

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

A/B Eksempel

Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk



01. Maj 2019

Genereret af Søren Schødt
ssc@schodt.dk

SCHØDT

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	3
Konklusion på ejendommens tilstand	4
Prioritering af arbejdsopgaver	5
Guide til det videre forløb	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelskortene	8
Tilstandsoversigt	9
01 Belægning på gårdside	10
02 Belægning på gadesiden	12
03 Sokkel mod gaden og gården	13
04 Kælder og fundamenter	15
05 Kælderdæk	16
06 Facade mod gaden	17
07 Facade mod gården	18
08 Brandkamme og skorstene	19
09 Etageadskillelse	21
10 Tagkonstruktion	22
11 Tagrender og nedløb	24
12 Yderdøre	25
13 Vinduer	26
14 Hovedtrappe	27
15 Bagtrappe	29
16 Udvendige trapper	31
17 Portgennemgang	32
18 Tagbelægning	33
19 Afløb	35
20 Vandinstallation	36
21 Varmeanlæg	38
22 El-installationer	39
23 Elevator	41
24 Ventilation	42

25 Altaner	44
26 Øvrige bygninger	45
27 Diverse	46
28 Opdatering af vedligeholdelsesplan	47
10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Eksempel	48
Byggesagsomkostninger	50
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	51
Betingelser og vilkår	52

Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære A/B Eksempel

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

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

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

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

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

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

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

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

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter endt gennemgang af ejendommen må det konkluderes, at der i nogen grad er behov for diverse renoveringsarbejder. Enkelte arbejder vurderes mere presserende end andre og er markeret med "F" for fornyelse og overført til vedligeholdelsesplanens byggebudget - se side 43.

Det anslås, at de mest aktuelle arbejder vedrørende ejendommen ligger omkring belægninger på gade- og gårdside, kælder og fundamenter, facaderne samt tagkonstruktionen og tagbelægningen. Der er bl.a. tydelige tegn på, hvad der formodentlig er opstigende grundfugt med afskallinger og forvittringer til følge.

Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

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 1-2 år

kr. 1.129.095



Byggesagsudgifter

kr. 172.235

Håndværkerudgifter

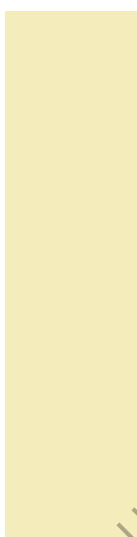
kr. 956.860

Indeholdte kort:

01 Belægning på gårdside	10
02 Belægning på gadesiden	12
03 Sokkel mod gaden og gården	13
04 Kælder og fundamenter	15
05 Kælderdæk	16
08 Brandkamme og skorstene	19
10 Tagkonstruktion	22
11 Tagrender og nedløb	24
12 Yderdøre	25
13 Vinduer	26
17 Portgennemgang	32
19 Afløb	35
20 Vandinstallation	36
21 Varmeanlæg	38
22 El-installationer	39

2 Kan udskydes Indenfor 3-6 år

kr. 1.910.095



Indeholdte kort:

06 Facade mod gaden	17
07 Facade mod gården	18
16 Udvendige trapper	31
18 Tagbelægning	33
24 Ventilation	42
28 Opdatering af vedligeholdelsesplan	47

3 Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 585.500



Indeholdte kort:

09 Etageadskillelse	21
14 Hovedtrappe	27
15 Bagtrappe	29
25 Altaner	44

Guide til det videre forløb

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

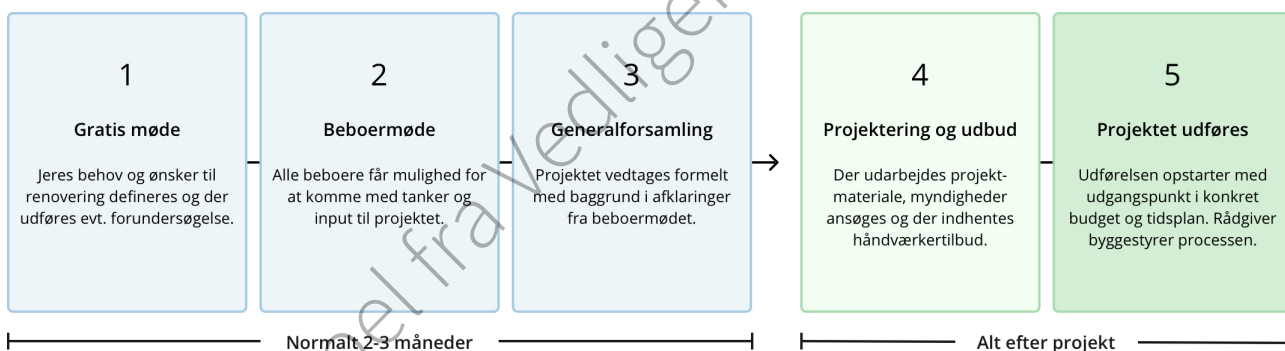
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer 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 Eksempel er en etageejendom med 5 etager fra 1900 og anvendes dels til beboelse og dels til erhverv. Erhvervsdelen er placeret i ejendommens stueetage.

