VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Præsteengen, Smedebakken 19-61, 8530 Hjortshøj



Fælleshuset

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 Vedligeholdelsesplan 3
Vurderingsdato og rapport udarbejdelse 3
Udleverede materiale og dokumenter 3
Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af 3
Om ejendommen 4
Ejendommene som helhed 4
Bygningsdele 5
Bedømmelse 5
Observationer ved enkelte boliger 5
Prioritering 9
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge: 9
Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge: 9
Anslået levetider for udvendige bygningsdele 10
Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms) 10
Generel information 11
Vedligeholdelsesarbejdet 11
Besigtigelsen og forbehold 11
Økonomisk overblik 12
Forklaring til aktivitetsbeskrivelse 13
Uddybning af de enkelte aktiviteter 14
Indeklima 24
Andre bemærkninger 26
Om Vedligeholdelsesplanen 27
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til? 27
Ansvar 27
Om Byggesagkyndig.nu 27
Et netværk af byggesagkyndige 27

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:
Bestyrelsen for Andelboligsforeningen Præsteengen
Smedebakken 19-61, 8530 Hjortshøj

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 4. September 2023

Rapporten er udarbejdet fra den 5.September til den 15. September – fremsendt den 15. September 2023.

Udleverede materiale og dokumenter

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

Der er blevet udleveret projektmateriale som beskrivelser, tegninger osv. fra bestyrelsen.
Byggesagkyndig.nu har selv indhentet alm. tilgængelige oplysninger om ejendommen værende følgende:

BBR-Ejer meddelelse
Tegninger mm.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Henrik Tofte

Byggesagkyndig

Telefon: 70202102

Mail: hto@byggesagkyndig.nu

Om ejendommen

Ejendommene som helhed

Ejendommene er opført 2004, som traditionelt murstens byggeri i 1/2 etager som rækkehuse. Facademure er i gule teglsten, bagmure og skillerum i letklinkjerbeton (Fiboelementer). Der er 125 mm mineraluld i hule ydermure.

Andelsforeningen rummer 22 boliger hvis størrelse er ifølge BBR 82-110 kvadratmeter. Desuden er der et fælleshus placeret centralt i bebyggelsen.

Tagene er traditionelt betontagsten med undertag i diffusionstæt banevare (Monarfol). Der er højt tagrum i et-plans husene, hvor der i to-plans husene er et lille tagrum over 1. sal.

Ydermere er der opført skure til hvert enkelt hus som trækonstruktioner med facade i malet lærketræ.

Nærværende rapport vedrører primært klimaskærmen, som er tag, murværk, træværk, vinduer og døre. Desuden er alle boliger besigtiget indvendigt med henblik på ventilation af tagrum, tekniske installationer og brandmure mellem boligerne.

Bygningsdele

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

Sokkel / linjefundament er opmuret med fugtspærre.

Tag er traditionelt betontagsten med diffusionstæt undertag.

Alle VVS-installationer er generelt de oprindelige fra opførelsestidspunktet.

Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele:

Facade og tagkonstruktion er af en god kvalitet, der er enkelte facader med begyndende nedbrydning og porøse mørtelfuger.

Sokkel / linjefundament er i generelt god stand alderen taget i betragtning, der ses mindre, skader på sokkelpuds (svindrevner), hvilke kun har lille kosmetisk betydning og ikke kræver udbedring.

Udhuse og carporte er i generelt god stand og bliver vedligeholdt med malerbehandling.

Elastiske fuger og ekspanderende fugebånd ved døre og vinduer fremstår delvis nedbrudte og der registreres flere steder fugeslip mellem vinduer/døre og murværk.

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

Observationer ved enkelte boliger

Fælleshus. Nr. 47	Bløde fuger og fugebånd omkring vinduer og døre er med begyndende nedbrydning. Udskiftes af fugefirma.
	Taget er med mosbegroning. Kan mosbehandles af specialfirma.
	Gavl mod vest er med forvitrede mørtelfuger i enkelte områder. Murer udbedrer.
	Der er revner i vandrette fuger over overliggere ved de bredeste vinduer. Murer udbedrer.
	Fugeslip i blød ved gulvafløb i bad på første sal. Risiko for vandgennemtrængning. Der måles ikke forhøjet fugtniveau omkring risten. Fuge udskiftes.
	Der ses tæring/rust på enkelte jerndele i teknikskab. Endnu ikke utætheder.
Nr. 19	Træbeklædning på skur er tørt og med sprækker. Malerbehandles.
	Vandret revne i mørtelfuge ved overligger over bredt vindue.
	Fugeslip ved blød fuge ved hoveddør.

