E/F FRANKRIGSHUSENE VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Indholdsfortegnelse

1. Stamdata 3
2. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan 3
3. Grundlag 3
4. Indledning 4
5. Vurderingskriterier 4
6. Bygningsdelskort og tilstand 5
8. Beboervejledning til løbende vedligeholdelse 26
9. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen 27

1. Stamdata

Kort beskrivelse af ejendommen

Ejerforeningen Frankrigshuse omfatter Frankrigsgade 19-31 samt Frankrigshusene 1-9 og 2-22 på Amagerbro.

Ejendommen består af 23 opgange. Hver opgang består af 5 normaletager med beboelse samt tagetage, der benyttes som loftrum. Under ejendommen er der kælder, der anvendes til pulterrum, varmecentral, cykelskur mm.

Ejendommen er opført i 1934 og består af 234 lejligheder.

Lejlighederne har egne badeværelser, den besigtigede lejlighed og installationer fremstår generelt i middel stand. Og som de kan forventes i en ejendom af denne alder.

Nedenfor ses BBR ejendomsoplysninger 01-01-2015

Ejendomsnummer:	150372
Kommunenavn:	Københavns Kommune
Adresse:	Frankrigsgade 19-31 samt Frankrigshusene 1-9 og 2-22 på Amagerbro
Matr. Nr.:	3697
Opførelses år:	1934

2. Generel vejledning til vedligeholdelsesplan

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, der kan anvendes af bestyrelsen i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-årig periode, men det anbefales, at den opdateres hvert 3-5 år. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer inden, anbefales det at justere planen tidligere i forhold til den nye situation.

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

3. Grundlag

Ejendommene er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er kun foretaget vurdering af de dele der ikke krævede destruktiv indgriben i konstruktionen eller specielt udstyr for besigtigelse såsom lift. For bygningen gør det sig gældende, at alle udvendige bygningsdele samt fællesarealer er gennemgået for svigt og eventuelle mangler og nedbrud. Det 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 V&S prisbøger samt erfaringskatalog inkl. moms og er kun vejledende. Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter

tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), og at der i den forbindelse skal tages højde for konjunkturer.

4. Indledning

Denne vedligeholdelsesvurdering er udarbejdet af Vopa, for ejerforeningen Frankrigshusene , til generelt brug for planlægning af vedligeholdelsesarbejdet på foreningens ejendom.
Ejendommens afgrænsninger er generelt i overensstemmelse med de indberettede ejendomsoplysninger.

5. 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, deformering, svækkelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der væsentligt nedsætter bygningens formålsmæssig brugbarhed.

Begreberne skade og svigt er tilsvarende defineret i bilag 2 i Erhvervs- og byggestyrelsens vejledning til By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 202 af 23 marts 2000 om kvalitetssikring af byggearbejder.

For at beskrive en given bygnings overordnede tilstand anvendes følgende kategorier. Disse kategorier kan/bør læses som overordnet mål for helhedsindtrykket ved vedligehold på en given bygning.

God
En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden god, er f.eks.: En bygningsdel i tilstanden svarende til ny opført, ny istandsat, ny restaureret. Bygningsdelen fremtræder helt uden, eller kun med lettere spor af slitage af æstetisk omfang. Og er således godt vedligeholdt.

Over middel
En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden over middel, er f.eks. En bygningsdel i tilstanden svarende til, nydeligt vedligehold uden tydelig spor af brug slitage eller ælde. Der kan dog være behov for forebyggende vedligehold. En ældre eller gammel bygningsdel kan således godt have en vedligeholdelsestilstand der ligger over middel.

Middel
En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand middel er f.eks.: En bygningsdel der er almindeligt nedslidt. Dvs. en bygningsdel der tydeligvis er i brug, eller har været i brug og som har normale og forventelige spor af slid og anvendelse. Bygningsdelen er som helhed funktionsdygtig. Der er dog risiko for nedslidning og/eller funktionssvigt for den enkelte bygningsdel. Bygningsdelen har almindeligt behov for forebyggende vedligehold, herunder reparation af skrammer og mindre skader.

Under middel
En bygningsdel med vedligeholdelsestilstand under middel er f.eks.: En bygningsdel svarende til en mangelfuld eller uregelmæssig vedligehold. Det ses at bygningsdelen trænger til omfattende vedligehold i varierende omfang. Bygningsdelen er tydeligvis slidt og tiden sætter sine spor. Her er afhjælpende vedligehold muligvis nødvendigt, på flere tilstødende bygningsdele, der kan have taget skade, hvis omfattende oprettende vedligehold skal undgås på sigt.

