



E/F SVINGET 8 & AMAGERBOULEVARD 125  
VEDLIGEHOEDELSPLAN



## Indholdsfortegnelse

Stamdata.....	3
1. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan.....	3
2. Grundlag.....	3
4. Vurderingskriterier .....	4
6. Bygningsdelskort og tilstand.....	6
7. Overordnet konklusion.....	7
01 Tag, brandkammer, nedløbsrør og tagrender.....	8
02 Fundamenter og kælder .....	14
03 Facade og sokkel .....	17
04 Døre og vinduer .....	21
05 Trapper .....	26
06 Installationer .....	30
07 Altaner .....	33
8. Beboervejledning til løbende vedligeholdelse .....	36
9. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen .....	37

## Stamdata

### Kort beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende på Svinget 8 & Amagerboulevard 125, 2300 København S

Bebyggelsen indeholder to opgange, som består af fem normaletager med beboelse, samt udnyttet tagetage til tørreloft samt loftsrum og ovenliggende spidsloft. Under ejendommen er der kælder, som anvendes til kælderrum. Varmecentralen er placeret i kælderen i tilstødende forenings ejendom. Bebyggelsen består af i alt 5 foreninger med en fælles varmecentral.

### Nedenfor ses BBR ejendomsoplysninger 15-03-2019

Ejendomsnummer:	551067
Kommunenavn:	Københavns Kommune
Adresse:	Svinget 8 & Amagerboulevard 125, 2300 København S
Matr. Nr.:	171
Opførelses år:	1913
Bebygget areal:	581m <sup>2</sup>
Boligareal:	3144m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal:	581m <sup>2</sup>

## 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.

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

Vi står til rådighed i forbindelse med opdateringen af vedligeholdelsesplanen, eller udførelse af renoveringsprojekterne

## 2. Grundlag

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er 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 fortaget i tørvejr.

Alle priser, der indgår i vurderingen, er lavet med udgangspunkt i erfaringskatalog samt V&S prisbøger - inkl. moms. Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt og er kun vejledende. 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 og følgearbejder.

### 3. Indledning

Denne vedligeholdelsesvurdering er udarbejdet af VOPA Rådgivning, for ejendommen til generelt brug for planlægning af vedligeholdelsesarbejdet. 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.

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 funktionssvigt for den enkelte bygningsdel. Bygningsdelen har almindeligt behov for forebyggende vedligehold.

#### **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. Her kan afhjælpende vedligehold være nødvendigt, på flere tilstødende bygningsdele.

#### **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 medfører skade på tilstødende bygningsdele.

## 5. Næste skridt - Hvordan kommer I videre?

Når I har modtaget vedligeholdelsesplanen for ejendommen, skal der tages beslutninger om det videre forløb omkring ejendommens vedligeholdelse. Er der steder på jeres ejendom som kræver akut vedligeholdelse eller skal i bruge hjælp til at planlægge et kommende byggeprojekt

### **Gratis møde**

*Vi gennemgår vedligeholdelsesplanen sammen, og lægger en plan for et eventuelt videre forløb.*

### **Byggeprojektet defineres**

*Byggeprojektet afgrænses, hvad skal laves og hvad skal ikke laves. Den økonomiske ramme fastsættes, med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen.*

### **Generalforsamling**

*Vi laver oplægget til generalforsamlingen og deltager gerne, for at kunne besvare tekniske spørgsmål.*

### **Myndighedstilladelse & Udbud**

*Vopa søger byggetilladelse og udarbejder udbudsmateriale til tilbudsindhentning fra håndværkere. Vi hjælper med det juridiske i forbindelse med indgåelse af entreprisekontrakten.*








### **Tilsyn**

*Vopa fører tilsyn med byggeprojektet for at sikre kvalitet af arbejdet, afholder byggemøder og varetager spørgsmål fra foreningens beboere og bestyrelse.*

### **Aflevering**

*Vopa sørger for aflevering af projektet, udbedring af fejl og mangler, samt indkaldelse til 1 års gennemgang med entreprenøren.*

## 6. Bygningsdelskort og tilstand

Betegnelse	Tilstand		Dato	Første Vedligehold
<b>01 Tag, brandkammer, nedløbsrør og tagrender</b>	Under middel		20-02-2019	2019
<b>02 Fundamenter og kælder</b>	Middel		20-02-2019	2019
<b>03 Facade og sokkel</b>	Over middel		20-02-2019	2021
<b>04 Døre og vinduer</b>	Under middel		20-02-2019	2019
<b>05 Trapper</b>	Under middel		20-02-2019	2019
<b>06 Installationer</b>	Middel		20-02-2019	2019
<b>07 Altaner (betonaltanerne)</b>	Under middel		20-02-2019	2019

## 7. Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang, kan det konkluderes at bygningens primære og sekundære bygningsdele generelt er under middel eller middel i stand. Ejendommen står overfor en snarlig renovering af tag, maling af vinduer, alternativt udskiftning og døre samt renovering af bagtrappetrin.

