



A/B Ågade 136 mfl., 2200 København N

5-års vedligeholdelsesplan

Brian Niebuhr

Ingeniørfirmaet J&P ApS
Ydervang 5, 4300 Holbæk
Tlf.: +45 5944 2797
CVR-nr.: 35241582
E-mail: [iogp@iogp.dk](mailto:jogp@iogp.dk)
Hjemmeside: www.iogp.dk

J&P
INGENIØRFIRMAET

Indholdsfortegnelse

INDLEDNING	2
EJENDOMMENS STAMDATA	4
BYGNINGSDELKORT OG TILSTANDSOVERSIGT	6
01 BELÆGNING, GÅRDSIDE – (B)/(C).....	8
02 FUNDAMENTER, SOKKEL OG KÆLDER – (B).....	9
03 KÆLDERGULV – (B)/(A)	10
04 ETAGEADSKILLELSER	11
05 TRAPPER, HOVED- OG BAGTRAPPE – (B)/(C).....	12
06 VINDUER OG DØRE – (B).....	13
07 PORT GENNEMGANG	14
08 VARMEFORSYNING – (B).....	15
09 AFLØB OG BRUGSVANDSINSTALLATIONER – (B)/(A).....	16
10 VENTILATION – (B)	18
11 ELINSTALLATIONER – (B).....	19
12 FÆLLESAREALER – (B)/(A)	20
OVERORDNET KONKLUSION	21
DET VIDERE ARBEJDE	22
BEBOERVEJLEDNING TIL LØBENDE VEDLIGEHOLDELSE	23
BETINGELSER OG ANSVAR FOR VEDLIGEHOLDELSESPLANEN	24
BILAG	26

Indledning

Ejendommen gennemgået og eftersat primo december 2023 af Ingeniørfirmaet J&P, med henblik på at registrere vedligeholdelsesstanden og i den forbindelse udarbejde en plan for den fremtidige ekstraordinære vedligeholdelse.

Der er ikke foretaget destruktive indgreb i bygningens konstruktioner for at afdække eventuelle delvist skjulte defekter eller anvendt specielt udstyr for besigtigelsen såsom lift.

For bygningen gør det sig gældende, at alle aftalte 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. Komplementeringer af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår ikke pga. den kommende tag- og facaderenovering, som påbegyndes start 2024.

Besigtigelsen blev fortaget i tørvejr.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelsen af arbejderne. Alle priser er håndværker udgifter inkl. moms pr. primo december 2023, uden afsatte beløb til uforudsete udgifter, stillads/lift samt rådgivning. Priserne er udregnet på grundlag af nuværende prisindeks.

Som grundlag for vedligeholdelsesplanen har følgende været til rådighed:

- Diverse oplysninger omkring ejendommens aktuelle stand.
- BBR-oplysninger.

Ved gennemgangen af bygningsdelene er der givet karakter for, hvor vigtigt det er at udføre vedligeholdelsesarbejderne eller forbedringsarbejderne.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionernes tilstand:

Vurdering	Betydning
Dårlig (A)	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.
Normal (B)	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.
God (C)	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.

Disse kategorier kan/bør læses som overordnet mål for helhedsindtrykket ved vedligehold på den given bygning.

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

Ejendommens stamdata

Oplysningerne er baseret på de oplysninger, der blev givet samt BBR-oplysninger, hvorfor afvigelser fra de faktiske forhold kan forekomme.

Ejendommen A/B Ågade 136 mfl. Består af:

Borups Allé 25-33

Borups Plads 1-7

Skotterupgade 16-22

Ågade 136-144

Ejendommen er tildelt bevaringsværdi 4.

Ejendommen, en karréejendom med enkelhed og ensartet rytme, opført år 1929 og ombygget i 1989. Består af 146 andelslejlighed og 2 erhvervsandels lejemål, 7 erhvervslejemål og 6 lejeboliger.

Byggeriet er opført med facader i røde mursten, pudsede udsmykningsdetaljer i facaden og rødt tegltag.

