



## Vedligeholdelsesplan

for ejendommen  
AB Frederiksbo



---

Indholdsfortegnelse

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>side</b>	<b>2</b>
Indledning	side	3
Ejendomsdata	side	4
Sammenfatning	side	5
<b>Bygningsdele / installationer / områder</b>	<b>side</b>	<b>6 - 22</b>
01. Tagværk	side	6
02. Kælder / Fundering	side	8
03. Facader / Sokler / Sålbenk	side	9
04. Vinduer	side	12
05. Altaner	side	14
06. Trapper	side	15
07. Kloak / Nedløb	side	16
08. Etageadskillelse	side	17
10 års vedligeholdelsesplan	side	22

## Indledning

Denne rapport er udarbejdet på baggrund af et bygningsyn.

Bygningssynet er et visuelt syn, af alle tilgængelige bygningsdele på klimaskallen. Synet er foretaget fra terrænniveau. Endvidere er kælder, trapper indvendigt samt dele af indvendig side af tagbeklædning synet.

Omfanget af synede bygningsdele er valgt som et repræsentativt udsnit. Der er ikke adskilt bygningsdele, taget prøver til dyrkning eller på anden måde taget fysiske prøver.

Idet synet ikke er et 100% syn, tages der forbehold for, at synlige såvel som ikke synlige skader er registreret, samt for eventuelle følgeskader af dette.

Priserne er angivet på basis af tegnestuens erfaringer fra tilsvarende arbejder.

### Priserne er angivet inkl. moms.

Rapporten har til hensigt, at beskrive bygningens nuværende tilstand, og belyse det fremtidige vedligeholdelsesbehov således, at bygningen kan fremstå minimum i sin nuværende -eller bedre stand i fremtiden.

Rapporten tænkes anvendt af ejendommens bestyrelse som beslutningsgrundlag for fastlæggelse af de fremtidige tilsidesættelser og løbende udgifter, der nødvendigvis skal påregnes afholdt.

Rapporten er lagt ud som en 10 års plan. Vi anbefaler at få den justeret for hvert 4-5 år, således den giver et retvisende billede af ejendommens stand og vedligeholdelsesbehov. Til denne justering kan der laves en fast aftale med tegnestuen, således, at den indgår i foreningens drift.

A/B Frederiksbo omfatter 7 opgange med tilhørende erhverv , der fordeler sig således:

- To opgange på Frederikssundsvej 67 og 69, med erhverv i stueetage og beboelse fra 1. til 5. sal.

Begge opgange er med fuld kælder, hvor dele af kælderen er forbeholdt erhverv.

- 5 opgange på Stærevej , med delvis erhverv i stueetage og beboelse iverigt fra stuen til 5 sal. Der er med fuld kælder, hvor kælderen er forbeholdt beboerne.

## Ejendomsdata

Navn: A/B Frederiksbo  
Ejendomstype: Andelsboligforening  
Opført: 1936  
Matrikel nr.: 1017 Utterslev, København

### Beboelse:

Antal lejligheder: 59 stk  
Erhvervs enheder: 3 stk.  
Bebygget areal: 764 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal: 3820 m<sup>2</sup>  
Samlet boligareal: 3642 m<sup>2</sup>  
Erhversareal: 315 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagareal: 547 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 726 m<sup>2</sup>

Oplysningerne stammer fra ejendommens BBR-ejermeddelelse.

## Sammenfatning

Nedenstående er en liste over de vedligeholdelsesopgaver vi anbefaler, at få lavet i prioriteret rækkefølge

### Bør udføres inden for 0-2 år:

- 01.01 Gennemgang og afhjælpning af tagbeklædningen
- 02.01 Løbende reparation af puds
- 03.01 Gennemgang af facader
- 04.01 Gennemgang af udvendige vinduesfuger
- 04.02 Gennemgang af tætningslister på vinduer og døre
- 05.01 Almindelig vedligehold af murværk omkring altanbjælker

### Bør udføres inden for 3-5 år:

- 07.01 TV-inspektion af kloaknet

### Bør udføres inden for 5-7 år:

- 06.01 Vedligeholdelse af 7 hovedtrapper
- 06.02 Vedligeholdelse af udvendige kældertrapper

### I efterfølgende tekster er anvendt følgende signaturer:

- Vedligehold (V): ved **Vedligehold** forstås udskiftning og/eller reparation af eksisterende bygningsdele.
- Fornyelser (F): ved **Fornyelser** forstås nye konstruktioner på eksisterende bygning.

