

VEDLIGEHOEDELSPLAN

Ejerforeningen Åparken 6 | Åparken 6, 8000 Aarhus C



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 Vedligeholdelsesplanen	3
Vurderingsdato og rapport udarbejdelse	3
Udleverede materiale og dokumenter	3
Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af	3
Om ejendommen.....	4
Ejendommen som helhed	4
Bygningsdele.....	5
Bedømmelse	5
Prioritering.....	6
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	6
Vedligeholdelse 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.....	22
Om Vedligeholdelsesplanen	23
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til?	23
Ansvar	23
Om Byggesagkyndig.nu.....	23

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 renovering. 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 ejerforeningen Åparken 6
Åparken 6
8000 Aarhus C

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 5. juni 2019

Rapporten er udarbejdet fra den 9. til 17. juni 2019– fremsendt den 18. juni 2019

Udleverede materiale og dokumenter

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

Der er blevet udleveret dokumenter eller tegninger vedr. ejendommen fra bestyrelsen.

Byggesagkyndig.nu har selv indhentet alm. tilgængelige oplysninger om ejendommen værende følgende:

BBR-Ejer meddelelse

Luffotos mv.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Klaus Molberg

Byggesagkyndig.

Mobiltelefon: 87 102 103

E-mail: kmo@byggesagkyndig.nu

Om ejendommen

Ejendommen som helhed

Ejendommen er ifølge BBR opført 2001 som etagebyggeri i sandwichkonstruktion af formstøbt beton.

Ejerforeningen består af 36 boliger i varierende størrelse fra 69 til 102 m² som alle har altaner, samt depotrum i kælder

Der er siden opførelsen ikke udført større renoveringer på bygningen

Nærværende rapport vedrører primært klimaskærmen, som er tag, facader, vinduer og døre. Samt stikprøvekontrol af tekniske installationer og badeværelser.

Det har ikke været muligt at tilse fundamenter da disse er inddækket af tagpap.

Energimærke.

I det bygningen er relativ ny har den et fint energimærke



Bygningsdele

Ejendommen er en af 4 ejendomme som er opført i samme stil



Vinduer og have/altandøre er udført i træ og aluminium

Hoveddøre er traditionelle pladedøre

Trappeopgang er udført i beton med stålgelænder, ydermere er der elevator.

Taget er udført som en trækonstruktion med fladt tag med tagpap

Cykelskure er opført i stålkonstruktion med tagpap tag.

Alle VVS-installationer er generelt de oprindelige fra opførelsestidspunktet.

Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele:

Facader er af en høj kvalitet, i indfarvet beton

Tagkonstruktionen og overflade af tagpap er i god stand.

Vinduer og have/altandøre er i dårlig stand.

Hoveddøre er i rimelig stand

Prioritering

Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| ○ Vinduesparti ved indgang | Udskiftning af parti |
| ○ Vinduer | Udskiftning af vinduer |
| ○ Have/altandøre | Udskiftning af have/altandøre |
| ○ Varmtvands anlæg | Udskiftning til varmeveksler |
| ○ Svalegange | Udskiftning af elastiske fuger |

Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- | | |
|-------------|-----------------------------------|
| ○ Opgang | Maling |
| ○ Cykelskur | Rensning af tag for mos og alger. |

Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås til 10 - 15 år
- Vinduer levetid anslås til 0 år
- Facader levetid anslås til omkring +30 år.

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

Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)

	0-12 mdr.	1-4 år	4-10 år	10-15 år	I alt
	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
Samlede omkostninger	1.820.000	20.000	103.000	575.000	2.518.000
Heraf udbedring	1.780.000	0	8.000	230.000	2.018.000
Heraf vedligeholdelse	40.000	20.000	95.000	345.000	500.000
 Omkostninger pr. år i gennemsnit		167.867 kr./år			
Omkostninger pr. lejlighed/enhed		69.944 kr./lejlighed	4.663 kr./lejlighed/år		

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.

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 4. år systematisk gennemgås, og synes med henblik på revision af vedligeholdelsesplan og budget.

Besigtigelsen og forbehold

Besigtigelsen af ejendommen er udført med deltagelse af bestyrelsen. Der er givet mundtlig rådgivning på adresse, men nærværende rapport kan ikke indeholde alle oplysninger og forhold som gør sig gældende for så stor og omfattende ejendom.

Vi tilbyder derfor altid mere specifik rådgivning vedr. enkeltstående emner.

Ejendommen er besigtiget fra terræn, Eksempelvis er gårdfacaderne vurderet fra terræn.

