

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan Teknisk gennemgang af ejendommen

Denne tilstandsvurdering med tilhørende vedligeholdelsesplan, har til formål at sikre ejendommens fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Rapporten indeholder generelle oplysninger, samt en konklusion af tilstanden på ejendommen, en bygningsdelsbeskrivelse/tilstandsvurdering inkl. muligheder for ejendommen, hvor der tages udgangspunkt i 20 punktsplanen og en 10-års vedligeholdelsesplan. En økonomisk prognose forklarer byggesagens udgifter.

20 punktsplanen

01 Tag	11 Varmeanlæg
02 Kælder/fundament	12 Akto
03 Facade/sokkel	13 Kloak
04 Vinduer	14 Vandinstallationer
05 Udvendige døre	15 Gasinstallationer
06 Trapper	16 Ventilation
07 Port/gennemgang	17 El/svagestrøm
08 Etageadskillelser	18 Øvrige byggearbejder
09 Wc/bad	19 Private friarealer
10 Køkken	20 Byggeplads

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 5/10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse. Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder, der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes ejendommen. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påvirker den enkelte beboer, lejer eller erhvervslejemåls. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påvirker den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

Alle priser er ekskl. moms.



Forening	Sagsnr	Dato	Anslåede byggetekniske omkostninger 1-10 år inkl. moms
			3.755.917,97 kr.
Kontaktperson for ejendommen	Telefon	Email	Heraf udgøre moms
			751.183,59 kr.
Foreningens adresse/kontaktperson	Nr	Etage	Postnr
			Heraf udgøre anslåede byggeteknisk rådgivning inkl. moms
			417.324,22 kr.
Gennemgang udført af			Helena Rejndrup
			CERA ApS - Rådgivende Ingeniører & Arkitekter

Klausul: Denne tilstandsvurdering må ikke uden skriftlig tilladelse fra CERA ApS benyttes af andre end rekurrenten til det oprindelige formål, nemlig en konkludering af ejendommens samlede tilstand.

Generelle oplysninger

Til stede ved gennemgang	Bestyrelse	Bestyrelse	Anden	Rådgiver																								
	☒	☒	☐	☒																								
Samlet konklusion			Kommentarer																									
Generelt må ejendommen betegnes som værende i middel til god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen. Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen mere varierende. Tagbeklædningen mod gård er af ældre dato og nærmer sig en renoveringsdato. Vinduerne mod gård er uskiftet i 2006, og forekommer generelt i god stand. Hvor vinduerne mod gaden fremstår med nedbrudte tætningslister og bundlister fremstår med nedbrudt malingslag Facaderne er generelt gode, men der ses begyndende nedbrydning af overflader, samt revnedannelser i murværk under vinduer og gesimsbånd. Overflader i hovedtrapper er i rimelig god stand, dog med enkelte brugsmærker. Bitrapper fremstår vedligeholdt, det blev dog oplyst af bestyrelsen, at der særligt forekommer meget fugtig murværk overst i opgangen. Dette kan skyldes utætheder i tag eller murværk, hvilket bør undersøges yderligere. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand er god, når man tager dens alder og materialevalg i betragtning. I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der ikke er besigtiget lejligheder.			<table><tr><th colspan="2">Ejendomsoplysninger</th></tr><tr><td>Oplysninger trukket</td><td>OIS</td></tr><tr><td>Opførelstidspunkt</td><td>1903</td></tr><tr><td>Ejendoms nr.</td><td></td></tr><tr><td>Matrikel nr.</td><td></td></tr><tr><td>Bebygget areal</td><td>336</td></tr><tr><td>Samlet boligareal</td><td>1917</td></tr><tr><td>Kælder areal</td><td>336</td></tr><tr><td>Tørreløft</td><td></td></tr><tr><td>Antal beboelseslejligheder</td><td>34</td></tr><tr><td>Samlet erhvervsareal</td><td>29</td></tr><tr><td>Antal erhvervslejemål</td><td>1</td></tr></table>		Ejendomsoplysninger		Oplysninger trukket	OIS	Opførelstidspunkt	1903	Ejendoms nr.		Matrikel nr.		Bebygget areal	336	Samlet boligareal	1917	Kælder areal	336	Tørreløft		Antal beboelseslejligheder	34	Samlet erhvervsareal	29	Antal erhvervslejemål	1
Ejendomsoplysninger																												
Oplysninger trukket	OIS																											
Opførelstidspunkt	1903																											
Ejendoms nr.																												
Matrikel nr.																												
Bebygget areal	336																											
Samlet boligareal	1917																											
Kælder areal	336																											
Tørreløft																												
Antal beboelseslejligheder	34																											
Samlet erhvervsareal	29																											
Antal erhvervslejemål	1																											
Kortfattet ejensomsbeskrivelse																												
Ejendommen er beliggende på																												
Etageejendom er opført i 1903, består af 3 opgange, 6 normal etager, samt uudnyttede pulterum/tørreløfter og kælder. Tørreløftet er en oplagt mulighed for udvidelse af 4 sals-boliger ved inddragelse af loftrum. Nuværende boligerne har alle adgangsforhold til hoved- og bagtrapper. Prioritet er vurderet ud fra følgende punkter: A = Akut B = Alm. vedligehold C = Drift																												
Generel vedligeholdelsestand	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐																			
		God stand				Middel stand																						
						Dårlig stand																						

Udgifter & Rådgivning

Byggesagsudgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 12-15 % til byggeteknisk rådgivning, 25 % moms til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.).

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

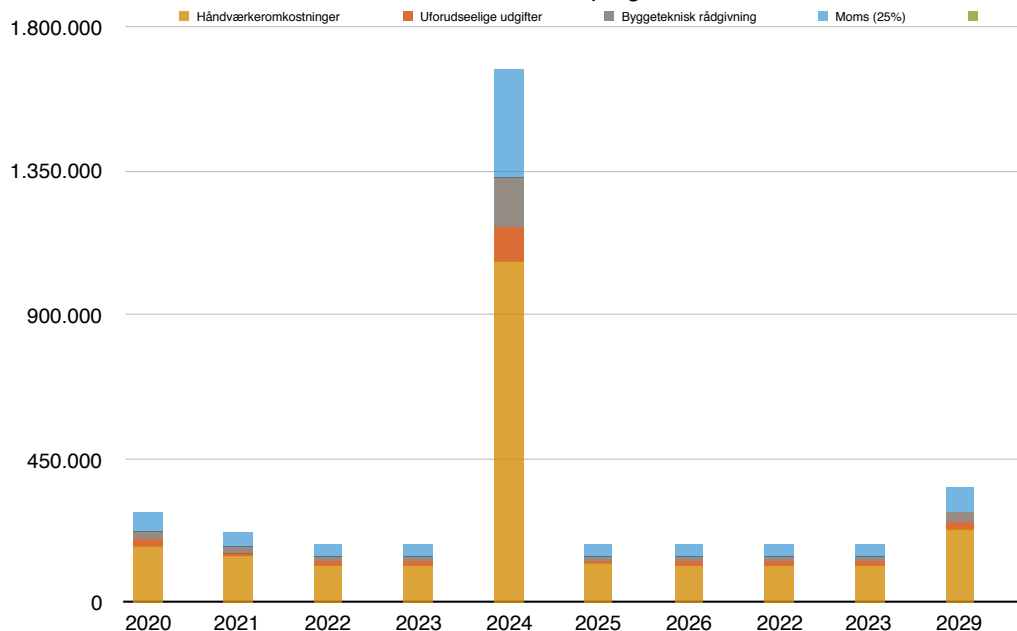
- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Budget forslag.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
 - Vurdering af tilbud.
 - Byggestyring og koordinering af entreprenører.
 - Tilsyn med arbejdets udførelse.
 - Afholdelse af byggemøder.
 - Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
 - Afslutning og mangelgennemgang.
 - Diverse forhandlinger med myndigheder.
 - Sikring af at bygherres arbejdsikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Denne rapport er udarbejdet på baggrund af bestyrelsens/ejendommens ønsker, samt vores vurdering.

