehold af træværk ved haver	24	stk.	kr. 3.500,00	kr. 84.000,00
Sum				kr. 84.000,00

Prioritering

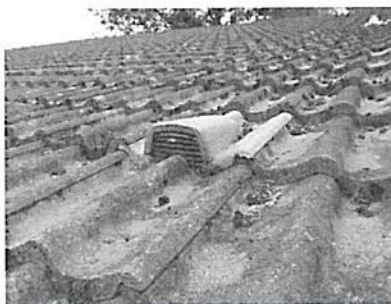
Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid	5-15 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

18 Afløb

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Afløbsinstallationer er ikke besigtiget, bortset fra i udvalgte boliger. Det er oplyst at afløbsinstallationer grundet dårlig jordbundsforhold er opstoppet under terrændæk og disse opstopninger flere steder er korroderede. Afløb er herved skredet og der er rotter i afløb. Ligeledes ses dæksler flere steder i belægning sunket ligesom der er bemærkelsesværdige revner i asfaltbelægning ved p-areal og lokale lunkedannelse i belægning som måske kan skyldes sunkne afløbsledninger. Det anbefales, såfremt det ikke foreligger, at få udført TV-inspektion af kloakkerne.

Materialer

Udførelse	Ved TV inspektion, undersøges specielt ud for nr. 99 hvor belægning er sunket. Synlige afløb holdes løbende under observation for utætheder. Skjulte rør efterses ca. hvert 5. år ved TV inspektion. Vedr. afløb i badeværelser, er dette benævnt under bygningsdelskort nr. 5.
-----------	--

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
TV-inspektion af kloak	1	stk.	kr. 25.000,00	kr. 25.000,00
Sum				kr. 25.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

0-25 år

Eftersynsinterval

5 år

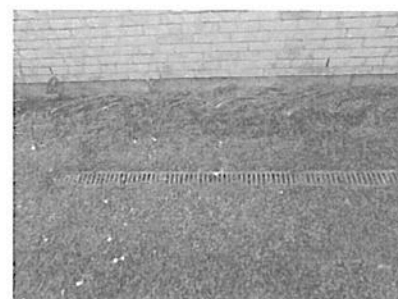
Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

19 Vandinstallation

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Vandinstallationer er udført med central forsyning af kold og varmt vand. På koldt vandsinstallation er der fællesmåler, hvor fordeling foretages solidarisk. Det varme brugsvand afregnes individuelt ved måling. Vandinstallation så ved besigtigelsen ud til at være i god stand, dog er det oplyst, at der lokalt forefindes tjærede rør. Beboer anbefales løbende at eftergå rørene visuelt for utætheder.
Materialer	Reparation ved utætheder
Udførelse	Vandinstallationen holdes under observation for konstatering af tærede rør, som herved kan udskiftes under almindelig drift i foreningen. Alle beboere bør instrueres i løbende observation, samt kontaktpersoner ved akutte opståede skader.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-25 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

20 Varmeanlæg

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Varmeanlægget er udført som naturgasvarmeanlæg (jf. energimærke af 27/9-2010) med central forsyning til hele bebyggelsen fordelt på 2 andelsboligforeninger i alt ca. 60 boliger. Der er nyligt opsat nyt anlæg som kører anenderende dvs. supplerer hinanden. Anlægget kunne ved gennemgangen ikke kunne besigtiges. Der foretages individuel måling af varme og varmt vand i boligerne. I udvalgte boliger er varmeinstallation besigtiget, hvor der ses rustdannelse på rør, bl.a i nr. 75. Disse installationer holdes løbende under observation.
Materialer	Jævnlig service på varmeanlæg
Udførelse	Varmesystemer holdes løbende under almindelig observation, ligesom det anbefales at der jævnligt udføres service på anlæg fx. 1 gang årligt

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-25 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

3 år

Første vedligehold

2015

Fotoregistrering

Bygningsdelskort

21 EI-installationer

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	I boliger er der udført HPFI-relæ med gruppe opdeling. Ved besigtigelsen er der ikke set tegn på fejl i el-anlæg.
Materialer	
Udførelse	El-installationer er eftersat stikprøvevis og vurderes i god stand. Der ses ikke umiddelbare fejl i el-installationen. Pærer i lamper på fællesarealer udskiftes løbende til energisparepærer.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-30 år