Enkelte områder har ikke været tilgængelige; udvendigt pga. beplantning og indvendigt pga. aflåste loftsrum mv.

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.

Økonomisk overblik

Ejerforeningen Åparken 6, 8000 Aarhus C

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af:

Bestyrelsen for Ejerforeningen Åparken 6

Kommentarer

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

Generelle betingelser

Tallene i nedenstående skemaer er baseret på vores erfaringer, samt diverse priser fra V&S prisbøgerne. Enkelte priser er indhentet fra leverandører. Bindende priser kan kun opnås ved indhentning af egentlige tilbud. Tidspunkter for udførelse er baseret på almindelige forældelse af de pågældende materialer, og bør kontrolleres årligt.

Akt. nr.:	Bygningsdel:	Aktivitet:	Type:	Stillads / lift:	0-12 mdr.	1-2 år	2-3 år	4-5 år	6-10 år	10-15 år	
					2019-2020	2020-2022	2022-2024	2024-2025	2025-2030	2030-2035	
					I alt	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt	
1	Vedligeholdelse af tag	Montering af ny tagpap	Vedl.							275.000	
2	Reparton af beton hjørner	injeksering	Udb.		12.000						
3	Udskiftning af fuger på svale gange	udskiftning	Udb.		8.000				8.000	10.000	
4	Elastiske fuger ved facade samlinge	udskiftning	Udb.		40.000					40.000	
5	Elastiske fuger omkring døre og vin	udskiftning	Udb.							180.000	
6	Vinduer og have/altandøre	Udskiftning	Udb.		1.372.000						
7	Vinduesparti ved opgang	Udskiftning	Udb.		230.000						
8	Tekniske installationer	Udskiftning af varmtvandsbeholder til veksler	Udb.		110.000						
9	Opgang / kældergulve	Maling	Udb.		8.000						
9	Opgang / kældergulve	Maling	Vedl.						55.000	50.000	
11	Generelt	løbende vedligehold	Vedl.		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
Samlet estimerede omkostninger i alt:					2.518.000,00 kr.	1.800.000	20.000	20.000	20.000	83.000	575.000
Heraf udbedring					2.018.000 kr.	1.780.000	0	0	0	8.000	230.000
Heraf vedligeholdelse					500.000 kr.	20.000	20.000	20.000	20.000	75.000	345.000

* Nærmere undersøgelse

Priser skrevet med kursiv font, er med stor usikkerhed, ukendt.

(2)

Arbejdet er i højden, men kan muligvis klares lift.

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.

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:

Tag og tagkonstruktion

AKTIVITETSNAVN:

Vedligehold

FORMÅL:

At sikre tæt tagbelægning og undgå råd og svamp i tagkonstruktionen

UDDYBNING AF AKTIVITET

Tilstand og skadesomfang

Tagbelægningen er i god stand alderen taget i betragtning.

Tagkonstruktionen er udelukkende tilset fra lem til tag, hvorfor det kun ca. 1/5 af konstruktionen som kunne besigtiges.

Den besigtede del af konstruktionen er i god stand og virker til at være ventileret korrekt.

Noterede skader

Der er ingen synlige skader.

Tagbelægning og konstruktion bør tilses minimum en gang om året.

Fag: tagdækker / Tømrer.

AKTIVITETS NR.:

01

TIDSPUNKT:

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Montering af nyt tagpap
 Pris i alt: 275.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:



| Tagbelægning



| Tagkonstruktion med tagplader.

BYGNINGSDEL:

Beton facader

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse af facader

FORMÅL:

At undgå opfugtning af bagved liggende konstruktioner.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Beton facaderne er generelt i god stand.

Enkelte hjørner har dog revnedannelser som bør lukkes

Udbedring

Hjørne samlingerne bør eftergås af elementleverandøren for udbedring. Det vurderes at man injeksere (lime) revnerne

Fag:**AKTIVITETS NR.:**

02

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input 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:	Injekttering af hjørner
Pris i alt:	12.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Beton facade med revner ved hjørne



| Beton facade

BYGNINGSDEL:

Svalegange

AKTIVITETSNAVN:

Vedligehold af fuger ved dæk

FORMÅL:

At sikre tætte fuger således vandindtrængen hindres

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang.**

Elastiske fuger mellem betondæk er nedbrudte og med fugeslip.

Forventet levetid på elastiske fuger som er monteret liggende mellem elementer er ca. 7- 10 år.

