



VEDLIGEHODELSESPLAN



MinEjendom

E/F HVEENSVEJ 6-12
Hveensvej 6

12-12-2016

Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	5
Konklusion	6
Noter til vedligeholdelsesplan	7
Oversigt over bygningsdelskort	8
01 Belægning på gadesiden	10
01 12 Yderdøre	12
02 Belægning på gårdsiden	13
03 Sokkel mod gaden og gården	15
04 Kælder og fundamenter	16
05 Terrændæk	18
06 Facade mod gaden	19
07 Facade mod gården	21
08 Brandkamme og skorstene	23
09 Etageadskillelse	24
10 Tagkonstruktion	25
11 Tagrender og nedløb	27
13 Vinduer	28
14 Hovedtrappe	30
15 Bagtrappe	32
15 Udvendige trapper	34
17 Tagbelægning	35
18 Afløb	37
19 Vandinstallation	39
20 Varmeanlæg	41
21 El-installationer	43
22 Ventilation	45
24 Lyskasser	46
25 Portgennemgang	47
26 Indvendige vægge	48
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	49
51 MinEjendom.com	50
Tilstandsoversigt	51
Forslag til byggebudget	53
10 års vedligeholdelsesplan	55
Energioptimering	57
Muligheder	59
Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	60
Det videre forløb	62
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	63



Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende E/F Hveensvej 6-12 er en etageejendom i 5 etager fra 1934, der udelukkende anvendes til beboelse.

Ejendommen består af 4 opgange med hver 10 lejligheder. Der er fuld kælder under ejendommen, som bla. indeholder varmecentral, tørrerum og pulterrum.

Tagkonstruktion er udført som sadeltags konstruktion, med tagbelægning af tagpap. Gadefacaden fremstår i blank murværk af røde teglsten. Gårdfacaden fremstår ligeledes i blank murværk, dog i hvide kalksandsten. Bygningen er med trævinduer fra 1998.

Ejendommen har et bebygget areal på 493 m², med et samlet boligareal på 2.484 m². Kælderarealet udgør 493 m²

Nedenfor er E/F Hveensvej 6-12's ejendomsoplysninger gældende pr. 12-12-2016:

Ejendomsnummer	174
Kommunenavn	Københavns Kommune
Foreningsnavn	E/F Hveensvej 6-12
Adresse	Hveensvej 6
Matr. nr.	3621
Opført år	1934
Om/tilbygningsår	0001
Grundareal	1573
Antal bygninger	2
Bebygget areal	493
Boligareal	2484
Erhvervsareal	0
Kælderareal	493
Etager	5
Andre bygningers areal	0



Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der bør 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 hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

I MINEJENDOM 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.

Ønsker I professionel bistand til løbende ajourføring af vedligeholdelsesplanen m.v., tilbyder SCHØDT en vedligeholdelsesaftale. Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail alg@schodt.dk

Drift	Drift omfatter eftersyn, inspektion og check, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Driftabonnementsordninger 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 eventuelle mangler og nedbrud. Det være sig facader, gavle, sokler, trapper, vinduer og sålbænke, kældersamt 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 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 A/S i den forbindelse ikke kan stilles til ansvar for prisvurderingernes rigtighed.

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR)

Konklusion

Ejendommen, som ejes af E/F Hveensvej 6 - 12, er overordnet i forholdsvis god stand; men der er en række områder, som fokus må rettes mod nu og i de kommende år. 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 vedrører tagkonstruktionen og faldstammer.

Belægninger på gård og gadeside har fint fald væk fra bygningen. Gårdsiden er belagt med brosten og fliser, som generelt er i god stand og blot mangler lettere opfyldning med sand. Forsiden af ejendommen er primært asfalt, med mange reparationer. Udskiftning af belægningen på forsiden ville tilføre stor æstetisk værdi til ejendommen.

Ejendommens facader fremstår generelt i god stand, dog er fuger flere steder på forsiden udtjente og facaden bør overgå lettere renovering. Ejendommens bagfacade er renoveret for få år siden.

Kælderen fremstår tør og i rimelig god stand, dog er terrændækket præget, af tidens tand. Og af æstetiske årsager er enlet renovering tiltrængt. Fundamenter og kældervægge fremstår med få afskalninger og uden nævneværdige revner. Dette gælder ligeledes ejendommens sokler, som alderen taget i betragtning er i fornuftig stand.

Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage, fremstår flere steder med fugtskjolder. Skjolder af enhver art skal holdes under observation, så eventuelle skader kan udbedres med rettidig omhu.

Tagbelægningen anbefales udskiftet inden for få år, hvor ensamtidig rydning af tagrummet for diverse effekter foretages. I forbindelse med udskiftningen kan tagkonstruktionen efterisoleres, og korrekt ventilation genetableres. Brandkarmeskal i forbindelse med tagarbejde, overgå renovering da større områder er afskallet. Tagrender og nedløb fremstår slidte, og kan naturligt udskiftes sammen med tagarbejde, så levetiden harmonerer.

Vinduer og opgangsdøre er dateret 26-05-2016 og vurderes i god stand. Vinduer mod gården er malet inden for de seneste år, modsat facaden som ikke er malet efter montering i 1998. Renovering af vinduer mod gade, bør udføres samtidigt med andet stilladskrævende arbejde. Opgangsdøre og bagtrappedøre er som vinduer mod gaden ikke malet efter montage, og en gennemgang anbefales.

Hovedtrapper i alle 4 opgange fremstår pæne og velholdte, dog har terrazzogulv i flere opgange revner og sætninger. Årsagen bør undersøges da skaderne kan udvikle sig kritisk.

Bagtrapper fremstår som hovedtrapperne i god stand, omend de kunne trænge til maling.

Ved gennemgang af installationer vurderes det, at faldstammer er imidlertid i god stand og en udskiftning/foring er derfor nært forestående. På flere faldstammer, blev der observeret brud og gennemtæringer, samt en del reparationer. Disse faktorer indikere, at faldstammerne bør gennemgå renovering inden for en kortere årrække. Ved gennemgangen af vandinstallationer blev der ikke lokaliseret tæringer i stigstrengene. Iht. Oplyste, oplever flere beboere på 4. og 5. sal tryktab, hvilket er ganske normalt stigstrengenes alder taget i betragtning. Man må fra foreningens side vurdere, om ønsket for øget tryk harmonere med udgifter hertil. Udgifter til udskiftning af stigstrengene er ikke medtaget, da udskiftning ikke vurderes presserende.

Varmeanlægget serviceres jf. oplyste regelmæssigt og det vurderes, at være i rimelig stand. Flere beboere oplyste, at radiatoren placeret i soveværelset ikke afgav tilstrækkeligt med varme. Det anbefales at kontakte anerkendt VVS ingeniør, såfremt man ønsker dette belyst.

Øvrige bygninger er ikke gennemgået, da foreningen jf. oplyste ikke enerådigt ejer disse.

Noter til vedligeholdelsesplan

I prioriteringen af hvornår de enkelte vedligeholdelsesaktiviteter skal finde sted, er der ikke taget stilling til bygningsejers økonomiske budget.

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), -såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggerådgiver, -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 byggerådgiver til varetagelse af bygningsejerens interesser og forpligtigelser som bygherre. SCHØDT A/S kan uforpligtende kontaktes for en vurdering af rådgivningens omfang i forbindelse med en opgave.