	Ekspanderende fugebånd omkring vinduer er ved at være slidte og tæthed vurderes nedsat.
	Gavl mod vest er med områder, hvor mørtelfuger er forvitrede.
	Mosbegroning på tagsten.
Nr. 21	Blød fuge ved hoveddør er med revner og fugeslip. Tæthed er i risiko.
	Der optages tagsten ved skal mod nabohus og det ses, at brandkamserstatning ikke er udført korrekt.
Nr. 23	Træbeklædning på skur er tørt og med sprækker. Malerbehandles.
	Revnet vandret mørtelfuge ved overligger over bredt vindue.
	Brandmur mod nabohus i tagrum er ikke ført helt ud til tagfod/murkrone i begge og der er direkte adgang til nabohusets tagkonstruktion. Risiko for brandspredning. Kan evt. udbedres med brandbats, som limes med fliselim og sikrer tæthed.
Nr. 25	Nedbrydning af fugebånd omkring vinduer.
	Sprækker i bløde fuger omkring hoveddør.
	Rustangreb på enkelte jerndele (bøjninger) i teknikskab.
Nr. 27	Brandmur mod nabohus i tagrum er ikke ført helt ud til tagfod/murkrone i begge sider. Risiko for brandspredning.
	Mindre rustangreb på enkelte jerndele i teknikskab.
Nr. 29	Bløde fuger ved hoveddør er med revner og fugeslip. Levetid begrænset.
	Enkelte fugebånd omkring vinduer med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset
	Utæthed ved omløber i varmeinstallation i teknikskab – det drypper. Del udskiftes.
Nr. 31	Enkelte bløde fuger og fugebånd med revner og/eller begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
Nr. 33	Enkelte bløde fuger og fugebånd med revner og/eller begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
Nr. 35	Træbeklædning på skur er tørt og med sprækker. Malerbehandles.
	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset.
	Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
Nr. 37	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset.

	Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
Nr. 39	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset. Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
Nr. 41	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset. Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
Nr. 43	Fugebånd omkring vinduer er med nedbrydning og vurderes utætte nogle steder. Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset. Isolering omkring aftræksrør i tagrum er ikke tætsluttende, hvilket giver risiko for kondensdannelse indvendigt i rør i vintermåneder. Isolering sættes tilbage på plads.
Nr. 45	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset. Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset. Vandret revne i mørtelfuge over overligger ved bredt vindue. Vandret revne i mørtelfuge ved vindue med markise. Vandindtrængen vurderes mulig med følgeskader som konsekvens. Begyndende tæring/rust på enkelte jerndele i teknikskab.
Nr. 49	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip: Levetid begrænset. Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset. Begyndende tæring/rust på jerndele i teknikskab.
Nr. 51	Bløde fuge ved yderdøre er med revner og fugeslip: Levetid begrænset. Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset. Ved venstre side af vindue på haveside mangler der en blød fuge/fugebånd. Vandindtrængen er mulig. Gavl mod nabohus er med mindre områder med nedbrudte mørtelfuger.

	Der ses mindre tæring/rustangreb på jerndele i teknikskab.
Nr. 53	Bløde fuge ved yderdøre er med revner og fugeslip: Levetid begrænset.
	Enkelte fugebånd omkring vinduer er med begyndende nedbrydning. Levetid begrænset.
	Blød fuge under stort vindue mod haven er nedbrudt. Levetid begrænset.
	Brandmur i tagrum er ikke ført helt ud til tagfod/murkrone. Brandspredning til nabohusets tagkonstruktion er mulig.
Nr. 55	Blød fuge omkring hoveddør er med revner og fugeslip. Levetid begrænset.
	Der ses tæring/rust på enkelte jerndele i teknikskab.
	Der ses lille utæthed ved omløber ved varmeveksler i teknikskab.
Nr. 57	Blød fuge ved yderdør er med revner og fugeslip. Begrænset levetid.
	Der aftages tagsten ved naboskel. Brandkamserstatning er ikke udført korrekt efter tegningsmateriale i byggesagen. Brandspredning er mulig.
	I tagrum ses, at brandmur ikke er ført helt ud til tagfod/murkrone. Brandspredning til nabohusets tagkonstruktion er mulig.
	På gavl mod nabohus ses mindre områder med forvitrede mørtelfuger.
Nr. 59	Bløde fuger ved hoveddør og ekstra yderdør en med revner og fugeslip. Levetid begrænset.
Nr. 61	Der ses tegn på tidligere utætheder ved rør i teknikskab. Vurderes ikke at være utæt nu, men det bør holdes under observation.
Asfaltbelægning	Der ses en hel del revner i asfaltbelægningen og de fleste udspringer fra belægningssten langs kanter. Det anbefales at revnerne udbedres løbende med revneforsegling, så skadesudviklingen stoppes inden vintermånederne kommer. Revnerne kan give vandindtrængen med frostskader til følge.
Skure	Skurene trænger for de flestes vedkommende til malerbehandling, da træet er tørt og en del sprækker ses. Der er ikke konstateret råd i beklædningen som er lærketræ (selvimprægnerende), med beskyttelse vil forlænge levetiden.
Tage	Der er en del mosbegroning på mange af tagene. Mos kan holde på vandet og give skader ved frost. Desuden kan mos have vægevirkning og føre vand ind til lægter

