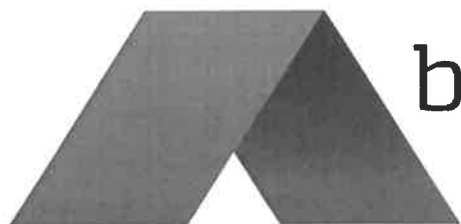


# VEDLIGEHOJDELSESPLAN

E/F Sthensvej 5a – 7b



byggesagkyndig.nu<sup>®</sup>

JYLLAND / FYN / SJÆLLAND



## Indhold i denne Vedligeholdelsesplan

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Indhold i denne Vedligeholdelsesplan.....                          | 2  |
| Om denne Vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu .....          | 3  |
| <i>Hvad er en Vedligeholdelsesplan</i> .....                       | 3  |
| <i>Baggrunden for en Vedligeholdelsesplan</i> .....                | 3  |
| <i>Vurderingsdato og rapport udarbejdelse</i> .....                | 3  |
| Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af .....                      | 3  |
| Ejendommen .....                                                   | 3  |
| Ejerforeningen rummer 16 lejligheder .....                         | 3  |
| Lejlighedernes størrelse varierer fra 49 – 70 m <sup>2</sup> ..... | 3  |
| Bygningsdele .....                                                 | 4  |
| Bedømmelse .....                                                   | 5  |
| Prioritering .....                                                 | 6  |
| Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:.....       | 6  |
| Anslået restlevetider for udvendige bygningsdele .....             | 6  |
| Økonomisk overblik (i kroner inkl. Moms) .....                     | 6  |
| Generel information .....                                          | 7  |
| Vedligeholdelsesarbejdet.....                                      | 7  |
| Besigtigelsen og forbehold.....                                    | 7  |
| Økonomisk overblik .....                                           | 8  |
| Forklaring til aktivitetsbeskrivelse .....                         | 9  |
| Uddybning af de enkelte aktiviteter .....                          | 10 |
| Fremgangsmåde.....                                                 | 15 |
| Andre bemærkninger .....                                           | 22 |
| Om Vedligeholdelsesplanen .....                                    | 23 |
| Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til? .....                 | 23 |
| Ansvar .....                                                       | 23 |
| Om Byggesagkyndig.nu.....                                          | 23 |
| Et netværk af byggesagkyndige.....                                 | 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 Vedligeholdelsesplan

**Denne rapport er bestilt af:**

Afdelingsbestyrelsen for E/F Sthensvej 5a – 7b.

Sthensvej 5a – 7b

2630 Taastrup

### Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse torsdag den 25. Oktober 2023.

Rapporten er udarbejdet fra den 31 Oktober til den 02 November 2023 – fremsendt den 03 November 2023.

### Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Michael Volmer Brandsen.

Byggesagkyndig, Tømrer,

Bygningskonstruktør

Mobiltelefon: 87 102 112

E-mail: [mvb@byggesagkyndig.nu](mailto:mvb@byggesagkyndig.nu)

### Ejendommen

Ejerforeningen rummer 16 lejligheder.

Lejlighedernes størrelse varierer fra 49 – 70 m<sup>2</sup>.

Der er 1 separat hoveddør ved fortovet til hver lejlighed.

Taget er med træbrædder med fjer og not og 2 lag pap afslutningsprofiler i zinkinddækninger.

Der er ingen teknikum, da hver enkelt ejerbolig har brandovn og el radiator det er generelt de to bygninger.

Der er vaskerum i kælder til hver opgang.

Nærværende rapport vedrører primært klimaskærmen og VVS installationer og i forbindelse med besigtigelserne er 4 lejligheder gennemgået.



## Bygningsdele

Ejendommen er to blokke opført i gule og røde teglsten der er hulmursisolering og med mørtelfuger.

Tagkonstruktion er udført som gitterspær med tagbrædder og tag pap 250mm loftisolering.

Dækkonstruktioner er udført i bjælkelag med pusset lofter og indskud og gulvbrædder.

Sokkel er støbt ca. 400 mm til fast og frostfri grund og er efterfølgende pudset i en cementmørtel.

Taget er af pap med zinkinddækninger nedløb tagrender tagvinduer som er udskiftet i 2021, hvilket betyder at det er ca. 2 år gammelt, og tag rum der kan tilgås fra opgang loftlem. Tagrummet er fælleseje.

Indgangsdøre er skiftet i 2016.

Vinduer i kælder og kælderdøre er udskiftet i 2010.