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.m., da dette kræver særskilt undersøgelse.

Forud for renoveringsarbejder er ejendommens ejer(e) jf. gældende lovgivning forpligtiget til, at få foretaget de nødvendige miljøundersøgelser af berørte bygningsdele. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke indeholdt i vedligeholdelsesplanen.



Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Dato
01 Belægning på gadesiden	28-11-2016
01 12 Yderdøre	28-11-2016
02 Belægning på gårdsiden	28-11-2016
03 Sokkel mod gaden og gården	28-11-2016
04 Kælder og fundamenter	28-11-2016
05 Terrændæk	28-11-2016
06 Facade mod gaden	28-11-2016
07 Facade mod gården	28-11-2016
08 Brandkamme og skorstene	28-11-2016
09 Etageadskillelse	28-11-2016
10 Tagkonstruktion	28-11-2016
11 Tagrender og nedløb	28-11-2016
13 Vinduer	28-11-2016
14 Hovedtrappe	28-11-2016
15 Bagtrappe	28-11-2016
15 Udvendige trapper	28-11-2016
17 Tagbelægning	28-11-2016
18 Afløb	28-11-2016
19 Vandinstallation	28-11-2016
20 Varmeanlæg	28-11-2016
21 El-installationer	28-11-2016
22 Ventilation	28-11-2016
24 Lyskasser	28-11-2016
25 Portgennemgang	28-11-2016
26 Indvendige vægge	28-11-2016



50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	28-11-2016
51 MinEjendom.com	28-11-2016



Bygningsdelskort

01 Belægning på gadesiden

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen. 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 og fuger smuldrer. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og forbedres om nødvendigt på passende vis.

Omfang	Belægningen på gadeside er udført med betonfliser og asfalt. Ved hoveddøre er trappesten udført i granit og i fin stand. Asfaltbelægningen fremstår ujævn, med flere efterreparationer. Betonfliser lagt i bånd fra fortov mod opgangsdøre tilhører foreningen og udgifter hertil er medtaget i rapporten. Det bør undersøges, hvorvidt fortov udført i betonfliser tilhører kommunen, som i givet fald skal afholde udgifter hertil. Belægning har generelt fald væk fra bygningen, dog er flere områder med asfaltbelægningen undermineret og bør oprettes. Betonfliser, hvoraf flere er undermineret og knækket, fremstår i mindre god stand. Langs facaden er flere områder med mosbegrøning. Denne begrøning holder på fugt og bør derfor fjernes, så overfladevand uhindret kan løbe mod rist. Ligeledes langs facaden findes beplantning, som - hvis den bliver for voldsom - giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facaden og begrøninger derpå. Beplantningen bør derfor beskæres årligt. Udgiften til dette vil ikke blive medtaget i rapporten, da foreningen selv kan forestå dette.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Afrensning af mosbegrøning	1	stk	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00
Udskiftning af asfaltslidlag	120	m2	kr. 350,00	kr. 42.000,00
Udskiftning af beton fliser, opgangsbånd	4	stk	kr. 4.500,00	kr. 18.000,00
Sum				kr. 63.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2021

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-30 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	20 år
Første vedligehold	2041

Fotoregistrering



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12





Bygningsdelskort

01 12 Yderdøre

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Malerbehandlede trædøre skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Døre gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid og om det er nedbrudt af råd. Døre kontrolleres for, om de slutter tæt eller der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Eventuelle termoruder skal være tætte og klare. Træet i syd- og vestvendte døre skal malerbehandles hyppigere end øst- og nordvendte pga. kraftigere påvirkning af solen. Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække, fordi man kan være sikker på at male på tørt træ. Tillige er det økonomisk fordelagtigt, at maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den ny maling stryges på. Det anbefales at budgettere overslagsmæssigt med malerbehandling af samtlige døre hvert 7 år
Omfang	Udvendige døre er øjensynligt monteret samtidig med vinduer i 1998. Dørene fremstår mht. funktionsdygtighed i rimelig stand, men trænger til malerbehandling. Enkelte døre lukker ringe og en snedker/malergennemgang må påregnes. Ligeledes har enkelte døre løs/defekt besætning, som bør udbedres.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Istandsættelse af yderdøre, maler og snedker	9	stk.	kr. 4.500,00	kr. 40.500,00
Sum				kr. 40.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid

5 - 10 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2025

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

02 Belægning på gårdsiden**Dato / registrering**

28-11-2016

Lokaliseringskode**Kræver arbejdet stillads**

Nej

Emne Beskrivelse**Vedligehold**

Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knæk.

Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen, således som det også er tilfældet.

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 og fuger smuldrer

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op. Fuger mellem fliser og/eller chaussésten efterfyldes efter behov, så fugerne fremstår fyldte.

Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis..

Omfang

Belægning i gården er udført primært i granitsten, og mindre område med betonfliser. Belægningen har generelt fald væk fra bygningen og fremstår intakt.

Man kan med fordel, op-sande brostenene for bedre afvanding af overfladevand.

Langs bygningens facade, er mindre sprække mod belægning. Sprækken bør fyldes med egnet materiale, således at facaden vand bortledes optimalt.

Langs bygningens facade, er mindre sprække mod belægning. Denne bør fyldes med egnet materiale, således at vand fra facaden vand bortledes optimalt.

Materialer**Udførelse**

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Sandudfyldning af belægning	1	Skøn	kr. 3.500,00	kr. 3.500,00
Opfyldning af mellemrum mod belægning	1	Skøn	kr. 1.500,00	kr. 1.500,00
Sum				kr. 5.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid

0-10 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

4 år

Første vedligehold

2022

Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12



Bygningsdelskort

03 Sokkel mod gaden og gården

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

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

Omfang	Bygningen er opført på støbte betonfundamenter, til ca. 60 cm over terrændæk. Her er ydervægge i teglsten opmuret. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsens enkelte revner og afskalninger, som vurderes primært at være af kosmetisk art. Enkelte bør udbedres for at forhindre skader på underliggende konstruktioner. Der er angreb på sokkelpuds/beton af salt, formentlig hidrørende fra saltning af belægning i vinterperioden. Udviklingen af salt skader holdes under observation, så eventuelle skader kan udbedres i tide.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af sokkelpuds	4	stk	kr. 1.500,00	kr. 6.000,00
Sum				kr. 6.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-20 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år

Første vedligehold

2028

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

04 Kælder og fundamenter

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

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

Omfang	Fundamenterne er udført som insitu støbte betonfundamenter. Der er ikke observeret tegn på sætningsskader i fundamenter. Indersiden af fundamenterne vurderes generelt at være i god stand, dog med flere afskalninger. På Insitu-støbt fundament er opmuret teglvæg, som ligeledes fremstår enkelte afskalninger. Kælderen virkede generelt tør og i rimelig stand. Luften virker en anelse tung, øget ventilation kan derfor anbefales. I kælderetagen er der opsat pulterrumsvægge af træ, som viser tegn på lejlighedsvis fugtophobning, men der blev ved stikprøvevis måling af fugt ikke fundet for højt fugtindhold, ej heller i bjælkerne i loftet. Pulterrumsvæggene er i forhold til deres alder i god stand. Der var på besigtigelses tidspunktet ikke adgang til alle områder i kælderen. Beskrivelsen beror derfor på en vurdering ud fra de besigtigede områder.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Pudsreparation	1	skøn	kr. 10.000,00	kr. 10.000,00
Sum				kr. 10.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-20 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

8 år

Første vedligehold

2027

Fotoregistrering



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12





Bygningsdelskort

05 Terrændæk

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Terrændæk eftergås for revner, huller og områder, der lyder 'hult'. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret f.eks. pga. en kloakledning, som er faldet sammen. Hulheden kan også skyldes, at underlaget har sat sig således, at der er opstået et hulrum. Terrændækket skal være udført med fald mod evt. afløb..