Prioritering

Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Facader — Etablering af tæt klimaskærm ved udskiftning af fuger/fugebånd ved døre og vinduer. Kan laves i 3 etaper da de højst placerede blokke trænger mest og de lavest placerede blokkes fuger har længere levetid.
- Brandmure — Udbedring af manglende trekanter i brandmure ved tagfod/murkrone. Tømrer.
- Brandkamserstatning — Aftagelse at 2-3 rækker tagsten ved lejlighedsskel og udførelse af korrekte brandkamserstatninger. Tegning forefindes på byggesagen. Murer.
- Murværk — Udkradsning af nedbrudte fuger og genopfugning. Murer.
- Fælleshus — Bløde fuger med skader/utætheder i bad udskiftes. Fugefirma.

Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Tage alle bygninger — Alge rens. Det bør undersøges, om rensemiddel har negativ virkning på vandhullets liv, da regnvand føres dertil. Specialfirma.
- Skure — Malerbehandling. Med faste intervaller efter behov. Andelshavere maler selv og foreningen betaler for maling/træbeskyttelse.
- Veje. Asfalt — Forsegling af revner i asfalt, så vandindtrængen undgås. Løbende vedligehold.
- Teknikrum — Vedligehold/udskiftning af dele med utætheder og/eller tæring. VVS-firma.
- Pludseligt opståede og uforudsete opgaver — Løbende vedligehold. Alle fag.

Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås til ca 40-50 år. Undertaget levetid anslås til 20-25 år.

- Vinduer og døres levetid anslås til ca. 20-25 år.

- Facaders levetid anslås til omkring 60-70 år ved løbende vedligehold.

- Sokkelpuds, anslås til at have en levetid på omkring 50-60 år, der kan opstå enkelte skader på sokkelpuds, som undervejs kræver udbedring.

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

Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)

Andelsforeningen Præsteengen, Hjortshøj

	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	75.000	266.000	453.000	295.000	**1.089.000**
Heraf udbedring	0	150.000	94.000	0	**244.000**
Heraf vedligeholdelse	75.000	116.000	359.000	295.000	**845.000**

Omkostninger pr. år i gennemsnit	72.600 kr./år	
Omkostninger pr. lejlighed/enhed	49.500 kr./lejlighed	2.250 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 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 og stige.

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

Andelsforeningen Præsteengen, Hjortshøj

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af: Bestyrelsen andelsforeningen Præsteengen

Kommentarer
Nedenstående oversigt viser udbedringer og vedligeholdelses, der bør ske på ejendommen over de næste 15 år.

