



10 ÅRS VEDLIGEHOLDELSPLAN

Gildhøjparken 1-33

2605 Brøndby

Juni 2018
Sagsnr.: 180061

trio
ARKITEKTER

Trio Arkitekter ApS

Sankt Knuds Vej 36, st.
1903 Frederiksberg

Tlf. 33 15 15 20
www.trioarkitekter.dk

HVAD ER EN VEDLIGEHOLDELSPLAN?

Denne vedligeholdelsesplan giver jer et overblik over, hvilke vedligeholdelsesarbejder I kan forvente på jeres ejendom i løbet af de kommende 10 år. Planen er et udtryk for vores vurdering af ejendommens tilstand set med "bygningens øjne". Det vil sige, at der er fokus på, hvad selve bygningen har brug for, for komme til at stå i god stand. Planen indeholder desuden en opsummering, som giver et hurtigt overblik over de vigtigste - mere "akutte" - vedligeholdelsesarbejder, som bør udføres snarest.

Sidst i rapporten har vi beskrevet forslag til udvikling af jeres ejendom, som ligger ud over selve vedligeholdelsen. Det er idéer til nye tiltag, som eventuelt kan forøge brugsværdien og den økonomiske værdi af jeres ejendom, og som vi mener, I med fordel kan overveje.

Hvis jeres ejendom har et gældende energimærke, har vi desuden oplistet forslag til energimæssige forbedringer, som er nævnt i energimærket, men som ikke er udført på ejendommen.

Vedlagt vedligeholdelsesplanen er et 10-årigt budget med vejledende overslagspriser for de foreslåede vedligeholdelsesarbejder. Se selve budgetarket for en beskrivelse af, hvad der er indeholdt i priserne.

Vi håber, at I med denne vedligeholdelsesplan får et godt indblik i jeres ejendoms stand og dens potentialer for udvikling.

God læselyst!

Med venlig hilsen



Jytte Kleist Pedersen

Bygningskonstruktør

STAMDATA FOR EJENDOMMEN

ADRESSE

Gildhøjparken 1-33
2605 Brøndby

MATRIKLER OG EJERLAV

30cc Brøndbyvester By, Brøndbyvester
30ca Brøndbyvester By, Brøndbyvester

OPFØRELSESÅR

2006

ANTAL LEJLIGHEDER / ENFAMILIEHUSE

38 lejligheder (2 etager) / 7 enfamilieboliger (1 etage)

BEVARINGSVÆRDI

Ikke registreret / Ingen fredningsstatus

Registrerede bevaringsværdier kan ses på www.kulturarv.dk/fbb.

AREALER IFØLGE BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Samlede arealer for bygning 1-3 (husnr. 1-19):

Bebygget areal	1949 m ²
Bygningsareal	3.898 m ²
Samlet boligareal	3.898 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²

Samlede arealer for bygning 4-10 (husnr. 21-33):

Bebygget areal	698 m ²
Bygningsareal	698 m ²
Samlet boligareal	698 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²

Detaljeret arealopgørelse kan ses på www.ois.dk.

Bemærk at bygnings- og boligejere har ansvar for at oplysninger i BBR er korrekte.

INDHOLD

Rapportens opbygning	4
Grundlag	5
Det videre arbejde.....	5
Opsummering	6
Tilstandsvurdering.....	7
01. Tag	7
02. Kælder og fundering.....	11
03. Facader	12
04. Vinduer	15
05. Udvendige døre	17
06. Trapper	19
07. Porte og gennemgange.....	21
08. Etageadskillelser	22
09. Toilet og bad.....	23
10. Køkken.....	24
11. Varmeanlæg	25
12. Afløb	26
13. Kloak	27
14. Vandinstallation	28
15. Gasinstallation	29
16. Ventilation	30
17. El og Svagstrøm	31
18. Øvrige ombygningsarbejder	34
19. Private friarealer	36
Ejendomsudvikling	38
Værdiskabende renovering med Trio Arkitekter.....	39

RAPPORTENS OPBYGNING

Denne vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i vores besigtigelse af jeres ejendom. Formålet med planen er give jer et overblik over kommende vedligeholdelsesarbejder - lige fra de ukomplicerede, forebyggende vedligeholdelsesopgaver (f.eks. malerbehandling af vinduer) til eventuelle kritiske skader (f.eks. utætheder i taget), som der bør tages hånd om snarest. Planen dækker de kommende 10 år.

Selve tilstandsvurderingen er struktureret i en række hovedafsnit, "01. Tag", "02. Kælder & fundering", "03. Facader" osv., hvor ejendommens bygningsdele gennemgås systematisk. Hver bygningsdel er givet en karakter alt efter hvordan den fremstår. Karakterskalaen indeholder fire alvorlighedsgrader for observerede skader (karaktererne A-D), samt tre supplerende karakterer. I tilfælde hvor en bygningsdel fremstår i varierende stand er karakteren for den værste skade angivet.

Planen indeholder også bemærkninger vedrørende bygningsdele, som ikke kunne vurderes, eller som bør undersøges nærmere, f.eks. fordi det ikke var muligt at bestemme omfanget eller alvoren af en skade under besigtigelsen. Karakteren "bør undersøges nærmere" kan desuden være kombineret med karaktererne A-D ved bygningsdele som har synlige skader, men hvor der samtidig er forhold, som ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Bemærk desuden, at der ikke er angivet forslag til udbedring af kosmetiske skader (A), idet rapporten fokuserer på skader, som kan få betydning for bygningens funktion.

KARAKTERSKALA

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

Angiver at bygningsdelen ikke har nogen skader – end ikke kosmetiske.

✓ **A B C D ! ?**

Kosmetisk skade

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke indtrykket af bygningen.

✓ **A B C D ! ?**

Mindre alvorlig skade

Beskriver skader eller forhold, som i øjeblikket ikke har nogen væsentlig indflydelse på bygningsdelens funktion, men som inden for overskuelig tid kan udvikle sig til alvorlige skader.

✓ **A B C D ! ?**

Alvorlig skade

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

✓ **A B C D ! ?**

Kritisk skade

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

✓ **A B C D ! ?**

Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig eller kritisk skade. Derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

✓ **A B C D ! ?**

Ikke vurderet

Angiver at bygningsdelen ikke er vurderet, f.eks. fordi der ikke var adgang til den under besigtigelsen eller fordi vedligeholdelsen ikke varetages af rapportens modtagere (men f.eks. de enkelte beboere i en forening i stedet).

GRUNDLAG

Som grundlag for udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen har følgende været til rådighed:

- BBR-oplysninger
- Ejendommens energimærke
- Adgang til ejendommen og enkelte lejligheder
- Dialog og gennemgang med repræsentanter fra foreningens bestyrelse

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens klimaskærm eller bygningsdele for at afdække eventuelle skjulte bygningskader.

DET VIDERE ARBEJDE

Når I modtager vedligeholdelsesplanen med tilhørende budget, skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

Trio Arkitekter har stor ekspertise inden for renovering, vedligeholdelse og servicering af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres.

Vores ydelser kan bestå af:

- Udarbejdelse og udsendelse af udbudsmateriale samt indhentning af tilbud fra håndværkere.
- Forhandling med håndværkere for større byggesager.
- Tilsyn med håndværkere under udførelsen af arbejdet.
- Igangsætning af vedligeholdelsesplaner.
- Budgetstyring og aflevering af arbejdet.
- 1-års garantigennemgang af arbejdet.