Omfang	Terrændæk er udført som traditionelt klaplag af beton. Flere steder ses afskalninger og der er enkelte revner og huller i klaplaget. I gangarealerne ses tydelige tegn på fugt, og da der øjensynligt ikke er kapillarbrydende lag under klaplaget, må det forventes, at der er et generelt fugtproblem under hele klaplaget. Det vurderes, at skader i gangarealer generelt er kosmetiske og ikke har indvirkning på terrændækkets funktion. Terrændækket vurderes generelt, at have tilstrækkeligt underlag i form af jord. Der er afsat beløb til reparation af gangarealerne, som vist nedenfor.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af eksisterende betondæk [rådighedsmængde]	60	m ²	kr. 500,00	kr. 30.000,00
Sum				kr. 30.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-30 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

20 år

Første vedligehold

2039

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

06 Facade mod gaden**Dato / registrering**

28-11-2016

Lokaliseringskode**Kræver arbejdet stillads**

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Blankt murværk: Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og fugtpåvirkninger. Ved mindre revner holdes øje med, at de ikke udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsagen og metode til udbedring. Fuger i murværket opretholdes og fornyes, hvor huller eller revner er opstået. Årsagen til huller og revner klarlægges og skaderne repareres om muligt således, at gentagne reparationer ikke bliver aktuelle. Fuger omkring vinduer og døre skal være fleksible, intakte og slutte tæt i alle hjørner. Det er vigtigt at udbedre evt. revner i sålbænke eller gesimser for, at underliggende facademur ikke opfugtes, da det kan medføre frostsprængninger. Ved opfugtet facade er det vigtigt at finde årsagen til fugten. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende eller nedløbsrør eller andet. Det anbefales at kontakte en rådgiver, hvis årsagen ikke er umiddelbar og der er brug for yderligere afklaring..

Omfang	Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de originale med få pletvise reparationer. Der er også enkelte steder, hvor fugerne og teglsten er forvitret, bl.a. ved indgangspartierne. Dette skyldes øjensynligt saltning af opgangstrin. Generelt vurderes fuger at være i mindre god stand. Fugerne i lokale områder bør eftergås snarligt, så uoprettelig skader undgås. Dette vil passende kunne udføres fra stillads, sammen med vinduesmaling og evt. tagrenovering. Sålbænke i skiffer er generelt i dårlig stand. Flere ses med afskalninger, hakker, afslået hjørner samt manglende fuge mod murværk. Sålbænke bør skiftes, således at følgeskader på facaden ikke forværrer. Facaderenovering kan udskydes til 2020. Det anbefales at foretage dette sammen med øvrige stilladskrævende arbejder, således at udgiften til stillads kun afholdes en gang. Stillads prisen er medtaget under bygningsdelskort 13 Vinduer.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af defekte mursten	100	stk	kr. 150,00	kr. 15.000,00
Reparation af mørtelfuger inkl. udkradsning [ca 20% af facaden]	160	m²	kr. 750,00	kr. 120.000,00
Udskiftning af udvalgte sålbænke af skiffer [skøn]	20	stk	kr. 2.500,00	kr. 50.000,00
Sum				kr. 185.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-30 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år



MinEjendom

2027

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Første vedligehold

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

07 Facade mod gården

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
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 opfugtes, 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 mv. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys..

Omfang	Facade mod gården fremstår i blank mur af hvide sten i rimelig stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de originale med pletvise reparationer, bl.a. under alle vinduer og flere steder ved soklen, hvor der også er enkelte sten med mindre afskalninger muligvis pga. påvirkning fra tøj salt langs træpestenen. Flere reparationer under vinduer fremtræder meget synlige, og man bør overveje en total afrensning af facaden. Prisen herfor vil dog ikke blive medtaget i rapporten, da det udelukkende er kosmetisk. Mørtlen i muren er generelt i rimelig god stand, kun med overfladiske afskalninger, som imidlertid har medført farveskift og derfor er synlige. Fuger omkring aftræk fra tidligere svalesskabe, er flere steder porøse og faldet ud. På endegavl mod naboejendom er facaden mere medtaget; renovering af fuger samt udskiftning af enkelte teglsten er en nødvendighed. Sålbænkene er som på forsiden udført i skiffer, og i rimelig god stand. Det vurderes at standen er lidt bedre, sammenholdt med forsiden. Der må forudses mindre, men løbende reparationer af gårdfacaden i de kommende år. Udgifter til stillads vil blive medtaget under bygningsdelskort 13 vedr. vinduer.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Reparation af mørtelfuger inkl udkradsning (løbende vedligehold)	100	m²	kr. 650,00	kr. 65.000,00
Udskiftning af udvalgte sålbænke af skiffer	5	stk.	kr. 2.500,00	kr. 12.500,00
Fuge reparation ved udluftninger	10	stk	kr. 400,00	kr. 4.000,00
Udskifte mursten	35	stk.	kr. 175,00	kr. 6.125,00
Sum				kr. 87.625,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2022



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Driftsoplysninger

Forventet levetid

20-30 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

10 år

Første vedligehold

2032

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

08 Brandkamme og skorstene**Dato / registrering**

28-11-2016

Lokaliseringskode**Kræver arbejdet stillads**

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Skorstene og brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og afdækninger, som sidder løst eller er faldet af.

Omfang	Brandkam på gadesiden og gårdside er udført i teglsten med pudset overflade, som trænger til ompudsning. Pudsen fremtræder med afskalninger og blottet murværk. Teglsten indmuret til afvanding kunne ikke besigtiges. Erfaringsmæssigt vurderes det, at en del er løse og enkelte mangler. Der vil derfor blive afsat mindre beløb i budgettet. Udgifter til stillads er medtaget under bygningsdelskort 13 Vinduer.
--------	--

Materialer**Udførelse**

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Pudsning af brandkam	30	m ²	kr. 750,00	kr. 22.500,00
Udskiftning af løse tegl	10	stk	kr. 400,00	kr. 4.000,00
Sum				kr. 26.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-30 år
Eftersynsinterval	3 år
Vedligeholdelsesinterval	15 år
Første vedligehold	2032

Fotoregistrering

Bygningsdelskort

09 Etageadskillelse

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

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

Omfang	Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført i bjælkelagskonstruktion med pudset underside mellem bjælkerne. Generelt udviser bjælkerne ikke tegn på forhøjet fugtindhold, dog har enkelte bjælker fugtmærker. Fugtmærker bør holdes under observation, og fugt niveau kontrolleres ved en årlig gennemgang. Etageadskillelsen fremstår, hvor denne er besigtiget intakt og i rimelig stand. I enkelte kælderrum er på underside bjælkelag monteret plader. Etageadskillelsens beskaffenhed kunne derfor ikke vurderes. Der er ikke indblæst isolering i denne etageadskillelse. Det anbefales at efterisolere etageadskillelsen mellem stue og kælder for at højne komforten i stuelejlighederne (fjerne fodkulde) og reducere varmeregnen.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Generel vedligehold	1	Skøn	kr. 10.000,00	kr. 10.000,00
Indblæsning af isolering	450	m²	kr. 150,00	kr. 67.500,00
Sum				kr. 77.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2022