Dårlig
En bygningsdel med vedligeholdelsestilstanden dårlig er f.eks.: En bygningsdel med tegn på slid og ælde. Bygningsdelen er stærkt nedslidt/skadet og oftest vedligeholdelsesmæssigt forsømt. Bygningsdelens

tilstand er præget af hyppige funktionssvigt og generelt nedsat funktionsevne, hvilket kan medfører skade på tilstødende bygningsdele.

6. Bygningsdelskort og tilstand

Betegnelse	Tilstand		Dato	Første Vedligehold
01 Tag – Brandkamme, Nedløbsrør og tagrender	Under Middel		17-07-2015	2015
02 Fundamenter og Kælder	Middel		17-07-2015	2016
03 Facade, Sokkel og Altaner	Middel		17-07-2015	2018
04 Vinduer og sålbænke	Middel		17-07-2015	2016
05 Døre	Middel		17-07-2015	2016
06 Trapper og kælderskakte	Over Middel		17-07-2015	2017
08 Etageadskillelser	Middel		17-07-2015	2015
09 WC/Bad	Individuelt	*	17-07-2015	*
10 Køkkener	Individuelt	*	17-07-2015	*
11 Varmeforsyning	Middel		17-07-2015	2021
12 Afløb og Brugsvandsinstallationer	Under Middel		17-07-2015	2016
13 Elinstallationer	Middel		17-07-2015	2015

* Ikke besigtiget, bygningsdelen er individuel og indgår ikke i den fælles vedligeholdelse

Overordnet konklusion

Efter endt gennemgang, kan det konkluderes at bygningens primære og sekundære bygningsdele generelt er i "middel" stand. Fundamenter, facader, tagbelægning, vinduer og bærende etageadskillelser. Ejendommen er generelt fornuftigt vedligeholdt, sammenlignet med tilsvarende ejendomme. De registrerede skader vurderes at kunne udbedres forholdsvis simpelt, og til en middel omkostning, hvilket anbefales for at mindske risikoen for nedbryd på de primære bygningsdele. Ejendommen er ældre og det må forventes at der skal investeres i vedligeholdelse for at opretholde standarden på bygningen.

Generelt anbefales det at der fokuseres på skader i relation til bærende bygningsdele dvs:

- Ståldragere/bjælke i kælderen specielt over kældervinduerne.
- Altanværn
- Sålbænke ved vinduer
- Rygningstegl på specielt Blok 1 - Frankrigshusene 2-22 samt Frankrigsgade 29-32
- Kælderskakte og udvendige trapper

Bygningsdelskort

Dato / registrering 17-07-2015

01 Tag – Brandkamme, Nedløbsrør og tagrender **Kræver arbejdet stillads** Ja – eller lift

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Taget er opført som sadeltag i røde vingetegl med ca. 45 graders hældning Taget er løbende understrøget, da der ikke findes noget undertag som beskyttelse mod regnvand og fygesne. Der er originale stålbindere rundt på hele tagkonstruktionen som fastgørelse af tegl mod taglægter. Der kan konstateres flere flækket/ brækket teglsten på tagoverfladen, som følge af slitage fra vejr og vind.
	-	Generelt fremstår tagkonstruktionens bærende dele i god stand. Tagkonstruktionen er godt ventileret og generelt er træværket i god stand. Dog kan der nogle steder ses mindre fugtskader på forskallingsbrædder over hanebåndet p.g.a. tidligere vandindtrængning igennem taget.
	-	Rygningen på specielt Blok 1 - Frankrigshusene 2-22 samt Frankrigsgade 29-32 er i meget dårlig stand. Flere steder mangler rygningstegl jf. foto 1.1. Der er stor risiko for vand- og rådskader på underliggende bygningsdele, samt personskade ved nedstyrtning af løse teglsten. *Dette er et akut renoveringsprojekt*
	-	Brandkammene er generelt i rimelig stand, det bemærkes dog at inddækninger mellem tegl og brandkammen er dårlig stand og bør renoveres eller løbende eftergås. Det anbefales at få brandkammen fuget for at undgå frostspringninger via evt. vandindtrængning. På sigt kan dette føre til en svækket konstruktion med senere mulighed for nedbrud. Det vurderes at der er et akut behov for renovering af brandkammen specielt ved opgang 19 (naboskel), da inddækningen kunne løftes op ved besigtigelsen.
	-	Da taget er af ældre dat, forventes en større renovering inden for de nærmeste 3-5 år. Dette gælder ligeledes brandkamme, inddækninger og taghætter.
	-	Alle tagrender og nedløb er udført i plastik og vurderes ligeledes at være i god stand. Det anbefales at monteringsbeslag mellem nedløb og facademur efterses regelmæssigt.