Beton dækkene vurderes at være i god stand

Udbedring

Defekte fuger fjernes og der monteres nye tætte fuger

Fag: Fugemand

AKTIVITETS NR.:

03

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udskiftning af fuger
 Pris i alt: 8000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Defekt fuge ved betondæk



| Svalegang

BYGNINGSDEL:

Elastiske fuger ved facade samlinger

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af fuger

FORMÅL:

At hindre fugt indtrængen i underliggende konstruktioner

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Elastiske fuger ved element samlinger er gennemgået hvor det har været muligt fra terræn.

Generelt ses der fugeslip ved alle lodrette samlinger. Og der vurderes at dette også er tilfældet ved de vandrette fuger / samlinger.

Forventet levetid på elastiske fuger er ca. 12-15 år

Udbedring

Defekte fuger skæres ud og der monteres nyt bagstop hvorefter der fuges.

Fag: Fugemand

Da det ikke er muligt at omfangsbestemme evt. skader på de vandrette fuger tages der forbehold for oplyste priser. Arbejdet kræver lift eller stillads som ikke er medregnet i prisen

AKTIVITETS NR.:

04

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udbedring
Pris i alt: 40.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

Defekt fuger



Defekt fuger

BYGNINGSDEL:

Elastiske fuger omkring døre og vinduer

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af fuger.

FORMÅL:

At hindre vandindtrængen

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Generelt kan der konstateres fugeslip og defekte fuger ved alle gennemgåede vinduer og døre, hvorfor elastiske fuger skal udskiftes. Der ydes 2 år garanti fra leverandørs side.

Forventet levetid på elastiske fuger er ca. 10-12 år

Udbedring

Defekte fuger skæres ud og der monteres nyt bagstop hvorefter der fuges.

Fag: Fugemand

Arbejdet kræver lift eller stillads som ikke er medregnet i prisen

AKTIVITETS NR.:

05

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Nye fuger nuværende

Pris i alt: Pris gives ved udskiftning af vinduer og døre

Type: Udskiftning af efter +12 år

Pris i alt: 180.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Elastisk fuge med fugeslip



| Defekt fuge

BYGNINGSDEL:

Vinduer og have/altandøre

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning

FORMÅL:

At sikre en tæt bygning

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Vinduer og have/altandøre er generelt i dårlig stand på trods af alderen. En forventet levetid på denne type vindues- og dørelementer er ca. 30 år.

Det kan konstateres, at glasbånd helt har mistet elasticiteten og mange er defekte. Glasbåndene søger for at ruden har bevægelighed og for at der ikke trænger vand ind.

Ydermere kan det konstateres, gummilister generelt er defekte således at vinduer og døre ikke er tætte.

Udbedring

Vinduer og have/altandøre skal udskiftes.

Fag: Tømrer.

AKTIVITETS NR.:

06

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input 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: Udskiftning af døre / vinduer
 Pris i alt: **1.372.000 kr. inkl. moms**

BILLEDER:

| Glasbånd i vindue som defekt og har mistet elasticiteten



| Vandskade ved altandør med defekte gummilister.

BYGNINGSDEL:

Vinduesparti ved opgang

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning

FORMÅL:

At sikre tæthed for vejrlig

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Vinduespartiet ved indgangen er i meget dårlig stand. Der er stærkt nedbrud i flere rammer, fuger og lister er defekte flere steder. Indgangs døren virker ikke korrekt.

Udbedring.

Hele partiet skal udskiftes og det vurderes, at den nuværende løsning med træ/alu vinduer ikke er den optimale løsning til denne opgave. Det at vinduesrammerne er ikke stive nok til det vindpres som de bliver udsat for.

Det anbefales derfor at få lavet partiet som en ren aluminiumskonstruktion, hvor udtrykket vil forblive det samme.

Undertegnede har forespurgt på priser hos ledende leverandører af træ/alu vinduer og her man ikke sikker på at kunne løfte opgaven med et så stort parti.

AKTIVITETS NR.:

07

TIDSPUNKT:

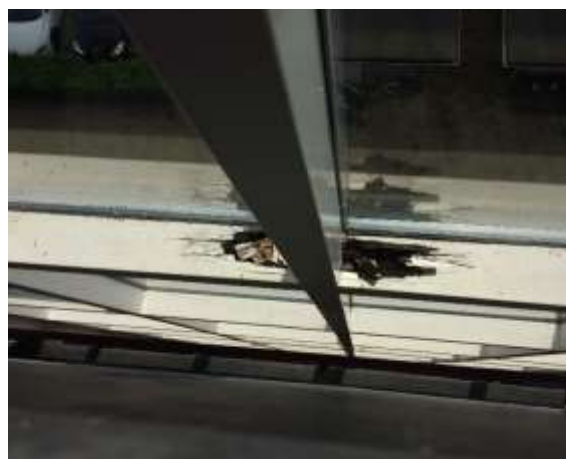
- | | |
|---|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udskiftning
Pris i alt:	230.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Indgangsparti med defekte fuger og vinduer.



| Kraftig råd og nedbrydning af vinduesramme

BYGNINGSDEL:

Tekniske installationer i kælder.

