

VEDLIGEHOJDELSESPLAN

Gammelgade 4 og Storgade 14 – København Ø



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
Rapportens konklusioner	4
Ejendommen som helhed	4
Bedømmelse	5
Prioritering	7
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	7
Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	7
Forbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	7
Anslået levetider for udvendige bygningsdele	8
Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)	8
Generel information	9
Vedligeholdelsesarbejdet	9
Besigtigelsen og forbehold	9
Økonomisk overblik	10
Forklaring til aktivitetsbeskrivelse	11
Uddybning af de enkelte aktiviteter	12
Andre bemærkninger	38
Om Vedligeholdelsesplanen	40
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til?	40
Ansvar	40
Om Byggesagkyndig.nu	40
Et netværk af byggesagkyndige	40

Om denne Vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu

Hvad er en Vedligeholdelsesplan

En vedligeholdelsesplan fra Byggesagkyndig.nu hjælper bolig- og bygningsejere med at skabe overblik over deres bygnings behov for vedligeholdelse og reovering. Der er fokus på bygningens stand set ud fra en byggeteknisk og arkitektonisk betragtning.

Jeres rådgiver gennemgår bygningen fra kælder til kvist, og altid i god dialog og sparring med Jer.

Baggrunden for en Vedligeholdelsesplanen

Denne rapport er bestilt af:

Bestyrelsen for EF. Gammelgade 4 og Storgade 14
Bestyrelsesformand Per Hansen
Gammelgade 4 og Storgade 14
2100 København Ø

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 23. juni 2014
Rapporten er udarbejdet hhv. den 27. og 30. juni 2014 – fremsendt den 1. juli 2014.

Udleverede materiale og dokumenter

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

Tegningsmateriale, (plan og snit)
BBR-ejermeddelse
Energimærke
Tilbud fra diverse håndværkere.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Byggesagkyndig:

Morten K. Mathiasen

Bygningsingeniør, tømrer, Energikonsulent
Syn & Skønsmand udnævnt af Voldgiftsnævnet.

Mobiltelefon: 2443 5516
E-mail: mkm@byggesagkyndig.nu

Rapportens konklusioner

Ejendommen som helhed

Ejendommen på hjørnet af Gammelgade 4 og Storgade 14 er en klassisk ældre københavner-ejendom, bygget i slutningen af 1800-tallet, nærmere i året 1899.

Ejendommen består af to ikke-ens bygninger. Der er tale om en hovedbygning, (bygning 1) - en 4 etager høj lejlighedsbygning, med en tilhørende sidebygning. Sidebygningen er i 1988 bygget om fra at være et værkstedlokale eller lign. til at rumme 4 små lejligheder.

Lejlighederne i hovedbygningen er klassiske lejligheder på mellem 72 og 79 kvadratmeter. Der er i hovedbygningen ni lejligheder, med den sidste ene lejlighed i tagetagen. Og så er der fire mindre lejligheder i sidebygningen på kun 22 kvadratmeter.

Disse lejligheder rummer hverken toiletrum eller bad. Men der deles om fælles toilet- og baderum i opgangen. Der er et toilet- og baderum i stueetagen og på 1. salen.

Der er opgange til begge husnumre, og så er der køkkentrappe til hovedbygningen. Der findes adgang til kælderen fra baggården, og så er der en lidt speciel adgang til loftstrummene, som går igennem 4. sal lejligheden.

Under taget er der som nævnt lejligheden, men så også mindre opbevaringsrum i den østlige del af 4. salen. 4. sals lejligheden råder desuden over et større tagrum mod syd.

I kælderen er der en fordelingsgang, samt fyrrum, "forsamlingsrum", og et par opbevaringsrum.

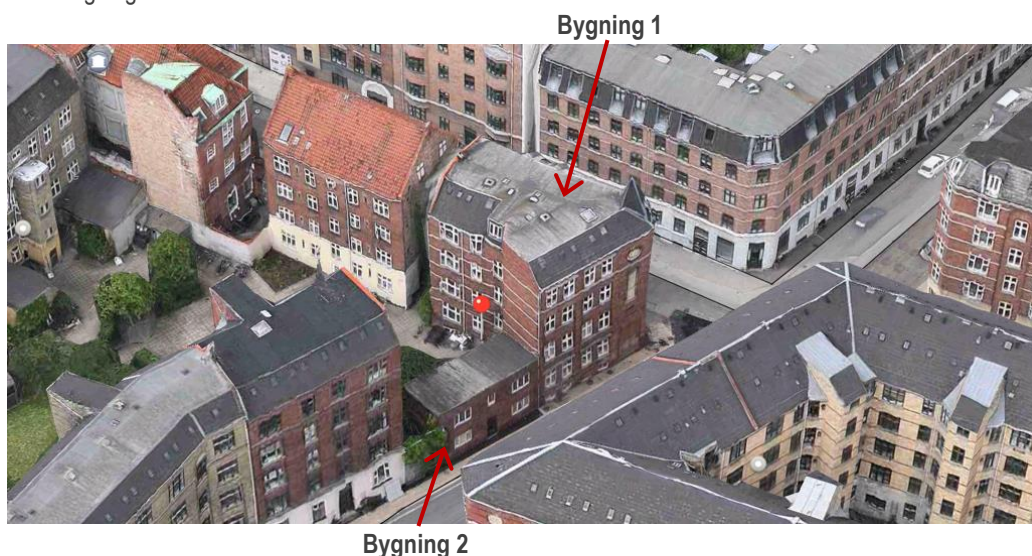
Ejendommen er moderat bevaringsværdig, og har en SAVE-kategori på 4 på Kulturstyrelsens lister over bevaringsværdige huse.



Der er tilknyttet en række pudsige kommentarer vedr.

vurderingen af ejendommen, såsom Arkitektonisk værdi: "Ganske sjovt med mange detaljer, lidt klumset".

