

VEDLIGEHODELSESPLAN

ANDELSBOLIGFORENINGEN MALTAHUS 1



15. November 2021

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	9
Tilstandsoversigt	10
01 Belægning på gadeside	11
02 Belægning på gårdsiden	13
03 Sokkel	15
04 Kælder og fundament	17
05 Kældergulv	19
06 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
08 Brandkamme og skorstene	24
09 Etageadskillelse	25
10 Tagkonstruktion	26
11 Tagbelægning	28
12 Tagrender og nedløb	30
13 Yderdøre	32
14 Vinduer	34
15 Hovedtrapper	36
16 Udvendige trapper	38
17 Afløb	40
18 Vandinstallation	42
19 Varmeanlæg	44
20 El-installation	46
21 Ventilation	48
22 Altaner	50
23 Opdatering af vedligeholdelsesplan	52
10-års vedligeholdelsesbudget for ANDELSBOLIGFORENINGEN MALTAHUS 1	53

Byggesagsomkostninger	55
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	56
Betingelser og vilkår	57

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære ANDELSBOLIGFORENINGEN MALTAHUS 1

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 end gennemgang af ejendommen konkluderes det, at ejendommen generelt er i vedligeholdelsesmæssig god stand. Der er dog i nogen grad et behov for løbende vedligehold og renovering for at bevare ejendommens stand fremadrettet.

Såfremt vedligeholdelsesplanen skal prioriteres, anbefales følgende:

1. Tagrender og nedløb (Akut)
2. Altaner (Akut/Nødvendigt)
3. Kælder (Nødvendigt)
4. Facade/sokkel mod gård (Nødvendigt)

Herunder uddybes om de områder, som foreningen skal have særlig fokus på.

Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb er udført i zink og forventet udskiftet i forbindelse med renovering af taget. Ved gennemgangen blev der konstateret, at flere tagnedløb var gledet ned, hvilket medfører, at vandet ikke ledes korrekt til terræn, men i stedes ud på facaden. Ligeledes kunne det konstateres, at flere af de på-loddede studse var flækket, og der var derfor ikke fastgjort til tagrenden.

Generelt skal alle tagrender og nedløb eftergås, så det sikres, at vandet bortledes korrekt.

Altaner:

Altaner på ejendommens gård- og gadeside er alle etableret fra 2003-04 og er af mærket BALCO. De fleste altaner fremstår i fornuftig stand, men der ses 5-7, hvor vandet er kommet igennem den øverste del. Dette her medført, at altanernes bundplader har sluppet underlaget og nu hænger i varierende grad, ligesom der ses opblødt materiale fra den bærende bundplade.

Generelt bør altaner efterses i dialog med Balco ,og ingeniør indledes med henblik på fastlæggelse af konstruktionens stabilitet.

Kælder:

Ejendommens kælder er generelt tør, men der blev registeret enkelte områder med kraftig lugt og manglende udluftning. I forbindelse med udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen blev bærejern ved de gamle lyskasser eftergået, og det kunne konstateres, at der var en del tæring og behov for udskiftning.

Facade/sokkel mod gård:

Facaderne mod gården er generelt med en del slitage og enkelte revner m.v. Der ses en del sålbænke i beton, som fremstår nedslidte og med revner og afskalninger. Sålbænkenes overflader medfører, at vandet ikke ledes tilstrækkeligt hurtigt væk, hvilket medfører, at disse opfugtes ,og revner udvikles. Der ses derudover større områder med slitage på fuger, og enkelte steder mangler 1-2 cm.

Generelt bør gårdfacaden renoveres i planens periode for at undgå yderligere skader på facaden og bagvedliggende konstruktioner.

Øvrige oplysninger:

Ejendommen er løbende vedligeholdt, hvor eksempelvis følgende er udført:

- 20xx: Udskiftning af faldstammer og stigestrenger udføres løbende
- 2020: Udskiftning af vinduer
- 200x: Udskiftning af tag
- 2003: Etablering af altaner
- 1999: Anlæg for overfladevand (gårdanlæg)

Prioritering af arbejdsopgaver

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

1 Bør laves nu Indenfor 1-3 år

kr. 1.276.111



Byggesagsudgifter

kr. 194.661

Håndværkerudgifter

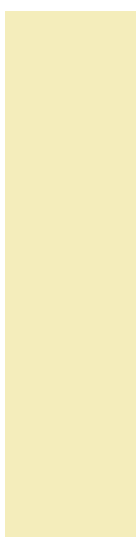
kr. 1.081.450

Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	11
02 Belægning på gårdsiden	13
03 Sokkel	15
04 Kælder og fundament	17
12 Tagrender og nedløb	30
13 Yderdøre	32
17 Afløb	40
18 Vandinstallation	42
19 Varmeanlæg	44
22 Altaner	50

2 Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 4.573.350

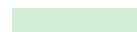


Indeholdte kort:

06 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
11 Tagbelægning	28
13 Yderdøre	32
15 Hovedtrapper	36
16 Udvendige trapper	38
20 El-installation	46
22 Altaner	50

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 231.550



Indeholdte kort:

21 Ventilation	48
23 Opdatering af vedligeholdelsesplan	52

Guide til det videre forløb

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

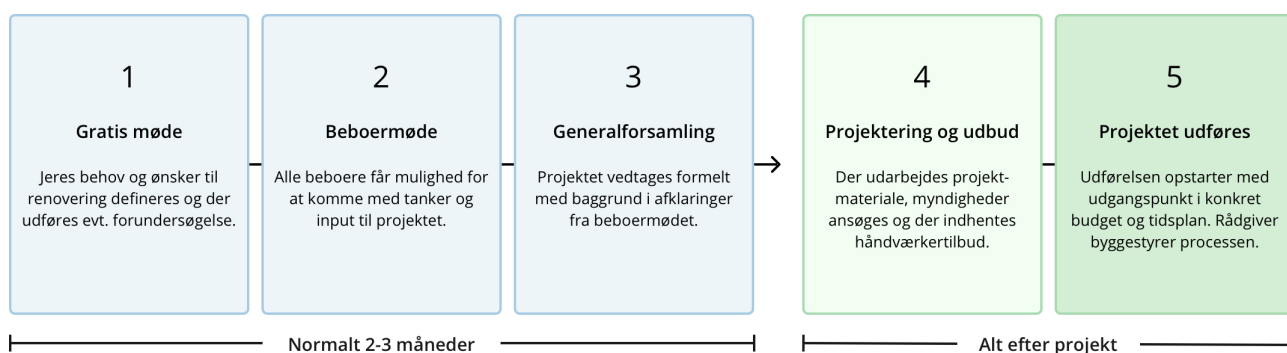
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer til at gennemføre opgaven, så I kan fokusere på at tage beslutningerne efterhånden, som vi fremlægger dem for jer.

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- Tagrenoveringer
- Facaderenoveringer
- Vinduesrenoveringer / udskiftninger
- Etablering af taglejligheder
- Opsætning af nye altaner
- Byfornyelsesprojekter

Som jeres tekniske rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres. Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Nedenfor har vi lavet et grafisk overblik over processen i et godt projektforsløb.



Vi hjælper jer også gerne med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver (typisk i håndværkerudgifter under kr. 250.000,-), hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker. Via MinEjendom kan I med få klik blive sat i kontakt med nogle af branchens dygtigste fagmænd, og det er selvfølgelig helt gratis og uforpligtende at lave en forespørgsel. Se mere på minejendom.dk.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Maltakus 1 er en etageejendom med 5 etager. Tagrummet er uudnyttet og bruges til pulterrum og tørrelofter. Ejendommen har et bebygget areal på 1.948 m², med et samlet boligareal på 9.430 m², erhvervsareal udgør 102 m² og kælderarealet 1.918 m².

Bygningen er opført i år 1934 i nyklassicisme perioden, som oftest blev opført i årene fra 1915-1940. Bygningen har en bevaringsværdi 6 jf. Slots- og Kulturstyrelsen.

Der er i ejendommen 151 andelslejligheder af varierende størrelse (jf. BBR). Ejendommen er kun opført med hovedtrapper.

Der er fælles kælder, som indeholder fællesfaciliteter, herunder teknikrum og opbevaring mv.

Ejendommens gård er udført med opholdsarealer, bede, græs, beplantning og havemøbler. Der ses ligeledes mindre overdækninger til skrald og ophold.

Ejendommen er opført i mursten med insitu-støbte fundamenter, hvilket er tidstypisk for denne type ejendom.

Gadefacaden er opført i røde mursten og fremstår enkelt i sit udtryk, hvilket giver en rolig fremtoning. Mod gaden er der monteret altaner til alle lejligheder fra 1. sal og oppefter. Altanerne er i varierende størrelse.

Underfacaden er på hjørner pudset og malet i farven blå, som matcher fronten på altanerne. Generelt har gadefacaderne en fin harmoni og enkelthed.

Gårdfacaden fremstår med blankt murværk i gule sten med de originale fuger og sålbænke i varierende materiale.

Ejendommen har klassisk sadeltage med tagbelægning af røde vingetegl. Taget er udskiftet, hvor tagkonstruktionen er oprettet, og fast undertag er etableret.

Vinduerne mod både gård og gade er udskiftet til vinduer i træ/alu i 2020 af mærket ideal combi. Mod gården er der etableret altandøre i forbindelse med monteringen, og ligeledes er der monteret døre ved de franske altaner.

Ejendommens døre mod gaden er trædøre i mahogni med fyldninger i bunden af dørene, mens der ses glas i øverst. Mod gården er dørene til kælder udført som trædøre med fyldninger, og de er formentligt udskiftet i starten af 00'erne.

Stamdata

Kommunenavn	København S
Foreningsnavn	ANDELSBOLIGFORENINGEN MALTAHUS 1
Matrikel Nr.	3585
Opførselsår	1934
Om/tilbygningsår	1999
Bygningsareal	9.590 m ²
Bebygget areal	1.918 m ²
Boligareal	9.217 m ²
Erhvervsareal	315 m ²
Kælderareal	1.918 m ²
Tagareal	n/a
Etager	5
Energimærke er gyldigt til:	2030.11.01

Vejledning til bygningsdelskortene

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

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

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

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

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

Drift (D)

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

Forbedring (F)

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

	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>meget god</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>acceptabel</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>mindre god</u>
	Bygningsdelens tilstand vurderes som <u>kritisk</u>

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Acceptabel	1	2021
02 Belægning på gårdsiden	 Acceptabel	1	2023
03 Sokkel	 Mindre god	1	2022
04 Kælder og fundament	 Kritisk	1	2022
05 Kældergulv	 Acceptabel	3	-
06 Facade mod gade	 Acceptabel	2	2026
07 Facade mod gård	 Mindre god	2	2024
08 Brandkamme og skorstene	 Acceptabel	3	-
09 Etageadskillelse	 Acceptabel	3	-
10 Tagkonstruktion	 Meget god	3	-
11 Tagbelægning	 Meget god	2	2025
12 Tagrender og nedløb	 Kritisk	1	2021
13 Yderdøre	 Acceptabel	1	2021
14 Vinduer	 Meget god	3	-
15 Hovedtrapper	 Acceptabel	2	2026
16 Udvendige trapper	 Acceptabel	2	2024
17 Afløb	 Acceptabel	1	2022
18 Vandinstallation	 Acceptabel	1	2021
19 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2021
20 El-installation	 Acceptabel	2	2025
21 Ventilation	 Acceptabel	3	2027
22 Altaner	 Kritisk	1	2021
23 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	3	2026

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Belægningen på gadesiden er fortovsbelægning af betonfliser og asfalt langs ved bygningen. Ved hoveddøre er trappesten udført i beton, og ses med slitage og udfaldne fuger. Generelt ligger fliserne i rimelig stand, hvilket også er gældende for den største del af asfalten. Enkelte steder er asfalten blevet undermineret og slidt i overfladen. Dette anbefales udbedret.