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

Akt. nr.:	Bygningsdel:	Aktivitet:	Type:	Stillads / lift:	0-12 mdr. 2022-2023 I alt	1-2 år 2023-2025 I alt	2-3 år 2025-2027 I alt	4-5 år 2027-2029 I alt	6-10 år 2029-2033 I alt	10-15 år 2033-2038 I alt
1	Bløde fuger/bånd - vinduer og døre	Udskiftning af elastiske fuger	Udb.	(☑)		43.000	40.000	44.000		
2	Brandmure med huller	Sikring mod brandspredning	Udb.			25.000				
3	Brandkamserstatning	Sikring mod brandspredning	Udb.				40.000			
4	Mørtelfuger i murværk	Udkrads og fugning	Udb.	(☑)				50.000		
5	Bløde fuger i bad - fælleshus	Fugefirma	Udb.				2.000			
6	Tage - algerens	Sikre imod skader	Vedl.		23.000				23.000	23.000
7	Skure maling	Andelshavere udfører	Vedl.			12.000		12.000	12.000	12.000
8	Veje- forsegling af revner	Forhindre skadesudvikling	Vedl.		*12.000*	*12.000*	*12.000*	*12.000*	*60.000*	*60.000*
9	Teknikrum	Vedligehold	Vedl.		10.000	10.000	10.000	10.000	50.000	50.000
10	Pludselige opståede uforudsete	Vedligehold	Vedl.		30.000	30.000	30.000	30.000	150.000	150.000
Samlet estimerede omkostninger i alt:		**1.089.000,00 kr.**			**75.000**	**132.000**	**134.000**	**158.000**	**295.000**	**295.000**
Heraf udbedring		**244.000** kr.			**0**	**68.000**	**82.000**	**94.000**	**0**	**0**
Heraf vedligeholdelse		**845.000** kr.			**75.000**	**64.000**	**52.000**	**64.000**	**295.000**	**295.000**

* 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:
Bløde fuger/fugebånd fuger ved vinduer og døre

Aktivitetsnavn:
Udbedring

Formål:
At sikre imod fugt og insektindtrængning i konstruktionerne, med risiko for følgeskader.

Uddybning af aktivitet
Udskiftning af bløde fuger/fugebånd med nye elastiske fuger/bånd, så der sikres imod fugtindtrængen og følgeskader.

Fag: Fugefirma

Aktivitets nr.:
1

Tidspunkt:

☐ 0-12 mdr.	☑ 4-5 år
☑ 1-2 år	☐ 6-10 år
☑ 2-3 år	☐ 10-15 år

Fakta:

Type:	Elastiske fuger og bånd
Pris i alt:	**127.000 kr. inkl. moms**

Billeder:



Fugeslip mellem facadeparti og murværk.



Slidt og nedbrudt fugebånd

Bygningsdel:
Brandmure

Aktivitetsnavn:
Udbedring

Formål:
At hindre brandspredning fra bolig til bolig.

Uddybning af aktivitet
Udbedring af manglende mindre stykke brandmure ved tagfod/murkrone i enkelte huses tagrum.

Det foreslås, at der isættes brandbats (100 mm) i de små trekantede huller, som limes med fliselim for tæthed og så brandbats støder helt op imod undertaget.

Fag: Murer eller tømrer

Aktivitets nr.:
2

Tidspunkt:

☐ 0-12 mdr.	☐ 4-5 år
☑ 1-2 år	☐ 6-10 år
☐ 2-3 år	☐ 10-15 år

Fakta:

Type:	Udbedring
Pris i alt:	**25.000 kr. inkl. moms**

Billeder:



Manglende trekant ved tagfod



Hul ind til naboens tagkonstruktion

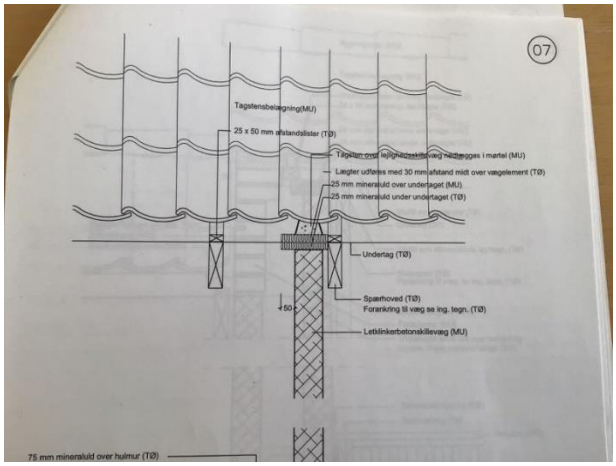
Bygningsdel:
Brandkamserstatninger

Aktivitetsnavn:
Udbedring

Formål:
At hindre brandspredning.

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang.
Det ses ved aftagelse af tagsten ved to brandkamserstatninger (ved lodrette lejlighedsskel), at udførelsen ikke er korrekt og at brandkamserstaninger ikke yder tilstrækkelig beskyttelse mod brandspredning.

Fag: Murer



Projekteret løsning.

Aktivitets nr.:
3

Tidspunkt:

☐ 0-12 mdr.	☐ 4-5 år
☐ 1-2 år	☐ 6-10 år
☑ 2-3 år	☐ 10-15 år

Fakta:

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

Billeder:



Brandkamserstatning. Lægte er ikke afbrudt og mørtel slutter ikke tæt.