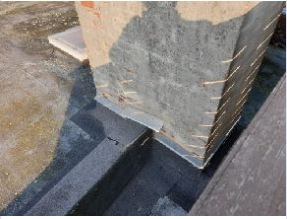
Rådgivning vil beløbe sig til ca. 12-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter. Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemodereferater, fotos m.v. anslås en post på typisk ca. kr. 5-15.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.

Økonomisk prognose



01 Tag

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	1.1 Tag- beklædning	Ejendommens tag er beklædt med skiffer mod gade og gård. Taget er af ældre dato og fremstår med alger og begyndende nedbrud overflade.	Det anbefales at tagbeklædningen udskiftes inden for en 10-årig periode. Pris estimeret for udskiftning af tagpap, skiffer til naturskifer inkl. undertag. Stillaads er ej inkluderet i pris.	5-10 år	B	370.000
	1.2 Murværk, skorstene og brandkarme	Murværk og brandkarme på tag forekommer med mindre huller og revner. Murværk fremstår generelt i god stand.	Ved renovering af tag, anbefales det, at de mindre revner og huller forsejles.	10-20 år	C	10.000
	1.3 Inddækninger skotrender og udluft- ninger	Inddækninger mellem murværk og tag forekommer generelt i middel stand.	Det anbefales at samtlige inddækninger eftergås for utætheder og udskiftes enkelte steder ved renovering.	5-10 år	B	0
	1.4 Nedløb og tagrender	Tagrender og nedløb er opført i zink og er generelt i middel stand.	Tagrender og nedløb bør efterses og renses hver 3-5 år, for at undgå utætheder.	20< år	C	0
	1.5 Undertag	Undertaget er ej isoleret og består af tværgående lægter samt underpap, og fremstår i generelt middel stand.	Det anbefales, at undertaget løbende efterses for fugt og utætheder.	20< år	C	0
	1.6 Tagkonstruk- tion	Den bærende del af konstruktionen, består af eksisterende spær og lægter. Lægterne er uden råd eller nedbrud. Der er et tilladeligt fugtindhold i træet. Tagkonstruktion forekommer generelt i god stand	Det anbefales at tagkonstruktionerne efterses hver 3-5 år.	20< år	C	0
I alt						380.000.kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

02 Kælder/fundament

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	2.1 Gulv	Gulv i kælder er beton, formentlig udlagt på eksisterende jord/grus. Dæk forekommer generelt tørt, med enkelte fugtige områder. Det er oplyst fra ejendommens side, at der er lagt omfangsdræn. Dæk er generelt i middel stand.	Gulvet bør eftergås med rimelig mellemrum. I tilfælde af at det nedbrydes af fugten anbefales det, at der udføres en teknisk undersøgelse på gulvfladen, som kortlægger oprindelsessted/-er. Pris estimeret for teknisk undersøgelse.	10-20 år	C	10.000
	2.2 Vægge	Der ses enkelte steder hvor fugerne er helt forsvundet. Her siver vand ind, og det antages ofte at være fugtigt. Murværk er i varierende stand, men forekommer generelt middel til dårlig.	Det anbefales at kilden til fugten findes og udbedres forud for reparationer af murværk. Afslut beløb til afrensning og renovering af 70 m2 murværk.	5-10 år	B	175.000
	2.3 Loft	Loffer er beklædt med isolerende plader. Pladerne forekommer indtakte og er generelt i god stand.		10-20 år	C	0
	2.4 Bærerne bjælker	Det noteres at bærerne træbjælker forekommer begyndende nedbrudte. Bjælker er generelt i middel stand .	Det er ej muligt at komme til samtlige bjælker og dermed bekræfte deres stand. De synlige bjælker bør undersøges for eventuel fugt og borebilleangreb.	1-5 år	A	10.000
	2.5					0
	2.6					0
I alt						195.000.kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

03 Facade/sokkel

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	3.1 Gadefacade	Murværk mod gade fremstår med røde mursten fra 1. sal til taggesims og pudsede murpiller på underfacaden. Facaden er renoveret i nyere tid, og fremstår med repareret revner mv. Der forekommer enkelte nyere revner i facaden.	Ved udskiftning af vinduer eller andre reparationer af facaden, anbefales det at de enkelte revner forsegles for at undgå fugtindtrængen i murværket. Se omkostninger i punkt 3.2.	5-10 år	C	0
	3.2 Udsmykninger og gesimsbånd mod gade	Gadefacade fremstår med gesimsbånd og udsmykninger i sandstenslignende materiale. Der forekommer gesimsbånd under samtlige vinduer, hvilket understøtter sålbænke under vinduerne. Det bemærkes, at der forekommer enkelte mindre revner i nævnte gesimsbånd. Gesimser forekommer generelt i middel til god stand.	Det anbefales at gesimsbånd udbedres for revner og afskalninger. Afsat beløb til gennemgang og udbedring af 10 mindre revner i gesimsbånd. Pris for stillads er ej inkluderet i omkostninger.	5-10 år	B	25.000
	3.3 Sokkel mod gade	Sokkel mod gade er formentlig det oprindelige murværk/pudset. Sokkel er generelt i god stand.		20+ år	C	0
	3.4 Gårdfacade	Murværk mod gård er med gule mursten. Det bemærkes at der stedvis ses revner, udvaskede fuger og nedbrudte mursten. Gårdfacaden er generelt i middel stand.	Det anbefales at gårdfacaden eftergås og revner, fuger og forslåede mursten udbedres. Afsat ca. beløb. Omkostninger for stillads er ej inkluderet i beløb.	5-10 år	B	75.000
	3.5 Sålbænke	Sålbænke på begge sider af ejendommen er udført i skifer. Enkelte sålbænke ses med revner eller tidligere repareret revner.	Det anbefales at enkelte udskiftninger af sålbænke, ca. 20 stk. Omkostninger til stillads er ej inkluderet i pris.	5-10 år	B	30.000
	3.6					0

I alt

130.000 kr.