Langs ejendommen mod Maltagade løber en privat/fællesvej, som foreningen deler med Københavns Kommune. Asfalten er slidt og med større huller. Disse huller vil blive større, når vinteren kommer, da smeltevand løber ned under slidlaget og løsner det ved frost. Sidst vejen blev pålagt ny belægning blev dette udført af Købehavns Kommune. Foreningen forventer, at dette bliver tilfældet igen, og der vil derfor ikke blive afsat større beløb til vedligeholdelse, dog er der afsat mindre beløb til udfyldning af større huller.

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 henhøre under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Eftergang og udfyldning af huller i privat fællesvej	1	sum	Kr. 10.000	Kr. 10.000
2022	1 Eftergang og reetablering belægning langs facade	5	m ²	Kr. 950	Kr. 4.750
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 14.750

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 14.750
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Gårdarealet er renoveret, og det er det formentlig i forbindelse med etablering af afvandingsanlæg i gården i 1999.

Belægningen er udført med betonfliser og områder med græsareal. Generelt har belægningen fald mod riste i terræn og ligger i fornuftig stand, dog med få undtagelser, hvor der ses manglende fuger og behov for let opretning.

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	1 Let opretning og udfyldning af fuger fordelt på mindre områder	5	m ²	Kr. 950	Kr. 4.750
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.750

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 4.750

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. Mod gaden ses der en del skader, særligt under vinduer, og pudsen virker skruk. Mod gaden er der endvidere enkelte steder, hvor der ses skader, men ikke i samme omfang som mod gården.

Det anbefales, at sokkelpudsen mod gård og gade eftergås og udbedres, så vand ikke kan trænge ind og lave skader på fundamentet. Mod gaden anbefales det, at soklen afsluttes med sokkelmaling.

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022	1 Eftergang og pudsning af sokkel mod gården	150	lbm	Kr. 650	Kr. 97.500
2022	1 Eftergang og pudsning af sokkel mod mod gaden inkl. maling	229	lbm	Kr. 450	Kr. 103.050
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 200.550

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Fundamenter er udført med en fundamentsklods af beton, og herpå er der støbt fundamenter ca. til gadeniveau, hvorfra der er udført opmuring af facade. Udstødningsbetonen er udført med murmesterbeton, og den er derfor ikke modstandsdygtig over for fugt, som visse andre betontyper vi kender i dag. Der ses afskalninger flere steder på indvendig vægpuds. Skillevægge i kælder grundmuret fra terrændæksniveau. Pulterrumsvægge er udført henholdsvis som træskillevægge.

Ved de gamle lyskasser ses der kraftig nedbrydning af bærejernet flere steder. Der er en igangværende projektering af udskiftning af bærejern i en del af kælderen. Når denne er afsluttet, og erfaringer er draget, anbefales det at udskifte de resterende jern. Der er i vedligeholdelsesplanen medtaget et groft overslag, som skal opdateres efter afslutning af projektet ved Grækenlandsvej 21.

Kælderen virker generelt tør, men der er enkelte områder med kraftig lugt. Det anbefales, at ventilationen i disse områder forbedres ved etablering af mekanisk ventilation.

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

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2022	1 Etablering af 4 mekaniske ventilatorer inkl. nødvendig rørføring	4	stk.	Kr. 20.000	Kr. 80.000
2023	1 Udskiftning af nedbrudte bærejern	1	afsat sum	Kr. 400.000	Kr. 400.000
2023	1 Afsat til mindre reparationer af kældervægge	1	sum	Kr. 50.000	Kr. 50.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 530.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Kældergulv

Sidst opdateret 27-10-2021

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 undergulvet, hvilket er normalt for denne konstruktionsalder.

Kældergulvet er i fin stand og kun med få synlige revnedannelser. Revnerne vurderes ikke at være af kritisk karakter, men udviklingen skal følges løbende. Udvikles revner, kontaktes rådgiver for udbedringsforslag.

Der afsættes ikke beløb til vedligehold i perioden.

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

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er udskiftet og fremstår intakte, og der ses ikke sætningsrevner i murværket.

På underfacaden ses der mindre områder med sætninger, særligt på hjørnet ved grækenlandsvej. Det anbefales, at underfacader på istandsættes i planens perioden inkl. malerarbejde.

Vedligehold Pudset facade:
Facaden gennemgås for pudsafskalninger, revner og fugtskjolder. Der holdes øje med, at mindre revner ikke udvikler sig. Findes større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring. Malede facader må ikke boble op, da det kan være tegn på diffusionstæt behandling. Det anbefales altid at benytte diffusionsåbne behandlinger på facaden. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser må jævnligt udbedres for, at underliggende facademur ikke bliver fugtig, idet fugt i muren bl.a. kan medføre frostsprængninger. Findes facaden opfugtet, er det vigtigt at afklare årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør eller anden årsag. Det anbefales, at en rådgiver kontaktes, hvis der er brug for afklaring af dette.

Blankt murværk:

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	2 Istandsættelse af 4 hjørner, mure og maler reparation	300	m ²	Kr. 550	Kr. 165.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 165.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2033)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 165.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Facade mod gården fremstår i blank mur af gule sten i middel til dårlig stand. Der ses en del skader på fuger og sålbænke, særligt under vinduer.