Driftsoplysninger

Forventet levetid	10-20 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	8 år
Første vedligehold	2030

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

10 Tagkonstruktion

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Tagkonstruktion gennemgås årligt for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtphobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkalles rådgiver med særlige kompetencer. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprængninger 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..
Omfang	Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige spær. Oprindelig tagbelægning er eternitskiffer, monteret på lægter. Herpå er efterfølgende monteret asfaltimprægneret træfiberplade med tagpap og nyere tagvinduer. Tagkonstruktionen fremstår generelt i mindre god stand med mange fugtskjolder, øjensynligt fra utætheder fra oprindelig tagbelægning. Ved gennemgang blev der ikke målt forhøjet fugt i tagkonstruktionen. Tagrummet fremstår ventileret, men uden synlige ventilationssprækker ved tagfod og rygning. Repræsentanten fra bestyrelsen oplyste, at foreningen tidligere har etableret yderligere ventilation af tagrummet. I forbindelse med tidligere renoveringer af tagbelægningen, er tagaffald spredt udover luftrummet. Byggeaffaldet skal deponeres korrekt, da eternitskiffer kan indeholde asbest. Der er i rapporten afsat beløb til oprydning af loftrum. Etagedskillelsen mod lejligheder er udført med lerindskud, hvilket har en begrænset isolerende effekt. Det anbefales at lerindskud udgraves og erstattes med isoleringen eksempelvis granulat, til nutidige isoleringsstandarter. I denne forbindelse etableres dampspærre mellem lejligheder og tagrum, hvilket vil reducere fugttilførsel til tagrummet. Hvor naturlige/mekaniske aftræk gennembryder tagbelægningen, er disse ikke ført tilstrækkeligt op i hættten. Dette kan medføre, at fugt i tagrummet øges uhensigtsmæssigt. Foreningen skal være opmærksom på, at taget har en stærkt begrænset levetid, og indledende arbejde for udskiftning bør derfor sættes i gang snarest muligt. Udskiftningen og øvrige tagarbejder bør fortages allerede i 2017. Beløbet er afsat til oprydning, efterisolering og forlængelse af taghætter, beror på samtidige tagudskiftning.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Oprydning af tagrum	1	Skøn	kr. 20.000,00	kr. 20.000,00
Opgravning af indskudsler	550	m²	kr. 50,00	kr. 27.500,00
Isolering af tagadskillelse, inkl. dampspærre	550	m²	kr. 400,00	kr. 220.000,00
Forhøjning af gangbro	52	meter	kr. 750,00	kr. 39.000,00
Sum				kr. 306.500,00

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

20 år

Første vedligehold

2037

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

11 Tagrender og nedløb

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Tagrender og -nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så 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 algebegrøninger, hvor vandet rammer facaden, og muren kan blive gennemblødt med indvendige fugtskjolder til følge. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunger rettes op..

Omfang	Tagrender og nedløb er udført i plast og fremtræder i ringe stand. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr. Nedløb mod gade og gårdside er tilsluttet kloaknet. På gadesiden er 2 af 3 nedløb forsynet med støbejern på de nederste 2 meter. Det anbefales at alle nedløb udføres med støbejern i bunden, dette sikrer mod hærværk og skader fra fastlåste cykler. På gårdsiden er nedløb af støbejern ikke nødvendigt i samme omfang. Det anbefales at foreningen overvejer udskiftning til Zink tagrender og - nedløb, samtidige med tagrenovering således, at levetid følger tagbelægningen.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af tagrende	110	meter	kr. 1.250,00	kr. 137.500,00
Udskiftning af nedløb inkl. stål GMX i bund	96	meter	kr. 1.250,00	kr. 120.000,00
Sum				kr. 257.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-40 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

20 år

Første vedligehold

2037

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

13 Vinduer

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Malerbehandle trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt eller der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare. Træet i syd- og vestvendte vinduer skal malerbehandles hyppigere end øst- og nordvendte pga. kraftigere påvirkning af solen. Vinduer i øverste etager er særligt udsatte for vind og vejr. Kældervinduer er særligt udsatte for skader som følge af fugt. En eftergang af vinduer skal derfor være fordelt til at omfatte vinduer placeret mod syd-vest og nord-øst samt vinduer placeret øverst og nederst i bygningen. Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække, fordi man kan være sikker på at male på tørt træ. Tillige er det økonomisk fordelagtigt, at maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den ny maling stryges på. Det anbefales at budgettere overslagsmæssigt med malerbehandling af samtlige vinduer hvert 6. år fordelt således, at de udsatte syd- og vestvinduer behandles hvert 5. år og øvrige hvert 7 år. Arbejdet sættes i værk efter en konkret vurdering, evt. med hjælp fra rådgiver..

Omfang	Vinduerne er trævinduer fra 1998 og udført med bundliste i aluminium og glaslister i træ. Vinduerne er generelt i god stand og er på gårdsiden malet inden for de seneste år. På gadesiden er vinduer ikke malet siden montagen i 1998, og en snarlig gennemgang skal forventes. Ved besigtigelse af lejligheder sluttede flere vinduer ikke tæt mellem gummiliste og karm, flere vinduer fremstod med knækkede beslag hvilket indikerer manglende vedligehold, som eksempelvis smøring af beslag. Det anbefales af vinduer på gadesiden gennemgår, snedker - samt malergennemgang samtidigt med tagrenoveringen; udgiften til stillads afholdes på denne måde kun én gang. Mod gården er vinduer som nævnt nyligt malet, og vedligehold af disse vil først skulle fortages i 2022.
--------	--

Materialer

Udførelse	I forbindelse med renovering af vinduer, bør det drøftes i foreningen om der evt. i stedet ønskes skiftet til nye vedligeholdelsesfrie vinduer af træ/alu.
-----------	--

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Snedker gennemgang af vinduer, mod gade	41	stk	kr. 250,00	kr. 10.250,00
Malerbehandling af vinduer	41	stk	kr. 1.900,00	kr. 77.900,00
Op og nedtagning af stillads inkl. dagsleje [byggetid 12 uger/7dage]	1664	m²	kr. 305,00	kr. 507.520,00
Snedker gennemgang af vinduer, på gårdside	100	stk	kr. 250,00	kr. 25.000,00
Malerbehandling af vinduer, på gårdside	100	stk	kr. 1.500,00	kr. 150.000,00
Op og nedtagning af stillads inkl. dagsleje [byggetid 2 uger/7dage]	843	m²	kr. 220,00	kr. 185.460,00
Sum				kr. 956.130,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Driftsoplysninger

Forventet levetid

7 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2024

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

14 Hovedtrappe

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb. Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder. Det kontrolleres, at trappeværn, rækværk og gelænder er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trappe eftergås for nedslidt lakering, løse forkanter og nedslidte trin. Evt. belægninger ved indgang og på trin og reposer eftergås for revner eller huller. Det kontrolleres med fugtmåler, om vanger og trin i nederste trappeløb mod kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres, om der er tilstrækkelig ventilation. Trappeopgange skal være fri for effekter og affald for at hindre brandsmitte og for, at de kan fungere som flugtveje i tilfælde af f.eks. brand..

