

VEDLIGEHOJDELSESPAN

Åhavnen 37 – 88, 4600 Køge

(Åhavnen etape II)



byggesagkyndig.nu

JYLLAND / FYN / SJÆLLAND



Indhold i denne Vedligeholdelsesplan

Indhold i denne Vedligeholdelsesplan	2
Om denne Vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu	3
Hvad er en Vedligeholdelsesplan	3
Baggrunden for en Vedligeholdelsesplan	3
Vurderingsdato og rapport udarbejdelse	3
Udleverede materiale og dokumenter	3
Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af	3
Rapportens konklusioner	4
Ejendommen som helhed	4
Bedømmelse	5
Prioritering	6
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	6
Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	6
Forbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	6
Anslået levetider for udvendige bygningsdele	7
Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)	7
Generel information	8
Vedligeholdelsesarbejdet	8
Besigtigelsen og forbehold	8
Økonomisk overblik	9
Forklaring til aktivitetsbeskrivelse	10
Uddybning af de enkelte aktiviteter	11
Andre bemærkninger	28
Om Vedligeholdelsesplanen	30
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til?	30
Ansvar	30
Om Byggesagkyndig.nu	30
Et netværk af byggesagkyndige	30

Om denne Vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu

Hvad er en Vedligeholdelsesplan

En vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu hjælper bolig- og bygningsejere med at skabe overblik over deres bygnings behov for vedligeholdelse og reovering. Der er fokus på bygningens stand set ud fra en byggeteknisk og arkitektonisk betragtning.

Jeres rådgiver gennemgår bygningen fra kælder til kvist, og altid i god dialog og sparring med Jer.

Baggrunden for en Vedligeholdelsesplanen

Denne rapport er bestilt af:

Bestyrelsen for foreningen Åhavnen Etape II

Bestyrelsesformand Erik Popp Andersen og bestyrelsesmedlem Aase Møller

Hhv. Åhavnen 77 og Åhavnen 43

4600 Køge

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 15. april 2016.

Rapporten er udarbejdet den 20. maj og fremsendt den 20. maj 2016.

Udleverede materiale og dokumenter

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

Tegningsmateriale, (plan, facader og snit)

BBR-ejermeddelelse

Energimærke

Oversigt over udbudringer, (mail)

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Byggesagkyndig og bygherrerådgiver:

Morten K. Mathiasen

Bygningsingeniør, tømrer, Energikonsulent

Syn & Skønsmand udnævnt af Voldgiftsnævnet.

Mobiltelefon: 2443 5516

E-mail: mkm@byggesagkyndig.nu

Rapportens konklusioner

Ejendommen som helhed

Ejendommene som udgør Åhavnen i Køge består af flere rækker rækkehuse i to til tre etager. Ejendommene er opført i perioden fra 2004 (etape I) til 2008 (etape II).

De 48 lejligheder i ejendommene, fordelt på 5 "boligblokke" er forskellige i indretningen og alt mellem 86 til 133 kvadratmeter. Boligerne er fordelt på stueetages lejligheder og 1. sals lejligheder.

Der er adgang til stueetagerne via terræn og fra de små veje mellem blokkene, hvor der også er enkelte parkeringspladser. Stueetagelejlighederne har desuden en lille baghave. Adgangen til første sals lejlighederne er via nogle høje ståltrapper, som går op til en repos over indgangen til stueetages lejligheder. Lejlighederne på 1. salen har så altaner.

Ejendommene er opført af JM Danmark og solgt primært som projektsalg.



Ejendommen har et energimærke **B**, fra februar 2009, som udløb her i år 2016, med 7 års varighed. I mærket står der, at mærket er gyldigt i 5 år, men det blev udvidet til 7 år i 2011).

<http://boligejer.dk/energimaerkning-boliger>

I de aktuelle energimærker er der ikke nogle rentable forslag til energimæssige forbedringer.

Energimærkerne skal fornyes i år, hvis der skulle være en bolig som skal sættes til salg, (lovpligtigt).

Lavt forbrug



B

Højt forbrug

Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele: sokkel, døre og vinduer, og tagkonstruktion er af en relativ god kvalitet. Og ligeså er kvaliteten af den indvendige aptering af god kvalitet også.

Et "men" går på husenes facader og murværk, som gennem årene har givet en række udfordringer med vandindtrængning. Først oppe fra tagets inddækninger, som indledningsvis var lavet for små, således at der kunne trænge vand ind. Senere viste det sig, at facaderne ikke var tætte for vandgennemtrængelighed ved slagregn i kraftige vinde, samt at fugtsikringen over de store vinduespartier, primært på 1. salen ikke var lavet korrekt. Der ligger en længere sagshistorik, angående udbedring af samme, med flere forsøg på tætning af fuger, ommuring af større murværksfelter og sidst imprægnering af murstenene.

Den generelle konklusion på denne rapport er, at ejendommene generelt er i en okay stand, her små 8-12 år efter opførelsen, og at udgifterne til løbende vedligehold er beskedne.

Der skal være en del fokus udvendigt på facaderne, herunder et primært fokus murstenene og mørtelfugerne. Hertil udgifter til løbende oliering af mahognivinduer og -dørene, samt udskiftning af fugerne omkring disse.

Styrken ved husene, set fra et fagligt og vedligeholdelsesmæssigt synspunkt er de grundlæggende gedigne materialer som er brugt til kælder, murværk og tag for så vidt, der gør at bygningsdelenes levetid vil være lang.

Svagheden ved huset, set fra et fagligt og vedligeholdelsesmæssigt synspunkt er selvsagt risikoen for yderligere skader på murværk og i værste fald nye vandindtrængninger – skulle fugtsikringen svigte. Et andet punkt kunne være husenes installationer, såsom afløb fra køkken, som muligvis ikke er lavet tilstrækkeligt godt med rette fald mv.

Yderligere kan nævnes at kælderen altid vil være den bygningsdel der vil optage en del bekymringer, primært pga. skybrudsproblemer.

Læs nærmere i diskussionen bagerst i rapporten

Prioritering

Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- | | |
|----------------------|---|
| • Energimærke | Nyt energimærke(r) |
| • Afløb og kloak | Tv-inspektion af alle kloakker og brønde i kælder |
| • Brønde og kloakker | Udbedringer af skader på brønde og kloakker |
| • Tag | Tagreovering og forbedring |

Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- | | |
|----------------------|--|
| • Pumpebrønd | Serviceabonnement af grundvandspumpe mv. |
| • Vinduer og døre | Oliering af alle vinduer og døre samtidig, (begge sider) |
| • Vinduer og døre | Oliering af alle vinduer og døre mod syd (syd-sydvest) |
| • Vinduer og døre | Oliering af alle vinduer og døre mod nord (nord-nordøst) |
| • Murværk | Mindre murværksudbedringer, (inkl. sokkel) |
| • Øvrigt træværk | Oliering af øvrigt træværk, (håndlister og hegn) |
| • Vinduesfuger | Udskiftning af vinduesfuger, (efter behov) |
| • Kældertrappe | Mindre pudsrep. og nyt slidlag |
| • Tag | Løbende tagtjek |
| • Vvs-installationer | Løbende vedligehold og udbedring |
| • Afløb og kloak | Tv-inspektion af alle kloakker og brønde |
| • Facader, murværk | Imprægnering af syd facader. |

Forbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- | | | |
|---------------|------------------------------------|-------|
| • Ventilation | Udskiftning af ventilationsmotorer | Forb. |
|---------------|------------------------------------|-------|

Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås for tagpaptaget til at være omkring 10-15 år, muligvis længere op til 20 år.
- Vinduer og dørenes levetid anslås til omkring 30-40 år, (varierende ift. orientering).
- Murværkets fuger levetid anslås til omkring 60-80 år, (behov for løbende vedligehold og imprægnering).
- Sokkelpuds anslås til at holde 10-15 år.
- Sålbænke og mindre lokale puds/mørtelområder mv. anslås til at have en levetid på omkring 5-10 år.

Alle ovennævnte forventede levetider, er betinget af løbende vedligehold igennem de sidste år af bygningsdelenes levetid.

Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)

	0-6 mdr. I alt	1-4 år I alt	4-10 år I alt	10-15 år I alt	I alt I alt
Samlede omkostninger	181.500	336.500	1.344.500	1.653.000	3.515.500
Heraf udbedring	64.000	67.500	225.000	1.035.000	1.391.500
Heraf vedligeholdelse	117.500	269.000	914.500	618.000	1.919.000
Heraf forbedringer	0	0	205.000	0	205.000
Omkostninger pr. år i gennemsnit		234.367 kr./år			
Omkostninger pr. lejlighed/enhed årligt		4.883 kr./lejlighed/år			
Omkostninger pr. lejlighed/enhed		73.240 kr./lejlighed			

Generel information

Vedligeholdelsesarbejdet

Det anbefales at gennemføre de kommende års vedligehold som anført i vedligeholdelsesplan og budget, hvor det står angivet hvilke tiltag der anbefales udført ved de enkelte bygningsdele.

Hvis finansiering af dette ikke er mulig for foreningen, rådgives gerne om ændret prioritering idet arbejdet i praksis kan gennemføres på mange måder. Man skal dog være opmærksom på, at en række arbejder er indbyrdes afhængige og/eller afhængige af stillads eller lign. hjælpemidler.

Prioritering

Det er i tidsplansforslaget tilstræbt, at alle arbejder kan gennemføres så rationelt som muligt, under hensynstagen til de enkeltes arbejders karakter og indbyrdes afhængighed. Men det må påregnes, at der kan ændres en del på dette i forbindelse med en detailplanlægning, og/eller ved kontrahering med den udførende håndværkervirksomhed, afhængigt af disse aktuelle muligheder på opførelsestidspunktet.

Udførelse, styring og tilsyn

Det vil utvivlsomt være til økonomisk fordel for foreningen, at en nogle af de anførte arbejder udføres i regning, med en stram styring og løbende kontrol af såvel omfang som kvaliteten af det udførte.

Dette gælder i særdeleshed aktiviteterne 02, 04, 05, (09), 12, og 15.

Planlægning

Det er væsentligt, at der forud for gennemførelsen af **større** vedligeholdelsesarbejder, udføres en grundig planlægning og koordinering af de enkelte aktørers indsats, således at spildtid i størst muligt omfang undgås og muligheden for et godt samarbejde parterne imellem øges.

Her tænkes bl.a. på rettidig levering af materialer, materiel og kvalificeret arbejdskraft.

Desuden er det nødvendigt at en kompetent byggeledelse styrer, koordinerer og kontrollerer forløbet af arbejdsprocessen indenfor de rammer der aftalt med jer, foreningens bestyrelse.

Systematik

Det anbefales desuden ultimo hvert år, at det kommende års anbefalede vedligehold gennemgås og vurderes, samt at alle relevante bygningsdele hvert 5. år systematisk gennemgås, og synes med henblik på revision af vedligeholdelsesplan og budget.

Besigtigelsen og forbehold

Besigtigelsen er udført sammen med bestyrelsesmedlemmer, og ellers alene, (og kun udvendigt).

Ejendommene er besigtiget fra terræn, og oppe fra selve tagfladerne.

Enkelte områder har ikke været tilgængelige; udvendigt pga. beplantning og indbo. Vi har ikke været inde i baghaver.

Mængder

I forbindelse med prisfastsættelsen er omtrentlige mængder skønnet for de væsentligste bygningsdele, og der er ikke opført en præcis opmåling. Byggesagkyndig.nu tilbyder, at kunne måle huset præcist op igennem vores samarbejdspartnere til brug for mere præcis tilbudsindhentning. Dette kunne eksempelvis være antal, længder, arealer af eksempelvis fuger, træværk, murværk, tagpap mv.

Økonomisk overblik

Åhavnen 37-88, 4600 Køge

Kommentarer

Nedenstående oversigt viser udbedringer og vedligeholdelse, der bør ske på ejendommen over de næste 15 år.

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af:

Ejerbørningen for Åhavnen Etape II

Generelle betingelser

Tallene i nedenstående skemaer er baseret på vores erfaringer, samt diverse priser fra V&S prisbøgerne. Enkelte priser er indhentet fra lev erandører.

Bindende priser kan kun opnås ved indhentning af egentlige tilbud. Tidspunkter for udførelse er baseret på almindelige frækløse af de pågældende materialer, og bør kontrolleres årligt.

Akt. nr.:	Bygningsdel:	Aktivitet:	Type:	Stillads / lift:	0-6 mdr.	1-2 år	2-3 år	4-5 år	6-10 år	10-15 år		
					2016	2017-2018	2019-2020	2021-2022	2022 - 2026	2027 - 2032		
					I alt	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt		
2.01	Energimærke	Nyt energimærke(r)	Udb.		28.000				30.000			
2.02	Pumpebrønd	Serviceabonnement af grundvandspumpe mv.	Vedl.		2.500	2.500	2.500	2.500	20.000	10.000		
2.03	Alløb og kloak	Tv-inspektion af alle kloakker og brønde i kældere	Udb.			7.500						
2.04	Vinduer og døre	Oliering af alle vinduer og døre samtidig, (begge sider)	Vedl.	Lift		120.000		125.000				
2.05	Vinduer og døre	Oliering af alle vinduer og døre mod syd (syd-sydvest)	Vedl.	Lift	90.000		80.000		400.000	400.000		
2.06	Vinduer og døre	Oliering af alle vinduer og døre mod nord (nord-nordøst)	Vedl.	Lift					150.000	150.000		
2.07	Murværk	Mindre murværksudbedringer, (inkl. sokkel)	Vedl.	(☑)	25.000			25.000	25.000	25.000		
2.08	Øvrigt træværk	Oliering af øvrigt træværk, (håndlister og hegn)	Vedl.	☑		10.000		12.000	12.000	12.000		
2.09	Vinduesfuger	Udskiftning af vinduesfuger, (efter behov)	Vedl.	Lift			36.000		15.000			
2.10	Kældertrappe	Mindre pudsrep. og nyt slidlag	Vedl.	☑			18.000					
2.11	Tag	Løbende tagtjek	Vedl.	(☑)				6.000	6.000	6.000		
2.12	Vs-installationer	Løbende vedligehold og udbedring	Vedl.					8.000	15.000	15.000		
2.13	Ventilation	Udskiftning af ventilationsmotorer	Forb.					205.000				
2.14	Alløb og kloak	Tv-inspektion af alle kloakker og brønde	Vedl.						17.000			
2.15	Brønde og kloakker	Udbedringer af skader på brønde og kloakker	Udb.						25.000			
2.16	Facader, murværk	Impregnering af sydfacader	Vedl.	Lift					76.000			
2.17	Tag	Tagreovering og forbedring	Udb.	☑						850.000		
2.18	Stillads	Opsætning af stillads og lifteje, (byggeplads)	Udb.	☑	36.000		60.000	45.000	90.000	150.000		
2.19	Alle bygningsdele	Løbende vedligehold og udbedring	Udb.	(Lift)				10.000	25.000	35.000		
Samlet estimerede omkostninger i alt:					3.515.500,00 kr.	181.500	140.000	196.500	438.500	906.000	1.653.000	
Heraf udbedring					1.391.500	kr.	64.000	7.500	60.000	55.000	170.000	1.035.000
Heraf vedligeholdelse					1.919.000	kr.	117.500	132.500	178.500	736.000	618.000	
Heraf forbedringer					205.000	kr.	0	0	205.000	0	0	

Forklaring til aktivitetsbeskrivelse

På de efterfølgende sider beskrives de aktiviteter, som den byggesagkyndige har konstateret bør udføres på huset. Ikke alle de energimæssige forbedringsforslag er beskrevet i nærværende vedligeholdelsesplan, idet de beskrives i Energimærket. Beskrivelserne indeholder følgende oplysninger:

Bygningsdel:

Den del af bygningen, som aktiviteten vedrører.

Aktivitetsnavn:

Hvad skal der gøres ved den pågældende bygningsdel?

Formål:

Hvorfor er det vigtigt, at det bliver gjort?

Nummer:

Aktiviteterne er nummeret til internt brug.

Tidspunkt:

Den byggesagkyndiges vurdering af, hvornår en given aktivitet senest bør udføres. Vedligeholdelsesaktiviteter kan forekomme flere gange inden for tidsplanens interval.

Aktivitetstype:

De enkelte aktiviteter på boligen er opdelt i følgende typer:

Udbedringer (udb.):

Skader eller mangler, der skal ordnes, for at boligen bringes på normal vedligeholdelsesmæssig stand.

Vedligeholdelse (vedl.):

Aktiviteter, der skal udføres for at holde bygningen i normal vedligeholdelsesmæssig stand, så skader undgås.

Forbedring (forb.):

Aktiviteter, der anbefales udført, for eksempelvis at spare på energiforbruget, nedsætte vedligeholdelsesbehovet eller anden forbedring af huset.

Priser:

Alle priser er inkl. moms og baseret på rådgiverens skøn og erfaring. Endelig pris kan kun opnås ved indhentning af håndværkertilbud. Dette er vi gerne behjælpelige med.

Uddybning af aktiviteten:

Hvor på huset er det konkrete problem? Og hvad er problemstillingen samt risici ved skaden.

Beskrivelse af aktiviteten:

Hvor på huset er det konkrete problem? Hvordan udbedres problemet i hovedtræk? Generel arbejdsbeskrivelse.

Uddybning af de enkelte aktiviteter

BYGNINGSDEL:

Energimærke

AKTIVITETSNAVN:

Nyt energimærke(r)

FORMÅL:

Det lovpligtige Energimærke skal fornys i september 2022.

UDDYBNING AF AKTIVITET

Forklaring

Det lovpligtige energimærke skal fornyes i 2016. Gennemførelsen af en energimæssig undersøgelse, er lovpligtig og skal laves hvert 10. år, og så 7 år for det første fra 2009.

Det handler om at få eftergået huset for dets energimæssige forbedringsmuligheder.

Fremgangsmåde

En certificeret energikonsulent gennemgår ejendommen, og kommer med forslag til energiforbedringer. Dette kunne være efterisolering, nye installationer mv.

Fag: Energikonsulent

Energimærket er lovpligtigt, og der skal foreligge et gyldigt energimærke når en af ejendommens lejligheder skal sælges.

AKTIVITETS NR.:

2.01

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udbedring

Arbejds løn: 28.000 kr. inkl. moms

Pris i alt: 28.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

Lavt forbrug



Højt forbrug

| Nuværende energimærke.

BYGNINGSDEL:

Pumpebrønd

AKTIVITETSNAVN:

Serviceabonnement af grundvandspumpe mv.

FORMÅL:

At sikre at kælderens grundvandspumpe fungerer optimalt, samt løbende tilsyn.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der er monteret en grundvandspumpe i kælderen, (ikke besigtiget) hvis vigtigste funktion er, at holde kælderen tør.

Fremgangsmåde

Der tegnes typisk et serviceabonnement hos eksempelvis Grundfos, hvis der ikke allerede er tegnet et.

Nævnte udgift er et skøn over det årlige gennemsnitlige udgiftsniveau, som må forventes til service og diverse reservedele.

Om ca. 10 år formodes pumpen evt. at skulle udskiftes.

Fag: Pumpeleverandør og/eller kloakmester

AKTIVITETS NR.:

2.02

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	500 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	2.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	2.500 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Styring til pumpe.



| Typisk får man også undersøgt for rotteproblemer.

BYGNINGSDEL:

Afløb og kloak

AKTIVITETSNAVN:

Tv-inspektion af alle kloakker og brønde i kælder

FORMÅL:

At sikre at afløb og brønde fungerer optimalt, og at der ikke er nærliggende risiko for skader og tilstopning.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Ved kig i enkelte brønde i kælderen, ser det ud som om disse aldrig er blevet rensset. Der er derfor mistanke om, at de kan være fyldt med byggeaffald og andet skidt.

Afløbene spules igennem og renses, og kontrolleres hurtigt med en simpel tv-inspektion.

Fremgangsmåde

Der hyres et kloakservicefirma som har en kloakmesters autorisation.

Afløbene spules igennem og renses, og kontrolleres hurtigt med en simpel tv-inspektion.

Fag: Kloakmester

AKTIVITETS NR.:

2.03

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	1.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	14.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	15.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Bagerste brønd i kælderen.

BYGNINGSDEL:

Vinduer og døre

AKTIVITETSNAVN:

Oliering af vinduer og døre

FORMÅL:

At træværket imod skader og nedbrydning, og ikke mindst for at forhindre træværket for at slå sig for meget.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Alle vinduer og døre (udført i mahogni) trænger jævnligt til at blive behandlet med olie. Træværket er nu i god stand, og den grundlæggende kvalitet er meget høj. Yderligere er levetiden også meget lang for ædeltræ som mahogni.

Fremgangsmåde

Træværket slibes let og afvaskes, herefter olieres træværket, alt efter dækkeevne, en til to gange. Overskydende olie skal aftørres.

Det anbefales at bruge en høj kvalitets olie til ædeltræ ved udendørsbrug.

De ekspanderende fugebånd, (eller andre fuger) skal ikke have olie på sig, da det kan skade fugerne.

Undgå at male/oliere i stærk og direkte sol.

Denne aktivitet kræver relativt milde temperaturer (normalt omkring 10° i dagstemperatur), yderligere er det bedst, hvis vejret er tørt.

Arbejdet kræver brug af lift se punkt 2.18

Fag: Maler

AKTIVITETS NR.:

2.04 – 2.05 – 2.06

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	10.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	70-125.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	Se budget.

BILLEDER:

| Mange vinduer og døre.



| Man skal undgå olie på fugerne.

BYGNINGSDEL:

Murværk

AKTIVITETSNAVN:

Mindre murværksudbedringer og sokkel

FORMÅL:

At lukke revner og sprækker, for derved at beskytte og sikre murværket imod skadelig fugtindtrængning samt risiko for frostsprængninger mv.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der er enkelte steder konstateret (nye) skader på murværket. Dette er set på sydsiderne ved 49, 57, 59, 61 samt 65.

Ydermere ses det gavlene ved 37/38 og 55/56.

Videre ses der skader på flere af soklerne, på hjørnerne ved 67, 72 og 88.

Fremgangsmåde

Disse steder skal revner og løse fuger fornyes, men ikke i samme omfang som tidligere. Det er af afgørende betydning, at der bruges den samme systemmørtel.

Soklerne hugges fri for løst beton, og de pudses ud af flere omgange, med en passende betonmørtel.

Det vurderes, at det vil tage 1-2 murersvende et par dage at gå dette igennem.

Murerne skal videre sørge for at rense drænslangene i ydervæggene (!)

Fag: Murer

Arbejdet kan udføres det meste af året, men kræver døgn temperaturer over 5° C.

Videre er det vigtigt, at arbejdet ikke udføres i kraftig solpåvirkning.

AKTIVITETS NR.:

2.07

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	7.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	18.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	25.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Skader ved nr. 66.



| Skademe ved gavlen.

BYGNINGSDEL:

Øvrigt træværk

AKTIVITETSNAVN:Oliering af øvrigt træværk
- håndlister og hegn**FORMÅL:**

At sikre træværket med nedbrydning, og sikre folk mod splinter mv. Samt ikke mindst for at holde træværket præsentabelt.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

På samme måde som med vinduernes træværk, skal træværket olieres.

Fremgangsmåde

Fremgangsmåden er den samme som ved vinduerne. Træværket slibes let og afvaskes, herefter olieres træværket, alt efter dækkeevne, en til to gange. Overskydende olie skal aftørres.

Det anbefales at bruge en høj kvalitets olie til ædeltræ ved udendørsbrug.

*Undgå at male/oliere i stærk og direkte sol.**Denne aktivitet kræver relativt milde temperaturer (normalt omkring 10° i dagstemperatur), yderligere er det bedst, hvis vejret er tørt.***Fag:** Maler.**AKTIVITETS NR.:**

2.08

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	3.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	9.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	12.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Der er også håndlister her ved kældertrappen.

BYGNINGSDEL:

Vinduesfuger

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af vinduesfuger, (efter behov)

FORMÅL:

At beskytte de bagvedliggende bygningsdele og træværket med vand- og vindtætte fuger

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Mange af fugerne omkring vinduer og døre er noget nedslidte, sprøde og hullet. Flere af vinduesfugerne, særligt på sydsiden er udskiftet til sorte MS-fuger, og disse kan holde i mange år endnu. Der tænkes primært på fugerne af ekspanderende fugebånd.

Udbedring

De gamle fuger skæres ud, og isoleringen/stopningen eftergås. Efterfølgende lægges der en pæn, jævn og homogen ny MS-fuge, oven på et passende bagstop.

Fag: Fugefirma

Arbejdet kan udføres næsten hele året, men sommerhalvåret er at foretrække grundet frosten om vinteren. Døgntemperaturen bør ikke komme under 5° C.

AKTIVITETS NR.:

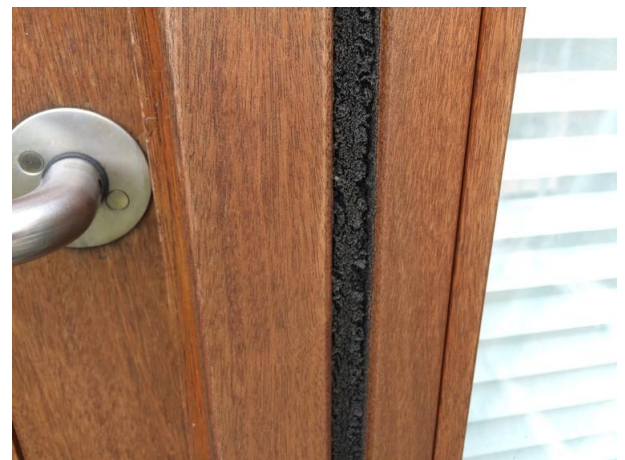
2.09

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	12.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	24.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	36.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Bærende bjælke over kældervindue.



| Også fugerne i murværkets dilatationsfuger gennemgås og skiftes efter behov.

BYGNINGSDEL:

Kældertrappe

AKTIVITETSNAVN:

Mindre pudсреp. og nyt slidlag

FORMÅL:

At vedligeholde de pudsede overflader, samt betonvæggene. Hertil at sikre imod fald og styrt på trappen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Trinene på trappen er tidligere blevet behandlet, så den er skridsikker.

Denne belægning holder ikke evigt, og skal fornyes løbende. Vi antager at det er inden for 3-4 år.

Der ses desuden mindre pudsskader på betonsiderne mv.

Udbedring

Murværket/betonen skal hverken være "flot" eller stå "snore lige". Men de værste skader skal udbedres.

Vi taler primært om mindre rep. af puds. Og så et nyt skridsikkert lag.

Fag: Murer.

AKTIVITETS NR.:

2.10

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	3.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	15.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	18.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Kældertrappen

BYGNINGSDEL:

Tag

AKTIVITETSNAVN:

Løbende tagtjek

FORMÅL:

At udbedre skader og problemer med kulde- og kondensproblemer. Samt at sikre den bagvedliggende stålkonstruktion imod korrodering, og sætningskader.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Tagpaptagene er pt. ca. 10-15 år gamle og i nogenlunde stand. Tage som disse kan normalt holde fra 25-30 år.

For at sikre tagets dets lange levetid, skal man dog eftergå det med jævne mellemrum igennem de sidste år af tagets levetid.

Tilstand

Generelt er der ikke fundet nogle skader, men der har været vandindtrængning fra omkring rørgennemføringer over nr. 88. Der er nogle udsatte områder, i de steder hvor der er hjørner og spring i niveau.

Fremgangsmåde:

Tagene gennemgås visuelt for huller og revner i tagpappen. Samtlige rørgennemføringer tjæres med en speciel klæber/smøremembran til tagpaptage, således at diverse rørgennemføringer er tætte.

Man renser taget generelt, (fejer det) og renser tagrender. Inddækninger går igennem langs kanter og sider, og sikres at der lukkes tæt og at zinkkanter ikke sidder løse.

Fag: Tagdækker

AKTIVITETS NR.:

2.11

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	2.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	4.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	6.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Tagtjek.



| Tætnede områder ved nr. 88.

BYGNINGSDEL:

VVS-installationer

AKTIVITETSNAVN:

Løbende vedligehold og udbedring

FORMÅL:

At forbedre vinduerne og derigennem indeklimaet og varmeregningen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Det anbefales, at få kontrolleret diverse vvs-installationer af en autoriserede vvs-installatør.

Man kan tegne decideret serviceaftaler med vvs-firmaer, som kommer jævnligt forbi og går vvs-installationerne igennem.

Generel vejledning:

En autoriseret vvs-installatør gennemgår ejendommens vvs-installationer, og påpeger de steder hvor installationen ikke er lovlig, og/eller af anden grund bør fornyes. Dette kunne være kælderens gaskedel som bør serviceres hvert 2. år.

Der er hermed sat nogle teoretiske beløber ind til løbende vedligehold af installationer over årene.

Der er ikke set kritiske installationer ved vores besigtigelse, men der er ses gamle tegn på tæring. Og erfaringsmæssigt vil der være løbende udskiftninger.

Fag: Autoriseret vvs-installatør

Arbejdet kan udføres hele året, og efter behov.

AKTIVITETS NR.:

2.12

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	-
Arbejds løn:	-
Pris i alt:	Se budget.

BILLEDER:

| Kælderens gasfyr

BYGNINGSDEL:

Ventilation

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af ventilationsmotorer

FORMÅL:

At forny ventilationsanlægget og spare på elregningen, samt sikre funktionen af ventilatorerne.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Enkelte af ventilatorer larmede virkelig meget ved vores besigtigelse, og skal formodentlig allerede skiftes nu.

Andre kører fint, og skal på sigt blot skiftes for at energioptimere.

Fremgangsmetode:

Arbejdet er relativt simpelt, når først den rigtige ventilator er fundet og dimensioneret korrekt. Arbejdet kan primært laves oppe fra taget, af en installatør.

Fag: Ventilations-installatør

Den angivne pris kan vise sig at blive dyrere, såfremt der skal laves en større og ny indregulering af ventilationsanlæggene.

Arbejdet kan udføres hele året.

Udskiftning af ventilatorer kan næsten halvere strømforbruget til ventilatorerne, og gør typisk installationen mere lydsvag.

AKTIVITETS NR.:

2.13

TIDSPUNKT:

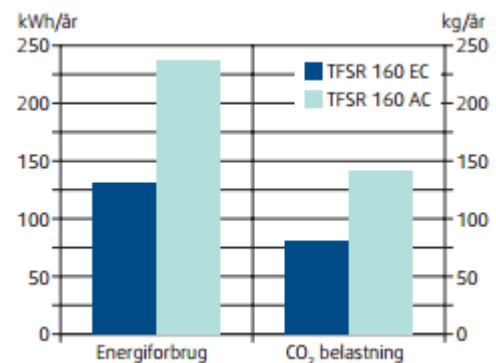
- | | |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	145.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	60.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	205.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

Der ses lidt forskellige typer af ventilatorer.



Der kan være en del energi og strømbesparelser ved at skifte til moderne og energioptimeret ventilatorer. De larmer også mindre. Diagram fra Systemair, samme type som nu.

BYGNINGSDEL:

Afløb og kloak

AKTIVITETSNAVN:

Tv-inspektion af alle kloakker og brønde

FORMÅL:

At sikre at afløb og brønde fungerer optimalt, og at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningsdelen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Skadesomfang og tilstand kendes ikke, og netop af denne årsag er det vigtigt, at der bliver foretaget en "screening" af ejendommens brønde, samt kloaksystemer – om nogle år.

Fremgangsmåde

Der hyres et kloakservicefirma som har en kloakmesters autorisation.

Disse sender et kamera ned igennem kloaknettet, hvor man så kan se diverse skader og fejl på anlægget – herunder også eventuelle rotteskader.

Der udarbejdes derefter en rapport, (som skal være præcis og brugbar), og herefter kan der indhentes tilbud på udbedring – se næste aktivitet.

Flere skader og fejl kan være dækket af husets forsikring.

Fag: Kloakmester

AKTIVITETS NR.:

2.14

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	1.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	14.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	15.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Tv-inspektion



| Typisk får man også undersøgt for rotteproblemer.

BYGNINGSDEL:

Afløb og kloak

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af skader på kloakker og brønde

FORMÅL:

At sikre at afløb og brønde fungerer optimalt, og at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningsdelen.

AKTIVITETS NR.:

2.15

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	10.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	15.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	25.000 kr. inkl. moms

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Efter forudgående aktivitet og undersøgelse, kan man nu systematisk få udbedret de fejl og skader som der måtte være.

Erfaringsmæssigt vil der være behov for mindre udbedringer, strømpeforinger og evt. behov for rottesikring.

Fremgangsmåde

Efter anbefaling fra en autoriseret kloakmester kan man indhente tilbud på de eventuelle skader, og/eller melde dem til forsikringen.

Herefter udbedres skaderne og et kloakfirma, eller en jord/betonentreprenør.

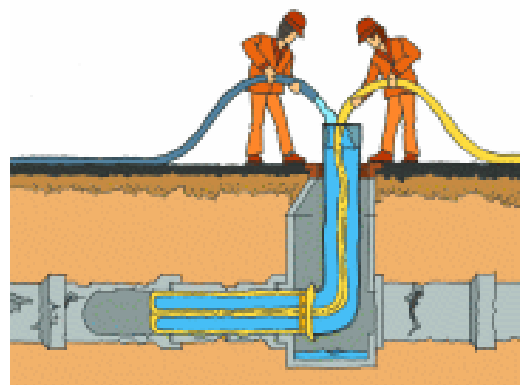
Det afsatte beløb er et forsigtigt skøn, og må kunne forventes at afvige meget alt efter skadernes omfang.

Fag: Kloakmester

Arbejdet kan udføres hele året, men det er at foretrække i sommerhalvåret hvis der skal graves.

BILLEDER:

| Det er typisk huller som disse der kan klares med en strømpeforing



| Strømpeforing

BYGNINGSDEL:

Facader, murværk

AKTIVITETSNAVN:

Imprægnering af syd facader

FORMÅL:

At sikre murværket og de bagvedliggende konstruktioner mod skadelig vandindtrængning.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Som nævnt indledningsvis er der risiko for vandindtrængning igennem murstene, og derfor skal murværket imprægneres på ny, som det blev i 2015. Så her ca. 10-12 år senere skal facaderne have en ny behandling.

Fremgangsmåde

Et specialiseret firma, (eller murerfirma) kommer ud og påfører murværket imprægneringen, efter en simpel nedvaskning forinden.

Murværket skal imprægneres fra top til bund, (uden at imprægneringsmidlet kommer på vinduer, sålbænke, markiser, belægninger mv.

Fag: Murer eller specielfirma

Arbejdet udføres bedst i tørvej og i efteråret.

AKTIVITETS NR.:

2.16

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialer:	32.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	44.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	76.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Imprægnering af murværk.

BYGNINGSDEL:

Tag

AKTIVITETSNAVN:

Tagrenovering og forbedring

FORMÅL:

At sikre tagenes tæthed, samt at forlænge den samlede levetid.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Når tagpaptaget er mellem 25-30 år, (2034-2039) vil det være en god idé, at få udlagt et nyt lag tagpap oven på det eksisterende.

Tilstanden og løsningen må vurderes nærmere om ca. 15 år, i år 2032.

(I teorien er dette punkt ikke aktuelt i denne rapport, da det er over 15 år ude i fremtiden).

Fremgangsmåde

Den eksisterende tagbelægning eftergås for skader og deslige. Eventuelle unøjagtigheder i form af folder og dampbuler skæres op, og rettes ud. Herefter brændes et nyt lag af tagpap på det eksisterede.

Flere steder kunne man med fordel forbedre afvandings-"systemet" så regnvand ledes uden om de sarte områder, (ovenlys, rørgennemføringer) med afvandingsrender mv.

Fag: Tagdækker

Der er en række delarbejder med afmontering af vindskærme omkring ventilationen som skal være med i entreprisen.

AKTIVITETS NR.:

2.17

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	55.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	105.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	160.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Forslag om afvandingsrende foran rørgennemføringer.



| ...og støre buler/folder.



| Tagene som de er.

BYGNINGSDEL:

Stillads og lift

AKTIVITETSNAVN:

Opsætning af stillads og liftleje, (byggepladsudgifter)

FORMÅL:

Til større renoveringer skal der etableres en byggeplads, og til arbejder i højden skal der opsættes stillads, eller bruges lifte.

AKTIVITETS NR.:

2.18

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udbedring

Pris i alt: **Se budget.****UDDYBNING AF AKTIVITET****Forklaring**

Der er et større behov for brug af lifte i denne forening. Bygningen er ikke specielt høje, men adgangen til facaderne er begrænset grundet "gårdehaver", hække, markiser mv. Og derfor er det mere oplagt med brug af lift.

Liftleje er generelt også billigere end stilladser.

Hver sag er forskellig, og der er derfor afsat skønnede udgifter ud for hvert år, efter dette års vedligeholds- og renoveringssager.

Priser kan variere meget!

Stillads og lifte er omkostningstunge, og derfor bør man samle så meget som muligt i nogle større entrepriser.

Fag: stilladsfirmaer og hovedentreprenøren, (lift)

BYGNINGSDEL:

Alle bygningsdele

AKTIVITETSNAVN:

Løbende vedligehold og udbedring
(uforudsete udgifter)

FORMÅL:

Løbende at udbedre vigtige og akutte reparationer på ejendommen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Opgavernes art:**

Fugtskader, stormskader, skjulte skader, fejl på vandrør, varmeanlæg, fejl på elinstallationer og lign.

Forklaring:

Denne aktivitet er indlagt, for at gøre opmærksom på risikoen, for pludseligt opståede renoveringsopgaver samt medregne de eventuelle skønnede udgifter.

Fag: Alle

AKTIVITETS NR.:

2.19

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udbedring
Materialepris: - kr. inkl. moms
Arbejds løn: - kr. inkl. moms
Cirka pris, løbende: **10.000 kr. inkl. moms**

Andre bemærkninger

Nedenstående er diverse og yderligere bemærkninger af forskellig karakter. Det kan være alt fra alm. vedligeholdelsestips, til beskrivelse af mindre skader og problemer, eller blot yderligere bemærkninger til de tidligere beskrevet aktiviteter.

- Enkelte aktiviteter har været svære at prissætte – både pga. omfang, men også pga. at der findes flere måder at løse problemerne på, hvorfor enkelte poster og aktiviteter kræver regulær projektering før der kan indhentes præcise priser. Byggesagkyndig.nu er gerne behjælpelig med dette arbejde.
- Facaderne
Facaderne vil nok alle dage være foreningens største bekymring, grundet historikken for disse og skaderne som de har påført.
Det er derfor vigtigt, at man løbende har fokus på disse. Der ses bl.a. mindre skader allerede nu, som skal udbedres, og med kendskab til murværkets kvalitet, er det forventeligt at der vil komme løbende skader med frostsprængte fuger mv. Men det kommer selvsagt meget an på vejret, (meget vand og hård frost).

Det er ligeledes vigtigt, at de diverse drænslanger i murværket, (over 1. salene) renses. Dette bør gøres hvert år, men kan muligvis udskydes til hvert andet år.

- Salpeterudfældninger
Der ses stadigvæk nogle voldsommere salpeterudfældninger på facaderne. Det bedste der kan anbefales, at man får nogle til at børste væggene ned med en nylonbørste eller lignende, uden brug af hverken vand eller syre. Bruges der syre er der risiko for syreskader, og bruger man vand vil saltet (og kalken) opløses og kunne trænge ind i murstenene igen.
En enkelt nedbørstning kan ikke klare det, og man vil nok skulle gøre det en række år fremad.
- Åbne studsfuger
De udkradsede studsfuger er meget åbne flere steder langs med husenes fundament. Det anbefales, at der indkøbes net eller riste til disse udkradsede studsfuger, som kan hindre insekter og andre skadedyr som mus, i at kunne komme ind i murværkets hulrum.



- Blokerer for skadedyr
- Kan eftermonteres
- Monteres uden brug af værktøjer
- Justerer sig automatisk i bredden
- Med dobbeltlås
- Billigere, også for bygherrer
- Æstetisk
- Holdbar

Åbne studsfuger, kan lukkes med eksempelvis "bee-biters".

- Tag

Tagets levetid afhænger især af samlingerne i taget, ovenlysvinduerne, samt aftræks-hætter, "skotrender" og lign. Disse bygningsdele skal have særlig opmærksomhed de sidste år af tagets levetid, det vil nemlig som oftest være her utæthederne opstår.

Taget mener vi godt kan holde mange år endnu, og måske endda mere end 20 år, såfremt det vedligeholdes løbende.

- Gasfyr

Gasfyret i kælderen holder typisk en 15-25 år. Udskiftningen af dette, er ikke taget med i denne beregning, men hvis man begynder at sætte til side nu, med en 2.000 kr. om året, vil man have til et nyt gasfyr om ca. 15 år.

- Ventilation

Jeg kunne ikke helt finde ud af, om de enkelte ventilationsmotorer er en del af fællesudgifterne, eller om det vedrører den enkelte bolig.

Jeg anbefaler dog uagtet, at disse ventilatormotorer skiftes indenfor 4-5 år. Både selvfølgelig hvis de går i stykker, (måske også inden da), men også alene ud fra energibesparelserne på strømforbruget.

Man skal videre sørge for at få rensede diverse ventilationskanaler hvert 5.-7. år.

- Afløb inde i boligerne

Der er meldt om problemer med afløbene i husene. Vi har anbefalet foreningen, at få disse forhold undersøgt af en kloakmester, eller vvs-mester som må redegøre for afløbenes kvalitet og udførelse.

Skulle det vise sig, at der grove fejl eller svigt i kvalitetssikringen, (fra JM Danmark og/eller Enemærke & Petersen) kan man måske køre sagen under en AB92 §36.

- Vinduer

Oliering af vinduer og døre, er den største vedligeholdelsespost for foreningen. Men ønsker man sunde og smukke vinduer og døre, så skal sådanne hårdt træs elementer behandles meget ofte, her værende årligt for de sydvendte vinduer og døre. De øvrige vinduer, (nord og vest) kan godt holde sig, og få hvert 2. år.

Træværket kan formodentlig godt holde længere, hvilket man kan overveje pga. de høje vedligeholdelsesudgifter som er til oliering hvert år. Et pt. kendt tilbud ligger på 136.000 kr. inkl. moms, hvilket er små 3.000 kr. pr. bolig – og det skulle så være pr. år.

Om Vedligeholdelsesplanen

Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til?

Byggesagkyndig.nu yder rådgivning om boligens fysiske bygningsmæssige tilstand. En vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu beskæftiger sig med boligens håndværksmæssige kvaliteter, æstetiske fremtoning og funktionalitet. Jeres rådgiver foretager en byggeteknisk gennemgang af boligen, som munder ud i en rapport, der kan danne grundlag for overvejelser om udbedringer og vedligeholdelse af boligen.

En vedligeholdelsesplan agter ikke at give nøjagtige arbejdsbeskrivelser og projekteringsvejledning, som kan indgå i en udbudsrunde eller lign. Den kan dog bruges som udgangspunkt til håndværkeren, og dennes ydelser.

En vedligeholdelsesplan kan heller ikke træde i stedet for en tilstandsrapport ved salg af boligen.

Ansvar

Det skal bemærkes, at de i denne rapport anførte priser er skønnede priser, der kan vise sig at variere en del ved nærmere bearbejdning og udførelse.

Bl.a. fordi detaljerne ved de endelige løsninger og det korrekte omfang ikke kan fastlægges under de rammer der er aftalt for denne gennemgang og rapportering, derudover varierer prisen ofte meget alt efter situationen på markedet på det tidspunkt hvor tilbud indhentes.

De anførte beløb er tidsmæssigt placeret ud fra bygningens behov og kan til en vis udstrækning forskydes tidsmæssigt uden større bivirkninger, som også beskrevet på side 7.

Budgettet indeholder de væsentligste aktiviteter, men under udførelsen af arbejdet må det påregnes at der dukker uforudsete forhold op.

Ønsker du bindende priser, skal der indhentes tilbud fra håndværkere og materialeleverandører. Dette er vi hjertens gerne behjælpelige med.

Om Byggesagkyndig.nu

Et netværk af byggesagkyndige

Byggesagkyndig.nu er et netværk af lokale byggesagkyndige. Når du kontakter Byggesagkyndig.nu sikrer du dig, at du får kontakt til en lokal byggesagkyndig inden for 24 timer. Dette har flere fordele f.eks. at den byggesagkyndige har kendskab til håndværkerne, myndigheder, andre rådgivere mv. i dit område, hvilket kan have store fordele i forhold til afklaring af din byggetekniske problemstilling.

Byggesagkyndig.nu tilbyder alle former for rådgivning i forbindelse med byggerier til privatkunder, andels- og ejerforeninger.