Generelt vurderes det, at minimum ca. 30% af facaden bør omfuges. Men foreningen bør overveje at omfuge hele facaden, da dette er gjort mod gaden. Fuld omfugning er som udgangspunkt medtaget i planen.

I forbindelse med omfugningen skal sålbænke repareres eller udskiftes til skifer. Der er medtaget en renovering af eksisterende.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2024	2 Renovering af sålbænke	322	stk	Kr. 550	Kr. 177.100
2024	2 Udkradsning af mørtelfuger og omfugning	2400	m ²	Kr. 750	Kr. 1.800.000
2024	2 Udskifte mursten	1000	stk.	Kr. 225	Kr. 225.000
2024	2 Afsat til murreparationer	1	sum	Kr. 125.000	Kr. 125.000
2024	2 Stillads op/ned	2400	m ²	Kr. 250	Kr. 600.000
2024	2 Stillads dagleje pr. m ² (2 etaper)	120	dage	Kr. 4.800	Kr. 576.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 3.503.100

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 20. år (første gang i 2044)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



08 Brandkamme og skorstene

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Brandkamme er istandsat i forbindelse med tidligere tagudskiftning, og de fremstår generelt intakte og uden behov for renovering i perioden.

Skorstene er nedtaget i forbindelse med tagrenoveringen og er derfor ikke omfattet af planen.

Vedligehold Skorstene og brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger. Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renselemme, om der er løbesod.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Etageadskillelse

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført som støbt betondæk, hvilket øvrige etageadskillelser også forventes at være. Generelt er etagedækket i fornuftig stand, men der er nogle skader ved rustne bærejern, som bør udbedres i forbindelse med udskiftning af samme.

Dette er prissat på bygningsdelskort 04: Kælder og fundament.

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

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som sadeltagskonstruktion med synlige spær. Tagbelægningen er i nyere tid udskiftet, hvorved spær er blevet oprettet ved påsømning af spærtræ. Der er etableret undertag med udluftning via ventilationsstudser.

Tagrummet er generelt i god stand, og det vurderes ikke, at der bliver behov vedligeholdelse i perioden.

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

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

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

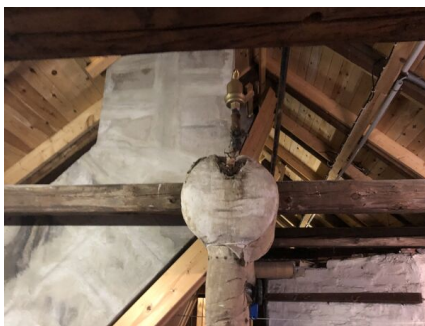
Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagbelægning

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagkonstruktionen er udført som sadeltagskonstruktion med tagbelægning af vingetegl. Belægningen er generelt i god stand, og der er ikke registreret fejl eller mangler.

Der forventes ikke behov for vedligeholdelse i perioden, men det anbefales, at taget flyves over med en drone midt i perioden.

Vedligehold

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

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

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

Eventuelle tagsten med understrykning: Hvis det er muligt, eftergås tagbelægningen indvendigt for mangelfuld understrykning og tærede eller helt manglende bindere.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	2 Droneinspektion af tag inkl. analyse (kontakt rådgiver)	1	stk	Kr. 4.500	Kr. 4.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.500

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2031)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 4.500

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



12 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan er udført i stål. Der kunne ikke konstateres utætheder i selve renden, men der ses mange tilslutninger, som er flækkede eller gået fra. Generelt skal alle tagrender, tilslutninger og nedløbsrør eftergås, og lodninger skal kontrolleres. Samtidigt skal det kontrolleres, om der er monteret dilatationsstykke i tagrender. I samme omgang skal tagrender renses.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Gennemgang og reparationer af tagrender og nedløb (vurderet sum)	1	afsat sum	Kr. 20.000	Kr. 20.000
2021	1 Rensning af tagrender	8	timer	Kr. 450	Kr. 3.600
2021	1 Lifleje	4	dage	Kr. 6.200	Kr. 24.800
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 48.400

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



13 Yderdøre

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Yderdøre mod gaden er udført i mahogni og fremstår i god stand. Mod gården er yderdøre ligeledes udført i træ, men fremstår af ældre dato.

Generelt vil der i perioden være behov for vedligeholdelse, og dette er medtaget i planen.

Mod gaden skal dørene olieres, mens de mod gården skal malerbehandles.

I forbindelse med gennemgangen blev der registeret løs mørtel under et dørtrin på en facadedør, som har medført, at dørtrinnet er løftet, og at døren nu har svært ved at lukke. Det anbefales, at betonfugen fjernes under alu-dørtrin og udskiftes med egnet blød fuge.

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.

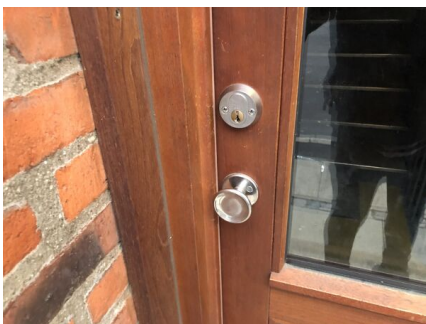
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Fjernelse af betonfuge under dørtrin inkl. ny blød fuge (Grækenlandsvej 15)	1	stk	Kr. 2.500	Kr. 2.500
2023	1 Maling af yderdøre mod gården	10	stk.	Kr. 3.000	Kr. 30.000
2026	2 Fjernelse af betonfuger under dørtrin inkl. ny blød fuge	16	stk	Kr. 2.000	Kr. 32.000
2026	2 Oliering af yderdøre mod gade	17	stk.	Kr. 2.500	Kr. 42.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 107.000

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



14 Vinduer

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Vinduerne er fra 2020, og er udført i træ-alu af mærket ideal combi. Vinduerne er generelt i god stand, og der forventes ikke behov for udvendig vedligeholdelse i perioden. Dog skal beboerne smøre vinduerne efter anvisninger.

