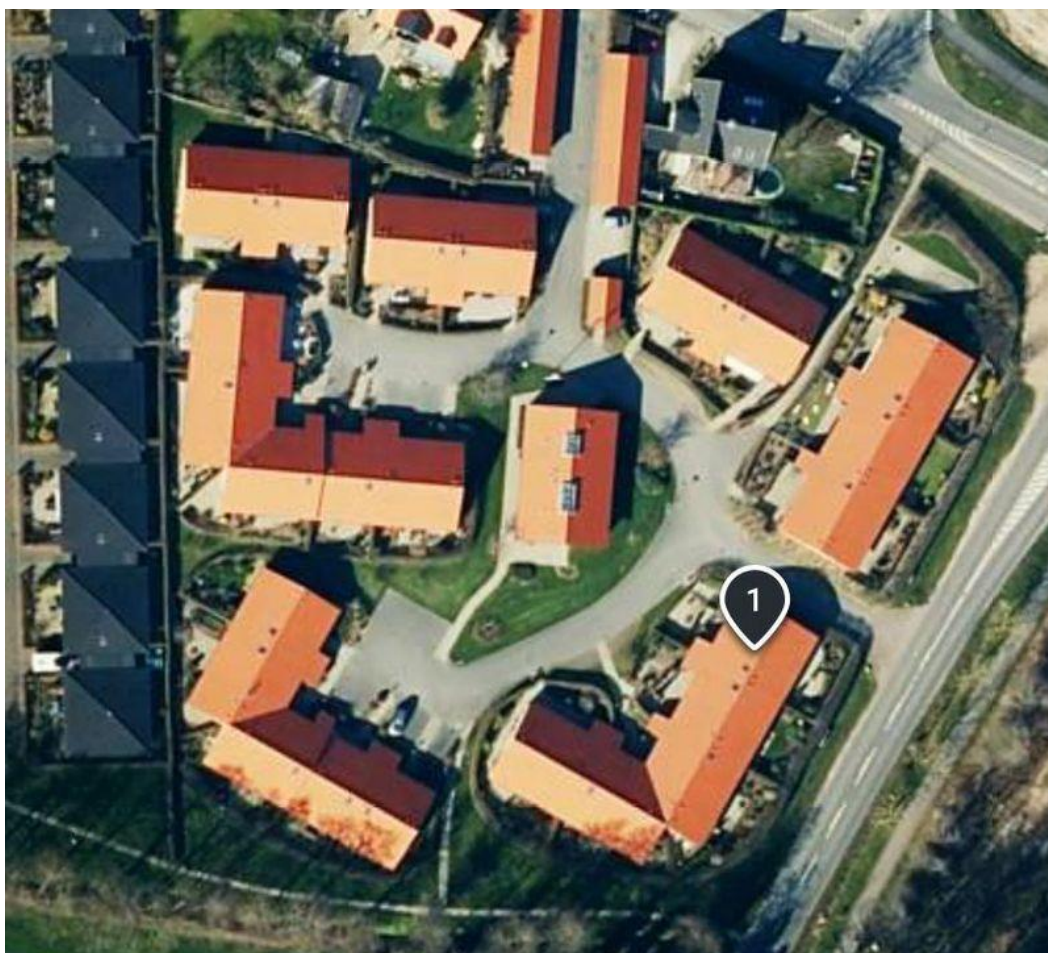


# VEDLIGEHOJDELSESPLAN

Andelsforeningen AB Seniorbo Klokkeskoven | Klokkeskovvej 31-79, 8260 Viby



byggesagkyndig.nu<sup>®</sup>

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.....	7
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge: .....	7
Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:.....	7
Anslået levetider for udvendige bygningsdele .....	8
Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms).....	8
Generel information .....	9
Vedligeholdelsesarbejdet .....	9
Besigtigelsen og forbehold .....	9
Økonomisk overblik .....	10
Forklaring til aktivitetsbeskrivelse .....	11
Uddybning af de enkelte aktiviteter .....	12
Andre bemærkninger.....	18
Om Vedligeholdelsesplanen .....	19
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til? .....	19
Ansvar .....	19
Om Byggesagkyndig.nu.....	19

## 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 Vedligeholdelsesplan

---

**Denne rapport er bestilt af:**

Bestyrelsen for Andelsforeningen AB Seniorbo Klokkeskoven V/ Andy Dalum  
Klokkeskovvej 31-79 Stavtrup  
8260 Viby

### Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

---

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 10. august 2022

Rapporten er udarbejdet fra den 10. august til den 23. august – fremsendt den 23. august 2022

### Udleverede materiale og dokumenter

---

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

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

BBR-Ejer meddelelse  
Luffotos mv.  
Tegninger (udleveret af bestyrelsen)

### Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

---

**Svend Erik Kirkebæk**

Byggesagkyndig.

