Vedligeholdelsesplan

A/B Lindeparken
Lindevænget 1-11
2750 Ballerup
20-10-2015

SCHØDT A/S, Pasteursvej 14, 1. 1799 København V

Indholdsfortegnelse

Stamdata	3
Generel vejledning til vedligeholdelsesplan	4
Grundlag for vedligeholdelsesplan	5
Konklusion	6
Noter til vedligeholdelsesplan	12
Oversigt over bygningsdelskort	13
01 Belægning på gadesiden	14
02 Belægning på gårdsiden	15
03 Sokkel mod gaden og gården	16
04 Kælder og fundamenter	17
05 Terrændæk	19
06 Facade mod gaden	20
07 Facade mod gården	22
08 Brandkamme og skorstene	23
09 Etageadskillelse	24
10 Tagkonstruktion	25
11 Tagrender og nedløb	27
12 Yderdøre	28
13 Vinduer	29
14 Hovedtrappe	31
17 Tagbelægning	32
18 Afløb	34
19 Vandinstallation	36
20 Varmeanlæg	38
21 El-installationer	40
22 Ventilation	42
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	43
Tilstandsoversigt	44
Forslag til byggebudget	46
10 års vedligeholdelsesplan	48
Energioptimering	49
Muligheder	50
Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	51
Det videre forløb	53
Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan	55

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Lindeparken består af to næsten lige store etageejendomme med 3 etager, opført i 1947. Ejendommen anvendes udelukkende til beboelse og har fuld kælder, der anvendes til opbevaring i pulterrum, fælles vaskeri, fælleslokale, solarierum, cykelkælder, toilet og varmecentral.

Taget er et afvalmet saddeltag belagt med røde teglsten; facaderne er blank mur af røde teglsten. Vinduerne er af træ og med termoruder. Der er franske altaner ud for en del af lejlighederne. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Det bebyggede areal, som er identisk med kælderarealet, er på 1.315 m², og det samlede boligareal er 3.945 m². *

Arealet af grundstykket er iht. Bygnings- og Boligregistret, BBR, på 5.145 m².

* Disse tal hidrører fra en tegning af bebyggelsen, dateret 17-5-44, som foreningen har udleveret på møde om nærværende rapport. I Bygnings- og Bolig Registret, BBR, er disse værdier 1.090 m², henholdsvis 3.273 m2.

I rapporten er prisberegningerne baseret på arealet fra tegningen, dog er taget opmålt på krak.dk.

Nedenfor er A/B Lindeparken's ejendomsoplysninger gældende pr. 20-10-2015:

Ejendomsnummer	19994
Kommunenavn	Ballerup Kommune
Foreningsnavn	A/B Lindeparken
Adresse	Lindevænget 1-11 2750 Ballerup
Matr. nr.	107e Ballerup By, Ballerup
Opført år	1947
Om/tilbygningsår	0001
Grundareal	5145
Antal bygninger	2
Bebygget areal	1315
Boligareal	3945
Erhvervsareal	0
Kælderareal	1315
Etager	3
Andre bygningers areal	0

Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

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

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

I 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.

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

Bygningsdelens tilstand vurderes som meget god

Bygningsdelens tilstand vurderes som middel

Bygningsdelens tilstand vurderes som mindre god

Bygningsdelens tilstand vurderes som kritisk

Grundlag for vedligeholdelsesplan

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

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

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

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

Konklusion

Ejendommen, som tilhører A/B Lindeparken, består af to næsten ens bygninger, som begge fremstår vel vedligeholdt. Dog kræver udvalgte bygningsdele stor opmærksomhed fremover.
Tagkonstruktionen er i orden og belægningen ligger ganske pænt, set på afstand. Men belægningen er omkring 70 år gammel nu og derfor blevet utæt mange steder. Selv om belægningen kan holdes brugbar endnu nogle år ved pletvis understrygning, må foreningen indstille sig på, at hele tagbelægningen skal skiftes ud inden for en kortere årrække.
Vinduerne er i meget forskellig stand. Nogle – især vinduer placeret højt og på nordfacader – er i glimrende stand og kan holde mange år endnu, forudsat omhyggelig malerbehandling. Andre, hvoraf de fleste sidder i stuen, er i ringe stand, idet malingen er skallet af og den nederste del af vinduesrammerne er angrebet af råd. Det anbefales, at foreningen opstiller forskellige scenarier for at handle på denne situation, evt. i samarbejde med en rådgiver.
Yderdøre er pæne – i kælderen er de næsten nye og i fornem stand.
Facaderne er i god stand, bortset fra nogle huller et enkelt sted på en nordfacade – de kan let repareres.
Hovedtrapper er i nydelig stand – gulve, vanger, vægge, lofter og værn. Foreningen skal være obs. på, at det nye linoleum hele tiden holdes smidigt vha. tilsat plejemiddel i den sæbe, som anvendes til rengøringen – eller på anden måde.
Kælderen er også i pæn stand. Men der ingen ventilation, og foreningen har i mange år holdt kælderen tør vha. affugtere. Foreningen kan overveje at indstille driften af affugtere til fordel for god ventilation med udeluft, i hvert fald i sommerhalvåret, og på den måde spare en udgift til strøm.
På støttemure og muroverflader ved kældernedgange er overfladepudsen for nyligt repareret. Men man savner den sidste finish i form af maling eller farvet puds.
Fundamenterne er i orden; der er ikke observeret revner eller sætningsskader, som kan tilskrives problemer med fundamenterne.
Faldstammer er skiftet for få år siden; og p.t. er brugsvandsrør under udskiftning efter en fastlagt plan, som omfatter hele bebyggelsen.
Varmeanlægget er i orden. Varmen fordeles i et enstrenget anlæg, som oplyses at fungere tilfredsstillende.
Selve varmecentralen er omlagt fra oliefyr til fjernvarme i 2012 og virker umiddelbart fint. Det anbefales imidlertid, at foreningen sætter sig grundigt ind i, hvorledes den skal drives optimalt, herunder korrekt servicering af de forskellige installationer, som den består af. Videre anbefales, at foreningen installerer et spædevandsanlæg for at undgå kalk i radiatorventilerne og for at standse den løbende – og kostbare -udskiftning af utætte radiatorer, som i nogle år har været nødvendig pga. indvendige rustskader.
Stigestrengene for varmt og koldt vand fungerer normalt. De er skiftet i 3 opgange og det er en plan for at skifte de resterende i løbet af de kommende 3 år.
Elinstallationerne er fuldt funktionsdygtige til trods for, at ledningerne er ca. 70 år gamle og med isolering af stof. Der er sparepærer overalt og mange steder også lamper, der tænder og slukker selv.

01 Belægning på gadesiden

Belægningen på fortov mod syd er betonfliser og chausse sten i rimelig god stand - enkelte knækkede fliser. Mod øst ligger SF sten i god stand - dog med to lunker, der samler mørkt snavs.

02 Belægning på gårdsiden

Mellem bygningerne er asfalten i god stand. På bygningernes nordside er flisegangene i nydelig stand. Flisebelægningen på vestsiden af blok 2 er i god stand.Ved hoveddøre er indgangspartierne belagt med nyere fliser i fin stand. Langs dele af facade er der beplantning, som - hvis den bliver for voldsom - giver risiko for fugtophobning med beskadigelse af facaden og begroninger derpå.

03 Sokkel mod gaden og gården

Bygningen er opført på støbte betonfundamenter. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen er enkelte revner og afskalninger, som vurderes at være af kosmetisk art. Der er ikke observeret angreb på sokkelpuds/beton af vand og/eller salt, og generelt ser soklen pæn ud. Der er sat fliser udenpå soklen ved indgangspartierne for få år siden. Disse fliser er ikke så sårbare for tø-salt som beton. Det plateau, som fliserne ved nogle af dørene ligger på, skal holdes i orden i kanten, hvilket ikke er tilfældet alle steder.De pudsede mure ved kældernedgangene er i orden bortset fra, at de endnu ikke er malet efter nylige puds-reparationer.

04 Kælder og fundamenter

Fundamenterne er udført som insitu støbte betonfundamenter. Der er ikke observeret tegn på sætningsskader i fundamenter.Indersiden af fundamenterne bærer enkelte steder præg af udtrædning af fugt i form af afskalninger, men dette har ikke betydning for fundamenternes bæreevne.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.Foreningen har valgt en utraditionel måde til at holde fugten i ave i kælderen: Opstilling af affugtere kombineret med, at alle vinduer holdes lukket. Metoden virker (også for tørring af vasketøj...!), men foreningen kunne overveje i stedet at ventilere kælderen via huller i mur eller vinduer - i hvert fald i den lune del af året. Derved fås "ægte" frisk luft i kælderen, og udgiften til strøm reduceres.Huller i muren koster inkl. en ind- og udvendig rist af rustfrit stål ca. 5.000 kr. pr. stk. plus moms. Tal med rådgiver om placering og evt. mekanisk ventilation (dvs. el-blæser).

