

VEDLIGEHOJDELSESPLAN

Digesvælevej – 8541 Skødstrup



TermoGo
BYGGERÅDGIVNING

Telefon: 30 66 64 34

Facebook: Termogo Mail: info@termogo.dk www.termogo.dk

Indhold

Om denne vedligeholdelsesplan	1
Hvad er en Vedligeholdelsesplan	1
Baggrund for en vedligeholdelsesplan	1
Bygningsgennemgang.....	1
Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af	2
Data og information	2
Bygningerne som helhed	2
Rapportens konklusion	3
Prioritering	4
Anslået løbetid for udvendige bygningsdele	4
Økonomisk overblik (i DKK eks. moms)	5
Forklaring til aktivitetsbeskrivelsen.....	5
Uddybning af de enkelte aktiviteter.....	6
BILAG 1. Drift- og vedligeholdelsesplan.....	15
BILAG 2. Foto dokumentation	16

Om denne vedligeholdelsesplan

Hvad er en vedligeholdelsesplan

En vedligeholdelsesplan udarbejdet af Termogo Byggerådgivning hjælper bolig- og bygningsejere med at skabe et overblik over deres bygnings behov for vedligeholdelse og renovering. Der sættes fokus på bygningens tilstand set ud fra en byggeteknisk og arkitektonisk vurdering. Den byggesagkyndige rådgiver gennemgår bygningen fra kælder til kvist, og gør om muligt brug af sparring med ejerne.

Baggrund for en vedligeholdelsesplan

Termogo Byggerådgivning er rekvireret af Bestyrelsen for den private andelsboligforeningen.

Kontakt:

Astrid Vedsted
Digesvalevej 10
8541 Skødstrup

Bygningsgennemgang

Nærværende rapport er udarbejdet på baggrund af bygningsgennemgang på adressen fredag den 7. februar 2020.

Rapporten er udarbejdet primo februar 2020.

Ejendommene er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er efterfølgende udført vedligeholdelsesplan og tilstandsvurdering af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp tekniske måleværktøj med tilhørende fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de bygningsdele, der kunne besigtiges frit uden brug afværktøj for demontering mm.

Alle udvendige bygningsdele er gennemgået for skader, svigt og evt. eventuelle mangler, herunder sokkel, facader, vinduer og døre, sålbænke, underbeklædning, tagrender samt tagkonstruktion. Der er endvidere foretaget gennemgang af et enkelt tagrum for at vurdere undertag samt fugt i tagrummet, isolering mm.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen er eks. moms hvor intet andet er nævnt. Prisansættelsen er baseret på løbende erfaringspriser hos Termogo Byggerådgivning.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først fastlægges endeligt efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør (er), rådgiver m.v.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til andelsforeningens økonomiske situation, da vi fagligt set forholder os objektive. Termogo Byggerådgivning kan således ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen er det ikke – med mindre andet er angivet – vurderet om omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. Asbest, bly, PBC, tungmetaller m.v.

Økonomi forbundet med miljøundersøgelse, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke – med mindre andet er angivet – indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette vil kræve en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ikke vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Fugt – og svampe undersøgelse er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilt undersøgelser.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Byggesagkyndig:

F. Brodersen
Arkitekt, Byggesagkyndig
Syn og skønsmand udnævnt af Voldgiftsnævnet

Mobil: 30 666434
E-mail.: info@termogo.dk

Data og information

- BBR
- OIS.dk
- Diverse tegninger fra webarkivet

Bygningerne som helhed

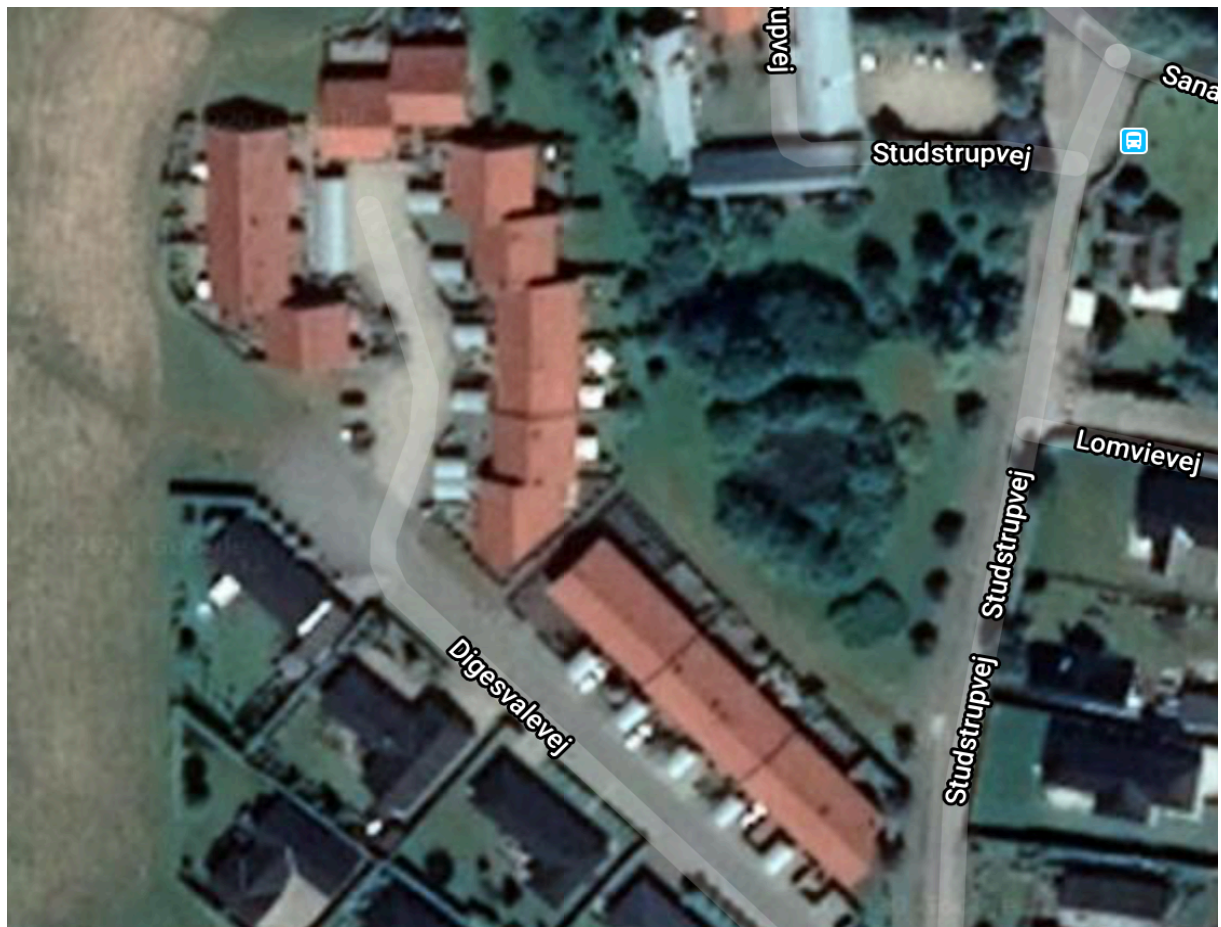
Bebyggelsen er opført i 2005 som klassisk rækkehus

Bygningerne er opført med ydermure af røde teglsten, synligt tagværk med røde tagsten af tegl. Stern og underbeklædning er udført af grafit grå plader som er vedligeholdelsesfri.

Vinduer og døre udføres i træ færdigmalet fra fabrik.

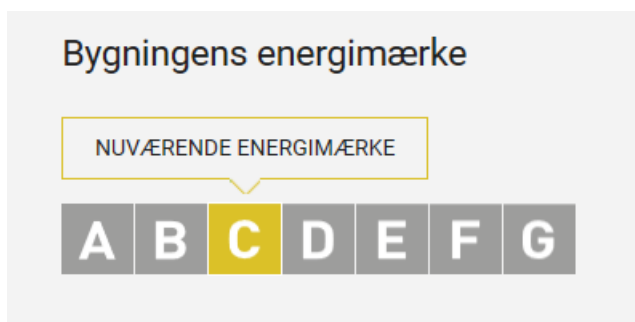
Vægge i redskabsrum er udført i lærketræ på klink – oliebehandlet.

Ejendommene er ikke fredet, og har en SAVE-kategori på 2 i Kulturstyrelsens liste over bevaringsværdige huse.



Det har ikke været muligt at fremskaffe et energimærke for bebyggelsen.

I henhold til oplysninger har bygningerne energimærke C.



Rapportens konklusion

Efter endt gennemgang af ejendommene må det konkluderes, at der i nogen grad er behov for diverse udbedrings- og vedligeholdelsesopgaver. Enkelte opgaver er mere presserende end andre og ses på side 6 under prioriteringer for udbedringer og vedligeholdelse.