Mobiltelefon: 87 102 108  
E-mail: sek@byggesagkyndig.nu

## Om ejendommen

### Ejendommene som helhed

---

Ejendommene er opført 2005, som traditionelt murstens byggeri, lav tæt bebyggelse.

Andelsforeningen rummer 24 boliger, i varierende størrelse ifølge BBR på 82-105 kvadratmeter pr. bolig.

Derudover et fælleshus på 179 kvadratmeter.

Tagene er traditionelt med rød teglsten, med undertag som armeret plast. Tagrum er ikke udnyttet og der er adgang hertil via en loftslem.

Facader i gule teglsten på randfundamenter.

Depotrum og carporte som trækonstruktion med træbeklædning.

*Nærværende rapport vedrører primært klimaskærmen, som er tag, murværk, træværk, vinduer og døre.*

## Bygningsdele

---

Ejendommen er klassisk opført i forhold til tidsalder, med gule mursten.

Sokkel / linjefundament er opmuret med fugtspærre.

Tag er traditionelt rød teglsten med undertag i banevarer og uudnyttet tagrum. Tag udført med udhæng.

Alle VVS-installationer er generelt de oprindelige fra opførelsestidspunktet.

## Bedømmelse

---

De grundlæggende bygningsdele:

Tagkonstruktion er af en høj kvalitet, dog ses der enkelte løse tagsten ved skotrender, samt områder hvor tagsten skal tilrettes. Vindskeder fremstår med vindridser og vridninger, som også påvirker tagsten.

Generelt fremstår facader i særdeles god stand, dog ses revnedannelser ved 2 gavle samt kosmetiske revnedannelser ved sålbænke.

Sokkel / linjefundament er i generelt god stand, der ses mindre, skader på sokkelpuds, som revnedannelser dette primært ved hjørner og dørhuller.

Vinduer er i god stand, der registreres nedbrydning ved fuger, (ekspanderende fugebånd) disse bør udskiftes.

Tekniske installationer fremstår som oprindelige og vurderes at være i god stand.

## Observationer ved enkelte boliger

---

Nr. 31	Nedbrydning af fuger ved døre og vinduer, der ses revne i sokkelpuds v. terrassen.
Nr. 33	Nedbrydning af fuger ved døre og vinduer.
Nr. 35	I tagrum ses der kosmetiske revner i brandvæg. Udvendig revne i sokkelpuds ved hjørne.
Nr. 37	Et mindre område af isolering i tagrum tilrettes så dette ligger plant. Kosmetiske revner ved udvendigt hjørne.
Nr. 39	Fuger dør med nedbrydning, revnedannelser ved sokkelpuds ved indgangsparti.
Nr. 41	Tagsten ligger ujævnt og med åbne samlinger, nedbrudte fuger ved døre og vinduer.
Nr. 43	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, der ses revnedannelse i mørtelfuger ved fordør.
Nr. 45	Der ses enkelte løse sten ved skotrende, nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Revnedannelser ved sålbænk, samt skruk sokkelpuds ved terrasse.
Nr. 47	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, der ses enkelte løse tagsten ved skotrende. Revne/skruk sokkelpuds ved terrasse.
Nr. 49	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, revne/skruk sokkelpuds ved fordør.