Ejendommen er med fuld kælder og udført med beboelseslejligheder og erhvervslejemål, hvorfor den anvendes både til bolig- og erhvervsformål.

Tagkonstruktion er teglstensbelagt med flere kviste. Gadefacaden fremstår som pudset og malet underfacade og blank murværk på de øvrige etager. Gårdfacaden fremstår som pudset facade i stueetagen og blank murværk på de øvrige etager. Bygningen er med nyere trævinduer.

Ejendommen har et bebygget areal på 760 m², med et samlet boligareal på 3347 m². Kælderarealet udgør 67 m².

Stamdata

Kommunenavn	Frederiksberg
Foreningsnavn	A/B Eksempel
Matrikel Nr.	14ht
Opførselsår	1930
Om/tilbygningsår	1970
Bygningsareal	3.452 m ²
Bebygget areal	760 m ²
Boligareal	3.347 m ²
Erhvervsareal	87 m ²
Kælderareal	67 m ²
Tagareal	2.220 m ²
Etager	n/a
Energimærke er gyldigt til:	n/a

Vejledning til bygningsdelskortene

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

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

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

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

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

Drift (D)

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

Forbedring (F)

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



Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god



Bygningsdelens tilstand vurderes som acceptabel



Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god



Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gårdside	 Acceptabel	 1	2019
02 Belægning på gadesiden	 Acceptabel	 1	2020
03 Sokkel mod gaden og gården	 Mindre god	 1	2019
04 Kælder og fundamenter	 Acceptabel	 1	2020
05 Kælderdek	 Kritisk	 1	2019
06 Facade mod gaden	 Acceptabel	 2	2023
07 Facade mod gården	 Meget god	 2	2023
08 Brandkamme og skorstene	 Acceptabel	 1	2021
09 Etageadskillelse	 Acceptabel	 3	2027
10 Tagkonstruktion	 Acceptabel	 1	2019
11 Tagrender og nedløb	 Kritisk	 1	2019
12 Yderdøre	 Acceptabel	 1	2020
13 Vinduer	 Meget god	 1	2019
14 Hovedtrappe	 Acceptabel	 3	2019
15 Bagtrappe	 Mindre god	 3	2019
16 Udvendige trapper	 Acceptabel	 2	2022
17 Portgennemgang	 Acceptabel	 1	2019
18 Tagbelægning	 Mindre god	 2	2022
19 Afløb	 Mindre god	 1	2021
20 Vandinstallation	 Acceptabel	 1	2020
21 Varmeanlæg	 Meget god	 1	2019
22 El-installationer	 Acceptabel	 1	2020
23 Elevator	 Meget god	 3	-
24 Ventilation	 Acceptabel	 2	2022
25 Altaner	 Acceptabel	 3	2017
26 Øvrige bygninger	 Acceptabel	 3	-
27 Diverse	 Acceptabel	 3	-
28 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Acceptabel	 2	2024

01 Belægning på gårdside

Sidst opdateret 29-04-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gårdside er udført med betonfliser og asfalt. Ved bagtrappedøren er trappesten udført i granit og i fin stand. Asfaltbelægningen fremstår ujævn med flere efterreparationer. Betonfliser lagt i bånd fra fortov mod opgangsdøren tilhører foreningen og udgifter hertil er medtaget i rapporten.