Overordnet vurdering	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
	God stand		Middel stand		Dårlig stand			

04 Vinduer

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	4.1 Vinduer mod gade	Vinduer mod gade er ikke vedligeholdt og fremstår slidte med nedbrudt malingslag, dvs. at træet begynder at nedbrydes. Vinduer fremstår i generel middel til dårlig stand.	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år. Vinduerne antages at kunne holde 5-10 år endnu for en udskiftning er nødvendig. Medmindre vinduerne vedligeholdes. Estimeret pris for udskiftning af samtlige vinduer. Ca. 60 2-fags og 12 3-fags vinduer.	5-10 år	B	450.000
	4.2 Opgangsvinduer mod gade	Vinduer mod gade er ikke vedligeholdt og fremstår slidte med nedbrudt malingslag, dvs. at træet begynder at nedbrydes. Vinduer fremstår i generel middel til dårlig stand.	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år. Pris for udskiftning er inkluderet i punkt 4.1.	5-10 år	B	0
	4.3 Vinduer mod gård	Vinduerne mod gården er udskiftet i 2006 og fremstår generelt i god stand.	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år.	20+ år	C	0
	4.4 Opgangsvinduer mod gård	Vinduerne mod gården er udskiftet i 2006 og fremstår generelt i god stand.	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år.	20+ år	C	0
	4.5 Tagvinduer	Tagvinduer forekommer generelt i middel stand.	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Yderligere anbefales det, at udskifte vinduerne i forbindelse med tagrenovering. Estimeret pris for 31 små tagvinduer og 4 kubelvinduer.	5-10 år	B	164.000
	4.6 Miljøundersøgelse	Der kan være mulighed for at maling på vinduer indeholder bly og fuger indeholder PCB.	Miljøundersøgelser	1-5 år	A	15.000

I alt

629.000 kr.

Overordnet vurdering	☐	☐	☒	☐	☐	☐
	God stand		Middel stand	Dårlig stand		

05 Udvendige døre

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	5.1 Hoveddøre	Hoveddør mod gade er rimelig vedligeholdt, men fremstår med begyndende nedbrydelse af malingslag. Hoveddøre fremstår i generel middel stand.	Det anbefales at dørerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden. dørerne har en anslået levetid på 40-60 år i følge producenten. Beløb afsat til en årlig smøring og justering af samtlige yderdøre	20< år	C	15.000
	5.2 Bagtrappe-døre	Døre mod gård er udskiftet for nyligt, og forekommer generelt i god stand.	Det anbefales at dørerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden. dørerne har en anslået levetid på 40-60 år i følge producenten. Beløb afsat i punkt 5.1.	20< år	C	0
	5.3 Dørpumpe	Dørpumperne er generelt i god stand.	Det anbefales, at dørpumpernes funktionalitet efterses løbende. Dørpumper forventes at skulle justeres løbende.	5-10 år	B	0
	5.4 Dørtelefon	Dørtelefonanlæg er generelt i middel stand, dog ej testet for alle lejligheder.		10-20 år	C	0
	5.5					0
	5.6					0
I alt						15.000 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☒	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

06 Trapper

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	6.1 Indgangs- repos mod gade	Indgangstrappe forekommer generelt i god stand. Ved nr. 43 ses et hul, hvor der kan trænge vand ned i kælderen.	Det anbefales at beton udbedres/tættes for at undgå eventuelle forstørrelser.	1-5 år	B	8.000
	6.2 Hovedtrapper	Hovedtrapper er i lakeret træ. Stodtrin, vanger, fenderlister og indfatninger er malerbehandlet træ. Gelænder er udført i lakeret træ og balustre i jern. Hovedtrappernes træværk fremstår med brugsmærker, men er generelt i middel stand.	Det anbefales, af kosmetiske årsager, at trapper males og behandles. Beløb er inkluderet i punkt 6.3.	10-20 år	C	0
	6.3 Overflader	Hovedtrappernes væg og loftoverflader er pudset og malerbehandlet. Fenderlister på vægge adskiller undervæg og overvæg. Overflader fremstår med brugsmærker, men er i generelt middel til god stand.	Det anbefales at hovedtrappernes overflader (loft, vægge og vindueskarne), af kosmetiske årsager, istandsættes.	10-20 år	C	75.000
	6.4 Indgangs- repos mod gård	Indgangsrepos mod gård er udført i beton, som er belædt med fliser. Indgangsrepos forekommer generelt i god stand.		20+ år	C	0
	6.5 Bagtrapper	Bagtrapperne er udført med de originale træ trapper. Stodtrin, vanger, og indfatninger er malerbehandlet træ. Gelænder er udført i træ som er lakeret og balustre i malerbehandlet træ. Bagtrappernes træværk fremstår med brugsmærker og nedslidte trappetrin, og er i general middel stand.	Det anbefales, at træværk (stodtrin, vanger, indfatninger og balustre) males og trappetrin behandles. Beløb afsat.	5-10 år	B	60.000
	6.6 Overflader	Bagtrappernes vægge og loftoverflader er pudset og malerbehandlet. Overfladerne er nyligt spartiet og malet. Det blev oplyst af bestyrelsen, at der forekom meget fugtige vægge i bagtrappeopgangen, særligt på de øverste etager. Dette var ej synligt ved besigtigelsen.	Det anbefales at der udføres en større gennemgang af murværket omkring trappeopgangen samt undersøgelser af utætheder i taget.	1-5 år	A	0
I alt						143.000.kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

07 Port/gennemgang

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	7.1 Port til gård	Port til gård er udført i malerbehandlet træ. Porten forekommer vedligeholdt og generelt i god stand.	Det anbefales, at udendørs træ malerbehandles hvert 5-8 år.	20< år	C	2.500
	7.2					0
	7.3					0
	7.4					0
	7.5					0
	7.6					0
I alt						2.500 kr.
Overordnet vurdering						
☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐						
God stand Middel stand Dårlig stand						

08 Etageadskillelser

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	8.1 Rør-gennemføring er i etageadskillelser	De oprindelige aftrækskanaler fra lejlighedernes toilet/bad og faldstammer fra toilet/bad og køkken er gennemgående i etageadskillelserne. Rørgennemføringer antages, at være udført som murede kanaler og i middel stand.		5-10 år	B	0
	8.2 Loft/tagrum	Loft/tagrum er uisolaret og det vurderes ikke at være isolering i etageadskillelse mod de øvre lejligheder.	Det anbefales at etageadskillelsen efterisoleres ved indblæsning af isolering. Afsat beløb til indblæsning.	5-10 år	B	30.000
	8.3					0
	8.4					0
	8.5					0
	8.6					0
I alt						30.000 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand	Middel stand	Dårlig stand		

09 Wc/bad

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	9.1 WC/Bad	WC/Bad blev ej gennemgået ved besigtigelsen af ejendommen.				0
	9.2					0
	9.3					0
	9.4					0
	9.5					0
	9.6					0
I alt						0 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

