



MATTHÆUSGADE 23
OECHENSLÆGERSGADE 32-36
VEDLIGEHODELSESPAN





Indholdsfortegnelse

Stamdata.....	3
1. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan.....	3
2. Grundlag.....	3
3. Indledning	4
4. Vurderingskriterier	4
5. Bygningsdelskort og tilstand.....	6
6. Beboervejledning til løbende vedligeholdelse	41
7. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen	43



Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen Matthæusgade 23 og Oechenslægersgade 32-36, København V.

Bebyggelsen består af to ejendomme der administreres sammen og indeholder i alt 4 opgange. Hver opgang består af 5 normaletager med beboelse samt tagetage, der benyttes som loftrum. Under ejendommen er der kælder.

Lejlighederne har egne badeværelser, den besigtigede lejlighed og installationer fremstår generelt i middel stand. Og som de kan forventes i en ejendom af denne alder.

Nedenfor ses BBR ejendomsoplysninger 20-07-2016

Ejendomsnummer:	373622 og 413764
Kommunenavn:	Københavns Kommune
Adresse:	Matthæusgade 23, Oechenslægersgade 32-36 , 1666 København V
Matr. Nr.:	469 & 470
Opførelses år:	1884
Bebygget areal:	337 + 320 = 657 m ²
Boligareal:	1839 + 1630 = 3469 m ²

1. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der kan anvendes af ejeren i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-årig periode så den overholder retningslejerne i lejeloven.

Planen opdeler og prioriterer større planlagte vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand.

Ifølge lejeloven skal nærværende vedligeholdelsesplan opdateres hvert år i samarbejde med en person med byggeteknisk indsigt og evt. beboerrepræsentant i ejendommen. Vi står i den forbindelse til jeres rådighed.

2. Grundlag

Ejendommene er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er kun foretaget vurdering af de dele der ikke krævede destruktiv indgriben i konstruktionen eller specielt udstyr for besigtigelse såsom lift.

For bygningen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele samt fællesarealer er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det være sig gældende for facader, gavle, sokler, trapper, vinduer, sålbænke, kældre samt tagkonstruktioner. Komplementering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registrering og vurdering. Besigtigelsen blev foretaget i tørvejr.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er lavet med udgangspunkt i V&S prisbøger samt erfaringskatalog inkl. moms og er kun vejledende. 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 der i den forbindelse skal tages højde for konjunkturer.



3. Indledning

Denne vedligeholdelsesvurdering er udarbejdet af VOPA, for Ejendommene Matthæusgade 23 og Oechenslægersgade 32-36, til generelt brug for planlægning af vedligeholdelsesarbejdet på ejendommen.

Ejendommens afgrænsninger er generelt i overensstemmelse med de indberettede ejendomsoplysninger.

4. Vurderingskriterier

Ved *svigt* forstås at materialer, konstruktioner eller bygningsdele mangler egenskaber, herunder hører anbefalinger fra offentlige forskrifter og god byggeskik. Svigt omfatter sådanne forhold uanset deres årsag.

Ved *skade* forstås, svigt som giver sig udslag i brud, lækage, deformation, svækkelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der væsentligt nedsætter bygningens formålmæssig brugbarhed.

Begreberne skade og svigt er tilsvarende defineret i bilag 2 i Erhvervs- og byggestyrelsens vejledning til By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 202 af 23 marts 2000 om kvalitetssikring af byggearbejder.

For at beskrive en given bygnings overordnede tilstand anvendes følgende kategorier. Disse kategorier kan/bør læses som overordnet mål for helhedsindtrykket ved vedligehold på en given bygning.

God



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden god, er f.eks.: En bygningsdel i tilstanden svarende til ny opført, ny istandsat, ny restaureret. Bygningsdelen fremtræder helt uden, eller kun med lettere spor af slitage af æstetisk omfang. Og er således godt vedligeholdt.

Over middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden over middel, er f.eks. En bygningsdel i tilstanden svarende til, nydeligt vedligehold uden tydelig spor af brug slitage eller ælde. Der kan dog være behov for forebyggende vedligehold. En ældre eller gammel bygningsdel kan således godt have en vedligeholdelsestilstand der ligger over middel.

Middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand middel er f.eks.: En bygningsdel der er almindeligt nedslidt. Dvs. en bygningsdel der tydeligvis er i brug, eller har været i brug og som har normale og forventelige spor af slid og anvendelse. Bygningsdelen er som helhed funktionsdygtig. Der er dog risiko for nedslidning og/eller funktionssvigt for den enkelte bygningsdel. Bygningsdelen har almindeligt behov for forebyggende vedligehold, herunder reparation af skrammer og mindre skader.