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning

FORMÅL:

At sikre varmt vand

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Ved gennemgang af varmtvands installationer kunne det konstateres, at varmtvandsbeholder er utæt. Det vurderes ikke at rentabelt at forsøge at reparere en beholder af denne alder.

Det anbefales at udskifte varmtvandsbeholderen med en varmeveksler som er en gennemstrømsvarmer. Dette minimerer også risikoen for bakterier, som f.eks. legionella. Samt der mindre vedligehold ved en varmeveksler.

Fag: VVS

AKTIVITETS NR.:

08

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-12 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:	Ny varmeveksler.
Pris i alt:	110.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Varme installationer med utætheder



| Sortsværtning (heksesod) grundet uisoleret rør

BYGNINGSDEL:

Opgang

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse og udbedring

FORMÅL:

At holde opgangen pæn og rengørings venlig

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Opgang er udført i solide materialer som beton og stål. Der se let slid i særligt den nederste del af opgangen.

I kælder ved udgang fra elevator er gulvet så slidt at det bør malerbehandles

AKTIVITETS NR.:

09

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: Maling kælder
 Pris i alt: **8.000 kr. inkl. moms**

Type: Maling trappeopgang
 Pris i alt: **55.000 kr. inkl. moms**

BILLEDER:

| slidt maling på vægge



| Slidt maling på gulv i kælder

BYGNINGSDEL:

Badeværelser

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse

FORMÅL:

At sikre tætte badeværelser.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Ved skiprøvekontrol af enkelte badeværelser, 6 stk, kunne det konstateres at elastiske fuger flere steder er ved at være nedbrudt og med fugeslip. Nogle steder kunne der konstateres let til moderat fugt under gulvklinter, som kan føre til skader på de omkring liggende konstruktioner. Der kunne ved gennemgangen ikke konstateres følgeskader. Ud fra byggeriets alder vurderes det, at der er udført vådrumsmembran.

Der kunne konstateres moderat fugt i st. 1 og 4.6

Udbedring

Defekte fuger udskiftes helt.

Det vurderes, at opfugtningen af gulve i bruser på nuværende tidspunkt har et lille omfang. Såfremt de elastiske fuger snarest udskiftes, vurderes det at gulvene vil tørre op igen.

Der gøres opmærksom på at priserne er givet pr. bruser fordi det er op til den enkelte ejer at vedligeholde badeværelset. Samt at priserne ikke er med i budgettet.

AKTIVITETS NR.:

10

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 0-12 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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type: nye elastiske fuger i bruser
 Pris i alt: **1.000 kr. inkl. moms**

BILLEDER:

| Moderat opfugtet gulv i bruser



| Defekte elastiske fuger i bruser.

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
vandrer, fejl på el-installationer 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.:**

11

TIDSPUNKT:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-12 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: Vedligehold

Pris i alt, løbende: 20.000 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.
- Tagkonstruktion
Ved besigtigelse tagkonstruktionen kan det konstateres at denne er i god stand
- Facader
Facader er i god stand, men der skal skiftes elastiske fuger mellem elementerne.
- Vinduer og altandøre
Generelt ses der nedbrud i alle fuger i og omkring vinduer
- Indgangsdøre og døre i opgang
Dørene er generelt i pæn stand, men elastiske fuger bør skiftes.
- Badeværelser.
Badeværelser bør vedligeholdes bedre end tilfældet er, særligt skal man være opmærksom på de elastiske fuger som har begrænset levetid. En vådrumsfuge holder typisk 5-8 år og må ikke rengøres med skrappe midler eller skuresvampe/børster.
- Ukendte udgifter
I forbindelse med alle større renoveringer/ombygninger mv. er det vigtigt at foreningen har det økonomiske overskud før der igangsættes store projekter. For der kommer altid uforudsete udgifter – typiske pga. skjulte konstruktioner. Byggesagkyndig.nu anbefaler foreninger, med ejendomme af disse aldre, at man altid har mellem 15-20 % overskud/"luft" forinden igangsætningen af større aktiviteter.

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.