Omfang	Hovedtrappe fremstår i original stand. Indgangsreposer er udført med terrazzo, denne havde udpræget revnedannelse i flere opgange, hvor jernprofiler er blottet. De store revnedannelser bør undersøges nærmere, og der vil derfor blive afsat beløb i rapporten til denne. Revnerne kan udvikle uoprettelige skader på underlæggende konstruktioner, udbedring er derfor nødvendigt. Trappeløbende fra stueetage til 4. sal er udført med linoleum, som alle virker i rimelig stand. Vægge og undersider af trappeløb er overordnet i intakt og god stand. Loftstrappe til tagrum i nr. 12 er defekt og bør udskiftes. Hovedtrapperne er generelt i god stand, der vil derfor kun blive afsat beløb til undersøgelse af indgangsreposer i rapporten. Skadens omfang er ukendt og der vil som en groft skøn blive afsat kr. 30.000 pr. opgang.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Undersøgelse af skader på 4 stk. reposer	1	skøn	kr. 10.000,00	kr. 10.000,00
Udskiftning af lofttrappe	1	stk	kr. 5.500,00	kr. 5.500,00
Udbedring af indgangsreposer [skøn]	4	stk	kr. 30.000,00	kr. 120.000,00
Sum				kr. 135.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

30-40 år

Eftersynsinterval

2 år

Vedligeholdelsesinterval

30 år

Første vedligehold

2047

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

15 Bagtrappe

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Der holdes øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og underside af trappeløb. Revner og puds reparerer og evt. filt eller væv sættes op. Det kontrolleres, om trappeværn, rækværk og gelænder er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trappetrin eftergås for løse forkanter, nedslidte trin og nedslidt lakering. Evt. belægning ved indgang, på reposer og trin eftergås for revner, huller og almindelig vedligehold. Der ses efter, om vanger og trin i nederste trappeløb mod kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres, om der er tilstrækkelig ventilation. Trappeopgange skal være fri for effekter og affald for at hindre brandsmitte, ligesom der kan være en sikkerhedsrisiko ved blokering af flugtveje.. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder i vandinstallationer eller fugtig ydervæg..
Omfang	Bagtrapper er generelt i rimelig stand, men trænger til maling. Trin er belagt med linoleum i god stand, alderen taget i betragtning Nederste trappeløb til kælder er udført i træ. Der blev ved stikprøve målt for højt fugt i trappevange. Forhøjet fugtindhold over længere tid kan medføre råd samt nedbryde træet. Det anbefales derfor at skære et stykke af vangen, som efterfølgende udstøbes med beton. Mellem trappevange og beton lægges fugtbremse, eks. stålplade. Alternativt kan trappevangen imprægneres mod råd og svamp i de fugtbelastede områder. Der er sætningsrevner over døre til lejligheder, hvilket er normalt alderen taget i betragtning. Revner reparerer ved næste malerbehandling Der er registreret opmagasinering flere steder på bagtrapper, og da disse fungerer som flugtvej, skal de henstillede sager ubetinget fjernes da det udgør en sikkerhedsrisiko. Belysning på bagtrapper er for nyligt udskiftet til energipærer med bevægelsessensor.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malergennemgang af trapper, vægge, lofter og underside trappe	4	Opg	kr. 90.000,00	kr. 360.000,00
Udbedring af revner, pr. opg	4	skøn	kr. 10.000,00	kr. 40.000,00
Sum				kr. 400.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2022

Driftsoplysninger

Forventet levetid

10-20 år

Eftersynsinterval

10 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2029

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

15 Udvendige trapper

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Udvendige trapper efterses årligt for brud og svigt på vanger, trin eller flader. Bund renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb. Afdækninger skal sidde fast. Kontroller også, om der er langsgående revner under afdækning af vanger og at evt. gelænder sidder fast, om det er rustet på kritiske steder og om malingen overalt er i orden..

Omfang	Udvendige trappetrin på gadesiden, er udført i granit og i god stand. Trappetrin til bagtrappedøre er udført i beton, som efterfølgende er pudset. Der blev ved flere trapper konstateret revner, som bør udbedes således at frostsprængninger undgås. Udvendig kældertrappe til bygningen er medtaget og med afskallet puds flere steder. Trin fremstår med afrundede/slidte hjørner og forkanter. Der er afløb i bunden af kældertrappen for afvanding, som på besigtigelsestidspunktet var stoppet. Skader på trappe vurderes at være kosmetisk, der er derfor kun afsat mindre beløb til pudsreparationer langs facaden.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udbedring af sætnings revne	2	stk	kr. 3.000,00	kr. 6.000,00
Sum				kr. 6.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	10-20 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2027

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

17 Tagbelægning

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Tagpaptag eftergås årligt for revner, algebevoksninger, lunger og dampbuler. Der må ikke kunne løbe vand ind under tagpaptækningen og belægningen må ikke være bukket mere end 45 grader. Det kontrolleres at der er tilstrækkelig fald til tagafvanding og taget er rensset for blade og skidt. Inddækninger skal være tætte og installationer og gennemføringer må ikke hindre afvanding fra taget.

Omfang	Tagbelægningen består af tagpap udlagt på asfaltimprægneret træfiberplade. Pladen er påskruet en ældre eternitskiffer belægning. Metoden hvorpå træfiberplade er monteret på eksisterende eternitskiffer, vurderes at være uhensigtsmæssigt. Dette, sammenholdt med kraftige lunger og slip i overlap, medfører at det anbefales at skifte tagbelægningen.
--------	---

I forbindelse med udskiftningen genetableres korrekt ventilation, så fugtig luft i tagrummet kan bortledes hensigtsmæssigt. Eksisterende tagkonstruktion afrenses samtidigt for skimmel, som forekommer i loftrummet.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af tagbelægning til tagpap inkl. demontering og nyt underlag af tagbrædder	680	m ²	kr. 2.500,00	kr. 1.700.000,00
Levering og montering af ovenlyskupler	4	stk	kr. 4.800,00	kr. 19.200,00
Op og nedtagning af overdækning inkl. dagsleje [byggetid 12 uger]	700	m ²	kr. 706,00	kr. 494.200,00
Levering og montering af zinkhætter inkl. forhøjning af afkast	10	stk	kr. 12.000,00	kr. 120.000,00
Sum				kr. 2.333.400,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	30-40 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	30 år
Første vedligehold	2047

Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12





Bygningsdelskort

18 Afløb

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb ikke lugter som følge af udtørret vandlås eller er stoppet. Afløbsskåle og riste skal være intakte, ligge korrekt og i niveau med omkringliggende gulvniveau. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig overfor, at vand kan trænge igennem den. Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt reparerer for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunkede belægninger kan være tegn på, at en underliggende kloakledningen er faldet sammen og dermed utæt således, at kloakvandet skyller jorden væk. 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 - eller større dele af en - faldstamme ad gangen, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang..