Eftersynsinterval

1 år

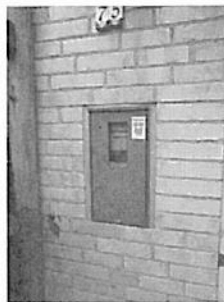
Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

22 Ventilation

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	I boligerne er der etableret friskluftstilførsel via friskluftsventiler monteret i vindues- og dørelementer. På badeværelser ses mekanisk udsug med aftræk gennem facader som flere steder ses smudsede og anbefales rensed. Tilsmudsningen er speciel udtalt ved nr. 115 og 119 på udvendig side. Ventilationsriste incl. rør bør renses og eftergås.
Materialer	Rensning af ventilationsrør Nye riste, udvendigt
Udførelse	Rør bør jævnligt renses og efterses og anlægget holdes løbende under observation. Riste udskiftes fx. til metalriste.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Rensning af ventilationskanaler	48	stk.	kr. 250,00	kr. 12.000,00
Nye ventilationsriste, udvendigt	48	stk.	kr. 350,00	kr. 16.800,00
Sum				kr. 28.800,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2012

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-25 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

3 år

Første vedligehold

2015

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

26 Øvrige bygninger

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Nærværende bygningsdelskort omhandler fælleshus. Fælleshus er udført i murværk med ensidig taghældning i materialer som øvrige huse. Tagets og murværk tilstand vurderes identisk med øvrige boligbygninger, dog ses der ikke på fælleshus i udpræget grad porøse og mørke fuger. På gavl ses 2 ventilationsriste som bør skiftes. Foran fælleshus findes træterrasse som bør malerbehandles om 1-2 år. I fælleshus er etableret hovedstik for vand som ses anløben og med rustudslag, hvorfor det anbefales at vandstikket holdes under løbende observation for evt. utætheder. Omkring vandinstallation/vandstik ses gulv påvirket af tidligere fugt/vand. Hele trægulvet vurderes at skulle slibes og overfladebehandles om 3-5 år. Ventilationsanlæg i fælleshus bør gennemgås og rør renses. Malerbehandling af vinduer og døre i fælleshus foretages om ca. 4 år.
Materialer	Nye ventilationsriste Slibning af trægulve Gennemgang af ventilationsanlæg Malerbehandling af vinduer og døre Malerbehandling af terrasse
Udførelse	Malerbehandlede overflader afrenses og malerbehandles ca. hvert 7. år. Gulve i fælleshus afslibes og lakeres med 3 gange gulvlak. Ventilationsanlæg gennemses jævnligt, fx. via serviceordning.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Nye ventilationsriste, udvendigt	2	stk.	kr. 350,00	kr. 700,00
Malerbehandling af træterrasse	1	stk.	kr. 6.000,00	kr. 6.000,00
Slibning og lakering trægulv	70	m²	kr. 200,00	kr. 14.000,00
Gennemgang af ventilationsanlæg	1	stk.	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00
Malerbehandling af vindues- og dørelementer	1	stk.	kr. 10.000,00	kr. 10.000,00
Sum				kr. 38.700,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2013

Driftsoplysninger

Forventet levetid

40-60 år

Eftersynsinterval

3 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2020

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

37 Øvrige

Dato / registrering

02-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Omfang	Skure er udført i træ med tagstensbelagt ensidet hældning. I høj kip og i gavle er der lagt pultsten. Beklædning er udført som 1 på 2 beklædning der er hvidmalet. Skure bør løbende malermæssigt vedligeholdes. Tagrender på skure bør eftergås og renses.
Materialer	Malerbehandling af træværk Renning af tagrender
Udførelse	Træværk afrenses og afbørstes for løstsiddende maling, hvorefter de malerbehandles. Tagrender renses løbende. Skure holdes under observation for defekte og rådne trædele. Specielt henledes opmærksomheden på respektafstande fra belægning/terræn til underkant træbeklædning.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malerbehandling af skure (pris oplyst pr. enhed)	24	stk.	kr. 5.000,00	kr. 120.000,00
Sum				kr. 120.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid

15-30 år

Eftersynsinterval

3 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2022

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Dato / registrering

28-08-2012

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne Beskrivelse

Omfang Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse 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 driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes er hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand. I BygningsGuiden kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelens aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Materialer

Udførelse For opdatering af vedligeholdelsesplanen, kan SCHØDT A/S kontakte på telefon 3393 1550 eller e-mail info@schodt.dk

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 20.000,00	kr. 20.000,00
Sum				kr. 20.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	5 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2022

Fotoregistrering

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første vedligehold
01 Belægning 01	 Middel	2017
03 Sokkel 01	 Middel	2017
05 Terrændæk	 Kritisk	2017
05 Facade 01	 Middel	2018
09 Etageadskillelse	 Middel	2024
10 Tagkonstruktion	 Middel	2017
11 Tagrender og nedløb	 Middel	2017
12 Yderdøre	 Meget god	2026
13 Vinduer	 Middel	2024
17 Tagbelægning	 Mindre god	2017
18 Afløb	 Mindre god	2017
19 Vandinstallation	 Middel	2017
20 Varmeanlæg	 Meget god	2015
21 El-installationer	 Middel	2017
22 Ventilation	 Middel	2015
26 Øvrige bygninger	 Middel	2020

37 Øvrige		Middel	2022
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan		Meget god	2022

Forslag til byggebudget

I forlængelse af gennemgangen af ejendommen er nedenstående byggebudget udarbejdet som oplæg til renoveringsarbejder, der bør foretages inden for en kortere periode.

For god ordens skyld skal det oplyses, at nedenstående budget er en vurdering på gennemgangstidspunktet og kan først efter tilbudsindhentning endelig præciseres.

Byggebudget for ombygning af AB Ellesletten

01	V	Belægning 01	kr. 25.500,00
03	V	Sokkel 01	kr. 5.000,00
05	F	Terrændæk	kr. 55.000,00
10	V	Tagkonstruktion	kr. 17.500,00
11	V	Tagrender og nedløb	kr. 3.200,00
17	V	Tagbelægning	kr. 84.000,00
18	V	Afløb	kr. 25.000,00
22	D	Ventilation	kr. 28.800,00

Byggesum i alt **kr. 244.000,00**

Rådgivningshonorar kr. 25.000,00

I alt kr. 269.000,00

Moms 25% kr. 67.250,00

I alt inkl. moms **kr. 336.250,00**

Udskydes

05	V	Facade 01	kr. 39.000,00
09	V	Etageadskillelse	kr. 0,00
12	V	Yderdøre	kr. 120.000,00
13	V	Vinduer	kr. 518.400,00
19	D	Vandinstallation	kr. 0,00
20	D	Varmeanlæg	kr. 0,00
21	D	El-installationer	kr. 0,00
26	V	Øvrige bygninger	kr. 38.700,00
37	V	Øvrige	kr. 120.000,00
50	D	Opdatering af vedligeholdelsesplan	kr. 20.000,00

10 års vedligeholdelsesplan

Omkostninger fordelt pr. år og bygningsdel - Beløb er anført i kr. 1000 ex. moms

	Udgifter fordelt pr. år										Sum
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Forbedringer											
05 Terrændæk	55	0	0	0	0	5	0	0	0	0	60
Forbedringer i alt/år	55	0	0	0	0	5	0	0	0	0	60
Vedligeholdelse											
01 Belægning 01	26	0	0	0	0	5	0	0	0	0	30
03 Sokkel 01	5	0	0	0	0	4	0	0	0	0	9
05 Facade 01	0	39	0	0	0	0	10	0	0	0	49
09 Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Tagkonstruktion	18	0	0	0	0	20	0	0	0	0	38
11 Tagrender og nedløb	3	0	0	0	0	6	0	0	0	0	9
12 Yderdøre	0	0	0	0	0	0	0	120	0	0	120
13 Vinduer	0	0	0	0	0	518	0	0	0	0	518
17 Tagbelægning	84	0	0	0	0	100	0	0	0	0	184
18 Afløb	25	0	0	0	0	50	0	0	0	0	75
26 Øvrige bygninger	0	39	0	0	0	0	0	0	25	0	64
37 Øvrige	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	120
Vedligeholdelse i alt/år	160	78	0	120	0	703	10	120	25	0	1.216
Drifrutiner											
19 Vandinstallation	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	15
20 Varmeanlæg	0	0	0	5	0	0	5	0	0	5	15
21 EI-installationer	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
22 Ventilation	29	0	0	4	0	0	4	0	0	4	39
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20
Drifrutiner i alt/år	29	0	0	8	0	37	8	0	0	8	91
Samlet sum excl. moms	244	78	0	128	0	745	18	120	25	8	
Omkostninger / år incl. moms	305	97	0	161	0	932	23	150	31	11	
Omkostninger pr. m2 / år incl moms oplyst i kr.	133	42	0	70	0	406	10	65	14	5	