Alle VVS installationer er generelt de oprindelige fra opførelsestidspunktet, der er dog nogle som har udskiftet faldstammer ved ombygninger.

## Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele: sokkel og tagkonstruktion er af en høj kvalitet.

De murrede facader med teglsten og mørtelfuger er der konstateret at der enkelte steder er sætningsrevner og mørtelfuger som er porøse og nedslidte, og hvor der kan komme slagregn ind til underliggende konstruktioner, fugtigt murværk kan give grobund for skimmel og medfører et øget varmekonsum, og skal derfor vedligeholdelse, og fuger krasses ud og der fuges, samt udbedring af sætningsrevner.

Brandmur er af mindre god kvalitet da pus er afskallet så teglsten står og suger fugt som trænger til vedligeholdelse og reparation.

Skorstene står generelt i god stand.

Generelt er sokkeler i god stand, der er udført reparation for sætningsrevner, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og der ses en del afskalling af maling både mod vej og til gården, de suger fugt og trænger til vedligeholdelse og reparation.

Kældertrapper er i så dårlig stand, at der er chance for personskafe, de står til renovering eller helt udskiftning.

Der er manglende ventilationsriste i ventilationshuller i gavle så nedbør ikke kan komme ind til underliggende konstruktioner.

De træbeklædte skure fremstår i god stand, og skal vedligeholdes, så man forlænger levetiden.

Generelt er indgangsdøre i god stand, dog skal de vedligeholdes så levetiden forlænges.

Facadevinduer i ejendommene står boligejer selv for, og vedligeholdelse, det ville dog være en fordel at nye vinduer som udskiftes, skal have en udluftningsrist for indeklima, det er dog muligt at få ventilation monteret.

Min overordnede vurdering er at ejendommens tag og indgangsdøre og udenomsareal er i god stand, og står ikke for renovering kun vedligeholdelse, der imod facader teglsten og sokkel står til renovering og vedligeholdelse.

Installationer ser generelt ud til og være i normal stand efter alder på disse, men skal have vedligeholdelse og gennemgang hvert år.

Opgange så velholdte ud, trappetrin med slid og vægge med slid, skal vedligeholdes

## Prioritering

### Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Kældertrapper renovering eller udskiftning på begge ejendomme
- Facademurer fuger og sætningsrevner på begge ejendomme
- Sokkel / sætningsrevner / sokkelmaling på begge ejendomme
- Brandmur renovering / på en ejendom mod nabo opgang 7b
- Kloaker og stikledninger vedligeholdelses og efterses
- Pap taget vedligeholdelses og efterses
- Opgange vedligeholdelses trappe og vægge
- Kælderdøre og kældervinduer vedligeholdelses

## Anslået restlevetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid vurderes til ca. 30 til 50 år. (Taget er besigtiget med Drone)
- Hoveddøres levetid vurderes at være ca. 20 – 30 år.
- Murede facaders levetid vurderes til omkring + 80 år efter renovering (Facader er besigtiget med Drone)
- Kældertrappers levetid efter renovering udskiftning + 60 år.
- Tagrenders og nedløbs levetid vurderes til omkring 10 – 30 år.
- Kælderdøre og vinduer vurderes til 10 til 15 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.         | 1-2 år  | 2-3 år  | 4-5 år  | 6-10 år | 11-15 år | I alt     |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
|                                  | I alt             | I alt   | I alt   | I alt   | I alt   | I alt    | I alt     |
| Samlede omkostninger             | 745.500           | 299.500 | 675.500 | 229.500 | 27.500  | 154.500  | 2.132.000 |
| Heraf udbedning                  | 718.000           | 252.000 | 648.000 | 182.000 | 0       | 107.000  | 1.907.000 |
| Heraf vedligeholdelse            | 27.500            | 47.500  | 27.500  | 47.500  | 27.500  | 47.500   | 225.000   |
| Omkostninger pr. år i gennemsnit | 142.133,33 kr./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 uden deltagelse af bestyrelsen. Der er derfor ikke 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, facaderne og taget er besigtiget fra terræn.

Ikke alle områder var tilgængelige at se fra vejen / terræn. Enkelte områder har ikke været tilgængelige; udvendigt pga. altaner og bohaver på disse.

#### 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

EFF Sthmsvej 5a - 7b

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af Bestyrelsen for EFF Sthmsvej 5a - 7b

**Kommentarer**  
Nedsættende overensigt over udbedninger og vedligeholdelse, der bør ske på ejendommen over de næste 15 år.