Ejendommen er ældre og det må forventes at der skal investeres i vedligeholdelse for at opretholde standarden på bygningen.

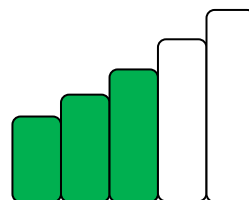
Generelt anbefales det at få udbedret nedenstående inden for kort tid:

### Overordnet prioritet:

- Murergennemgang af tag
- Snedkergennemgang af vinduer og døre
- Maling af vinduer og døre
- Gennemgang af linoleum i hovedtrapperum
- Renovering af forkanter på trin i bagtrapperum
- Renovering af betonaltaner
- Pudsning af skorstene
- Nye inddækninger ved brandkamme
- Udskiftning af zink ved tagkviste
- Partielle pudsnings af facader
- Partielle udskiftninger på rør/vvs fittings i kælderen

## Ejendommens overordnede tilstand beskrives som:

**Middel:**



## 01 Tag, brandkamme, nedløbsrør og tagrender

Dato / registrering: 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads: Ja – eller lift

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besigtigelsen og vurderingen af taget er udført uden lift og beror derfor på en helhedsvurdering ud fra de givne forhold.</li> <li>• Taget er opført som mansardtag med teglsten. Mod gaden er det sortglaseret falsteglsten og mod gården røde teglsten. Taget er understrøget uden undertag, med et spidsloft og udnyttet tagetage som bruges til loftsrum. Ved samling af skotrender og top af mansarden er lagt tagpap. Der er registreret en del utætheder i taget, bl.a. jf. foto 1.14+1.15 der viser skjolder på gulvet.</li> <li>• Overgangen mellem brandkamme og tegltaget kunne være udført bedre, da teglsten er muret sammen med brandkamme og dermed ikke kan arbejde uafhængigt af hinanden. Brandkammene mod teglsten er nuværende ikke i en dårlig tilstand men med tiden vil de bære præg af følgeskader heraf i form af revner og løsreven puds. Brandkamme mod vejen Ved Amagerport er registreret med synlige åbne mursten, hvilket er tegn på at murstenene er nedbrudt.</li> <li>• Der er observeret løse teglsten samt større områder hvor teglstenene har rykket sig med tiden og derfor syner skævt placeret, primært på tag mod gård. Dette kan gøre at taget ikke er tæt og der deraf er risiko for vandindtrængning. Ydermere er der observeret flere steder med manglende puds på tagrygge og skotrender. Der er registreret flere skader ved murkronen og top af mansarden. Se foto 1.8.</li> <li>• De murede skorstene er observeret med manglende fuger, som kan gøre skorstenen statisk ustabil.</li> <li>• Ved tagkviste er det observeret at zink samt træplade på flunker står foran en udskiftning, da de er nedbrudte. Se foto 1.10.</li> <li>• Tagrender og nedløb er generelt under middel i stand, der er observeret bevoksning i tagrender og derfor vil det være en god idé tagrenderne renses for at sikre en korrekt afvanding.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det anbefales at renovere skorstene og brandkamme samt lave nye zinkinddækninger ved brandkamme for at sikre en tæt klimaskærm. Skaderne omkring murkronen/mansarden bør udbedres i forbindelse med ovenstående arbejder.</li> </ul>



- Det anbefales at taget inspiceres med lift og at eventuelle løse teglsten og rygningstegl renoveres fra liften.
- Foreningen bør løbende gennemgå taget for utæthederne, samt holde taget under observation for at sikre der ikke sker større vandindtrængning. Dags dato er der ikke konstateret større skader og det forventes derfor at taget kan vedligeholdes lidt endnu, ved tætning af eksisterende utætheder.
- Det anbefales generelt at rense tagrender efter årligt løvfald. Med foreningens placering vurderes det tilstrækkeligt at rense hvert 3 år. Det er vigtigt at tagrender og nedløbsrør holdes fri for skidt og blade, for at sikre en god afvanding.