Bygningsdelens tilstand:
Under middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	Op 5 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	3 år
Første vedligehold	2015

1.1 Foto

1.2 Foto

1.3 Foto

1.4 Foto

1.5 Foto

1.6 Foto

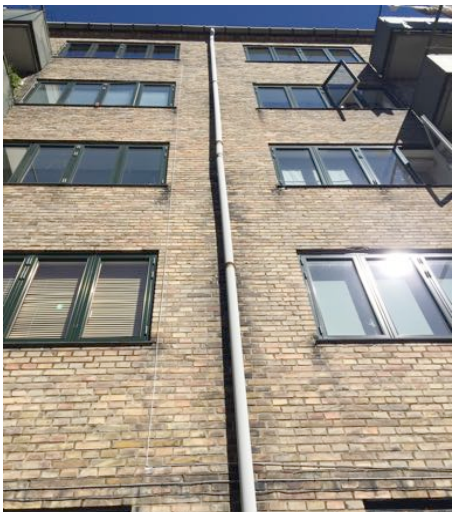
1.7 Foto

1.8 Foto

1.9 Foto

1.10 Foto

1.11 Foto



Bygningsdelskort

02 Fundamenter og Kælder

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Ejendommen er grundmuret, dvs. fundamenterne og kælderydervæggene er opført i murværk. Det betyder ejendommen oplever opstigende grundfugt, fordi mursten "suger" fugt. Det er helt typisk for byggerier opført i den periode. For at mindske fugtophobningen kan der gøres en række forskellige tiltag, omfangsdræn, horisontal fast fugtspærre eller fugtspærre ved indsprøjtning i fugerne. Sidst nævnte er den økonomisk mest fordelagtige. Der bores huller pr. 20 cm og sprøjtes fugtspærre ind, materialet spreder sig i fugerne og danner en hinde som forhindre fugten i at stige yderlige op. Dog vurderes problemet ikke til at være af en størrelse så foreningen behøver foretage ovenstående. Der er målt nogle forholdsvis høje fugtprocenter i træværket ved bagtrapperne, men kun helt nede ved terrændækket i kælderen, måles der 30 cm højere er fugtniveauet normalt. Derfor vurderes det ikke at være noget foreningen behøver foretage sig yderligere omkring. Der er god naturlig ventilation i kælderen, både rummene imellem og via vinduer.
	-	Skaderne ved den opstigende grundfugt ses i form af salpeterudtræk i væggene der danner løst puds og afskallet maling. Dette er kun af æstetisk karakter. Det største problem opleves i form af korrigerede jernbjælker i etagedækkets bærende konstruktion. Jernbjælkerne er vigtige for bygningens statik og bæreevne. Og ved enkelte af vinduerne i kælderen er bjælkerne så korrigerede at det vurderes deres bæreevne kan blive svækket med tiden. Det drejer sig primært om bjælkerne over vinduerne men i enkelte rum også de tværgående bjælker i etagedækket. De fleste af de synlige jernbjælker er vurderet som værende i ok stand med tilstrækkelig bæreevne og kræver derfor ikke udskiftning, det anbefales at fjerne den nuværende rust og behandle dem med en korrosionsbeskyttende maling. Fugtprocenten i træbjælkerne blev målt til 14% ude omkring vederlaget og der var *ikke* tegn på råd og svamp. Derfor vurderes kælderdækket generelt at være i god stand. Det skal understreges der ikke er fortaget destruktive indgreb og beregning af bæreevne, anbefalingen er derfor kun vejledende ud fra en visuel vurdering. Alternativt skal der udarbejdes et projekt hvor stabilitet og styrke undersøges nærmere.
	-	Der er afsat et beløb til rustbeskyttelse af bjælker. Men da omfanget ikke er kendt, er det kun et vurderet beløb ud fra helhedsindtrykket.