Ejendommen gennemgår en større tag- og facaderenovering i 2024-2025 med ny tagdækning i tegl, inkl. reparation af eksisterende spær, gesimser, murværk og herunder også udskiftning af tagudluftningshætter/tudsten. Renovering af facade murværk, nødvendig udskiftning af skiffersålbænke, og udskiftning af fuger omkring vinduer samt snedker og maler renovering af vinduer. Tagrender og nedløb skal udskiftes. I forbindelse med tagrenoveringen udskiftes de gamle smedejerns vinduer med vippe ovenlysvinduer.

Arealopgørelse jf. BBR pr. 05.12.2023:

Ejendomsnummer	65413
Bebygget areal	2346 m ²
Samlet bygningsareal	11698 m ²
Kælder areal	2346 m ²
Samlet boligareal	11244 m ²
Antal etager	5, inkl. Tørreloft
Samlet erhvervsareal	406 m ²
Energimærke gyldighed:	Gyldig
Energimærke klassificering:	D
Energimærke gyldig fra:	02.10.2015
Energimærke gyldig til:	02.10.2025

Skure er besigtigede/medtaget i nærværende rapport, hvad angår de udvendige facader.

Alle boliger har eget køkken og bad. Det er beboeres eget ansvar at vedligeholde indvendige forhold.

Varme og installationer:

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

Varmeanlægget er fra 1988, hvor der blev konverteret til fjernvarme. Boligerne er tilsluttet Fjernvarme/blokvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler, fabrikat Pasilac N 35 MG, og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Der er ingen supplerende varmekilder.

Der forefindes lodrette faldstammer eller stigestrengene i boligerne.

Udførte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder inden for de seneste år:

Ejendommen gennemgår en større tag-og facaderenovering i 2024. Taget, tagrender og nedløb er blevet skiftet. Gamle støbejerns tagvinduer er udskiftet med Velux vinduer. Vinduer i facader er malet udvendigt. Sætningsskader i facader er udbedret. Løse mørtelfuger er gennemgået og udskiftet. Brandkarme og skorstene er gennemgået og mørtelfuger udskiftet.

Bygningsdelskort og tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Bemærkninger	Første vedligehold
01 Belægning	Normal (B) / God (C)		
02 Fundamenter og Kælder	Normal (B)		
03 Kældergulv	Normal (B) / Dårlig (A)		
04 Etageadskillelser			
05 Trapper	Normal (B) / God (C)	Hovedtrappe fremstår i god stand. Bagtrapper fremstår i normalstand.	
06 Vinduer og døre	Normal (B)		
07 Port gennemgang			
08 Varmeforsyning	Normal (B)		
09 Afløb og brugsvandsinstallationer	Normal (B) / Dårlig (A)	Køkkenfaldstammer er udskiftet mens toilet faldstammer og vandinstallationer er oprindelige.	
10 Ventilationer	Normal (B)	Naturlig ventilation	
11 Elinstallationer	Normal (B)	Oprindelige installationer. Installationer bliver delvis skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024	

12 Fællesarealer, skure og overdækninger i træ/trapezplader	Normal (B) / Dårlig (A)	Træværk bør snarest få træ- beskyttelse. En- kelte steder er træet nedbrudt og skal skiftes. Nogle steder har aldrig fået træbeskyttelse.	2024
-------------------------------------------------------------	----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Toilet/bad og køkken er ikke besigtiget, da bygningsdelen er individuel og indgår ikke i den fælles vedligeholdelse.

Bygningsdelskort

01 Belægning, gårdside – (B)/(C)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Belægningen i gården fremstår generelt fine og i god stand. Enkelte steder 'tipper' belægningen lidt, dette kan skyldes rødder fra omkringliggende buske og træer.
Vedligehold:	Belægningen bør gennemgås 1 x årligt. Knækkede fliser bør udskiftes, så der ikke opstår vandophobninger. Fej visne blade væk. Undgå saltning. Sørg for at fugerne hele tiden er fyldte, dette giver også ukrudt dårligere vækstbetingelser.