Det anslås, at de mest aktuelle opgaver vedrørende ejendommene ligger omkring fundamenter og søjle ved facadepartier, renovering af vinduer og døre, samt inddækninger ved overgangen mellem boligerne.

Derudover er der en inddækning ved kip/facademur der skal renoveres/udbedres for at undgå fugt i konstruktionerne og afskaldning af facademur.

Prioritering

Udbedring – de vigtigste i prioriteret rækkefølge:	
• Inddækning	Inddækning ved kip ved hus. nr. 2 skal udbedres
• Vinduer og yderdøre	Snedkerbehandling (glaslister mm.)
• Vinduer og yderdøre	Malerbehandling (afrensning, grunding mm.)
• Søjle/afdækning	Udbedring af inddækning v. bærende søjle/eternit
• Udhæng	Udhæng ved hus nr. 12 udskiftes
• Inddækning	Inddækning ved husspring gennemgås og udskiftes
• Sokkel	Sokkel under bærende søjle eftergås og renoveres

Vedligeholdelse – de vigtigste i prioriteret rækkefølge:	
• Træværk	Malerbehandling af træværk (udhuse)
• Tag	Løbende tagtek (afrensning og udskiftning af tagsten)
• Vinduer og døre	Løbende vedligehold og udbedring
• Tagrender/nedløb	Løbende gennemgang og oprensning
•	

Anslået levetid for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås til at være lang og have mellem 60 – 100 år, med rette vedligehold.
- Vinduer og dørenes levetid anslås til omkring 25-30 år endnu, med rette og løbende vedligehold.
- Murværkets fugers levetid anslås til at ligge mellem 20 – 25 år – dog skal enkelte udskiftes nu.
- Sokkelpuds, sålbænke mv. anslås til at have en levetid på omkring 20 – 25 år endnu, med rette vedligehold.
- Tagrender anslås at have en levetid på ca. 40-50 år med rette vedligehold.

Alle ovennævnte forventede levetider, er betinget af løbende vedligehold gennem bygningsdelenes levetid.

Økonomisk overblik (i DKK eks. moms)

	0-12 mdr.	2-4 år	5-7 år.	8-10 år	År 2030
	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
Samlede omkostninger (incl. moms)	294.094	51.406	135.500	51.400	109.875
Heraf udbedringer (eks. moms)	79.975	41.125	108.400	41.125	97.400
Heraf vedligeholdelse (eks. moms)	160.300	0	0	0	0
Heraf forbedringer (besluttet af bestyrelsen / hensættelser)					

Forklaring til aktivitetsbeskrivelsen

På de efterfølgende sider beskrives de udbedrings og vedligeholdelses aktiviteter, som den byggesagkyndige vurderer bør udføres på bygningerne.

Beskrivelserne indeholder følgende oplysninger:

Bygningsdel:

Den bygningsdel, som aktiviteten vedrører.

Udbedring:

Hvad omfatter udbedringen af den pågældende bygningsdel

Formål:

Hvorfor skal der foretages en udbedring.

Tidspunkt:

Den byggesagkyndiges vurdering af, hvornår udbedringen senest bør udføres.

Udbedringer (udb.)

Skader eller mangler, der skal udbedres, for at bygningerne bringes på "normal" vedligeholdelse stand.

Vedligeholdelse (vedl.)

Vedligeholdelse, der anbefales udført, for at forlænge bygningens, bygningsdelens levetid

Priser:

Alle priser er incl. moms og baseret på rådgiverens vurdering og skøn. Endelig pris justeres i forbindelse med indhentning af håndværkertilbud.

Uddybning af de enkelte aktiviteter

BYGNINGSDEL:

Tagkonstruktion / tagbeklædning

AKTIVITETSNAVN:

Løbende tagtjek

FORMÅL:

At vedligeholde og sikre tætheden af taget, samt forlænge levetiden af det originale tag.

UDDYBNING AF AKTIVITET

Tilstand

Taget er generelt i en meget fin stand, og har lang levetid endnu. Enkelte steder bør tagdækningen afrensnes for alger/mos begroinger.

Noterede "skader"

Der blev ikke umiddelbart noteret nogen skader, revnede eller løse tagsten.

Udbedring

Der indlægges løbende tagtjek og konstaterede mangler udbedres efter behov.

Fag: Tømrer / murer

AKTIVITETS NR.: 1

TIDSPUNKT:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 0-6 mdr. | ☐ 4-5 år |
| ☐ 1-2 år | ☐ 6-10 år |
| ☐ 2-3 år | ☐ 10-15 år |

FAKTA:

Type: Vedligeholdelse
 Materialepris:
 Arbejds løn:
 Pris i alt:

BILLEDER:



Tagkonstruktionen er i god stand og har en lang levetid på ca. 60-70 år



Tagkonstruktionen / tagbeklædningen har enkelte steder misfarvning af alger / mos som løbende skal afrensnes for at forlænge tagbeklædningens levetid.

BYGNINGSDEL:

Stern, udhæng og underbeklædning

AKTIVITETSNAVN:

At få udbedret skade på underbeklædning

FORMÅL:

At sikre et pænt æstetisk udtryk og hindre forfald

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Stern, udhæng og underbeklædning er udført i vedligeholdelsesfri materialer (cementplader) og kræver derfor ikke løbende vedligeholdelse.

Noterede ”skader”

Ved gennemgang blev der ved hus nr. 12 konstateret en brækket cementplade.

Udbedring

Cementplade udskiftes

Fag: Tømrer

Murer gennemgår alle sålbænke og afreenser og foretager nødvendig renovering

AKTIVITETS NR.: 2**TIDSPUNKT:**

- | | | | |
|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| ☐ | 0-6 mdr. | ☐ | 4-5 år |
| ☐ | 1-2 år | ☐ | 6-10 år |
| ☐ | 2-3 år | ☐ | 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udskiftning
Materialepris:
Arbejds løn:
Pris i alt:

BILLEDER:

BYGNINGSDEL:

Inddækning af søjle i facaden

AKTIVITETSAVN:

Udskiftning af grafitgrå cementinddækning

FORMÅL:

At vedligeholde og sikre tætheden af inddækning så klimaskærm bevarer sin tæthed

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Inddækning ved søjle skal sikre tæthed så murværk og sokkel ikke for fugtskader. Endvidere sikrer inddækning at søjle ikke nedbrydes.

Noterede ”skader”

Det kunne ved gennemgang konstateres, at så godt som alle huse havde problemer omkring inddækning af søjle mellem facadeelementer

Udbedring

Cementplader nedtages og udskiftes. I forbindelse med udskiftningen undersøges søjlens tilstand og det vurderes om udskiftning af inddækning er tilstrækkelig

Fag: Tømrer / murer

Tømrer afmonterer og genmonterer inddækninger.

Murer foretager om nødvendigt reparation på muret brystning.

AKTIVITETS NR.: 3**TIDSPUNKT:**

☐	0-6 mdr.	☐	4-5 år
☐	1-2 år	☐	6-10 år
☐	2-3 år	☐	10-15 år

FAKTA:

Type: Udskiftning
 Materialepris:
 Arbejds løn:
 Pris i alt:

BILLEDER:

Inddækning af søjle mellem facadeelementer er flere steder revnet og kan medføre utætheder og fugtskader



Inddækning skal demonteres og udskiftes med ny inddækning.

BYGNINGSDEL:

Murværk

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af skadet fuger mv.

FORMÅL:

At afrense murværk, lukke sprækker for derved at sikre murværket og de bagvedliggende bygningsdele imod skadelig fugtindtrængning.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Murværk er generelt i god stand, dog er der flere steder som skal eftergås.

Noterede "skader"

Ved især de "frie" gavle ses der misfarvninger, alger mm.

Det ses som et tegn på opfugtning og kan forårsage porøse fuger, utætheder og revner.

Udbedring

Udbedringsprincip er der tale om renovering efter princippet "hvor det trænger"
 Altså gennemgås de nævnte facader grundigt for evt. løstsiddende, forvitrede eller porøse fuger, som udkradses og fuges om.

Omfugning skal ske med størst respekt for det nuværende murværk.

Efter gennemgang skal det vurderes om man med fordel kan imprægnere de udsatte facader.

Fag: Murer

AKTIVITETS NR.: 4**TIDSPUNKT:**

☐	0-6 mdr.	☐	4-5 år
☐	1-2 år	☐	6-10 år
☐	2-3 år	☐	10-15 år

FAKTA:

Type: Gennemgang / udbedring
 Materialepris:
 Arbejds løn:
 Pris i alt:

BILLEDER:

Der mangler inddækning ved gavl i hus nr.