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.

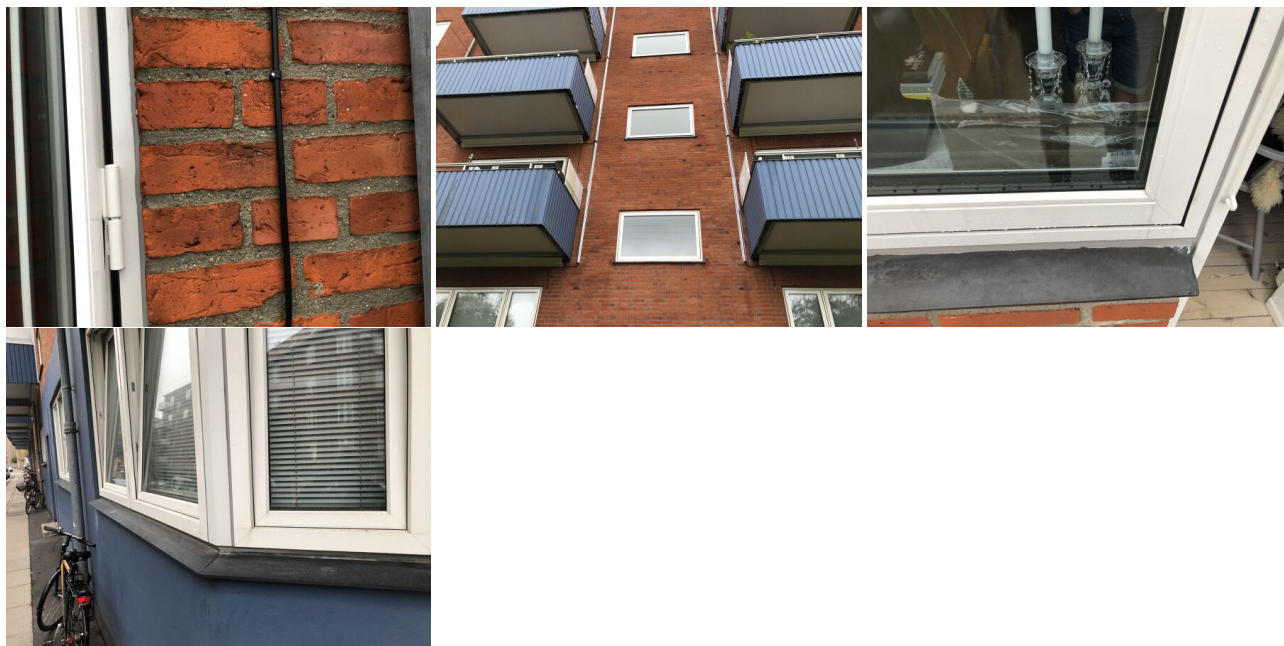
Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



15 Hovedtrapper

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Hovedtrappe fremstår i original stand. Indgangsreposer er udført som terrazzobelægning, som efterfølgende er påført et slidlag af ukendt materiale.

Generelt er trappe i rimelig stand og trænger ikke til vedligehold udover kosmetisk. Dog ses der i flere opgange revner, hvor belægningen har hævet sig, hvilket formentlig er pga. rustangreb i underliggende bærejern. Det anbefales derfor, at indgangsreposer renoveres i planens periode.

Ønskes der en kosmetisk ændring af udseende i opgangene, skal dette tilføjes planen.

Renovering af alle indgangsreposer er medtaget i planen, men foreningen kan vælge at starte med de 4, som er værst og udføre resten løbende efter behov.

Vedligehold

I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for, om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb mod evt. kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det, om der er tilstrækkelig ventilation.

Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da det kan udgøre en sikkerhedsrisiko, og så de kan fungere som flugtveje i tilfælde af brand.

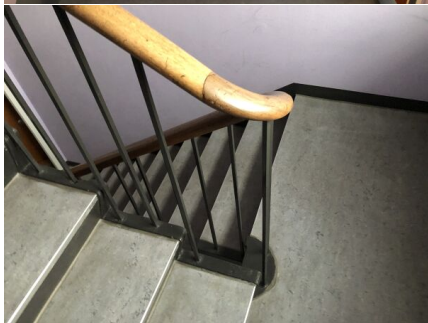
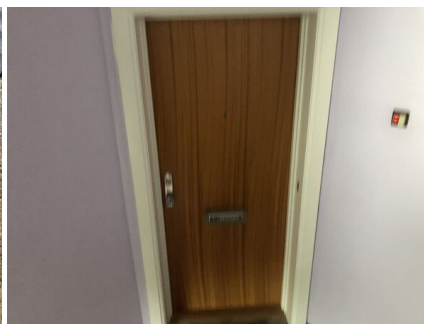
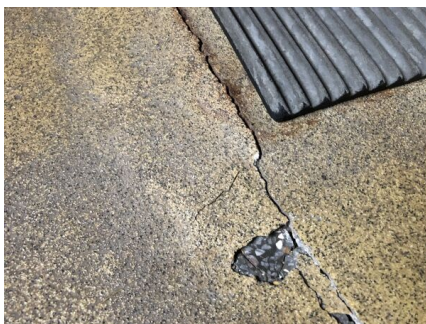
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2026	2 Renovering af indgangsreposer	17	stk	Kr. 40.000	Kr. 680.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 680.000

Driftsoplysninger

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

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendig kældertrappe til bygningen er i rimelig stand, men med enkelte områder hvor trin er afskallet. Trin fremstår med mindre afrundede/slidte hjørner og forkanter, som dog ikke vurderes kritiske.

