

VEDLIGEHOULDELSPLAN

Andelsforeningen A/B Gjessøparken 12-64 | Gjessøvej 12-64, 8600 Silkeborg



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.....	20
Om Vedligeholdelsesplanen	21
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til?	21
Ansvar	21
Om Byggesagkyndig.nu.....	21

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 A/B Gjessøparken 12-64
Gjessøparken 12-64 8600 Silkeborg

V. Aase Hjaltason

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 7. september 2020

Rapporten er udarbejdet fra den 7. september til den 21. september – fremsendt den 22. september 2020

Udleverede materiale og dokumenter

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

Der er blevet udleveret projektmateriale som beskrivelser, tegninger osv., samt tilbud over diverse reparationer og vedligehold på ejendommene fra bestyrelsen.

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

BBR-Ejer meddelelse
Tegninger
Luffotos mv.

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 2004, som traditionelt murstens byggeri, lav tæt byggeri.

Andelsforeningen rummer 26 boliger med udhuse og et fælleshus, hvis størrelse ifølge BBR er 106 samt 170 kvadratmeter fælleshus.

Tagene er traditionelt tegltag med undertag i armeret plast banevare. Tagrum er ikke udnyttet og der er adgang hertil via en loftslem.

Ydermere er der opført integreret carport/redskabsrum som trækonstruktioner, disse er uisolerede.

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

Bygningsdele

Ejendommen er meget klassisk opført i forhold til tidsalder, med blødstrøgne mursten

Sokkel / linjefundament er opmuret med fugtspærre.

Tag er traditionelt betontegl med undertag og uudnyttet tagrum.

Alle VVS-installationer er generelt de oprindelige fra opførelsestidspunktet.

Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele:

Facade og tagkonstruktion er af en høj kvalitet, dog ses der porøse og nedbrudte fuger omkring vestvendte facader/gavle.

Sokkel / linjefundament er i generelt god stand alderen taget i betragtning, der ses mindre, skader på sokkelpuds dette primært omkring hjørner.

Facadedøre fremstår flere steder slidte og ikke i samme kvalitet som vinduer.

Udhuse er i generelt god stand og bliver vedligeholdt, dog ses der tegn på nedbrydning af træværk, dette ligeledes ved limtræsrem og stolper ved carporte.

Elastiske fuger imellem bygninger fremstår med væsentlig nedbrydning.

Observationer ved enkelte boliger

Nr. 30 Revnet tagsten

Nr. 36 Sætningsrevne ved fundament og murværk ved vinduesparti i stue.

Nr.52 Fugtskader grundet nedbrudt fuger i facademur.

Nr. 54 Fugtskader grundet nedbrudt fuger i facademur.

Nr. 62 Utæt inddækning over tag på carport.

Prioritering

Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Ventilering/undertag Alle tagrum bør efterses for fejl på ventilationsrør og undertag
- Murværk Om fugning af gavle og vestvendte facader
- Fundamenter udbedring af skader, dette primært omkring hjørner ved køkken/stuefacader.
- Facader Udskiftning af elastiske fuger ved døre, vinduer og teknikskabe.

Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Udvendig træværk Vedligehold af maling
- Tage alge rens
- Indvendige gavlvægge sikring af revner.

Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås til + 20 år
- Vinduers levetid anslås til + 20 år
- Facadedøre levetid anslået til 6-8 år
- Facader levetid anslås til omkring +2-25 år vestvendte facader fremstår med nedbrudte fuger
- Sokkelpuds, 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)

	0-12 mdr.	1-4 år	4-10 år	10-15 år	I alt
	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
Samlede omkostninger	420.000	50.000	2.130.000	525.000	3.125.000
Heraf udbedring	140.000	0	780.000	100.000	1.020.000
Heraf vedligeholdelse	280.000	50.000	1.350.000	425.000	2.105.000
Omkostninger pr. år i gennemsnit		208.333 kr./år			
Omkostninger pr. lejlighed/enhed		120.192 kr./lejlighed		8.013 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 forventes, 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 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.

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 A/B Gjessøparken 12-64, Gjessøparken 8600 Silkeborg

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af: Bestyrelsen for Ejerforeningen A/B Gjessøparken 12-64.