Bygningsdelens tilstand:
Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	3 år
Første vedligehold	2016

2.1 Foto

2.2 Foto

2.3 Foto

2.4 Foto

2.5 Foto

Bygningsdelskort

Dato / registrering 17-07-2015

03 Facade, Sokkel og Altaner

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Facaden er opført i blankmurværk i gule mursten.
	-	Facaden er i middelstand. Der er en del huller i fugerne som følge af diverse stilladsmontager, kabler, nedløb mm. Endvidere er der også løse fuger og enkelte sætningsrevner. Gennemgangen er foretaget uden lift og bygger derfor på en helhedsvurdering ud fra adgangsforholdende. Det anbefales at få lagt mindre stykker stål ind i fugerne de steder hvor det ses sætningsskaderne er kommet igen, efter de er blevet omfuget. Og ellers fjerne løse fuger og genfuge dem, således facaden lukkes af og vandindtrængningen hindres. En let facaderenovering inden for de nærmeste par år vil være med til at minimere kommende vedligeholdelse på facaden. Fugerne omkring hoveddørene på forsiden trænger ligeledes til omfugning enkelte steder. I samme omgang anbefales det at rette de to trin op fra gaden til opgangen. Trinene er sunket og murstenene bør bankes op og der lægges nye, således der genetableres fald væk fra bygningen, så det undgås at der samler sig vand til skade for konstruktionen og med mulighed for at skabe glat fører og derved personskade.
	-	Da ejendommen er ældre må det forventes at fugerne løbende skal efterses, dette anbefales altid at blive gjort i forbindelse med stilladsarbejder. Såfremt der ikke er stillads på ejendommen anbefales det er udbedre de nederste fuger fra rullestillads og de øverste fra lift, da omkostningerne til fuldt stillads er for dyre.
	-	Der er afsat et beløb til en let facade og sokkelrenovering inden for nærmeste årrække
	-	Altanerne på alle facaderne er opbygget som stålaltaner med støbt betondæk. Stålpladerne som danner værn på alle altaner er i dårlig stand, specielt ved fastgørelsen som er sket med bolte og møtrikker. Det anbefales at alle altaner gennemgås med henblik på udskiftning af værnet eller renovering af montagebeslagene/ bolte.

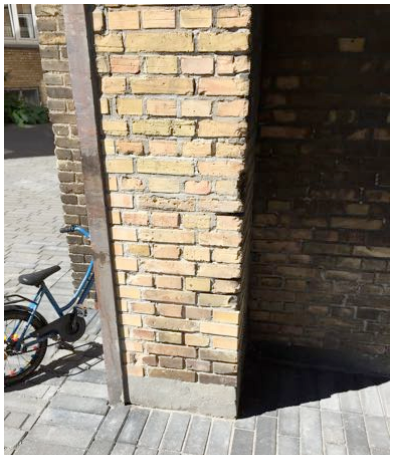
Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	3 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2018

3.1 Foto



3.2 Foto

3.3 Foto

3.4 Foto

3.5 Foto

3.6 Foto

Bygningsdelskort

04 Vinduer og sålbænke

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Foreningens vinduer er næsten alle i rigtig god tilstand. De fleste lejligheder har forholdsvis nye alu/træ vinduer. Det er ikke alle beboere der har valgt at udskifte vinduerne og enkelte vinduer er meget nedslidte og bør udskiftes. Det er de enkelte beboere der varetager vedligeholdelsen af vinduerne og disse indgår derfor ikke i vedligeholdelsesplanen.
	-	Kælder vinduerne er slidte og trænger til maling/vedligeholdelse. De steder hvor kælderydervæggen er fugtige, belastes vinduerne væsentligt mere og fugtmålingerne viste også et højere fugtindhold. For at kældervinduerne ikke skal nedbrydes hurtigere anbefales det at behandle dem. Hvis overfladerne føles ruge og ujævne efter slibningen anbefaler jeg ikke at bruge vandbaseret maling, fordi den ikke hæfter så godt. Anvend i stedet terpentinmaling eller et blandingsprodukt. I skal være opmærksomme på at få en god pris fra entreprenøren på maling af kældervinduer, I kan købe nye vinduer til ca. 1500 kr. pr. stk. Renoveringsprisen må derfor ikke være for høj, så er det bedre at vente et par år og foretage en udskiftning.
	-	Ved udskiftning af kældervinduerne er det vigtigt at få lagt murpap under vinduet. Murpappen forhindre fugten i at trænge op i vinduet. Jeg vurdere ikke det er nødvendigt at udskifte kældervinduerne endnu, fordi deres primære formål blot er at lukke kælderen af og give lys, de åbnes ikke ofte.
	-	Det anbefales generelt at trævinduer males hvert 5-7 år for at undgå trærammerne nedbrydes. Korrekt vedligehold forlænger vinduernes levetid.
	-	Sålbænke i naturskiffermateriale under alle vinduer er i meget dårlig stand. Flere steder sidder sålbænkene løst og er meget porøse. Det anbefales at alle sålbænke udskiftes til nye for at undgå skader på tilstødende konstruktioner som facader og vinduesrammerne.