**Generelle betingelser**  
Tallene i nedenstående skemaer er baseret på vores erfaringer.  
Elevende priser kan kun opstå ved ydelse af egenlige skud. Tidspunkter for udførelse er baseret på almindelige brændelse af de pågældende materialer, og bør konsulteres først.

| Akt. nr.:                             | Bygningsdel:                                                 | Aktivitet:                                    | Type: / lft: | 0-12 mdr. |         | 1-2 år |         | 2-3 år  |         | 4-5 år |         | 6-10 år |           | 11-15 år |           |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|-----------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|-----------|----------|-----------|
|                                       |                                                              |                                               |              | I alt     | 2023    | I alt  | 2024    | I alt   | 2025    | I alt  | 2026    | I alt   | 2027-2032 | I alt    | 2033-2038 |
| U01                                   | Kældertrapper renovering                                     | Renovering af kældertrapper 4 stk             | Udb.         | X         | 70.000  |        | 70.000  |         |         |        |         |         |           |          |           |
| U02                                   | Facadermur / luger sætningsrevner                            | Såbets udførelse / luger rep. Sætningsrevner. | Udb.         | X         | 618.000 |        |         | 618.000 |         |        |         |         |           |          |           |
| U03                                   | Sokkel / sætningsrevner                                      | Udbedning af sætningsrevner og sokkelmaling   | Vedl.        |           |         | 25.000 |         |         |         | 25.000 |         |         |           | 25.000   |           |
| U04                                   | Brænder renovering                                           | Plis rep. Behandling                          | Vedl.        |           |         | 15.000 |         |         |         | 15.000 |         |         |           | 15.000   |           |
| U05                                   | Tagflader / Tag pap / Indsætnings revner                     | Indsætnings revner / Indsætnings revner       | Udb.         | X         |         | 10.000 |         |         |         | 10.000 |         |         |           | 10.000   |           |
| U06                                   | Kbaler og silikoner                                          | Rensning / Kitterindsættelse.                 | Vedl.        |           | 7.500   |        | 7.500   |         | 7.500   |        | 7.500   |         | 7.500     |          | 7.500     |
| U07                                   | Indvendige overflader trapperopgange, rep af skader          |                                               | Udb.         |           |         | 35.000 |         |         |         | 35.000 |         |         |           | 35.000   |           |
| U08                                   | Indvendige overflader kældere, rep af skader                 |                                               | Udb.         |           | 30.000  |        | 30.000  |         | 30.000  |        |         |         |           |          |           |
| U09                                   | Vinduer, døre kældere / Indsætnings revner / maling / maling |                                               | Udb.         |           |         | 45.000 |         |         |         | 45.000 |         |         |           |          |           |
| U10                                   | Isolations / vandtætning / vandtætning                       |                                               | Udb.         |           |         | 37.000 |         |         |         | 37.000 |         |         |           | 37.000   |           |
| U11                                   | Skure, males mm.                                             |                                               | Vedl.        |           | 20.000  |        |         | 20.000  |         |        |         | 20.000  |           |          |           |
| U12                                   | Beholdere / Indgangsparker.                                  | Males / Rep. Trin beton                       | Udb.         |           |         | 25.000 |         |         |         | 25.000 |         |         |           | 25.000   |           |
| U13                                   |                                                              |                                               | Udb.         |           |         |        |         |         |         |        |         |         |           |          |           |
| U14                                   |                                                              |                                               | Udb.         |           |         |        |         |         |         |        |         |         |           |          |           |
| Samlet estimerede omkostninger i alt: |                                                              |                                               |              |           | 745.500 |        | 298.500 |         | 675.500 |        | 229.500 |         | 27.500    |          | 154.500   |
| Heraf udbedning                       |                                                              |                                               |              |           | 718.000 |        | 282.000 |         | 648.000 |        | 182.000 |         | 0         |          | 107.000   |
| Heraf vedligeholdelse                 |                                                              |                                               |              |           | 27.500  |        | 47.500  |         | 27.500  |        | 47.500  |         | 27.500    |          | 47.500    |

## 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:**

Kældertrapper renovering

**AKTIVITETSNAVN:**

Renovering af kældertrapper på begge ejendomme.

**FORMÅL:**

At sikre en driftssikker kældertrappe, samt at undgå eventuelle personskader.

Det er vigtigt at kældertrapperne vedligeholdelses.

Restlevetiden på betontrapper når de er blevet udbedret er ca. 30 - 50 år.

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

Kældertrapper er skadet og skal udbedres, det vurderes der kan være fare for personskader.