Belægning har generelt faldet 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 mosbegroning. Denne begroning holder på fugt og bør derfor fjernes, så overfladevand uhindret kan løbe mod rist.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner. Alle belægninger skal have faldet væk fra bygningen og bør holdes fri for efterårets blade. Vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes området op med egnede materiale og afsluttes med ny belægning.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2019	Belægning inkl. opbygning	50	m ²	Kr.	433	Kr.	26.000
2019	Optagning af belægning	50	m ²	Kr.	167	Kr.	10.000
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	36.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 4.500
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

02 Belægning på gadesiden

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen er fortovsbelægning af betonfliser og asfalt. Ved hoveddøre er trappesten udført i granit og i fin stand. Enkelte steder er belægningen blevet undermineret og må fyldes op til niveau. Langs dele af facade er der beplantning, som - hvis den bliver for voldsom - giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facaden og begroninger derpå.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf. Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis. Heraf er registeret ca. 35 knækkede fliser ved besigtigelse.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2020	Udskiftning af knækkede fliser. Antal skønnet	35	stk	Kr. 667	Kr.		28.000
2020	Renholdelse, opretning, opsandning, saltning m.v.	20	m ²	Kr. 400	Kr.		9.600
Samlet sum ekskl. moms					Kr.		37.600

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2025)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 4.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel mod gaden og gården

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsens enkelte revner og afskalninger, som vurderes at være af kosmetisk art.

Der er angreb på sokkelpuds/beton af salt, formentlig hidrørende fra saltning af belægning i vinterperioden. Disse skader vurderes kritiske, da armeringsjern i beton kan korrodere, hvis der er revner i betonen under pudsens.

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. 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	Opgravning langs sokkel	22	m3	Kr. 280	Kr.	7.392	
2020	Afrensning af sokkel	1000	m ²	Kr. 120	Kr.	144.000	
2020	Pudsning af sokkel	15	lbm.	Kr. 450	Kr.	8.100	
2019	Udbedring af sætningsrevne	8	stk.	Kr. 10.000	Kr.	96.000	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	255.492	

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 4. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.500
Hensættelse	Kr. 10.000

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

04 Kælder og fundamenter

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ved gennemgangen virkede kælderen i god stand. Der kunne ses enkelte pudsskader og afskalninger i kælderindervæggene. Kælderydervægge i fyrrum mod gården er malerbehandlet, og i god stand. Fundamenter er murede og under sidste trappeløb fremstår væggene fugtpåvirkede. Enten pga. opstigende grundfugt eller vertikal fugtpåvirkning. Dette er ikke usædvanligt for ejendomme med murede fundamenter.

Vedligehold Kældervægge og fundamenter eftergås en gang om året for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt og undersøg om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler. Det kontrolleres ydermere, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	Afrensning og puds på vægge	60	m ²	Kr. 700	Kr. 50.400
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 50.400

Driftsoplysninger

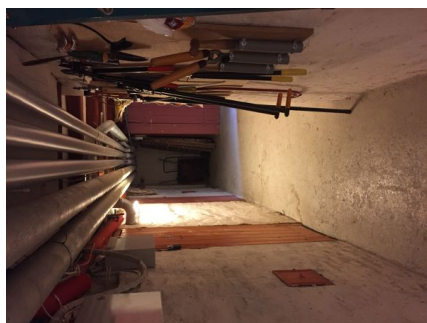
Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2025)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 5.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



05 Kælderdek

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Kældergulvet er udført som traditionelt klappag af beton. Flere steder ses afskalninger, revner og huller i klappaget. Hvor der er huller i klappaget ses tydelige tegn på fugt. Der er ikke kapillarbrydende lag under klappaget, hvorfor det må forventes, at der er et generelt fugtproblem under hele klappaget. I trædele i kælder er der flere steder målt forhøjet fugtindhold.

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		
2019	Reparation af revner og huller	8	stk.	Kr.	417	Kr.	4.000
2019	Opgravning og bortkørsel af dæk	10	m ²	Kr.	1.042	Kr.	12.500
2019	Udbedring af fugtskader	30	m ²	Kr.	1.000	Kr.	36.000
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	52.500

Driftsoplysninger

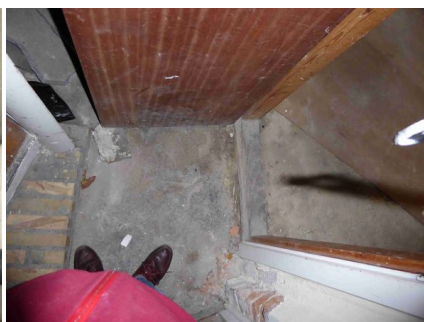
Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2024)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 3.500