05 Terrændæk

Terrændæk (kældergulvet) er udført af støbt beton og har pletvise mørke misfarvninger, formentlig efter fugtpåvirkning nedefra. Fugten indikerer, at der sandsynligvis ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket.Betonen er i fin stand med få synlige revnedannelser, som næppe er kritiske for terrændækkets normale funktion.I fællesvaskeriet skaller malingen af under gummimåtterne, hvilket er sikkert tegn på opstigning af fugt nedefra. Men heller ikke her gør fugten nævneværdig skade - husk i stedet at bruge diffusionsåben maling næste gang. Eller læg pæne fliser. Dette gælder også andre rum, hvor betongulvet er malet.

06 Facade mod gaden

Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde sten i pæn stand, alderen taget i betragtning.Fugerne er de originale med pletvise reparationer. Der er også enkelte steder, hvor fugerne er væk, bl.a. ved indgangspartiet i nr. 7. Og der er huller i muren i en facade mod nord. I gavlen nord for nr. 8 er to kældervinduer muret til, men man har undladt at udskifte de rækker med lodrette mursten (stik), som var over vinduerne, med vandrette mursten. Det ser ikke pænt ud. Foreningen må udvise agtpågivenhed, når de anmoder en murer om at reparere murværket. Få den originale mørtel analyseret for indhold af kalk, cement og sandtype og foreskriv, at mureren reparerer med mørtel af nøjagtig samme opskrift. På denne måde sikres, at den nye mørtel kan

arbejde sammen med den gamle, og tillige bliver reparationerne samme farve som den originale mørtel.

07 Facade mod gården

For facaden mod gården gælder bemærkninger som for facaden mod gaden.

08 Brandkamme og skorstene

Skorstenen hidrører fra bebyggelsen blev opført, hvor der var installeret fyr. I 2012 er imidlertid installeret fjernvarmeforsyning, og skorstenen benyttes ikke mere. Derfor kan man fjerne skorstenen (efter man har sikret sig den ikke anvendes til andre formål), hvilket kan ske snarest belejligt eller i forbindelse med, at der lægges nyt tag.

09 Etageadskillelse

Visse arealer i etageadskillelsen er isoleret fra kældersiden med et materiale, som nederst har alu-folie. Det gælder bl.a. vaskeriet og i hjørnet mellem nr. 7 og 9.Resten af etagedækket er ifølge energimærket isoleret med indblæst mineraluldsgranulat.Etagedækket mod tagrum er isoleret med løstliggende mineraluldsgranulat, ca. 30 cm.

10 Tagkonstruktion

Tagkonstruktionen er opbygget som et saddeltag med synlige spær over de øverste lejligheder i bygningerne. Der er ingen loftrum, da spærene er gitterspær.Tagstenene er de oprindelige og der er understrygning af mørtel, dvs. den oprindelige konstruktion.Tagkonstruktion er generelt i oprindelig stand med enkelte hvide saltudtræk og hvide aftegninger efter fugtpåvirkninger. Fugtprocenten i træværket blev målt til 11–13%, hvilket er højt uden at være farligt.Iht. den tilstandsrapport, som foreningen har fået udarbejdet af firmaet Erik K. Jørgensen i 2003, ligger der et særligt notat om taget, som er udarbejdet af samme firma og dateret 11. februar 2003.Ved besigtigelsen var luften i tagrummet ikke så frisk, som man kunne ønske sig med tanke på udtørring af fugtpletter fra evt. utætheder. Når der skal ny belægning på taget anbefales det, at der etableres mere udluftning, bl.a. fordi der ligger et ca. 30 cm tykt lag isoleringsgranulat over de øverste lejligheder. Dette granulat er formentlig lagt ud nogle år efter, at bygningen var ny, og derfor blive tagrummet ikke opvarmet så meget om vinteren nu, som før isoleringen blev lagt ud.Tagbelægningen er så gammel, at den er utæt, og konstruktionen må holdes under jævnligt opsyn for opfugtede områder. Der står mange spande på lofterne til opsamling af dryp fra utætheder.Det anbefales, at tagkonstruktionen inspiceres ofte fremover og gerne ifm. kraftig regn for, at kommende utætheder opdages inden, de giver anledning til for meget fugt i tagkonstruktionen. Særlig træværket under skotrenderne, som erfaringsvis er et sårbart sted, skal efterses hyppigt.

11 Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb er på begge sider af bygningen er udført i plast, og nederste del af nedløb er visse steder udført i stål. Emnerne har nogle år på bagen, men foreningen har dog ikke oplyst om utætheder.Restlevetiden af plast og metal er udover planperioden på 10 år, hvorfor der ikke forventes udgifter til vedligehold af render og nedløb i planperioden.Det vil imidlertid være naturligt at skifte render og nedløb, når tagbelægningen skal skiftes indenfor en overskuelig årrække. Vælg da render og nedløb fremstillet af zink, som vil passe bedre til ejendommens stil.

12 Yderdøre

Yderdøre til hovedtrapper er af nyere dato og i god stand. Dørene er af malet træ, dog er bundglaslisterne af aluminium.Yderdøre til kældre er også nye og i god stand. De er af træ og har en stor rustfri stålplade som beskyttelse for neden.Yderdørene skal males 1 gang i planperioden efter

en konkret vurdering - her er valgt 2017, hvor også vinduerne er foreslået sat i stand.(altandøre omtales under vinduer)

13 Vinduer

Vinduerne er trævinduer fra slutningen af 1900-tallet med glaslister i træ, dog er bundglaslisten af aluminium. Det er altså ikke de originale vinduer fra 1944.Nogle af vinduerne, specielt i stueetagen, er rådnet nederst i rammen, og på mange slutter vinduesrammen ikke tæt til karmen. Der er svindrevner i rammer og karme flere steder.Mange af vinduerne i stueetagen trænger således til snedker- og og malermæssig vedligehold. Samtidig er andre vinduer i udmærket stand, bl.a. på nordsiden på de øvre etager.Foreningen kan overveje, om nogle af (eller alle) vinduerne skal skiftes til nye træ-alu vinduer med energiruder, da totaløkonomien på længere sigt muligvis vil være bedre end ved at renovere de gamle. En væsentlig fremtidig udgiftspost, nemlig den regelmæssigt tilbagevendende malerbehandling, falder væk ved træ-alu vinduer. Dertil kommer en energibesparelse og - i hvert fald i teorien - en forbedret komfort pga. mindre kuldenedfald.Derfor anbefales - evt. i samarbejde med byggeteknisk rådgiver - at vurdere flere forskellige muligheder for handling som konsekvens af den ringe stand af mange vinduer i stueetagen. En etapevis løsning kan vise sig fordelagtig, fordi mange andre vinduer som nævnt er i udmærket stand og derfor kan holde mange år endnu, forudsat omhyggelig vedligeholdelse.Men også en totalrenovering og fortsat brug af de skadede vinduer må overvejes. I budgettet er som et muligt fremtidigt scenarie regnet med malerbehandling af alle vinduer 1 gang i planperioden og at 30 vinduer skal renoveres af snedker ved samme lejlighed. Som grundlag for prisoverslag er anvendt oplysning fra foreningen om, at det kostede 175.000 kr. at malerbehandle alle vinduer i stueetagen sidste gang, det blev gjort. Note: En snedker, som blev truffet under besigtigelsen, havde observeret, at gummilisten under bundglaslisten på mange vinduer var for kort. Dette kan forklare, hvorfor vinduesrammen kun rådner i enderne af det vandrette stykke træ. Hvis gummilisten ikke forlænges ifm. en renovering af vinduet, vil skaden opstå igen.Fugerne er i rimelig stand og må efterses igen ifm. evt. malerbehandling. Husk, at ved det scenarie, som omhandler total udskiftning af alle vinduer, sparer man den udskiftning af fuger, som må finde sted senest om 10-15 år.

14 Hovedtrappe

Trappeopgangene er malermæssig istandsat inden for de senere år og er i nydelig stand.Indgangsparti og trin mod kælder er belagt med terrazzo, som er i fin stand. Der er enkelte revner, som ikke har konstruktiv betydning.Der er nedfræsninger for gulvmåtte ved yderdør. Øvrige trin og reposer er belagt med linoleum, der er i fin stand. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand. Døre til lejligheder er brandsikrede og også malermæssigt vel vedligeholdt.