**Konklusion:**

- **Tagfladen mod gården er generelt i under middel stand, og taget står over for en snarlig udskiftning. Tagfladen mod gaden er i middel stand men der er udbedringer omkring tagkviste der skal foretages. Den tekniske levetid på taget står overfor at være udtjent inden for de næste 5 år, hvorfor det må forventes at der skal foretages en udskiftning. Der er udført en del reparationer på taget gennem de seneste år.**

**Bygningsdelens tilstand:**

Under middel: 

Forventet teknisk levetid	5 år
Første vedligehold	2019

Foto 1.1



Foto 1.2



Foto 1.3

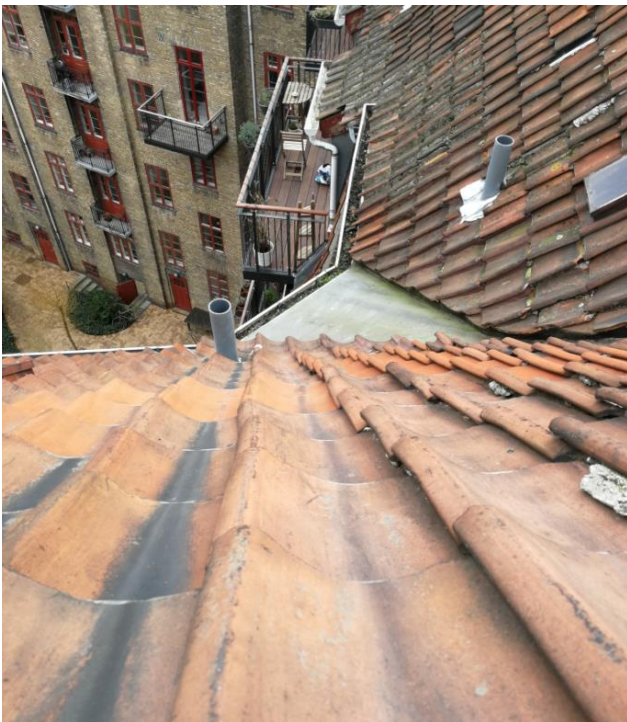


Foto 1.4



**Foto 1.5**



**Foto 1.6**



**Foto 1.7**



**Foto 1.8**



**Foto 1.9**



**Foto 1.10**



**Foto 1.11**



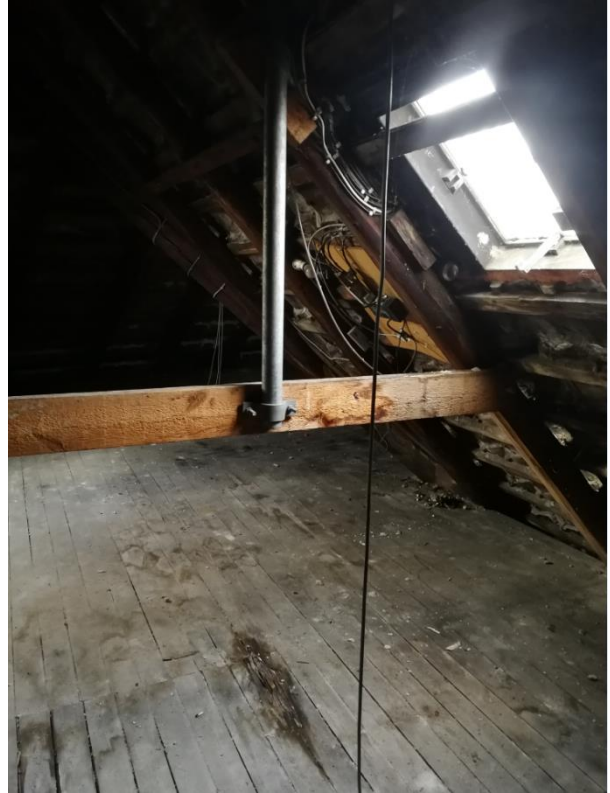
**Foto 1.12**



**Foto 1.13**



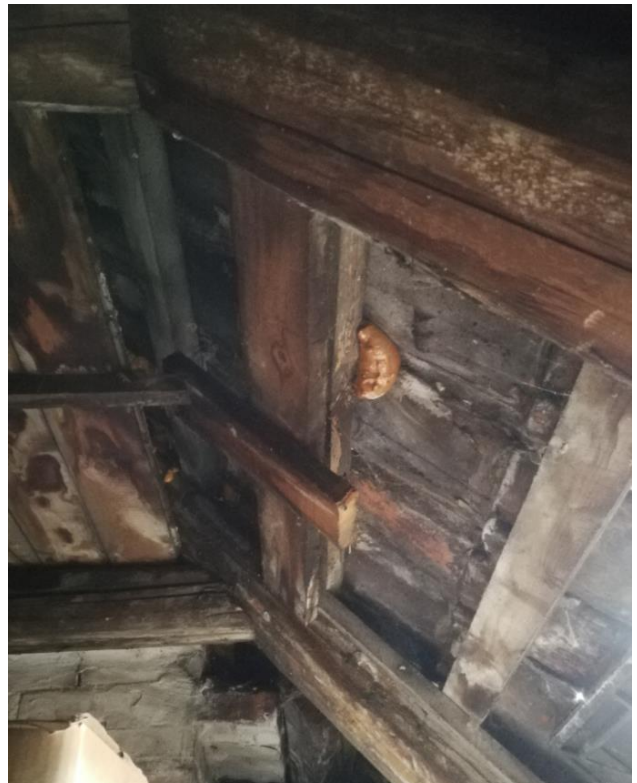
**Foto 1.14**



**Foto 1.15**



**Foto 1.16**



## 02 Fundamenter og kælder

Dato / registrering 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejendommens kælder er generelt tør, kældervæggene er grundmuret og der er tegn på opstigende grundfugt som følge heraf. Fugtpåvirkningerne på væggene er observeret flere steder, hvilket ses i form af salpeterudtræk. Omfanget vurderes til at være begrænset og er ikke skadeligt for indeklimaet da der ikke skabes afgangninger.</li> <li>Der er konstateret flere områder med løstsiddende puds pga. den opstigende grundfugt samt større områder med forvitrede mursten og fuger. Det anbefales løbende at gennemgå fugerne og udskifte de mest porøse sten for at sikre en fortsat statisk stabilitet.</li> <li>Etageadskillelsen er sporadisk efterisoleret, samt et enkelt sted er der hulrumsisoleret i etagedækket.</li> <li>Under trappeopgang er det observeret at bjælker i etagedækket er korroderet, det er oplyst at gulvet i indgangspartiet er repareret som følge af revner. Det synes ikke til at korrosionsprocessen i bjælker er bremset ved dette arbejde, da bjælker nedenfra stadig har synlig rust. Se foto 2.6.</li> <li>Det anbefales løbende at rense højt vandluk i afløbene, for at sikre deres funktion.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det anbefales at foretage et tilsyn af de korroderede bjælker for at få et overblik over skadens omfang.</li> </ul>
<b>Konklusion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ejendommens kælder er som helhed i middel stand og det skønnes at der ikke er større problemer med fugt og manglende vedligehold, taget kældersens brug i betragtning.</b></li> </ul>

### Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Forventet teknisk levetid 50 år