Under middel



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand under middel er f.eks.: En bygningsdel svarende til en mangelfuld eller uregelmæssig vedligehold. Det ses at bygningsdelen trænger til omfattende vedligehold i varierende omfang. Bygningsdelen er tydeligvis slidt og tiden sætter sine spor. Her er afhjælpende vedligehold muligvis nødvendigt, på flere tilstødende bygningsdele, der kan have taget skade, hvis omfattende oprettende vedligehold skal undgås på sigt.



Dårlig



En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden dårlig er f.eks.: En bygningsdel med tegn på slid og ælde. Bygningsdelen er stærkt nedslidt/skadet og oftest vedligeholdelsesmæssigt forsømt. Bygningsdelens tilstand er præget af hyppige funktionssvigt og generelt nedsat funktionsevne, hvilket kan medføre skade på tilstødende bygningsdele.

Hvordan kommer vi videre?

Når I har modtaget vedligeholdelsesplanen for ejendommen, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

VOPA har stort ekspertise i renovering samt vedligeholdelse af ejendommen og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder som skal udføres på ejendommen:

- Bidrage med byggetekniskviden ved budgetmøde
- Deltage på evt. generalforsamling
- Ansøgninger og forhandlinger med myndighederne
- Udarbejdelse af udbudsmateriale og indhentning af tilbud fra håndværkere
- Vurdering af indkomne tilbud samt forhandling med håndværkere
- Afholdelse af byggemøde, fagtilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Godkendelse af månedlige fakturaer vedr. entreprise og udarbejdelse af byggeregnskab
- Udarbejdelse af afleveringsprotokol og 5 års garantigennemgang af entreprisarbejdet.

Byggeteknisk rådgivning udføres efter nærmere aftalt honorar, som et fast honorar eller en procentsats af samlet håndværkerudgifter, alt efter aftale.



5. Bygningsdelskort og tilstand

Betegnelse	Tilstand		Dato	Første Vedligehold
01 Tag, brandkammer, nedløbsrør og tagrender	Middel		21-07-2016	2016
02 Fundamenter og kælder	Middel		21-07-2016	2016
03 Facade og sokkel	Over Middel		21-07-2016	2017
04 Vinduer	Middel		21-07-2016	2016
05 Døre	Middel		21-07-2016	2016
06 Trapper	Over Middel		21-07-2016	2023
08 Etageadskillelser	Middel		21-07-2016	2018
09 WC/Bad	Individuelt*		21-07-2016	*
10 Køkkener	Individuelt*		21-07-2016	*
11 Varmeforsyning	Under Middel		21-07-2016	2019
12 Afløb og brugsvandsinstallationer	Middel		21-07-2016	2016
16 Ventilationer	Over Middel		21-07-2016	2016
17 Elinstallationer	Middel		21-07-2016	2016

* Ikke besigtiget, bygningsdelen er individuel og indgår ikke i den fælles vedligeholdelse



Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang, kan det konkluderes at bygningens primære og sekundære bygningsdele generelt er i "middel" stand, det gøre sig gældende for, Fundamenter, facader, tagbelægning, vinduer og bærende etageadskillelser. Ejendommen er generelt udmærket vedligeholdt, sammenlignet med tilsvarende ejendomme. Ejendommen er ældre og det må forventes at der skal investeres i vedligeholdelse for at opretholde standarden på bygningen.

Generelt anbefales det at der fokuseres på skader i relation til de forskellige bygningsdele dvs:

Brandkamme i gavlsiderne

Sætningsskader i bagtrappeopgange.

Fundament i kælderens nedslidte fuger

Sålbænke under vinduerne



Bygningsdelskort

01 Tag, Brandkamme, Nedløbsrør og tagrender

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Ja – eller lift

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Taget er delt op i 2 dele, den ene tag er opført som sadeltag i eternit skifter med ca. 45 graders hældning</p> <p>Den anden del er "københavnertag", hvor nederste del er med eternit skifter, øverste del med tagpap.</p> <p>Den flade del af taget har fået nyt tagpap svejset fast på eksisterende underlag</p> <p>Undertaget består primært af plastic inddækning, dog er der flere steder dårlige overlapninger, samlinger ved vinduerne, ventilation skakterne. Foto (1.6)</p> <p>Spærreerne fremstår generelt i god stand.</p> <p>Brandkammene er generelt i dårligt stand, det bemærkes flere større skader, hvor der er risiko for mursten kan falde ud af brandkamme, dermed forårsage personskade på passerende på gaden. Bør efterses straks. (Foto 1.3)</p> <p>Flere af brandkammene er støbt direkte sammen med eternitskifferen hvilket er med til at forårsage revnedannelser i brandkammene. (Foto 1.4).</p> <p>Generelt vurderes tagbelæggningerne til at være i ok stand, dog var der luftbobler under tagpappen flere steder. Flere løse eternitskifter ved skotrende (foto 1.5) Men disse vurderes til at være mindre skader der skal holdes under observation</p> <p>Tagpap på 15 kviste på "københavnertag" er af ældre dato, enkelte steder skal have udskiftet tagpap inden for 5 år.</p> <p>Alle tagrender og nedløb er udført i plastic og vurderes ligeledes at være i ok stand. Det registreres at et af nedløbene mod Oechenslægersgade har mindre opfugtning i murværket bag sig.</p> <p>Tagrenderne trænger til at blive renses for puds, murstykker og vegetation således vandet kan passere. Foto 1.9</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