**AKTIVITETS NR.:**

U01

**TIDSPUNKT:**

- |                                               |                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" 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:       | Udbedring              |
| Pris i alt: | 140.000 kr. inkl. moms |

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Facader fuger og sætningsrevner

**AKTIVITETSNAVN:**

Renovering af facader fuger og sætningsrevner.

**FORMÅL:**

At sikre at der ikke kommer fugt til underliggende konstruktioner.

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

Facademur har steder med fugesvigt og sætningsrevner som gør at der kommer fugt til underliggende konstruktioner, når en almindelig hulmur udsættes for slagregnspåvirkning, og der presses vand gennem formuren, trænger vandet som regel gennem studs-fuger. Dette gælder, hvad enten muren er af massive sten eller mange hulssten. Det er derfor uhyre vigtigt, at der altid mures med helt fyldte studs-fuger, og en betingelse herfor er ikke kun håndværksmæssig kunnen, men også mørtel og sten med gode og rigtige egenskaber.

Når mørtelfugerne er slidte er det vigtigt at få dem om fuget.

Fugtigt murværk kan give grobund for skimmel og medfører et øget varmekonsum.

**Noterede skader**

Der er noteret flere skader på facaden med fugesvigt og sætningsrevner

**Udbedring**

Opstilling af facadestillads fræsning af fuger og ilægning af nye mørtelfuger og 8mm tenderstål i fuger der hvor der er sætningsrevner.

Der bør indhentes tilbud for udbedring

**Fag:** Murerfirma.

**AKTIVITETS NR.:**

U02

**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: Udbedring 2 boligblokke  
 Pris i alt: 1.236.000 kr. inkl. Moms

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Sokkel / Sætningsrevner

**AKTIVITETSNAVN:**

Udbedring af sokkel samt sætningsrevner og afskallet sokkelmaling.

**FORMÅL:**

At sikre tæt og levedygtigt sokkel.

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

Sokkel omkring begge boligblokke skal have udbedret sætningsrevner håndværksmæssigt korrekt med 8 mm tenderstål med minimum 50cm på hver side af sætningsrevne efter murer håndbogen.

**Fremgangsmåde**

Udbedring bør laves af en murer og sokkel bør males med sokkelmaling efterfølgende.

**Fag:** Murer / Maler.**AKTIVITETS NR.:**

U03

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Type:       | Vedligehold           |
| Pris i alt: | 75.000 kr. inkl. Moms |

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Brandmur renovering.

**AKTIVITETSNAVN:**

Brandmur renoveres da pus er afskallet og står med revner så fugt kan komme ind til underliggende konstruktioner.

**FORMÅL:**

At vedligeholde den murede brandmur, så den kan holde de udefra kommende påvirkninger ude, og levetiden forlænges.

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

Brandmur står med afskallet facade pus og skal pudses op og behandles.

**Udbedring**

Gennemgang af brandmur hvert 5 år.

**Fag:** Murer.

**AKTIVITETS NR.:**

U04

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse brandmur  
Pris i alt: 45.000 kr. inkl. Moms

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Tagflade/Tag pap /Inddækninger periodisk eftersyn

**AKTIVITETSNAVN:**

At sikre at taget fungerer som klimaskærm og at den kan holde vind og vejr ude.

**FORMÅL:**

At vedligeholde taget så det kan modstå vejr og vind og forlænge sin levetid.

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

Taget fremstår pænt og med tætte inddækninger.

**Udbedring**

Eftergang af taget hvert 2 - 3 år.

**Fag:** Tagdækker.

**AKTIVITETS NR.:**

U05

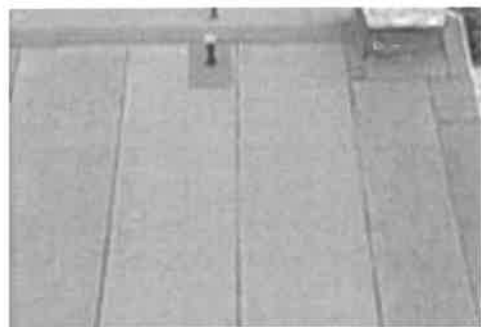
**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse tagpap inddækninger

Pris i alt: 30.000 kr. inkl. Moms

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Kloaker og stikledninger

**AKTIVITETSNAVN:**

At sikre at stikledninger og kloakker er funktionelle og ikke leder fugt ud så det ligger pres på sokler.

**FORMÅL:**

Rensning af kloaker og sandbrønde så kloakker og stikledninger er funktionsdygtige.

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

Der er ikke konstateret skader på kloakker de seneste år, så ren vedligeholdelse for funktionsdygtighed.

