



A/B WOLTERSUS
VEDLIGEHOELDELSEPLAN



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.....	22
7. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen.....	23

Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende på Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S.

Bebyggelsen indeholder seks opgange, som består af 5 normaletager med beboelse, samt en 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 05-04-2017

Ejendomsnummer:	651029
Kommunenavn:	Københavns Kommune
Adresse:	Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S
Matr. Nr.:	17y
Opførelses år:	1898 og 1899
Bebygget areal:	753 m ²
Boligareal:	3247 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. Da andels og ejerforeninger ikke er omfattet af denne lovgivning, kan planen opdateres når det vurderes nødvendigt. Typiske hvert 3 år, eller i forbindelse med større renoveringsarbejder på ejendommen.

2. Grundlag

Ejendommen 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 vil 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 fortaget i overskyet vejr, men kortvarig let støvregn.

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 ejendommen Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52 og Lybækgade 2-4, 2300 København S 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 I 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 etageejendomme og påtager sig gerne rådgivningsopgaven i forbindelse med gennemførelsen af arbejderne på ejendommen. Vi kan hjælpe med:

- Byggeteknisk viden 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		20-03-2017	2017
02 Fundamenter og kælder	Middel		20-03-2017	-
03 Facade og sokkel	Under middel		20-03-2017	2017
04 Døre og vinduer	Middel		20-03-2017	2018
05 Trapper	Under middel		20-03-2017	2018
06 Varmecentral, brugsvandsinstallationer og kloak	Over Middel		20-03-2017	2021

Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang, kan det konkluderes at bygningens primære og sekundære bygningsdele generelt er i "middel" stand, det gøre sig gældende for, facader, tag, vinduer og installationer.

Ejendommen bærer præg af manglende vedligeholdelse vedr. murværket, sammenlignet med tilsvarende ejendomme, primært mod baggården. Ejendommen er ældre og det må forventes at der skal investeres i vedligeholdelse for at opretholde standarden på bygningen.

Derfor anbefales det at lave en større renovering af nedenstående bygningsdele i et samlet projekt for at mindske udgifterne til stillads og byggeplads.

Generelt anbefales det at prioritere vedligeholdelse på følgende områder:

- Undersøgelse for svampeskader i spær
- Udbedring af revner og sætningsskader i facaden mod gaden
- Partiel omfugning af facaden ind mod gården, alternativt fuld omfugning
- Pudsning af sålbænke mod gaden
- Maling af vinduer
- Udskiftning af støttebøsninger i Pex-vandrør
- Renovering af både fortrapper og bagtrapper

Bygningsdelskort

01 tag, brandkammer, nedløbsrør og tagrender

Dato / registrering 20-03-2017

Kræver arbejdet stillads Ja – eller lift

Emne	Beskrivelse
Observationer:	<ul style="list-style-type: none"> • Taget er opført som Københavnertag belagt med eternitskiffer med ca. 45 graders hældning på siderne og tagpap på toppen. Tagfladen er generelt i middel stand, den fremstår tæt. • Den bærende del af tagkonstruktionen er understøttet flere steder, og taget giver sig flere steder. Dog vurderes tagets bæreevne fortsat at være tilstrækkelig. • Der er registret udtræk på sidste bræt inden skiffertaget flere steder. Disse bør undersøges nærmere og det anbefales at der tages svampeprøver. Fugtmålinger viser generelt at tagkonstruktionen er tør. (Foto 1.3) • Taget vurderes generelt til at være ok. (Foto 1.1) • Brandkammene er i fin stand. De er udført med zink inddækninger og fremstår tætte og intakte. (Foto 1.2) • Tagrender og nedløb, på facaden mod gården er udført i zink og vurderes til at være i fin stand. Ligeledes gælder det også for de tagrender og nedløb som er ud til gaden. (Foto 1.4)
Anbefalinger:	<ul style="list-style-type: none"> ○ Det anbefales at få foretaget svampeprøver for at klarlægge udtrækket på træværket i tagkonstruktionen. Afhængigt af resultatet kan dette kræve yderligere behandling. Vi arbejder sammen med hussvampelaboratoriet omkring disse. ○ Det anbefales at den nuværende tagpap udskiftes til ny tagpap om ca. 10 år