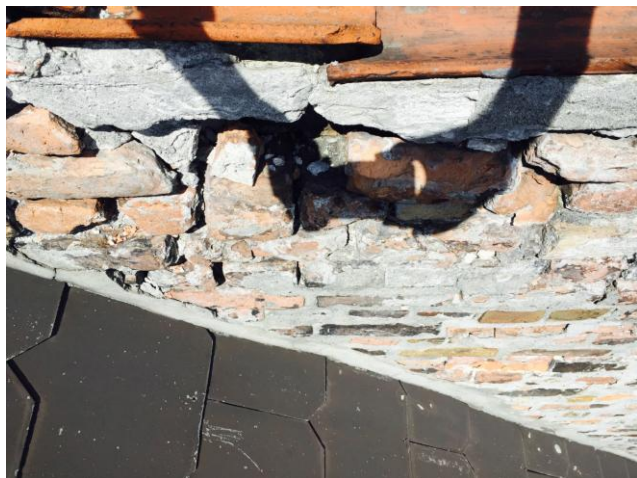
Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 20 år

Første vedligehold 2016



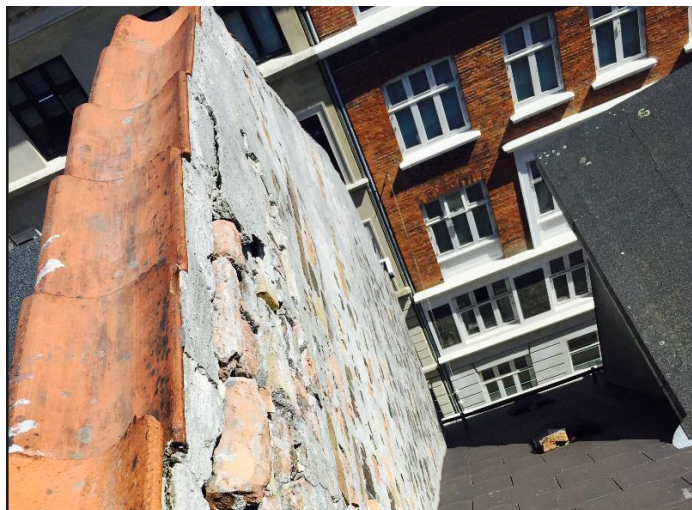
1.1 Foto



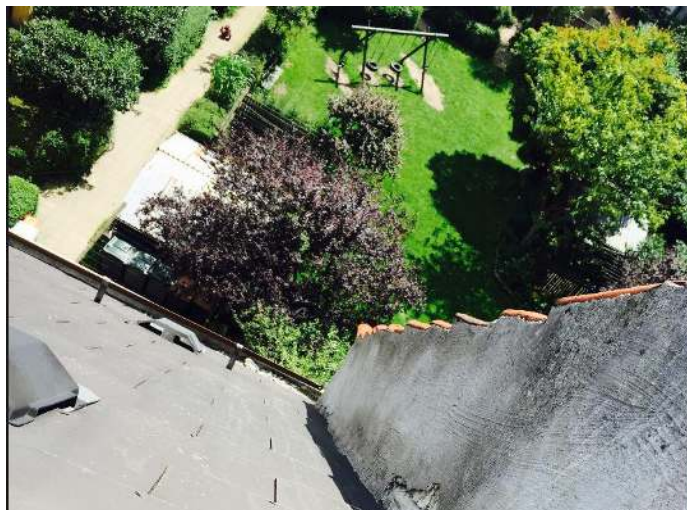
1.2 Foto



1.3 Foto



1.4 Foto



1.5 Foto



1.6 Foto





1.7 Foto



1.8 Foto



1.9 Foto



1.10 Foto





Bygningsdelskort

02 Fundamenter og Kælder

Dato / registrering 21-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Ejendommen er grundmuret, dvs. fundamenterne og kælderydervæggene er opført i murværk. Det betyder ejendommen oplever opstigende grundfugt, fordi mursten "suger" fugt. Det er helt typisk for byggerier opført i den periode. For at mindske fugtophobningen kan der gøres en række forskellige tiltag, omfangsdræn, horisontal fast fugtspærre eller fugtspærre ved indsprøjtning i fugerne. Sidst nævnte er den økonomisk mest fordelagtige. Der bores huller pr. 20 cm og sprøjtes fugtspærre ind, materialet spreder sig i fugerne og danner en hinde som forhindrer fugten i at stige yderligere op. Dog vurderes problemet ikke til at være af en størrelse så ejendommen skal foretage ovenstående.</p> <p>Der er god naturlig ventilation i kælderen, både rummene imellem og via døre.</p> <p>Skaderne i kælderen er primært slidte/manglende fuger i bærende konstruktioner, bør holdes under observation og omfuges inden for de kommende år</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 30 år

Første vedligehold 2018



2.1 Foto.



2.2 Foto.