En ikke sikker løsning

Bygningsdel:
Murede facader - mørtelfuger

Aktivitetsnavn:
Udbedring.

Formål:
At hindre vandindtrængen med skader til følge på konstruktionen.

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang
Der ses felter med begyndende forvitring af fuger i vestvendte gavle.

Generelt er murværket i god stand og det er ikke nødvendigt at udkradse og fuge hele facader. Partiel udbedring foreslås.

Det anbefales, at der ikke bruges funktionsmørtel men kun pladsblandet kalkmørtel (receptmørtel) som KC 50/50/700, hvilket svarer til den mørtel husene er opmuret med.

Udbedring
Udbedring

Fag: Murer

Aktivitets nr.:
4

Tidspunkt:

☐ 0-12 mdr.	☑ 4-5 år
☐ 1-2 år	☐ 6-10 år
☐ 2-3 år	☐ 10-15 år

Fakta:

Type:	Udbedring
Pris i alt:	**50.000 kr. inkl. moms**

Billeder:



Begyndende forvitring af mørtelfuger



Fuger med mindre frostskader

Aktivitets nr.:
5

Tidspunkt:

☐ 0-12 mdr.	☐ 4-5 år
☐ 1-2 år	☐ 6-10 år
☑ 2-3 år	☐ 10-15 år

Bygningsdel:
Bløde fuger i bad - fælleshus

Aktivitetsnavn:
Udbedring

Formål:
At hindre vandgennemtrængning

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang
Der er mindre fugeslip i blød fuge omkring gulvafløb i bad på 1. sal i fælleshus. Der kunne ikke måles fugtophobning under gulvfliser, så fugen er antagelig stadig tæt.

Udbedring
Udskæring af defekte bløde fuger og ny fugning. Der kan komme andre fugeslip til i brusekabiner, som ikke kunne konstateres ved besigtigelsen. Arbejdet udføres i forbindelse med udskiftning af fuger omkring døre og vinduer – når fugemanden alligevel er på stedet.

Fag: Fugefirma

Fakta:

Type:	Udbedring
Pris i alt:	**2.000 kr. inkl. moms**

Der må påregnes lignede arbejde efter yderligere en årrække. Bløde fuger bør løbende observeres for utætheder.

Billeder:



Mindre fugeslip omkring gulvafløb i bad

Bygningsdel:
Tage algerens

Aktivitetsnavn:
Vedligehold

Formål:
At hindre yderligere skadesudvikling og fugtindtrængen. Desuden kosmetisk virkning.

Uddybning af aktivitet
Opgavernes art:

Behandling med mos/algerens. Det bør sikres, at algerens ikke vil belaste vandhullets flora og fauna.

Behandlingen kan gentages efter behov – forventeligt hvert 6.-7. år.

Fag: Specialfirma

.

Aktivitets nr.:
6

Tidspunkt:

☑ 0-12 mdr.	☐ 4-5 år
☐ 1-2 år	☑ 6-10 år
☐ 2-3 år	☑ 10-15 år

Fakta:

Type:	Vedligehold
Pris i alt, løbende:	**23.000 kr. inkl. moms**



Mos på tag

Bygningsdel:
Træskure

Aktivitetsnavn:
Vedligehold

Formål:
At standse skadeudvikling

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang
Træbeklædning er tør og med begyndende revner, hvilket med tiden vil give nedbrydning af træet

Udbedring
Beskyttelse med maling/behandling. Gentages efter behov.

Andelshavere maler selv og foreningen indkøber materialer.

Fag: Andelshavere/maler

Aktivitets nr.:
7

Tidspunkt:

☐	0-12 mdr.	☑	4-5 år
☑	1-2 år	☐	6-10 år
☐	2-3 år	☑	10-15 år

Fakta:

Type:	Udbedring
Pris i alt (materialer):	**12.000 kr. inkl. moms**

Billeder:



Bræddebeklædning med begyndende sprækkedannelse

Bygningsdel:
Veje – revner i asfalt

Aktivitetsnavn:
Vedligehold

Formål:
At standse yderligere skadeudvikling og forlænge asfaltens levetid nævneværdigt.

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang
Revner kan udvikles yderligere, hvis der ikke sættes ind. Frostskader kan opstå.

Udbedring
Behandling med forsegling. Gentages efter behov – antageligt hvert år efter vinteren.