## 01. Tagværk

### Beskrivelse af bygningsdel

Taget er traditionelt udført med hanebåndspær, lægter og røde falstagsten.  
Der er ikke undertag.

Taget er understrøget, og tagvinduerne er oplukkkelige støbejernsrammer i støbejernskarme.  
Enkelte steder er "vinduerne" udført i glassten.

Ventilationskanaler og div. udluftninger er ført gennem tagdækningen.

Loftrummen er indrettet til pulterrum for beboerne (træskillevægge). Endvidere findes tørrelofter.

### Observation

Spær, lægter og tagrum fremstår umiddelbart i god og tør stand. Taget er eftergået i 2011, hvor tagbindere skotrende, tagvinduer, tagrender og taghætter er eftergået fra lift. Endvidere er understrygningen eftergået fra loftrummet.

Tagstenene ligger generelt pænt og ordentligt.

Understrygningen fremstår i rimelig "god" stand. Dog er der flere steder, hvor denne er manglende og bør eftergås. Fra loftrummet kunne der iagttages steder hvor der er hul til det fri - dvs. en del af en understrygningen mangler helt.

Tagvinduer var låste, hvorved det ikke var muligt at inspicere taget ved at åbne disse. Der kunne ses enkelte sten med frostskeer gennem vinduet.

Enkelte bindere var i dårlig forfatning og disse bør eftergås og evt. erstattes af nye.

### Udførelse

Vedligehold:

#### 01.01 Gennemgang og afhjælpning af tagbeklædningen

Da tagkonstruktionen ikke har undertag bør foreningen være mere opmærksom på understrygningens stand. Derfor bør taget eftergås i løbet af 0-3 år. Dette for, at minimere evt. utætheder for fygesne og vandindtrængen med dertil følger af råd og svamp.

Vedligeholdes taget med jævnlige mellemrum (ca. 5 år) er der mange år i nuværende belægningen. Det vurderes at restlevetiden er minimum 15 år.

#### 01.02 Gennemgang og afhjælpning af skotrende

I forbindelse med gennemgang af tagkonstruktionen skal skotrende ligeledes eftergås og udskiftes i fornødent omfang.

Vedligehold	Type	Interval	Pris i kr.
01.01 Gennemgang og afhjælpning af tagbeklædningen	V	-	100.000
01.02 Gennemgang og afhjælpning af skotrende	V	-	50.000

Fornyelser	Type	Interval	Pris i kr.
		-	

**Billedemateriale**



Foto 1: Tagflade mod frederikssundsvej.



Foto 2: Indvendigt i loftrum her med udluftning



Foto 3: "nye" og gamle bindere



Foto 4: Manglende understrygning



Foto 5: Nakke på sten hviler ikke på lægten

## 02. Kælder / fundering

### Beskrivelse af bygningsdel

Udvendige kældervægge er udført i beton på den nederste del (fundamentet) og den øvre del er teglsten. Vægge er pudsede og malerbehandlet.

Skillevægge er udført i teglsten med puds

Kældergulvet er udført med in-situstøbt beton, - formentlig direkte på jord

### Observation

Kælderen benyttes til private pulterrum, vaskekælder, tørrerum og varmecentral.

Kælderen fremstår i god og forholdsvis tør stand.

En del af ydervæggene er blevet malerstandsats af nyere tid. Malingen er, letter lukkende i overfladen (diffusionstæt), hvilket bevirker at ydermuren ikke kan afgive den fugt der bliver tilført fra udvendig side. Dette resulterer i bobler og saltudblomstringer i maling og puds. Det vurderes, at fugtpåvirkningen ikke er skadeligt for ydervæggen.