Trio Arkitekter tilbyder hvert andet år at gennemgå ejendommen og revidere nærværende vedligeholdelsesplan for at sikre, at den er opdateret i forhold til udførte vedligeholdelsesarbejder samt nyopståede skader.

Kontakt os endelig for at høre mere.

OPSUMMERING

SKADER DER BØR UDBEDRES SNAREST

Følgende opsummering oplister bygningsdele, som enten vurderes at have alvorlige eller kritiske skader, eller som bør undersøges nærmere. Der bør tages hånd om disse bygningsdele inden for kort tid, dvs. inden for det kommende år - men jo før, jo bedre.

For bygningsdele med alvorlige skader (C), er der risiko for, at bygningsdelens funktion svigter. For bygningsdele med kritiske skader (D), er der tillige risiko for, at bygningsdelens svigt medfører skade på andre bygningsdele. Bygningsdele som er angivet til nærmere undersøgelse (!) *kan* ligeledes have alvorlige eller kritiske skader, hvorfor undersøgelsen bør udføres snarest. Bygningsdele, som ikke kunne vurderes ved besigtigelsen (?) er også medtaget i opsummeringen, da det kan være en god idé at få besigtiget og tilstandsvurderet disse - f.eks. ved en kommende revidering af denne vedligeholdelsesrapport.

BYGNINGSDEL	TILSTAND							FORESLÅET TILTAG
	✓	A	B	C	D	!	?	
01.02 Tagudhæng	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Forebyggende vedligeholdelse
01.04 Tagrender og -nedløb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gennemgang
03.01 Sokler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mindre alvorlig skade
04.02 Fuger omkring vinduer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mindre alvorlig skade

Yderligere detaljer om ovenstående punkter og tilstandsvurdering af ejendommens øvrige bygningsdele fremgår af de følgende kapitler.



BESKRIVELSE

Tagkonstruktionen på hele boligbyggeriet er udført med ensidig hældning og belagt med tagpap. Der er tagudhæng med synlige spær og udhængsbrædder.

GENERELLE ANBEFALINGER

Taget er blandt de vigtigste bygningsdele at holde i god stand på enhver bygning, da skader på dette hurtigt kan medføre store følgeskader på andre dele af bygningen. Vi anbefaler, at tagbelægning og taggennemføringer eftergås visuelt for skader hvert år og synligt træværk i tagudhæng overfladebehandles. Tagrender bør renses hvert år og samtidig efterses for utætheder.



01.01

TAGBELÆGNING

Materialer

Tagbelægningen er udført i sort tagpap med listedækning.

Registreringer

Tagpap er lagt på i forbindelse med opførelsen af byggeriet i 2006. Generelt ligger det pænt og uden synlige tegn på skader. Det oplyses, at tagpap er gennemgået ifbm. 5 års eftersyn i 2011 på alle bygninger. Enkelte steder er der registreret algebelægning.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Kosmetisk skade



Tiltag

Alger på taget er som regel kun et problem af kosmetisk karakter og ofte tager taget ikke skade af algebelægning. Men det tilrådes løbende at fjerne belægningen på tagpap. (Ikke prissat).

Hvornår?

-



01.02

TAGUDHÆNG

Materialer

Boligbyggeriet har 4-sidigt tagudhæng med synlige spær og udhængsbrædder. Trapperum placeret mellem etageboliger har i facader tagudhæng med synlige spær og udhængsbrædder.

Registreringer

Tagudhæng og synlige spær fremstår i pæn stand, og malerbehandling som forebyggende vedligehold er planlagt til udførelse i 2018.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Det tilrådes, at udvendigt træværk vedligeholdes og overfladebehandles for at beskytte mod regn, fugt og solens nedbrydende stråler. For udhæng må fugtigheden ikke overstige 12%, når det behandles. Det anbefales at efterse udvendigt træværk mindst 1 gang om året.

Hvornår?

Malerbehandling af tagudhæng bør udføres i 2018.



01.02

TAGGENNEMFØRINGER

Materialer

Faldstammeudluftninger og ventilationshætter er udført i plastmateriale. Hærværkssikrede trykudligningshætter (air-lift) er rustfri stål/plast.

Etagebyggeriet har desuden monteret udsugningsaggregater. Taggennemføringer er etableret i forbindelse med byggeriets opførelse i 2006 og tilstanden vurderes at være god.

Registreringer

Tagpap slutter tæt omkring taggennemføringer.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales min. 1 gang om året visuelt at efterse taggennemføringerne for revner og evt. gennemtæring, for at sikre, at der ikke trænger vand ind i tagkonstruktionen.

Hvornår?

-

01.03

TAGRENDER OG -NEDLØB

Materialer

Tagrender og nedløb er udført i zink.

Registreringer

Generelt ser tagrender og nedløb ud til at være velfungerende og uden tegn på begyndende nedbrydning. Dog oplyses det, at der forekommer utætheder ved samlinger i tagrende og det drypper med vand. Der er desuden registreret bladophobning og vand i nogle af tagrenderne,





hvilket med tiden kan føre til tilstopning af renderne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Det anbefales, at tagrender eftergås for om muligt at lokalisere yderligere utætheder i samlinger. Derudover bør tagrender inspiceres og renses min. 1 gang om året for at forebygge, at vand bliver ophobet og afvander udover, eller bagover tagrendekanten med deraf følgende risiko for opfugtning og beskadigelse af facaden samt de bagvedliggende konstruktioner.

Hvornår?

Bør udføres i 2018 og løbende efterfølgende.



01.04

INDDÆKNINGER

Materialer

Inddækninger på taget ved faldstammeudluftninger, ventilationshætter og udsugningsaggregater er udført med plastisk fugemasse eller primer. Inddækninger af sternkanter på bygningernes og depoternes paptage samt løskanter mellem tag i trapperum/ murværk er udført i zink.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



TILSTANDSVURDERING

02. KÆLDER OG FUNDERING



BESKRIVELSE

Fundering af byggeriet er udført som stribefundamenter. Byggeriet er opført uden kælder.



02.01

FUNDAMENT

Materialer

Fundamenter er udført i beton.

Registreringer

Fundamenter er ikke tilstandsvurderet, da de ikke kunne besigtiges

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ikke vurderet

**BESKRIVELSE**

Facaderne er udført med pudset betonsokkel og med blankt murværk i gule mursten. I indgangssider er der for hver boligenhed fremspring i facaderne, hvor en murvinge i sambygning med let ydervæg danner en karnap. På etagebyggeriet ses altaner på havesider.

GENERELLE ANBEFALINGER

Facader i murværk er almindeligvis ikke særligt vedligeholdelseskrævende, og de typiske skader er ofte gennemskuelige og forholdsvis enkle at udbedre. Typiske skader er bl.a. forvitrede eller udfaldne fuger, sætningsrevner og nedbrudte mursten. Vi anbefaler, at facaderne eftergås visuelt for skader ca. hvert 5. år.

**03.01****SOKLER****Materialer**

Sokler er udført af letklinkerblokke opmuret direkte på fundament. Hulrummet mellem ud- og indvendige blokke er udfyldt med termisk isolering. Sokler er udført pudset med et overlæg ned over fundamentet.

Registreringer

Enkelte steder er der registreret revner i pudslaget.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

**Tiltag**

Sokler med revnet puds bør udbedres inden disse udvikler sig.