Generelt vurderes der ikke behov for større renovering i perioden, men der afsættes beløb til mindre udbedring af skader, som kan udvikle sig.

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.

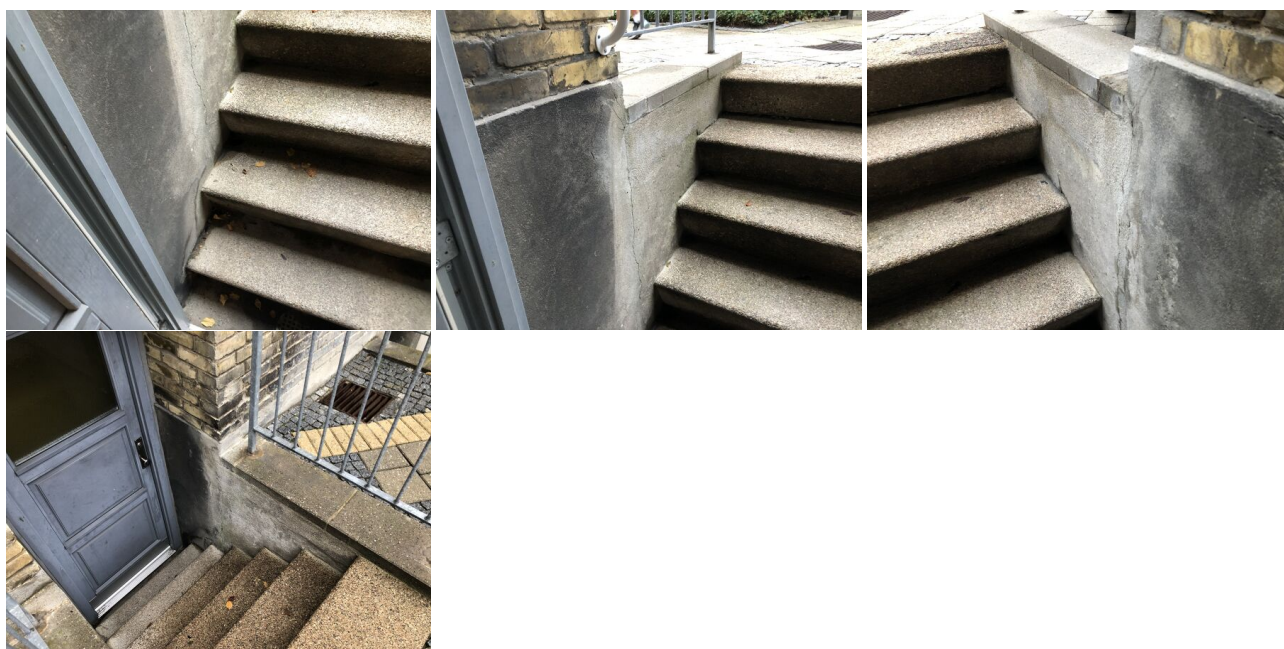
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2024	2 Mindre reparationer af revner mv. i kælder trapper	2	dage	Kr. 4.500	Kr. 9.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 9.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 9.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



17 Afløb

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Faldstammer blev besigtiget i kælder. De besigtigede faldstammer er delvist udskiftede og i god stand. Foreningen oplyste, at der løbende udskiftes faldstammer, og at dette startede for ca. 20 år siden. Foreningen er generelt ved at være hele vejen rundt, og det vurderes derfor, at behovet for vedligeholdelse i perioden vil være minimalt. Dog afsættes der beløb til mindre udskiftninger i perioden.

Da der ikke var adgangsmulighed til alle lejligheder, er det svært at give et fyldestgørende overblik af den totale stand på faldstammer, men som nævnt formodes de at være af nyere dato.

Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør.

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.

Vedligehold

Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, og riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt 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
2022 1	Løbende reparation og udskiftning af defekte faldstammer	1	årlig sum	Kr. 15.000	Kr. 15.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 15.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



18 Vandinstallation

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen, og der er ligesom på faldstammer løbende udskiftet. Installationen fremstår generelt i fornuftig stand. Der er ikke registeret individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen. Installationer for koldt og varmt vand er i god stand, men skal holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

Der er i planen afsat årligt beløb til udskiftning af defekte rør mv.

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.

Drift

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

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Løbende hensættelse til udskiftning af brugsvandsrør	1	stk.	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 25.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 25.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



19 Varmeanlæg

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket et-strengsanlæg. Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter.

Der er tidligere blevet udskiftet nogle ventiler. På det gamle anlæg må der forventes behov for almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere mv., når dette findes nødvendigt. Derudover vurderes det hensigtsmæssigt at overveje en CTS-styring af varmecentralen samt en fast årlig gennemgang og justering ved opstart af anlægget.

Generelt fungerer anlægget uden de store udfordringer efter det oplyste, og det vurderes, at anlægget kan køre en del år endnu, inden det bør udskiftes.

Foreningen kan ud fra de nuværende forhold nå at planlægge en udskiftning til starten af næste planperiode.

Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæringer og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiften har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

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

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

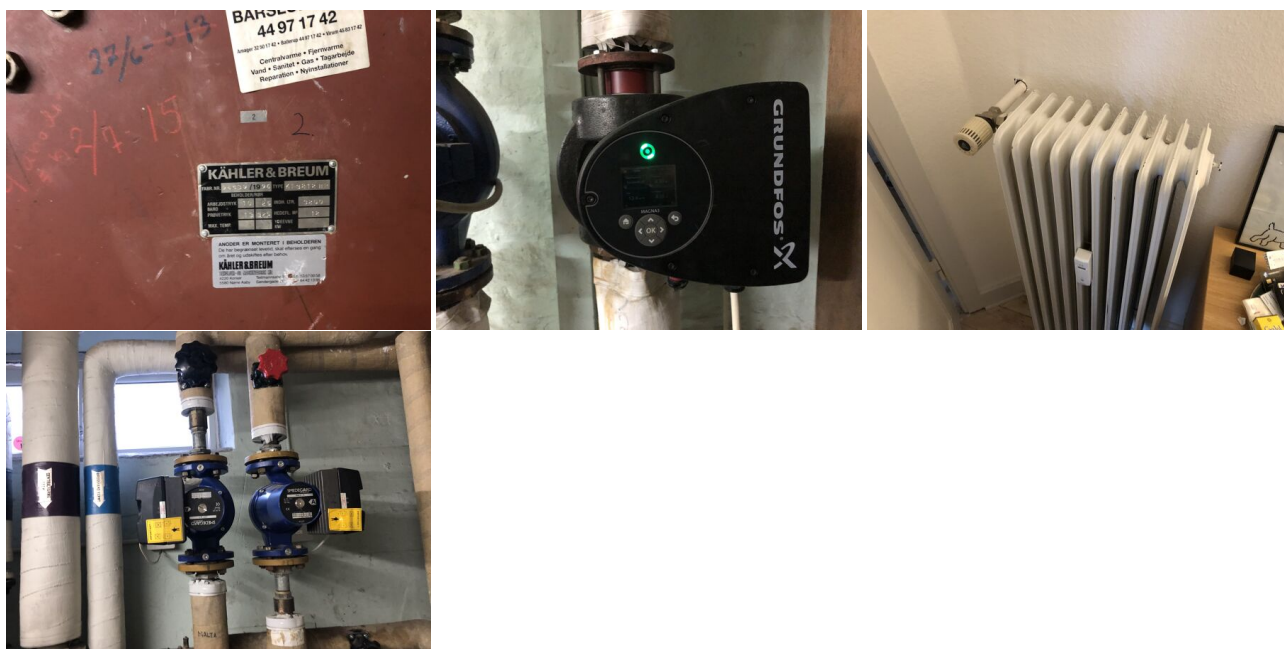
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	1 Årligt eftersyn af varmeanlæg	1	stk	Kr. 3.500	Kr. 3.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 3.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 0. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.500
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



20 El-installation

Sidst opdateret 27-10-2021

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.

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

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

Vedligehold

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

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

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2025	2 El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	Kr. 12.000	Kr. 12.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 12.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2026)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



21 Ventilation

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter og mekanisk udsug fra toiletrum. Generelt kan foreningen rense eksisterende aftrækskanaler for at forbedre den naturlige ventilation fra køkken og bad.

Såfremt foreningen oplever dårligt indeklima, kan det anbefales, at der overvejes mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da dette vil forbedre indeklimaet. Dette er ikke medtaget i planen, men kan tilføjes, såfremt udfordringer med indeklima opstår.

I kælder hvor indeklimaet er dårlig, er ventilation medtaget under bygningsdelskort 04: Kælder og fundament.

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
2027	3 Rens af naturlige ventilationkanaler	98	Lejligheder	Kr. 600	Kr. 58.800
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 58.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 10. år (første gang i 2037)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2028)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



22 Altaner

Sidst opdateret 27-10-2021

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er monteret altaner mod gård og gade af firmaet Balco. Altanerne er monteret fra 2004 og frem, og de fremstår generelt i intakt stand. Dog ses der 5-7 altaner, hvor bundpladen er løsnet. Ved gennemsynet kunne det konstateres, at bundplader var kraftig opblødt og begyndt at smuldre.

Bundpladen er jf. byggesagsarkivet opbygget som præfabrikerede lette altandæk, opbygget i en varmgalvaniseret og malebehandlet rammekonstruktion. Gulvet er udført i en højtrykklime sandwichkonstruktion bestående af bærende trapezprofiler, cellekemeskum, gipsplade og varmgalvaniseret malebehandlet stålplade.

Ud fra tegningerne vurderes det at være en anden type konstruktion, og det anbefales derfor, at der indledes en undersøgelse med ingeniør og Balco for at sikre, at stabiliteten i bundplader er intakt, og at der ikke er risiko ved at færdes på altaner.

Derudover anbefales det, at altaner eftergås minimum hvert 5. år, særligt for vedhæftning mod facaden og andre statiske forhold.