Omfang	Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder. De besigtigede faldstammer er i mindre god stand. Flere steder fremstår faldstammer med gennemslag af rust og flækkede muffer. Mange faldstammer fremstår med reparationer med varierende materialer. Da ikke alle lejligheder er besigtiget, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen af faldstammer. Men på baggrund af det besigtiget anbefales en snarlig udskiftning, alternativt kan muligheden for relining af faldstammer undersøges. Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør.
--------	--

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af faldstammer 4 etager. eksklusiv efterreparationer	4	stk	kr. 85.000,00	kr. 340.000,00
Efterreparationer	1	skøn	kr. 150.000,00	kr. 150.000,00
Sum				kr. 490.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2019

Driftsoplysninger



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Forventet levetid

Eftersynsinterval

Vedligeholdelsesinterval

Første vedligehold

40-60 år

1 år

10 år

2029

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

19 Vandinstallation

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Vandinstallationer eftergås for tæring, og det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke 'løber'. Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (f.eks. fittings af messing i en installation af jern- eller kobberør) kan forårsage galvanisk tæring, og derved bliver installationen utæt. Stigestrengene kalker hurtigere til, jo højere temperatur, der er i fremløbstemperaturen for det varme vand. Vælg ca. 58 grader men ikke lavere, idet for lav temperatur betyder øget vækst af legionella bakterier. Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og - for koldt vandsrør - for, at der ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder..

Omfang	Vandinstallationen er besigtiget i kælderen, samt i 2 lejligheder. Vandinstallationen vurderes generelt til at være i rimelig stand med enkelte reparationer. Det oplyses af repræsentanten for ejendommen, at de øverste lejligheder har mindre tryktab. Dette er normalt, alder taget i betragtning. Ved besigtigelsen, kunne der ikke konstateres individuelle vandmålere på koldt og varmt vand. Jf. BEK nr 563 af 02/06/2014 skal lejligheder forsynes med individuelle målere for varmt vand, inden 31/12/2016, såfremt det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt. Der vil i rapporten blive afsat beløb til indledende undersøgelse for etablering af målere. Stigestrengene holdes under observation for konstatering af tærede rør, som herved kan udskiftes under almindelig vedligehold af bygningen. Der er i rapporten afsat et anslået beløb til vedligehold af stigestrengene.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Almindelig vedligeholdelse	1	Skøn	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Undersøgelse for varmtvandsmåler installation	1	stk	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				kr. 20.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	1 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	1 år
Første vedligehold	2018

Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12





Bygningsdelskort

20 Varmeanlæg

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om 'stiften' har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer. Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunktrum. Det kan dog være en fordel at varme lidt i en fugtbelastet kælder aht. risikoen for skimmelvækst på organiske materialer i pulterrum mv. Bygningsejeren kan med fordel købe et præcisionstermometer for med regelmæssige mellemrum, f.eks. årligt, at kalibrere termometrene i varmecentralen således, at servicepersonel kan stole på dem. Varmtvandsbeholderen skal renses med regelmæssige mellemrum, det tilhørende anlæg til katodisk beskyttelse skal kontrolleres og efterses, og hvor det er aktuelt, skal anoderne fornyes. Det anbefales at tegne en serviceaftale herom. Denne aftale kobles gerne sammen med en serviceaftale om regelmæssige rensning af varmeveksleren til centralvarmeanlægget..

Omfang	Der er etableret fjernvarmeanlæg i bygningen. Anlægget er udført som lukket 1 strens anlæg der efterses af Krüger Aquacare iht. oplysninger fra repræsentant fra bestyrelsen. Der ses ikke utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Varmerør i kælderen, der forsyner bygningen er isoleret. Ved besigtigelse af lejligheder, oplyste beboer om kolde radiatorer, i værelser mod gård. Radiatorerne virkede kolde til lunkne, ved besigtigelse. Ejendommen må kontakte SCHØDT A/S eller VVS ingeniør for, at kortlægge problemet. Der er afsat beløb til dette i rapporten.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Gennemgang af varmeanlæg	1	stk.	kr. 6.500,00	kr. 6.500,00
Sum				kr. 6.500,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	15-25 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	3 år
Første vedligehold	2020

Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12





Bygningsdelskort

21 El-installationer

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås for, om de sidder løse. Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder. Svagstrømsanlæg vedligeholdes af ansvarlige ejer [ejendomsejer og/eller signal-udbyder]..

Omfang	El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, uden at der er registreret eller oplyst om fejl. Lejligheder er udført med henholdsvis HFI og HPFI relæer, som fremstod intakte i besigtigede lejligheder. I enkelte opgange var løsthængende ledninger, som bør fastgøres/tilbagelægges i kabelbakke. Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser. Telefonanlæg ved hoveddøre er nyligt udskiftet og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort indenfor den sidste halve snes år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge heraf, er ikke medregnet i budgettet her i rapporten. Foreningen har fornyligt installeret censor styret belysning, hvilket er en fordel for elforbruget.
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Fastgørelse af ledninger	2	timer	kr. 450,00	kr. 900,00
Eftergang af EL-installationer	1	stk	kr. 6.500,00	kr. 6.500,00
Sum				kr. 7.400,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

5 - 10 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2022

Fotoregistrering

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12



Bygningsdelskort

22 Ventilation

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne

Beskrivelse

Vedligehold

Det anbefales at få rensat aftrækskanalerne med [mange] års mellemrum. Der er firmaer, som er specialister i dette arbejde.

Omfang

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 mekanisk udsug fra toiletrum. Emhætter er i de besøgtede lejligheder udført med kulfilter, eller aftræk gennem eksisterende udluftning tiltænkt oprindeligt svaeskab.

Det kan anbefales at overveje mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da dette vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen.

I tagrum, hvor aftræk tilgår taghætte, er aftræk ikke ført tilstrækkeligt op i hættten. Dette medfører uhensigtsmæssig fugttilførelse til tagrummet.

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Forhøjning af afkast for naturlig ventilation	8	stk	kr. 2.500,00	kr. 20.000,00
Rensning af aftrækskanaler	4	stk.	kr. 4.000,00	kr. 16.000,00
Sum				kr. 36.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid

40-50 år

Eftersynsinterval

3 år

Vedligeholdelsesinterval

7 år

Første vedligehold

2024

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

24 Lyskasser

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Lyskasser efterses og renses for blade og skidt, så vand ikke opstuvet. Lyskassen efterses for revner og pudsafskalninger på sider og i bund. Evt. trin eftergås Det kontrolleres at ristedæk ligger korrekt og risten eftergås for brud og tæring.

Omfang	Lyskasse på gadeside fremstår i middel stand, og renovering af samme må forventes indenfor de næste år. Betonkanten er udført i niveau eksisterende terræn, og fremstår med afskalninger. Betonkanten bør udføres ca. 10 cm over terræn, så risikoen for oversvømmelse fra kraftige regnskyl reduceres. Lyskassen var på besigtigelses tidspunktet dækket med blade derfor kunne evt. afløb ikke lokaliseres. Lyskasser bør holdes fri for blade, sand samt andre effekter som forhindre afvanding, eller opstuvning af regnvand af lyskasse
--------	---

Materialer

Udførelse

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Let renovering inkl. forhøjning af lyskasse	1	skøn	kr. 10.000,00	kr. 10.000,00
Sum				kr. 10.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-30 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	20 år
Første vedligehold	2038

Fotoregistrering





Bygningsdelskort

25 Portgennemgang

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Porte eftergås for råd eller rust. Fastgørelser, lukkefunktion, pumpe og hængsler eftergås. Revner, udfældninger eller pudsafskalninger i portdæk, belægninger og vægge udbedres løbende. Opmagasiner i portgennemgange - herunder henstilling af cykler - frarådes, da gennemgangene fungerer som flugtvej..