Ejendommen har et energimærke E, fra 2010, (udløber i august 2015). Og i det aktuelle energimærke, er det bl.a. fokus på isolering af gavlene, som efter daværende priser skulle kunne spare ejendomme for ca. 7.000 kr. om året på varmeregningen.



Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele: murværk, sokkel, tagkonstruktion er af en relativ god kvalitet. Selve standen af huset kunne dog være en del bedre, både murværk, soklen, vinduer og tag skal repareres og vedligeholdes grundigt, og stort set alle nævnte bygningsdele skal ligeledes skiftes inden for en overskuelig periode, (15 år).

Den generelle konklusion på denne rapport er, at der skal tages godt fat udvendigt for ikke helt at miste de oprindelige og gode materialer.

Særligt facaderne trænger til en opdatering, med nye fuger, sålbænke, renoveret eller nye vinduer, samt døre.

Styrken ved huset, set fra et fagligt og vedligeholdelsesmæssigt synspunkt er de grundlæggende gedigne materialer som teglene, der er brugt både til mur og kælder, der gør at bygningsdelenes levetid har været så lang.

Svagheden ved huset, set fra et fagligt og vedligeholdelsesmæssigt synspunkt er imidlertid, dels at huset ikke er specielt godt isoleret, hvad angår ydervægge og vinduer. Hertil skal det (desværre) nævnes, at både tag og vinduer, som begge er udskiftet indenfor en kortere tid, desværre allerede har visse skavanker. Både vinduer og tag kunne med fordel udskiftes.

Yderligere kan nævnes at kælderen altid vil være den bygningsdel der vil optage en del bekymringer, men den er dog sikret med højvandslukker på et tidspunkt, for at beskytte med indtrængende kloakvand.

Det skal også nævnes at ejendommen har eller har haft problemer med kulde- og fugtproblemer på gavlene, hvilket har resulteret i skimmelsvampe-problemer i lejlighederne.

Sidst, men ikke mindst skal lejlighederne på Storgade nævnes. Disse lejligheder er ikke besigtiget, men de skulle eftersigende være i en ganske ringe stand. De fire lejligheder indeholder hverken toilet eller bad, hvilket må anses for at minimumskrav i 2014.

Lejligheder er dog så små, at jeg ikke mener det er optimalt at fortsætte med fire lejligheder, men anbefaler at de slås sammen, så der kun er to lejligheder. Enten fordelt på hver deres etage eller side af opgangen, og så med to interne etager.

Læs nærmere i diskussionen bagerst i rapporten

Byfornyelsesmidler

Jeres ejendom passer som fod i hose, til de bygninger som Københavns Kommune gerne vil give Byfornyelsesmidler.

Midler gives til ejendomme som gerne vil etablere bad, (toilet) eller køkken, samt energiforbedre deres klimaskærm. Det er et krav til fornyelsen, at der skal ske energinedsættende tiltag.

Der gives tilskud i forskellige størrelse alt efter husets bevaringsværdighed, iht. SAVE-karakteren, som belyst på forrige side. Andels- og ejer ejendomme med en SAVE værdi på 5-9 kan få 1/4 i støtte og andels- og ejer ejendomme med en SAVE værdi på 1-4 kan få 1/3 i støtte.

Der er en simpel ansøgningsfrist den 1. oktober hvert år, hvor man kan fremlægge projektet. Herefter kommer man til et indledende møde, hvorefter man kan få udarbejdet en kvalificeret ansøgning, som skal afleveres inden 1. februar (2015).

Læs mere om bygningsfornyelse her:

<http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/byfornyelse/bygningsfornyelse>

Der kan opnås støtte svarende til 1/3 eller 1/4 af de samlede ombygningsmidler. Men bemærk at vejen dertil kan være krævende og lang, samt kræve prof. rådgivning hele vejen, samt eventuelle flere undersøgelser og rapporter. Nærværende vedligeholdelsesplan kan til tider benyttes som arbejdsredskab dertil, som en belysning af driftsudgifter mv.

Prioritering

Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Port Reparation af den ødelagte port
- Afløb og kloak Tv-inspektion af alle kloakker og brønde
- Brønde og kloakker Udbedringer af skader på brønde og kloakker
- El-installationer Generelt el-tjek af samtlige lejligheder og fælles installationer
- El-installationer Udbedringer og forbedringer af installationer
- Tag - bygning 1 Udbedring af utætheder i tag, (tagside mod gård)
- Skorstene Udbedring af nedbrudte skorstene
- Kælder - stål Udskiftning af bærende jern i opbevaringsrum
- Tag - bygning 2 Nyt lag tagpap på eksisterende tag.
- Tag - bygning 1 Tag - Udskiftning af tagpaptag og efterisolering
- Vinduer - bygning 1 Udskiftning af vinduer

Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Facader Facaderenovering - sålbænke, murværk mv.
- Vinduer - bygning 1 Snedkergennemgang
- Vinduer - bygning 1 Maling af vinduer
- Opgang - bygning 1 Generel vedligehold af trappeopgang, (maling, gulve, træværk)

Forbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Vinduer - bygning 1 Udskiftning af ældre glas
- Vinduer - bygning 2 Udskiftning af vinduer
- Hoveddør - bygning 2 Udskiftning af hoveddøre og evt. kælderør
- Fugtsikring - bygning 1 Fugtsikring af murværk
- Gavle - bygning 1 Udv. efterisolering af gavle
- Gavl - bygning 2 Udv. efterisolering af gavl
- Storgade - Bygning 2 Ombygningsprojekt
- Vvs Udskiftning af termostater i alle lejligheder

Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås for tagpaptaget til at være omkring 5-6 år, skifertaget 40-50 år med rette vedligehold.
- Vinduer og dørenes levetid anslås til omkring 12-16 år.
- Murværkets fuger levetid anslås til meget lang til omkring 0-5 år.
- Sokkelpuds, sålbænke mv. anslås til at have en levetid på omkring 0-5 år også.