Udbedringsprisen er et løseligt overslag og en vinters vejrlig kan have stor indflydelse på revnedannelsen.

Fag: Asfaltfirma

Aktivitets nr.:
8

Tidspunkt:

☑ 0-12 mdr.	☑ 4-5 år
☑ 1-2 år	☑ 6-10 år
☑ 2-3 år	☑ 10-15 år

Fakta:

Type:	Udbedring
Pris i alt:	**12.000 kr. inkl. moms**

Omfanget er vanskeligt at fastslå/forudse, så prisen er behæftet med usikkerhed og bør justeres efter større erfaring med problemet.

Billeder:



Revne i asfalt



Tidligere udført reparation

Bygningsdel:
Teknik - VVS

Aktivitetsnavn:
Vedligehold

Formål:
Nødvendige reparationer i teknikrum – utætheder og tæring.

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang
Der ses tæring i enkelte teknikrum på rør og slid på andre dele. Disse må vedligeholdes løbende efter behov.

Udbedring
Udskiftning af enkelte dele – vand og varme.

Fag: VVS

Aktivitets nr.:
9

Tidspunkt:

☑ 0-12 mdr.	☑ 4-5 år
☑ 1-2 år	☑ 6-10 år
☑ 2-3 år	☑ 10-15 år

Fakta:

Type:	Vedligehold
Pris i alt:	**10.000 kr. inkl. moms**

Der må påregnes løbende vedligeholdelse af teknikken. Prisen er løseligt anslået pr. år.

Billeder:



Teknik og rust på rør.



Utæthed ved pil.

Bygningsdel:
Alle

Aktivitetsnavn:
Vedligehold

Formål:
Levetidsforlængelse og kosmetisk.

Uddybning af aktivitet
Tilstand og skadesomfang
Uforudsete skader

Fag: Alle

Aktivitets nr.:
10

Tidspunkt:

☑	0-12 mdr.	☑	4-5 år
☑	1-2 år	☑	6-10 år
☑	2-3 år	☑	10-15 år

Fakta:

Type:	Vedligehold
Pris i alt:	**30.000 kr. inkl. moms**

Tilsidesættelsen til uforudsete udgifter er et forslag. Nogle år er det antagelig for meget og andre år er det for lidt. Erfaringsmæssig justering af beløb anbefales.

Billeder:



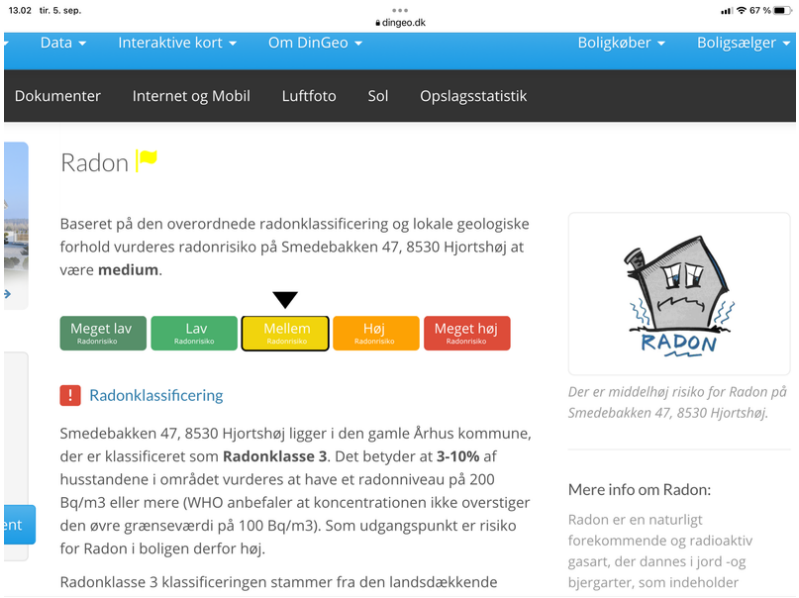
Et kig igennem foreningen

Indeklima

I Byggesagkyndig.nu ser vi ofte steder hvor der kommer skimmelvækst i vinterperioden på dårligt isolerede steder (kuldebroer) i bygningerne, hvor der i de kolde måneder er risiko for kondensdannelse, hvis den relative luftfugtighed (RH) i boligen er høj. Dannes der gennem vinteren kondens på disse kolde overflader, så giver det gode vækstbetingelser for skimmel.