Omfang	Portgennemgange er placeret i naboejendomme og er derfor ikke gennemgået.
--------	---

Materialer

Udførelse

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

Driftsoplysninger

Forventet levetid

år

Eftersynsinterval

år

Vedligeholdelsesinterval

år

Første vedligehold

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

26 Indvendige vægge

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Vægge eftergås for buler og folder i tapet, revner, skjolder og mørke plamager. Møbler, som står tæt op ad kolde vægge, kan forhindre ventilation langs væggen, hvilket kan resultere i skimmelvækst. Generelt frarådes indvendig efterisolering, da dette kan medføre øget risiko for skimmelvækst..

Omfang	Der blev ikke konstateret sætninger, skimmel eller andet som giver anledning til kommentarer, i de besigtiget områder. Udgifter til indervægge vurderes ikke at forekomme inden for planperioden.
--------	---

Materialer

Udførelse

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

Driftsoplysninger

Forventet levetid	år
Eftersynsinterval	år
Vedligeholdelsesinterval	år
Første vedligehold	

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Dato / registrering
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads

28-11-2016
Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Omfang

Nærværende vedligeholdelsesplan med tilstandsvurdering er et dynamisk dokument, som I kan anvende i arbejdet med 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. Ligeledes bør I hvert år gennemgå ejendommen på et overordnet niveau, for at se om der er udvikling i revner, mindre skader m.v.

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.

Vedligeholdelsesplanen giver også et godt overblik i forhold til nye beboere i ejendommen.

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

På www.MINEJENDOM.dk kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af ejendommens aktuelle tilstand og økonomien i vedligeholdelsesbudgettet.

Materialer

Udførelse

Når jeres vedligeholdelsesplan er mere end 5 år gammel, anbefaler SCHØDT byggerådgivning at planen opdateres.
I kan bestille et tilbud på opdateringen på www.vedligeholdelsesplan.dk eller kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail info@schodt.dk

Hvis I ønsker professionel bistand til at holde styr på jeres vedligehold og budgetter, kan SCHØDT tilbyde en vedligeholdelsesaftale. Denne aftale sikrer at I altid kender ejendommens vedligeholdelsesstand, de 10-årige vedligeholdelsesbudgetter og har mulighed for at få telefonisk byggerådgivning.
Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk hvis I ønsker at høre mere om vores vedligeholdelsesaftale.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Vedligeholdelsesaftale med SCHØDT [1 års aftale]	1	stk.	kr. 12.000,00	kr. 12.000,00
Sum				kr. 12.000,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2016

Driftsoplysninger

Forventet levetid

5 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

5 år

Første vedligehold

2021

Fotoregistrering



Bygningsdelskort

51 MinEjendom.com

Dato / registrering

28-11-2016

Lokaliseringskode

Kræver arbejdet stillads

Nej

Emne Beskrivelse

Vedligehold

Omfang

Med en vedligeholdelsesplan fra SCHØDT får I samtidig alle jeres vedligeholdelsesinformationer digitalt.

Det sker ved at jeres vedligeholdelsesplan er tilgængelig i MinEjendom.dk. Log ind på www.MinEjendom.dk og opret jer som bruger, det er helt gratis.

Så kan I se jeres vedligeholdelsesplan, rette i budgetter, gemme dokumenter, kontaktpersoner og meget mere.

Hvis I ønsker et uforpligtende håndværkertilbud på jeres renoveringsopgaver, kan det også gøres med få klik på MinEjendom, eller ved at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk

Materialer

Udførelse

Hvis I ønsker professionel bistand til at holde styr på jeres vedligehold og budgetter, kan SCHØDT tilbyde en vedligeholdelsesaftale. Denne aftale sikrer at I altid kender ejendommens vedligeholdelsesstand, de 10-årige vedligeholdelsesbudgetter og har mulighed for at få telefonisk byggerådgivning.

Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk hvis I ønsker at høre mere om vores vedligeholdelsesaftale.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Abonement MinEjendom	1	stk.	kr. 0,00	kr. 0,00
Sum				kr. 0,00

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang

2016

Driftsoplysninger

Forventet levetid

100 år

Eftersynsinterval

1 år

Vedligeholdelsesinterval

1 år

Første vedligehold

2017

Fotoregistrering

Tilstandsoversigt

Betegnelse		Tilstand	Første vedligehold
01 Belægning på gadesiden		Mindre god	2041
01 12 Yderdøre		Middel	2025
02 Belægning på gårdsiden		Middel	2022
03 Sokkel mod gaden og gården		Middel	2028
04 Kælder og fundamenter		Mindre god	2027
05 Terrændæk		Middel	2039
06 Facade mod gaden		Mindre god	2027
07 Facade mod gården		Middel	2032
08 Brandkamme og skorstene		Mindre god	2032
09 Etageadskillelse		Middel	2030
10 Tagkonstruktion		Kritisk	2037
11 Tagrender og nedløb		Mindre god	2037
13 Vinduer		Middel	2024
14 Hovedtrappe		Middel	2047
15 Bagtrappe		Mindre god	2029
15 Udvendige trapper		Mindre god	2027
17 Tagbelægning		Kritisk	2047
18 Afløb		Kritisk	2029
19 Vandinstallation		Middel	2018
20 Varmeanlæg		Middel	2020



21 El-installationer		Middel	2022
22 Ventilation		Middel	2024
24 Lyskasser		Middel	2038
25 Portgennemgang		Meget god	
26 Indvendige vægge		Meget god	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan		Meget god	2021
51 MinEjendom.com		Meget god	2017



Forslag til byggebudget

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

For god ordens skyld skal det oplyses, at nedenstående budget er en prisvurdering på gennemgangstidspunktet og kan først præciseres efter tilbudsindhentning. Under menuen "indhent tilbud" ved login på MinEjendom.dk kan der bestilles håndværkertilbud på aktiviteterne vist i vedligeholdelsesplanen.

Byggebudget for ombygning af E/F Hveensvej 6-12

10	V	Tagkonstruktion	kr. 306.500,00
11	V	Tagrender og nedløb	kr. 257.500,00
13	V	Vinduer	kr. 956.130,00
17	F	Tagbelægning	kr. 2.333.400,00
18	D	Afløb	kr. 490.000,00
50	V	Opdatering af vedligeholdelsesplan	kr. 12.000,00
51	V	MinEjendom.com	kr. 0,00

Byggesum i alt **kr. 4.355.530,00**

I alt **kr. 4.355.530,00**

Moms 25% **kr. 1.088.882,50**

I alt inkl. moms **kr. 5.444.412,50**

Udskydes

01	V	Belægning på gadesiden	kr. 63.000,00
01	V	12 Yderdøre	kr. 40.500,00
02	V	Belægning på gårdsiden	kr. 5.000,00
03	V	Sokkel mod gaden og gården	kr. 6.000,00
04	V	Kælder og fundamenter	kr. 10.000,00
05	V	Terrændæk	kr. 30.000,00
06	V	Facade mod gaden	kr. 185.000,00
07	V	Facade mod gården	kr. 87.625,00
08	V	Brandkamme og skorstene	kr. 26.500,00
09	V	Etageadskillelse	kr. 77.500,00
14	V	Hovedtrappe	kr. 135.500,00
15	V	Bagtrappe	kr. 400.000,00
15	V	Udvendige trapper	kr. 6.000,00
19	D	Vandinstallation	kr. 20.000,00
20	D	Varmeanlæg	kr. 6.500,00
21	D	El-installationer	kr. 7.400,00