Prioritering	Drift oplysninger
Vedligeholdes anbefales udført første gang 2025	Forventet levetid: 30 år Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Årligt Næste vedligehold: 2025 Pris for næste vedligehold: Kr. 65.000,00,-

Bygningsdelskort

02 Fundamenter, Sokkel og Kælder – (B)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	<p>Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret vand i kælderen, men det er oplevet på en tidligere gennemgang på matriklen.</p> <p>Fundament er udført som in situ støbt beton og fremstod tørt og intakt.</p> <p>Kælderen anvendes til pulterrum, viceværtrum, cykelparkering og vaskekælder.</p>
Vedligehold:	<p>Kældervægge og fundamenter (sokkel) bør eftergås årligt for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Opdages overstående, bør det udbedres.</p> <p>Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling, da dette kan medføre ophobning af fugt.</p>

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2025	<p>Forventet levetid: 25 år</p> <p>Eftersynsinterval: Årligt</p> <p>Vedligeholdelsesinterval:</p> <p>Næste vedligehold: 2025</p> <p>Pris for næste vedligehold: Kr. 200.000,00</p>

Bygningsdelskort

03 Kældergulv – (B)/(A)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Kældergulvet er udført som traditionelt klaplæg af beton. Kældergulvet fremstår generelt i god og intakt stand, med afskalning få steder.
Vedligehold:	Kældergulve eftergås for revner, huller og manglende vedhæftning til underlaget.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2025	Forventet levetid: 25 år Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Næste vedligehold: 2025 Pris for næste vedligehold: Kr. 150.000,00

Bygningsdelskort

04 Etageadskillelser

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Etageadskillelsen er opbygget af flere typer materialer. F.eks. betondæk, lerindskud og lerindskud med nedhængt gipsplader.
Vedligehold:	Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er rørgennemføring ikke tæt-sluttende flere steder. Der skal udføres brandsikring omkring rørgennemføringerne, de steder det mangler. Arbejdet skal udføres af et brand certificering firma.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2024	Forventet levetid: 20 år Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Næste vedligehold: 2044 Pris for næste vedligehold: Kr. 120.000,00

Bygningsdelskort

05 Trapper, hoved- og bagtrappe – (B)/(C)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Hovedtrapperne er med murede vægge, fenderlister, trappetrin i træ med lino-leum på oversiden. Undersiden af trappen er pudset. Bagtrapperne er med murede vægge, trappetrin i lakeret træ og pudset under-side.
Vedligehold:	Trappeopgange ses efter for revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds afskalning udbedres. Trap-peværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2028	Forventet levetid: 10 år Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Næste vedligehold: 2028 Pris for næste vedligehold: Kr. 400.000,00

Bygningsdelskort

06 Vinduer og døre – (B)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Ja, delvis

Beskrivelse:	Yderdøre og vinduer fremstår i udmærket stand.
Vedligehold:	Yderdøre og vinduer er renoveret i 2024. Yderdøre og vinduer bør eftergås af en tømrer/snedker, hver 5 år. Arbejdet kan gøres inde fra hos beboerne. 146 andelslejlighed og 2 erhvervsandels lejemål, 7 erhvervslejemål og 6 lejebo-liger.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2032	Forventet levetid: 10 år Eftersynsinterval: 5 år Vedligeholdelsesinterval: 10 år Næste vedligehold: 2034 Pris for næste vedligehold: Kr. 90.200,00

Bygningsdelskort

07 Port gennemgang

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Der er port gennemgang fra gade til gård, via Skotterupgade. Porten lukkes med en jerngitterlåge med pumpe. På væggene er der opsat fenderliste til beskyttelse. Loft og vægge er beklædt med malede plader.
Vedligehold:	Porten eftergås for rust. Fastgørelser, lukkefunktion, pumpe og hængsler eftergås. Revner, udfældninger eller pudsafskalninger i dæk, belægninger og vægge udbedres løbende

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2026	Forventet levetid: 20 år Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Næste vedligehold: 2026 Pris for næste vedligehold: Kr. 80.000,00