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. Enkeltpriser 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. 2020-2021 I alt	1-2 år 2021-2023 I alt	2-3 år 2023-2025 I alt	4-5 år 2025-2027 I alt	6-10 år 2027-2031 I alt	10-15 år 2031-2036 I alt	
1	Tag	algebehandling	Vedl.			35.000		35.000	35.000	
2	Tagrum	vedligeholde	Udb.	40.000						
3	Facader	vedligeholde	Vedl.	200.000					200.000	
4	Vinduer og døre/facader	vedligeholdelse, udskiftning af døre til træ/alu	Udb.					780.000		
5	Elastiske fuger	vedligeholdelse/udskiftning delitations fuger	Udb.	100.000					100.000	
6	Facader	vedligehold fundamenter	Vedl.	35.000			35.000		35.000	
7	Indvendige gavlvægge	Vedligehold renovering	Vedl.	15.000					15.000	
8	Vedligehold træværk	Vedligehold renovering	Vedl.		125.000			1.250.000	125.000	
9	Generelt	Løbende udbedringer og reparationer	Vedl.	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
Samlet estimerede omkostninger i alt:					405.000	15.000	50.000	50.000	2.080.000	525.000
Heraf udbedring				1.020.000 kr.	140.000	0	0	0	780.000	100.000
Heraf vedligeholdelse				2.105.000 kr.	265.000	15.000	50.000	50.000	1.300.000	425.000

* Nærmere undersøgelse
Priser skrevet med kursiv font, er med stor usikkerhed, ukendt.

(R)
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

AKTIVITETSNAVN:

Vedligehold

FORMÅL:

At hindre begroinger på tagfladen

UDDYBNING AF AKTIVITET

Det er vigtigt, at tagbelægningen ikke bliver overbegrøet med mos, lav og alger. Dette løfter tagstenene og belaster undertaget unødigt. Derfor bør tagfladerne nænsomt afrensnes ca. hvert 2-3 år. Hvilket foreningen også gør pt.

Betontegl har en ca. forventet levetid på ca. 60 år

AKTIVITETS NR.:

1

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type: Algerens
Pris i alt: 35.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:



| Tagsten med alger



| Vedligeholdt tag

BYGNINGSDEL:

Tagrum

AKTIVITETSNAVN:

Tagrum gennemgås, alle aftræksrør sikres og i nødvendigt omfang efterisoleres, så der ikke er risiko for kuldebro og deraf kondensering. Tætning af undertag, dette primært ved aftræk fra fyr. Enkelte gavltrekanter fikses ved revner.

FORMÅL:

At undgå uhensigtsmæssig fugtophobning

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Tagrummene er generelt i en god stand.

Der er god ventilation.

Ventilationsrør bør inspiceres da det konstateres at disse synker og flere steder faldet af i taghætte, der er risiko for uhensigtsmæssig fugtpåvirkning af tagkonstruktion.

Enkelte steder er der bohaver som kan forhindre korrekt ventilation.

Det er vigtigt at bohaver ikke stilles direkte på isoleringen, dette nedsætter isoleringsevnen markant.

Tagrummene holdes under observation.

Fag: Tømrer

AKTIVITETS NR.:

2

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

BILLEDER:

| ventileringsrør med manglende vedhæftning til taghætte.



| Undertag med manglende tæthed.

BYGNINGSDEL:

Murværk

AKTIVITETSNAVN:

Vedligehold af murværk

FORMÅL:

At sikre tæt murværk

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang.**

Generelt er murværket i god stand og kræver udelukkende almindelig vedligeholdelse, som afrensning af mos og alger.

Dog er vestvendte gavle og facader med forvitrede fuger, hvor det er nødvendigt at fuge om

Fag: murer

AKTIVITETS NR.:

3

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: Renovering

Pris i alt: 200.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Murværk med forvitrede fuger



| Porøse og nedbrudte fuger.

BYGNINGSDEL:

Vinduer og yderdøre generelt

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse af vinduer og yderdøre

FORMÅL:

At hindre nedbrydning af vinduer og yderdøre

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Vinduer i træ/alu fremstår i meget velholdt stand der forventes kun almindeligt vedligehold.

Facadedøre fremstår flere steder med nedbrydning, der må forventes begrænset restlevetid på disse.

Udbedring

Facadedøre vedligeholdes Løs maling fjernes, alt træværk slibes og males dækkende. Da døre ikke er af samme kvalitet som vinduer, må der forventes væsentlig nedsat restlevetid på disse.

Forventet levetid

Det forventes at vinduer af den typer som er monteret i ejendommen, kan holde 40-50 år hvis der er løbende vedligehold.

AKTIVITETS NR.:

4

TIDSPUNKT:

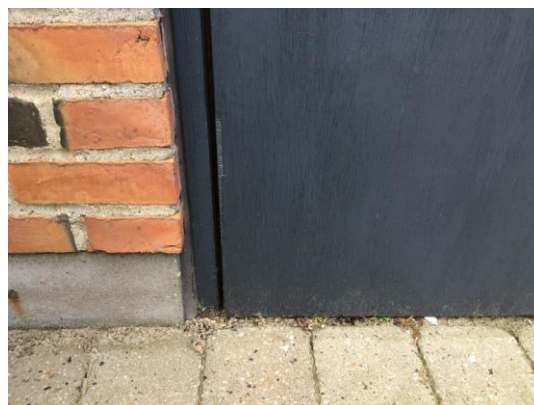
- | | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 0-12 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Løbende vedligehold
Pris i alt:	780.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Vindue som træ/alu i rigtig god stand.



| Facadedøre fremstår flere steder med nedbrydning.