### Udførelse

Fugten i ydermurene kan generelt reduceres ved nedgravning af dræn samt etablering af fugtstandsende plader langs fundamentet. Dette er dog en meget dyr løsning, som økonomisk ikke måler sig med problemstillingen. Fugten i ydervæggene har altid været der, og det vurderes primært, at være et æstetisk problem.

Vedligehold:

#### 02.01 Løbende reparation af puds

Hvor der er "bobler" og pudsafskallinger, kan pudsen opbygges på ny. Det skal understreges at afskalninger atter vil forekomme inden for relativ kort tid. Det vurderes dog, at kælderen er så tør og fri for større skader, at en løbende reparation er, at foretrække. Denne post er incl. malerarbejde. Når malerarbejde udføres skal der anvendes diffusionsåben maling, således at væggen kan "ånde".

Udføres inden for 0-2 år, og løbende hvert andet år herefter

### Vedligehold

	Type	Interval	Pris i kr.
02.01 Løbende reparation af puds	V	2	7.000

### Billedmateriale



Foto 1: Afskallet puds og "bobler" i maling/puds



Foto 2: Afskallet puds og "bobler" i maling/puds



### 03. Facader / sokler /sålbænke

#### Beskrivelse af bygningsdel

Facaderne er udført i gule teglsten .  
Sålbænke er udført i skiffer  
Sokkel er udført i beton som er pudset.  
Facader er besigtiget fra terræn.

#### Observation

Murværket fremstår rimeligt pænt og velholdt. Der er enkelte steder hvor der har været udført fugereparation.  
Soklen fremstår i rimelig stand. Enkelte steder er sokkelpudsen belastet af fugt fra terræn, og der sker derfor mindre afskalninger.  
Sålbænke er formentligt udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2001. Sålbænke er lagt med for lille fremspring (bør være min. 30 mm). Ligeledes er der et lille fald på sålbænken. Dette kan give problemer med afvandingen og underliggende murværk og er særligt gældende for facader mod gården. Ved montage af sålbænke har man valgt, at indmurer med en meget lille tilskåret mursten i siderne. Den tilskårne mursten er flere steder løs .  
Sålbænke er samlet med bladsamling. Enkelte samlinger virker utætte, hvilket kan medføre frostsprængninger af sålbænken samt underliggende murværk

#### Udførelse

Vedligehold:

##### 03.01 Gennemgang af facader

Facaderne og sålbænke bør eftergås fra lift. Hvor sætninger/revner skal disse opskæres og lukkes på ny. Hvor sålbænke er dårlige skal disse udskiftes og tilskåret mursten skal ommures.  
Arbejdet bør udføres fra 0-2 år og evt. sammen med eftergangen af taget.

#### Vedligehold

	Type	Interval	Pris i kr.
03.01 Gennemgang af facader	V	-	150.000

#### Billedmateriale



Foto 1: Tilskåret mursten er løs ved sålbænk



Foto 2: Sætning ved vindue

## 04. Vinduer og døre

### Beskrivelse af bygningsdel

Vinduer og døre er udskiftet i 2001 til nye træ/alu med termoruder. Vinduer i kiosk er ikke udskiftet. Vinduer i kiosken er med 1 lags glas.

I kælder er der stadig de gamle trædøre som er de oprindelige fra bygningens opførelse.

Fuger omkring vinduerne er udført med elastiskfuge.

### Observation

De "nye" vinduer og døre virkede i rimelig god stand. Normalt vil den bløde gummifuge rundt vinduet miste sin elasticitet i løbet af ca. 15-20 år alt efter påvirkning fra vejrlig. Når fugen mister sin elasticitet kan den ikke optage de bevægelser der er mellem vinduet og murværket. Derved kan fugen revne og fugt kan ledes ind i konstruktionen. Fuger bør eftergås i løbet af 6-8 år.

Ligesom fugen skal være blød og eftergivende skal tætningslister i selve vinduet også være dette. Dette for at kunne lukke 100% tæt og derved give den bedste isoleringsevne. Det vurderes at tætningslister bør eftergås i løbet af 5-7 år.