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gaden

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Facaden mod gade er tidligere blevet renoveret. Den er blevet pudset med kvaderpuds i stueetagen og 1. sal. Øvrige etager er renoveret blankt murværk. Øverste etage er indrettet med taglejligheder med kviste. Der er udført gesims mellem alle etager. Dele af gesimser trænger til let renovering. Lokalt ses sætningsrevner. Vinduerne er udskiftet i forbindelse med istandsættelse af facaden. Omkring hoveddør og portgennemgang ses pudsafskalninger.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2023	Omfugning af facade incl. fugearmring	18	m ²	Kr. 700	Kr.	15.120	
2023	Udskiftning af sålbænke af skiffer	8	stk.	Kr. 2.500	Kr.	24.000	
2023	Stillads op/ned	180	m ²	Kr. 250	Kr.	54.000	
2023	Stillads dagleje pr. m ²	50	dage	Kr. 500	Kr.	30.000	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	123.120	

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.500

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gården

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Ja



Beskrivelse

Facaden mod gården er tidligere blevet renoveret ifm. renovering af gadefacaden. Den er blevet pudset med kvaderpuds i stueetagen og 1. sal. Øvrige etager er renoveret blankt murværk. Øverste etage er indrettet med taglejligheder med kviste. Der er udført gesims mellem alle etager. Dele af gesimser trænger til let renovering. Lokalt ses sætningsrevner. Vinduerne er udskiftet i forbindelse med istandsættelse af facaden. Omkring opgangsdør og portgennemgang ses pudsafskalninger. Sålbenke er udført som støbte sålbænke, der blev registreret enkelte pudsafskalninger i sålbænke eller ved vinduesudsmykninger.

Vedligehold

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2023	Omfugning af facade inkl. fugearmring	40	m ²	Kr. 700	Kr. 33.600
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 33.600

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 3. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 20.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



08 Brandkammer og skorstene

Sidst opdateret 29-04-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Brandkammer er opført i beton som øvrige ydervægge. Brandkammer/gavle mod naboejendomme er efterisoleret med isoleringsmateriale, der efterfølgende er pudset og malerbehandlet. Puds på gavle er i dårlig stand, porøs og afskallende. Denne bør istandsættes både murermæssigt og malermæssigt.

På overside af brandkammene er der monteret zinkinddækninger, fastgjort med skruer i den vandrette flade. Zinkinddækning er udført med loddede samlinger som er i dårlig stand.

Skorstenen er i dårlig stand og bør omfuges.

Vedligehold Skorstene og brandkammer 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
2021	Omfugning af skorsten	1	arbejde	Kr. 10.000	Kr. 12.000
2021	Udskiftning af afdækningssten (hele brandkammer)	1	stk.	Kr. 5.250	Kr. 6.300
2021	Istandsættelse af gavle inkl. murerarbejde og maling	1	arbejde	Kr. 17.500	Kr. 21.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 39.300

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 7. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2024)

Pris for næste vedligehold Kr. 4.500

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan

09 Etageadskillelse

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er udført som støbt betondæk, hvilket øvrige etageadskillelser også forventes at være. I kælder ses flere steder huller i etagedækket fortrinsvist etableret for fremføring af tekniske installationer. Flere andre steder i kælderen ses afskallede områder, hvor armeringsjern er medtaget af rustangreb. Gennemgående huller i etagedæk lukkes så etageadskillelsen brandmæssigt opfylder brandkrav. Øvrige huller og afskalninger betonrepareres efter gældende anvisninger.

Vedligehold Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v. Revner og/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
2027	Reparation af revner og huller	10	m ²	Kr. 550	Kr. 6.600
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 6.600

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 10. år (første gang i 2037)

Eftersyn Hvert 5. år (første gang i 2032)

Pris for næste vedligehold Kr. 2.500

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltagskonstruktion med synlige spær. Mørtelunderstrygning mellem tagsten mangler flere steder og der ses lys i overlæg. På undersiden af tagbrædderne ses der tydelige tegn på manglende udluftning eller forhøjet fugtindhold i luften. Der er ved registrering noteret antydninger på skimmelsvamp, hvoraf en decideret svamperapport anbefales. Flere steder har taget tidligere været utæt, hvilket spær, gulv og lægter bærer præg af. Det forventes at tagbrædder er nedbrudt i et mindre omfang. Tagvinduer er rustne og medtaget.