AKTIVITETSNAVN:

Reparation af elastiske fuger omkring døre, vinduer og el skabe.

FORMÅL:

At sikre tæt konstruktion mod slagregn og blæst. Ligeledes sikre at bagvedliggende konstruktioner ikke opfugtes uhensigtsmæssigt.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Fugerne er flere steder ved at miste elasticiteten således at der må forventes udskiftning.

De elastiske fuger har en forventet levetid på 8-12 år.

Udbedring

Defekte fuger skæres ud og fuges om.

Det vurderes at fugerne skal skiftes igen 10-15 år.

Der bør indhentes tilbud for udbedring

Fag: Fugemand

AKTIVITETS NR.:

5

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:	100.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Elastiske fuger fremstår nedbrudte.



| Nedbrudte fuger, der er stor risiko for uhensigtsmæssig fugtpåvirkning af konstruktioner og deraf følgeskader.

BYGNINGSDEL:

Fundamenter/facader

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse og udbedring

FORMÅL:

At beskyttet murværk, etablere en tæt klimaskærm, og derved nedsættes risikoen for indtrængende fugt og deraf følgeskader og yderligere skadeudvikling.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der konstateres begyndende skader omkring hjørner på sokkelpuds/fundament og op i murværk. Der er risiko for yderligere skadeudvikling.

Udbedring

Der udføres reparationer på sokkelpuds og murværk med sætningsskader sikres så der ikke opstår yderligere skader på murværk.

I områder hvor der er revnedannelser i murværk anbefales det at dette stabiliseres ved sikring med armeringsstål, dette øger sandsynligheden for at der ikke opstår revnedannelse igen.

AKTIVITETS NR.:

6

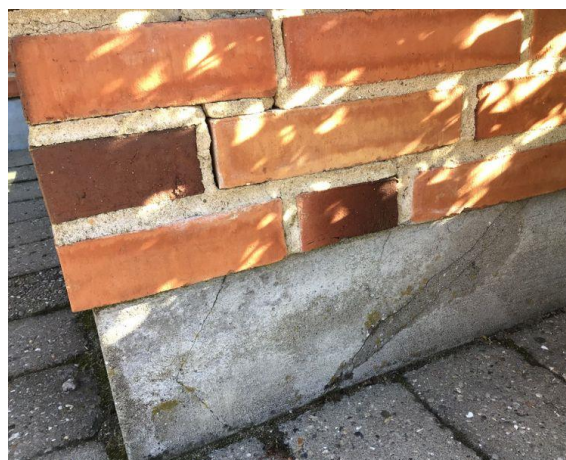
TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type: Renovering

Pris i alt: 35.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Skade på sokkelpuds og facade



| Skade på sokkelpuds og facade

BYGNINGSDEL:

Indvendige gavlvægge

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse

FORMÅL:

At undgå yderlig skadesudvikling

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Bagvægge er udført i letbeton (gasbeton). Her ses det ofte, at der dannes revner i element samlinger. Det kunne konstateres i enkelte boliger

Udbedring.

Samlinger sikres med injektion eller med bølgesøm.

Fag: Murer

Pris er anslået

AKTIVITETS NR.:

7

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type: Vedligeholdelse
 Pris i alt: 15.000 kr. inkl. Moms

BILLEDER:

| revnedannelse i gavlvæg



| Bølgesøm til stabilisering af revner i bagvæg

BYGNINGSDEL:

Træbeklædning facader

AKTIVITETSNAVN:

Facadebeklædning

FORMÅL:

At undgå nedbrydning af træbeklædning og trækonstruktion.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Generelt fremstår bebyggelsen med velholdt træværk, dog kan der på flere overflader konstateres slid, der må forventes grundig vedligeholdelse af disse.

Udbedring

løbende vedligehold ved malerbehandling, det kan overvejes om træbeklædning skal udskiftes med et vedligeholdelsesfri materiale Iver-Plank eller lignende produkt.

Fag: Maler/Tømrer

Priser anslået ved malerbehandling.
Ved ændring af træbeklædning indhentes tilbud på dette.

AKTIVITETS NR.:

8

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:	Udbedring/vedligehold
Pris i alt:	125.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Synlig rem fremstår slidte og der ses delaminering.



| Træværk fremstår flere steder slidt og med nedbrydning.

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
vandvær, 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.:**

9

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: 15.000 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
Tagbelægning er udført med undertag, det er vigtigt, at mos, lav, alger og lignende jævnligt renses af. Således at tagstenene ikke løfter sig og derved giver anledning til vandindtrængen.
Selve tagkonstruktionen som lægter, spær og lignende er i god stand.
- Vinduer
Vinduer og døre er i god stand, men er facadedøre er af dårlig kvalitet, hvilket begrænser levetiden.
- Murværk.
Murværk er generelt i god stand men, men der ses skader på vestvendte facader. Det anbefales at facader jævnligt afrenses for mos og alger
- 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.