Døre i kælder er i acceptabel stand.

For at opnå et den bedste vedligeholdelse på vinduer og døre bør hængsler smøres ca. en gang årligt. Dette kan nemt udføres af den enkelte beboer eller vicevært.

### Udførelse

Vedligehold:

#### 04.01 Gennemgang af udvendige vinduesfuger

Dårlige fuger skal skæres ud og udskiftes.

#### 04.02 Gennemgang af tætningslister på vinduer og døre

Let snedkergennemgang af vinduerne og døre. Gennemgang af tætningslister og justeringer af vinduerne og døre.

### Vedligehold

	Type	Interval	Pris i kr.
04.01 Gennemgang af udvendige vinduesfuger	V	8	80.000
04.02 Gennemgang af tætningslister på vinduer og døre	V	7	25.000

### Billedmateriale



Foto 1: Træ/alu vindue med udvendig gummifuge



Foto 2: Tætningslister på rammer

## 05. Altaner

### Beskrivelse af bygningsdel

Altaner er udført med indespændte bærende stålbjælker. Værn og bund er ligeledes stål.

Murværk er delvis udskiftet i forbindelse med indmuring af altanbjælker.

### Observation

Altanerne vurderes at være i god stand. Der kunne ikke ses korrosion i bjælker eller i samlinger.

Murværk omkring de bærende bjælker har som den øvrige facade enkelte revner og huller, som bør eftergås når den øvrige facade vedligeholdes.

### Udførelse

Vedligehold:

05.01 Almindelig vedligehold af murværk omkring altanbjælker

I forbindelse med vedligeholdelse af facaden skal eftergang af bærejern og omkringliggende murværk eftergås.

*Udføres 0-2 år*

Vedligehold	Type	Interval	Pris i kr.
05.01 Almindelig vedligehold af murværk omkring altanbjælker	V	10	30.000

### Fornyelser

### Billedmateriale



Foto 1: Murværk og altanbjælker - og bund

## 06. Trapper

### Beskrivelse af bygningsdel

Der er 7 hovedtrapper. Trapperne er de oprindelige betontrapper med nyere linoleumbelægning på trin og reposer. Væggene er pudset og malerbehandlet. Undersiden af trappeløbene er malerbehandlet. Loftet i trappeopgangene er pudset og malerbehandlet.

Udvendige trapper til kælderen er betontrapper

### Observation

Hovedtrapper er renoveret i 2009 og fremstår stadig i rigtig god stand. Der kunne dog se flere mærker og slag på vægge. linoleumbelægning på trin og reposer er ligeledes i god stand.

Betontrapper til kælder er i varieret stand. Både trin, vanger og skakte er slidte med afskalninger og revner. I bunden af udvendige trapper er der et afløb. Dette afløb SKAL renses min. 1 gang årligt. Dette for at vand kan ledes væk og ikke ind i kælderen. Bør udføres af en vicevært.

### Udførelse

Vedligehold:

#### 06.01 Vedligeholdelse af 7 hovedtrapper

Malingen i opgange er begyndt at blive lidt slidt men det vurderes dog først at vedligehold er nødvendigt om 5-7 år. I forbindelse med malerarbejdet skal huller spartles op. Malerbehandling af trappeopgange er hovedsageligt af kosmetisk karakter.

#### 06.02 Vedligeholdelse af udvendige kældertrapper

Det vurderes ikke, at være nødvendigt med eftergang af betontrapperne. Foreningen skal dog holde trappetrin under observation således der ikke sker større afskalninger på trin, hvilket kan bevirke at trappen bliver dårlige at færdes på. Skakte og vanger skal løbende vedligeholdes, hvor at revner lukkes, så de ikke udvikler sig til frostsprængninger. Dette bør udføres ca. hvert 3 år.