2.3 Foto.



2.4 Foto.





Bygningsdelskort

03 Facade og Sokkel

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Facaderne er hhv. blankmurværk, malet murværk og pudset murværk. Facaderne er generelt i en stand over middel, og har kun enkelte vedligeholdelsesmæssige mangler.</p> <p>Gennemgangen er foretaget uden lift og bygger derfor på en helhedsvurdering ud fra hvad adgangsforholdene tillod.</p> <p>Det anbefales at få tætnet flere sålbænke ved at pudse sålbænkene eller påmontere skifterplade ovenpå eksisterende sålbænke, således vandet ikke kan trænge ind i murværket og forårsager skader i form af revner (Foto 3.3 og 3.4)</p> <p>Gesims mod gården mangler fuger flere steder, en følge heraf vil være frost sprængninger Foto (3.6)</p> <p>Fugerne omkring hoveddørene i gården trænger ligeledes til omfugning. Foto (3.2)</p> <p>Pynte gesims ved nedløbsrør slidt ned pga fugt fra samlingen af nedløbsrørene. Holdes under observation. (Foto 3.1)</p> <p>Sokkel trænger til reovering enkelte steder Foto (3.5 og 3.2 og 3.0)</p> <p>Da ejendommene er ældre må det forventes at facaderne løbende skal efterses. Samt at der løbende foretages mindre reparationer</p> <p>En let facaderenovering inden for de nærmeste par år vil være med til at minimere kommende vedligeholdelse på facaden, der er registeret "musetrappe" skader flere steder på facaden mod baggården. Disse skal omfuges og der indlægges evt. et mindre stykke stål i fugen.</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 30 år

Første vedligehold 2017



3.0 Foto



3.1 Foto



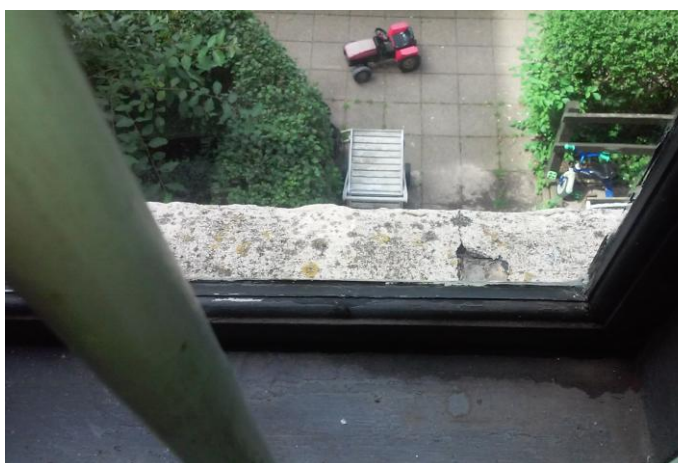
3.2 Foto



3.3 Foto



3.4 Foto

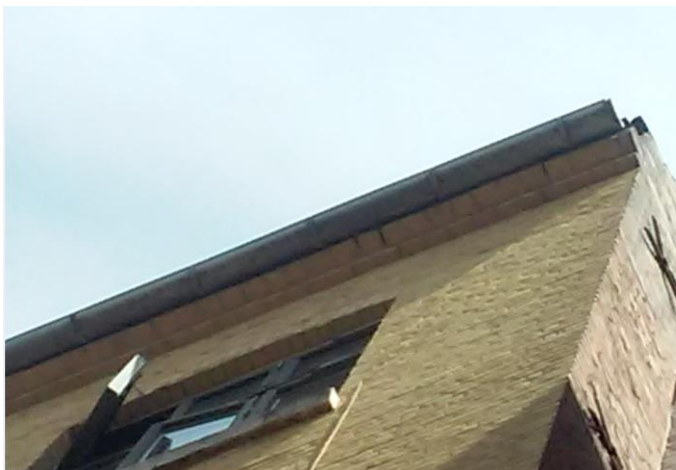


3.5 Foto





3.6 Foto





Bygningsdelskort

04 Vinduer

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Vinduer er delt op i 2 årgange.</p> <p>Alle lejlighederne har vinduer fra omkring 83 med termorude i.</p> <p>For og bag opgangens vinduer vurderes ældre og med enkelt lagsglas</p> <p>Generelt er vinduerne i middel stand, dog trænger vinduerne til maling og vedligeholdelse. Gummilisterne trænger ligeledes til vedligeholdelse</p> <p>Opgangsvinduerne er under middel og flere har skader der medføre udskiftning eller udlusning i eksisterende. De trænger til vedligeholdelse eller udskiftning. Enkelte bundkarme er rådne. (Foto 4.1)</p> <p>Vinduerne på kvistene var ikke mulige at besigtige, men er medregnet som værende i samme stand.</p> <p>Det anbefales generelt at trævinduer males hvert 5-7 år for at undgå trærammerne nedbrydes. Korrekt vedligehold forlænger vinduernes levetid.</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid / Varierende tilstand med vedligeholdelse 15 år

Første vedligehold 2016



4.1 Foto



4.2 Foto



4.4 Foto





4.3 Foto



Vedligeholdelsesplanen.dk | Tlf: 93 95 64 01
E-mail: Kontakt@vedligeholdelsesplanen.dk
Vesterbrogade 124B, 3. th, 1620 KBH V



Bygningsdelskort

05 Døre

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Ejendommens døre til opgangene er i middel stand.</p> <p>Dørene mod kælderen er væsentligt mere slidte og trænger til vedligeholdelse i form af afrensning, maling og fugning omkring karmen og murværket.</p> <p>Alle dørene i gården trænger til at blive malet og fuget. Foto (5.2)</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 10 år

Første vedligehold 2016



5.1 Foto



5.2 Foto





Bygningsdelskort

06 Trapper

Dato / registrering 21-08-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Hovedtrapperne er udført som trætrapper samt alle reposerne samt trin er beklædt med linoleum. Væggene er pudset murværk med filt og afsluttende malerbehandling. Hovedtrapperne er generelt i god stand.</p> <p>Enkelte steder på bagtrapperne er der fugtskader fra kælderen i form af puds der falder af (foto 6.1)</p> <p>Bagtrapperne er udført som trætrapper, alle reposerne samt trin er beklædt med linoleum. Væggene er pudset murværk med filt og afsluttende malerbehandling.</p> <p>Bagtrapperne er i middel stand. Der er afskalninger på væggene og flere revnedannelser</p> <p>Flere af revnedannelse er tæt på bagdørene til lejligheden, kan afhjælpes ved at forstærke karmene ved udskiftning af bagdørene i fremtiden.</p> <p>Enkelt trin er løst, kan medføre personskaade og bør efterses straks.</p> <p>Der er registret flere større sætningsrevne i hvert sit hjørne af trappeopgangen i 3 opgange. Dette kan være en sætningsskade som udvikler sig med tiden, Der anbefales at holde revnerne under observation. (Foto 6.1 og 6.2)</p> <p>Bagtrapperne anvendes som sekundære trapper og slides derfor mindre, renovering af disse er ikke nødvendig. Men det må forventes at de skal renoveres på længere sigt.</p>

Bygningsdelens tilstand:

Over Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid 15 år

Første vedligehold 2023



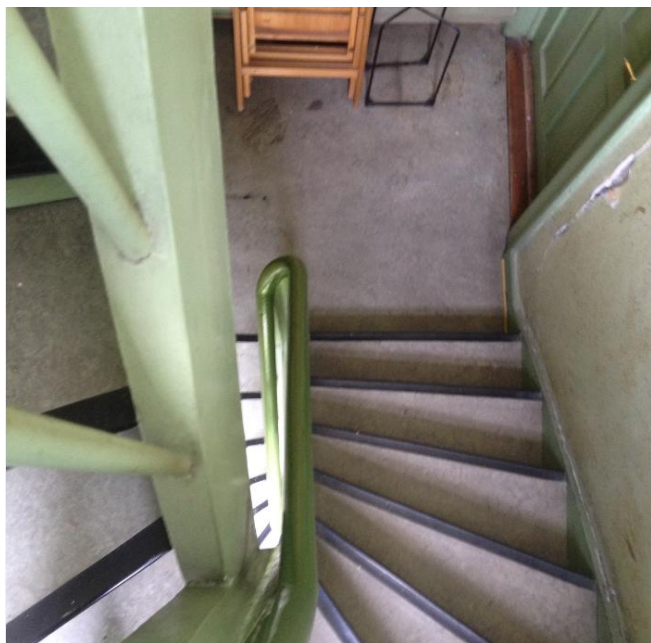
6.1 Foto



6.2 Foto



6.3 Foto



6.4 Foto

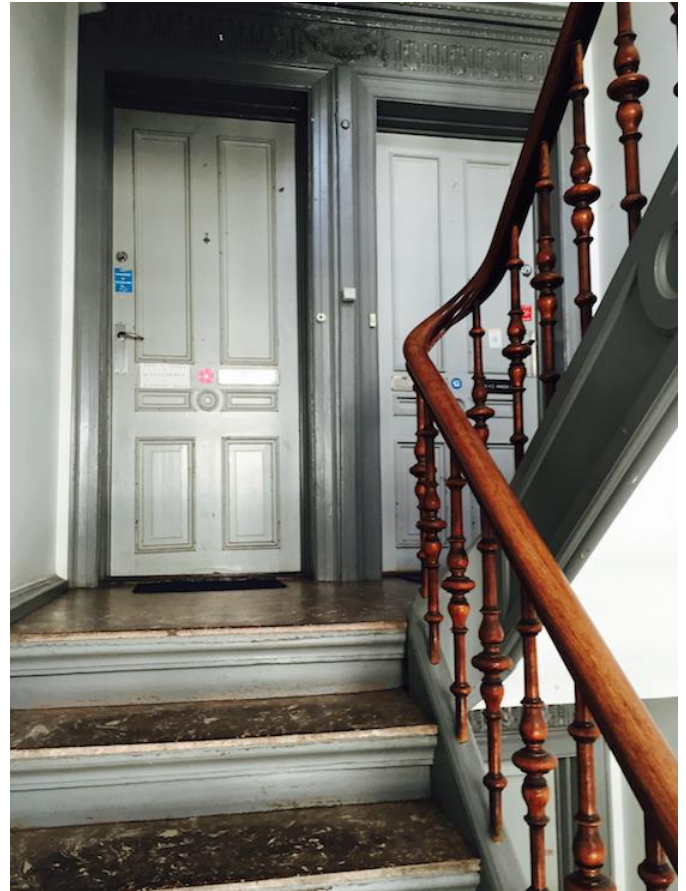




6.5 Foto



6.6 Foto





Bygningsdelskort

08 Etageadskillelser

Dato / registrering 21-08-2014

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Etageadskillelserne er opført som traditionelle træbjælker der spænder mellem de bærende ydre og indervægge. Lejlighederne har gulvbrædder og undersiden af etageadskillelserne er beklædt med bræddepuds. Imellem forventes at der er indskudsler. Mod kælderen er der monteret isoleringsbatts enkelte steder. Kælder etagedækket er en blanding af Jernprofiler og træbjælker.</p> <p>Det var ikke muligt at besigtige etageadskillelserne andre steder end i kælderen. Her vurderes de til generelt at være i middel stand.</p> <p>Enkelte bjælke er understøttet med midlertidige løsning.</p> <p>Enkelte Bjælker har tidligere været angrebet af borebiller, disse bør holdes under observation.</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 30 år

Første vedligehold 2018

8.1 Foto





Bygningsdelskort

09 WC/Bad

Dato / registrering 17-11-2014

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Lejlighederne har eget bad og toilet. I den besigtigede lejlighed fremstår badeværelset i middel stand.</p> <p>Gulvet er opbygget på strøer, dermed er gulvet forskudt med 12 cm i forhold til gangen. Gulvet er belagt med vinyl. Derefter fliser op ad væggene.</p> <p>Der er ingen opkant ved døren til gangen.</p> <p>Der er registreret fugt ophobning omkring rørgennemføringer ved toilet samt ved opkant af vinyl, der er fugtopsamling bagved vinylens opkant. Udskiftning af fuge anbefales. (Foto 9.3 og 9.4)</p> <p>Ventilation i badeværelset kan optimeres ved at følge anbefalinger vedrørende ventilation i vådrum. Bl.a. 25 cm frirum fra ventilations dæksel (Foto 9.5)</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid 10 år

Første vedligehold Individuelt



9.1 Foto



9.2 Foto



9.3 Foto



9.4 Foto





9.5 Foto





Bygningsdelskort

10 Køkkener

Dato / registrering 21-07-2016


Kræver arbejdet stillads Nej

Emne

Beskrivelse

Generelt: Alle lejligheder har fået nye køkkener for 10-12 år siden.
Det besigtigede køkken var i middel stand.

Bygningsdelens tilstand:

Over Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid 10 år

Første vedligehold Individuelt

9.5 Foto



Vedligeholdelsesplanen.dk | Tlf: 93 95 64 01
E-mail: Kontakt@vedligeholdelsesplanen.dk
Vesterbrogade 124B, 3. th, 1620 KBH V



Bygningsdelskort

11 Varmeforsyning

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Ejendommen opvarmes ved et centralvarmeanlæg med fjernvarme.</p> <p>Varmtvandsbeholderen på 2000 liter fra 83 forventes at have en levetid på ca. 30 år. Det må derfor påregnes at denne skal udskiftes inden for en nærmere årrække. Det anbefales at få fortaget en energibesparende beregning i forbindelse med udskiftningen. For at finde den bedst mulige løsning, fx mindre varmvandsbeholder med en effektiv varmeveksler.</p> <p>Centralvarmen i ejendommen cirkuleres ved hjælp af 1 stk elektronisk styret pumpe fra Grundfoss Model F (Foto 11.2)</p> <p>Enkelte dele af rørinstallationer viser tegn på gennemtæring, disse holdes under observation og udskiftes løbende(foto 11.4)</p> <p>Varmvandsbeholderens "mandedæksel" er uisolaret, Der anbefales at købe en isoleringsdæksel der passer til. Energibesparelsen tjenes hurtigt hjem. (foto 11.5)</p>

Bygningsdelens tilstand:

Under Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 5 år

Første vedligehold 2019



11.1 Foto



11.2 Foto



11.3 Foto





11.4 Foto



11.5 Foto





Bygningsdelskort

12 Afløb og Brugsvandsinstallationer

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Ejendommens faldstammer er de originale i støbejern, Flere stykker er udskiftet de seneste par år.</p> <p>De steder hvor faldstammerne er synlige i kælderen og lejlighederne er der synlige rustangreb og begyndende tegn på gennemtæring flere steder. Det anbefales at holde faldstammerne under observation.</p> <p>Der ses også en del fugtstriber langs faldstammen, dette kan skyldes utætheder i gulvafløbets rørgennemføring i f.eks badeværelse eller lign. (foto 12.2)</p> <p>Rør installationerne i foreningen er af ældre dato. Der er udskiftet flere komponenter</p> <p>Der mangler isolering på brugsvandsrørene enkelte steder (Foto 12.3)</p> <p>Der er afsat et beløb til løbende at udskifte stykker af faldstammerne samt brugsvandsrørene.</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse	20 år
Første vedligehold	2016



12.1 Foto



12.2 Foto





12.3 Foto





Bygningsdelskort

13 kloak

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	Ikke besigtiget

Bygningsdelens tilstand:

Ej mulighed for besigtigelse

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	xx år
Eftersynsinterval	xx år
Vedligeholdelsesinterval	xx år
Første vedligehold	xxxx år



Bygningsdelskort

16 Ventilation

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Ejendommens ventilationsanlæg vurderes til at være i god stand</p> <p>Udluftning ved tag, insektet net eller lign mangler. Hindrer fugle i at lægge rede eller lign (foto 16.1)</p> <p>Undertag og kanalerne er ikke sluttet tæt sammen. Beskrevet i bygningsdel 1.</p> <p>Kondensvand langs ventilationsrør. (bør holdes under observation) (Foto 16.2)</p>

Bygningsdelens tilstand:

Over Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 20 år

Første vedligehold 2016



16.1 Foto



16.2 Foto





Bygningsdelskort

17 Einstallationer

Dato / registrering 21-07-2016

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Generelt:	<p>Ejendommens el-ledninger er en blanding af nyere ledninger udskiftet i forbindelse med renoveringer, samt de ældre originale stofledninger.</p> <p>Einstallationerne er ikke gennemgået minutiøst i forbindelse med gennemgangen, men vurderes til generelt at være i god stand</p> <p>Det anbefales at der udføres el-tjek af en autoriseret elektriker på el tavlerne i lejlighederne.</p>

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 30 år

Første vedligehold 2016



17.1 Foto





6. 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, hvilke anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.

Badeværelser

Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger på ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulv afløb kontrolleres, både omkring risten og i kanterne under selve risten.

Gulv afløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulv afløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlåsen og risten genmonteres efterfølgende.

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 bleer, 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 om måneden, 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 ofte skrues af med hånden, er dette ikke tilfælde anvendes passende 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.

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. Det er vigtigt, at udlufte boligen effektivt med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad.)



Vedligeholdelsesplanen.dk | Tlf: 93 95 64 01
E-mail: Kontakt@vedligeholdelsesplanen.dk
Vesterbrogade 124B, 3. th, 1620 KBH V



7. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udfærdiget af VOPA, medmindre andet er aftalt skriftligt. Den, der bestiller en vedligeholdelsesplan. Er efterfølgende omtalt som "kunden"

Generelt

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 årig periode. Planen omfatter følgende:

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, med mindre andet er aftalt skriftligt.

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

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

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses ved gennemgangen, uden at der skal laves indgreb i konstruktionerne eller demontere genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar ved Vedligeholdelsesplanen

Kunden har kun ret til at anvende vedligeholdelsesplanen til eget brug.

VOPAs overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringspriser og skøn, og er således alene vejledende. VOPA kan derfor ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

VOPAs vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres fordelt over den 10 årige 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. VOPAs rådgivere kan være behjælpelige i forbindelse hermed og kan kontaktes for yderligere information. Vi anbefaler at foretage en årlig gennemgang for løbende at vurdere udviklingen og evt. skader.

Matthæusgade 23 Oechenslægersgade 32-36

1666 København V

Vedligeholdelsesplan

10 årig oversigt

Alle Priser er inkl. moms i 2016 priser

Alle priserne er ekskl stillads

Beskrivelse	1 Periode			2 Periode				3 Periode		
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
01 Tag										
Udbedring af brandkamme	150.000,00					20.000,00				
Rense Tagrender	15.000,00					15.000,00				
Rep af undertag/samlinger/overlap	35.000,00									
Tagpap/eternitskifter rep						25.000,00				
Tagpap ældre kviste 15 stk						140.000,00				
Lift/stillads/arbejdsplatform	75.000,00					50.000,00				
Total	275.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02 Fundamenter og Kælder										
Nye fuger i bærende kældervægge 100 m2			70.000,00							
Reparation af puds på vægge og maling			35.000,00						35.000,00	
Total	0,00	0,00	105.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	0,00
03 Facade og sokkel										
Rep af pynte gesimis		25.000,00								
Puds rep af 35 stk sålbænke		70.000,00						70.000,00		
Sokkel. Puds rep		20.000,00						30.000,00		
Fugerne omkring dørene i gården 6 stk		10.000,00								
Omfugning/puds og maling - Reperationer 30 m2		40.000,00						40.000,00		
Lift / Rullestillads		60.000,00						45.000,00		
Total	0,00	225.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.000,00	0,00	0,00
04 Vinduer										
Maling 3 fags vinduer mod gård 29 stk	58.000,00						58.000,00			
Maling 2 fags vinduer mod gård 91 stk	136.500,00						136.500,00			
Maling 11 stk kvist vindue mod gård	16.500,00						16.500,00			
Maling 3 fags vinduer mod gade 44 stk	88.000,00						88.000,00			
Maling 2 fags vinduer mod gade 114 stk	171.000,00						171.000,00			
Maling Kvistvindue mod gade 10 stk	15.000,00						15.000,00			
Stillads/arbejdsplatform	265.000,00						265.000,00			
Total	750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00
05 Døre										
Maling af 16 stk udvendige døre	32.000,00						32.000,00			
Total	32.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.000,00	0,00	0,00	0,00

06 Trapper										
Renovering af bagtrapper, montering af linolium, filt og maling								380.000,00		
Maling af fortrapper								180.000,00		
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	560.000,00	0,00	0,00
07 Porte og gennemgang										
Under løbende vedligehold		5.000,00			5.000,00			5.000,00		
Total	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00
08 Etageadskillelser										
Forstærkning af enkelt bjælke konstruktion kælder Samt imprænering af bjælker			35.000,00						35.000,00	
Total	0,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	0,00
09 WC Bad										
individuet efter behov										
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Køkkener										
individuet efter behov										
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11 Centralvarmeanlæg										
Ny varmtvandsbeholder				220.000,00						
Nyvarmeveklser				50.000,00						
Ny cirkulationspumpe										18.000,00
Løbende vedligeholdelse	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Total	5.000,00	5.000,00	5.000,00	275.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	23.000,00
12 Afløb og Brugsvandsinstallationer										
Løbende vedligeholdelse af faldstammer	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Total	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
13 Kloak										
Ikke registreret										
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 Ventilation										
Under løbende vedligehold	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Total	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
17 El installationer										
Løbende vedligeholdelse	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Total	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
I alt byggeomkostninger	1.097.000,00	270.000,00	180.000,00	310.000,00	45.000,00	322.000,00	790.000,00	790.000,00	110.000,00	58.000,00