Hvornår?

Bør udføres i 2018.

**03.02****FACADER****Materialer**

Facaderne er udført som kombinationsmur med formur af teglsten, bagmur er letbetonblokke og hulrum isoleret med mineraluld. Murværk fremstår i blankt murværk i gule mursten med en gennemgående grøn murfrise (1 skifte), som flugter overkant yderdøre og vinduer. Samme murfrise ses tilsvarende på 1. sal i etagebyggeriet.

Registreringer

Murværket på facaderne er generelt i god stand uden nævneværdige frostsprængninger og sætningsrevner. På indvendige vægge er der enkelte steder observeret



revnedannelse på væg/loft. Årsagen er typisk sætninger af jordlagene i terrændæk. Det er oplyst, at revner er udbedret og at de tilsyneladende ikke udvikler sig yderligere. Derudover er der registreret saltudtræk flere steder på mørtelfuger. Grunden kan være salte, som ved udtørring udkrystalliserer sig lige under overfladen. Opfugtning af murværket kan være opstået ifbm. opførelsen og frostpåvirkninger inden mørtlen er færdighærdet. Det vurderes, at saltudtræk er af kosmetisk art.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



03.03

SÅLBÆNKE

Materialer

Sålbænke under vinduer og under franske altaner med tilhørende glasparti der ses i gavle, er udført i zink på rulskifte. Fugen mellem zinksålbænkens lodrette flig og murfals er udfyldt med elastisk fugemasse.

Registreringer

Der er ikke registreret skader på sålbænke og disse ser generelt ud til at have korrekt fald bort fra vinduerne. Der ses ikke misfarvning af murværk eller skadede/forvitrede mørtelfuger på facader. Det vurderes, at sålbænke generelt er i god stand.

Tilstand

✓ **A** **B** **C** **D** **!** **?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

Det anbefales at fuger ved sålbænke eftergås og defekte fuger bør repareres/udskiftes.

Hvornår?

Eftergås i 2018.





03.04 ALTANER

BESKRIVELSE

Alle boligenheder i etagebyggeriet har understøttede altan mod haveside. Altaner i gavlboliger (undtagen bolig nr. 19) er desuden ført rundt om gavlen.

Materialer

Altaner er udført i galvaniseret stål monteret på facaderne samt på galvaniserede stålsøjler støbt i jord. Der er værn af galv. stålramme med hærdet matteret glas og træhåndliste. Altangulve er terrasseplanker i hårdtræ.

Registreringer

Det er noteret, at terrasseplanker enkelte steder slår sig. Altangulve/håndlister er generelt patineret pga. sollys og fremstår med en grålig farve

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

Det anbefales, at gulve og evt. håndlister oliebehandles.

Hvornår?

-



03.05 KARNAP

Materialer

Karnapper i etage- og 1-plansbyggeriet er udført som let ydervægskonstruktion med udvendig malerbehandlet pladebeklædning. Murvinge i facaden fungerer som karnappens ene gavl. I terrænniveau er der terrassedør og 1. sal har fransk altan med værn af galvaniseret stålramme, matteret glas og træhåndliste. Karnapper har glassideparti med faste karme og vandret sprosse. Der er ikke friskluftventiler i elementer i karnapper.

Registreringer

-

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

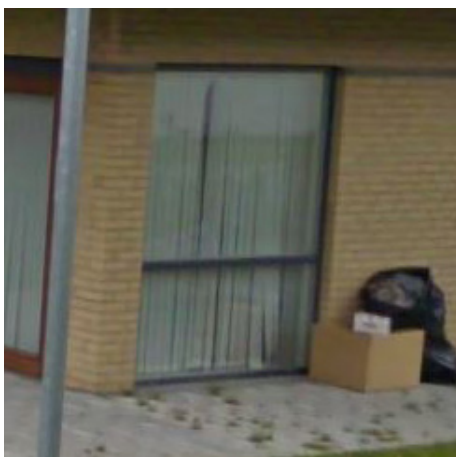
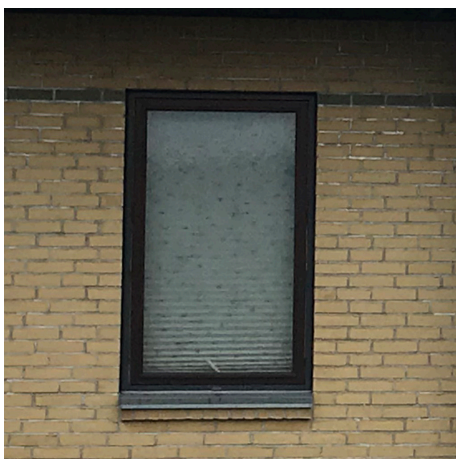
Tiltag

-

Hvornår?

-





BESKRIVELSE

Foreningens vinduer er udført som træ/alu. Enkelte er dog udført med den gående ramme som ren træ. Det er oplyst, at vinduer er fra 2006 og af fabrikat "Protec". Det oplyses endvidere, at vedligeholdelse på vinduer er individuel, hvorfor der gives påbud fra foreningens bestyrelse ved manglende vedligeholdelse.

GENERELLE ANBEFALINGER

Olierede trævinduer bør oliebehandles. Hængsler og beslag eftergås og smøres jvf. producentens vejledninger, men det er normalt anvist til udførelse hvert år, for at beskytte vinduerne mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet.

Generelt betegnes vinduer udført som træ/alu som vedligeholdelsesfrie, dog bør vinduernes udvendige aluminiumskappe min. 1 gang om året vaskes af.

04.01 FACADEVINDUER

Materialer

Foreningens vinduer er udført som træ/trævinduer. Enkelte er udført med gående ramme i træ. Vinduerne er forsynet med 2 lags lavenergiglas og varmkant. Der er monteret friskluftventil.

Der forekommer forskellige delinger af vinduerne. Overordnet kan materialerne beskrives som ren træ/alu ved de faste vinduespartier og ved de vinduespartier, der er udstyret med gående rammer er disse udført som træ.

Registreringer

Generelt er vindueselementernes ud- og indvendige overflader pæne. Der er ikke registreret nævneværdige skader.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

-

Hvornår?

-



04.02 FUGER OMKRING VINDUER

Materialer

Fuger omkring vinduer er udført med ekspanderende fugebånd og elastisk gummifuge.

Registreringer

Fugerne er generelt intakte, men enkelte steder er der registreret fugeslip i den elastiske gummifuge pga. manglende vedhæftning. Man bør være opmærksom på, at fuger kan falde ud.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade



Tiltag

Det anbefales jævnligt at efterse fugerne for at sikre, at disse er vedhæftende og intakte. Slip til murværk og karm eller et brud kan være årsag til fugesvigt. Tillige vil fugebånd tørre ud med tiden og få nedsat bevægelsesevnen, og elastiske fuger miste deres elasticitet. Alle faktorer, der kan føre til utætheder med risiko for vandindtrængning. Fuger bør rengøres regelmæssigt med f.eks. brun sæbe samt efterskylning af rigeligt, rent vand.

Fuger bør eftergås og defekte fuger udskiftes.

Hvornår?

-





BESKRIVELSE

Foreningens udvendige døre er udført som rammedøre med glasfelter. Det oplyses, at udvendige døre (som vinduer) er fra 2006 og af fabrikat "Protec". Det oplyses desuden, at vedligeholdelse på udvendige døre er individuel, hvorfor der gives påbud fra foreningens bestyrelse ved manglende vedligehold.