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid medvedligeholdelse 30 år

Første vedligehold 2017

Foto 1.1



Typisk Københavnerstag

Foto 1.2



Brandkam

Foto 1.3



En del af spærkonstruktionen

Foto 1.4



Nedløbsrør

Foto 1.5



Københavertag

Foto 1.6



Interimistisk understøtning af tag

Foto 1.7



Udtræk i forskallingsbræt

Foto 1.8



Skunkstolper

Bygningsdelskort

02 Fundamenter og Kælder

Dato / registrering 20-03-2017

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Observationer:	<ul style="list-style-type: none"> Ejendommen er grundmuret, dvs. fundamentene og kælderydervæggene er opført i murværk. Det betyder ejendommen oplever opstigende grundfugt, fordi murstenene "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. Denne metode har bedste resultat hvis den kombineret med fugtspærre og omfangsdræn. Dog vurderes problemet ikke til at være af en størrelse så ejendommen skal foretage ovenstående. (Foto 2.1 og 2.2) Det kan blive en nødvendighed hvis der ændres anvendelse af kælderen. Der er god naturlig ventilation i kælderen. Der er salpeterudtræk i mange af kældervæggene, som skyldes de grundmurede kældervægge. Det er ikke dårligt for indeklimaet, da det ikke skaber afgasninger, det er blot et udtryk for et fugtigt miljø. Der kan foretages op pudsning og evt. maling af kældervæggene. Dette er kun af æstetisk karakter og ikke en byggeteknisk nødvendighed. Der er monteret mekanisk udsugning i enkelte rum i kælderen til at øge luftskiftet. Det anbefales at disse renses, for at opretholde en god ventilation. (Foto 2.4) Der er etableret midlertidig understøtning af etagebjælker ved hjælp af soldater. Det er omkostningstungt at foretage udskiftning af bjælkelaget og det anbefales derfor at holde konstruktionerne under observation og sikre sig at etageadskillelsen ikke sætter sig yderligere. Samt at etageadskillelsen mellem kælder og stueetage ikke giver sig ved brug. (Foto 2.3)

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid medvedligeholdelse 30 år

Første vedligehold 2027

Foto 2.1



Kælderydervæg

Foto 2.2



Kælderydervæg

Foto 2.3



Understøtning af bjælke med soldat

Foto 2.4



Udsugning

Bygningsdelskort

03 Facade og Sokkel

Dato / registrering 20-03-2017

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Observationer:	<ul style="list-style-type: none"> Gennemgangen er foretaget uden lift og bygger derfor på en helhedsvurdering ud fra hvad adgangsforholdene tillod. Facaden ud mod gaden er generelt i ok stand. Flere af sålbænkene samt gesimsbåndet skal reparerer. Det anbefales at udføre arbejdet fra lift. Facaden ind mod gården er generelt i dårlig stand. Der mangler dele af fugerne i større områder og der er registreret en del "musetrappe" skader flere steder. Dette gælder specielt stueetage men også omkring murkronen flere steder. (Foto 3.1, 3.2, 3.5, 3.6) Sålbænkene og gesimsbånd er udført i pudset beton og fremtræder generelt i dårlig stand, og der er risiko for opfugtning af murværket, som kan være med til at udvaske fugerne yderligere, da vand kan trænge ind og ned gennem konstruktionen, med frostspringerne til følge. Flere steder er der større revner i sålbænkene og gesimsbånd. (Foto 3.3 og 3.4)
Anbefalinger:	<ul style="list-style-type: none"> Det anbefales at lave en omfugning af hele bagfacaden. Dette er en større økonomisk udskrivning og som alternativ kan der laves en partiel omfugning og udbedring af større skader, hvor stueetagen totalomfuges og den resterende del omfuges fra lift/arbejdsplatform. Den totale omfugning vil sikre en lukket og god klimaskærm i mange år frem, hvor den partielle vil kræve renovering igen inden for ca. 5 år. Der vil i det 10 årige budget være et prisoverslag over hvad en partiel omfugning af facaden koster sammenlignet med en komplet omfugning. Som alternativt forslag, kunne man facadeisolere hele gårdfacaden og afslutte med et pudslag. Dette vil forbedre isoleringsevnen, som vil resultere i en fremtidig lavere energiregning samt et bedre indeklima. Dette vil stå under "øvrige" i det 10 årige budget. Det anbefales at sålbænke samt gesimsbånd ud mod gaden bliver repareret. Specielt gesimsbåndene mod gaden er nogle steder i meget kritisk stand og bør reparerer snarest muligt. Derudover bør en del af sålbænkene pudses op. Der er afsat et beløb hertil, da det ikke var muligt at besigtige alle sålbænke. Det anbefales løbende at udbedre småskader i form af pudsreparationer og små revnedannelser. For at minimere risikoen for evt. følgeskader. Dette vil være en del af punktet "Løbende akut vedligeholdelse".