Første vedligehold 2019

Foto 2.1



Foto 2.2

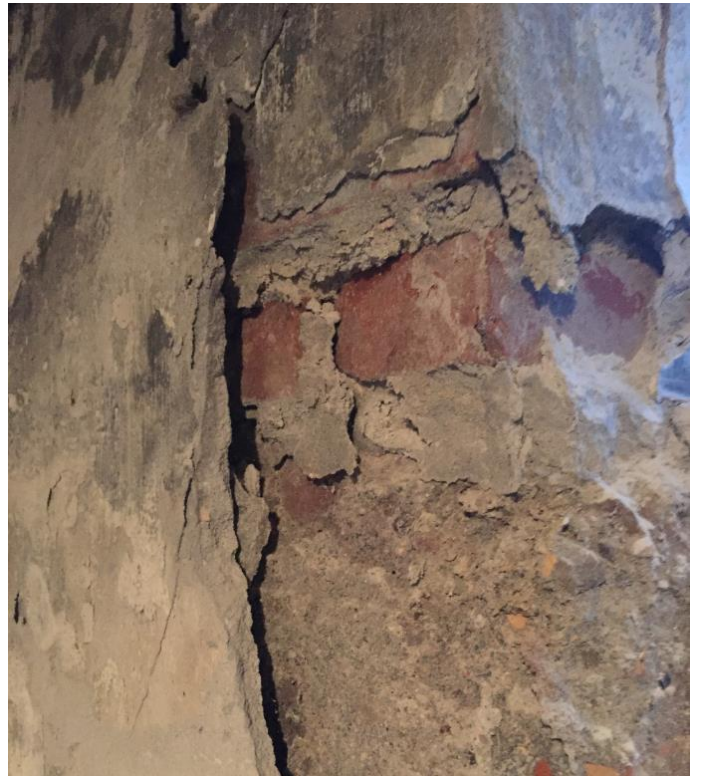


Foto 2.3



Foto 2.4



Foto 2.5



Foto 2.6



Foto 2.5



Foto 2.6





## 03 Facade og sokkel

Dato / registrering 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gennemgangen er foretaget uden lift og bygger derfor på en helhedsvurdering ud fra hvad adgangsforholdene tillod, heriblandt besigtigelse fra foreningens altaner.</li> <li>Facaderne er udført i blankt murværk med røde mursten mod gaden og gule mursten mod gården, mod facaden er gesimsbånd og sålbænke udført i glaseret mursten. Den eksisterende fuge er lavet som brændt fuge. Facaderne fremstår generelt i god stand, men fremstår med en lettere smudset overflade som resultat af placering ved trafikeret vej.</li> <li>Der er på facaderne observeret mindre revnedannelser "musetrapper" og huller i fugerne enkelte steder, omfanget vurderes at være begrænset og uden større betydning for konstruktionerne. Revnedannelserne i form af udvaskede fuger er primært placeret under sålbænke ved vinduer. De forekommer som følge af dårlig afvanding fra vinduer og sålbænke.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Over opgangen Svinget 8 er der registreret en mindre sætningskade hvor murstenene er flækket. Det anbefales at der ved reparation ilægges tentorstål i fugerne for at forstærke murværket. Evt. flækkede mursten udskiftes til lignende farve som eksisterende.</li> <li>Flere områder på facaden blandt andet enkelte musetrapper, er tidligere repareret ved partielle pudsreparationer. Omfanget vurderes ikke til at være af kritisk karakter og det anbefales at man fortsat løbende udbedrer revner og andre skader på murværket for at sikre en tæt klimaskærm. Det anbefales at lade en murer lave en gennemgang af facaderne hvert 5. år fra en lift, hvor ovenstående arbejder udføres.</li> </ul>
<b>Konklusion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Generelt er facaderne i over middel stand med en del mindre skader. Da ejendommen er ældre må det forventes at facaderne løbende skal efterses. Samt at der løbende foretages partielle reparationer for at sikre en tæt og vandafvisende klimaskærm.</b></li> </ul>

### Bygningsdelens tilstand:

Over middel 

Forventet teknisk levetid 30+ år

Første vedligehold 2021

Foto 3.1



Foto 3.2



Foto 3.3



Foto 3.4



Foto 3.5



Foto 3.6



Foto 3.7



Foto 3.8



Foto 3.9



Foto 3.10



Foto 3.11



## 04 Døre og vinduer

Dato / registrering 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapporten forholder sig udelukkende til fælles eje i henhold til foreningens vedtægter. Det vil sige vinduer og døre i opgang samt kælderdøre.</li> <li>Døre og vinduer er de originale udført i træ og er med enkeltlagsruder. Der er ingen fuge omkring vinduer, da der ikke er lavet plads til denne. Vinduerne er registreret med begyndende råd i flere af vinduesrammerne, vinduerne er generelt i dårlig stand med afskallende maling.</li> <li>Hoveddørene er udført i træ og kræver alm. vedligeholdelse med maling ca. hvert 5 år. Døre mod gården i træ ses med afskallende maling, slidtage i bund og flere steder nedbrudt træ.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det anbefales at en snedker gennemgår vinduer med særlig fokus på glaslister, kitninger og eventuelt udskifter beskadiget træværk.</li> <li>Det anbefales at der ved maling af døre mod gård monteres sparkeskiner i bund for at forhindre slidtage og yderligere beskadigelse på dørene.</li> </ul>
<b>Konklusion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vinduerne og dørene bør males indvendigt og udvendigt inden for de næste par år, med et efterfølgende vedligeholdelsesinterval på ca. 5 år. Det er vigtigt at være forebyggende i vedligeholdelsen i stedet for at udføre genoprettende arbejde i form af udskiftning af træværk.</li> </ul> <p><b>Note:</b>            Ud fra et økonomisk perspektiv kan det overvejes at udskifte vinduerne til nye energivinduer i træ/alu, hvor der ikke løbende er udgifter til maling af vinduerne. I den forbindelse er det muligt at få lydglas, som er støjhæmmende. Der er ikke nogen betydelig vedligeholdelse på træ/alu vinduer, men der er bestemte driftsrutiner som vinduerne har godt af. Den udvendige karm bør renses i forbindelse med vinduespudsning. Hængsler og vinduesgreb skal have olie, det gør sig også gældende for alm. trævinduer. Såfremt foreningen beslutter sig for udskiftning bør man ikke vedligeholde de eksisterende.</p>