Nr. 51	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer.
Nr. 53	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, revner ved sålbænke ved indgangssiden, skruk sokkelpuds ved fordør
Nr. 55	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, skruk sokkelpuds ved dør, revner i mørtelfuger ved fordør samt revner i sålbænk.
Nr. 57	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, mos/alge begroning på sålbænke, revner i mørtelfuge ved overligger, mindre skader på træværk som vridskader.
Nr. 59	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, revner ved sålbænk, begyndende nedbrydning af mørtelfuger ved sålbænk ved terrasse.
Nr.61	Tilretning af isolering i mindre område i tagrum, nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Der ses skruk sokkelpuds ved fordør. Revnedannelse i mørtelfuge ved gavlvindue. Samt revnedannelser ved sålbænk.
Nr. 63	Der ses ujævne tagsten, nedbrudte fuger ved døre og vinduer samt skruk sokkelpuds ved fordør.
Nr. 65	Der ses nedbrudte fuger ved døre og vinduer, skruk sokkelpuds ved terrasse
Nr. 67	Der registreres revnedannelse i mørtelfuger ved gavl, skader på træværk samt nedbrydning af fuger ved døre og vinduer.
Nr. 69	Tagsten ligger skæve over skur, nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Skruk sokkelpuds ved fordør.
Nr. 71	Ingen bemærkninger
Nr. 73	Tagsten ligger skæv imellem ovenlys, nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Der registreres skruk sokkelpuds.
Nr. 75	Nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Skruk sokkelpuds ved gavldør, mindre skader på træværk, bryggersdør binder.
Nr. 77	Nedbrudte fuger ved døre og vinduer, kosmetiske revner i sokkelpuds. Fordør binder. Revnedannelser ved sålbænk. Ujævne tagsten imellem nr. 75 og 77.
Nr. 79	Nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Skruk sokkelpuds. Revnedannelse i gavl af mere alvorlig karakter.
Fælleshus	Der ses skruk sokkelpuds. Nedbrydning af fuger ved døre og vinduer. Revne i mørtelfuger ved sålbænk samt revne i mørtelfuger på baggavl.
Carporte	Generelt fremstår disse i god stand, der må påregnes løbende vedligehold som malerbehandling.

## Prioritering

---

### Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Facader Etablering af tæt klimaskærm ved udskiftning af fuger omkring døre og vinduer
- Murværk Om fugning af gavle og sålbænke med revnedannelser
- Tage Tilretning af tagsten, fastgøre løse sten ved skotrender, udskiftning vindskeder
- Fundamenter Om pudsning af skruk sokkelpuds

### Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Facader Løbende udbedring af revnedannelser og skruk sokkelpuds.
- Tage Alge rens.
- Træværk Løbende malerbehandling.

## Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås til + 30 år

- Vinduer og døres levetid anslås til + 20 år, termoruder har en forventet levetid på ca. 25 år, så man må forvente at disse løbende vil punktere og derfor udskiftes.

- Facader levetid anslås til omkring + 15 år, der ses begyndende revnedannelser og der må påregnes en løbende vedligeholdelse af disse.

- Sokkelpuds, anslås til at have en levetid på omkring +2-10 år, der ses enkelte skader på sokkelpuds, der må forventes løbende vedligeholdelse af disse.

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

## Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)

	<b>0-12 mdr.</b>	<b>1-4 år</b>	<b>4-10 år</b>	<b>10-15 år</b>	<b>I alt</b>
	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
Samlede omkostninger	222.500	290.000	210.000	122.500	<b>845.000</b>
Heraf udbedring	102.500	265.000	55.000	27.500	<b>450.000</b>
Heraf vedligeholdelse	120.000	25.000	155.000	95.000	<b>395.000</b>

Omkostninger pr. år i gennemsnit  
Omkostninger pr. lejlighed/enhed

56.333 kr./år  
35.208 kr./lejlighed

2.347 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 hensyntagen til de enkeltes arbejders karakter og indbyrdes afhængighed. Men det må påregnes, at der kan ændres en del på dette i forbindelse med en detaljplanlægning, 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 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 og 5 udvalgte tagrum.

#### 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 AB Seniorbo Klokkeskoven, Klokkeskovvej 31-79, 8260 Viby

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af: Bestyrelsen for Ejerforeningen AB Seniorbo Klokkeskoven