Vedligehold Tagkonstruktion gennemgås årligt for synlige utætheder eller skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for tegn på fugtophobninger, råd, svamp og insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2019	Udarbejdelse af svamperapport	1	stk.	Kr. 2.500	Kr.	3.000	
2019	Afrensning af skimmelsvamp	5	timer	Kr. 750	Kr.	4.500	
2019	Isolering af etagedæk mellem 5. sal og tagrum	1	m ²	Kr. 250	Kr.	300	
2019	Udskiftning af nedbrudt træmateriale (skøn)	1	skøn	Kr. 25.000	Kr.	30.000	
2019	Eftergang af understrygning	1	skøn	Kr. 6.500	Kr.	7.800	
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	45.600	

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.500
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan på gadefacaden er udført i stål. Mod gaden står nedløb i murniche og er derved beskyttet mod slag. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr. Tagrender og nedløb trænger generelt til rensning.

Vedligehold Tagrender og nedløb efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, så ledes 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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt		
2019	Nye tagrender og nedløb, zink	38	lbm.	Kr. 1.100	Kr.	50.160	
2019	Liftleje	1	dag	Kr. 6.200	Kr.	7.440	
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	57.600

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 3. år (første gang i 2022)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2020)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Hovedtrappedøren ser ud til at være i god stand dets alder taget i betragtning, og thermorudderne er tillige i god stand. Døren trænger til malermæssig istandsættelse. Lås, greb og besætning er generelt slidt og i ringe stand. Dør til portgennemgang er slidt og medtaget af slag. Bundstykkerne er med store afrundinger og fyldninger er revnet. Dør lukker ikke tæt og, der er slået flige af træet. Karmtræ er revnet, anslagslister sidder løst, maling er afskallet og låseblik er monteret uden underlag. Bør udskiftes.

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. Dette gælder også bundstykket.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2020	Istandsættelse af yderdøre, maler og snedker	2	stk.	Kr. 5.500	Kr. 13.200
2020	Udskiftning af dobbeltdør til portgennemgang	1	stk.	Kr. 30.000	Kr. 36.000
2020	Maling af hovedtrappedøren	1	stk.	Kr. 1.500	Kr. 1.800
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 51.000

Driftsoplysninger

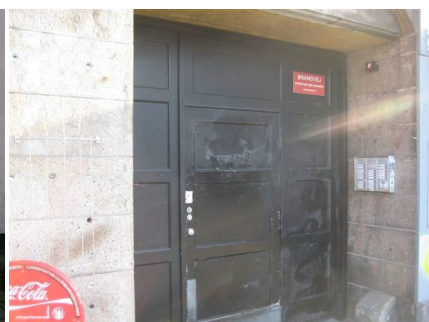
Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 35.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Vinduer mod gård og gade er fra 2010 og er i forbindelse med tidligere facaderenovering udskiftet til trævinduer. I vinduer er der ikke monteret friskluftsventiler. Vinduer er generelt i god stand, mens der dog ved gennemgang er registreret brug for omfugning.

Vedligehold Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt eller der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Fugning af vinduer	36	lbm.	Kr. 200	Kr. 8.640
2019	Malerbehandling af vinduer	150	stk.	Kr. 1.800	Kr. 324.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 332.640

Driftsoplysninger

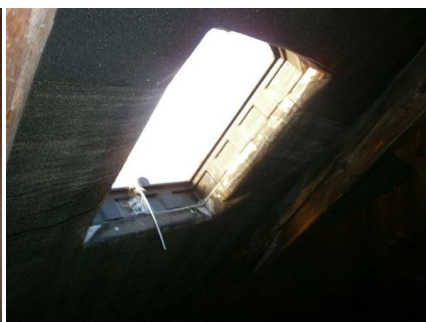
Vedligehold Hvert 7. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 80.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrappe

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Trappeopgangen ser ud til at være malermæssig istandsat inden for den seneste tid. Selve indgangsrepose er belagt med terrazzobelægning, som er i fin stand. Trin er oprettet og belagt med linoleum med forkanter af aluminiumslist. Der er udført nedfræsninger for gulvmåtte ved yderdør. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand. Døre til lejligheder er i brandsikrede og malermæssigt vedligeholdet inden for den senere tid.

Ved enkelte hovedtrappevinduer er rækværk løst og skal fastmonteres af sikkerhedshensyn.

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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2019	Reparation af rækværk	2	stk.	Kr. 5.000	Kr. 12.000
2019	Maler- og snedkerreparation af trappe	3	opg.	Kr. 110.000	Kr. 396.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 408.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

15 Bagtrappe

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bagtrappe fremstår i fin stand. Indgangsrepos er udført som betonbelægning der er revnet og har hævet sig formentlig pga. rustangreb i underliggende bærejern. I stueplan ved yderdør ses afskalninger på væg efter fugtophobning. Puds på underløb og lofter er revnet og afskallet flere steder. Vægge er ramponeret efter flytteskader. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er slidte og ramponeret, disse istandsættes malermæssigt.