GENERELLE ANBEFALINGER

Olierede trædøre bør oliebehandles. Hængsler og beslag eftergås og smøres jvf. producentens vejledninger, men det er normalt anvist til udførelse hvert år, for at beskytte dørene mod nedbrydning og sikre deres funktionalitet.



05.01 UDVENDIGE DØRE

Materialer

Foreningens udvendige døre er udført som trærammedøre med glasfelter. Der forekommer forskellige typer af døre: Terrassedøre med glas samt hæveskydedøre som terrassedøre med sideparti i glas. Dørene er forsynet med 2 lags lavenergiglas og varmkant. Der er monteret frikluftventil i skydedøre. Beslåning er udført i rustfrit stål.

Registreringer

Det vurderes, at udvendige døre er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Kosmetisk skade

Tiltag

-

Hvornår?

-



05.02 FUGER OMKRING UDVENDIGE DØRE

Materialer

Fuger omkring udvendige døre er udført med elastiske gummifuger

Registreringer

Fugerne er generelt intakte, men man bør være opmærksom på, at elastiske gummifuger kan revne.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

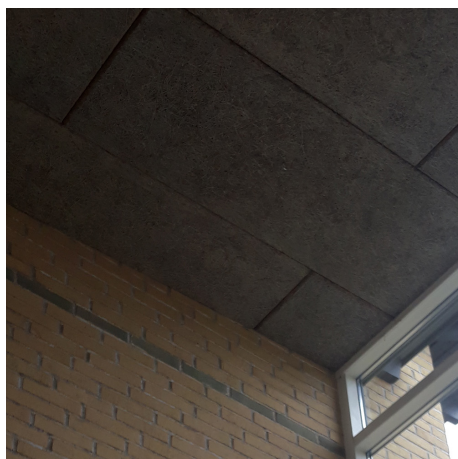
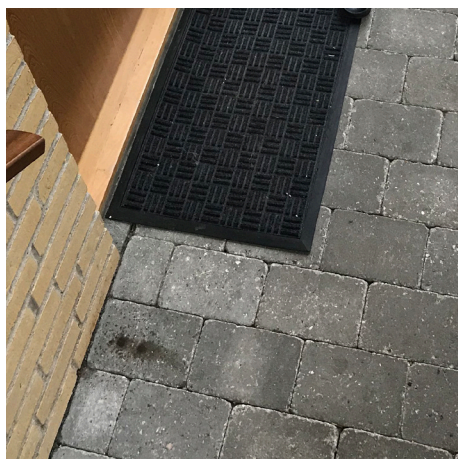
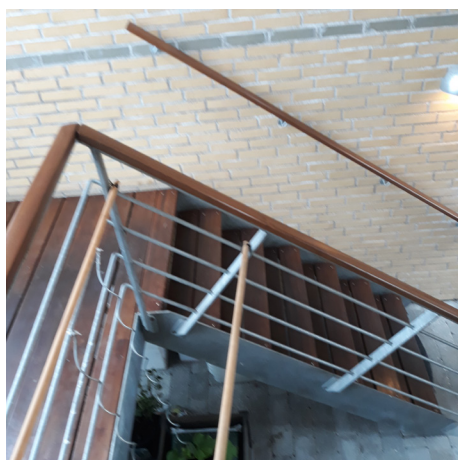
Tiltag

Det anbefales jævnligt at efterse fugerne for at sikre, at disse er vedhæftende og intakte. Slip til murværk og karm eller et brud kan være årsag til fugesvigt. Tillige vil elastiske fuger med tiden miste deres elasticitet. Faktorer, der kan føre til utætheder med risiko for vandindtrængning. Fuger bør rengøres regelmæssigt med f.eks. brun sæbe samt efterskylning af rigeligt, rent vand.

Fuger bør eftergås visuelt hvert år og defekte/revnede fuger udskiftes.

Hvornår?

-

**BESKRIVELSE**

Indvendige hovedtrapper i trapperum mellem etagebygningerne er udført som galv. stål/træ. Desuden forekommer der en enkelt udvendig trappe, der fungerer som adgangsvej til gavlbolig nr. 19. Denne er ligeledes udført i galv. stål/træ.

GENERELLE ANBEFALINGER

De fælles trapper i et byggeri er blandt de bygningsdele, som almindeligvis er hårdest udsat for den daglige slitage. Trapperne bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trapperne dermed sikre at færdes på. Der bør desuden være installeret røgalarmer i alle trapperum til beboelse af hensyn til sikkerheden. Mange foreninger vælger derudover løbende at istandsætte deres trappeopgange af æstetiske årsager, så de fremstår velholdte og indbydende.

Trapperum er fungerende som flugtveje og skal jf. brandmyndighederne være foruden henstillede effekter, som eks. overtøj, sko, planter og lign.

06.01**INDVENDIGE HOVEDTRAPPER****Materialer**

Indvendige trapper er udført som galvaniseret stål med trin, reposer og håndlister i træ. I stueetagen er der belægningssten på gulvet. Vægge er blankt gult murværk med grøn murfrise og lofter er udført i træbetonplader.

Registreringer

Der er ikke installeret røgalarmer i trapperum.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

Trapperne bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trapperne dermed er sikre at færdes på. Det anbefales at installere røgalarmer i alle fælles trapperum. Foreningen bør sørge for at beboerne fjerner div. effekter fra trapperne samt trapperum.

Hvornår?

Røgalarmer bør installeres i 2018.



06.02

UDVENDIG TRAPPE

Materialer

Den udvendige trappe til bolig nr. 19 er udført i galvaniseret stål og med stålsøjler støbt i jord. Trin, belægning på adgangsrepose og håndlister er udført i træ. Trappen har værn af galv. stål med hærdet matteret glas.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

Trapperne bør løbende vedligeholdes, så trin, reposer, værn mv. er intakte og trapperne dermed er sikre at færdes på.

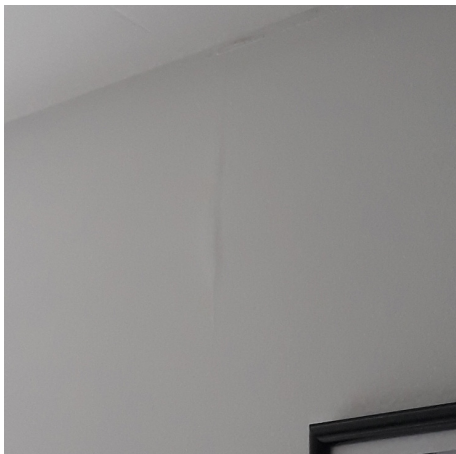
Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Der er ikke porte og gennemgange i byggeriet.



BESKRIVELSE

Etageadskillelserne i etagebyggeriet er udført som betondæk mellem stue og 1.sal. Vedligeholdelse af gulve og lofter i boligerne afholdes af den enkelte beboer.

GENERELLE ANBEFALINGER

Etageadskillelserne i en bebyggelse kræver almindeligvis ingen særlig vedligeholdelse. Det er snarere overfladerne i disse - lofter og gulve - som løbende skal vedligeholdes, hvilket som regel varetages af beboerne selv. Der er dog nogle ting man bør være opmærksom på, idet byggeriets opførelsesår har stor betydning for hvordan etageadskillelser er konstrueret og hvilke materialer der er anvendt. Derfor er det også forskelligt, hvad der skal kigges efter, når de skal tilstandsvurderes.