Bygningsdelskort

08 Varmeforsyning – (B)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Lukket to-strengs anlæg. Varmeanlægget er fra 1988, hvor der blev konverteret til fjernvarme. Viceværten oplyser at varmecentralen serviceres årligt.
Vedligehold:	Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det kan være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre i forhold til at minimere risikoen for skimmelvækst. Varmveksleren skal efterses med regelmæssige mellemrum. Det anbefales at have en serviceaftale med VVS-installatør, sammen med en aftale om rensning af varmtvandsbeholderen m.v.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2025	Forventet levetid: Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Årligt Næste vedligehold: 2025 Pris for næste vedligehold: Kr. 10.000,00

Bygningsdelskort

09 Afløb og Brugsvandsinstallationer – (B)/(A)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	<p>Toiletfaldstammer er de oprindelige i støbejern. Der er en faldstamme pr. opgang, som betjener toiletter i begge sider af opgangen. Der blev stedvis registreret tæring på toiletfaldstammer, som løbende holdes under observation for eventuelle utætheder.</p> <p>Kloakker blev i forbindelse med etablering af gårdanlæg istandsat ved strømpeforing og blev tv-inspiceret i 2008. Der er ikke tegn på, at der skulle være problemer med kloakkerne.</p> <p>Generelt er vandinstallationer i kælderen fint isoleret, dog mangler isolering ved ventiler enkelte steder.</p>
Vedligehold:	<p>Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, riste skal ligge korrekt og være intakte.</p> <p>Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.</p> <p>Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt repareres for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder.</p> <p>Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.</p> <p>Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion.</p> <p>Udbedringer af vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.</p> <p>Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber.</p> <p>Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldtvarmrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.</p>

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2025	Forventet levetid: Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Årligt Næste vedligehold: 2025 Pris for næste vedligehold: Kr. 50.000,00

Bygningsdelskort

10 Ventilation – (B)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Ventilation fra ejendommens køkkener og toiletter er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder.
Vedligehold:	Ventilationskanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Aftrækskanaler skal jævnligt renses. Aftræk er ført op over tag, for at undgå lugtgener.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2025	Forventet levetid: Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Næste vedligehold: 2025 Pris for næste vedligehold: Kr. 25.000,00

Bygningsdelskort

11 Elinstallationer – (B)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	Der er ikke registreret eller oplyst om fejl. Belysningen i trappeopgange og i kælder, styres af bevægelsesmeldere og/eller ur. Der er ligeledes monteret strømtilsluttede røgalarmer med backup batteri på trapperne.
Vedligehold:	HFI/HPFI-relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse. Arbejder på elinstallationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2024	Forventet levetid: Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Årligt Næste vedligehold: Pris for næste vedligehold: Kr. 10.000,00

Bygningsdelskort

12 Fællesarealer – (B)/(A)

Dato/registrering 12-12-2023

Kræver arbejdet stillads Nej

Beskrivelse:	I gården er der etableret et gårdmiljø, bestående af affaldsgårde, skure er udført i træ med beplantning op ad vægge, overdækning i træ med trapezplader.
Vedligehold:	Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Plasttag efterses for revner og utætheder. Træbeklædninger males udvendigt ca. hvert 5. år. Nedbrudt træ bør udskiftes.

Prioritering	Drift oplysninger
Arbejdet anbefales udført første gang 2025	Forventet levetid: Eftersynsinterval: Årligt Vedligeholdelsesinterval: Årligt Næste vedligehold: Pris for næste vedligehold: Kr. 100.000,00

Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang, kan det konkluderes at bygningens primære og sekundære bygningsdele, som er besigtiget i forbindelse med denne rapport, generelt er i "Normal B" stand. 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. Det gør sig gældende for, fundamenter, kældere, vinduer og bærende etageadskillelser.

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

- Sætningskader i bagtrappeopgange.
- Fundament i kælderen nedslidte fuger
- Toiletfaldstammer og vandinstallationer bør skiftes i deres helhed.
- Generel træbeskyttelse og malerbehandlinger af skure på fællesområder, bør igangsættes næste år når sæsonen tillader det.