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.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2020	Malerbehandling af døre, vægge, lofter og underløb	1	opg.	Kr. 60.000	Kr. 72.000
2019	Maler- og snedkerreparation af trappe	2	opg.	Kr. 90.000	Kr. 216.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 288.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Hoveddørs trappetrin skal istandsættes - det er meget slidt og med afskallet puds flere steder.

Udvendig kældertrappe til bygningen fremstår med afrundede/slidte hjørner og forkanter. Der er udført afløb i bunden af kældertrappen for afvanding. Trappevange er afskallet og revnet. Rust er ligeledes registreret flere steder.

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		
2022	Istandsættelse kældertrappe	1	stk.	Kr. 5.000	Kr.	6.000	
2022	Ny udvendig trappesten	1	stk.	Kr. 8.800	Kr.	10.560	
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	16.560

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 8. år (første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 3. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 2.500

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



17 Portgennemgang

Sidst opdateret 08-04-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Portgennemgang er i rimelig stand. Der er enkelte afskalninger af puds på vægge og lofter. Det anbefales at få istandsat gennemgangene af murer og maler i løbet af de næste par år. Portene i hver ende af gennemgangen er i forskellig stand. Mod gaden er de næsten nye og i fin stand, mod gården er portene af ældre dato og snarlig malerbehandling er påkrævet.

Vedligehold Porte eftergås for råd og 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 kan fungere som flugtvej.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2019	Istandsættelse af vægge i portgennemgang inkl. ...	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 30.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 30.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

18 Tagbelægning

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Ja



Beskrivelse Tagkonstruktionen er udført som saddeltagskonstruktion med tagbelægning af tegl. Belægningen er generelt medtaget og klar til udskiftning. Overflade på tagstenene er slidt, nedbrudt og forvitret med flere synlige afskalninger. Tagstenene ligger meget ujævn med udfalden og defekt understrygning og gaber flere steder. Træværk og spejle på kviste er udpinte og medtaget af vejrlig. Generelt bærer afvandingsdetaljer præg af at være slidt grundet dets alder.

Vedligehold Kviste eftergås årligt for, om beklædninger på flunker, spejl, front og stolper er tæt og ligger jævnt. Det kontrolleres, at afvandingen fra hoved- og kvisttage kan ske uhindret.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2022	Stillads op/ned, inkl. leje for 110 dage	720	kvm	Kr.	180	Kr.	155.520
2022	Demontering af eksisterende tag	1	skøn	Kr.	130.000	Kr.	156.000
2022	Nye tagsten	500	stk	Kr.	90	Kr.	54.000
2022	Etablering af nyt tag med fast undertag	560	kvm	Kr.	2.300	Kr.	1.545.600
2022	Efterisolering	1	skøn	Kr.	150.000	Kr.	180.000
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	2.091.120

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2029)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2025)
Pris for næste vedligehold	Kr. 13.500
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

19 Afløb

Sidst opdateret 19-02-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Faldstammer blev besigtiget i kældere. De besigtigede faldstammer er delvist udskiftet og i god stand. Dele er udført i PVC, hvilket ikke vurderes hensigtsmæssigt. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Det anbefales at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør.

Drift I forbindelse med gennemgangen blev afløb besigtiget stikprøvevis. Det vurderes, at faldstammer og vandløse, som endnu ikke er udskiftet, skal udskiftes løbende fremadrettet. Inden udskiftningen, skal det undersøges i hvor stort omfang der er tæring. Dette gøres via tv-inspektion udført af anerkendt tv-inspektør. Alle afløb renses jævnligt og holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Sandfangsbrønde og afløb i kælderskakte m.v. renses disse løbende for blade m.v.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2021	TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 30.000
2021	Omlægning af kloakledninger i terræn	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 30.000
2021	Strømpeforing af faldstamme (5 etager)	1	stk.	Kr. 50.000	Kr. 60.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 120.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



20 Vandinstallation

Sidst opdateret 05-11-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Vandinstallationen er besigtiget i kælderen. Vandinstallationen er af ældre dato, skiftet lokalt til nyt, men vurderes generelt til at være i god stand, men holdes under observation for konstatering af tærede rør, som herved kan udskiftes under almindelig vedligehold af bygningen.

Fremadrettet forventes løbende udskiftning af eksisterende stigestrenger til nye.

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

Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2020	Udskiftning af vandværk	20	lbm.	Kr.	575	Kr.	13.800
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	13.800

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

21 Varmeanlæg

Sidst opdateret 12-11-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-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.

Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når dette måtte være nødvendigt. Varmerør i kælderen der forsyner bygningen er ikke isoleret, hvilket vurderes som godt, da rørene afgiver varme og holder kælderetagen varm, så fugtskader minimeres.

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 skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre i forhold til at minimere risikoen for skimmelvækst.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
2019	Årligt eftersyn af varmeanlæg	1	stk	Kr. 3.500	Kr. 4.200
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 4.200

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2020)
Pris for næste vedligehold	Kr. 12.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



22 El-installationer

Sidst opdateret 10-10-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

El-installationer er 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 ved fx 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.

Drift

HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse.

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

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

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt		
2020	El-tjek	1	stk.	Kr.	5.000	Kr.	6.000
Samlet sum ekskl. moms						Kr.	6.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

23 Elevator

Sidst opdateret 01-05-2019

Stillads/lift Nej



Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 0. år (første gang i 2019)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2020)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

24 Ventilation

Sidst opdateret 05-11-2018

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Ventilation i lejligheder er besigtiget stikprøvevis. Ventilation er udført som naturligt aftræk fra køkken og badeværelser.

Det ser ikke ud til, at kanalerne er rensed for nylig - måske aldrig. At få rensed kanalerne kan øge ventilationen i ejendommen og gener fra nedfalden snavs vil blive mindre.

Emhætter ses flere steder med aftræk gennem facademur. I kælder tilføres friskluft via riste i facadens sokkel. Mod baggård ses riste for alle vinduer og det anbefales at vinduer oplukkes således der vil kunne opstå diagonalt gennemtræk i kælder.

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	
2022	Serviceeftersyn af ventilationsanlæg	1	skøn	Kr.	8.500	Kr. 10.200
2022	Rens af naturlige ventilationkanaler	1	Lejligheder	Kr.	600	Kr. 720
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	10.920

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 2. år (første gang i 2024)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 5.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



25 Altaner

Sidst opdateret 08-04-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Der er ikke altaner monteret på ejendommen, men det vurderes byggeteknisk som en mulighed.
Altanprojekter leveres ofte som en systemleverance, hvor én entreprenør kan forestå myndighedsansøgning, produktion og montage. Det anbefales dog at kontakte en bygherrerådgiver til at varetage ejendommens interesser i en evt. altansag.

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

Arbejdsgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt	
2017	Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 10.000	Kr.	12.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	12.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2018)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

26 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 08-04-2019

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til ejendommen hører en garagebygning samt en overdækning til cykler. Begge bygninger er beliggende i baggården.

Garagen er udført i blankt murværk med betonplade dækket med nyere tagpapbelægning. Indvendige vægge murede med puds og støbt terrændæk som gulv. Garageporte er udført i træ.

Cykelskur er udført i trækonstruktioner med tag af et-lags plastplader som Fastlock.

Udbygninger fremstår i god stand.

Vedligehold Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Tagpap og plasttag efterses for revner og utætheder.

Garageporte eftergås for råd eller rust. Fastgørelser, lukkefunktion og hængsler eftergås. Porte og træbeklædninger males udvendigt ca hvert 7. år.

Revner, fuger, pudsafskalninger i murværk og vægge udbedres løbende.

Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2024)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.500
Hensættelse	Kr. 0

27 Diverse

Sidst opdateret 08-04-2019

Stillads/lift Nej



Arbejdsopgaver

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

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 0. år (første gang i 2019)
Eftersyn	Hvert 0. år (første gang i 2019)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Eksempel fra Vedligeholdelsesplan.dk

28 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 10-10-2018

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, mens det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5. år. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af udførte renoveringsarbejder.

Vedligehold

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan MinEjendom kontaktes på info@minejendom.dk eller på tlf. 2799 9000. Besøg også MinEjendom.dk og prøv vores app, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2024	Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 13.995	Kr.	16.794
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	16.794

Driftsoplysninger

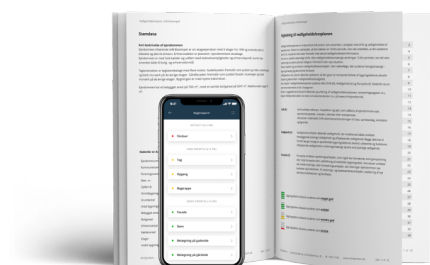
Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2029)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 13.995

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



10-års vedligeholdelsesbudget for A/B Eksempel

Bygningsdelskort	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
01 (V) Belægning på gårdside	36.000	0	0	0	0	4.500	0	0	0	0	40.500
02 (V) Belægning på gadesiden	0	36.000	0	0	0	0	4.000	0	0	0	40.000
03 (V) Sokkel mod gaden og gården	80.000	126.750	0	6.160	0	0	0	0	3.500	0	216.410
04 (V) Kælder og fundamenter	0	42.000	0	0	0	0	5.000	0	0	0	47.000
05 (V) Kælderdæk	46.500	0	0	0	0	3.500	0	0	0	0	50.000
06 (V) Facade mod gaden	0	0	0	0	102.600	0	0	0	0	12.500	115.100
07 (V) Facade mod gården	0	0	0	0	28.000	0	0	20.000	0	0	48.000
08 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	32.750	0	0	0	0	0	0	4.500	37.250
09 (V) Etageskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	5.500	0	5.500
10 (V) Tagkonstruktion	38.000	0	0	0	0	0	0	3.500	0	0	41.500
11 (V) Tagrender og nedløb	48.000	0	0	12.000	0	0	12.000	0	0	12.000	84.000
12 (V) Yderdøre	0	42.500	0	0	0	0	0	35.000	0	0	77.500
13 (V) Vinduer	270.000	0	7.200	0	0	0	0	0	0	80.000	357.200
14 (V) Hovedtrappe	340.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	340.000
15 (V) Bagtrappe	180.000	60.000	0	0	0	0	0	0	10.000	0	250.000
16 (V) Udvendige trapper	0	0	0	13.800	0	0	0	0	0	0	13.800
17 (V) Portgennemgang	25.000	0	0	0	0	8.000	0	0	0	0	33.000
18 (V) Tagbelægning	0	0	0	1.742.600	0	0	0	0	0	0	1.742.600
19 (D) Afløb	0	0	100.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	135.000
20 (D) Vandinstallation	0	11.500	0	0	0	0	15.000	0	0	0	26.500
21 (V) Varmeanlæg	3.500	0	0	12.000	0	0	12.000	0	0	12.000	39.500
22 (D) El-installationer	0	5.000	0	0	0	0	8.000	0	0	0	13.000
23 (undefined) Elevator	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24 (D) Ventilation	0	0	0	9.100	0	5.000	0	5.000	0	5.000	24.100
25 (V) Altaner	0	0	0	5.000	0	0	0	0	5.000	0	20.000
26 (V) Øvrige bygninger	0	0	0	0	0	8.500	0	0	0	0	8.500
27 (V) Diverse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	13.995	0	0	0	0	13.995
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	1.067.000	323.750	139.950	1.805.660	135.600	48.495	61.000	68.500	29.000	131.000	3.819.955

Byggesagsudgifter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Håndværkerudgifter (overført)	1.067.000	323.750	139.950	1.805.660	135.600	48.495	61.000	68.500	29.000	131.000	3.819.955
Byggeplads (6%) ekskl. moms	64.020	19.425	8.397	108.340	8.136	2.910	3.660	4.110	1.740	7.860	229.197
Uforudsete udgifter (12%) ekskl. moms	128.040	38.850	16.794	216.679	16.272	5.819	7.320	8.220	3.480	15.720	458.395
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	1.259.060	382.025	165.141	2.130.679	160.008	57.224	71.980	80.830	34.220	154.580	4.507.547
Samlet sum inkl. moms	1.573.825	477.531	206.426	2.663.349	200.010	71.530	89.975	101.038	42.775	193.225	5.634.434
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	458	139	60	776	58	21	26	29	12	56	1.641
Årlige hensættelser summeret	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000

Gennemsnitspris/m²/år

164,-

Bolig- og erhvervsareal

3.434 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

Byggesagsomkostninger

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

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

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

- Håndværkerudgifter
- Rådighedsbeløb til uforudsete 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 grundlaget for projektet og generalforsamlingen.
3. I får notatet og kan drøfte det på 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 ejendomssejers/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 ejendomssejer at få disse rettet i BBR registeret.

Betingelser og vilkår

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

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

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

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

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

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

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

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

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

En vedligeholdelsesplan omfatter 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.

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.