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid / Varierende tilstand	30 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2016

4.1 Foto

4.2 Foto

4.3 Foto

4.4 Foto

4.5 Foto

Bygningsdelskort

05 Døre

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Ejendommens facadedøre til opgangene er i fin original stand. Dørene mod kælderen er væsentligt mere slidte og trænger til vedligeholdelse. Generelt slutter ingen af dørene tæt og en udskiftning til være en væsentlig energimæssig forbedring. Oftest er det ikke rentabelt at totalrenovere døre, derfor anbefales det er udskifte samtlige facadedøre i hele ejendomme, når foreningens økonomi tillader det.

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	5-20 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2016

5.1 Foto

5.2 Foto

5.3 Foto

5.4 Foto

Bygningsdelskort

Dato / registrering 17-07-2015

06 Trapper/kælderskakte

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Hovedtrapperne er udført som betontrapper belagt med linoleum. Væggene i trapperummet er pudset murværk med filt og afsluttende malerbehandling. Hovedtrapperne er i god stand. Håndlisten er knækket et enkelt sted og bør udbedres. For at holde udgiften nede, anbefales at lave en reparation frem for udskiftning. Det anbefales at få poleret trappebelægningen af en fagmand mindst hvert 10 år, alt afhængigt af slitage.
	-	Kældertrapperne er opbygget i beton. Mange steder er trin og vanger knækket som følge af frostskader og vandindtrængning. Det anbefales at skaderne udbedres ved at banke løst beton ned og renovere i nødvendigt omfang. En lettere renovering af alle kælderskakte og udvendige trapper anbefales, så omfanget ikke forøges. Der må forventes løbende vedligeholdelse af disse bygningsdele, da de er særlig udsatte for vejr og vind.

Bygningsdelens tilstand:

Over middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	15 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2017

6.1 Foto

6.2 Foto

6.3 Foto

6.4 Foto

6.5 Foto

6.6 Foto

Bygningsdelskort

08 Etageadskillelser

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Etageadskillelserne er opført som traditionelle træbjælker der spænder mellem de bærende ydre og indervægge. Lejlighederne har gulvbrædder og undersiden af etageadskillelserne er beklædt med bræddepuds. Imellem forventes at der er indskudsler. Mod kælderen er der monteret isoleringsbatts enkelte steder. Kælder etagedækket er en blanding af Jernprofiler og træbjælker.
	-	Det var ikke muligt at besigtige etageadskillelserne andre steder end i kælderen. Her vurderes de til generelt at være i middel stand, med undtagelse af de steder hvor der er registret korrigerede jernbjælker. Beskrevet under 02 Kælder.

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	5 år
Første vedligehold	2015

8.1 Foto

8.2 Foto

Bygningsdelskort

09 WC/Bad

Dato / registrering 17-07-2015
Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Lejlighederne har eget bad og toilet. I den besigtigede lejlighed fremstår badeværelset i god stand.
	-	Beboerne står selv for vedligeholdelse/modernisering af badeværelserne, det er vigtigt at beboerne vedligeholder badeværelsernes våde områder for at sikre der ikke trænger vand ind i bygningens bærende konstruktioner. Særlig opmærksomhed kræves ved eventuelle revnede fuger, revnede terrazzogulve, løse fliser, samt omkring gulvafløb.