**Kommentarer**

Nedenstående oversigt viser udbedringer 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 frældelse 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
					2022-2023	2023-2025	2025-2027	2027-2029	2029-2033	2033-2038
					I alt	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
1	Facader	Udskiftning af ekspanderende fugebånd	Udb.			75.000	75.000			
2	Facader	Renovering/vedligeholde facader og sokkelpuds	Udb.			27.500		27.500	27.500	27.500
3	Facader	Løbende vedligeholdelse af træværk	Vedl.			35.000			35.000	35.000
4	Tag	vedligeholdelse af tag og vindskeder	Udb.				190.000			
5	Tag	Løbende vedligehold af alge rens	Vedl.			35.000		35.000	35.000	35.000
6	Generelt	Løbende udbedringer og reparationer	Vedl.		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
<b>Samlet estimerede omkostninger i alt:</b>			<b>845.000,00 kr.</b>		<b>25.000</b>	<b>197.500</b>	<b>290.000</b>	<b>87.500</b>	<b>122.500</b>	<b>122.500</b>
	Heraf udbedring		450.000 kr.		0	102.500	265.000	27.500	27.500	27.500
	Heraf vedligeholdelse		395.000 kr.		25.000	95.000	25.000	60.000	95.000	95.000

\* Nærmere undersøgelse

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

(☒)

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:

Facader

### AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af fuger omkring døre og vinduer.

### FORMÅL:

At sikre en tæt klimaskærm, så risikoen for uhensigtsmæssig vandindtrængning og trækgener minimeres.

### UDDYBNING AF AKTIVITET

Udskiftning af fuger ved døre og vinduer, dette gælder alle enheder, disse skiftes så der sikres en tæt klimaskærm, derved nedsættes risikoen for fugtindtrængning til konstruktioner og deraf risikoen for følgeskader som fugt, skimmelsvampe skader, samt hurtigere nedbrydning af facader og mursten.

Man kan evt. vælge at dele opgaven over 2 år, så halvdelen af fuger skiftes første år og de resterende året efter.

Fag: Fugefirma.

### AKTIVITETS NR.:

1

### 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 checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

### FAKTA:

Type: Ekspanderende fugebånd  
Pris i alt: 150.000 kr. inkl. moms

### BILLEDER:



Generelt registreres der nedbrydning af fuger på alle enheder.



Nedbrudte fuger.

**BYGNINGSDEL:**

Facader

**AKTIVITETSNAVN:**

Udbedring af skader på facader

**FORMÅL:**

Reparation af mørtelfuger og sokkelpuds

**UDDYBNING AF AKTIVITET**

Udbedring af mørtelfuger med revnedannelser, dette gælder alle enheder hvor der registreres revner, disse skiftes så der sikres en tæt klimaskærm, derved nedsættes risikoen for fugtindtrængning til konstruktioner og deraf risikoen for følgeskader som fugt, skimmelsvampe skader, samt hurtigere nedbrydning af facader og mursten.

Der registreres revnedannelser i 2 gavle samt mindre revner ved sålbænke. Ved reparation af mørtelfuger, anbefales det at der anvendes bakkemørtel, det frarådes at der anvendes systemmørtel, da disse sandsynligt vil være for stærke og vil give risiko for følgeskader på mursten som afskalninger.

Løbende vedligeholdelse af skader på sokkelpuds.

Det anbefales at facader vedligeholdes med alge rens, hvor dette er nødvendigt.

Mørtelfuger har en forventet levetid på ca. 40 år

**AKTIVITETS NR.:**

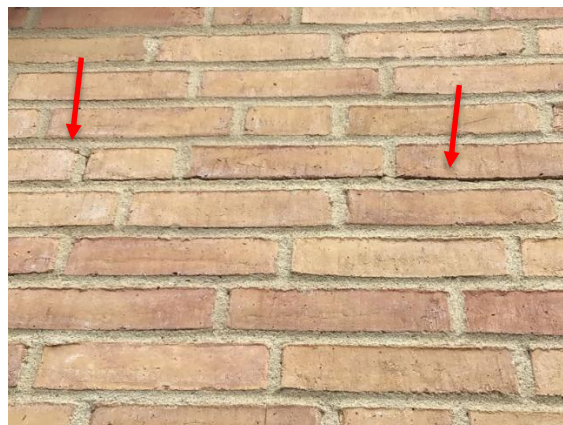
2

**TIDSPUNKT:**

- |  |  |
|--|--|
| <input 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 type="checkbox"/> 2-3 år            | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

**FAKTA:**

Type: Udbedring  
Pris i alt: 27.500 kr. inkl. moms

**BILLEDER:**

| Revne i gavl.



| Skruk sokkelpuds.