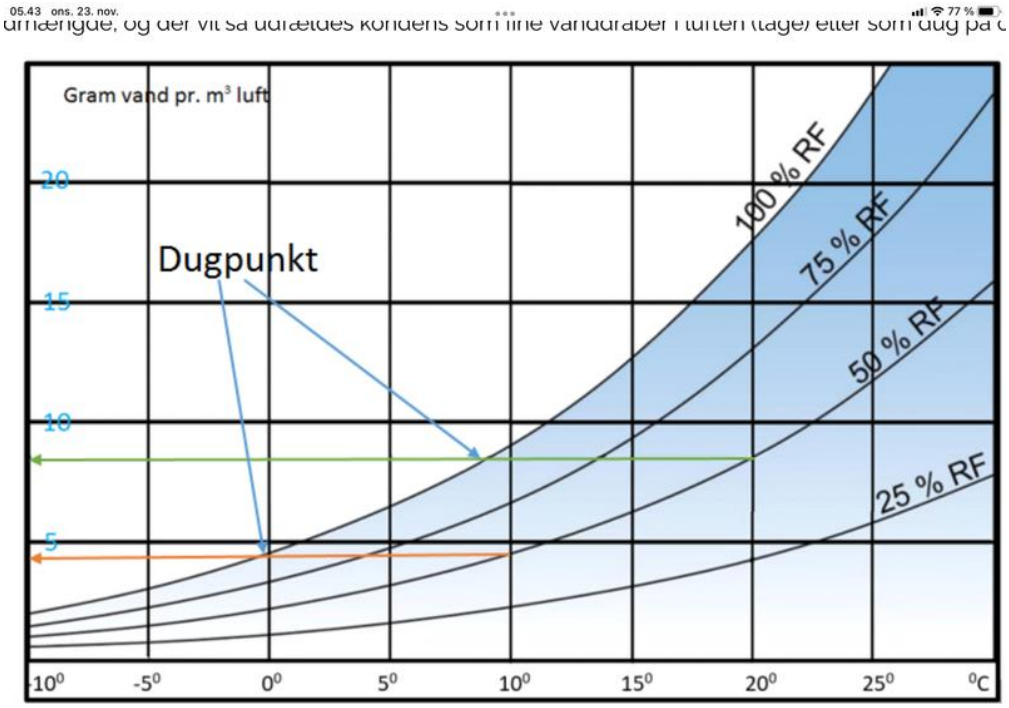
Fugt i bygninger kan komme af to grunde – konstruktionsbetingede eller adfærdsbetingede årsager. Konstruktionsbetingede årsager kan være et sprunget vandrør, hul i taget, opstigende grundfugt, utæt facade eller mange andre grunde.

Idet vi ikke kan ændre på bygningernes konstruktioner, så må vi holde en lav RH i boligen, hvilket gøres ved at lufte korrekt ud 3 gange dagligt – morgen, eftermiddag og ved sengetid. Den bedste måde at lufte ud på er ved at åbne alle vinduer og yderdøre i huset, så der dannes gennemtræk i ca 5 minutter, så fugtholdig og varm indeluft udskiftes med tør og kold udeluft så hurtigt og effektivt som muligt. Ved kort tids udluftning bliver huset tunge konstruktioner ikke nedkølet og da disse er dyre at opvarme, så bliver udgiften ikke mærkbar ved udluftningen og stuetmperaturen vil som regel være den samme nogle minutter efter udluftningen. Desuden vil man samtidig borventilere radon, som er kræftfremkaldende (største årsag til lungekræft for ikke-rygere) gasart i vores undergrund – der er meget højt radonniveau i denne bebyggelse. Se billede herunder (kilde: DinGeo):



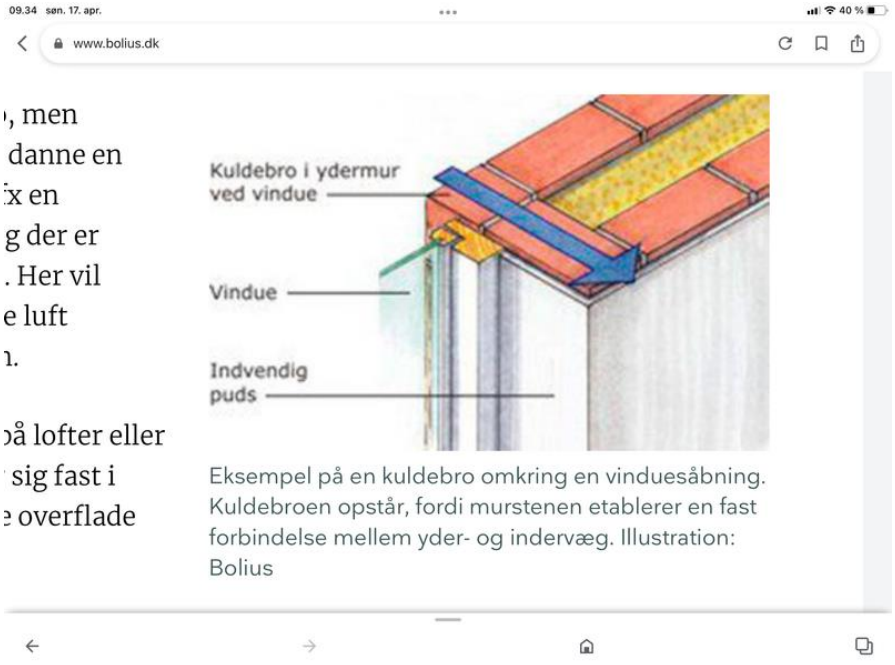
I jeres forening er radonniveauet ikke særligt højt, men det giver i alle tilfælde et sundt og godt indeklima at lufte ud.

På kurven herunder kan man se sammenhængen mellem høj RH og dugpunktet (overfladetemperatur hvor der vil dannes kondens og dermed gode betingelser for skimmel). Ved f.eks. 20 grader C inde og en RH på 50% vil dugpunktet være ca 8 grader C. Ved 20 grader C og en RH på 60% vil dugpunktet være ca 12 grader C. Se billede herunder:



Kilde: SBI 224 Dugpunkt eksempel: Er der et rum med 15 graders C og en RF på 50 % vil dugpur

Kuldebroer er f.eks. omkring vinduer i falsen, hvor afstanden fra varm indvendig side til kold udvendig side ikke er ret lang og hvor falsen er dårligt isoleret. En anden kuldebro i disse huse er de lette facader, hvor isoleringstykkelsen er mindre end i hulmurene. Desuden udgør især ældre termovinduer med aluminimumskant mellem udvendig glas og indvendigt glad en kuldebro og der kan komme dug på vinduerne, hvor der da også ofte ses skimmelvækst. Hvis man har dug på ruderne, så er ens RH for høj og der bør udluftes straks. Herunder er et eksempel på en kuldebro:



I jeres huse kan det forventes, at der er kuldebrosisolering mellem inder og ydermur, hvorfor risikoen for kondens langs vinduer og døre nedbringes betydeligt.

Ud over de nævnte fordele ved korrekt udluftning, så kan desuden nævnes, at indeluften som vi sover i bliver mere iltholdig, når vi lige har luftet ud inden sengetid, hvilket giver en sundere og bedre søvn for os. Desuden er der den fordel, at hvis man kan have en RH under 40% (hvilket sagtens kan lade sig gøre i de kolde måneder), så dør alle husstøvmider – der er flere mennesker som er allergiske overfor husstøvmider end der er skimmeallergikere. I vintermånederne bør man kunne holde en RH på 35 – 40%. Jo koldere det er udenfor jo vigtigere er det med en lav RH indvendigt i huset, da kuldebroerne på indvendig side bliver koldere ved -10 grader C end ved 0 grader C og derfor er der størst chance for kondens i rigtigt koldt vejr.

Jeres huse er godt isolerede og er så nye, at kuldebroer ikke vil være så stort et problem, som i ældre huse, men udluftning som ovenfor nævnt giver et sundt indeklima – både for huset og for beboerne.

Andre bemærkninger

Nedenstående er diverse og yderligere bemærkninger af forskellig karakter. Det kan være alt fra alm. vedligeholdelsestips, til beskrivelse af mindre skader og problemer, eller blot yderligere bemærkninger til de tidligere beskrevet aktiviteter.

- Enkelte aktiviteter har været svære at prissætte – både pga. omfang, men også pga. at der findes flere måder at løse problemerne på, hvorfor enkelte poster og aktiviteter kræver regulær projektering før der kan indhentes præcise priser. Byggesagkyndig.nu er gerne behjælpelig med dette arbejde.

- Tagkonstruktion
  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 ganske god stand.

- Murværk.
  Murværk er generelt i god stand men vestvendte facader og gavle fremstår med nedbrudte fuger, der må påregnes at disse facader renoveres med nye mørtelfuger. Facader bør 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.