### Bygningsdelens tilstand:

Under middel 

Forventet teknisk levetid 5-30 år

Første vedligehold 2019

Foto 4.1



Foto 4.2



Foto 4.3



Foto 4.4



Foto 4.5



Foto 4.6



Foto 4.7



Foto 4.8



**Foto 4.9**





Foto 4.5



Foto 4.6



Foto 4.7



Foto 4.8




## 05 Trapper

Dato / registrering 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hovedtrapperne er generelt i middel stand, det gælder hele trapperummet både vægge, balustre og gelænder. Væggene i trapperummet er afsluttet med malerbehandling. Det er observeret at linoleumsbelægningen har større flader enkelte steder med revnet overflade.</li> <li>Bagtrapperne er de originale trætrapper, vægge og lofter er malede overflader. Forkanterne på trætrapperne er nedslidte og afrundede. I bagtrappen ved opgang Svinget 8, er der registreret mindre revne i top af lysningsplade af æstetisk karakter. Det er oplyst at der i området har været vandskade, som er udbedret.</li> <li>Indgangsparti i begge hovedtrapperum ses med revner i terrazzogulvet, grundet korroderede bjælker i etageadskillelsen. Det er oplyst at revner i gulvet i indgangspartiet er udbedret ved tidligere arbejde.</li> <li>Trapperne er flugt/brandredningsveje og skal være ryddet for opbevaring af diverse.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Det anbefales at få lavet en polish behandling af linoleumsgulvet i hovedtrapperne samt malet stødtrin. Før polish behandling foretages bør trin gennemgås med henblik på at klargøre omfanget af flækket/revnet linoleumsbelægning. I slutningen af den 10 årige periode må det forventes at væggene bør males.</li> <li>Bagtrappens trætrapper er i en stand hvor risikoen for fald øges. Det er foreningens ansvar at vedligeholde fælleseje og er erstatningsansvarlige hvis folk kommer til skade som følge af manglende vedligeholdelse. Det anbefales at forkanterne repareres ved en udlusning hvor det beskadigede træ fjernes og erstattes med nyt. Herefter monteres forkanterne med en skridsikker liste og evt. pålægges linoleumsbelægning.</li> </ul>
<b>Konklusion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Det anbefales at man løbende vurderer behovet for vedligehold af hovedtrappen alt efter slitage. For arbejdet omkring bagtrappen anbefales dette at udføres indenfor 1-3 år.</b></li> </ul>

## Bygningsdelens tilstand:

Under middel 

Forventet teknisk levetid 5-20 år

Første vedligehold 2019

Foto 5.1



Foto 5.2



Foto 5.3



Foto 5.4



**Foto 5.5**



**Foto 5.6**



**Foto 5.7**



**Foto 5.8**



**Foto 5.9**



**Foto 5.10**



**Foto 5.11**



**Foto 5.12**



## 06 Installationer

Dato / registrering 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det varme vand bliver produceret i en nyere varmtvandsbeholder på 3200 liter fra 2017. Varmtvandsbeholdere har en teknisk levetid på 25-30 år, der forventes ingen større vedligeholdelse da varmtvandsbeholderen er nyere. Der er to varmevekslere fra 1971, den tekniske levetid er udløbet men det er oplyst af varmemesteren at de virker upåklageligt grundet god vedligeholdelse. Der er afsat et beløb i det 10-årige budget til eventuel udskiftning.</li> <li>• Varmeanlægget er et ældre 1-strengsanlæg. Radiatorerne i lejlighederne er forsynet med termostater og individuelle målere.</li> <li>• På anlægget er der monteret nyere cirkulationspumper fra Grundfos.</li> <li>• Rørinstallationerne for både brugsvand og varme er ældre og nogle steder udskiftet, der var under besigtigelse flere steder tegn på gennemtæringer eller andre utætheder på rør. Enkelte steder er observeret med kritisk rørføring, det er oplyst at de er opdaget og vil repareres hurtigst muligt.</li> <li>• Isoleringen af rørene i kælderen er ældre og der mangler isolering enkelte steder.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kloakledningerne ligger i jorden og kan derfor ikke besigtiges, det anbefales at der udføres en TV inspektion. Der var dog ikke tegn på skader i form af synkende belægninger mm.</li> </ul>
<b>Konklusion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faldstammerne var udskiftet de fleste steder i kælderen. Og de dele der fortsat var de originale støbejernsfaldstammer, fremstod generelt i middel stand, der var begyndende mindre tæringer flere steder. På sigt må det forventes at faldstammerne skal reoveres. Ved besigtigelse af faldstamme i lejlighed blev der observeret mindre tæringer. Når faldstammerne skal reoveres kan de reelines. Dvs. der "støbes" en ny faldstamme inde i den eksisterende. Denne metode gør at der ikke skal udføres reetableringsarbejde på badeværelserne eller køkkener.</li> </ul>

### Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Forventet teknisk levetid 5-30 år

Første vedligehold 2019

Foto 6.1



Foto 6.2

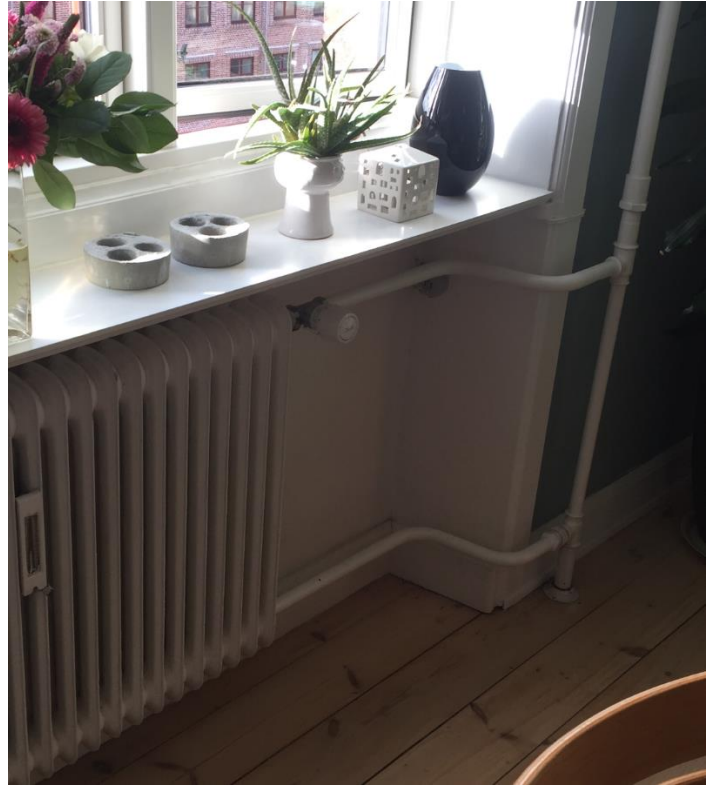


Foto 6.3



Foto 6.4



Foto 6.5



Foto 6.6

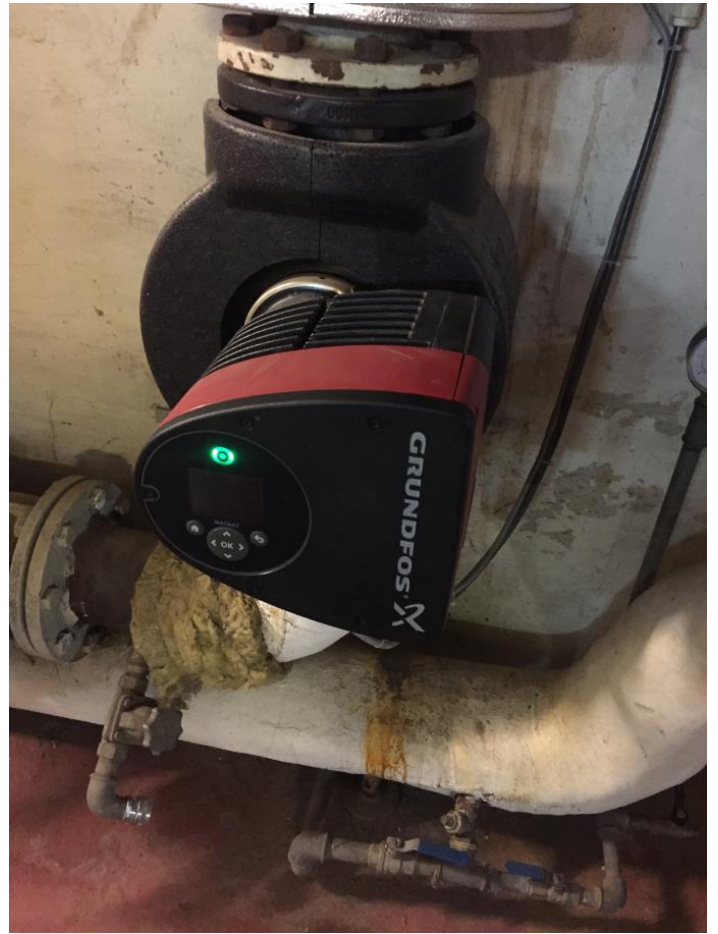


Foto 6.7



Foto 6.8





## 07 Altaner

Dato / registrering 20-02-2019

Kræver arbejdet stillads Ja eller lift

Emne	Beskrivelse
<b>Observationer:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• På forfacaden er der ældre betonaltaner, som viser tydelige tegn på at armeringsjernet er korroderet/rusten. Der er på den besigtigede altan observeret en større revne i gulvoverfladen, samt afslag på kanterne. Yderligere er altanværnet korroderet ved overgangen i murværket og ved betonaltanens gulv.</li> <li>• Foreningens nyere aluminiums og stålaltaner kræver mindre vedligeholdelse da de er beskyttet ved en varmebehandling eller galvanisering. Der blev ikke registreret dybere ridser, som bygherre skal være opmærksom på at behandle, såfremt de skulle forekomme. Mindre overfladiske ridser er ikke et problem ud over det visuelle. Endvidere er det oplyst at vedligeholdelsen af de nye altaner påhviler den enkelte ejer.</li> </ul>
<b>Anbefalinger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det anbefales at de ældre betonaltaner renoveres, for at sikre konstruktionens stabilitet. Dette gøres ved at banke betonen af indtil armeringsjernet, som herefter rustbeskyttes. Beton oprettes som eksisterende. Værn udskiftes til et lignende. Der er beregnet på renovering af alle 7 stk. betonaltaner, men ved besigtigelse er det dog primært altaner mod vejen Ved Amagerport der er undersøgt. For endelig udbedringsbeskrivelser kræver det at der laves destruktive indgreb på altanen.</li> <li>• Håndlisterne og terrassebrædderne på de nye altaner anbefales at blive olieret årligt, dette vil være af kosmetisk art. Træet er hårdt træ og kan derfor tåle ikke at blive olieret.</li> <li>• Der må aldrig anvendes salt til at optø sne og is, da dette kan medføre nedbrydning af stålet. Der må heller ikke anvendes optøningsmidler.</li> <li>• Det er observeret at det er forskelligt om stålaltaner afvander over kant eller ført til nedløb. Vær opmærksom på at bunden under træbelægningen rengøres løbende, således vandet uhindret kan løbe til forkanten og ikke ophobes på altanen samt løber ned af murværket til skade for bygningen.</li> </ul>
<b>Konklusion:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Vedligeholdelsen pålægger den enkelte ejer af aluminiumsaltanerne og er derfor ikke indskrevet i den 10 årige oversigt.</b></li> <li>○ <b>Betonaltanerne er under middel i stand og det anbefales at renoveringsarbejdet udføres indenfor de næste 1-3 år.</b></li> </ul>

## Bygningsdelens tilstand:

Under middel (betonaltaner) 

Forventet teknisk levetid 3-30 år

Første vedligehold 2019

Foto 7.1



Foto 7.2



Foto 7.3



Foto 7.4



Foto 7.5



Foto 7.6



Foto 7.7



Foto 7.8



## 8. 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 ellers med 3-5 års interval.

### Badeværelser

Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger på ind- og udvendige hjørner efterses, og kontrolleres for revner, ligeså vel som fliserne. 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. Der er mange ældre badeværelser som er opført uden vådrumsmembran og har er det ekstra vigtigt at kontrollere ovenstående, der hvis det ikke er i orden, vil resultere i vandskader.

### 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 minimum 3 gange dagligt, bl.a. efter bad og madlavning

## 9. 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 og vedligeholdelsestilstanden.

### 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 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 i eventuelle skader.



## 10 årig oversigt

Alle Priser er inkl. moms

Beskrivelse	1 Periode			2 Periode				3 Periode			Evt.
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
<b>06 Installationer</b>											
Gennemgang og udskiftning af beskadigede vvs fittings i kælder		kr. 35.000,00			kr. 35.000,00			kr. 35.000,00			
Reelining af faldstammer											kr. 450.000,00
TV-inspektion af kloakker		kr. 15.000,00									
Udskiftning af varmevekslere						kr. 250.000,00					
Udskiftning af cirkulationspumper					kr. 30.000,00					kr. 30.000,00	
Isolering af rør	kr. 4.000,00										
Løbende vedligeholdelse	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	kr. 8.000,00	
<b>06 Altaner (Betonaltaner)</b>											
Renovering af betonaltaner på forfacade 7stk inkl lift	kr. 285.000,00										
<b>Løbende akut vedligeholdelse</b>	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	
<b>I alt inkl. moms</b>	<b>kr. 507.000,00</b>	<b>kr. 327.750,00</b>	<b>kr. 126.000,00</b>	<b>kr. 303.000,00</b>	<b>kr. 103.000,00</b>	<b>kr. 291.000,00</b>	<b>kr. 129.750,00</b>	<b>kr. 183.000,00</b>	<b>kr. 41.000,00</b>	<b>kr. 318.000,00</b>	<b>kr. 4.379.500,00</b>