Bygningsdelens tilstand:

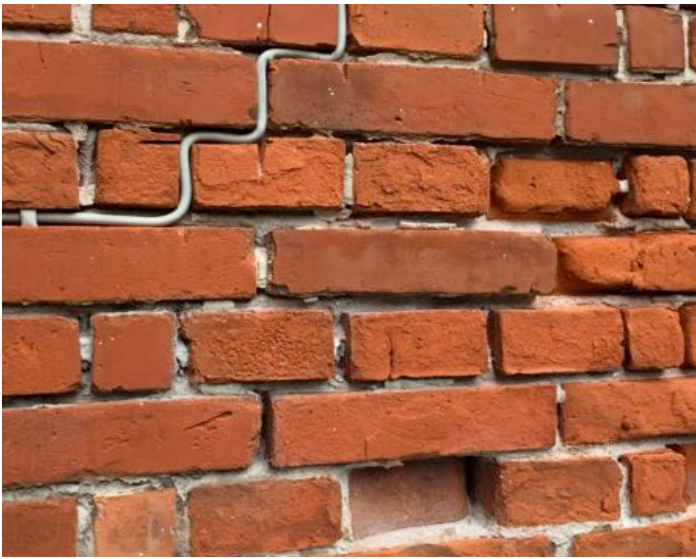
Under middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 20 år

Første vedligehold 2017

Foto 3.1



Murværket

Foto 3.2



Facade ind mod gården

Foto 3.3



Sålbænke ind mod gården

Foto 3.4



Sålbænk ud mod gaden

Foto 3.5



Murkrone

Foto 3.6



Mussetrapper

Foto 3.7



Murværk - Gårdsiden

Foto 3.8



Puds - Gadesiden

Bygningsdelskort

04 Døre og vinduer

Dato / registrering 20-03-2017

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Observationer:	<ul style="list-style-type: none"> De fleste vinduer har termoruder og er fra byfornyelsen i slut 90'erne og er ud fra deres alder i ok stand. Dog bærer de præg af manglende vedligehold. Malingen er afbleget samt afskallet flere steder og rammerne har slået revner grundet manglende malerbehandling. Grundet denne manglende vedligehold vil det være omkosteligt at få dem i god stand. Hoved- og bagtrappedøre samt port til Lybækgade blev udskiftet i 2009 og er i fin stand.
Anbefalinger:	<ul style="list-style-type: none"> Vinduerne skal males inden for en kortere periode. De har ikke været malet længe og træet rammerne har slået revner flere steder. Et alternativ til maling af vinduerne er en udskiftning til fx vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer eller lign. Det er en dyre løsning her og nu, men totaløkonomisk en bedre løsning. Trævinduerne er fra slut 90'erne, og de skal derfor udskiftes inden for en ca. 15 årig periode. Ved at udskifte til træ/alu mindskes også de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger, da disse vinduer er vedligeholdelsesfrie. Derudover er de nuværende fuger flere steder i så dårlig stand at de også skal skiftes. Ved udskiftning til nye vinduer vil man også få en mindre besparelse i et mindre varmetab fra vinduerne.