Energioptimering

Nedenstående bygningsdele energioptimerer ejendommen. Arbejderne kan prioriteres med henblik på energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Såfremt der ønskes en konkret beregning af energibesparelser anbefales udarbejdelse af en energirapport.

Betegnelse	Bidrager til energioptimering
01 Belægning 01	
03 Sokkel 01	
05 Terrændæk	
05 Facade 01	
09 Etageadskillelse	
10 Tagkonstruktion	
11 Tagrender og nedløb	
12 Yderdøre	✓
13 Vinduer	
17 Tagbelægning	
18 Afløb	
19 Vandinstallation	
20 Varmeanlæg	
21 El-installationer	
22 Ventilation	
26 Øvrige bygninger	
37 Øvrige	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	

Muligheder

Oftentimes er der muligheder for optimering af ejendommen, selvom man løbende har udført forbedringer.

Ejendommens udvendige tilstand er ansigtet udadtil. En flot istandsat ejendom tales der positivt om, og den skaber en god profil i gadebilledet. Modsat giver en dårlig vedligeholdt ejendom et indtryk af plads til forbedring. Samtidig kan manglende vedligehold føre til risiko for personskader ved nedfaldne gesimsbånd, puds og lignende.

Når man træder ind i ejendommen, er opgangene det første, man møder. Opgangene efterlader derfor altid sammenholdt med det udvendige billede et helhedsindtryk om ejendommens tilstand. Opgangene er samtidig meget udsatte for slid, da alle beboere anvender dem, og flytninger kan efterlade synlige spor på vægge og gulve. Istandsatte opgange fremmer samtidig salg af boliger i ejendommen.

Nedenstående er inspirationstekster til dele, der kunne være interessant for jeres ejendom. Det er hensigten at anskuliggøre nogle af de muligheder, der kan være i at udvikle og optimere ejendommen til glæde for alle beboere.

Nedenfor vises et udvalg af de referencer, SCHØDT arkitekter har udført gennem årene.



Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

Nedenfor beskrives anbefalinger til løbende eftersyn og daglig brug af ejendomme.

- Generelt** Generelt er det hensigtsmæssigt løbende at efterse ejendommen. Det kan f.eks. ske ved ansættelse af en vicevært eller lignende. Men med jævne mellemrum må det anbefales at lade en byggesagkyndig gennemgå ejendommen og fremkomme med forslag til vedligeholdelse eller reparation i form af en vedligeholdelsesplan. Har man allerede en vedligeholdelsesplan, anbefales det, at den opdateres efter større renoveringsarbejder og minimum med 5 års interval.
- Skorstene** Skorstene benyttes oprindeligt til aftræk for varmeinstallation og brændeovne. Gennem tiderne er det blevet normalt, at skorstene nedlægges og anvendes til f.eks. føringsveje for antenne/tlf. eller som ventilationskanaler. Det er derfor vigtigt at afklare, hvilken anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.
- Gulve i badeværelser** Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanterne under selve risten.
- Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.
- Toiletter** For at faldstammeanlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg. Der må aldrig skylles babybleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge.
- Vandhaner** På vandhaner sidder der for enden typisk et filter (perlator), som skal renses for kalksten og opsamlede partikler ca. 1 gang pr. måned, alt efter vandets hårdhed og forbrug. Nye vandhaner kan have keramiske skiver uden gummipakninger. Det er derfor ikke nødvendigt på denne type at skifte pakninger. Filteret kan skrues af med hånden. Kan dette ikke lade sig gøre, må der anvendes værktøj med et stykke stof som mellemlæg. Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden.
- Ventilation** I ældre ejendomme kan ventilationen til hver bolig være etableret ved selvstændige lodrette rørføringer, som har aftræk til det fri. I forbindelse med moderniseringer er ventilationsanlægget ofte koblet på en central ventilationsmotor på spidsloft. Ved denne løsning er anlægget indreguleret, og der er kun behov for yderligere justeringer, når fagfolk foretager eftersyn af anlægget.