17 Tagbelægning

Tagkonstruktionen er udført som saddeltagskonstruktion med belægning af røde teglsten, som er de originale fra ejendommen blev opført i 1947. Dvs. at belægningen er snart 70 år gammel, hvilket er en høj alder for et tegltag.Belægningen er generelt præget af tidens tand og udskiftning må forventes indenfor en overskuelig årrække. Overfladen på tagstenene er lidt slidt mange steder, uden dog at være "færdig". Tagstenene ligger en smule ujævnt og understrygningen er ikke tæt. Der står mange spande på loftets gangarealer, og det er sandsynligt, at der også er utætheder over arealer med isoleringsgranulat - disse utætheder er der imidlertid ikke spande under.Der er ikke på besigtigelsen fundet direkte huller, og det er oplyst, at foreningen forsøger at udskyde køb af ny tagbelægning i

godt 10 år, indtil et lån løber ud. Ved omhyggelig og hyppig observation for utætheder og løbende understrygning i den mellemliggende periode er det realistisk scenarie.Gamle tagvinduer er angrebet af rust og lukker ikke helt tæt til, mens nye vinduer er af plast og ok.For at illustrere princippet er udskiftning af tagbelægning sat i budgettet for 2017, altså indenfor planperioden, fordi året er et muligt tidspunkt for malerbehandling af - eller anden form for arbejde på - vinduerne (udskiftning, f.eks.). Dvs., at man kan benytte samme stillads til begge projekter, hvilket er god økonomi. Det er i budgettet dog forudsat en så lang periode, at stilladset kun i et vist omfang bruges samtidigt af alle fag (maler til vinduer, tømrer til undertag, murer til tegl, blikkenslager til render og nedløb).

18 Afløb

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder. Alle faldstammer er fornyet i 2010 og derfor i meget god stand.I kælderen er de gamle faldstammer kun udskiftet, hvor der er behov herfor.Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør. Reparationer af evt. fejl, som findes ved inspektionen, er ikke medtaget i budgettet.

19 Vandinstallation

Vandinstallationen er besigtiget i to lejligheder og i kælderen. Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand, men rørene er af forskellig alder, idet foreningen er i færd med at skifte stigestrengene i hele ejendommen i disse år.Installationerne holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede (med kalk) rør. For at fremtidige bestyrelser kan vurdere, hvornår stigestrenge skal skiftes, anbefales foreningen at opstille et skema over præcis de strækninger af forsyningsstrengene, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige de løbende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.I budgettet er efter aftale indlagt udskiftning af 3 sæt (koldt og varmt vand) stigestrenge i årene 2016 og 2017 og de sidste to sæt stigestrenge i 2018. Prisen er foreningens erfaringspris.

20 Varmeanlæg

I ejendommens kælder, blok 1, er et fjernvarmeanlæg, som har erstattet det tidligere oliefyr i 2012. Anlægget er altså ganske nyt og tilses af én af ejendommens beboere. Helt oprindeligt har der været koksfyr. Varmen til opvarmning cirkuleres i de to bygninger i et etstrengsanlæg, idet der er en pumpe i blok 2 til cirkulation af det varme vand dér. Der er også en pumpe til cirkulation af det varme brugsvand.Det blev oplyst, at anlæggene (centralvarme samt brugsvand) fungerer tilfredsstillende. Imidlertid er der ikke serviceaftaler for regelmæssig rensning af vekslere og beholdere. Det anbefales at studere manualerne for disse komponenter, idet manglende service kan betyde vanskeligheder med driften og et evt. senere havari, vil ikke være erstatningsberettiget. Termometre i varmecentralen kalibreres årligt mod et præcisionstermometer således, at driftspersonalet kan stole på dem.Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere efter behov. Det anbefales at installere et spædevandsanlæg på varmeanlægget. Hermed kan foreningen efter aftale hente vand fra fjernvarmeværkets rørsystem til eget anlæg, gratis. Fjernvarmeværkets vand er fattigt på ilt og kalken i vandet er ionbyttet. Ved at spæde eget anlæg med værkets vand opnår foreningen, at eget anlæg ikke fortsat ruster indvendigt, hvilket i praksis bl.a. betyder, at de gamle radiatorer ikke mere bliver utætte og skal skiftes ud. Desuden vil radiatorventilerne ikke i samme omfang som før sætte sig fast.

21 El-installationer

El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, men der er ikke registreret eller oplyst om fejl. 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.Mange af de originale installationer er fortsat i drift, og da der er tale om stofledninger, vil de på et tidspunkt være tjenlige til udskiftning. Det må foreningen altså planlægge efter i sine langtidbudgetter.Telefonanlæg ved hoveddøre fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Men foreningen må forudse, at anlægget om en årrække kan blive vanskeligt at vedligeholde pga. mangel på reservedele.Foreningen må planlægge efter, at vaskerimaskinerne vil være udtjent om nogle år. Hvis prisen for en vask og tørring (dyrt i el-forbrug!) sættes til det kost-ægte beløb, inkl. afskrivning på maskinerne, vil nye maskiner ikke blive en udgift for foreningen. Udgiften til nye maskiner er derfor ikke indregnet i budgettet i denne rapport.Der benyttes energibesparende lyskilder overalt på fællesarealer og det anbefales at installere lamper, der tænder og slukker selv i det omfang, det ikke allerede er sket.

22 Ventilation

Ventilation fra ejendommens køkkener er udført som naturligt aftræk med kanaler fra alle lejligheder.I tagrum er ført udluftning til begge sider således, at der er træk uanset vindretningen. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter.Det kan anbefales at undersøge - evt. vha. rådgiver - , om det er realistisk indenfor en acceptabel økonomi at etablere ventilationskanaler i badeværelserne. Det kunne gøres samtidigt med det nye tag.

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af Jeres ejendom. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år.Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder.Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i bygningsmæssig og økonomisk forstand.I www.MINEJENDOM.dk kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i drift- og vedligeholdelsesbudgettet.

Noter til vedligeholdelsesplan

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

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

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

Oversigt over bygningsdelskort

Betegnelse	Dato
01 Belægning på gadesiden	31-08-2015
02 Belægning på gårdsiden	31-08-2015
03 Sokkel mod gaden og gården	11-09-2015
04 Kælder og fundamenter	13-09-2015
05 Terrændæk	13-09-2015
06 Facade mod gaden	13-09-2015
07 Facade mod gården	13-09-2015
08 Brandkamme og skorstene	13-09-2015
09 Etageadskillelse	13-09-2015
10 Tagkonstruktion	13-09-2015
11 Tagrender og nedløb	13-09-2015
12 Yderdøre	13-09-2015
13 Vinduer	13-09-2015
14 Hovedtrappe	13-09-2015
17 Tagbelægning	13-09-2015
18 Afløb	13-09-2015
19 Vandinstallation	13-09-2015
20 Varmeanlæg	13-09-2015
21 El-installationer	13-09-2015
22 Ventilation	14-09-2015
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	13-09-2015

SCHØDT

Bygningsdelskort

01 Belægning på gadesiden

Dato / registrering 31-08-2015
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunker, revner eller knækkede belægninger. 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 andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis..
Omfang	Belægningen på fortov mod syd er betonfliser og chausse sten i rimelig god stand - enkelte knækkede fliser. Mod øst ligger SF sten i god stand - dog med to lunker, der samler mørkt snavs.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af knækkede fliser. Anslået antal	4	stk.	kr. 1.500,00	kr. 6.000,00
Opretning af lunker i SF sten	2	stk.	kr. 2.500,00	kr. 5.000,00
Sum				**kr. 11.000,00**

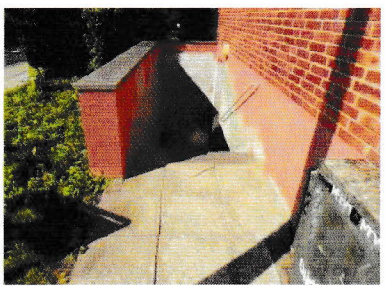
Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2020

Fotoregistrering



SCHØDT

Bygningsdelskort

02 Belægning på gårdsiden

Dato / registrering 31-08-2015
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunker, revner eller knækkede belægninger. 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 andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, idet underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis..
Omfang	Mellem bygningerne er asfalten i god stand. På bygningernes nordside er flisegangene i nydelig stand. Flisebelægningen på vestsiden af blok 2 er i god stand. Ved hoveddøre er indgangspartierne belagt med nyere fliser i fin stand. Langs dele af facade er der beplantning, som - hvis den bliver for voldsom - giver risiko for fugtophobning og beskadigelse af facaden og begroninger derpå.
Materialer	
Udførelse	

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

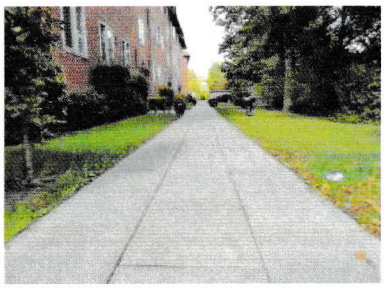
Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2020

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2020

Fotoregistrering



SCHØDT

Bygningsdelskort

03 Sokkel mod gaden og gården

Dato / registrering	11-09-2015
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. Ved terræn er påført sokkelpuds, som er ført til eller under terræn. I sokkelpudsen er enkelte revner og afskalninger, som vurderes at være af kosmetisk art. Der er ikke observeret angreb på sokkelpuds/beton af vand og/eller salt, og generelt ser soklen pæn ud. Der er sat fliser udenpå soklen ved indgangspartierne for få år siden. Disse fliser er ikke så sårbare for tø-salt som beton. Det plateau, som fliserne ved nogle af dørene ligger på, skal holdes i orden i kanten, hvilket ikke er tilfældet alle steder. De pudsede mure ved kældernedgangene er i orden bortset fra, at de endnu ikke er malet efter nylige puds-reparationer.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ad hoc reparationer af mindre skader, f.eks. kanter af plateauer for fliser	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Sum				**kr. 5.000,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2020