Vedligehold

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

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

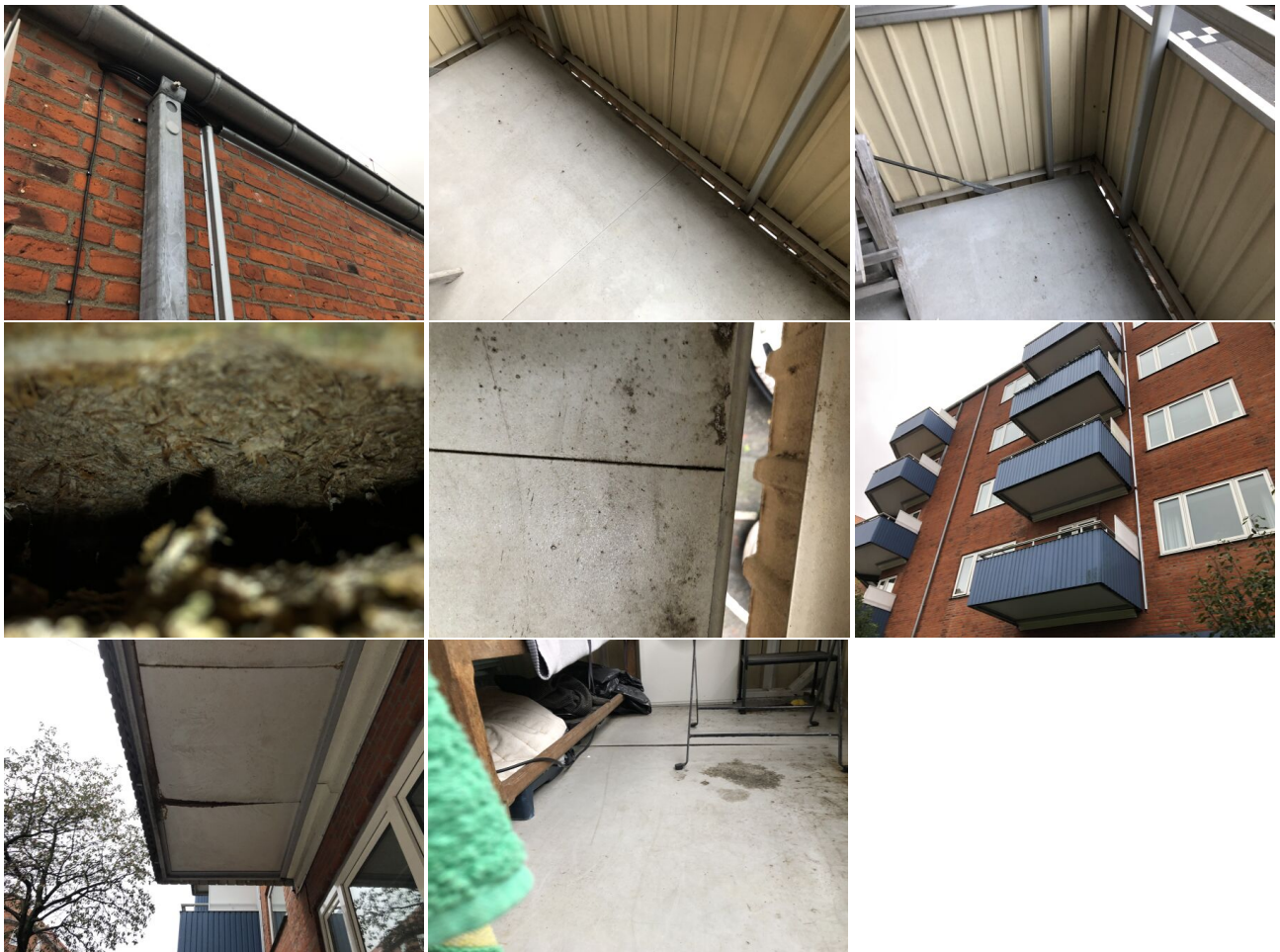
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	1 Afsat til undersøgelse af altanerne	1	rådigheds sum	Kr. 150.000	Kr. 150.000
2025	2 Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 160.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



23 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 27-10-2021

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.

Forbedring

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026 3	Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 17.000	Kr. 17.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 17.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2031)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 17.000
Hensættelse	Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for ANDELSBOLIGFORENINGEN MALTAHUS 1

Bygningsdelskort	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
01 (V) Belægning på gadeside	10.000	4.750	0	0	0	14.750	0	0	0	0	29.500
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	0	4.750	0	0	0	0	4.750	0	0	9.500
03 (V) Sokkel	0	200.550	0	0	0	0	0	0	0	0	200.550
04 (V) Kælder og fundament	0	80.000	450.000	0	0	0	0	0	0	0	530.000
05 (V) Kældergulv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Facade mod gade	0	0	0	0	0	165.000	0	0	0	0	165.000
07 (V) Facade mod gård	0	0	0	3.503.100	0	0	0	0	0	0	3.503.100
08 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09 (V) Etageskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 (V) Tagbelægning	0	0	0	0	4.500	0	0	0	0	0	4.500
12 (V) Tagrender og nedløb	48.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.400
13 (V) Yderdøre	2.500	0	30.000	0	0	74.500	0	0	0	0	107.000
14 (V) Vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 (V) Hovedtrapper	0	0	0	0	0	680.000	0	0	0	0	680.000
16 (V) Udvendige trapper	0	0	0	9.000	0	0	0	0	0	0	9.000
17 (V) Afløb	0	15.000	0	0	15.000	0	0	15.000	0	0	45.000
18 (D) Vandinstallation	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
19 (D) Varmeanlæg	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	35.000
20 (V) El-installation	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000	24.000
21 (D) Ventilation	0	0	0	0	0	0	58.800	0	0	0	58.800
22 (V) Altaner	150.000	0	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	170.000
23 (F) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	17.000	0	0	0	0	17.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	239.400	328.800	513.250	3.540.600	70.000	979.750	87.300	48.250	28.500	50.500	5.886.350

Byggesagsudgifter	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Håndværkerudgifter (overført)	239.400	328.800	513.250	3.540.600	70.000	979.750	87.300	48.250	28.500	50.500	5.886.350
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	19.728	30.795	212.436	0	58.785	0	0	0	0	321.744
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	39.456	61.590	424.872	0	117.570	0	0	0	0	643.488
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	239.400	387.984	605.635	4.177.908	70.000	1.156.105	87.300	48.250	28.500	50.500	6.851.582
Samlet sum inkl. moms	299.250	484.980	757.044	5.222.385	87.500	1.445.131	109.125	60.313	35.625	63.125	8.564.478
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	31	51	79	548	9	152	11	6	4	7	898
Årlige hensættelser summeret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Gennemsnitspris/m²/år

90,-

Bolig- og erhvervsareal

9.532 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 projektforsløb

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

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

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

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

Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Besigtigelse

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

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

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

Priser

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

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

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til 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 besøges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besøgt stikprøvevis alt efter tilgængelighed og relevans.

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

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

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

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

Rettigheder og ansvar

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

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

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

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

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

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