For at bibeholde opsatte emhætters maksimale effekt, skal emhættens filtre renses ca. hver anden måned, alt efter behov/brug. Filtrene, der er placeret på undersiden af emhætten, udtages ved at trække den fjederbelastede knap tilbage. Rengøringen foretages grundigt med sæbevand og gennemskylning. Det skal sikres, at genmonteringen efter vask foregår korrekt, således at filtrene sidder rigtigt.

Udluftning

Udluftning af boligen er vigtig. Har man i vinduer og døre friskluftsventiler, bør disse være åbne året rundt - alternativt kun i de varme måneder, bør kortvarig effektiv udluftning foregå.

Det er en god idé året rundt at udlufte boligen med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad).

Det videre forløb

Vi har nedenfor beskrevet forløbet i forbindelse med renovering. Samtidig har vi i vores brochure "Sådan bygger vi" beskrevet alle faser af en byggesag. En hjælp til jer, der står over for igangsætning af et projekt. "Sådan bygger vi" findes på www.bygningsguiden.dk ved login i øverste højre hjørne, og herefter under menuen "rådgivning" under punktet "inspiration" op .

Generelt Vi håber, nærværende vedligeholdelsesplan giver et overblik over ejendommens vedligehold, muligheder og forudsætninger – projektmæssigt såvel som økonomisk.

SCHØDT kan samtidig tilbyde Teknisk Rådgivning og Bistand ved totalrådgivning (arkitekt og ingeniørrådgivning samlet) i forbindelse med renovering af ejendommen med udgangspunkt i et honorar, der er beregnet som en procentsats af byggeudgiften.

Skulle der opstå spørgsmål til planen, er I naturligvis velkommen til at kontakte os på telefon 3393 1550.

Rådgivning Generelt anbefaler vi brug af rådgiver til udførelse af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver. Mindre sager kan I selvfølgelig klare i det daglige arbejde, men ofte er de enkelte arbejder en del af den samlede renoverings- og vedligeholdelsesopgave og vigtig at få udført i prioriteret rækkefølge.

Rådgivning i forbindelse med renovering omfatter typisk:

- Opmåling/registrering af eksisterende forhold
- Ansøgning om byggetilladelse
- Korrespondance med myndigheder
- Hovedprojekt for tilbudsindhentning
- Analyse og indstilling af tilbud
- Udførelsesdokumenter, herunder kontrakter
- Tilsyn under udførelse
- Økonomi-, tids-, og kvalitetsstyring
- Byggeledelse
- Afslutning og mangelgennemgang
- Byggeregnskab

- Økonomi** Såfremt SCHØDT arkitekter A/S vælges som jeres totalrådgiver, tilbyder vi rådgivning efter procentsats af den endelige byggesum. Typisk vil procentsatsen udgøre mellem 12-16,50% af anlægsudgifterne, alt efter hvor stor ydelse sagen indeholder samt kompleksitet, udbudsform m.v. Honoraret justeres efter den endelige entreprisenum inkl. uforudsete byggeudgifter og er kun gældende ved samlede entreprisenummer over kr. 2.000.000,- excl. moms. Under kr. 2.000.000,- i entreprisenum aftales honoraret efter nærmere aftale, typisk efter timeafregning.
- Normalt hensætter vi 10% af den samlede anlægsudgift til uforudsete udgifter i byggebudgettet, dog uden udgifter til eventuel råd- og svampeskader. Svampeskader kan, hvis forsikringen indeholder denne dækning, udføres under bygningsforsikringen.
- Forsikring** SCHØDT arkitekter A/S er omfattet af Topdanmark Forsikring A/S's professionelle ansvarsforsikring. Det maksimale ansvar, som firmaet kan pålægges i forbindelse med løsning af ovenstående opgave, er begrænset til 5 gange rådgiverhonoraret ekskl. moms, dog aldrig mere end den samlede forsikringsdækning for ansvarsforsikringen svarende til 5 mio. kr.
- Betaling** Honorar faktureres á conto ultimo hver måned med 8 dages betalingsbetingelser. Á conto afregninger udregnes efter forbrugte rådgivertimer, dog forfalder forbrugt honorar til betaling senest inden indsendelse af anmodning om byggetilladelse eller lignende delafleveringer.
- Overskrides betalingsfristen, betaler klienten renter svarende til diskontoen + 3%

Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udført af SCHØDT arkitekter A/S, herefter kaldet rådgiveren, med mindre andet aftales skriftligt. Den, der bestiller en vedligeholdelsesplan, er efterfølgende omtalt som "kunden".

Generelt

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand. En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold. Rådgiveren foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan, der kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse af ejendommen.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med renovering. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af arbejderne.

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og med den baggrund kan vi udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode. Planen omfatter følgende:

- Gennemgang af ejendommen
- Prioritering af vedligeholdelsesarbejder 10 år frem
- Økonomisk overslag
- Forslag til vedligehold af bygningsdele
- Indvendigt vedligehold af overflader på fællesarealer
- Akut eller ad hoc vedligehold
- Drifts- og vedligeholdelsesrutiner
- Tidsplan
- Eftersyn og overvågning

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, dog kan faldstammer stikprøvevis besigtiges efter nærmere aftale. Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages ikke i planen.

En vedligeholdelsesplan omfatter ikke 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.

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

For nærmere beskrivelse af, hvad en vedligeholdelsesplan omfatter, henvises til eksempel nederst på hjemmesiden www.bygningsguiden.dk.

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 indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

**Rettigheder og ansvar
ved vedligeholdelsesplan**

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

Rådgiveren har i øvrigt alle rettigheder til materialet. Rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring af rådgiverens virksomheder, dog således, at navne og adresser på kunder og ejendomme ikke fremgår, med mindre kunden har accepteret det.

Aftalegrundlaget er Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand, ABR 89. Rådgiveren er omfattet af Topdanmark Forsikring A/S's professionelle ansvarsforsikring. Det maksimale ansvar, som firmaet kan pålægges i forbindelse med løsning af opgaver, er begrænset til 5 gange rådgiverhonoraret ekskl. moms, dog aldrig mere end den samlede forsikringsdækning for ansvarsforsikringen svarende til 5 mio. kr.

Kunden skal kontakte rådgiveren senest 30 dage efter, at der er konstateret et tab, som skyldes forhold, som rådgiveren bærer ansvaret for.

Rådgiverens overslag på priser på vedligeholdelsesplanen er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Rådgiveren kan ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. Rådgiveren 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 slidtage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slidtage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

**Tidsfrister og betaling for
vedligeholdelsesplan**

Kunden kan afbestille, herunder udskyde, en vedligeholdelsesplan skriftligt. Rådgiveren skal modtage afbestillingen senest kl. 12.00 5 hverdage før gennemgangen af ejendommen. Ved skriftligt forstås også e-mail og telefax. Ved rettidig afbestilling har kunden ingen yderligere forpligtelser over for rådgiveren.

Gennemgangen af ejendommen er afhængig af, at både kunden og rådgiveren møder op ved ejendommen til aftalt tid. Eventuelle forsinkelser skal meddeles de involverede parter, så snart det er muligt. Ved forsinkelser kan rådgiveren være nødsaget til at afkorte det planlagte tidsrum for gennemgangen af ejendommen. Kunden forventes at have afsat 1 time til gennemgang af ejendommen samt drøftelse af eventuelle kendte skader. Nogle til fri adgang på fællesarealer forventes udleveret.

Honoraret faktureres á conto ultimo hver måned med 8 dages betalingsbetingelser. Á conto afregninger udregnes efter forbrugte rådgivertimer, dog forfalder honorar til betaling senest 8 dage efter aflevering af vedligeholdelsesplanen.

Overskrides betalingsfristen, betaler klienten renter svarende til diskontoen + 3% samt eventuelt rykkergebyr på kr. 100,- pr. påmindelse.