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

Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)

	0-12 mdr.	1-4 år	4-10 år	10-15 år	I alt
	I alt	I alt	I alt	I alt	I alt
Samlede omkostninger	3.136.500	2.020.000	627.000	1.146.000	6.929.500
Heraf udbedring	1.186.000	220.000	310.000	1.096.000	2.812.000
Heraf vedligeholdelse	883.000	0	265.000	50.000	1.198.000
Heraf forbedringer	1.067.500	1.800.000	52.000	0	2.919.500

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.

Dette gælder i særdeleshed aktiviteterne 01, 03, 05, 07 og 08.

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 er udført sammen med bestyrelsesmedlem Per Hansen.. Der er givet mundtlig rådgivning på adresse, men nærværende rapport indeholder ikke nødvendigvis alle de berørte emner.

Ejendommen er besigtiget fra terræn, og taget er besigtiget oppe fra tagpaptaget gennem tagvinduet, samt gennem diverse tagvinduer.

Enkelte områder har ikke været tilgængelige; udvendigt pga. beplantning og indvendigt pga. indbo.

Der er besigtiget 4 lejligheder indefra i hovedbygningen, (1. tv., 1. th., 3. tv. og 4. sals lejligheden), men ingen af de små lejligheder i Storgade er besigtiget.

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

Kommentarer

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

Denne vedligeholdelsesplan er bestilt af:

Generelle betingelser

Tallene i nedenstående skemaer er baseret på vores erfaringer, samt diverse priser fra VSS 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.

Afl. nr.:	Bygningsdel:	Aktivitet:	Type:	Stillads / lift:	0-6 mdr.	1-2 år	2-3 år	4-5 år	6-10 år	10-15 år	
					2014 I alt	2015-2016 I alt	2016-2017 I alt	2017-2018 I alt	2018-2022 I alt	2022-2027 I alt	
TGDG 01	Port	Reparation af den ødelagte port	Udb.		8.000						
TGDG 02	Afleb og kloak	Tv-inspektion af alle kloakker og brønde	Udb.		21.000				25.000		
TGDG 03	Brønde og kloakker	Udbedringer af skader på brønde og kloakker	Udb.		45.000				60.000		
TGDG 04	Ei-installationer	Generelt el-tjek af samtlige lejligheder og fælles installationer	Udb.		16.000					16.000	
TGDG 05	Ei-installationer	Udbedringer og forbedringer af installationer	Udb.		35.000					20.000	
TGDG 06	Tag - bygning 1	Udbedring af utætheder i tag, (lagside mod gård)	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>	285.000						
TGDG 07	Skorstene	Udbedring af nedbrudte skorstene	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>		32.000				20.000	
TGDG 08	Kælder - stål	Udskiftning af bærende jern i opbevaringsrum	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>		19.000					
TGDG 09	Facader	Facaderovering - siltbænke, murværk mv.	Vedl.	<input checked="" type="checkbox"/>		700.000					
TGDG 10	Vinduer - bygning 1	Snedkergennemgang	Vedl.	<input checked="" type="checkbox"/>		65.000			65.000		
TGDG 11	Vinduer - bygning 1	Maling af vinduer	Vedl.	<input checked="" type="checkbox"/>		118.000			125.000		
TGDG 12	Vinduer - bygning 1	Udskiftning af ældre glas	Forb.	<input checked="" type="checkbox"/>		165.500					
TGDG 13	Vinduer - bygning 2	Udskiftning af vinduer	Forb.	<input checked="" type="checkbox"/>		93.000					
TGDG 14	Hoveddøre	Udskiftning af hoveddøre og evt. kælderder	Forb.			40.000					
TGDG 15	Fugtsikring - bygning 1	Fugtsikring af murværk	Forb.			400.000					
TGDG 16	Gavle - bygning 1	Udv. efterisolering af gavle	Forb.	<input checked="" type="checkbox"/>		279.000					
TGDG 17	Gavl - bygning 2	Udv. efterisolering af gavl	Forb.	<input checked="" type="checkbox"/>		90.000					
TGDG 18	Tag - bygning 2	Nyt lag tagpap på eksisterende tag.	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>			50.000				
TGDG 19	Drobgangsgade - bygning 2	Ombygningsprojekt ***	Forb.				1.800.000				
TGDG 20	Tag - bygning 1	Udskiftning af tagpaplag og efterisolering	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>				450.000			
TGDG 21	Vvs-installationer	Udskiftning af termostater i alle lejligheder	Forb.					52.000			
TGDG 22	Opgang - bygning 1	Generel vedligehold af trappeopgang, (maling, gulve, træværk)	Vedl.					25.000	50.000	50.000	
TGDG 23	Vinduer - bygning 1	Udskiftning af vinduer	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>						590.000	
TGDG 24	Stillads	Opsætning af stillads og leje, (byggeplads)	Udb.	<input checked="" type="checkbox"/>	280.000	280.000				280.000	
TGDG 25	Byggesag	Projektering og byggestyring	Udb.		75.000	90.000	150.000	75.000	50.000	90.000	
TGDG 26	Alle bygningsdele	Løbende vedligehold og udbedring	Udb.	(Lift)			20.000	20.000	80.000	80.000	
Samlet estimerede omkostninger i alt:					6.739.500,00 kr.	765.000	2.371.500	2.020.000	172.000	265.000	1.146.000
Heraf udbedring					2.812.000	kr.	765.000	421.000	220.000	95.000	1.096.000
Heraf vedligeholdelse					1.198.000	kr.	0	883.000	0	25.000	50.000
Heraf forbedringer					2.919.500	kr.	0	1.067.500	1.800.000	52.000	0

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.

Forbedring (forb.):

Aktiviteter, der anbefales udført, for eksempelvis at spare på energiforbruget, nedsætte vedligeholdelsesbehovet eller anden forbedring af huset.

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:

Port

AKTIVITETSNAVN:

Reparation af den ødelagte port

FORMÅL:

At sikre at gården kan aflåses.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 01

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Vedligeholdelse
Materialepris:	1.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	7.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	8.000 kr. inkl. moms

UDDYBNING AF AKTIVITET

Tilstand og skadesomfang

Portdøren er revet af hængslerne, af en eller anden årsag.

Noterede skader

Der ses mindre skader på porten og dens hængsler.

Udbedring

Porten repareres og hænges på plads igen af smedefirma, eller portfirma.

Fag: Smed og/eller portfirma

Arbejdet bør udføres hurtigst muligt.

BILLEDER:



| Destruktiv åbning i kælder

BYGNINGSDEL:

Afløb og kloak

AKTIVITETSNAVN:

Tv-inspektion af alle kloakker og brønde

FORMÅL:

At sikre at afløb og brønde fungerer optimalt, og at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningsdelen.

UDBYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Evt. skadesomfang kendes ikke, og netop af denne årsag er det vigtigt, at der bliver foretaget en "screening" af ejendommens brønde, samt kloaksystemer.

Fremgangsmåde

Der hyres et kloakservicefirma som har en kloakmesters autorisation.

Disse sender et kamera ned igennem kloaknettet, hvor man så kan se diverse skader og fejl på anlægget – herunder også eventuelle rotteskader.

Der udarbejdes derefter en rapport, (som skal være præcis og brugbar), og herefter kan der indhentes tilbud på udbedring – se næste aktivitet.

Flere skader og fejl kan være dækket af husforsikringen.

Fag: Kloakmester

AKTIVITETS NR.:

TG DG 02

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	1.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	20.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	21.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Tv-inspektion



| Typisk får man også undersøgt for rotteproblemer.

BYGNINGSDEL:

Afløb og kloak

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af skader på kloakker og brønde

FORMÅL:

At sikre at afløb og brønde fungerer optimalt, og at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningsdelen.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 03

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	20.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	25.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	45.000 kr. inkl. moms

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Efter forudgående aktivitet og undersøgelse, kan man nu systematisk få udbedret de fejl og skader som der måtte være.

Erfaringsmæssigt vil der være behov for mindre udbedringer, strømpeforinger og evt. behov for rottesikring.

Fremgangsmåde

Efter anbefaling fra en autoriseret kloakmester kan man indhente tilbud på de eventuelle skader, og/eller melde dem til forsikringen.

Herefter udbedres skaderne og et kloakfirma, eller en jord/betonentreprenør.

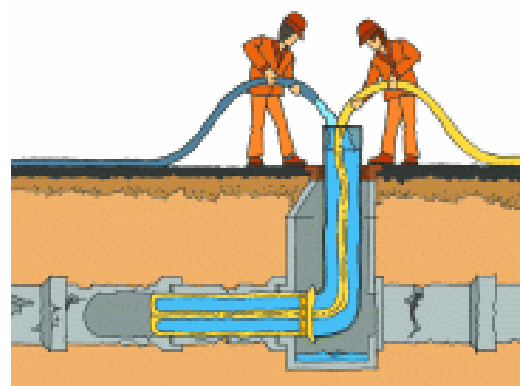
Det afsatte beløb er et forsigtigt skøn, og må kunne forventes at afvige meget alt efter skaderne.

Fag: Kloakmester

Arbejdet kan udføres hele året, men det er at foretrække i sommerhalvåret hvis der skal graves.

BILLEDER:

| Det er typisk huller som disse der kan klares med en strømpeforing



| Strømpeforing

BYGNINGSDEL:

El-installationer

AKTIVITETSNAVN:

Generelt el-tjek af samtlige lejligheder og fælles installationer.

FORMÅL:

At få udført en gennemgang af el-installationen i hele huset, af en autoriseret elektriker for at sikre ejendommen imod brand og personskader.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 04

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	0 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	16.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	16.000 kr. inkl. moms

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Det anbefales at få udført en relativ standardiseret gennemgang af el-installationen (El-tjek).

En autoriseret elektriker gennemgår ejendommen fra A-Z, og påpeger de steder hvor installationen ikke er lovlig, og/eller af anden grund bør fornyes.

Fremgangsmåde

Normalt fremsendes der en rapport efterfølgende, som beskriver hvad man bør lave og hvad det cirka vil koste. Med denne rapport/tilbud i hånden, kan man i eget tempo få udbedret fejlene, én efter én.

Fag: Autoriseret el-installatør.

Arbejdet kan udføres hele året.

BILLEDER:

| Der ses enkelte åbninger stikkontakter hist og her i lejlighederne.



| Man kunne med fordel få fornyet og moderniseret ejendommens hovedtavler.

BYGNINGSDEL:

El-installationer

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring og forbedringer af installationer

FORMÅL:

At få udført en gennemgang af el-installationen i hele huset, af en autoriseret elektriker for at sikre ejendommen imod brand og personskader.

AKTIVITETS NR.:

TG DG 05

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	15.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	20.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	35.000 kr. inkl. moms

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Der er her sat et skønnede beløb af til diverse udbedringer. Dette værende alt fra udskiftninger af enkelte sikringsgrupper, rep. af stikkontakter til udskiftning af hele hovedtavler.

Fremgangsmåde

Når man har el-rapporten, kan der indhentes tilbud på de arbejder som man gerne vil prioritere, (eller som den autoriserede installatør prioriterer for en).

Herefter får man udbedret eventuelle fejl og skader.

Det afsatte beløb er et forsigtigt skøn, og må kunne forventes at afvige meget alt efter skaderne.

Fag: Autoriseret el-installatør.

Arbejdet kan udføres hele året.

BYGNINGSDEL:

Tag – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af de utætheder i tag,
(tagside mod gård).

FORMÅL:

At sikre taget imod skadelig vandindtrængning, for derigennem at sikre de bagvedliggende konstruktioner og ikke mindst lejlighederne.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der opleves store vandindtrængninger fra tagsiden. Utæthederne er os bekendt kun udbredt på tagsiden over det ubeboede loftsrum.

Det er svært at skulle konkludere hvorfra vandet kommer ind, men det anbefales at sætte ind for hele tagsiden med skifer-tagbelægning, og evt. også noget af tagpaptaget.

Noterede skader

Umiddelbart utætheder omkring tagvinduer. Men billeder og video fra lejlighedsejer, viser at vandet kommer ind mange steder fra.

Udbedring

Taget afmonteres og bortskaffes. Konstruktionen undersøges nærmere for rådskader, og behandles for eventuelle skader, (råd, svamp, forsikring).

Herefter reetableres tagbelægningen, og evt. med en forbedring af et undertag i dette område. Skiferpladerne og inddækninger reetableres – dog blot tætte denne gang.

Fag: Tømrer, blikkenslager mv.

Arbejdet bør udføres hurtigst muligt. Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Arbejdet kan udføres hele året, men efteråret er at foretrække.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 06

TIDSPUNKT:

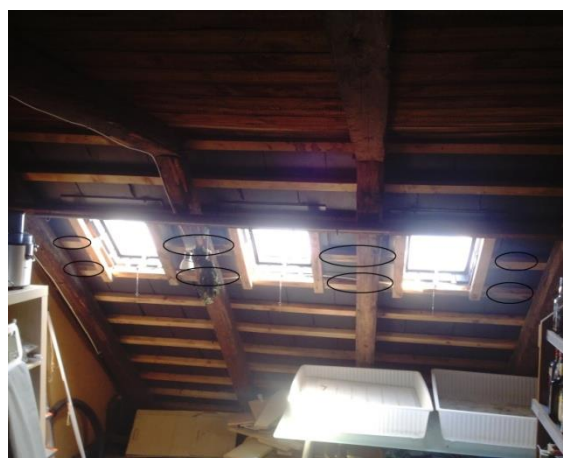
- | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/>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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	120.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	165.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	285.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Det er denne tagside ind mod gården, som skal bygges helt om.



| Billedet fra 4. sals lejligheden, (beboerens eget billede).

BYGNINGSDEL:

Skorsten (bygning 1)

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af nedbrudte skorstene

FORMÅL:

At vedligeholde skorstene og ikke mindst for at sikre tagkonstruktionen imod indtrængende og skadelig fugt.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Skorstene på hovedhuset trænger meget til istandsættelse. Fugerne er relativt udvaskede og det medfører fugtproblemer indvendigt. Dette giver også en masse fugt inde på lofterne.

Noterede skader

Der er noteret skader på samtlige skorstene.

Udbedring

Løse fuger kradses ud, løse mursten mures helt om, (umiddelbart genbrug af sten om muligt). Derefter lægges der nye afdækninger på den alle, en afdækning som der bør være en hat på.

Fag: Murer.

Arbejdet bør udføres snarligt.

Arbejdet kan udføres næsten hele året, men sommerhalvåret er at foretrække grundet frosten om vinteren. Døgntemperaturen bør ikke komme under 5° C.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 07

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	8.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	24.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	32.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Skorstene er meget nedbrudte, og skal bygges om.



| Skorstenskeren set indefra, med massive fugtskader.

BYGNINGSDEL:

Kælder - stålbjælke

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af bærende jernbjælke i opbevaringsrum

FORMÅL:

At vedligeholde skorstene og ikke mindst for at sikre tagkonstruktionen imod indtrængende og skadelig fugt.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

I opbevaringsrummet bagved "forsamlingslokalet", er der observeret en bærende stålbjælke over vinduet, som ikke har det for godt. Denne skal udskiftes.

Noterede skader

Skaden er umiddelbart kun observeret i dette rum, men skaden har givet revner udenfor i facaden.

Udbedring

Murværket skal understøttes midlertidigt, hvorefter man frihugger det bærende jern, og udskiftes det med en lign. jernbjælke som er rustbeskyttet.

Jernet beskyttes videre med ilægning af murpap mellem jernet og murværket.

Revnen i murværket udbedres sammen med næste aktivitet, nr. 09.

Fag: Murer.

Arbejdet bør udføres snarligt.

Arbejdet kan udføres hele året, men sommerhalvåret er at foretrække grundet frosten om vinteren.

Døgntemperaturen bør ikke komme under 5° C.

Se aktivitet nr. 15 vedr. fugtsikring.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 08

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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
Materialepris:	5.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	14.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	19.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Bærende bjælke over kældervindue.



| Skaden ses også udvendigt over vinduet i murværket.

BYGNINGSDEL:

Facader

AKTIVITETSNAVN:

Facaderenovering – sålbænke, murværk mv.

FORMÅL:

At vedligeholde facaden for derigennem at sikre klimaskærmen og bevare de originale mursten, samt for at sikre de bagvedliggende konstruktioner for skadelig fugtindtrængning.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Murværket er nedbrudt mange steder, dog primært på den nederste del af facaden, (parterre). Men generelt bør facaderne eftergås hele vejen op.

Noterede skader

Udfaldne fuger, skadet og forvitret mursten, ødelagte sålbænke, smuldrende sokkelpuds.

Udbedring

Samtlige fuger kradses ud, skadet mursten udskiftes, sålbænke laves om, pudsede flader og gesimser pudsrepareres og evt. males. Revner forstærkes evt. med armeringsjern.

Facaderne renses for diverse genstande og fuge om, (evt. med brændte fuger i parterre).

Fag: Murer, (maler).

Den angivne pris kan gøres væsentligt mindre ved at vælge at gennemføre aktivitet nr. 16 og 17 vedr. isolering af gavle.

Arbejdet kan udføres hele året, men efteråret er at foretrække for at undgå for store varmpåvirkninger om sommeren eller frosten om vinteren. Døgntemperaturen bør ikke komme under 5° C.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Se også aktivitet nr. 15 vedr. fugtsikring.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 09

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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:	Vedligehold
Materialepris:	150.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	550.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	700.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Det mest skade hjørne i parterre.



| Skadet murværk i gård, ødelagt sålbænk mv.

BYGNINGSDEL:

Vinduer – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Snedkergennemgang

FORMÅL:

At sikre vinduernes funktioner, for derigennem at sikre en korrekt brugbarhed.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Vinduerne er fra 1987 og er ikke af en specielt god kvalitet.

Flere af vinduerne går en smule stramt, har løse beslag, mangler anverfer, og har skadet tætningsbånd mv.

Udbedring

En snedker gennemgår hvert eneste vindue med henblik på vedligehold. Vinduerne justeres, skrues strammes, hængsler, greb og skinner smøres (og fastgøres). Diverse ødelagte anverfer, stormkroge mv. udskiftes etc.

Alt efter behov.

Fag: Snedker/tømrer

Den angivne pris kan variere en del, og denne aktivitet kan anbefales at få udført i regning. Læs mere på side 8.

Arbejdet kan udføres hele året, men mere behageligt for beboeren i sommerhalvåret, idet vinduerne skal åbnes..

AKTIVITETS NR.:

TGDG 10

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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:	Vedligehold
Materialepris:	10.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	55.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	65.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Glideskinner der sidder løst og kører meget stramt.



| Ødelagte anverfere og lign. småting.

BYGNINGSDEL:

Vinduer – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Maling af vinduer

FORMÅL:

At beskytte, forebygge og vedligeholde træværket.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Vinduerne er fra 1987 og er ikke af en specielt god kvalitet. På trods af dette holder malingen okay, men nu er det tid til vedligeholdelse, før skaderne bliver værre.

Udbedring

Træværket slibes let, revner i træet kittes/spartles og slibes igen. Herefter afvaskes det hele, og træværket males en til to gange med en heldækkende maling til træværk.

Arbejdet er afgrænset med en udendørs maling alene, til den indvendige fals, (op til kanten af det synlige træ indendørs).

Forrige aktivitet bør udføres først.

Fag: Snedker/tømrer

Arbejdet kan udføres hele året, men mere behageligt for boeren i sommerhalvåret, idet vinduerne skal åbnes..

Aktivitet er relativ temperaturfølsom, den bør ikke udføres ved temperaturer under 10°, yderligere er det bedst, hvis vejret er tørt. Undgå også at male i stærk og direkte sol.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 11

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Vedligehold
Materialepris:	28.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	90.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	118.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Vinduerne mod gården er værst ramt umiddelbart.



| Arbejdet skal udføres fra stillads.

BYGNINGSDEL:

Vinduer – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af termoruder

FORMÅL:

At opnå besparelser på varmeregningen ved at skifte til lavenergiglas, samt forbedre indeklimaet.

UDDYBNING AF AKTIVITET

Vinduesglassene er fra 1987 og er ikke lavenergiglas.

Der kan spares en okay mængde varme og energi ved at få skiftet glasset i vinduerne til nye lavenergiglas med "varme kanter", (undgå dug og kondens).

Forbedring

Arbejdet er relativt simpelt. Rammerne tages ud og vinduesglasset skiftes på stedet af snedkere/glarmestre.

Arbejdet kan med stor fordel udføres sammen med aktivitet nr. 10 – snedkergennemgang.

Fag: Snedker/tømrer/glarmester

Arbejdet kan udføres hele året, men mere behageligt for beboeren i sommerhalvåret, idet vinduerne skal åbnes..

Aktiviteten er valgfri, og kan diskuteres. Men hvis den udføres, bør den udføres FØR forrige aktivitet, da vinduerne typisk kan trænge til maling bagefter en udskiftning af glasset.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

AKTIVITETS NR.:

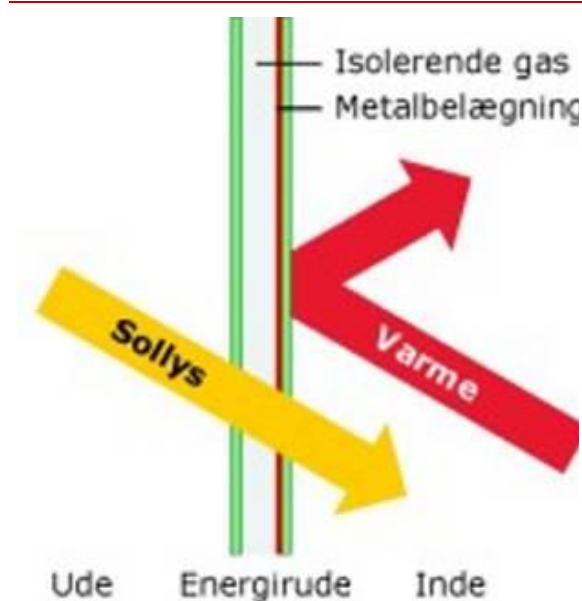
TGDG 12

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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:	Forbedring
Materialepris:	110.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	55.500 kr. inkl. moms
Pris i alt:	165.500 kr. inkl. moms

BILLEDER:

Lavenergiglas reflekterer varmestråling fra radiatorer mv. tilbage ind i bygningen grundet en specielbelægning i ruden. Sollys kommer dog stadigvæk ind og giver varme.

BYGNINGSDEL:

Vinduer – bygning 2

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af vinduer i Storgade

FORMÅL:

At forbedre vinduerne og derigennem indeklimaet og varmeregningen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Vinduerne i bygning 2, Storgade, er så medtaget at vi ikke mener det kan betale sig at renovere på dem.

Årsagen til dette skyldes både den udvendige, som den indvendige tilstand af vinduerne.

Udbedring

Vinduerne tages ud, og de nye isættes. Det hele kan stort set overstås på en/to dage.

Den nye fuge omkring vinduerne kan udføres som gummifuge. Det er dog vigtigt at fugen på enten indvendig eller udvendig side er diffusionsåben, så eventuel fugt kan slippe ud (Gummifugen er ikke diffusionsåben). En gammeldags mørtelfuge udvendigt omkring vinduerne, er ofte at foretrække, ellers kan man bruge ekspanderende fugebånd, (Illmodbånd).

Termoglasset bør have en U-værdi på mindst 1,1/0,8 = lavenergi. Alle vinduerne bør monteres med en udluftnings ventil i toppen, for at forbedre indeklimaet.

Fag: Snedker/tømrer

Arbejdet kan udføres hele året, men mere behageligt for beboeren i sommerhalvåret, idet vinduerne skal åbnes..

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 13

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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:	Forbedring
Materialepris:	70.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	23.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	93.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Vinduet trænger til udskiftning, og ikke mindst fugerne omkring.



| Også vinduerne i gården bør skiftes.

BYGNINGSDEL:

Hoveddøre

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af hoveddøre og evt. kælderør.

FORMÅL:

At forbedre hoveddørene, undgå vedligehold og skabe en smule energibesparelser.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Hoveddørene er nedslidt og kunne med fordel udskiftes.

Dette gælder også kælderøren.

Udbedring

Dørene tages ud, og de nye isættes. Arbejdet kan mere eller mindre klares på én dag.

Den nye fuge omkring dørene kan udføres som gummifuge. Det er dog vigtigt at fugen på enten indvendig eller udvendig side er diffusionsåben, så eventuel fugt kan slippe ud (Gummifugen er ikke diffusionsåben). **En gammeldags mørtelfuge udvendigt omkring vinduerne, er ofte at foretrække.**

Termoglasset bør have en U-værdi på mindst 1,1/0,8 = lavenergi.

Fag: Snedker/tømrer

Arbejdet kan udføres hele året.

Udgiften dækker kun de to hoveddøre.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 14

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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:	Forbedring
Materialepris:	10.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	30.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	40.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Døren der trænger mest er hoveddøren til Storgade.



| Men også hoveddøren i Storgade, mener jeg med fordel kunne udskiftes.

BYGNINGSDEL:

Kælder og facader

AKTIVITETSNAVN:

Fugtsikring af murværk

FORMÅL:

At sikre kældervægge og murværk imod skadelig fugtophopning grundet opstigende grundfugt.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der ses en del skader på det nederste af husets facader, hvilket skyldes opstigende grundfugt. De samme skader ses i kælderen på kælderydervæggene.

Forbedring

Man kan fugtsikre på flere måder, men primært handler det om at standse fugten nede fra jorden i, at trænge op igennem kælderydervæggene.

Læs nærmere bagerst i rapporten.

Fag: Murer og/eller jord/beton

Arbejdet kan udføres hele året, men er bedst i sommerhalvåret grundet frost.

AKTIVITETS NR.:

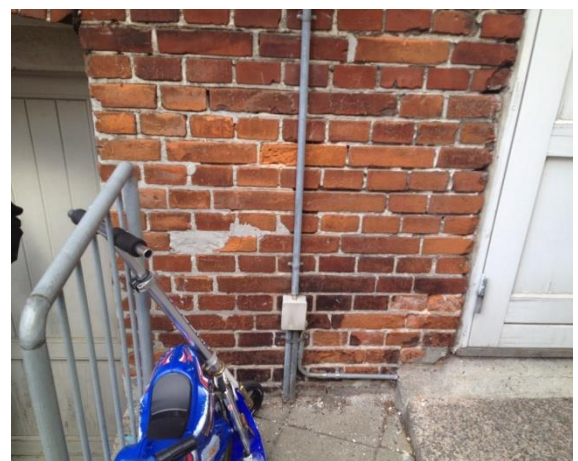
TGDG 15

TIDSPUNKT:

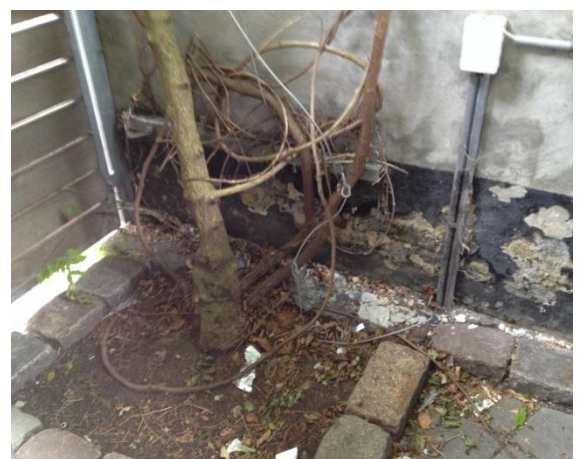
- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/>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

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	80.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	320.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	400.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Her i baggården ses skaderne tydeligst.



| Men også i kælderen og på gavlen er tegnene meget tydelige.

BYGNINGSDEL:

Gavle – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Udvendig efterisolering af gavle

FORMÅL:

At skabe energiforbedringer og dermed spare på varmeregningen. Men frem for alt er det primært for at skabe indeklima og brugbare ydervægge uden fugt og skimmel

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Der er mange ejendomme som jeres som har fået forbedret deres ejendoms og ikke mindst gavllejlighederne betragteligt, ved at få dem efterisoleret udefra.

Det er lidt omkostelige arbejde, (stillads mv.) og man tjener ikke arbejdet hjem på varmeregningen over den korte bane; men omvendt kan det være alle pengene værd mht. indeklima og komfort.