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

04 Kælder og fundamenter

Dato / registrering	13-09-2015
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 eller træfugtmåler. Det kontrolleres, om kælder virker tilstrækkeligt ventileret. 'Kælderlugt' eller 'muldlugt' kan være tegn på for dårlig udluftning af kælderrum og det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation. Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige 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 bærer enkelte steder præg af udtrædning af fugt i form af afskalninger, men dette har ikke betydning for fundamenternes bæreevne. 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. Foreningen har valgt en utraditionel måde til at holde fugten i ave i kælderen: Opstilling af affugtere kombineret med, at alle vinduer holdes lukket. Metoden virker (også for tørring af vasketøj...!), men foreningen kunne overveje i stedet at ventilere kælderen via huller i mur eller vinduer - i hvert fald i den lune del af året. Derved fås "ægte" frisk luft i kælderen, og udgiften til strøm reduceres. Huller i muren koster inkl. en ind- og udvendig rist af rustfrit stål ca. 5.000 kr. pr. stk. plus moms. Tal med rådgiver om placering og evt. mekanisk ventilation (dvs. el-blæser).
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Strøm til affugtere, skønnet udgift pr. år	4	stk.	kr. 5.000,00	kr. 20.000,00
Sum				**kr. 20.000,00**

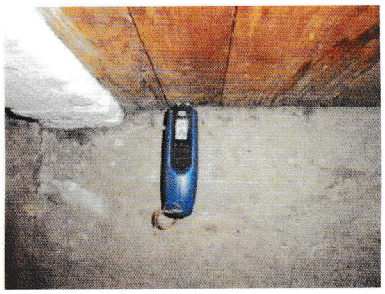
Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	60-100 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	1 år
Første vedligehold	2016

Fotoregistrering



SCHØDT

Bygningsdelskort

05 Terrændæk

Dato / registrering	13-09-2015
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. Det kan også skyldes, at underlaget har sat sig, hvorved der kommer et hulrum. Terrændækket skal være udført med fald mod evt. afløb.
Omfang	Terrændæk (kældergulvet) er udført af støbt beton og har pletvise mørke misfarvninger, formentlig efter fugtpåvirkning nedefra. Fugten indikerer, at der sandsynligvis ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket. Betonen er i fin stand med få synlige revnedannelser, som næppe er kritiske for terrændækkets normale funktion. I fællesvaskeriet skaller malingen af under gummimåtterne, hvilket er sikkert tegn på opstigning af fugt nedefra. Men heller ikke her gør fugten nævneværdig skade - husk i stedet at bruge diffusionsåben maling næste gang. Eller læg pæne fliser. Dette gælder også andre rum, hvor betongulvet er malet.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malerbehandling af malede betongulve med diffusionsåben maling. Anslået areal.	200	kvm	kr. 200,00	kr. 40.000,00
Sum				**kr. 40.000,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2016

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2021

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

06 Facade mod gaden

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

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 fornys, hvor huller eller revner er opstået. 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 forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til forvitringen (f.eks. påvirkning fra tøsalt) bør klarlægges således, at forebyggende foranstaltninger om muligt kan sættes i værk. 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 pletvise reparationer. Der er også enkelte steder, hvor fugerne er væk, bl.a. ved indgangspartiet i nr. 7. Og der er huller i muren i en facade mod nord. I gavlen nord for nr. 8 er to kældervinduer muret til, men man har undladt at udskifte de rækker med lodrette mursten (stik), som var over vinduerne, med vandrette mursten. Det ser ikke pænt ud. Foreningen må udvise agtpågivenhed, når de anmoder en murer om at reparere murværket. Få den originale mørtel analyseret for indhold af kalk, cement og sandtype og foreskriv, at mureren reparerer med mørtel af nøjagtig samme opskrift. På denne måde sikres, at den nye mørtel kan arbejde sammen med den gamle, og tillige bliver reparationerne samme farve som den originale mørtel.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Liftleje	1	dag	kr. 6.200,00	kr. 6.200,00
Reparation af murværk, diverse småting	1	stk.	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Analyse af eksisterende mørtel for indhold af sand, kalk og cement	1	stk.	kr. 5.000,00	kr. 5.000,00
Vandrette mursten i stedet for lodrette over to tidligere kældervinduer	2	stk.	kr. 6.500,00	kr. 13.000,00
Maling (eller farvet puds) på mure om kældernedgange	4	stk.	kr. 8.000,00	kr. 32.000,00
Sum				**kr. 71.200,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2016

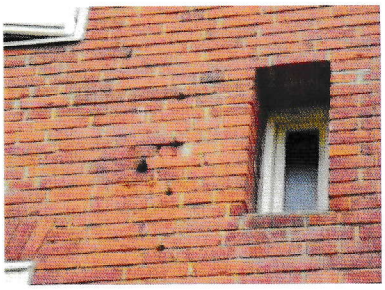
Driftsoplysninger

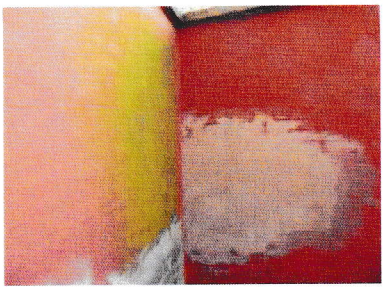
Forventet levetid 40-60 år

SCHØDT

Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2021

Fotoregistrering





SCHØDT

Bygningsdelskort

07 Facade mod gården

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Som for facade mod gaden
Omfang	Som for facade mod gaden
Materialer	
Udførelse	

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2016

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2026

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

08 Brandkamme og skorstene

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Skorstene og brandkamme eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger. Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renselemme, om der er løbesod..
Omfang	Skorstenen hidrører fra bebyggelsen blev opført, hvor der var installeret fyr. I 2012 er imidlertid installeret fjernvarmeforsyning, og skorstenen benyttes ikke mere. Derfor kan man fjerne skorstenen (efter man har sikret sig den ikke anvendes til andre formål), hvilket kan ske snarest belejligt eller i forbindelse med, at der lægges nyt tag.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Fjerne skorsten, isoleret opgave. Skønnet beløb (få tilbud, når aktuelt)	1	stk.	kr. 50.000,00	kr. 50.000,00
Sum				**kr. 50.000,00**

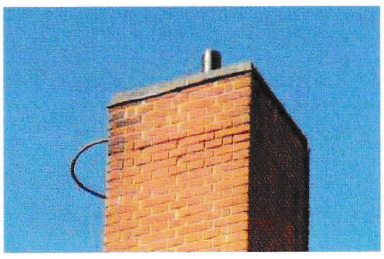
Prioritering

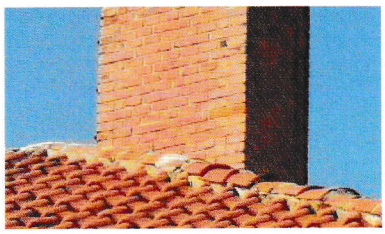
Arbejdet anbefales udført første gang	2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	10 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	0 år
Første vedligehold	2016

Fotoregistrering





SCHØDT

Bygningsdelskort

09 Etageadskillelse

Dato / registrering	13-09-2015
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, som ikke udviser tegn på forhøjet fugtindhold. Visse arealer i etageadskillelsen er isoleret fra kældersiden med et materiale, som nederst har alu-folie. Det gælder bl.a. vaskeriet og i hjørnet mellem nr. 7 og 9. Resten af etagedækket er ifølge energimærket isoleret med indblæst mineraluldsgranulat. Etagedækket mod tagrum er isoleret med løstliggende mineraluldsgranulat, ca. 30 cm. Evt. huller i etageadskillelser skal altid lukkes af brandhensyn, særligt ved gennemførelse af nye installationer.
Materialer	
Udførelse	

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

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	60-100 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2020

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

10 Tagkonstruktion

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

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 fugtophobninger, råd, svamp eller insektangreb. Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås. Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen..
Omfang	Tagkonstruktionen er opbygget som et saddeltag med synlige spær over de øverste lejligheder i bygningerne. Der er ingen loftrum, da spærene er gitterspær. Tagstenene er de oprindelige og der er understrygning af mørtel, dvs. den oprindelige konstruktion. Tagkonstruktion er generelt i oprindelig stand med enkelte hvide saltudtræk og hvide aftegninger efter fugtpåvirkninger. Fugtprocenten i træværket blev målt til 11–13%, hvilket er højt uden at være farligt. Iht. den tilstandsrapport, som foreningen har fået udarbejdet af firmaet Erik K. Jørgensen i 2003, ligger der et særligt notat om taget, som er udarbejdet af samme firma og dateret 11. februar 2003. Ved besigtigelsen var luften i tagrummet ikke så frisk, som man kunne ønske sig med tanke på udtørring af fugtpletter fra evt. utætheder. Når der skal ny belægning på taget anbefales det, at der etableres mere udluftning, bl.a. fordi der ligger et ca. 30 cm tykt lag isoleringsgranulat over de øverste lejligheder. Dette granulat er formentlig lagt ud nogle år efter, at bygningen var ny, og derfor blive tagrummet ikke opvarmet så meget om vinteren nu, som før isoleringen blev lagt ud. Tagbelægningen er så gammel, at den er utæt, og konstruktionen må holdes under jævnligt opsyn for opfugtede områder. Der står mange spande på lofterne til opsamling af dryp fra utætheder. Det anbefales, at tagkonstruktionen inspiceres ofte fremover og gerne ifm. kraftig regn for, at kommende utætheder opdages inden, de giver anledning til for meget fugt i tagkonstruktionen. Særlig træværket under skotrenderne, som erfaringsvis er et sårbart sted, skal efterses hyppigt.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Eftersyn af tagkonstruktion, detaljeret, for fugtskader m.v.	1	stk.	kr. 12.000,00	kr. 12.000,00
Sum				**kr. 12.000,00**

Prioritering

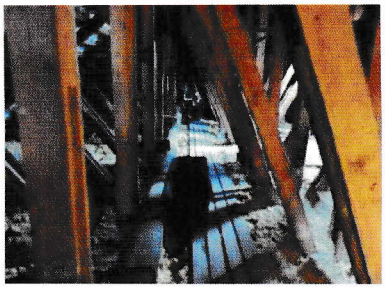
Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	60-100 år
Eftersynsinterval	1 år

Vedligeholdelsesinterval 1 år
Første vedligehold 2016

Fotoregistrering



SCHØDT

Bygningsdelskort

11 Tagrender og nedløb

Dato / registrering	13-09-2015
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 algebegroninger, hvor vandet løber ud. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb.
Omfang	Tagrender og nedløb er på begge sider af bygningen er udført i plast, og nederste del af nedløb er visse steder udført i stål. Emnerne har nogle år på bagen, men foreningen har dog ikke oplyst om utætheder. Restlevetiden af plast og metal er udover planperioden på 10 år, hvorfor der ikke forventes udgifter til vedligehold af render og nedløb i planperioden. Det vil imidlertid være naturligt at skifte render og nedløb, når tagbelægningen skal skiftes indenfor en overskuelig årrække. Vælg da render og nedløb fremstillet af zink, som vil passe bedre til ejendommens stil.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Render og nedløb ift. med nyt tagbelægning	500	m	kr. 1.150,00	kr. 575.000,00
Sum				**kr. 575.000,00**

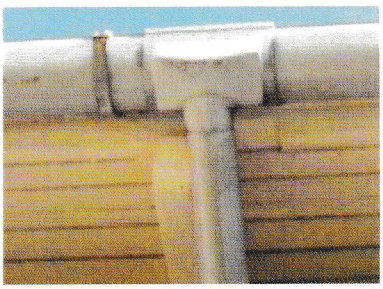
Prioritering

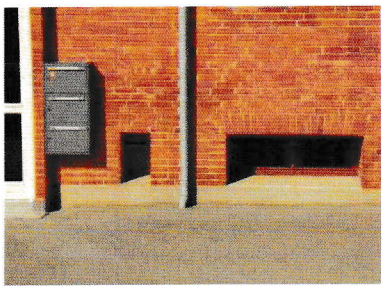
Arbejdet anbefales udført første gang	2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	10-20 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2022

Fotoregistrering





SCHØDT

Bygningsdelskort

12 Yderdøre

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Døre af træ/aluminium skal som udgangspunkt ikke vedligeholde på den udvendige aluminiumoverflade. Det anbefales dog altid at følge producenten vedligeholdelsesanvisninger, jævnligt afvaske overfladerne og justere og smøre gående dele.
Omfang	Yderdøre til hovedtrapper er af nyere dato og i god stand. Dørene er af malet træ, dog er bundglaslisterne af aluminium. Yderdøre til kældre er også nye og i god stand. De er af træ og har en stor rustfri stålplade som beskyttelse for neden. Yderdørene skal males 1 gang i planperioden efter en konkret vurdering - her er valgt 2017, hvor også vinduerne er foreslået sat i stand. (altandøre omtales under vinduer)
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Maling af yderdøre til hovedtrapper og røde kælderdøre	15	stk.	kr. 4.500,00	kr. 67.500,00
Sum				**kr. 67.500,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	2 år
Vedligeholdelsesinterval	6 år
Første vedligehold	2023

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

13 Vinduer

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, 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. Ved ældre vinduer kontrolleres, om glas er fastholdt og at glaslister er intakte. Termoruder skal være tætte og klare. Evt. friskluftventiler efterses for behov for rengøring eller udskiftning af filtre. 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.
Omfang	Vinduerne er trævinduer fra slutningen af 1900-tallet med glaslister i træ, dog er bundglaslisten af aluminium. Det er altså ikke de originale vinduer fra 1944. Nogle af vinduerne, specielt i stueetagen, er rådnet nederst i rammen, og på mange slutter vinduesrammen ikke tæt til karmen. Der er svindrevner i rammer og karme flere steder. Mange af vinduerne i stueetagen trænger således til snedker- og og malermæssig vedligehold. Samtidig er andre vinduer i udmærket stand, bl.a. på nordsiden på de øvre etager. Foreningen kan overveje, om nogle af (eller alle) vinduerne skal skiftes til nye træ-alu vinduer med energiruder, da totaløkonomien på længere sigt muligvis vil være bedre end ved at renovere de gamle. En væsentlig fremtidig udgiftspost, nemlig den regelmæssigt tilbagevendende malerbehandling, falder væk ved træ-alu vinduer. Dertil kommer en energibesparelse og - i hvert fald i teorien - en forbedret komfort pga. mindre kuldenedfald. Derfor anbefales - evt. i samarbejde med byggeteknisk rådgiver - at vurdere flere forskellige muligheder for handling som konsekvens af den ringe stand af mange vinduer i stueetagen. En etapevis løsning kan vise sig fordelagtig, fordi mange andre vinduer som nævnt er i udmærket stand og derfor kan holde mange år endnu, forudsat omhyggelig vedligeholdelse. Men også en totalrenovering og fortsat brug af de skadede vinduer må overvejes. I budgettet er som et muligt fremtidigt scenarie regnet med malerbehandling af alle vinduer 1 gang i planperioden og at 30 vinduer skal renoveres af snedker ved samme lejlighed. Som grundlag for prisoverslag er anvendt oplysning fra foreningen om, at det kostede 175.000 kr. at malerbehandle alle vinduer i stueetagen sidste gang, det blev gjort. Note: En snedker, som blev truffet under besigtigelsen, havde observeret, at gummilisten under bundglaslisten på mange vinduer var for kort. Dette kan forklare, hvorfor vinduesrammen kun rådner i enderne af det vandrette stykke træ. Hvis gummilisten ikke forlænges ifm. en renovering af vinduet, vil skaden opstå igen. Fugerne er i rimelig stand og må efterses igen ifm. evt. malerbehandling. Husk, at ved det scenarie, som omhandler total udskiftning af alle vinduer, sparer man den udskiftning af fuger, som må finde sted senest om 10-15 år.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malerbehandling alle vinduer	3	pris pr. etage	kr. 175.000,00	kr. 525.000,00

Stillads for malerbehandling, op- og nedtagning plus leje i 3 uger	2600	kvm	kr. 125,00	kr. 325.000,00
Snedkerrenovering 30 vinduer	30	stk.	kr. 3.500,00	kr. 105.000,00
Sum				**kr. 955.000,00**

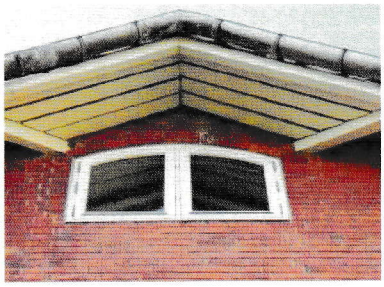
Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	10-30 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	7 år
Første vedligehold	2024

Fotoregistrering



SCHØDT

Bygningsdelskort

14 Hovedtrappe

Dato / registrering	13-09-2015
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 genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder. Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trappe eftergås for løse forkanter, nedslidte trin og huller i belægning. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Linoleumsbelægning holdes smidig ved f.eks. at anvende rengøringsmiddel, der også indeholder plejemiddel. 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	Trappeopgangene er malermæssig istandsat inden for de senere år og er i nydelig stand. Indgangsparti og trin mod kælder er belagt med terrazzo, som er i fin stand. Der er enkelte revner, som ikke har konstruktiv betydning. Der er nedfræsninger for gulvmåtte ved yderdør. Øvrige trin og reposer er belagt med linoleum, der er i fin stand. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister, vinduesplader m.m. er i god stand. Døre til lejligheder er brandsikrede og også malermæssigt vel vedligeholdt.
Materialer	
Udførelse	Der er afsat økonomi til malerbehandling af de 8 opgange der mangler. 8xkr. 45000,-