10 Køkken

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	10.1 Køkken	Køkkener blev ej gennemgået ved besigtigelsen af ejendommen.				0
	10.2					0
	10.3					0
	10.4					0
	10.5					0
	10.6					0
I alt						0 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

11 Varmeanlæg

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	11.1 Varme fordeling	Varmeanlægget er et 2 strengsanlæg, som er overfordelt. Rør forekommer med intakt men ældre isolering de synlige steder og forekommer generelt i middel stand.	Det anbefales, at isoleringen omkring rørene eftergås for nedbrudt isolering løbende. Isolering skal være intakt for at mindske varmetab i rør. Dette kan eventuelt gøres i forbindelse med opdatering af vedligeholdelsesplan.	5-10 år	B	10.000
	11.2 Varmecentral	Varmecentralen er placeret i kælderen, hvor hovedledninger kommer ind. Varmecentralen synes at være i middel stand.	Det anbefales at varmecentral bliver gennemgået og justeret løbende, så anlægget virker optimalt. Afsat beløb til årligt serviceeftersyn af hele varmecentralen.	10-20 år	B	35.000
	11.3 Varme cirkulationspumpe	Nyere varmepumpe, fabr. Grundfos cirkulations pumpe, som pumper varme rundt i ejendommen. Er i god stand.	Cirkulationspumper forventes at have en levetid på 15-20 år. Beløb afsat til udskiftning af 1 stk pumpe.	10-20 år	C	18.000
	11.4					0
	11.5					0
	11.6					0
I alt						63.000 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☒	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

12 Afløb

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	12.1 Afløb	Det bør undersøges om afløb er udført med højtandslukker.	Det anbefales at afløb i kælder udføres med højtandslukker. Afsat beløb til 2 stk.	1-5 år	A	40.000
	12.2 Faldstamme	Er ikke bekendt med at foreningen har fået foretaget en rensning af samlet faldstammesystem. Der kan samles meget skidt, som f.eks. sæberester, hår, madrester og fedt mm. Faldstammer udluftes over tag. Ikke udskiftet faldstammer er i generelt middel stand .	Det anbefales derfor at samtlige faldstammer renses (motorsplit) og højtryksspules. Skal gerne udføres hver 8 år. Afsat ca. beløb.	1-5 år	A	0
	12.3	Fald på faldstammer ses flere steder som ikke eksisterende. Der ses ligeledes enkelte steder med utætheder, og stueetagen har oplevet tilbageløb.	Det anbefales, at faldet på faldstammerne udføres korrekt, for at undgå utætheder mv. Ligeledes anbefales det, at systemet udføres med tilbageløbstop.	1-5 år	A	0
	12.4					0
	12.5					0
	12.6					0
I alt						40.000 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

13 Kloak

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	13.1 Kloak i gård	CERA er ikke bekendt med, at der er foretaget en tv-inspektion på det samlede kloak system og kan dermed ikke v	Det anbefales derfor at der foretages en tv-inspektion af kloaken. Skal gerne udføres hver 10 år.	1-5 år	A	15.000
	13.2					0
	13.3					0
	13.4					0
	13.5					0
	13.6					0
I alt						15.000 kr.
Overordnet vurdering						
☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐						
God stand			Middel stand		Dårlig stand	

14 Vandinstallationer

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	14.1 Varmvandsbeholder	Der er i kælderen monteret en ældre varmvandsbeholder som er tilsluttet varmtbrugsvand. Varmvandsbeholderen fremstår i middel stand.	Årlig serviceeftersyn af varmvandsbeholder bør udføres. Afsat beløb i punkt. 11.2 for serviceeftersyn af hele kælderrum.	10-20 år	C	0
	14.2					0
	14.3					0
	14.4 Billede					0
	14.5					0
	14.6					0
I alt						0 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

15 Gasinstallationer

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	15.1 Gasledning	Ej kontrolleret i lejligheder				0
	15.2					0
	15.3					0
	15.4					0
	15.5					0
	15.6					0
I alt						0 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

16 Ventilation

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	16.1 Oprindelige aftrækskanaler	Der er ikke foretaget besigtigelse af lejligheder, derfor er ventilationen i beboelse ikke vurderet. Det skønnes dog at der er aftræk på toilet/bad som har aftræk over tag. Vi er ikke bekendt med at der er foretaget rensning af aftrækskanaler.	Det anbefales at der foretages en rensning af de oprindelige aftrækskanaler. Det skal udføres af autoriseret, da det er en speciel opgave som kan være sundhedsskadelig. Afsat beløb til 4 stk. kanaler.			0
	16.2 Oprindelige aftrækskanaler	CERA kender ikke til standen af ventilationen, om der er utætheder, beboer der har fjernet kanaler eller tilstoppet.	Såfremt der måtte være skader på kanalerne, afsættes et beløb til udbedring af skader. Afsat beløb til udbedringer.			0
	16.3 Ventilations gennemgang	CERA er ikke bekendt med at der er udført en ventilations gennemgang	Det anbefales at der foretages en ventilations gennemgang.			0
	16.4					0
	16.5					0
	16.6					0
I alt						0 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

17 El/svagstrøm

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	17.1 El på fælles arealer	Eltavle er gemt væk i skab og er generelt i middel stand.	Det anbefales at der foretages et el-syn, hvor alle ejendommen fælles installationer gennemgås.	5-10 år	B	10.000
	17.2 Billede	El-kabler i kælderen er ej fæstnet.	Det anbefales at samtlige el-ledninger føres i kabel kasser eller som minimum fæstnes i loft.	1-5 år	A	0
	17.3 Billede					0
	17.4					0
	17.05					0
	17.6					0
I alt						10.000 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☒	☐	☐
		God stand	Middel stand	Dårlig stand		

18 Øvrige ombygningsarbejder

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	18.1 Etablering af tagboliger	Tagrummet bliver på nuværende tidspunkt benyttes som tørrum og depotrum. Der er ca. 270 m2.	Såfremt der skal etableres tagboliger, skal der undersøges myndighedskrav, disponering af pulterrum mv. Der skønnes beløb på 2.000.000 kr. ekskl. moms pr. lejlighed. Der vil være mulighed for 2-4 stk. lejligheder.	20< år	C	0
	18.2					0
	18.3					0
	18.4					0
	18.5					0
	18.6					0
I alt				0 kr.		
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☒	☐
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand	Middel stand	Dårlig stand		

19 Private friarealer

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	19.1 Belægning gadeside	Belægningen på gadesiden forekommer generelt i middel stand med enkelte mindre revner.		20< år	C	0
	19.2 Belægning gårdside	Belægningen i gården er fælles med flere andre ejendomme. Belægningen forekommer af nyere dato og er generelt i god stand.		20< år	C	0
	19.3					0
	19.4					0
	19.5					0
	19.6					0
I alt						0 kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☒	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