### Vedligehold

	Type	Interval	Pris i kr.
06.01 Vedligeholdelse af 7 hovedtrapper	V	-	250.000
06.02 Vedligeholdelse af udvendige kældertrapper	V	3	12.000

### Billedmateriale



Foto 1: Hovedtrappe

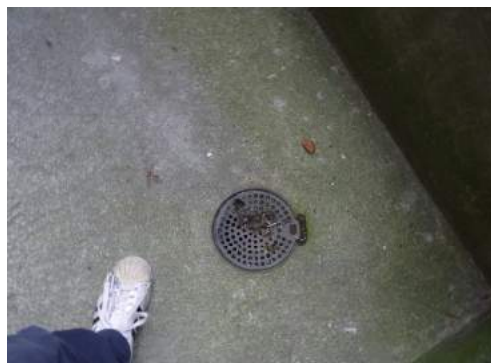


Foto 2: Delvis stoppet rist til afløb i kælderskakt

## 07. Kloak / Nedløb

### Beskrivelse af bygningsdel

Kloak er ikke besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende vedligeholdelsesplan.

Nedløb er udført i PVC. Nederste ca. 2 meter er udført i lørø-rør.

### Observation

Det anbefales, at kloaknettet bliver gennemgået ved en tv-inspektion, således tilstanden kan kontrolleres.

Nedløb skal i forbindelse med andet liftkrævende arbejde gennemgås for evt. dårlige samlinger og fastgørelser til murværk.

Asfaltbelægningen ved nedløbet på Stærevej 10 ved porten, har en lunke. Dette kan indikere evt. en utæt samling mellem nedløb og rensebrønd.

### Udførelse

Vedligehold:

#### 07.01 TV-inspektion af kloaknet

Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af kloakken, med henblik på at opdage eventuelle skader i god tid. Udføres inden for 0-2 år.

#### 07.02 Undersøgelse af nedløb ved port

Asfaltbelægning skal åbnes og nedløb og regnvandsbrønd skal undersøges for utætheder.

### Vedligehold

	Type	Interval	Pris i kr.
07.02 Undersøgelse af nedløb ved port	V	-	5.000

### Fornyelse

07.01 TV-inspektion af kloaknet	F		25.000
---------------------------------	---	--	--------



Foto 1: Nedløb ved port

## 08. Etageadskillelser

### Beskrivelse af bygningsdel

Etageadskillelse generelt er træbjælkelag med indskudsler, samt gulv- og loftbeklædning.

### Observation

Der er ingen isolering i etageadskillelsen mod det uopvarmede loftrum. Dette kan med fordel udføres, hvor granulat indblæses i konstruktionen. Det skal dog undersøges om afstanden fra indskudsbrædder til loft i konstruktionen er tilstrækkelig stor.

Ved udførelses af isoleringen i loftetagen vil dette dels give en beder komfort for beboer under samt have en positiv effekt på det samlede varmeregnskab.

### Udførelse

Vedligehold:

#### 08.01 Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet loftrum

Isolering af etageadskillelsen mod uopvarmet loftrum kan udføres på et hvilket som helst tidspunkt som måtte passe ind i foreningens vedligeholdelsesplaner.

Vedligehold	Type	Interval	Pris i kr.

Fornyelser	Type	Interval	Pris i kr.
08.01 Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet loftrum			120.000