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Malerbehandling af opgange	8	opg.	kr. 45.000,00	kr. 360.000,00
Sum				**kr. 360.000,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2018

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	7 år
Første vedligehold	2025

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

17 Tagbelægning

Dato / registrering 13-09-2015
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Tagdækningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig. Inddækninger og belægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger. Render og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade. Tagsten med understrygning: Hvis det er muligt, eftergås tagbelægningen indvendigt for mangelfuld understrygning og tærede eller helt manglende bindere.
Omfang	Tagkonstruktionen er udført som saddeltagskonstruktion med belægning af røde teglsten, som er de originale fra ejendommen blev opført i 1947. Dvs. at belægningen er snart 70 år gammel, hvilket er en høj alder for et tegltag. Belægningen er generelt præget af tidens tand og udskiftning må forventes indenfor en overskuelig årrække. Overfladen på tagstenene er lidt slidt mange steder, uden dog at være "færdig". Tagstenene ligger en smule ujævnt og understrygningen er ikke tæt. Der står mange spande på loftets gangarealer, og det er sandsynligt, at der også er utætheder over arealer med isoleringsgranulat - disse utætheder er der imidlertid ikke spande under. Der er ikke på besigtigelsen fundet direkte huller, og det er oplyst, at foreningen forsøger at udskyde køb af ny tagbelægning i godt 10 år, indtil et lån løber ud. Ved omhyggelig og hyppig observation for utætheder og løbende understrygning i den mellemliggende periode er det realistisk scenarie. Gamle tagvinduer er angrebet af rust og lukker ikke helt tæt til, mens nye vinduer er af plast og ok. For at illustrere princippet er udskiftning af tagbelægning sat i budgettet for 2017, altså indenfor planperioden, fordi året er et muligt tidspunkt for malerbehandling af - eller anden form for arbejde på - vinduerne (udskiftning, f.eks.). Dvs., at man kan benytte samme stillads til begge projekter, hvilket er god økonomi. Det er i budgettet dog forudsat en så lang periode, at stilladset kun i et vist omfang bruges samtidigt af alle fag (maler til vinduer, tømrer til undertag, murer til tegl, blikkenslager til render og nedløb).
Materialer	
Udførelse	Driftoplysninger er oplyst for det eksisterende tag.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Ny tagbelægning af uglaserede teglsten og fast undertag	2650	kvm	kr. 2.500,00	kr. 6.625.000,00
Leje af stillads, som er oppe for maling af vinduer, i ekstra 21 dage	2600	kvm	kr. 50,00	kr. 130.000,00
Ad hoc arbejde, som opdages, når belægningen tages af	1	stk.	kr. 50.000,00	kr. 50.000,00
Stilladsoverdækning, op og ned	1315	kvm	kr. 300,00	kr. 394.500,00
Leje af stilladsoverdækning i 21 dage	1315	kvm	kr. 105,00	kr. 138.075,00
Sum				**kr. 7.337.575,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang 2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	5-15 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	1 år
Første vedligehold	2018

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

18 Afløb

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning. Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæringer. Mindre rustudslag udvendigt repareres for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapset kloakledning. Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte. For at sikre kommende bestyrelsesmedlemmer et overblik over, hvor gamle faldstammerne er rundt omkring i de to bygninger, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år plus de kommende udskiftninger. Alt med årstal og priser i muligt omfang. Skemaet må opdateres løbende for at have værdi.
Omfang	Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder. Alle faldstammer er fornyet i 2010 og derfor i meget god stand. I kælderen er de gamle faldstammer kun udskiftet, hvor der er behov herfor. Det anbefales, at der udføres tv-inspektion af kloaker af anerkendt tv-inspektør. Reparationer af evt. fejl, som findes ved inspektionen, er ikke medtaget i budgettet.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
TV inspektion af kloaker	1	stk.	kr. 25.000,00	kr. 25.000,00
Hensættelse til ad hoc reparationer af faldstammer	1	stk.	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00
Sum				**kr. 28.000,00**

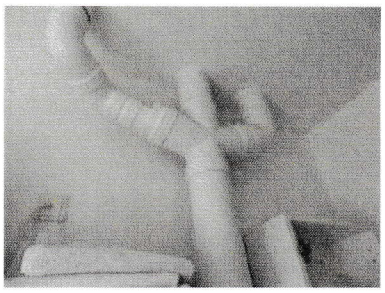
Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2016

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	3 år
Første vedligehold	2019

Fotoregistrering



SCHØDT

Bygningsdelskort

19 Vandinstallation

Dato / registrering 13-09-2015
Lokaliseringskode
Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Vandinstallationer eftergås for tæringer. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber mv.) 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 koldtvandsrør - for, at der ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.
Omfang	Vandinstallationen er besigtiget i to lejligheder og i kælderen. Begge installationer (koldt og varmt vand) er i god stand, men rørene er af forskellig alder, idet foreningen er i færd med at skifte stigestrengene i hele ejendommen i disse år. Installationerne holdes under observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede (med kalk) rør. For at fremtidige bestyrelser kan vurdere, hvornår stigestrenge skal skiftes, anbefales foreningen at opstille et skema over præcis de strækninger af forsyningsstrengene, som er udskiftet indenfor den sidste halve snes år. I skemaet indføres tillige de løbende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang. I budgettet er efter aftale indlagt udskiftning af 3 sæt (koldt og varmt vand) stigestrenge i årene 2016 og 2017 og de sidste to sæt stigestrenge i 2018. Prisen er foreningens erfaringspris.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Udskiftning af stigestrenge i 3 opgange i 2016	3	stk.	kr. 45.000,00	kr. 135.000,00
Udskiftning af stigestrenge i 3 opgange i 2017	3	stk.	kr. 45.000,00	kr. 135.000,00
Udskiftning af stigestrenge i 2 opgange i 2018	2	stk.	kr. 45.000,00	kr. 90.000,00
Sum				**kr. 360.000,00**

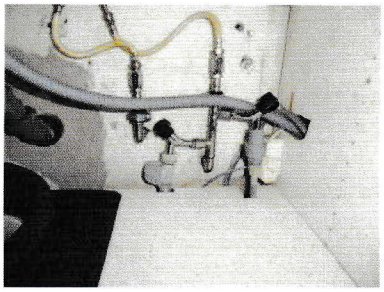
Prioritering

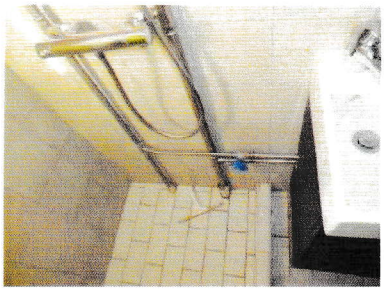
Arbejdet anbefales udført første gang	2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	20-40 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	3 år
Første vedligehold	2020

Fotoregistrering





SCHØDT

Bygningsdelskort

20 Varmeanlæg

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæringer og utætheder. Termostater gennemgås for, om 'stiften' har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer. Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunktrum. Det kan dog være en fordel at varme lidt i en fugtbelastet kælder aht. risikoen for skimmelvækst på organiske materialer i pulterrum mv.
Omfang	I ejendommens kælder, blok 1, er et fjernvarmeanlæg, som har erstattet det tidligere oliefyr i 2012. Anlægget er altså ganske nyt og tilses af én af ejendommens beboere. Helt oprindeligt har der været koksfyr. Varmen til opvarmning cirkuleres i de to bygninger i et etstrengsanlæg, idet der er en pumpe i blok 2 til cirkulation af det varme vand dér. Der er også en pumpe til cirkulation af det varme brugsvand. Det blev oplyst, at anlæggene (centralvarme samt brugsvand) fungerer tilfredsstillende. Imidlertid er der ikke serviceaftaler for regelmæssig rensning af vekslere og beholdere. Det anbefales at studere manualerne for disse komponenter, idet manglende service kan betyde vanskeligheder med driften og et evt. senere havari, vil ikke være erstatningsberettiget. Termometre i varmecentralen kalibreres årligt mod et præcisionstermometer således, at driftspersonalet kan stole på dem. Der må forventes almindelig vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere efter behov. Det anbefales at installere et spædevandsanlæg på varmeanlægget. Hermed kan foreningen efter aftale hente vand fra fjernvarmeværkets rørsystem til eget anlæg, gratis. Fjernvarmeværkets vand er fattigt på ilt og kalken i vandet er ionbyttet. Ved at spæde eget anlæg med værkets vand opnår foreningen, at eget anlæg ikke fortsat ruster indvendigt, hvilket i praksis bl.a. betyder, at de gamle radiatorer ikke mere bliver utætte og skal skiftes ud. Desuden vil radiatorventilerne ikke i samme omfang som før sætte sig fast.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Spædevandsanlæg	1	stk.	kr. 15.000,00	kr. 15.000,00
Sum				**kr. 15.000,00**

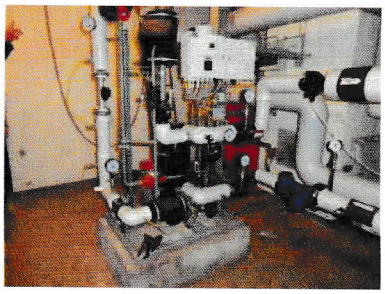
Prioritering

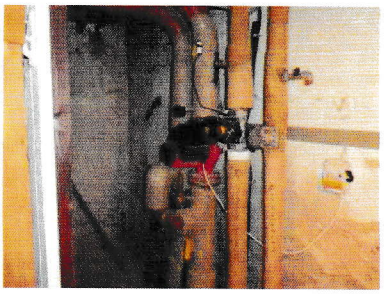
Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2025

Fotoregistrering





SCHØDT

Bygningsdelskort

21 El-installationer

Dato / registrering	13-09-2015
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). Foreningen råder over et fælles vaskeri, som rummer 2 semi professionelle vaskemaskiner og 2 tørretumblere. Tumblerne har el-varmelegemer.
Omfang	El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis, men der er ikke registreret eller oplyst om fejl. 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. Mange af de originale installationer er fortsat i drift, og da der er tale om stofledninger, vil de på et tidspunkt være tjenlige til udskiftning. Det må foreningen altså planlægge efter i sine langtidbudgetter. Telefonanlæg ved hoveddøre fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Men foreningen må forudse, at anlægget om en årrække kan blive vanskeligt at vedligeholde pga. mangel på reservedele. Foreningen må planlægge efter, at vaskerimaskinerne vil være udtjent om nogle år. Hvis prisen for en vask og tørring (dyrt i el-forbrug!) sættes til det kost-ægte beløb, inkl. afskrivning på maskinerne, vil nye maskiner ikke blive en udgift for foreningen. Udgiften til nye maskiner er derfor ikke indregnet i budgettet i denne rapport. Der benyttes energibesparende lyskilder overalt på fællesarealer og det anbefales at installere lamper, der tænder og slukker selv i det omfang, det ikke allerede er sket.
Materialer	
Udførelse	

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	kr. 10.000,00	kr. 10.000,00
Sum				**kr. 10.000,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2015

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2026

Fotoregistrering

SCHØDT

Bygningsdelskort

22 Ventilation

Dato / registrering	14-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	Ventilation i lejligheder er besigtiget stikprøvevis. Ventilation er udført som naturligt aftræk i køkken. På badeværelser er - hvilket er usædvanligt - ikke en aftrækskanal. Man må altså åbne et vindue for at lufte ud. Det ser ikke ud til, at kanalerne i køkkenerne er renset for nylig - måske aldrig. At få renset kanalerne vil øge ventilationen i ejendommen en anelse og gener fra nedfaldende snavs vil blive mindre.
Omfang	Ventilation fra ejendommens køkkener er udført som naturligt aftræk med kanaler fra alle lejligheder. I tagrum er ført udluftning til begge sider således, at der er træk uanset vindretningen. Aftrækkene er nogle steder suppleret med emhætter. Det kan anbefales at undersøge - evt. vha. rådgiver - , om det er realistisk indenfor en acceptabel økonomi at etablere ventilationskanaler i badeværelserne. Det kunne gøres samtidigt med det nye tag.
Materialer	
Udførelse	I budgettet er der ikke indregnet ny ventilation fra badeværelser fx ifm. nyt tag.

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Rensning af ventilationskanaler, let at udføre ifm. med nyt tag	22	stk.	kr. 2.500,00	kr. 55.000,00
Sum				**kr. 55.000,00**

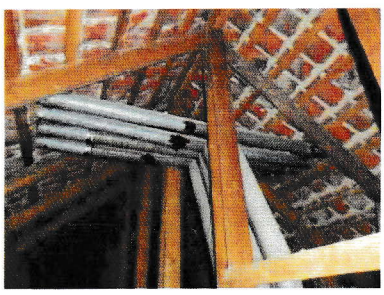
Prioritering

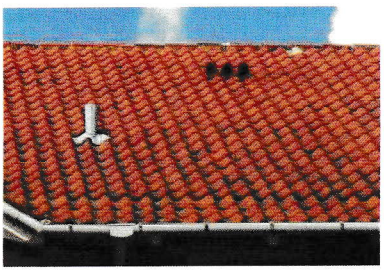
Arbejdet anbefales udført første gang	2017

Driftsoplysninger

Forventet levetid	40-60 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	2027

Fotoregistrering





SCHØDT

Bygningsdelskort

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Dato / registrering	13-09-2015
Lokaliseringskode	
Kræver arbejdet stillads	Nej

Emne	Beskrivelse
Vedligehold	
Omfang	Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som bør anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af Jeres ejendom. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år. Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere driftsplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder. Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i bygningsmæssig og økonomisk forstand. I www.MINEJENDOM.dk kan planen løbende opdateres, så den giver et retvisende billede af bygningsdelenes aktuelle tilstand og økonomien i drift- og vedligeholdelsesbudgettet.
Materialer	
Udførelse	For opdatering af vedligeholdelsesplanen, kan SCHØDT A/S kontaktes på telefon 3393 1550 eller e-mail info@schodt.dk

Arbejde	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt
Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk.	kr. 25.000,00	kr. 25.000,00
Sum				**kr. 25.000,00**

Prioritering

Arbejdet anbefales udført første gang	2020

Driftsoplysninger

Forventet levetid	5 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2025

Fotoregistrering

Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Første vedligehold
01 Belægning på gadesiden	Middel	2020
02 Belægning på gårdsiden	Meget god	2020
03 Sokkel mod gaden og gården	Middel	2020
04 Kælder og fundamenter	Middel	2016
05 Terrændæk	Middel	2021
06 Facade mod gaden	Middel	2021
07 Facade mod gården	Middel	2026
08 Brandkamme og skorstene	Middel	2016
09 Etageadskillelse	Meget god	2020
10 Tagkonstruktion	Middel	2016
11 Tagrender og nedløb	Middel	2022
12 Yderdøre	Middel	2023
13 Vinduer	Kritisk	2024
14 Hovedtrappe	Meget god	2025
17 Tagbelægning	Kritisk	2018
18 Afløb	Meget god	2019
19 Vandinstallation	Middel	2020
20 Varmeanlæg	Meget god	2025
21 El-installationer	Middel	2026
22 Ventilation	Middel	2027

50 Opdatering af vedligeholdelsesplan		Meget god	2025

Forslag til byggebudget

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

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

Byggebudget for ombygning af A/B Lindeparken

06	V	Facade mod gaden	kr. 71.200,00
08	V	Brandkamme og skorstene	kr. 50.000,00
10	V	Tagkonstruktion	kr. 12.000,00
11	V	Tagrender og nedløb	kr. 575.000,00
13	V	Vinduer	kr. 955.000,00
17	V	Tagbelægning	kr. 7.337.575,00
Byggesum i alt			**kr. 9.000.775,00**
		Byggepladsetablering	kr. 270.000,00
		Svamperapport	kr. 25.000,00
		Uforusete udgifter (eks. råd og svampeskader)	kr. 1.000.000,00
		Rådgivningshonorar	kr. 1.250.000,00
		Ingeniørhonorar	kr. 250.000,00
		Gebyr for byggetilladelse	kr. 10.000,00
		All-risk forsikring i byggeperioden	kr. 200.000,00
I alt			kr. 12.005.775,00
Moms 25%			kr. 3.001.443,75
I alt inkl. moms			**kr. 15.007.218,75**

Udskydes

01	V	Belægning på gadesiden	kr. 11.000,00
02	V	Belægning på gårdsiden	kr. 0,00
03	V	Sokkel mod gaden og gården	kr. 5.000,00
04	D	Kælder og fundamenter	kr. 20.000,00
05	V	Terrændæk	kr. 40.000,00
07	V	Facade mod gården	kr. 0,00
09	V	Etageadskillelse	kr. 0,00
12	V	Yderdøre	kr. 67.500,00
14	V	Hovedtrappe	kr. 360.000,00
18	D	Afløb	kr. 28.000,00
19	D	Vandinstallation	kr. 360.000,00
20	D	Varmeanlæg	kr. 15.000,00

21	D	El-installationer	kr. 10.000,00
22	D	Ventilation	kr. 55.000,00
50	V	Opdatering af vedligeholdelsesplan	kr. 25.000,00