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Driftsoplysninger:

Forventet levetid / Varierende tilstand med vedligeholdelse 15 år

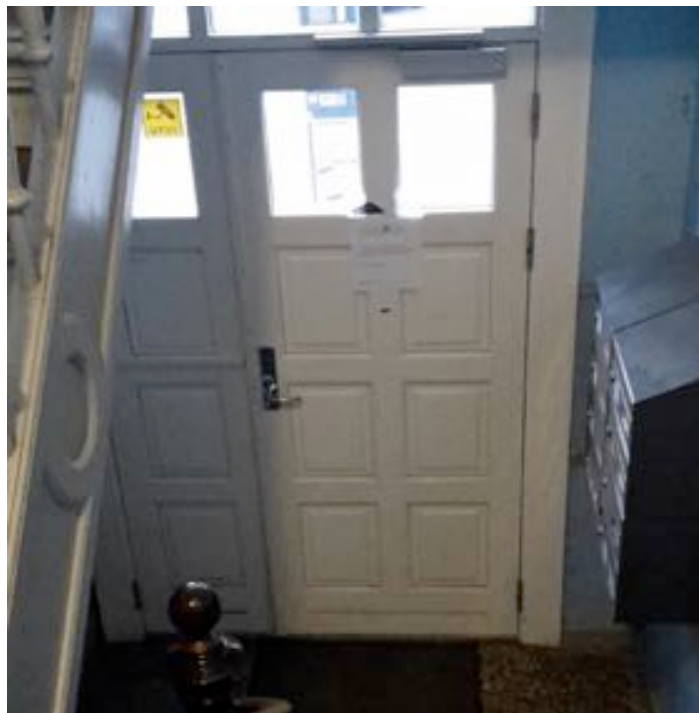
Første vedligehold 2018

Foto 4.1



Dør til bagtrappe

Foto 4.2



Hoveddør

Foto 4.3



Vindue

Foto 4.4



Vindue

Bygningsdelskort


05 Trapper

Dato / registrering 20-03-2017

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Observationer:	<ul style="list-style-type: none"> Hovedtrapperne er generelt i dårlig stand, det gælder hele trapperummet både vægge, linoleumsbelægningen, ballustrene og gelænderet. Nogle af trapperne er nedslidt så meget at man kan se ned til underlaget. Dette gør at der kan trænge vand ned i trappekonstruktionen. (Foto 5.1 og 5.2) Køkkentrapperne er ligeledes nedslidt og bærer præg af mange års brug uden vedligehold. (Foto 5.3 og 5.4)
Anbefalinger:	<ul style="list-style-type: none"> For at hovedtrapperummet bringes i god stand, anbefales det at linoleumsbelægningen udskiftes hurtigst muligt for at undgå dyre følgeskader. Derudover anbefales det i samme omgang at få malet vægge, balustre og stødtrin. Det anbefales at bagtrappen bliver gennemgået, og at de trin som er meget slidte bliver udskiftet. I samme omgang vil en gennemgribende renovering af væg/loftoverflader være tiltrængt. Der afsættes et beløb til en totalrenovering af hele trapperummet i det 10-årige vedligeholdelsesbudget.

Bygningsdelens tilstand:

Under middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 25 år

Første vedligehold 2018

Foto 5.1



Nedslidt linoleum

Foto 5.2



Hovedtrappe

Foto 5.3



Køkkentrappe

Foto 5.4



Køkkentrappe

Bygningsdelskort

06 Varmecentral, brugsvandsinstallationer og kloak

Dato / registrering 20-03-2017

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Observationer:	<ul style="list-style-type: none"> • Varmeanlægget er i god stand, og har ikke brug for udskiftning foreløbigt. Nogle af pumperne skal udskiftes, da de vurderes til at være 5-10 år gamle og har en forventet levetid på ca. 15 år. (Foto 6.1 og 6.2) • Nogle af varmerørene er ikke isolerede, ud fra et energimæssigt synspunkt anbefales det at isolere dem, da tilbagebetalingstiden er meget kort. (Foto 6.3) • Begge varmtvandsbeholdere er fra 1997. Varmtvandsbeholdere afskrives over 20 år, men holder oftest ca. 25 år. (Foto 6.4) Det må derfor forventes at denne skal udskiftes inden for perioden. • Kloakken blev renoveret i 2006, så det forventes ikke at de har behov for vedligehold de næste 10 år, andet end hvis de en gang i mellem stopper til. Det er oplyst af ejer at flere af støttebøsningerne i pex-vandrørene har lækket. Dette har resulteret i vandskader. Der er afsat et estimeret beløb til udskiftningen af disse i alle lejlighederne.
Anbefalinger:	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nogle af varmepumperne skal skiftes inden 10 år, det vil kunne ses i det 10 årige budget. ○ Varmevandsbeholderen har en maks. Restlevetid på 5 år, derfor vil der være afsat et beløb til at få udskiftet dem i det 10 årige budget.

Bygningsdelens tilstand:

Over middel 

Driftsoplysninger:

Forventet levetid med vedligeholdelse 15 år

Første vedligehold 2021

Foto 6.1



Vand/varme rør i fin stand

Foto 6.2



Pumpe i fin stand men ældre dato

Foto 6.3



Uisolerende varmerør

Foto 6.4



Informationsplade på varmtvandsbeholderen

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 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. Vandlåsen og risten genmonteres efterfølgende.

Toiletter

For at faldstamme anlægget 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.)

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.

10 årig oversigt

Alle Priser er inkl. moms

Beskrivelse	1 Periode			2 Periode				3 Periode			Evt/Øvrige
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
01 Tag											
Stillads								kr. 350.000,00			
Udskiftning af tagpap								kr. 750.000,00			
Forstærkning af spærkonstruktion og skuntstolper					kr. 250.000,00						
Undersøge spær for svampeskader	kr. 5.000,00										
I alt	kr. 5.000,00	kr. -	kr. -	kr. -	kr. 250.000,00	kr. -	kr. -	kr. 1.100.000,00	kr. -	kr. -	
02 Fundamenter og Kælder											
Rensning af udsugningsventiler	kr. 2.000,00										
Understøtning af tageadskillelse med soldater											kr. 50.000,00
I alt	kr. 2.000,00	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	
03 Facade og sokkel											
Omfugning af bagfacade ex stillads/lift											kr. 900.000,00
Stillads											kr. 425.000,00
Partiel omfugning af bagfacaden samt udbedring af musetrapper inkl lift	kr. 350.000,00										
Facadeisolering (100-200 mm) + puds, ind mod gården											kr. 1.852.500,00
Reperation af udvalgte sølbænke og gesimsbånd mod gaden	kr. 150.000,00										
I alt	kr. 500.000,00	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	
04 Vinduer											
Udskifte vinduer træ/alu vinduer ex stillads											kr. 3.500.000,00
Maling af vinduer ex stillads		kr. 950.000,00									
I alt	kr. -	kr. 950.000,00	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	
05 Trapper											
Komplet renovering af hovedtrapperummene		kr. 800.000,00									
Komplet renovering af bagtrapperummet		kr. 800.000,00									
I alt	kr. -	kr. 1.600.000,00	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	
06 Varmecentral, brugsvandsinstallationer og kloak											
Udskiftning af cirkulationspumper					kr. 25.000,00						
Udskiftning af varmtvandsbeholdere					kr. 80.000,00						
Udskiftning af støttebøsninger i pexrør alle lejligheder		kr. 192.000,00									
I alt	kr. -	kr. 192.000,00	kr. -	kr. -	kr. 105.000,00	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	kr. -	
Løbende akut vedligeholdelse	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	
Evt rådgivningshonorar estimeret til 10%	kr. 50.500,00	kr. 274.200,00	kr. -	kr. -	kr. 35.500,00	kr. -	kr. -	kr. 110.000,00	kr. -	kr. -	
I alt	kr. 677.500,00	kr. 3.136.200,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 510.500,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 1.330.000,00	kr. 120.000,00	kr. 120.000,00	kr. 6.727.500,00