10 års vedligeholdelsesplan																
Beskrivelse af aktiviteter	Konto	Aktivitets interval	Årlige beløb	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Over 10 år	Gennemsnit årlig	
<b>Vedligehold</b>																
01.01	Gennemgang og afhjælpning af tagbeklædningen	V	-	100.000		100.000								100.000	10.000	
01.02	Gennemgang og afhjælpning af skotrende		-	50.000		50.000								50.000	5.000	
02.01	Løbende reparation af puds	V	2	7.000	7.000		7.000			7.000		7.000		35.000	3.500	
03.01	Gennemgang af facader	V	-	150.000		150.000								150.000	15.000	
04.01	Gennemgang af udvendige vinduesfuger	V	8	80.000							80.000			80.000	8.000	
04.02	Gennemgang af tætningslister på vinduer og døre	V	7	25.000						25.000				25.000	2.500	
05.01	Almindelig vedligehold af murværk omkring altanbjælker	V	10	30.000		30.000								30.000	3.000	
06.01	Vedligeholdelse af 7 hovedtrapper	V	-	250.000					250.000					250.000	25.000	
06.02	Vedligeholdelse af udvendige kældertrapper	V	3	12.000		12.000		12.000			12.000			36.000	3.600	
07.02	Undersøgelse af nedløb ved port	V		5.000	5.000											
	Byggepladsomkostninger som skure, containere, strøm osv.		5%		600	17.100	350	0	950	12.500	1.600	4.600	350	0	38.050	3.805
				I alt / år entreprenør udgifter	12.600	359.100	7.350	0	19.950	262.500	33.600	96.600	7.350	0	799.050	79.905
	Uforudsete udgifter ca.		15 %	I alt / år uforudsete udgifter	1.890	53.865	1.103	0	2.993	39.375	5.040	14.490	1.103	0	119.858	11.986
				Entreprenør udgifter og uforudsete udgifter samlet	14.490	412.965	8.453	0	22.943	301.875	38.640	111.090	8.453	0	918.908	91.891
				Vedligehold - I alt / år	14.490	412.965	8.453	0	22.943	301.875	38.640	111.090	8.453	0	918.908	91.891
				I alt / år pr. m2	4	113	2	0	6	83	11	31	2	0	252	25
<b>Fornyelser</b>																
08.01	Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet loftrum	F	-			120.000								120.000	12.000	
07.01	TV-inspektion af kloaknet	F	15					25.000						25.000	2.500	
	Byggepladsomkostninger som skure, containere, strøm osv.		5%		0	6.000	0	0	1.250	0	0	0	0	7.250	725	
				I alt / år entreprenør udgifter	0	126.000	0	0	26.250	0	0	0	0	152.250	15.225	
	Uforudsete udgifter ca. 15%		15 %	I alt / år uforudsete udgifter	0	18.900	0	0	3.938	0	0	0	0	22.838	2.284	
				Entreprenørudgifter og uforudsete udgifter samlet	0	144.900	0	0	30.188	0	0	0	0	175.088	17.509	
	Rådgivning og projektledelse af byggeopgaver ca. 12%		12 %	I alt / år tekniker udgifter	0	15.120	0	0	3.150	0	0	0	0	18.270	1.827	
				Fornytelse - I alt / år	0	160.020	0	0	33.338	0	0	0	0	193.358	19.336	
				I alt / år pr. m2	0	44	0	0	9	0	0	0	0	53	5	
				I alt / år	14.490	572.985	8.453	0	56.280	301.875	38.640	111.090	8.453	0	1.112.265	111.227
				I alt / år pr. m2	4	157	2	0	15	83	11	31	2	0	305	31
Samlet boligareal: 3642 m2																
Bemærkninger: Ovenstående beløb er vurderet ud fra erfaringspriser og skal indekseres årligt. Ovenstående beløb er anført <b>inkl. moms</b> .																
Det anbefales, at der årligt udfærdiges egentlige detaljerede budgetter for de anførte arbejder, idet ovenstående beløb blot skal betragtes som erfaringstal. Uforudsete udgifter er sat til 15 %. Dette kan variere som følge af opgavers art -og størrelse. Rådgiverhonorar er sat til 12 %. Dette kan variere som følge af opgavers art -og størrelse. Der er ikke indregnet rådgivning for ydelser anført under "Vedligehold" idet disse forudsættes udført i forbindelse med den normale drift. Ved større arbejder som eksempelvis vinduesmaling, bør der suppleres med rådgivning, for at sikre at arbejdet udføres korrekt og i rette kvalitet. Stilladskrævende arbejder har alle en andel af stilladsudgift. Det er derfor ikke muligt, at fjerne en enkelt ydelse uden, at dette medfører en forhøjet stilladsudgift for øvrige ydelser. Pris for vedligehold, er angivet ekskl. stilladsudgifter. Det anbefales at samle flere stilladskrævende arbejder til udførelse på samme tid, for at minimere udgifter til stillads.																