Bygningsdelens tilstand:
Ikke besigtiget

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	Individuelt

Bygningsdelskort

10 Køkkener

Dato / registrering 17-11-2014
Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Alle lejligheder har individuelle køkkener og beboerne varetager selv vedligeholdelsen af disse. Det besigtigede køkken var i god stand. I forbindelse med køkkener såvel som badeværelser skal foreningen være opmærksom på afløb og brugsvandsrør. De fleste rør installationer er skjult i varierende omfang. Se mere under 12 Afløb og Brugsvandsinstallationer

Bygningsdelens tilstand:
Ikke besigtiget

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	20 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	10 år
Første vedligehold	Individuelt

Bygningsdelskort

11 Varmeforsyning

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Ejendommen opvarmes ved et centralvarmeanlæg med fjernvarme. Varmvandsbeholderen forventes at have en levetid på ca. 25 år. Det må derfor påregnes at denne skal udskiftes inden for en nærmere årrække. Det anbefales at få fortaget en energibesparende beregning i forbindelse med udskiftningen. For at finde den bedst mulige løsning, fx mindre varmvandsbeholder med en effektiv varmeveksler. (2021).

Bygningsdelens tilstand:
Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	5 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	- år

11.1 Foto

11.2 Foto

11.3 Foto

11.4 Foto

Bygningsdelskort

12 Afløb og Brugsvandsinstallationer

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

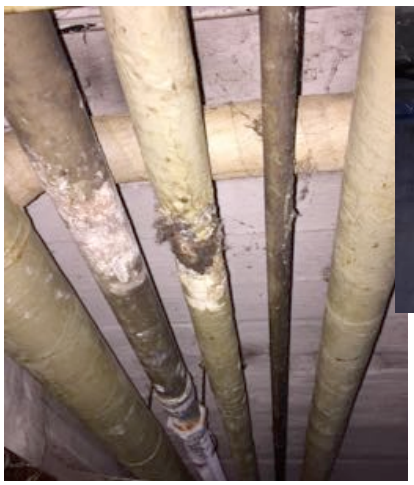
Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Ejendommens faldstammer er de originale i støbejern, enkelte stykker er udskiftet i forbindelse med renoveringsprojekter.
	-	De steder hvor faldstammerne er synlige i kælderen og lejlighederne er der synlige rustangreb og begyndende tegn på gennemtæringer flere steder. Det anbefales at holde faldstammerne under observation, det er muligt at forlænge leveriden ved at udskifte dele af faldstammerne. I forbindelse med en komplet udskiftning medfølger der en del reetableringsarbejde, og det kan derfor være en fordel at anvende en af de lidt nyere metoder, hvor der "støbes" en faldstamme inde i den eksisterende faldstamme.
	-	Rør installationerne i foreningen er af ældre dato. Der findes alarmsystemer som fx lækage føler med forlængerledninger. Man lægger følere ind i muren og hvis disse påvirkes af fugt lukker de for vandet. Andre alarmsystemer registrere hvis vandet løber i længere perioder, det kræver dog et specielt system til foreninger der deler brugsvandsrør. Tal med jeres forsikringsselskab om dette, nogle selskaber giver tilskud til alarmsystemerne. Efterhånden som rørene udskiftes anbefales det at vurdere rørenes tilstand, hvis rørene er meget slidte bør foreningen overveje at udskifte rørene for at undgå kommende skader. Der er afsat et beløb i 2024, men det kan være nødvendigt at foretage udskiftningen før, hvis foreningen oplever problemer med brugsvandsrørene. Beløbet er afsat ud fra en gennemsnitsvurdering af lignende projekter. Endvidere er der afsat beløb til et par reparationer inden for de kommende år.

Bygningsdelens tilstand:
Under Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	5-10 år
Eftersynsinterval	1 år
Vedligeholdelsesinterval	- år
Første vedligehold	2016

12.1 Foto



12.2 Foto

12.3 Foto

Bygningsdelskort

13 Elinstallationer

Dato / registrering 17-07-2015

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne		Beskrivelse
Generelt:	-	Ejendommens el-ledninger er en blanding af nyere ledninger udskiftet i forbindelse med renoveringer, samt de ældre originale stofledninger.
	-	Elinstallationerne er ikke gennemgået minutiøst i forbindelse med gennemgangen, men vurderes til generelt at være i god stand
	-	Vedligeholdelsen af elinstallationerne i lejlighederne er oplyst til at være et individuelt anliggende og indgår derfor ikke i vedligeholdelsesplanen.
	-	Det anbefales at der udføres et el-tjek af en autoriseret elektriker på el tavlen i opgangen. Samtidig bør der lukkes af med låger og en lås ind til tavlen

Bygningsdelens tilstand:

Middel

Driftsoplysninger:

Forventet levetid	30 år
Eftersynsinterval	5 år
Vedligeholdelsesinterval	-
Første vedligehold	2015

13.1 Foto

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 minimum med 5 års interval.