Misfarvet murværk som skyldes længere tids opfugtning.

BYGNINGSDEL:

Vinduer og yderdøre

AKTIVITETSNAVN:

Snedkergennemgang

FORMÅL:

At sikre vinduernes - og yderdørenes funktion, for derigennem at sikre en korrekt brugbarhed og holdbarhed.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Før en malerbehandling, skal alle vinduer og yderdøre gennemgås af en snedker. Flere facadepartier havde bl.a revner mellem lodpost og underkarmen. Det betyder at elementerne kan opsuge vand som efterfølgende kan udvikle sig til råd og svamp.

Noterede "skader"

Revner, utætheder mellem lodpost og underkarm. Nedbrudte glaslister mm.

Udbedring

Snedker udskifter glaslister og monterer nye i samspil med maleren. Maleren maler i farve som øvrige vinduer.

Fag: Snedker / tømrer

Den angivne pris kan variere og da det er flere vinduer der skal renoveres bør man overveje om man skal have et fast tilbud.

Arbejdet kan udføres hele året da der ikke skal tages hensyn til beboerne. Arbejdet kan udføres udefra.

AKTIVITETS NR.: 5**TIDSPUNKT:**

- | | | | |
|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| ☐ | 0-6 mdr. | ☐ | 4-5 år |
| ☐ | 1-2 år | ☐ | 6-10 år |
| ☐ | 2-3 år | ☐ | 10-15 år |

FAKTA:

Type: Vedligeholdelse
 Materialepris:
 Arbejds løn:
 Pris i alt:

BILLEDER:

Tydelig revne mellem lodpost og underkarm



Nedbrudte glaslister

BYGNINGSDEL:

Sokkel

AKTIVITETSNAVN:

Udbedre

FORMÅL:

At sikre at der ikke opstår utætheder, afskaldning, frostskafer

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Der er i sokkelpudsen konstateret mindre revner som overordnet vurderes at være af kosmetisk art.

Det kan ikke udelukkes at der er mindre sætningsskader under indmurede søjler.

Noterede "skader"

Specielt omkring indmuret søjle mellem facadeelementerne sås revner ved sokkel. Soklen er et af de mest udsatte stader på huset og større revner bør udbedres forholdsvis hurtigt. Større revner kan medføre, at vand trænger ind bag sokkelpudsen hvorved fugtniveauet i soklens pudsede overflade stiger.

Udbedring

Fjern det løse puds og opbyg nyt pudslag iht gældende anvisninger. Anvend om nødvendigt armeringsnet.

Fag: Murer

Murer gennemgår alle sokler for revner og løstsiddende puds og foretager nødvendig renovering så soklen holdes vandtæt.

AKTIVITETS NR.: 6**TIDSPUNKT:**

☐	0-6 mdr.	☐	4-5 år
☐	1-2 år	☐	6-10 år
☐	2-3 år	☐	10-15 år

FAKTA:

Type: Vedligeholdelse
 Materialepris:
 Arbejds løn:
 Pris i alt:

BILLEDER:

Mindre revner i sokkel. Revner vurderes at være af kosmetisk art.



Revner i sokkel ved hjørne under bærende søjle. Det kan ikke udelukkes at revner er forårsaget af sætningsrevner.

BYGNINGSDEL:

Udhus / redskabssrum

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af defekt træværk og efterfølgende malerbehandling

FORMÅL:

At sikre at træbeklædningen er tæt og bibeholder den oprindelige beskyttende effekt. Forlænge holdbarhed

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Der blev ved gennemgang konstateret enkelte steder hvor træbeklædningen er defekt og skal udskiftet. Overfladebehandlingen skal sikre at der ikke kommer råd og svamp.

Noterede "skader"

Enkelte stader var træbeklædning defekt og skal udskiftes. Overfladebehandling flere steder påkrævet.

Udbedring

Defekt træbeklædning / brædder udskiftes og overflader eftergås med malerbehandling

Fag: Maler / andet

AKTIVITETS NR.: 7**TIDSPUNKT:**

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 0-6 mdr. | ☐ 4-5 år |
| ☐ 1-2 år | ☐ 6-10 år |
| ☐ 2-3 år | ☐ 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udbedring / vedligeholdelse
 Materialepris:
 Arbejds løn:
 Pris i alt:

BILLEDER:

Træbeklædning ved udhus / redskabsskur trænger til malerbehandling



Defekte brædder skal udskiftes for at bevare

BYGNINGSDEL:

Tagrender og nedløb

AKTIVITETSNAVN:

Tjek og rensning af tagrender.

