



# EF Odensegade 17/Faksegade 13

11/2017

VEDLIGEHOLESPLAN

# Formål og læsevejledning

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

Bestyrelsen har ikke udtrykt specifikt ønske om at få belyst eksakte områder men oplyser, at installationer som hovedledninger og stigstrengene til vand er skiftet i ca. 2003-2004. Køkkenfaldstammer er skiftet samtidigt.

Det oplyses også, at facader er renoveret for ca. 5 år siden. Alle sålbænke er sikret med pap på vandret/skrå flade.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, den 10-årige vedligeholdelsesplan, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 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 af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler 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. Vinduer til beboelse, koblingsledninger og radiatorer påhviler den enkelte boligejer at vedligeholde, hvorfor dette ikke medtages den samlede vedligeholdelsesplan.

God læselyst,  
Peter Jahn & Partnere A/S  
Hans Kristiansen

## Karakterskala

**Karakter: 1, 2 og 3:** Bygningsdele er i god stand, og der kræves ikke egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

**Karakter: 4, 5 og 6:** Bygningsdele er i middel stand (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.

**Karakter: 7, 8 og 9:** Bygningsdele er i en dårlig stand (nedbrudt), bygningsdelen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

## Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

**Prioritet A** er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

**Prioritet B** er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

**Prioritet C** gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

# Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog nogle fugtproblemer i kælderarealer, som kan forårsage udfordringer, såfremt der ikke udføres afværgeforanstaltninger.

Hvad angår de sekundære bygningsdele, er standen noget mere svingende. Tagbeklædningen af både tagpap og eternitskifer er i nedslidt/dårlig stand. Facaderne er i god stand. Vinduerne mod gård- og gadesiden er pænt vedligeholdte og fremstår generelt i god stand. Hvad angår overflader, er hovedtrapper generelt i god stand, dog ses der revnedannelser i terrazzoen i opgangen i Odensegade. Køkkentrapper er i god stand, men overflader er præget af slid af lakoverflader.

De tekniske installationer er godt vedligeholdte og fungerer tilfredsstillende iflg. de beboere, der er forespurgt om daglig funktion.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- Udskiftning og energioptimering af tagkonstruktionen.
- Sikring af bedre ventilering fra kælderarealer.
- Brandsikring fra kælder til stueetagen (de fleste steder beboeres installationer).

Udskiftning og energioptimering af tagkonstruktionen kan udføres med forskellige brugbare konstruktioner. Modeller er prissat i budget. Jeg anbefaler en model med naturskifer og energioptimering. I den billigere løsning er energioptimering ikke indarbejdet. Indtil tagrenovering foretages, skal der forventes udgifter til udbedring af defekter. Alt efter denne indsats kan udskiftning af taget udskydes i kortere eller længere tid.

## Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde, og det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Fugt er målt med fugtmåler til træværk og murværk. Fugtmålinger er indikativer.

Ejendommen er besigtiget i juni/juli 2017.

## Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Odensegade 17 og Faksegade 13 i Københavns Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til 4 i SAVE-registret, svarende til høj bevaringsværdi. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Ejendommen ejes af ejerforening og administreres af foreningen selv.

Ejendommen er opført som en karréejendom/hjørneejendom.

Ejendommen omfatter 2 opgange samt kælder og loft. Der er boliger i hovedparten af ejendommen, idet der dog er erhverv i ejendommen iflg. BBR. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og toilet/bad.

Taget er et "københavnertag" med skifer og pap. Underlag for tagpappet er flere steder "gyngende", og dette indikerer, at træmaterialet er nedbrudt. Skifer på tagpap, som beskytter asfalten i tagpappen, er flere steder vasket bort, hvilket betyder nedbrydning af den vandtætte del. Ligeledes ses der en del begyndende revner i tagpappen. Eternitskifer har begyndende afskalninger og har betragtelige begroninger af mos m.v. Denne begroning betyder fastholdelse af fugt og eskalerende nedbrydning.



### BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

- Opførelsetidspunkt	1893
- Antal boliger med køkken	24 stk.
- Bebygget areal for bygningen	515 m <sup>2</sup>
- Kælderareal	515 m <sup>2</sup>
- Samlet boligareal	3012 m <sup>2</sup>
- Samlet erhvervsareal	68 m <sup>2</sup>

BBR oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk) eller [www.ois.dk](http://www.ois.dk), hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.



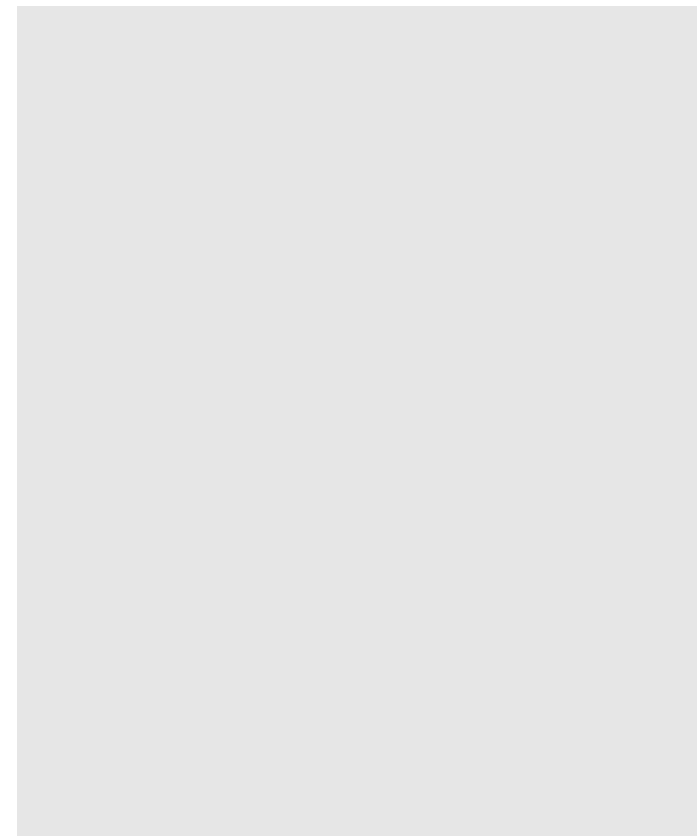
Gadefacaden og gårdfacader er opført i mursten, som er pudset og malet. Der er altaner tilknyttet nogle lejligheder.

Vinduerne mod opgange er ældre trævinduer med 1 lag glas, mens vinduerne til lejligheder er udskiftet til nye trævinduer med termoruder.

Der er fra alle boliger adgang til to trapperum, der fungerer som adgangsvej og flugtvej.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Faksegade. Gårdbelægningen er i betonfliser.



# Byggesagens udgifter

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, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

## Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af tilbud på miljøundersøgelser fra ekstern rådgiver.
- 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 arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, 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.

## Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til forundersøgelser, miljøarbejder, uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator/forening viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikrings-omkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration/"foreningsadministration" samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator/forening foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

# Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder

## Bæredygtigt byggeri

Bæredygtighed i byggeriet består overordnet af tre aspekter: Det **miljømæssige**, **det økonomiske** og **det sociale**, hvor der som udgangspunkt skal tilstræbes et afbalanceret hensyn til alle tre aspekter. Her følger en kort forklaring af de tre bæredygtighedsaspekter:

**Miljømæssig bæredygtighed** omfatter minimering af lokale, regionale og globale miljøpåvirkninger samt forbrug af energi, ressourcer og vand i hele bygningens levetid. Ved at reducere bygningens energi- og vandforbrug, undgå brug af produkter der udleder farlige kemiske stoffer samt minimere brugen af knappe ressourcer kan man bidrage til at øge den miljømæssige bæredygtighed af ens ejendom. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. efterisolering, montering af nye vinduer, solceller på taget m.v.*

For at sikre den **økonomiske bæredygtighed** er det vigtigt at bruge totaløkonomi som beslutningsværktøj for valg af løsninger og materialer. Ved at vælge byggematerialer af høj kvalitet og med lang levetid bidrager man positivt til at øge den økonomiske kvalitet af byggeriet. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. materialer af høj byggeteknisk kvalitet og med lavt vedligeholdelsesbehov, reduceret energiforbrug samt brug af rentable løsninger.*

På området omkring **social bæredygtighed** er fokus grundlæggende på at udvikle et miljø, der falder naturligt ind i de menneskelige omgivelser og aktiviteter. Der skal således sikres et godt indeklima, der bidrager positivt til beboernes sundhed og komfort samt skabe attraktive uderum omkring bygningen for både beboere og naboer. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. lydisolering, bevaring af arkitektoniske kvaliteter, forbedrede adgangsforhold, ombygning der sikrer bedre dagslysforhold i boligerne.*

Bæredygtighed i byggeri sikres bedst ved at arbejde med et livscyklusperspektiv og et helhedsperspektiv. Det betyder, at der i planlægningen af byggeprojekter skal tænkes bredt og langsigtet med fokus på balance mellem de tre bæredygtighedsaspekter.

Peter Jahn & Partnere arbejder med en bred og helhedsorienteret tilgang til vores byggeprojekter og kan bistå foreningen i valg af materialer og løsninger, der bidrager til en øget bæredygtighed af ejendommen.

## Støttemuligheder

Der kan være mulighed for støtte via HOFOR omkring energioptimering af tagkonstruktionen.

## Vedligeholdelsesplan 2017

EF Odensegade 17/Faksegade 13 17.4035.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
<b>01 - Tag</b>														
Karakter 6 - 9														
Udskiftning af tag. Løsning med lang holdbarhed	Tagbeklædning udskiftes. Nyt fast undertag. Spær oprettes. Nye lægter og afstandslister. Nye tagrender og nedløb. Nye inddækninger. Nye tagvinduer i skråflader (kun mod trapper). Efterisolering til nutidig standard, skråtag med naturskifer, (beløb ikke medtaget i sammentælling).	A	2.800	30 år på tagpap, 100 år på skifer										
Udskiftning af tag. Løsning med kortere holdbarhed	Tagbeklædning suppleres med nyt tagpap direkte på eksisterende. Skråtag udskiftes til nyt med eternitskifer, banevare undertag. Spær oprettes. Nye lægter og afstandslister. Nye tagrender og nedløb. Nye inddækninger. Nye tagvinduer i skråflader (beboerydelse).	A	1.500	15-30 år på tag-belægningen					1.500					
Alternativt. Udbedring af defekter løbende indtil renovering af tag udføres	Tagbeklædning istandsættes. Eftergang af tagpap, underlag og skifer, samt renovering af murværk over tag, inkl. lift	-		2-5 år		90		50		50		50		50
Miljøarbejde	Bly i inddækninger. Bly i maling på træværk/kviste. Asbest i eternitskifer fra før 1984. PCB i skorstensinddækninger, øvrige inddækninger m.v. Bitumen i asfalt/tagpap-overslag.	A	50						50					



Bygningssdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
<b>02 - Kælder og fundament</b> Karakter 4 -6														
Forbedring af ventilation	Etablering af tværv ventilation. Træk via skorstene. Rensning af udluftningsventiler/riste i kældervinduer. Oprydning. Bør inddrages i almindelig vedligehold.	A+	30	1-2 år	10		5		5		5		5	
Grundmursplader og dræn gadesiden	Etablering af grundmursplader og omfangsdræn på gadesiden. Lyskasserne renoveres. Kælderydervæggen isoleres.	B	450	100 år						450				
Brandsikring	Brandsikring af etagekonstruktionen fra kælder til stueetagen, anslået.	A+	25	–	15					10				
Grundmursplader og dræn gårdsiden	Etablering af grundmursplader og omfangsdræn. Lyskasserne renoveres. Kælderydervæggen isoleres.	B	550	100						550				
Miljøarbejde	Bortskaffelse af forurennet jord - kræver jordprøver for præcis prissætning - anslået.	B	100	100						100				
<b>03 - Facader/sokkel</b> Karakter 1-3														
Gadefacaden, eftergang	Ingen brister registreret, men fremtidig kontrol/vedligehold skal forventes.	C	40	5-7 år					20					20
Gårdfacade, eftergang	Ingen brister registreret, men fremtidig kontrol/vedligehold skal forventes.	C	40	5-7 år					20					20
Gavlen, eftergang	Ingen brister registreret, men fremtidig kontrol/vedligehold skal forventes.	C	40	5-7 år					20					20
Miljøarbejde	Bly i maling - oftest i oliemaling, men også i plastmaling. ALLE facader fra før 1930-1940.	A	10						10					

Bygningssdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
<b>04 - Vinduer</b>														
Vinduer kan ikke samlet gives karakter														
Vinduer mod opgangsvinduer, renovering	Istandsættelsen bør omfatte vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals.	B	60	5-7 år		30						30		
Alternativ. Vinduer mod gade, udskiftning	Nye vinduer som trævinduer med energiglas mod opgange. Ikke tidsbestemt.	C	120	30-40 år										
Vinduer mod kælder, som ikke er mod beboelse. Medregnet 10 stk. vinduer	Istandsættelsen bør omfatte vedligeholdelse udvendigt og i kant og fals. Afsat beløb til snedker tillagt.	B	40	5-7 år		20						20		
Miljøarbejde	Bly i maling på vinduer. Termoruder produceret i 1950-60'erne, har kantforsegling i metallisk bly. Vedhæftningsanalyse inkl. litopone i forbindelse med istandsættelse af vinduer.	B	15	-		15								
<b>05 - Udvendige døre</b>														
Karakter 4-6 Hoveddøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre.	B	24	5-7 år		12							12	
Bitrappedøre/ kælderdøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre.	B	30	5-7 år		15							15	

Bygningssdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
Miljøarbejde	Bly i maling på døre. Vedhæftningsanalyse inkl. litopone i forbindelse med istandsættelse af døre.	B	5	-		5								
<b>06 - Trapperum</b> Karakter 4-6 Hovedtrapper, renovering	Forundersøgelse af overflader for at klarlægge vedhæftning. Istandsættelse af hovedtrapperum omfattede: Opsætning af glasfilt på underside af trappeløb. Opsætning af glasfilt på vægge. Afhjælpning af fugtbeskadiget murværk i indgangsparti. Indvendig retablering omkring tagvinduer. Maling af samtlige væg- og træoverflader. Istandsættelse og lakering af entrédøre mod lejligheder. Renoveringen kan, alt afhængigt af ambitionsniveau, variere mellem kr. 70-120.000 kr. ekskl. moms pr. trappe.	C	200	20-30 år				200						
Nye låsekasser og dørgreb m.v.	Udskiftning af låsekasser, dørgreb, ringetryk, navneskilte m.v. til en ny ensartet type på alle dørene samt etablere et centralt låsesystem. Dette beløber sig til ca. kr. 2.500-3.500 ekskl. moms pr. dør afhængig af de valgte løsninger. Ikke tidsbestemt.	C	110	-										
Indgangsrepos	Reparation af terrazzobelægning/ klinkebelægning på indgangsrepos. Udskiftning af jern ikke medregnet.	B	50	20-40 år			50							
Gulvbelægning	Udskiftning af linoleumsbelægning.	B	200	30-50 år			200							

Bygningssdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
El	Renovering af elinstallationer. Afhængig af armatur valg. Ikke tidsbestemt.	C	300	30-50 år										
Køkkentrapper, renovering	Forundersøgelse af overflader for at klarlægge vedhæftning. Istandsættelse af køkkentrapperum omfattede: Opsætning af glasfilt/armeringspasta på underside af trappeløb. Opsætning af glasfilt på vægge. Afhjælpning af fugtbeskadiget murværk i indgangsparti. Indvendig retablering omkring tagvinduer. Maling af samtlige væg- og træoverflader. Istandsættelse og lakering af entrédøre mod lejligheder. Renoveringen kan, alt afhængigt af ambitionsniveau, variere mellem kr. 45-70.000 kr. ekskl. moms pr. trappe.	C	200	20-30 år				200						
Gulvbelægning	Slibning og lakering af køkkentrapper.	B	200	30-50 år										200
Miljøarbejde	Bly i al maling. PCB i klæber under linoleum. Asbest i nyere afretningslag på trin og reposer. Vedhæftningsanalyse for kridt/kalk på vægge og lofter. Vedhæftningsanalyse inkl. litopone for træværk.	B	15	-			15							
<b>07 - Port og gennemgange</b>	Vurderes at udføres via gårdlaug													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
<b>08 - Etageadskillelser</b> Karakter 4-6 Etagedæk i kælder, efterisolering	Isolering af etageadskillelsen mod kælderen ved montering af hårde mineraluldsmåtter i kælderloftet kombineret med indblæsning af mineraluld, hvor dette er muligt.	C	150	-			150							
<b>09 - Wc/bad</b> Udføres af de enkelte boligejer	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										
<b>10 - Køkken</b> Udføres af de enkelte boligejer	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										
<b>11 - Varmeforsyning</b> Karakter 2-4 Tiltag	Ingen tiltag vurderet nødvendigt, men almindeligt vedligehold, som bør indeholdes i drift.	B	100	-		20		20		20		20		20
Miljøarbejde	Asbest i rørisolering. Bly i maling på rør og radiatorer.	B	10	-		10								
<b>12 - Afløb</b> Karakter 1-3 for køkkenfaldstamme. Karakter 4-6 for toilet-faldstamme. Køkkenfaldstamme	Det oplyses af fremviser, at alle faldstammer er skiftet for ca. 5-10 år siden. Der vurderes at være delstykker, der ikke er skiftet.  Ingen foranstaltninger.	-	-	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
Toiletfaldstammer	Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne.	B	125	-		25		25		25		25		25
Alternativ. Nye toiletfaldstammer	Alternativ kan det anbefales at udskifte faldstammer i hele længder og eventuelt hele faldstammesystemet samlet. Nye faldstammer anbefales udført i støbejern af hensyn til brandsikring, levetid og støjdæmpning.	B	250	60-100 år							250			
Retableringsarbejde ved udskiftning af toiletfaldstammer	Der foretages retablering af eksisterende terrazzo/klinkegulv herunder reparation af beskadigede vådrumsmembraner i wc/badeværelser. Eksisterende gulvfløb påregnes udskiftet.	B	200	60-100 år							200			
Etablering af rottestop	Etablering af rottestop med renselem i kælder på 4 stk. faldstammer. BEMÆRK prisen er ca. kr. 5.000 ekskl. moms pr. stk. - og der skal være min. 1 m lodret stamme i kælder til rottestop og renselem.	C	20	-										
Miljøarbejde	Bly i maling. Bly i pakninger i samlinger på faldstammer.	B	10	-							10			
<b>13 - Kloak</b>														
Gårdrenovering vurderes at være indeholdende kloak	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sandfangsbrønde bør foretages hvert år.	B	30	1 år	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Kloak tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn.	B	35	10 år							35			
	Miljøarbejde Bly i glaserede lerrør. Bly i pakninger/samlinger på rør. Bortskaffelse af forurennet jord.	B	10	-								10		
<b>14 - Vandinstallation</b>														
Karakter 1-3 Hovedledninger, stigledninger	Hovedledninger skulle være skiftet inden for seneste 3-5 år iflg. fremviser. Stigledninger skulle være skiftet i 2017. Ingen foranstaltninger.	-	-	-										
Isolering af ledninger	Det vurderes som gunstigt, at efterisolere vandinstallationerne.	B	30	-			30							
Miljøarbejde	Asbest i rørisolering. Bly i maling på rør.	B	10	-			10							
<b>15 - Gasinstallation</b>														
Karakter 1-3 Vedligeholdelse af gasrør	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
<b>16 - Ventilation</b> Karakter 1-3														
Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimal. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages. retableringsudgifter ikke prissat.	B	24	5-7 år			12							12
Miljøarbejde	Intet forventet.													
<b>17 - El/svagstrøm</b> Karakter 1-3														
	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										
<b>18 - Øvrige bygningsdele</b>														
	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										
<b>19 - Private friarealer</b>														
	Ingen foranstaltninger.	-	-	-										
<b>20 - Stillads</b>														
	Stilladsranke for mindre tagarbejder.						15	15		15			15	15
	Stillads mod gade og gård til tag, affaldshåndtering, rengøring m.v., inkl. overdækning.	A	-	-					1.400					



Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
	Sektionering/indretning af stillads/byggeplads ifm. miljøhåndtering, primært blyarbejder.	-	20	-		20								
	Miljøvogn.	-	15	-		15								
	Tekniske hjælpemidler, kran, teleskoplæsser, sugekop m.v.	-	20	-		20								
<b>20 - Byggeplads</b>	Byggepladsomkostninger.	-	7%	-	2	22	33	36	212	86	36	11	2	27
<b>Håndværkeromkostninger, ekskl. moms</b>					30	337	508	549	3.240	1.309	549	174	37	412
<b>Uforudseelige udgifter</b>	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	-	10%	-	3	34	51	55	324	131	55	17	4	41
<b>Forundersøgelser</b>	Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående.					25								
<b>Byggeteknisk rådgivning</b>	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-årsgennemgang og 5-årssyn, økonomikontrol.	-	15%	-	5	56	84	91	535	216	91	29	6	68
<b>Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms</b>					38	451	643	694	4.099	1.655	694	221	47	521
<b>Moms</b>			25%		9	113	161	174	1.025	414	174	55	12	130
<b>Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms</b>					47	564	804	868	5.123	2.069	868	276	59	651
<b>Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse.</b> Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 60/m <sup>2</sup> pr. år, svarende til ca. kr. 60.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.					200	200	200	200	200	200	200	200	200	200

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

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 eller senere
-------------	----------------	-----------	------	---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------------

**Peter Jahn & Partnere A/S**

Hans Kristiansen

Den 23. november 2017

## Sammendrag af vedligeholdesplan

EF Odensegade 17/Faksegade 13 17.4035.40

Pkt.	Bygningsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	26 eller senere
01.	Tagværk	-	90	-	50	1.550	50	-	50	-	50
02.	Kælder/fundering	25	-	5	-	5	1.110	5	-	5	-
03.	Facade/sokkel	-	-	-	-	70	-	-	-	-	60
04.	Vinduer	-	65	-	-	-	-	-	50	-	-
05.	Udvendige døre	-	32	-	-	-	-	-	-	27	-
06.	Trapper	-	-	265	400	-	-	-	-	-	200
07.	Porte/gennemgange	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	-	-	150	-	-	-	-	-	-	-
09.	WC/bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Varmeanlæg	-	30	-	20	-	20	-	20	-	20
12.	Afløb	-	25	-	25	-	25	460	25	-	25
13.	Kloak	3	3	3	3	3	3	48	3	3	3
14.	Vandinstallation	-	-	40	-	-	-	-	-	-	-
15.	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	-	-	12	-	-	-	-	-	-	12
17.	El/svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Øvrige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20a	Stillads	-	70	-	15	1.400	15	-	15	-	15
20b	Byggeplads	2	22	33	36	212	86	36	11	2	27
I alt		30	337	508	549	3.240	1.309	549	174	37	412
Uforudsete udgifter		3	34	51	55	324	131	55	17	4	41
Teknisk rådgivning		5	56	84	91	535	216	91	29	6	68
I alt		38	426	643	694	4.099	1.655	694	221	47	521
Moms		9	113	161	174	1.025	414	174	55	12	130
<b>I alt inkl. moms</b>		<b>47</b>	<b>539</b>	<b>804</b>	<b>868</b>	<b>5.123</b>	<b>2.069</b>	<b>868</b>	<b>276</b>	<b>59</b>	<b>651</b>
Alm. vedligeholdelse		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
<b>I alt inkl. moms</b>		<b>247</b>	<b>739</b>	<b>1.004</b>	<b>1.068</b>	<b>5.323</b>	<b>2.269</b>	<b>1.068</b>	<b>476</b>	<b>259</b>	<b>851</b>

NB! Sammendraget er en automatisk sammentælling, hvorfor der er risiko for sammentællingsfejl/fejl i koder i regnearket. Sammendraget må derfor kun anvendes vejledende.

Peter Jahn & Partnere A/S

Hans Kristiansen

Den 23. november 2017