I nyere byggeri, hvor der er anvendt moderne byggeteknik og ofte præfabrikeret betonelementer ses af og til revner i lofter og på vægge, f.eks. pga. ustabilitet i den bærende konstruktion. Fugtpåvirkede armeringsjern i beton kan udvide sig og ligeså resultere i revnedannelser i dækket. Ved rørgennemføringer ses det nogle gange, at der ikke er tilstrækkeligt brandisoleret. Hvis der f.eks. er nedsænket loft, skal de anvendte materialer opfylde bygningsreglementets brandkrav.

08.01 ETAGEADSKILLELSE MELLEML BOLIGER

Materialer

Etageadskillelserne er udført som betondæk. Boligerne har malet lofter og parketgulv.

Registreringer

Der blev ved besigtigelsen i stueetage registreret revner i loft. Det oplyses, at revnedannelser er udbedret og udvikler sig tilsyneladende ikke yderligere.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

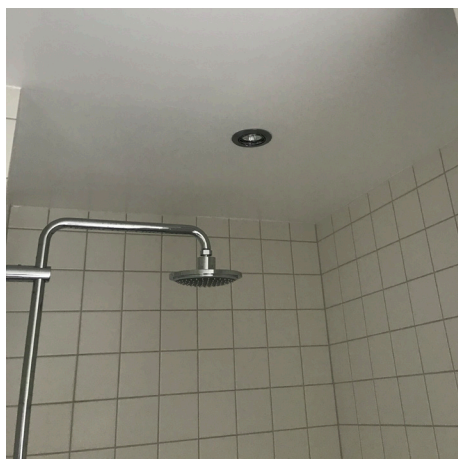
-

Hvornår?

-

BESKRIVELSE

Toiletter og baderum i lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.



BESKRIVELSE

Køkkener i lejligheder er ikke tilstandsvurderet, da de vedligeholdes af de enkelte beboere.





BESKRIVELSE

Bebyggelsens varmeanlæg er tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Der er individuel fjernvarmeunit og varmtvandsbeholder i hver bolig, som forsynes fra fælles varmecentral. Det oplyses, at foreningen ikke har indgået aftale med autoriseret firma ang. servicering af varmeanlægget, hvilket anbefales.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vi anbefaler, at varmtvandsbeholdere udslammes jævnligt, f.eks. 1 gang hver måned og derudover bør varmeanlægget serviceres af autoriseret firma hvert år.



11.01 VARMECENTRAL

Materialer

Varmecentralen er placeret i fjernvarmecentralen ved indkørslen til bebyggelsen (v/ Brøndbyvester Boulevard). Fordelingen er udført som et 2-strengt gulvvarmesystem og ført i Pex-rør som vendt retur. Gulvvarme er opdelt i 7 kredse med trådløs rumtermostat pr. kreds. Der er gulvvarme i samtlige rum i boliger.

Registreringer

-

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



11.02 ISOLERING AF VARMEINSTALLATIONER

Materialer

Varmtvandsbeholder, pumper og varmerør er isolerede.

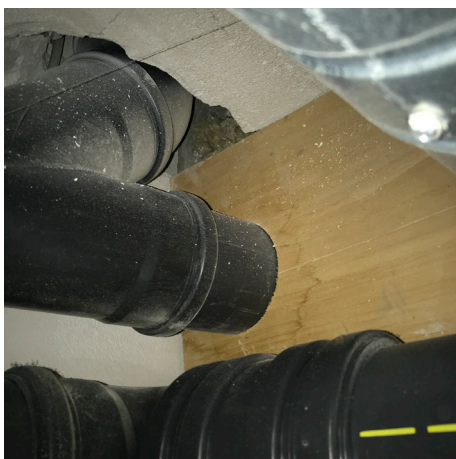
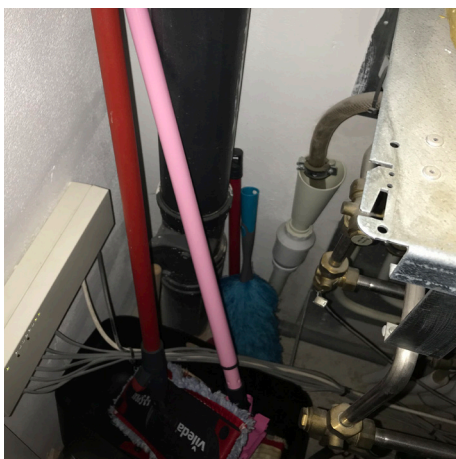
Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger



BESKRIVELSE

Foreningens faldstammer løber fra over tag og ned i kloakker tilsluttet kloaknet. Det oplyses, at byggeriets afløbsinstallationer overordnet er i fornuftig stand og er fra opførelsen.

GENERELLE ANBEFALINGER

I nyere ejendomme forekommer der ikke meget vedligeholdelse når det kommer til faldstammer og afløbsinstallationer. De bør dog løbende vedligeholdes i form af rensning hvert 5-10 år, som oftes anbefales opstartes omkring 10 års alderen.

Nyere afløbsinstallationer skal dog løbende vedligeholdes via rensning, ca. 1 gang pr. måned. Rensning af afløb er den enkelte beboers ansvar. Nyere afløb skal vedligeholdes oftere end ældre, da vandlåsen ofte ses indbygget i afløbsinstallationen.

12.01

FALDSTAMMER

Materialer

Faldstammer er udført i polyethylen (PEH).

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

A
 B
 C
 D
 !
 ?

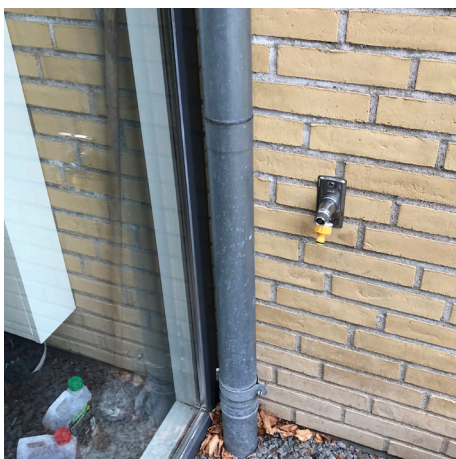
Ingen bemærkninger

Tiltag

Bør renses for at sikre fuld funktionsdygtighed.

Hvornår?

Hvert 10. år.



BESKRIVELSE

Det oplyses, at hovedkloak har været repareret pga. brud fra træ/trærodde og blev udbedret af AB i 2017. Det oplyses endvidere, at der ikke er indgået serviceaftale om at få udført TV-inspektion.

GENERELLE ANBEFALINGER

Idet et kloaksystem i sagens natur er mindre synligt end de fleste andre af en ejendoms bygningsdele, er det ofte lettere at nedprioritere eller helt "glemme" vedligeholdelsen af dette. Et beskadiget kloaksystem kan dog være til stor gene for beboerne og i værste fald føre til skader på omkringliggende bygningsdele, hvorfor det bør inspiceres jævnligt. Vi anbefaler, at der med jævne mellemrum, f.eks. hvert 10. år, udføres TV-inspektion af kloakken, så dens tilstand kan fastslås og evt. skader kan udbedres. Eventuelle pumper i pumpebrønde bør testes årligt, for at sikre, at de fungerer. Der kan med fordel indgås en serviceaftale med et autoriseret VVS-firma vedrørende dette.