Skorstene

Skorstene benyttes oprindeligt til aftræk for varmeinstallation og brændeovne. Gennem tiderne er det blevet normalt, at skorstene nedlægges og anvendes til f.eks. føringsveje for antenne/tlf. eller som ventilationskanaler. Det er derfor vigtigt at afklare, hvilke anvendelse skorstene har i dag, og at informere alle om brugen og mulighederne.

Gulve i badeværelse

Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger på ind- og udvendige hjørner efterses, og tilslutninger til gulvafløb kontrolleres, både omkring risten og i kanterne under selve risten.

Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlåsen og risten genmonteres efterfølgende.

Toiletter

For at faldstammeanlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg. Der må aldrig skylles bleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge.

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 effektfuldt med kortvarigt gennemtræk et par gange daglig (bl.a. efter bad.)

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.

Hvad omfatter en Vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og med den baggrund kan vi udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10 årig periode. Planen omfatter følgende:

En vedligeholdelsesplan omfatter selve ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, med mindre andet er aftalt skriftligt.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer – fra fundament til skorsten. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses ved gennemgangen, uden at der skal laves indgreb i konstruktionerne eller demontere genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar ved Vedligeholdelsesplanen

Kunden har kun ret til at anvende vedligeholdelsesplanen til eget brug.

Vopas overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringspriser og skøn, og er således alene vejledende. Vopa kan derfor ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes tilbud fra udførende håndværkere. En byggerådgiver fra Vopa kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Vopas vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres fordelt over den 10 årige periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet, samt forventninger til almindelig slidtage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slidtage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne. Vopas rådgivere kan være behjælpelige i forbindelse hermed og kan kontaktes for yderligere information. Vi anbefaler at foretage en årlig gennemgang for løbende at vurdere udviklingen og evt. skader.

E/F Frankrigshuse
Frankrigshusene 5 kld.
2300 København S

10 årig oversigt

Alle Priser er inkl. moms	1 Periode			2 Periode				3 Periode			
Beskrivelse	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Øvrige**
01 Tag											
Lettere renovering af brandkammene inkl. stillads	150.000,00										
Renovering af rygning på taget (fra lift)	45.000,00										
Rensning af tagrender				12.000,00							
Nyt komplet tag							14.000.000,00				
02 Fundamenter og Kælder											
Pudsreperation og maling af kælder		150.000,00									
Rust behandling af stålbjælker		160.000,00									
03 Facade, sokkel og altaner											
Let facade renovering inkl . Lift			75.000,00					125.000,00			
Nyt værn på altaner (akut)											4.000.000,00
Evt. kan der laves en mindre udskiftning af bolte. Dette kræver destruktivt indgreb i konstruktionen for nærmere undersøgelse.											
04/05 Vinduer, døre og sålbænke											
Renovering af kældervinduer og kælderdøre				230.000,00							
Udskiftning af hoveddøre (23 stk.)				480.000,00							
Udskiftning af sålbænke		1.300.000,00									
06 Trapper/ Kælderskakte											
Polering af hovedtrapper						650.000,00					
Maling af alle trappeopgange						1.100.000,00					
Lettere renovering udvendige trapper/kælderskakte		50.000,00						75.000,00			
08 Etageadskillelser											
09 WC Bad											
Ingen fælles											
10 Køkkener											
Ingen fælles											

E/F Frankrigshuse
Frankrigshusene 5 kld.
2300 København S

10 årig oversigt

Alle Priser er inkl. moms	1 Periode			2 Periode				3 Periode			
Beskrivelse	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Øvrige**
11 Centralvarmeanlæg											
Ny varmvandsbeholder inkl. pumper			270.000,00				125.000,00				
12 Afløb og Brugsvand											
Rør til brugsvand			150.000,00				150.000,00				
Faldsammer og stigstrenge		200.000,00		200.000,00		200.000,00		200.000,00		200.000,00	
Øvrige											
Løbende akut vedligeholdelse	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	
Energimærkning			35.000,00					35.000,00			
I alt inkl. moms	**495.000,00**	**2.160.000,00**	**830.000,00**	**1.222.000,00**	**300.000,00**	**2.250.000,00**	**14.575.000,00**	**735.000,00**	**300.000,00**	**500.000,00**	**4.000.000,00**

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af VOPA: