VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Ejerforeningen Åparken 6, 8000 Århus C

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 ... 4
Bedømmelse ... 4
Observationer ved boliger ... 5
Indvendige besigtigelser ... 5
Udvendige besigtigelser ... 6
Prioritering ... 9
Udbedring/vedligehold i prioriteret rækkefølge: ... 9
Anslåede resterende levetider for udvendige bygningsdele ... 9
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 ... 21
Andre bemærkninger ... 23
Om Vedligeholdelsesplanen ... 23
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til? ... 23
Ansvar ... 24
Om Byggesagkyndig.nu ... 24
Et netværk af byggesagkyndige ... 24

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 Andelsboligforeningen Stegebjergparken.

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 10.2 2025

Rapporten er udarbejdet fra den 10.2.til den 17.2 – fremsendt den 17.2. 2025.

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.nu

Telefon: 70202102

Mail: hto@byggesagkyndig.nu

Om ejendommen

Ejendommene som helhed

Ejendommene er opført 2000-2001, som traditionelt elementbyggeri i 6 etager plus kælder. Facader er opført som farvede betonelementer som er sandwichelementer med isolering. Loftet over øverste etage er isoleret med 250 mm mineraluld. Kælderen er støbt in-situ.

Ejerforeningen rummer 36 lejligheder hvis størrelse ifølge BBR er varierende.

Taget er tagpap med et mindre fald imod tagrender. Vinduer er træ/alu med termoruder. Der er udsugningsanlæg med sug i emhætter og badeværelse og anlæggene er placeret på taget.

Nærværende rapport vedrører primært klimaskærmen, som er tag, murværk, træværk, vinduer og døre. Desuden er en del boliger besigtiget indvendigt med henblik på eventuelle problemer samt besigtigelse af rør mm.

Bygningsdele

Ejendommene er meget klassisk opført i forhold til tidsalder, når vi taler om nyere etagebyggeri.

Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele:

Facaderne er generelt i fin stand og der er næsten nye bløde fuger mellem elementerne. Der er enkelte små revner ved hjørner et par steder, men ellers ses ikke skader på elementerne.

Vinduer og døre er generelt i god stand. Bløde fuger omkring vinduer og døre en næsten nye.

Tagkonstruktion er i god stand og tagrummet er velventileret. Denne er besigtiget via lem i udhænget på øverste svalegang.

Tekniske installationer er generelt i god stand. Krydsvarmeveksler som laver varmt brugsvand er næsten ny og der er god afkøling på fjernvarmevandet – nedkølingen skal være større end 30^0 K, da man ellers kan blive pålagt en afgift for manglende nedkøling.

Afløb i bygningen er støbejernsrør, som er et næsten uforgængeligt materiale.

Observationer ved boliger

Indvendige besigtigelser

Nr. 5.6.

Denne lejlighed besigtiges med det formål at lave termografi

Der er nogle kuldebroer her og der, men det er der i alle bygninger og her findes ikke noget, som stikker af fra det normale og forventelige. Ved altandøre er der nok mulighed for at opleve træk, men der er sandsynligvis tale om kuldenedfald, som fremkommer, når den varme indeluft rammer den koldere rude og nedkøles. Den kolde luft er tungere end varm luft, så kold luft falder nedad og vil løbe hen langs gulvet et stykke ind fra altandøren, hvilket opleves som træk.

Nr. 5.1.

Også i denne lejlighed laves termografi.

Her ses ret kraftige kuldebroer ved false ved fransk altandør, hvilket ikke er unormalt. Dog er det unormalt, at indvendig væg er en del koldere ca. 40-50 cm ind fra falsen. Der er mistanke om, at der mangler falsisolering mellem ydervæg og indervæg, så kulden udefra kan løbe ind til indvendig væg og videre ind i væggen på indvendige side. Der findes ikke lignende andre steder i lejligheden, hvor der kun findes de forventelige mindre kuldebroer.

Nr. 3.1.

Intet at bemærke.

Nr. St. 5.

Ved ankomsten opleves en kraftig luft af kloak og straks ledes opmærksomheden mod gulvafløbet i bad. Her ses, at vandstanden i vandlåsen er under niveauet for vandlåsen, hvorfor der så er fri adgang til hovedkloakken, hvorfra luften stammer. Desuden er selve vandlåsen ikke trykket helt ned, hvorfor gummipakningen ikke slutter tæt. Det er vigtigt at der er vand i vandlåsen og at den optagelige pungvandlås trykkes helt ned når den har været taget op for at blive renset. Der skal være minimum 5 cm vandlukke i indvendige vandlåse.

Også i denne lejlighed udføres termografi og der ses intet unormalt. Dog findes en mindre kuldebro over indgangsdøren, hvilket skyldes at svalegangselementet ved indgangen er lagt ind på vægelementet over døren, hvorved kulde udefra føres indad og da isoleringstykkelsen er mindre mellem svalegangselementet og dækelementet i lejligheden, som er loftet lidt koldere på den indvendige side netop her.

Nr. St.1. Intet at bemærke.

Kælderen

Der har været nogle problemer med tilstoppede afløb, hvorfor vi besigtiger afløb, faldstammer mm.

Der findes en liggende ledning, som er i forbindelse med faldstamme Ø110 fra badeværelser, hvor faldet er 1% og hvor kravet er 1,2%. Det vurderes dog, at dette ikke burde føre til tilstopning af ledningen, da det liggende stykke ledning er ganske kort. Ellers er alle rør med det mindstefald, som er krævet for selvrensning og årsagen til tilstopningen findes ikke, men det kan jo skyldes manglende fald på en ledning under gulvet, hvor vi ikke kan kontrollere faldet.

Bag vaskemaskiner er der rør fra den tidligere afløbsinstallation, som ikke bruges længere. Der er afsluttet med et stykke plastic og et spændebånd, hvilket ikke er den korrekte afslutning. Der skal monteres godkendte bundpropper, som sikrer imod indtrængen af rotter fra kloakken. Der kunne ikke konstateres rotteindtrængen, men en rotte kan gnave sig igennem plastikken på et øjeblik og har en rotte fundet ud af det, så kan man hurtigt få besøg af hele rottens familie og venner.

Varmemåleren til fjernvarmen viser nedkøling på 34-37^{0} K, hvilket er meget fint. Den gode nedkøling kan skyldes den nye krydsvarmeveksler til varmt brugsvand, som må antages at være yderst effektiv.

Opgangen

Opgangen fremstår i pæn og god stand efter den meget trafik, der må have været i omkring 24 år. Der er dog lidt mærker og ridser på væggene her og der, men som helhed er opgangen pæn.

Udvendige besigtigelser

Taget

Ved opgangen til taget kan man kigge ind i tagkonstruktionen og her konstateres det, at spær og x-finer er i god stand. Der er ikke tegn på fugtophobning, hvorfor konstruktionen må være velventileret. Der ligger ifølge snittegningen 250 mm mineraluld på loftet af øverste lejligheder, hvilket ikke lever helt op til nutidens krav. Adgangsforholdene er dog så vanskelige, at det vil blive meget dyrt og besværligt at efterisolere med f.eks. 100 mm og da 250 mm isolering sikrer en ganske god isoleringsevne og et lille varmetab, så vurderes det, at tilbagebetalingstiden vil blive for lang ved en efterisolering, hvorfor det ikke anbefales. Hvis energiprisen stiger meget, så kan man jo genoverveje denne investering.

Tagpap er i god stand og svejsningerne er udført af en dygtig tagdækker. Der ses ikke ret meget slid på tagpap og tagets restlevetid vurderes til omkring 25 år – måske endnu længere.

Inddækninger er uden skader eller fejl og vurderes at have lang restlevetid. Disse bør dog besigtiges med jævne mellemrum, så vandindtrængen kan undgås, hvis der skulle opstå skader.

Facader

De sorte elementer (nederste 2 etager) besigtiges fra terræn.

Det kan konstateres at alle bløde fuger i elementsamlinger samt omkring vinduer og døre er i god stand, men de er jo også ret nye. Fugerne vurderes at have en restlevetid på omkring 15-20 år.

Facadeelementer har enkelte små revner ved nogle af bygningens udvendige hjørner i bunden, hvilket kan skyldes den stor lodrette last, som de nederste elementer er udsat for, da de bærer hele bygningen ovenover. Man kan evt injicere disse revner med speciallim, som er beregnet til dette formål, men da der tilsyneladende ikke sker vandindtrængen og da revnerne er ganske små, så vurderes forholdet kun af have kosmetisk betydning. Ud over disse små revner ses ikke skader på facadeelementerne.

Tagnedløb og render

Nedløb og render ved svalegange fremstår i god stand og uden skader.

Svalegange

Svalegangene fremstår i god stand. Der er en blød fuge mellem de to store elementer og på de øverste etager er fugen med fugeslip og revner. Der sker ikke noget ved at fugerne er skadede, men når de ikke er tætte, så vil regnvand løbe igennem og give ”brusebad” til dem, som går nedenunder.

Nogle af indgangsdørene er med ridser og andre skader. Da fineren er blotlagt ved disse skader, kan der forventes skadesudvikling. Det anbefales at få malet alle indgangsdørene til lejlighederne.

Nogle af dørene mellem svalegange og opgang har slidt maling på karme og træet er blotlagt. Hvis indgangsdørene til lejlighederne skal males, så bør maleren også male de karme, hvor malingen er slidt af på døre ind til opgangen.

Tagpap på sokkel

Der er monteret tagpap udenpå polystyren sokkelpladerne med inddækning/lister øverst. Der er nogle steder, hvor toplisten er faldet af og tagpap dermed løsnet, så vand kan trænge ind bag tagpappen. Udbedring bør foretages.

Underbeklædning	Beklædningen under udhænget over øverste etages svalegange fremstår uden skader. Underbeklædning på de andre sider besigtiges med drone og her ses heller ikke skader.
Facader i højden	Facader i højden besigtiges med drone. Også i højden over de sorte facader er bløde fuger mellem elementerne og omkring vinduer og døre af nyere dato og i god stand. Heller ikke i højden ses skader på elementerne eller andre skader.
Tagrender	Tagrender er ikke besigtiget fra taget grundet sikkerhed og arbejdsmiljøregler. Derfor er disse besigtiget med drone. Renderne er i god stand og der blev ikke fundet skader. Renderne er rene og uden blade, hvilket nok skyldes højden. Zinkkanten mellem tagpap og tagrenden fremstår intakt og uden skader.
Generelt	Bygningen er generelt i god stand og der er meget småt, hvad der findes, som kræver vedligehold eller udbedring. Det vurderes, at der i årene fremover kun vil komme ganske få vedligeholdelsesopgaver, men man kan jo ikke altid gardere sig imod uforudsigelige skader, som måtte opstå.

Prioritering

Udbedring/vedligehold i prioriteret rækkefølge:

- Afløb — Godkendte endebunde monteres på afløb fra vaskemaskiner, som ikke længere er i brug
- Indgangsdøre — Maling af indgangsdøre til lejlighederne samt karme på døre mellem svalegange og opgang
- Tagpap på sokkel — Reparation af løs tagpap ved sokler
- Ventilationsanlæg — Service af ventilationsanlæg med faste intervaller
- Bløde fuger — Udskiftning af bløde fuger mellem dækelementer på svalegange
- Maling — Maling af opgang. Primært af kosmetisk betydning

Anslåede resterende levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets restlevetid anslås til ca. 25 år.

- Vinduer og døres restlevetid anslås til ca. 30 år.

- Facaders restlevetid anslås til omkring 60-70 år.

- Silikonefugers restlevetid anslås til ca. 15-20 år.

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

Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)

EF Åparken 6, 8000 Århus C	0-12 mdr.	1-5 år	5-10 år	10-15 år	I alt
	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
Samlede omkostninger	65.800	97.000	131.000	167.000	**460.800**
Heraf udbedring	800	0	0	0	**800**
Heraf vedligeholdelse	65.000	97.000	131.000	167.000	**460.000**
Omkostninger pr. år i gennemsnit	30.720 kr./år				
Omkostninger pr. lejlighed/enhed	12.800 kr./lejlighed			853 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 adressen, 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, på taget og med drone.

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 Åparken 6, 8000 Århus C

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af: Bestyrelsen i ejerforeningen

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. I alt	1-2 år I alt	2-3 år I alt	4-5 år I alt	6-10 år I alt	10-15 år I alt
1	Endebunde i afløb	Sikre imod rotter	Udb.		800					
2	Indgangsdøre	Maling	Vedl		40.000					
3	Tagpap på sokkel	Genmontage af nedfaldet tagpap	Vedl			8.000				
4	Ventilationsanlæg	Service	Vedl.				6.000		6.000	12.000
5	Bløde fuger svalegange	Fuger skiftes	Vedl					8.000		
6	Opgang	Maling af vægge	Vedl							30.000
7	Alle	Uforudsete skader og vedligehold	Vedl		25.000	25.000	25.000	25.000	125.000	125.000
Samlet estimerede omkostninger i alt:			**460.800 kr.**		**65.800**	**33.000**	**31.000**	**33.000**	**131.000**	**167.000**
	Heraf udbedring		**800** kr.		**800**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Heraf vedligeholdelse		**460.000** kr.		**65.000**	**33.000**	**31.000**	**33.000**	**131.000**	**167.000**

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

(☑)
Arbejdet er i højden, men kan muligvis klares med lift. Pris for lift ikke medregnet.

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:
Aktivitetsnavn:
Montage af godkendte endebunde.

Formål:
At sikre imod rotter.

Uddybning af aktivitet
Montage af to stk. endebunde. De to plastikposer med spændebånd sikrer ikke imod rotters adgang.

Fag: VVS, murer, kloakmester eller gør det selv.

Aktivitets nr.:

1

Tidspunkt:

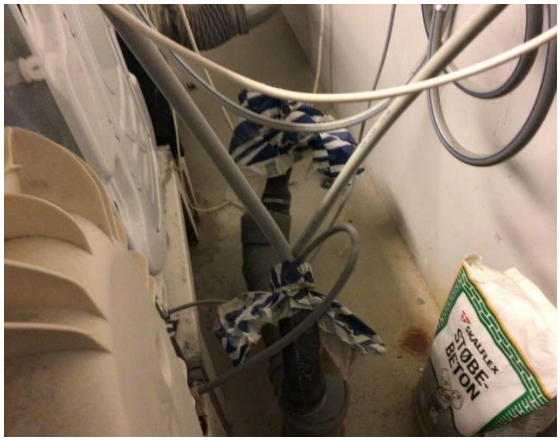
☑ 0-12 mdr. ☐ 4-5 år
☐ 1-2 år ☐ 6-10 år
☐ 2-3 år ☐ 10-15 år

Fakta:

Type: Udbedring

Pris i alt: **800,- inkl. moms**

Billeder:



Bag vaskemaskiner ses rørene.

Bygningsdel:
Indgangsdøre

Aktivitetsnavn:
Maling af døre

Formål:
At hindre skadesudvikling

Uddybning af aktivitet
Nogle af dørene er med slidt maling og blottet finer. Malerbeskyttelse anbefales.

Døre ind til opgang fra svalegange males, hvis de er slidte.

Fag: Maler

Aktivitets nr.:
2

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: 40.000 kr. inkl. moms pr. gang.

Billeder:

Ridser og skrammer

Dør ind til opgangen

Bygningsdel:
Tagpap på sokkel

Aktivitetsnavn:
Nogle steder er listen, som holder tagpappen i toppen faldet af og tagpap er løst.

Formål:
For at forhindre Indtrængen af vand bag fundamentspladerne/udvendig isolering.

Uddybning af aktivitet
Entreprenør sænker terræn, hvor det er muligt.

Fag: Tagdækker

Aktivitets nr.:
3

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:	**8.000 kr. inkl. moms.**

Billeder:

Tagpap er løsnet

. Tagpap er løsnet

Bygningsdel:
Ventilationsanlæg

Aktivitetsnavn:
Service

Formål:
Almindeligt vedligehold og evt. indjustering

Uddybning af aktivitet
Et servicebesøg med jævne mellemrum vil sikre, at anlægget kører som det skal. Intervaller aftales med ventilationsfirmaet, men hvert 3-4 år er sikkert ofte nok.

Fag: Ventilationsfirma

Aktivitets nr.:
4

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: pr. gang.	**6.000 kr. inkl. moms**

Billeder:

Her ses et af anlæggene på taget.

Bygningsdel:
Bløde fuger

Aktivitetsnavn:
Udskiftning af utætte fuger på svalegange

Formål:
At undgå "brusebad" til dem der går på etagen nedenunder.

Uddybning af aktivitet
Der er en blød fuge mellem de to store svalegangselementer og de øverste er ved at være utætte med revner og fugeslip. Der er 10 fuger.

Fag: Fugefirma

.

Aktivitets nr.:
5

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:	**8.000 kr. inkl. moms.**

Fuge med fugeslip

Bygningsdel:
Opgang

Aktivitetsnavn:
Maling af opgang

Formål:
At bevare opgangen pæn.

Uddybning af aktivitet
På et tidspunkt må man påregne, at opgangen skal males, så den bevares pæn og indbydende. Tidspunktet afhænger af slid og måske ønsker ejerne opgangen malet tidligere end her ansat.

Fag: Maler

.

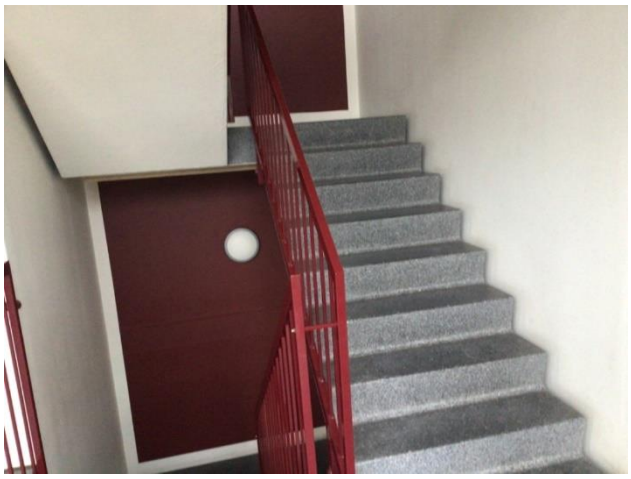
Aktivitets nr.:
6

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:	**30.000 kr. inkl. moms**



Opgangen er stadig ganske pæn, men med tiden slides der på væggene.

Bygningsdel:
Alle

Aktivitetsnavn:
Uforudsete skader og vedligehold

Formål:
At forlænge levetiden.

Uddybning af aktivitet
Der sker somme tider noget med vores bygninger, som ikke kunne forudses. Derfor anbefales det, at der tilsidesættes et årligt beløb til den slags udgifter. Jeres ejendom er dog i så god stand, at beløbet kan sættes lidt lavere end i så mange andre ejendomme.

Fag: Alle

.

Aktivitets nr.:
7

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: pr år.	**25.000 kr. inkl. moms**

Ejendommen

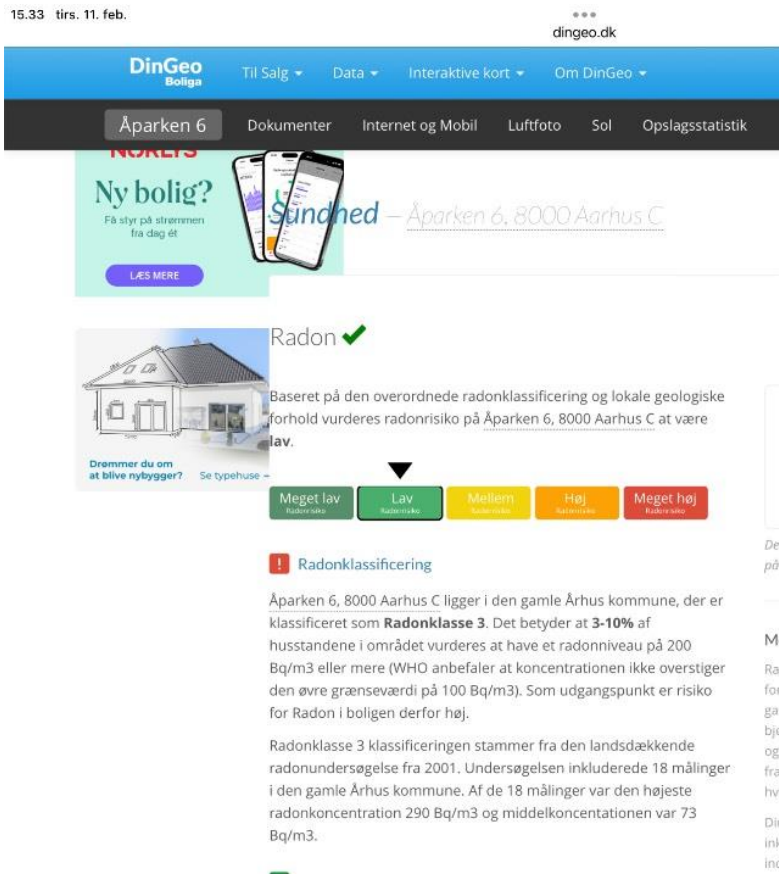
Indeklima

De steder der blev oftest bliver set skimmelvækst er 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 boligen, så der dannes gennemtræk i ca 3-5 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 få minutter efter udluftningen. Desuden vil man samtidig bortventilere radon, som er kræftfremkaldende (største årsag til lungekræft for ikke-rygere) gasart i vores undergrund – der er højt radonniveau i denne bebyggelse, så jeres risiko er til stede. Se billede herunder (kilde: DinGeo):

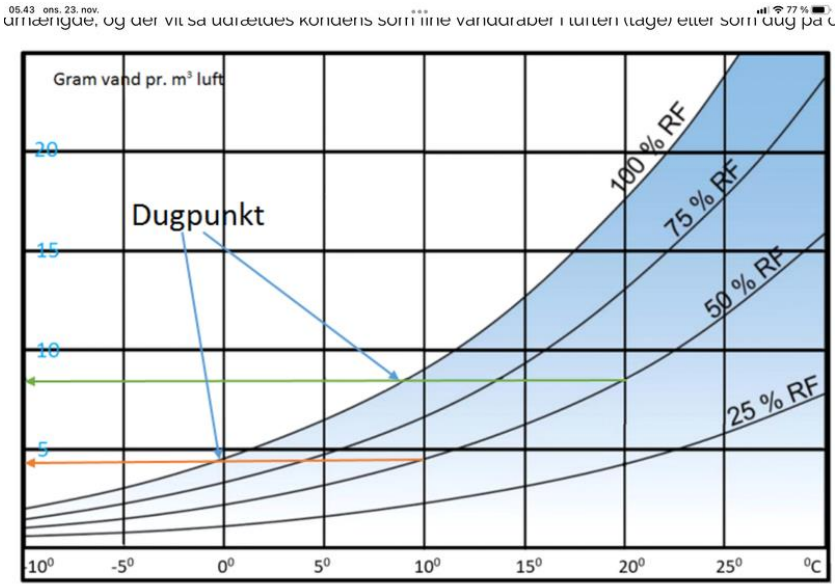
I jeres bebyggelse burde radon dog ikke udgøre et problem, da bygningsreglementet fra 1998 stillede krav om radonsikring. Desuden er radonniveauet lavt i jeres område.



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

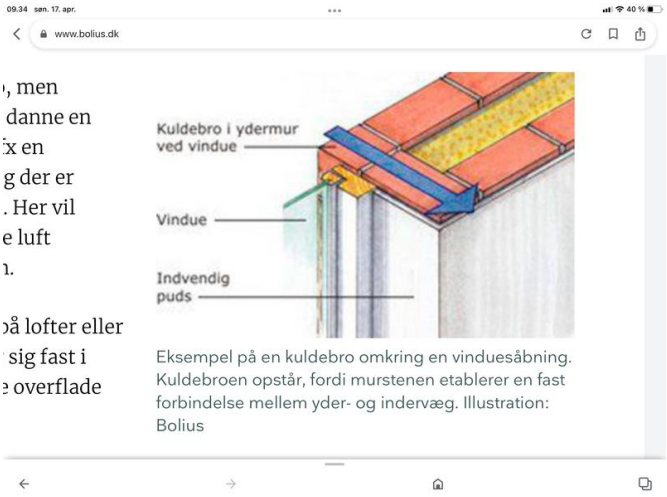
I vintermånederne kan vi oftest komme langt ned i RH i vores boliger ved korrekt udluftning. Hvis man har stuetemperatur på 21 grader og en RH på 35%, så skal en overflade være 5 grader, inden der vil dannes kondens.

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 denne ejendom er de uisolerede massive facader. Desuden udgør især ældre termovinduer med aluminimumskant mellem udvendig glas og indvendigt glas en kuldebro og der kan komme dug på vinduerne, hvor der da også ofte ses skimmelvækst nederst ved gummilisten. Hvis man har dug på ruderne, så er ens RH for høj og der bør udluftes straks. Herunder er et eksempel på en kuldebro:



Eksempel på en kuldebro omkring en vinduesåbning. Kuldebroen opstår, fordi murstenen etablerer en fast forbindelse mellem yder- og indervæg. Illustration: Bolius

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 koldeste 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.

Man kan med fordel anskaffe sig et hygrometer til en pris på 100-150 kroner, så man kan holde øje med sin RH/indeklima og bliver mindet om at lufte ud, hvis ens RH er for høj.

I jeres bebyggelse er der udsugningsanlæg, så I får en løbende ventilation af jeres lejligheder, men derfor kan det alligevel anbefales at lave gennemtræk 1-2 gange i døgnet.

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 tagpap og dette er ikke slidt ret meget

- Vinduer
  Vinduer og døre er i ganske god stand. Udskiftning og vedligehold er foreningens ansvar.

- Facader.
  Facader er i god stand og der blev ikke fundet alvorlige skader, om end der er få mindre revner ved hjørner.

- Generelt.

  Hele ejendommen er i god stand og der kan ikke findes meget, som skal udbedres eller som kræver vedligehold.

- 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.

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.