FORMÅL:

Sikre at tilstoppede og utætte tagrender / nedløb ikke medfører skader på bygningen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Tagrender og nedløb har stor betydning for boligens levetid. Tagrender leder vandet væk fra facaden og beskytter dermed boligen for nedbrydning og fugtpåvirkning. Medfører skidt at vandet samler sig ved samlingerne kan det ved frost betyde at samlingerne ødelægges. Er der utætheder mellem nedløb og tagbrønd kan det give opfugte soklen.

Noterede ”skader”

Enkelte tagrender trænger til at blive rensset.

Udbedring

Blade, mos og andet skidt oprenses. Eventuelle utætheder udbedres

Fag: Blikkenslager / Andet**AKTIVITETS NR.: 8****TIDSPUNKT:**

- | | | | |
|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| ☐ | 0-6 mdr. | ☐ | 4-5 år |
| ☐ | 1-2 år | ☐ | 6-10 år |
| ☐ | 2-3 år | ☐ | 10-15 år |

FAKTA:

Type: Oprensning / udbedring
Materialepris:
Arbejds løn:
Pris i alt:

BILLEDER:

Tilstoppet tagrende. Mulighed for overløb / råd og svamp i spær mm.

BYGNINGSDEL:

Inddækning ved bygningsspring

AKTIVITETSNAVN:

Tjek inddækninger

FORMÅL:

Sikre at inddækningen til stadighed er tæt og

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Inddækningen sikrer at tagvand ikke trænger ind i tagkonstruktionen og medfører opfugtning af tagkonstruktionen med efterfølgende råd og svamp.

Noterede ”skader”

Ved enkelte inddækninger var fugerne nedbrudte og trængte til udskiftning.

Udbedring

Den eksisterende fuge skæres ud og erstattes med ny elastisk fuge.

Fag: Blikkenslager / Tømrer**AKTIVITETS NR.: 9****TIDSPUNKT:**

- | | | | |
|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| ☐ | 0-6 mdr. | ☐ | 4-5 år |
| ☐ | 1-2 år | ☐ | 6-10 år |
| ☐ | 2-3 år | ☐ | 10-15 år |

FAKTA:

Type: Udbedring

Materialepris:

Arbejds løn:

Pris i alt:

BILLEDER:

Inddækning ved bygningsspring skal jævnligt gennemgås og elastisk fuge udskiftes.

BILAG 1. Drift- og vedligeholdelsesplan

DRIFT – OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN (UDARBEJDET PRIMO 2020)													
Andelsboligforening Digesvalevej 5841 Skødstrup													
	Udbedring	Vedligeh.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.0 Tagkonstruktion / beklædning – løbende tagtjek		X	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500
2.0 Underbeklædning	X		2.450										
3.0 Murværk / inddækning (hus nr.)	X		7.800										
4.0 Inddækning ved søjler (cement / eternit som eks.)	X		19.725										
5.0 Vinduer og yderdøre		X	145.800					72.900					72.900
6.0 Sokkel (ved søjler)	X		50.000										
7.0 Udhus / redskabsrum (maling)		X	5.000		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
8.0 Tagrender / nedløb (gennemgang)		X	4.500		4.500		4.500		4.500		4.500		4.500
9.0 Inddækninger ved bygningsspring		X			15.125					15.125			
I alt			240.775	5.500	30.125	5.500	15.000	78.400	15.000	20.625	15.000	5.500	87.900
+ moms													
I alt			300.969	6.875	37.656	6.875	18.750	98.000	18.750	25.781	18.750	6.875	109.875

I alt kr. 649.156 DKK (incl. moms)

OBS.

Under aktivitet nr. 1.0 bør der indhentes tilbud på udskiftning af undertag / tagbeklædning så der kan hensættes et årligt beløb.

Under aktivitet nr. 4.0 skal der påregnes yderligere udgifter såfremt der observeres bygningsmæssige mangler når inddækningen udskiftes.

Under aktivitet nr. 7.0 bør man overveje hensættelser til vedligeholdelsesfri beklædning på et tidspunkt

Der er i drift- og vedligeholdelsesplanen ikke medtaget ad hoc opgaver som kloakproblemer, stormskader og lign.

BILAG 2. Foto dokumentation