SCHØDT

10 års vedligeholdelsesplan

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

	Udgifter fordelt pr. år										Sum
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Vedligeholdelse											
01 Belægning på gadesiden	11	0	0	0	0	5	0	0	0	0	16
02 Belægning på gårdsiden	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5
03 Sokkel mod gaden og gården	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	10
05 Terrændæk	0	40	0	0	0	0	40	0	0	0	80
06 Facade mod gaden	0	71	0	0	0	0	10	0	0	0	81
07 Facade mod gården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08 Brandkamme og skorstene	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50
09 Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Tagkonstruktion	12	5	5	5	5	5	5	5	5	5	57
11 Tagrender og nedløb	0	0	575	0	0	0	0	5	0	0	580
12 Yderdøre	0	0	68	0	0	0	0	0	38	0	105
13 Vinduer	0	0	955	0	0	0	0	0	0	950	1.905
14 Hovedtrappe	0	0	0	360	0	0	0	0	0	0	360
17 Tagbelægning	0	0	7.338	10	10	10	10	10	10	10	7.408
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25
Vedligeholdelse i alt/år	**28**	**116**	**8.990**	**375**	**15**	**55**	**65**	**20**	**52**	**965**	**10.682**
Driftrutiner											
04 Kælder og fundamenter	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	200
18 Afløb	0	28	0	0	3	0	0	3	0	0	34
19 Vandinstallation	0	0	360	0	0	5	0	0	5	0	370
20 Varmeanlæg	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
21 El-installationer	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
22 Ventilation	0	0	55	0	0	0	0	0	0	0	55
Driftsrutiner i alt/år	**45**	**48**	**435**	**20**	**23**	**25**	**20**	**23**	**25**	**20**	**684**
Samlet sum excl. moms	**73**	**164**	**9.425**	**395**	**38**	**80**	**85**	**43**	**78**	**985**	
Omkostninger / år incl. moms	**91**	**205**	**11.781**	**494**	**48**	**100**	**106**	**54**	**97**	**1.231**	
Omkostninger pr. m2 / år incl moms oplyst i kr.	**23**	**52**	**2.986**	**125**	**12**	**25**	**27**	**14**	**25**	**312**	

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	
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	
12 Yderdøre	
13 Vinduer	
14 Hovedtrappe	
17 Tagbelægning	
18 Afløb	
19 Vandinstallation	
20 Varmeanlæg	✓
21 El-installationer	✓
22 Ventilation	
50 Opdatering af vedligeholdelsesplan	

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 vedligeholdt ejendom et indtryk af plads til forbedring. Samtidig kan manglende vedligehold føre til risiko for personskader ved nedfaldne gesimsbånd, puds og lignende.
Når man træder ind i ejendommen, er opgangene det første, man møder. Opgangene efterlader derfor altid sammenholdt med det udvendige billede et helhedsindtryk om ejendommens tilstand. Opgangene er samtidig meget udsatte for slid, da alle beboere anvender dem, og flytninger kan efterlade synlige spor på vægge og gulve. Istandsatte opgange fremmer samtidig salg af boliger i ejendommen.

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

- Taganalyse karreejendom, Privatbo
- Renovering af facade og vinduer, AB Nansensgade 69 m.fl.
- Renovering af facade og tag, AB Øster Søgade 104+104A
- Renovering af facade og vinduer, Lykkesholms Allé 4B
- Brandanalyse etageejendom, Boligselskabet 3B
- Etablering af tagboliger på eksisterende ejendom, AB Enghave Plads 6
- Renovering af trappeopgan m.v., AB Karlsbo
- Renovering af betonskader og facader, EF Blågårdsgade 26
- Renovering af karnapper, EF Valborg Allé 5-9
- Renovering af klimaskærm, tag, facade, fundament, AB Mysundegade 11-13
- Renovering af klimaskærm, tag, facade, fundament, AB Sundborg
- Renovering af cafe i "den hvide kødby", Jeppe Hein
- Renovering af Lungholm Gods, Arkitekt Merete Lind Mikkelsen
- Renovering af længebygninger Hørbygaard Gods, Arkitekt Merete Lind Mikkelsen
- Renovering af gulve i 30 boliger, Andelsboligforening, Glostrup
- Renovering af kælder, AB Sundevedsgade 31-33
- Byfornyelse af boligejendomme med 10 lejligheder, Thora arkitekter A/S
- Byfornyelse af boligejendomme med 11 lejligheder, Thora arkitekter A/S

Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

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

Generelt

Generelt er det hensigtsmæssigt løbende at efterse ejendommen. Det kan f.eks. ske ved ansættelse af en vicevært eller lignende. Men med jævne mellemrum må det anbefales at lade en byggesagkyndig gennemgå ejendommen og fremkomme med forslag til vedligeholdelse eller reparation i form af en vedligeholdelsesplan. Har man allerede en vedligeholdelsesplan, anbefales det, at den opdateres efter større renoveringsarbejder og minimum med 5 års interval.

Skorstene

Skorstene benyttes oprindeligt til aftræk for varmeinstallation og brændeovne. Gennem tiderne er det blevet normalt, at skorstene nedlægges og anvendes til f.eks. føringsveje for antenne/tlf. eller som ventilationskanaler. Det er derfor vigtigt at afklare, hvilken anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.

Gulve i badeværelser

Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger i ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres både omkring risten og i kanterne under selve risten.
Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlås og rist genmonteres.

Toiletter

For at faldstammeanlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg.
Der må aldrig skylles babybleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge.

Vandhaner

På vandhaner sidder der for enden typisk et filter (perlator), som skal renses for kalksten og opsamlede partikler ca. 1 gang pr. måned, alt efter vandets hårdhed og forbrug. Nye vandhaner kan have keramiske skiver uden gummipakninger. Det er derfor ikke nødvendigt på denne type at skifte pakninger.
Filteret kan skrues af med hånden. Kan dette ikke lade sig gøre, må der anvendes værktøj med et stykke stof som mellemlæg.
Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden.

Ventilation

I ældre ejendomme kan ventilationen til hver bolig være etableret ved selvstændige lodrette rørføringer, som har aftræk til det fri. I forbindelse med moderniseringer er ventilationsanlægget ofte koblet på en central ventilationsmotor på spidsloft. Ved denne løsning er anlægget indreguleret, og der er kun behov for yderligere justeringer, når fagfolk foretager eftersyn af anlægget.

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

Udluftning

Udluftning af boligen er vigtig. Har man i vinduer og døre friskluftsventiler, bør disse være åbne året rundt - alternativt kun i de varme måneder, bør kortvarig effektfuld udluftning foregå.
Det er en god idé året rundt at udlufte boligen med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad).

Det videre forløb

Vi har nedenfor beskrevet forløbet og rådgivning 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, muligheder og forudsætninger – projektmæssigt såvel som økonomisk. SCHØDT kan samtidig tilbyde Teknisk Rådgivning og Bistand ved totalrådgivning (arkitekt og ingeniørrådgivning samlet) i forbindelse med renovering af ejendommen med udgangspunkt i et honorar, der er beregnet som en procentsats af byggeudgiften. Skulle der opstå spørgsmål til planen, er I naturligvis velkommen til at kontakte os på telefon 3393 1550.

Rådgivning

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

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

Økonomi

Såfremt SCHØDT A/S vælges som jeres totalrådgiver, tilbyder vi rådgivning efter procentsats af den endelige byggesum. Typisk vil procentsatsen udgøre mellem 12-16,50% af anlægsudgifterne, alt efter hvor stor ydelse sagen indeholder samt kompleksitet, udbudsform m.v.
Honoraret justeres efter den endelige entreprisesum inkl. uforudsete byggeudgifter og er kun gældende ved samlede entreprisesummer over kr. 2.000.000,- excl. moms. Under kr. 2.000.000,- i entreprisesum aftales honoraret efter nærmere aftale, typisk efter timeafregning.
Normalt hensætter vi 10% af den samlede anlægsudgift til uforudsete udgifter i byggebudgettet, dog uden udgifter til eventuel råd- og svampeskader. Svampeskader kan, hvis forsikringen indeholder denne dækning, udføres under bygningsforsikringen.

Forsikring

SCHØDT A/S er omfattet af TRYGs Forsikring A/S's professionelle ansvarsforsikring. Det maksimale ansvar, som firmaet kan pålægges i forbindelse med løsning af ovenstående opgave, er begrænset til 5 gange rådgiverhonoraret ekskl. moms, dog aldrig mere end den samlede forsikringsdækning for ansvarsforsikringen svarende til 5 mio. kr.

Betaling

Honorar faktureres á conto ultimo hver måned med 8 dages betalingsbetingelser. Á conto afregninger udregnes efter forbrugte rådgivertimer, dog forfalder forbrugt honorar til betaling senest inden indsendelse af anmodning om byggetilladelse eller lignende delafleveringer.
Overskrides betalingsfristen, betaler klienten renter svarende til diskontoen + 3%

Generelle betingelser for vedligeholdelsesplan

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udført af SCHØDT 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 ikke i planen.
En vedligeholdelsesplan omfatter elle 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 nødvendlg de næste 10 år for at undgå skader.
For nærmere beskrivelse af, hvad en vedligeholdelsesplan omfatter, henvises til eksempel på www.vedligeholdelsesplan.com.
En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar ved vedligeholdelsesplan

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

Aftalegrundlaget er Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand, ABR 89. Rådgiveren er omfattet af 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 svarende til 5 mio. kr.

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

Rådgiverens overslag på priser på vedligeholdelsesplanen er baseret på et skøn og er således alene vejledende. Rådgiveren kan ikke drages til ansvar 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.