Det videre arbejde

Når A/B Ågade 136 mfl., modtager rapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan, skal der træffes beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse, herunder økonomi.

J&P har stor ekspertise i renovering og vedligeholdelse af ejendomme og påtager sig gerne gennemførelsen af de arbejder, som skal udføres på ejendomme.

Ydelser kan bestå af:

- Udarbejdelse af udbudsmateriale
- Indhentning af tilbud fra håndværkere / udbud og licitation
- Igangsætning og vedligeholdelsesarbejder
- Fagtilsyn og afholdelse af byggemøder under selve udførelsen
- Aflevering
- 1-års gennemgang af arbejdet

Det anbefales, at ejendommen besigtiges løbende og tilstanden af de enkelte bygningsdele vurderes. I forbindelse med renovering, anbefales det at ejendommens beboere rådfører sig med en byggerådgiver.

Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

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

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 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. Har man en lejlighed med gennemgående faldstammer, er det vigtig at eventuelle utætheder og/eller rustgennemslag straks meddeles rette vedkommende.

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 mellem læg. Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden. Følg altid producentens anvisninger.

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 og madlavning.)

Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udfærdiget af Ingeniørfirmaet J&P ApS, 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 5-årig periode. Planen omfatter følgende:

- Gennemgang af ejendommen
- Prioritering af vedligeholdsarbejder 10 år frem
- Økonomisk overslag
- Forslag til vedligehold af bygningsdele

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, medmindre 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 5 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.

Ingeniørfirmaet J&P's overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringspriser og skøn, og er således alene vejledende. Ingeniørfirmaet J&P kan derfor ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Ingeniørfirmaet J&P's vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres fordelt over den 5 årige periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet, samt forventninger til almindelig slitage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af,

om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne. Ingeniørfirmaet J&P's 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.

5-års vedligeholdelsesbudget

Nr.	Planlagt vedligeholdelsesbudget	2024	2025	2026	2027	2028
01	Belægning		65.000,00 kr.	65.000,00 kr.	65.000,00 kr.	65.000,00 kr.
02	Fundamenter og Kælder		200.000,00 kr.			
03	Kældergulv		150.000,00 kr.			
04	Etageadskillelser					
05	Trapper					400.000,00 kr.
06	Vinduer og døre					
07	Port gennemgang			80.000,00 kr.		
08	Varmeforsyning		10.000,00 kr.	10.000,00 kr.	10.000,00 kr.	10.000,00 kr.
09	Afløb og brugsvandinstallationer		50.000,00 kr.	50.000,00 kr.	50.000,00 kr.	50.000,00 kr.
10	Ventilationer		25.000,00 kr.			
11	Einstallationer		10.000,00 kr.	10.000,00 kr.	10.000,00 kr.	10.000,00 kr.
12	Fællesarealer, skure og overdækninger		100.000,00 kr.	100.000,00 kr.	100.000,00 kr.	100.000,00 kr.
	Delsum	- kr.	610.000,00 kr.	315.000,00 kr.	235.000,00 kr.	635.000,00 kr.
	Ca. 10% uforudsete udgifter	- kr.	61.000,00 kr.	31.500,00 kr.	23.500,00 kr.	63.500,00 kr.
	Håndværkerudgift i alt inkl. moms	- kr.	671.000,00 kr.	346.500,00 kr.	258.500,00 kr.	698.500,00 kr.
	Teknisk rådgivning 10%	- kr.	67.100,00 kr.	34.650,00 kr.	25.850,00 kr.	69.850,00 kr.
	Delsum	- kr.	738.100,00 kr.	381.150,00 kr.	284.350,00 kr.	768.350,00 kr.
	Byggesagsadministration 3%	- kr.	22.143,00 kr.	11.434,50 kr.	8.530,50 kr.	23.050,50 kr.
	Samlet vedligeholdelsesbudget i kr. inkl. moms	- kr.	760.243,00 kr.	392.584,50 kr.	292.880,50 kr.	791.400,50 kr.