**Udbedring**

Der er ingen skader på kloak og stikledninger.

Fag: Kloakmester.

**Fremgangsmåde**

Spuling og kikkertundersøgelse af kloakker for brud og skadedyr.

**AKTIVITETS NR.:**

U06

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

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse kloakker

Pris i alt: 45.000 kr. inkl. Moms

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Indvendige overflader trappeopgange

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholde trappevægge så de fremstår pæne + trapper.

**FORMÅL:**

Så levetiden forlænges

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

Opgange fremstår pæne og vedligeholdte, trappetrin og vanger fremstår ligeledes pæne.

**Noterede skader**

Der er ikke noteret nogle skader på trappevægge der ses lidt riser på trappetrin ellers ser det vedligeholdt ud.

**Udbedring**

Maling hvor nødvendigt og slibning af trappetrin hvor nødvendigt.

**Fag:** Maler / Gulvsliber.**AKTIVITETS NR.:**

U07

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Type:       | Renovering Vedligeholdelse |
| Pris i alt: | 105.000 kr. inkl. moms     |

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Indvendige overflader kælder.

**AKTIVITETSNAVN:**

Renovering af kælderlofter / vægge / og gulve.

**FORMÅL:**

Udbedring af pudset lofter og brandsikring og malerbehandling af lofter og vægge.

**FAG:**

Murer / Tømrer / Maler.

**AKTIVITETS NR.:**

U08

**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:**

Renovering af lofter og brandsikring og malerbehandling.

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Vinduer, døre kælder Justering/smøring mm.

**AKTIVITETSNAVN:**

Vinduer og sålbænke fremstår i god stand.  
Vinduerne bærer dog præg af at være rundet de 20 år.

Vinduerne kan let vedligeholdes ved at male dem efter behov.

Fugerne om vinduerne begynder at være udskiftningsparate.

**FORMÅL:**

At hindre fugt indtrængen i bagvedliggende konstruktioner.

**FAG:**

Tømrer / Maler

**AKTIVITETS NR.:**

U09

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse / Justering/smøring mm. / malerbehandling

Pris i alt:

90.000 kr. inkl. moms

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Installationer brugsvands installationer

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholdelse af brugsvands installationer og af varmtvandsbeholder.

**FORMÅL:**

At sikre et driftssikkert brugsvandssystem, samt at undgå eventuelle bakterie forgiftninger.

Det er vigtigt at installationerne observeres jævnligt.

Restlevetiden på en varmtvandsbeholder er ca. 2 – 10 år, så der kan forventes en udgift på dem i den nærmere fremtid.

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

Der er foretaget stikprøvekontroller i fire lejligheder. Og her ses installationerne som pæn stand.

**Noterede skader.**

Det er ikke blevet oplyst om nogle skader og fejl.

**AKTIVITETS NR.:**

U10

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Type:       | Udbedring              |
| Pris i alt: | 110.000 kr. inkl. moms |

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Skure, males mm.

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholdelse af skurer med godkendt træbeskyttelse.

Skure kan let vedligeholdes ved at male dem efter behov med træbeskyttelse.

**FORMÅL:**

At hindre fugt indtrængen i bagvedliggende konstruktioner og forlænge levetiden på skurer.

**FAG:**

Maler.

**AKTIVITETS NR.:**

U11

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse malerbehandling

Pris i alt: 90.000 kr. inkl. moms

**BILLEDER:**

**BYGNINGSDEL:**

Betontrappe / indgangspartier.

**AKTIVITETSNAVN:**

Vedligeholdelse / Reparation.

Indgangsdøre malerbehandles så man forlænger levetiden, smøres og justeres.

Betontrapper ved indgangspartier renoveres for sætningsrevner og vedligeholdes.

**FORMÅL:**

At hindre fugt indtrængen i bagvedliggende konstruktioner.

**FAG:**

Murer / Tømrer / Maler.

**AKTIVITETS NR.:**

U12

**TIDSPUNKT:**

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

**FAKTA:**

Type: Vedligeholdelse Renovering

Pris i alt: 75.000 kr. inkl. moms

**BILLEDER:**


## 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.
- Brugsvands installationer og faldstammer  
Der tages udgangspunkt i at tekniske installationer til brugsvand (kold/varmt) og faldstammer (kloak) bliver renoveret / udskiftet samtidig idet dette er mest rationelt både økonomisk og praktisk. Der skal ved projektering af udskiftningen tages hensyn hvorledes man forventer at beboerne kan benytte lejlighederne i denne periode.
- Tagfladen fremstår i god stand.
- 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.