13.01

KLOAK

Materialer

Materialer for kloakrør kendes ikke.

Registreringer

Det oplyses, at kloak og hovedkloak har været repareret pga. brud fra træ/trærodde, hvilket blev udbedret af AB i 2017.

Tilstand

A
 B
 C
 D
 !
 ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-



BESKRIVELSE

Det oplyses, at vandtryk er fint, hvilket da heller ikke har givet anledning til klager, da det varme vand kommer inden for 10 sekunder.

GENERELLE ANBEFALINGER

Vandinstallationer i stålør bør jævnligt kontrolleres for tegn på tæring. Vi anbefaler desuden, at uisolerede rørstræk isoleres - varme rør af hensyn til varmeudnyttelse og -økonomi, og kolde rør for at undgå kondensdannelse på rørene.



14.01

VANDINSTALLATIONER

Materialer

Brugsvandsrør er PEX-rør ført i tomrør i boliger.

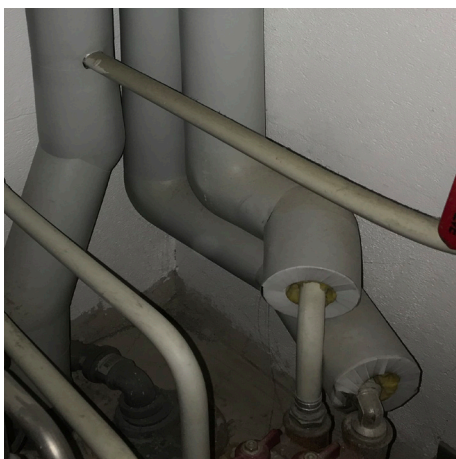
Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

A
 B
 C
 D
 !
 ?

Ingen bemærkninger



14.02

ISOLERING AF VANDINSTALLATIONER

Materialer

Hovedledninger for brugsvand er isoleret med rørskåle af mineraluld med alufolie.

Registreringer

Ingen bemærkninger

Tilstand

A
 B
 C
 D
 !
 ?

Ingen bemærkninger



Tiltag

-

Hvornår?

-

BESKRIVELSE

Der er ikke gasinstallation i byggeriet.



BESKRIVELSE

Etagebyggeriets ventilation består af mekanisk udsugning via fælles ventilationsaggregater placeret på tag. Det oplyses, at 1-plansboligerne IKKE er mekanisk ventileret.

GENERELLE ANBEFALINGER

Ventilationen har stor betydning for indeklimaet i boliger, men kan også have betydning for en bygnings tilstand generelt. Et højt fugtindhold i indeluften giver øget risiko for vækst af skimmelsvampe i bygningsdele af organiske materialer. For både boliger og øvrige rum er det derfor vigtigt, at fugt i indeluften ventileres bort, så fugtindholdet holdes nede på et niveau, hvor det ikke er skadeligt for hverken bygning eller mennesker. Vi anbefaler, at eventuelle friskluftsventiler (f.eks. i vinduer eller facader) holdes åbne, idet de skal sikre tilførsel af frisk luft udefra. Ventilationsåbninger i naturligt ventilerede kældre bør ligeledes holdes åbne året rundt. Generelt anbefaler vi at etablere mekanisk udsugning fra baderum, hvis det ikke allerede forefindes, og såfremt der er teknisk muligt, ifm. renovering af disse.

16.01 UDSUGNING FRA KØKKENER OG BAD

Materialer

Udsugningen fra køkkener og baderum i etageboliger er mekanisk udsugning via ventiler i baderum og emhætter i køkkener med centrale ventilationsanlæg placeret på tag.

Udsugning fra køkkener og baderum i 1-plansboliger er naturlig ventilation gennem aftrækskanaler i facader og gavle.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Ventilationsanlæg bør serviceres løbende af autoriseret firma, og kanaler kan med fordel renses med jævne mellemrum.

Hvornår?

Serviceres hvert år. Renses hvert 10. år.



BESKRIVELSE

Bebyggelsens el-installationer er af nyere dato, hvilket vil sige fra opførselsåret 2006. HPFI-relæ er etableret i hver bolig og i trapperum. Elektroniske el-målere fjernaflæses i alle boliger. Det oplyses, at der generelt er installeret lavenergi-/LED-lyskilder i armaturerne.

GENERELLE ANBEFALINGER

I alle boliger er der installeret HFI- eller HPFI-afbrydere. Det anbefales at relæerne testes årligt af de enkelte beboere.

I alle trapperum til boliger bør der være installeret røgalarmer af hensyn til brandsikkerheden. Evt. manglende røgalarmer bør monteres, og alle røgalarmer bør kontrolleres for funktionsdygtighed hvert år.

Endelig anbefaler vi i fællesarealer løbende at udskifte lyskilder i armaturer til lavenergi-/LED-lyskilder, hvis dette ikke allerede er gjort.

17.01 EL-INSTALLATIONER I FÆLLESAREALER

Materialer

Bebyggelsen har 1 fællestavle med 2 målere, som er placeret i fjernvarmecentralen. El-installationer til hhv. boliger, fælles adgangsveje og installationer i det fri forsynes fra fællestavlen via el-forsyningsskabe, der er placeret rundt omkring i bebyggelsen. El-installationer i depotrum forsynes fra den bolig de tilhører.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



17.02

BELYSNING I FÆLLESAREALER

Materialer

I fælles trapperum er der vægmonterede armaturer med ledelys og trappeautomat.

I hvert depotrum er der monteret loftlampe.

Udvendige belysningsarmaturer er hhv. park- og pullert-lamper samt vægmonterede armaturer på depoter - alle udført i galv. stål.

Udvendig belysning inkl. væglamper i affaldsrum tænder sammen samt har indbygget timer og tænder når mørket falder på.

Registreringer

Ingen bemærkninger.



Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger





17.03

DØRTELEFONANLÆG

Materialer

Dørtelefonanlæg er med frontplader i plastmateriale ved trapperum. Dørtelefoner er udført i plast.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger



17.04

RØGALARMER

Materialer

Røgalarm er udført i plastmateriale

Registreringer

Der blev ved besigtigelsen ikke registreret røgalarm i trappeopgange. Det er oplyst, at der forefindes røgalarm i hver bolig.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Mindre alvorlig skade

Tiltag

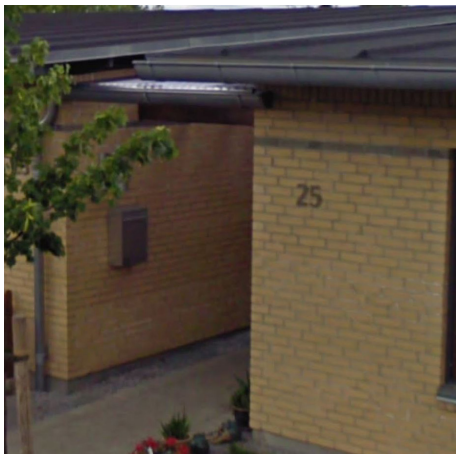
Der bør monteres røgalarm i alle trappeopgange.

Hvornår?

Bør udføres i 2018.



TILSTANDSVURDERING



18. ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER

BESKRIVELSE

Under øvrige ombygningsarbejder beskrives bygningsdele og forhold der ikke falder ind under nogle af de øvrige punkter i vedligeholdelsesplanen.

18.01 PASSAGER MELLEM 1-PLANSBOLIGER

Materialer

Der er i passager ved 1-plansboliger indmuret tværgående spærplanker mellem gavle. Desuden fremstår passagerne med tagdækning af trapezplader i plast på reglar. Tagafvanding sker via tagrende tilkoblet nedløbsrør på facade.

Registreringer

Ingen bemærkninger.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

-

Hvornår?

-

18.02 DEPOTER

Materialer

Der er mellem parkeringsbåse etableret depoter til beboerne. Depoterne er udført som træskure med ensidig taghældning uden udhæng. Taget er tagpap med listedækning udlagt på pladebeklædning og træspær. Sterninddækninger er zink. Vægge er pladebeklædning med udvendige vandrette lister. Døre er pladedøre og gulve er belagt med betonsten.

Registreringer

I skur til bolig nr. 15 tv. er der registreret fugtskader indvendig på loft, hvor der ses tydelige fugtskjolder og



dannelse af svamp. Det oplyses, at samme fugtskade forekommer i et yderligere skur.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Mindre alvorlig skade

Tiltag

Fugtskader i lofter anbefales udbedret.

Hvornår?

Svampeskader i lofter udbedres i 2018.

18.03

AFFALDSSKURE



Materialer

Affaldsskure består af halvvægge udført i pladebeklædning på træskelet. Der er udvendig vandret listebeklædning. Halvvæggene afsluttes øverst med vandret topplanke. Dør er pladedør.

Registreringer

Affaldsskure fremstår med afskallet maling og almindelig slitage.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger

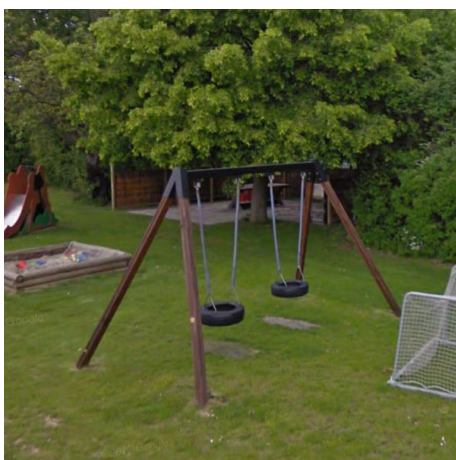
Tiltag

Det må påregnes, at træbeklædningen skal malerbehandles inden for planperioden.

Hvornår?

Bør udføres i 2023.





BESKRIVELSE

Boliger i stueplan har for- og baghave mens 1. sal fremstår med altaner. Dertil er bebyggelsens arealer eksten-sivt udnyttet med interne veje/fortove, parkering/skure samt beplantning og en grønning til ophold. Grønningen, placeret ved Park Allé, er indrettet med lege- og fodbold-plads og borde/stole. Mod nord, vest og øst er der anlagt levende hegn, som indrammer bebyggelsen. Især mod-nord ses tæt høj beplantning, der skærmer mod trafikken på Brøndbyvester Boulevard.

GENERELLE ANBEFALINGER

I mange foreninger er der i dag etableret laug, som har til opgave at håndtere div. vedligeholdelsesarbejder af fællearealerne.

Hvis der ikke er etableret sådan et laug i foreningen, anbefaler vi, at der arbejdes for at få oprettet dette. Med et laug vil der sikres et forum hvor foreningernes forskellige interesser ift. fællesarealernes anvendelse kan drøftes, og vedligeholdelsen af arealerne kan håndteres.

19.01 PARKERING/VEJE

Materialer

Belægninger på parkeringspladser er udført i græsar-meringssten og veje er asfaltbelagt. Overgange mellem parkeringspladser og veje er mht. afvanding udført med vandrendesten i beton.

Registreringer

Ved besigtigelsen er det registreret, at vandrender gene-relt forskyder og sætter sig samt at asfalt udviser revne-dannelser.

Tilstand

✓ A B C D ! ?

Ingen bemærkninger

Tiltag

Forskydninger, forsætninger i belægning og revner i asfalt bør repareres, når disse opstår, for at mindske risici for følgeskader.



19.02 FORTOVE/ADGANGSVEJE

Materialer

Bebyggelsens interne fortove er flisebelagt med kantsten. Adgangsveje til boliger er flisebelægning og løse sten. Adgangsveje til skure og affaldsskure er flisebelagt og flere steder ses belægning med løse sten.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger



19.03 BEPLANTNING

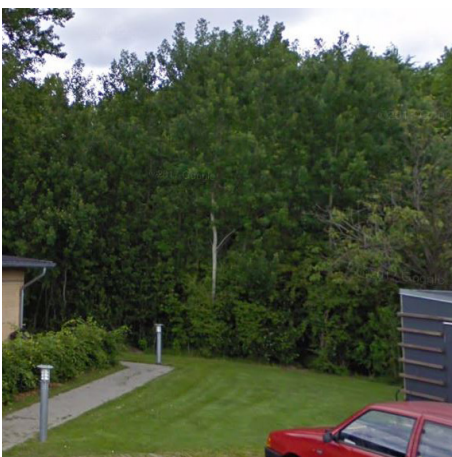
Materialer

Beplantningen i bebyggelsen består af bøgehække omkring private haver, og træer der flankerer indkørsler til interne veje samt til fælles adgangsveje. I vestlig bygge-linje ses tæt lav buskads samt enkelte træer mens nordlig side består af tætte buske- og høje træplantninger.

Tilstand

✓ **A B C D ! ?**

Ingen bemærkninger



EJENDOMSUDVIKLING

I dette afsnit har vi beskrevet idéer til udvikling af jeres ejendom. Nedenstående punkter ligger ud over den løbende vedligeholdelse og skal ses som forslag til nye tiltag, som kan give både øget brugsværdi og økonomisk værdi af jeres ejendom. Vi mener, at I med fordel kan overveje, at føre nogle af disse idéer ud i livet. Vi står naturligvis til rådighed, hvis I skulle have spørgsmål eller brug for rådgivning i forbindelse med de næste skridt.

GÅRDRENOVERING OG LAR

Det kan desuden med fordel undersøges, om det er muligt at etablere LAR - lokal afledning af regnvand - ved ejendommen. LAR kan mindske belastningen af kloaksystemet, idet regnvand fra tagflader ikke ledes til kloakken, men i stedet nedsives på foreningens grund. LAR kan samtidig tilføre gården nye oplevelsesmæssige kvaliteter så som vandrender, bassiner og regnbede. Trio Arkitekter samarbejder med en rådgivende ingeniørvirksomhed, som er specialiseret i LAR. Denne rådgiver kan, ud over at vurdere mulighederne for at etablere LAR, også stå for ansøgning om ekstern finansiering, så et evt. projekt kan udføres uden udgifter for foreningen.

Læs mere om LAR her og kontakt os gerne for at høre nærmere: www.laridanmark.dk

ENERGIMÆSSIGE FORBEDRINGER

I ejendommens energimærkningsrapport er oplyst adskillige energibesparende tiltag med tilhørende anslåede investeringsomkostninger, årlige besparelser og tilbagebetalingstider. Foreningen bør overveje at udføre foreslåede tiltag, som ikke allerede er udført. Det anbefales dog at forhøre sig med en rådgiver, inden større tiltag, som kan have betydning for ejendommen arkitektoniske kvaliteter, iværksættes. Energibesparende tiltag kan med fordel gennemføres ifm. andre, relaterede renoveringsarbejder, hvilket forbedre økonomien betragteligt.

VÆRDISKABENDE RENOVERING MED TRIO ARKITEKTER

Trio Arkitekter har fokus på hele den værdiskabelse, som en god renovering skaber. Det gør vi ved at tale om, hvad man gerne vil opnå med en renovering. Der kan være mange dagsordener i et renoveringsprojekt. Spørgsmålet er, hvordan man vægter de forskellige parametre: Skal huset eksempelvis groft sagt bare have en gang maling? Eller er målet en bedre miljøprofil, en sund totaløkonomi, en inddragende proces eller høj æstetisk værdi?

Trio Arkitekter vil gerne opfordre foreningen til at være med til at diskutere, hvordan vi sammen kan skabe værdi. Enhver renovering er jo en forbedring, men vi skal indledningsvis sætte mål for forbedringen af den enkelte bygning og på den måde bestemme graden af værdiskabelse. En af de store, fælles udfordringer i renoveringsprojekter er økonomien. Det har Trio Arkitekter meget fokus på, og vi arbejder med både totaløkonomiske vurderinger som beslutningsredskab og med økonomi som designparameter.

Det er vigtigt, at renoveringens indledende faser bliver et fælles anliggende, og at vi forstår hinandens dagsordener. I projektføreløbet arbejder vi også sammen om metoder til at udvikle et fælles sprog for, hvordan der skal prioriteres i det komplekse møde mellem nyt og gammelt, som renoveringssager altid byder på.

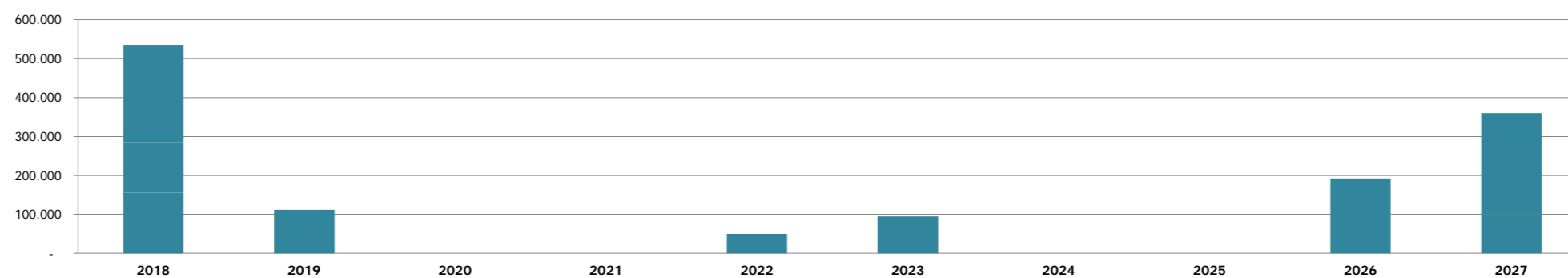
PUNKT	PLANLAGT VEDLIGEHOLDSESBUDGET	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	SUM	
01	TAG												
01.01	Tagbelægning											-	
01.02	Tagudhæng	250.000	FV								250.000	FV	500.000
01.03	Taggennemføringer												
01.04	Tagrender og -nedløb, afsætning til gennemgang	75.000	B										75.000
01.05	Inddækninger												-
02	KÆLDER OG FUNDERING												
02.01	Fundament												-
03	FACADER												
03.01	Sokler, afsætning til gennemgang	10.000	B				10.000	FV			10.000	FV	30.000
03.02	Facader												-
03.03	Sålbænke												-
03.04	Altaner												-
03.05	Karnap												-
04	VINDUER												
04.01	Facadevinduer												-
04.02	Fuger omkring vinduer, afsætning til 10-15 elementer		12.000	B						12.000	FV		24.000
05	UDVENDIGE DØRE												
05.01	Udvendige døre												-
05.02	Fuger omkring udvendige døre, afsætning til 4-5 elementer		25.000	B						25.000	FV		50.000
06	TRAPPER												
06.01	Indvendige hovedtrapper												-
06.02	Udvendige hovedtrapper												-
07	PORT OG GENNEMGANGE												
-	-												-
08	ETAGEADSKILLELSER												
08.01	Etageadskillelse mellem boligerne												-
09	TOILET OG BAD												
-	-												-
10	KØKKEN												
-	-												-
11	VARMEANLÆG												
11.01	Varmecentral												-
11.02	Isolering af varmeinstallationer												-
12	AFLØB												
12.01	Faldstammer												-
13	KLOAK												
13.01	Kloak												-
14	VANDINSTALLATION												
14.01	Vandinstallation												-
14.02	Isolering af vandinstallationer												-
15	GASINSTALLATION												
-	-												-
16	VENTILATION												
16.01	Udsugning fra køkkener og bad												-
17	EL OG SVAGSTRØM												
17.01	Elinstallationer i fællesarealer												-
17.03	Belysning i fællesarealer												-
17.04	Dørtelefonlæg									155.222	FV		155.222
17.05	Røgalarmer	45.000	B										45.000
18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER												
18.01	Passager mellem 1-plansboliger												-
18.02	Depoter, afsætning til nærmere undersøgelse	5.000	I										5.000
18.03	Affaldsskure						60.000	FV					60.000
19	PRIVATE FRIAREALER												
19.01	Parkering/veje												-
19.02	Fortove/adgangsveje												-
19.03	Beplantning												-
20	BYGGEPLADS¹												
	Lift, stillads og byggeplads	150.000	75.000			50.000	25.000				100.000		400.000
	Samlede udgifter for forebyggende vedligeholdelse (FV)	250.000	-	-	-	-	70.000	-	-	192.222	260.000		772.222
	Samlede udgifter for mindre alvorlige skader (B)	130.000	37.000	-	-	-	-	-	-	-	-		167.000
	Samlede udgifter for alvorlige skader (C)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Samlede udgifter for kritiske skader (D)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Samlede udgifter for undersøgelser (I)	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-		5.000
	Vedligeholdelsesudgifter i alt, ekskl. moms	535.000	112.000	-	-	50.000	95.000	-	-	192.222	360.000		1.344.222
	Moms	133.750	28.000	-	-	12.500	23.750	-	-	48.056	90.000		336.055
	Samlet vedligeholdelses- og driftsbudget inkl. moms	668.749	140.000	-	-	62.500	118.750	-	-	240.278	450.000		1.680.277

UDGIFTSTYPER
 I skemaet ovenfor er til højre for hver udgift angivet hvilken type skade/udgift, der er tale om:

- FV Forebyggende vedligeholdelse
- B Mindre alvorlige skader
- C Alvorlige skader
- D Kritiske skader
- I Bør undersøges nærmere

Kosmetiske skader (A) er ikke prissat.

Søjlediagrammet til højre viser de samlede vedligeholdelsesudgifter i kr. ekskl. moms over de næste 10 år.



HVAD INDEHOLDER PRISERNE?

Priserne er håndværkerudgifter ekskl. moms, rådgivning, administration, forsikring, låneomkostninger og uforudsete omkostninger. Moms er lagt til i totalbeløb.

Priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser samt ved brug af V&S-prisbøgerne.

¹ Byggepladsomkostninger er under forudsætning af, at relaterede arbejder udføres i sammenhæng og ved brug af fælles byggeplads-foranstaltninger.