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

22	D	Ventilation	kr. 36.000,00
24	V	Lyskasser	kr. 10.000,00
25	V	Portgennemgang	kr. 0,00
26	V	Indvendige vægge	kr. 0,00

10 års vedligeholdelsesplan

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

	Udgifter fordelt pr. år										Sum
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Forbedringer											
17 Tagbelægning	0	2.333	0	0	0	0	0	0	0	0	2.333
Forbedringer i alt/år	0	2.333	0	0	0	0	0	0	0	0	2.333
Vedligeholdelse											
01 Belægning på gadesiden	0	0	3	0	0	60	0	0	0	0	63
01 12 Yderdøre	0	0	40	0	0	0	0	0	0	40	81
02 Belægning på gårdsiden	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	10
03 Sokkel mod gaden og gården	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
04 Kælder og fundamenter	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10
05 Terrændæk	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	30
06 Facade mod gaden	0	185	0	0	0	0	0	0	0	0	185
07 Facade mod gården	0	0	0	0	0	0	88	0	0	0	88
08 Brandkamme og skorstene	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	26
09 Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	78
10 Tagkonstruktion	0	306	0	0	0	0	0	0	0	0	306
11 Tagrender og nedløb	0	258	0	0	0	0	0	0	0	0	258
13 Vinduer	0	596	0	0	0	0	360	0	599	0	1.555
14 Hovedtrappe	0	136	0	0	0	0	0	0	0	0	136
15 Bagtrappe	0	0	0	0	0	0	400	0	0	0	400
15 Udvendige trapper	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6
24 Lyskasser	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
25 Portgennemgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26 Indvendige vægge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	12	0	0	0	0	20	0	0	0	0	32
51 MinEjendom.com	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse i alt/år	12	1.513	64	40	0	80	991	0	599	40	3.279
Drifrutiner											
18 Afløb	0	0	0	490	0	0	0	0	0	0	490
19 Vandinstallation	5	15	15	15	15	15	15	15	15	15	140
20 Varmeanlæg	0	6	0	0	10	0	0	10	0	0	26
21 El-installationer	0	7	0	0	0	0	6	0	0	0	13
22 Ventilation	0	36	0	0	0	0	0	0	15	0	51
Drifrutiner i alt/år	5	65	15	505	25	15	21	25	30	15	721
Samlet sum excl. moms	17	3.911	80	545	25	95	952	25	629	56	6.333



MinEjendom

Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

Omkostninger / år incl. moms	21	4.889	99	681	31	119	1.189	31	786	69	7.917
Omkostninger pr. m2 / år incl moms oplyst i kr.	9	1.968	40	274	13	48	479	13	316	28	3.187
Gennemsnit / m2 / år incl. moms	319										



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 på gadesiden	
01 12 Yderdøre	
02 Belægning på gårdsiden	
03 Sokkel mod gaden og gården	
04 Kælder og fundamenter	
05 Terrændæk	
06 Facade mod gaden	
07 Facade mod gården	
08 Brandkamme og skorstene	
09 Etageadskillelse	✓
10 Tagkonstruktion	✓
11 Tagrender og nedløb	
13 Vinduer	
14 Hovedtrappe	
15 Bagtrappe	
15 Udvendige trapper	
17 Tagbelægning	
18 Afløb	
19 Vandinstallation	
20 Varmeanlæg	✓
21 El-installationer	
22 Ventilation	



Vedligeholdelsesplan, E/F Hveensvej 6-12

24 Lyskasser	
25 Portgennemgang	
26 Indvendige vægge	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	
51 MinEjendom.com	



Muligheder

Ofte 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 vedligeholdet ejendom et indtryk af plads til forbedring. Samtidig kan manglende vedligehold føre til risiko for personskader i form af nedfaldne gesimsbånd, puds og lignende.

Når man træder ind i ejendommen, er opgangen 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.

Som byggerådgiver bistår SCHØDT A/S jer gerne med optimering af jeres ejendom. Det kan være i form af optimeringsgennemgang af ejendommen med henblik på at identificere mulige indsatsområder og om hvordan I får vedligeholdelsesbudgettet til at række længst muligt. Kontakt SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk for en nærmere drøftelse af jeres ejendoms optimeringsmuligheder.

Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

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

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 enbyggerådgiver 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 gulv afløb kontrolleres både omkring risten og i kanterne under selve risten. Gulv afløb 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 gulv afløbet 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. Har man en lejlighed med gennemgående faldstammer, er det vigtigt at eventuelle utætheder og/eller rustgennemslag straks meddeles rette vedkommende.
Vandhaner	På vandhaner sidder der for endestypisk 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. Følg altid producentens anvisninger.

Ventilation

I ældre ejendomme kan ventilationen til hver boligvære etableret ved selvstændige lodrette rørføringer, som har aftræk til det fri. I forbindelse med moderniseringer er ventilationsanlægget oftekoblet 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, hvor kortvarig effektiv udluftning dog bør 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 og byggerådgivningen i forbindelse med renoveringsopgaver. Hver opgave er altid unik og såfremt I har behov for en nærmere drøftelse om jeres renoveringssag, er I altid velkomne til at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550.

Generelt Vi håber, nærværende vedligeholdelsesplan giver et overblik over ejendommens vedligehold, fremtidige renoveringer, muligheder og forudsætninger – projektmæssigt såvelsom økonomisk. SCHØDT kan samtidig tilbyde Teknisk Rådgivning og Bistand ved totalrådgivning (arkitekt og ingeniørrådgivning samlet) i forbindelse med jeres fremadrettede opgaver på ejendommen. Skulle der opstå spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, er I naturligvis velkommen til at kontakte SCHØDT på telefon 3393 1550 eller e-mail salg@schodt.dk.

Rådgivning Generelt anbefaler vi at I får bistand fra en byggerådgiver når der skal udføres renoverings- og vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Mindre sager kan naturligvis klare i det daglige arbejde, men ofte er de enkelte arbejder en del af en samlet renoverings- og vedligeholdelsesopgave og derfor vigtig at få udført i prioriteret rækkefølge. Nogle håndværkeropgaver kan i også bestille tilbud på via MinEjendom.dk. SCHØDTs rådgivning kan være opgaver indenfor:

- Tagrenovering
- Vinduesrenovering
- Facaderenovering
- Renovering af kældre
- Byfornyelse
- Analyse af vinduesrenovering kontra nye vinduer
- Tilsyn under udførelse
- Økonomi-, tids-, og kvalitetsstyring
- Byggeledelse
- Mangelgennemgange
- 1- og 5-års eftersyn

Økonomi Såfremt SCHØDT A/S vælges som jeres byggerådgiver, tilbyder vi rådgivning tilpasset efter jeres ønsker og økonomi.

Det kan være honorar efter procentsats af den endelige byggesum eller timebetaling, hvor I kun betaler for den rådgivning I ønsker.

Forsikring SCHØDT A/S er omfattet af TRYGs professionelle ansvarsforsikring.



Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udført af SCHØDT 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 vedligeholdsarbejder 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 normalt 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 på www.vedligeholdelsesplan.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

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 TRYGs 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.

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 før 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. Rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav til selve vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.