**BYGNINGSDEL:**

Træværk

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholdelse af udvendig træværk.

**FORMÅL:**

Løbende vedligehold for at sikre træværk mod trænedbrydning.

**UDDYBNING AF AKTIVITET****Tilstand og skadesomfang.**

Generelt fremstår træværk i god stand, dog ses der skader som vridning og vindridser. Vindskeder fremstår med vridskader, det anbefales at disse udskiftes med et vedligeholdelsesfrit materiale som Cembrit plank med træstruktur, eller lignende produkt.

Malerbehandling af alt udvendigt træværk inkl. Carporte.

**Ved valg af malerfirma må der forventes en højere pris.**

Fag: Maler

**AKTIVITETS NR.:**

3

**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: Vedligehold.

Pris i alt: 35.000 kr. inkl. moms

**BILLEDER:**

| Vindskede med vridskader.



| Skade på vindskede.



**BYGNINGSDEL:**

Tag

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholdelse af tage

**FORMÅL:**

At sikre en tæt klimaskærm

**UDDYBNING AF AKTIVITET****Tilstand og skadesomfang**

Flere steder ligger tagsten ikke jævnt og der ses manglende tæthed imellem tagsten, disse tilrettes så der dannes en tæt klimaskærm. Ligeledes ses der løse tagsten ved flere skotrender, disse fikseres.

**Udbedring**

Tagsten tilrettes så de ligger tæt og fremstår som tæt klimaskærm, løse tagsten ved skotrender fikseres. Det anbefales at vindskeder udskiftes med et vedligeholdelsesfrit materiale evt. som Cembrit plank med træstruktur.

**Forventet levetid**

Generelt fremstår tagene i god stand, undertag fremstår ligeledes i god stand og der er en forventet restlevetid på ca. +30 år på tag/undertag.

**AKTIVITETS NR.:**

4

**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 checked="" type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

**FAKTA:**

Type: Vedligehold/udbedring  
Pris i alt: 190.000 kr. inkl. moms

**BILLEDER:**

| Manglende tæthed imellem tagsten, disse tilrettes.



| Tagsten tilrettes.

**BYGNINGSDEL:**

Tag

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholdelse

**FORMÅL:**

Algebehandling.

**UDDYBNING AF AKTIVITET****Tilstand og skadesomfang**

Der ses algebegrøning på tagsten, der anbefales en løbende behandling.

**Udbedring.**

Løbende algebehandling af tagflader, som sikre vedligeholdelse af tagsten og derved sikre tagkonstruktion mod uhensigtsmæssig belastning eller nedbrydning.

**Fag:** Entreprenør/tagfirma

**AKTIVITETS NR.:**

5

**TIDSPUNKT:**

- |  |  |
|--|--|
| <input 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 type="checkbox"/> 2-3 år            | <input checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse  
 Pris i alt: 35.000 kr. inkl. Moms

**BILLEDER:**

| Algebegrøning på tagflade.



| Algebegrøning på enkelte sålbænke.



**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, 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.:**

6

**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: 25.000 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 beskrevne 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  
Generelt er tage/tagkonstruktioner i særdeles god stand, dog skal enkelte tagsten tilrettes så disse danner en tæt klimaskærm. I forbindelse med tilretning af tage, anbefales det at man udskifter vindskeder, til et vedligeholdelsesfrit materiale, dette sikre lang holdbarhed og minimal færden på tage i forbindelse med løbende vedligeholdelse.
- Vinduer  
Vinduer og døre er i god stand, der må forventes at der kan opleves punkterede termoruder, men har en forventet levetid på termoruder på 20-25 år. Fuger omkring døre og vinduer fremstår nedbrudte og bør udskiftes.
- Murværk.  
Murværk fremstår generelt i særdeles god stand bygningernes alder taget i betragtning, dog ses der revnedannelser ded sålbænke og ved 2 gavle. Der må forventes løbende vedligeholdelse ved revnedannelser i mørtelfuger.
- Facader og sålbænke bør jævnligt afrensnes for mos og alger i nødvendigt omfang.
- Fundamenter  
Generelt fremstår fundamenter i god stand, der ses mindre områder med skruk sokkelpuds og revner, fundamenter vedligeholdes løbende. De fleste af skader der ses på fundamenter har kun kosmetisk karakter.
- 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.