20 Byggeplads

Billede	Emne	Beskrivelse	Anbefalede foranstaltninger	Levetid	Prioritet	Omkostning
	20.1 Stillads mod gade	Stillads kan opsættes mod gade.				300.000
	20.2 Stillads mod gård og gavl	Stillads kan opsættes mod gården.				300.000
	20.3 Skurvogn, affald og materialecontainer	Der er mulighed for at opsætte skurvogn i gården, så der nemt kan tilsluttes vand og tilkobles til kloak. Vi anbefaler dog at det hele placeres på sidegaden.				70.000
	20.4 Miljøundersøgelser		Miljøundersøgelser ikke prissat			0
	20.5 Affaldshåndtering		Affaldshåndtering ikke prissat			0
	20.6 Billede					0
I alt						670.000.kr.
Overordnet vurdering						
		☐	☐	☐	☐	☐
		God stand		Middel stand		Dårlig stand

Vedligeholdelsesplan

Budgetår	Formålsholding	Prioritet	Omkostning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01 Tag														
1.1 Tag-beklædning	Det arbejdes at tagbeklædningen udskiftes inden for en 10-årig periode. Pris estimeret for udskiftning af tagpap, skifer til naturskifer inkl. underlag. Stilsats er ej inkluderet i pris.	B	370.000	5-10 år	0	0	0	0	370.000	0	0	0	0	0
1.2 Murerk, skorstone og brændkarme	Ved renovering af tag, arbejdes der, at de mindre revner og huller forsegles.	C	10.000	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
1.3 Inddækninger skotrender og udført-ringer	Det arbejdes at samtlige inddækninger eftergås for udbelæder og udskiftes enkelte steder ved renovering.	B	0	5-10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4 Nedløb og tegrender	Tegrender og nedløb bør efterses og renses hver 3-5 år, for at undgå udbelæder.	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.5 Underlag	Det arbejdes, at underlaget børde efterses for fugt og udbelæder.	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.6 Tagkonstruk-tion	Det arbejdes at bygkonstruktionerne efterses hver 3-5 år.	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			380.000											
02 Kælder/ fundament														
2.1 Gulv	Gulvet bør efterses med mindst 1 meter om 1 år, bl.a. at det er jævnt og ikke har revner. Hvis der er revner, bør de repareres og undersøgelse på grundlæggende, som kræver oparbejdsstedet er. Pris estimeret for teknisk undersøgelse.	C	10.000	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
2.2 Vægge	Det arbejdes at holden til fugten findes og udbedres forud for reparationer af murerk. Alsat beløb til afrensning og renovering af 70 m2 murerk.	B	175.000	5-10 år	0	0	0	0	175.000	0	0	0	0	0
2.3 Loft		C	0	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Bærende bjælker	Det er af miljøet at komme til samtlige bjælker og dermed bekæmpe deres stand. De syvrigte bjælker bør underses for eventuel fugt og borebilleangreb.	A	10.000	1-5 år	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			195.000											
03 Facade/ søkkel														
3.1 Guldfacade	Ved udskiftning af vinduer eller andre reparationer af facaden, anbefales det at de enkelte revner forsegles for at undgå fugtindtrængen i murerk. Se omkostninger i punkt 3.2.	C	0	5-10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Ud-amykninnger og gesltsstand mod gæse	Det arbejdes at gesltsstand udbedres for revner og afskalninger. Alsat beløb til gennemgang og udbedring af 10 mindre revner i gesltsstand. Pris for stilsats er ej inkluderet i omkostninger.	B	25.000	5-10 år	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0

Begyndelsår	Foretælling	Prioritet	Omkøstning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
3.3	Sokkel mod gade	0	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.4	Gårdracade	0	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.5	Sålbænke	0	B	30.000	5-10 år	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0
3.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			130.000											
04 Vinduer														
4.1	Vinduer mod gade	0	B	450.000	5-10 år	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
4.2	Opgangs-vinduer mod gade	0	B	0	5-10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3	Vinduer mod gård	0	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4	Opgangs-vinduer mod gård	0	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.5	Togvinduer	0	B	164.000	5-10 år	0	0	0	0	164.000	0	0	0	0
4.6	Miljøundersøgelse	0	A	15.000	1-5 år	0	15.000	0	0	0	0	0	0	0
I alt			629.000											
05 Udvendige døre														
5.1	Hoveddøre	0	C	15.000	20 < år	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
5.2	Bagtrappe-døre	0	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.3	Dørpumper	0	B	0	5-10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.4	Dørtelefon	0	C	0	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bjgningsår	Foranstaltning	Prioritet	Omkostning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
5.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			15.000											
06 Trapper														
6.1 Indgangs-repos mod gade	Det arbejdes at beton udbedres/rettes for at undgå eventuelle forstyrrelser.	B	8.000	1-5 år	8.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.2 Hovedtrapper	Det arbejdes, at kosmetiske årsager, at trapper males og behandles. Bælt er inkluderet i punkt 6.3.	C	0	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.3 Overflader	Det arbejdes at hovedtrappernes overflader (olt, vægge og vinduskarm), at kosmetiske årsager, straksættes.	C	75.000	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75.000
6.4 Indgangs-repos mod gård		C	0	20< år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.5 Bagtrapper	Det arbejdes, at traværk (stodtr, vænger, indhæng og balustrer) males og træpallede behandles. Bælt afslut.	B	60.000	5-10 år	0	0	0	0	60.000	0	0	0	0	0
6.6 Overflader	Det arbejdes at der udføres en større gennemgang af murværket omkring trappegangen samt undersøges af udefinder i taget.	A	0	1-5 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			143.000											
07 Port/ gennemgang														
7.1 Port til gård	Det arbejdes, at udendørs træ malerarbejdes hvert 5-9 år.	C	2.500	20< år	0	0	0	0	0	2.500	0	0	0	0
7.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			2.500											
08 Etageadskillels er														
8.1 Røg-gennemføringer i etageadskillelser		B	0	5-10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.2 Lof/lofttrum	Det arbejdes at etageadskillelsen efterses og ved nødvendigt af isolering. Afslut Bælt til indbælgning.	B	30.000	5-10 år	0	0	0	0	30.000	0	0	0	0	0

Bjgningsår	Foranstaltning	Prioritet	Omkøbsning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
8.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			30.000											
09 Wc/bad														
9.1 Wc/Bad		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			0											
10 Køkken														
10.1 Køkken		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			0											
11 Varmeanlæg														
11.1 Varme fordeling		B	10.000	5-10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Det antages, at isoleringen omkring anene afregnes for nedbrudt isolering ligende. Isolering skal være nok til at mindske varmetab i rør. Dette kan eventuelt gøres i forbindelse med opdatering af vedligeholdelsesplan.												

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Omkøstning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
11.2 Varmecentral	Det arbejdes at varmecentral bliver gennemgået og justeret årligt, så anlægget virker optimalt. Årligt besøg til årligt serviceeftersyn af hele varmecentralen.	B	35.000	10-20 år	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
11.3 Varme cirkulationspumpe	Cirkulationspumper forventes at have en levetid på 15-20 år. Besøg årligt til udskiftning af 1 stk. pumpe.	C	18.000	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.000
11.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			63.000											
12 Afløb														
12.1 Afløb	Det arbejdes at afløb i kæder udføres med højvandslukker. Årligt besøg til 2 stk.	A	40.000	1-5 år	40.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.2 Faldstammer	Det arbejdes derfor at særlige faldstammer renses (motorspjil) og højtrykspuler. Skal gerne udføres hver 8 år. Årligt ca. besøg.	A	0	1-5 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.3	Det arbejdes, at faldet på faldstammerne udføres korrekt, for at undgå uævnheder mv. Ligesides arbejdes der, at systemet udføres med tilbagefølsklop.	A	0	1-5 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			40.000											
13 Kloak														
13.1 Kloak i gård	Det arbejdes derfor at der foretages en tv-inspektion af kloaken. Skal gerne udføres hver 10 år.	A	15.000	1-5 år	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			15.000											

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Omkostning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
14														
Vandinstallationer														
14.1	Årlig servicebesøg af varmtrykledninger for udrettes. Årsat beløb i punkt 11.2 for servicebesøg af hele kælderrum.	C	0	10-20 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.4	Billede	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			0											
15														
Gasinstallationer														
15.1	Gasledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			0											
16														
Ventilation														
16.1	Opnåddelige aftrækskanaler. Det skal udføres af autoriseret, da det er en speciel opgave som kan være sundhedsfarlig. Årsat beløb til 4 stk. kanaler.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.2	Opnåddelige aftrækskanaler. Såfremt der måtte være skader på kanalerne, afskrives et beløb til udbedring af skader. Årsat beløb til udbedringer.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.3	Ventilations gennemgang. Det anbefales at der foretages en ventilations gennemgang.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bygningsdel	Formetaling	Prioritet	Omkostning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
16.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 alt			0											
17 EI/ svagstrøm														
17.1 EI på fastes arealer	Det anbefales at der foretages et el-9m, hvor alle ejendommen fastes installationer gennemgås.	B	10.000	5-10 år	0	0	0	0	10000	0	0	0	0	0
17.2 Billede	Det anbefales at sænke el-kræfter (ones i kabel kasser eller som minimum fastnes i loft.	A	0	1-5 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.3 Billede		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.05		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 alt			10.000											
18 Øvrige ombygningssarb ejder														
18.1 Etablering af tagboliger	Såfremt der skal etableres tagboliger skal der undersøges hvornår behovet, disponering af pladser m.m. Der skrives betalt på 2.000.000,00, ønske, mone pr. ejgjed. Der va væremulighed for 2-4 stk. lejligheder.	C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 alt			0											
19 Private friarealer														
19.1 Bælgning gadeside		C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.2 Bælgning gårdside		C	0	20 < år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bygningsdel	Formålsheding	Prioritet	Omkostning	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
19.4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.5		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt			0											
20 Byggeplads														
20.1	Stillads mod gade	0	0	300.000	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
20.2	Stillads mod gård og gavl	0	0	300.000	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
20.3	Stårrogn, affald og materialecontainere	0	0	70.000	0	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
20.4	Miljøundersøgelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.5	Affaldshåndtering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.6	Blinde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt				670.000										
Handværker omkostninger	Samlede håndværker omkostninger	-	-	-	180.000	142.000	117.000	117.000	1.066.000	119.500	117.000	117.000	117.000	220.000
Byggeplads omkostninger	Samlede byggeplads omkostninger	-	5	%	9.000	7.100	5.850	5.850	53.300	5.975	5.850	5.850	5.850	11.500
Uforudseelige udgifter	Afsat budget til uforudselige udgifter - ved gennemførelse af byggesagen	-	10	%	18.000	14.200	11.700	11.700	106.600	11.950	11.700	11.700	11.700	23.000
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggesyn, besyn, kontrol af mængdeudbetaling, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol	-	12,5	%	25.875	20.413	16.819	16.819	153.238	17.178	16.819	16.819	16.819	33.063
Byggetekniske omkostninger i alt inkl. moms					232.875	183.713	151.389	151.389	1.379.138	154.603	151.389	151.389	151.389	297.563
Moms			25	%	58.219	46.928	37.842	37.842	344.784	38.651	37.842	37.842	37.842	74.391
Byggetekniske omkostninger i alt inkl. moms					291.094	229.641	189.211	189.211	1.723.922	193.254	189.211	189.211	189.211	371.953
Afsat budget til almindelige løbende vedligeholdelse	Anbefalede min. kr.	150	pr/m2 pr. år		287.550	287.550	287.550	287.550	287.550	287.550	287.550	287.550	287.550	287.550

Dette tal gives opmærksom på, at nedenstående priser er fra primo 2020, priser ekskl. udgifter til finansiering, forskning, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Budget

Bygningssdel	Foranstaltning	2020	2021	2022	
01 Tag					
1.1 Tag-beklædning	Det anbefales at tagbeklædningen udskiftes inden for en 10-årig periode. Pris estimeret for udskiftning af tagpap, skifter til naturskifer inkl. undertag. Stillaads er ej inkluderet i pris.	0	0	0	
1.2 Murværk, skorsten og brandkarme	Ved renovering af tag, anbefales det, at de mindre revner og huller forsejles.	0	0	0	
1.3 Inddækninger skotrender og udluft-ninger	Det anbefales at samtlige inddækninger eftergås for utætheder og udskiftes enkelte steder ved renovering.	0	0	0	
1.4 Nedløb og tagrender	Tagrender og nedløb bør efterses og renses hver 3-5 år, for at undgå utætheder.	0	0	0	
1.5 Undertag	Det anbefales, at undertaget løbende efterses for fugt og utætheder.	0	0	0	
1.6 Tagkonstruk-tion	Det anbefales at tagkonstruktionerne efterses hver 3-5 år.	0	0	0	
02 Kælder/ fundament					
2.1 Gulv	Gulvet bør eftergås med rimelig mellemrum. I tilfælde af at det nedbrydes af fugten anbefales det, at der udføres en teknisk undersøgelse på gulvfladen, som kortlægger oprindelsessted/-er. Pris estimeret for teknisk undersøgelse.	0	0	0	
2.2 Vægge	Det anbefales at kilden til fugten findes og udbedres forud for reparationer af murværk. Afslut beløb til afrensning og renovering af 70 m2 murværk.	0	0	0	
2.3 Loft	0	0	0	0	
2.4 Bærende bjælker	Det er ej muligt at komme til samtlige bjælker og dermed bekræfte deres stand. De synlige bjælker bør undersøges for eventuel fugt og borebilleangreb.	0	0	0	
2.5	0	0	0	0	
2.6	0	0	0	0	
03 Facade/ sokkel					
3.1 Gadefacade	Ved udskiftning af vinduer eller andre reparationer af facaden, anbefales det at de enkelte revner forsegles for at undgå fugtindtrængen i murværket. Se omkostninger i punkt 3.2.	0	0	0	
3.2 Ud-smykninger og gesimsbånd mod gade	Det anbefales at gesimsbånd udbedres for revner og afskalninger. Afslut beløb til gennemgang og udbedring af 10 mindre revner i gesimsbånd. Pris for stillads er ej inkluderet i omkostninger.	0	0	0	
3.3 Sokkel mod gade	0	0	0	0	
3.4 Gårdfacade	Det anbefales at gårdfacaden eftergås og revner, fuger og forslåede musten udbedres. Afslut ca. beløb. Omkostninger for stillads er ej inkluderet i beløb.	0	0	0	
3.5 Sålbenke	Det anbefales at enkelte udskiftninger af sålbænke, ca. 20 stk. Omkostninger til stillads er ej inkluderet i pris.	0	0	0	
3.6	0	0	0	0	
04 Vinduer					
4.1 Vinduer mod gade	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år. Vinduerne antages at kunne holde 5-10 år endnu før en udskiftning er nødvendig. Medmindre vinduerne vedligeholdes. Estimeret pris for udskiftning af samtlige vinduer. Ca. 60 2-fags og 12 3-fags vinduer.	0	0	0	
4.2 Opgangs-vinduer mod gade	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år. Pris for udskiftning er inkluderet i punkt 4.1.	0	0	0	
4.3 Vinduer mod gård	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år.	0	0	0	
4.4 Opgangs-vinduer mod gård	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Desuden at udendørs træ males hvert 5-8 år.	0	0	0	

Bygningssdel	Foranstaltning	2020	2021	2022	
4.5 Tagvinduer	Det anbefales at vinduerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden af vinduerne. Yderligere anbefales det, at udskifte vinduerne i forbindelse med tagrenovering. Estimeret pris for 31 små tagvinduer og 4 kubelvinduer.	0	0	0	
4.6 Miljøundersøgelse	Miljøundersøgelser	0	0	0	
05 Udvendige døre					
5.1 Hoveddøre	Det anbefales at dørerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden. Dørerne har en anslået levetid på 40-60 år i følge producenten. Beløb afsat til en årlig smøring og justering af samtlige yderdøre	0	0	0	
5.2 Bagtrappe-døre	Det anbefales at dørerne rengøres både ud- og indvendigt og hængslerne bør smøres med olie et par gange årligt, for at forlænge levetiden. Dørerne har en anslået levetid på 40-60 år i følge producenten. Beløb afsat i punkt 5.1.	0	0	0	
5.3 Dørpumpe	Det anbefales, at dørpumpenes funktionalitet efterses løbende. Dørpumper forventes at skulle justeres løbende.	0	0	0	
5.4 Dørtelefon	0	0	0	0	
5.5	0	0	0	0	
5.6	0	0	0	0	
06 Trapper					
6.1 Indgangs-repos mod gade	Det anbefales at beton udbedres/tættes for at undgå eventuelle forstørrelser.	0	0	0	
6.2 Hovedtrapper	Det anbefales, af kosmetiske årsager, at trapper males og behandles. Beløb er inkluderet i punkt 6.3.	0	0	0	
6.3 Overflader	Det anbefales at hovedtrappernes overflader (loft, vægge og vindueskarme), af kosmetiske årsager, istandsættes.	0	0	0	
6.4 Indgangs-repos mod gård	0	0	0	0	
6.5 Bagtrapper	Det anbefales, at træværk (stodtrin, vanger, indfatninger og balustre) males og trappetræder behandles. Beløb afsat.	0	0	0	
6.6 Overflader	Det anbefales at der udføres en større gennemgang af murværket omkring trappeopgangen samt undersøgelser af utætheder i taget.	0	0	0	
07 Port/ gennemgang					
7.1 Port til gård	Det anbefales, at udendørs træ malerbehandles hvert 5-8 år.	0	0	0	
7.2	0	0	0	0	
7.3	0	0	0	0	
7.4	0	0	0	0	
7.5	0	0	0	0	
7.6	0	0	0	0	
08 Etageadskillelser					
8.1 Rør-gennemføringer i etage-adskillelser	0	0	0	0	
8.2 Loft/tagrum	Det anbefales at etageadskillelsen efterisoleres ved indblæsning af isolering. Afsat beløb til indblæsning.	0	0	0	
8.3		0	0	0	
8.4	0	0	0	0	
8.5	0	0	0	0	

Bygningssdel	Foranstaltning	2020	2021	2022	
8.6	0	0	0	0	
09 Wc/bad					
9.1 WC/Bad	0	0	0	0	
9.2	0	0	0	0	
9.3	0	0	0	0	
9.4	0	0	0	0	
9.5	0	0	0	0	
9.6	0	0	0	0	
10 Køkken					
10.1 Køkken	0	0	0	0	
10.2	0	0	0	0	
10.3	0	0	0	0	
10.4	0	0	0	0	
10.5	0	0	0	0	
10.6	0	0	0	0	
11 Varmeanlæg					
11.1 Varme fordeling	Det anbefales, at isoleringen omkring rørene eftergås for nedbrudt isolering løbende. Isolering skal være intakt for at mindske varmetab i rør. Dette kan eventuelt gøres i forbindelse med opdatering af vedligeholdelsesplan.	0	0	0	
11.2 Varmecentral	Det anbefales at varmecentral bliver gennemgået og justeret løbende, så anlægget virker optimalt. Afsat beløb til årligt serviceeftersyn af hele varmecentralen.	0	0	0	
11.3 Varme cirkulationspumpe	Cirkulationspumper forventes at have en levetid på 15-20 år. Beløb afsat til udskiftning af 1 stk pumpe.	0	0	0	
11.4	0	0	0	0	
11.5	0	0	0	0	
11.6	0	0	0	0	
12 Afløb					
12.1 Afløb	Det anbefales at afløb i kælder udføres med højvandslukker. Afsat beløb til 2 stk.	0	0	0	
12.2 Faldstamme	Det anbefales derfor at samtlige faldstammer renses (motorsplitt) og højtryksspules. Skal gerne udføres hver 8 år. Afsat ca. beløb.	0	0	0	
12.3	Det anbefales, at faldet på faldstammerne udføres korrekt, for at undgå utætheder mv. Ligeledes anbefales det, at systemet udføres med tilbageløbstop.	0	0	0	
12.4	0	0	0	0	
12.5	0	0	0	0	
12.6	0	0	0	0	
13 Kloak					
13.1 Kloak i gård	Det anbefales derfor at der foretages en tv-inspektion af kloaken. Skal gerne udføres hver 10 år.	0	0	0	
13.2	0	0	0	0	

Bygningssdel	Foranstaltning	2020	2021	2022	
13.3	0	0	0	0	
13.4	0	0	0	0	
13.5	0	0	0	0	
13.6	0	0	0	0	
14 Vandinstallationer					
14.1 Varmvandsbeholder	Årlig serviceeftersyn af varmtvandsbeholder bør udføres. Afsat beløb i punkt. 11.2 for serviceeftersyn af hele kælderrum.	0	0	0	
14.2		0	0	0	
14.3	0	0	0	0	
14.4 Billede	0	0	0	0	
14.5	0	0	0	0	
14.6	0	0	0	0	
15 Gasinstallationer					
15.1 Gasledning	0	0	0	0	
15.2	0	0	0	0	
15.3	0	0	0	0	
15.4	0	0	0	0	
15.5	0	0	0	0	
15.6	0	0	0	0	
16 Ventilation					
16.1 Oprindelige aftrækskanaler	Det anbefales at der foretages en rensning af de oprindelige aftrækskanaler. Det skal udføres af autoriseret, da det er en speciel opgave som kan være sundhedsskadelig. Afsat beløb til 4 stk. kanaler.	0	0	0	
16.2 Oprindelige aftrækskanaler	Såfremt der måtte være skader på kanalerne, afsættes et beløb til udbedring af skader. Afsat beløb til udbedringer.	0	0	0	
16.3 Ventilations gennemgang	Det anbefales at der foretages en ventilations gennemgang.	0	0	0	
16.4	0	0	0	0	
16.5		0	0	0	
16.6	0	0	0	0	
17 El/ svagstrøm					
17.1 El på fælles arealer	Det anbefales at der foretages et el-syn, hvor alle ejendommen fælles installationer gennemgås.	0	0	0	
17.2 Billede	Det anbefales at samtlige el-ledninger føres i kabel kasser eller som minimum fæstnes i loft.	0	0	0	
17.3 Billede	0	0	0	0	
17.4	0	0	0	0	
17.05	0	0	0	0	

Bygningssdel	Foranstaltning	2020	2021	2022	
17.6		0	0	0	
18 Øvrige ombygningsarbejder					
18.1 Etablering af tagboliger	Såfremt der skal etableres tagboliger, skal der undersøges myndighedskrav, disponering af putterum mv. Der skønnes beløb på 2.000.000 kr. ekskl. moms pr. lejlighed. Der vil være mulighed for 2-4 stk. lejligheder.		0	0	
18.2	0		0	0	
18.3			0	0	
18.4			0	0	
18.5			0	0	
18.6			0	0	
19 Private friarealer					
19.1 Belægning gadeside	0	0	0	0	
19.2 Belægning gårdside	0	0	0	0	
19.3	0	0	0	0	
19.4	0	0	0	0	
19.5		0	0	0	
19.6		0	0	0	
20 Byggeplads					
20.1 Stillads mod gade	0	0	0	0	
20.2 Stillads mod gård og gavl	0	0	0	0	
20.3 Skurvogn, affald og materialecontainer	0	0	0	0	
20.4 Miljøundersøgelser	Miljøundersøgelser ikke prissat	0	0	0	
20.5 Affaldshåndtering	Affaldshåndtering ikke prissat	0	0	0	
20.6 Billede	0	0	0	0	
Håndværker omkostninger	Samlede håndværker omkostninger		0	0	
Byggeplads omkostninger	Samlede byggeplads omkostninger 5%		0	0	
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter - ved gennemførelse af byggesagen 10%		0	0	
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggesyn, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol 12,5%		0	0	
Byggetekniske omkostninger i alt ekskl. moms			0	0	
Moms 25%			0	0	
Byggetekniske omkostninger i alt inkl. moms			0	0	
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse	Anbefales min. kr.	287.550			

Der skal gøres opmærksom på, at nedenstående priser er fra i primo 2017 priser ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Hvad er processen herfra?

Sikkert projekt	Hvilke faser skal man igennem?			
	Faser	Opgaver	Uge	År
	Fase 1. Idefasen	• Tilstandsvurdering og vedligeholdsplan	13	2020
		• Gennemgang af tilstandsvurdering og vedligeholdsplan med forening efter 14 dag	15	2020
		• Udarbejdelse af budgetter	16	2020
		• Godkendelse af budgetter ved generalforsamling	18	2020
		• Udarbejdelse af projektbeskrivelse	22	2020
		• Projektbeskrivelse godkendes af foreningen	23	2020
		• Kontrakt med rådgiver	23	2020
	Fase 2. Projekteringsfasen	• Udbudsmateriale udarbejdes	26	2020
		• Ansøg om byggetilladelse	26	2020
	Fase 3. Udbudsfasen	• Udbudsmateriale godkendes af foreningen	26	2020
		• Udbudsmateriale udsendes entreprenør	27	2020
		• Besigtigelse af ejendommen med entreprenør	28	2020
		• Afholdelse af licitation	30	2020
		• Valg af entreprenør	31	2020
	Fase 4. Udførselsfasen	• Kontrakt med entreprenør samt følgebrev	32	2020
		• Opstartsmøde	33	2020
	Fase 5. Afleveringsfasen	• Løbende byggemøder	43	2020
		• Afleveringsforretning	50	2020
		• 1 års gennemgang	50	2021
		• 5 års gennemgang	50	2026
	Hvad sker der når tilstandsvurdering og vedligeholdsplan er færdig? Efter rapporten er udført, indkaldes foreningens bestyrelse til en gennemgang ca. 14 dage efter modtagelse, så budget kan udarbejdes ud fra rapporten sammen med rådgiver. Hvorfor er det vigtig budgettet udarbejdes sammen med rådgiver? Budgettet udarbejdes sammen med rådgiver, for at sammen at færdiggøre tilstandsvurderingen og vedligeholdsplanen, så foreningen får bedst mulige resultat, baseret på ejendommens faktiske behov. Byggestyring Byggestyring med professionel rådgiver, er kundens sikkerhed for at det udførte arbejde ud-føres i henhold til de indgåede aftaler med entreprenøren, fra start til aflevering af bygget. Byggestyringen består af følgende: • Opstartsfasen <i>Beskrivelse af alle ønsker, aftaler og materialer, skitser, tegninger mv.</i> • Byggetilladelse <i>Nødvendigt projekterings- og tegningsmateriale udføres til indhentning af byggetilladelse</i> • Udbudsmateriale <i>Udbudsmateriale bestående af tegninger, beskrivelse af arbejdet entreprenørerne skal give pris på samt tidsplan. Der indhentes normalt priser fra 2-3 entreprenører. Priserne sammenlignes, og der udarbejdes kontrakter</i> • Udførelse <i>Udførslen er den fysiske bygge del, hvor håndværkerne arbejder på ejendommen. Bygget startes med et opstartsmøde med alle parter, der skal deltage i bygget. Derefter afholdes jævnligt byggemøder, for at sikre følgende:</i> • At tidsplanen overholdes • Stødespørgsmål, så der ikke udbetales for meget • At fejl rettes i tide • At projektfærdigheder skrives ned • At sikkerheden på bygget er i orden • At ekstraarbejder bliver kapitaliseret • Afleveringsforretning <i>Der afholdes afleveringsforretning, hvor fejl og mangler gennemgås</i> Hvad koster det? Prisen for projekter ligger typisk mellem 10-15% + moms afhængigt af projektets størrelse. Mindre projekter afregnes oftest med et fast aftalt honorar			