Fremgangsmåde

Der findes forskellige måder at gøre det på, men den typiske metode er ved at fæstne hårde isoleringsbatts og pudse dem om med et net-armeret pudssystem.

Der findes også systemer med diverse plader eller lign. som rummer andre muligheder, også arkitektonisk.

Fag: Murer, (tømrer)

Arbejdet kan udføres i forbindelse med andre facaderenoveringsprojekter, men kan også laves separat.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Arbejdet kan udføres hele året, men efteråret er at foretrække.

Ved skraldespandsområdet er det vigtigt at laves en forstærkning, hvis man vælger den pudsede løsning.

AKTIVITETS NR.:

TG DG 16

TIDSPUNKT:

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 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:	Forbedring
Materialepris:	160.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	119.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	279.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Gavlen her er oplagt at få efterisoleret.



| Man kan diskutere om denne gavl også burde isoleres. Men kun og alene ud fra et arkitektonisk synspunkt skulle man lade være.

BYGNINGSDEL:

Gavle – bygning 2

AKTIVITETSNAVN:

Udvendig efterisolering af gavl

FORMÅL:

At skabe energiforbedringer og dermed spare på varmeregningen. Men frem for alt er det primært for at skabe indeklima og brugbare ydervægge uden fugt og skimmel.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Se forrige aktivitet.

Men her i denne aktivitet er der alene tænkt på den lille gavl på bygning 2.

Særligt denne gavl kunne med fordel efterisoleres, idet der bl.a. ses det der må være en større kuldebro øverst, grundet en større jernbjælke.

Fremgangsmåde

Se forrige aktivitet.

Fag: Murer, (tømrer)

Arbejdet kan udføres i forbindelse med andre facaderenoveringsprojekter, men kan også laves separat.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Arbejdet kan udføres hele året, men efteråret er at foretrække.

AKTIVITETS NR.:

TG DG 17

TIDSPUNKT:

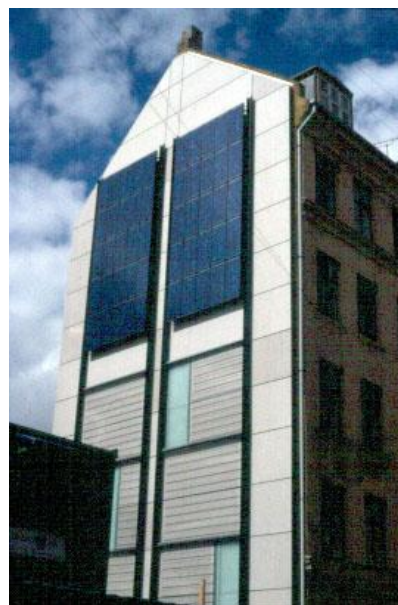
- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1-2 år | <input type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/>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

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	40.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	50.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	90.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Gavlen her er oplagt at få efterisoleret, bemærk jernbjælken øverst.



| Man kan også gå hele vejen, og træde ind i det 21. århundrede.

BYGNINGSDEL:

Tag – bygning 2

AKTIVITETSNAVN:

Nyt lag tagpap på eksisterende tag

FORMÅL:

At forlænge levetiden af den samlede tagkonstruktion, og ikke mindst at sikre taget som den klimaskærm den er, med alle de fordele det rummer.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Man kan med fordel udlægge et nyt lag tagpap på det eksisterende tagpap, for på den måde at give taget 20-30 mere.

Ulempen er, at man så ikke for gennemgået selve tagkonstruktionen, og herunder får efterisoleret taget, til fordel for indeklimaet og varmeregningen i de øverste lejligheder.

Fremgangsmåde

Taget renses for skidt, mos mv.
Eventuelle skader rettes til, (skæres op mv.) og buler/lunker mv. rettes også ud.
Herefter brændes der et nyt lag tagpap ud på taget, og der afsluttes med nye inddækninger ud over kanterne og op til gavlen, (bygning 1).

Fag: Tagdækker

Arbejdet kan udføres i forbindelse med andre tagarbejder og/eller facaderenoveringsprojekter, (isolering af gavl), men kan også laves separat.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Arbejdet kan udføres hele året, men efteråret er at foretrække.

AKTIVITETS NR.:

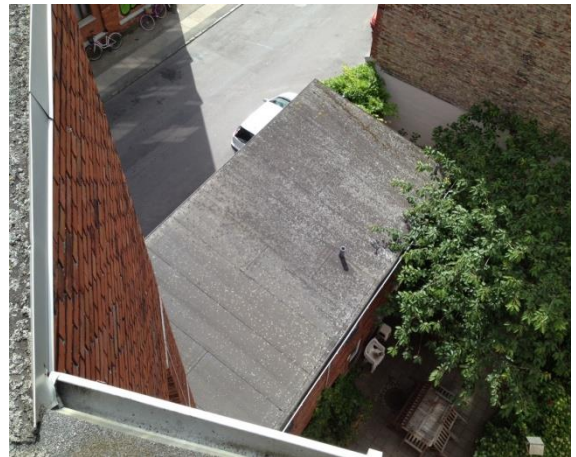
TGDG 18

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	22.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	28.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	50.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Taget set oppe fra taget på hovedhuset.

BYGNINGSDEL:

Bygning 2 – Storgade

AKTIVITETSNAVN:

Ombygningsprojekt

FORMÅL:

At skabe to nye gode og funktionelle lejligheder, som er moderniseret efter alle kunstens regler.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Denne aktivitet omhandler en generel ombygning af de fire lejligheder, ved enten at gøre dem til to nye lejligheder, eller et projekt der omhandler om at bygge de fire lejligheder med bad og toilet til. Sidstnævnte mener vi blot ikke er anbefalelsesværdigt, grundet de nuværende lejligheders få kvadratmeter.

Fremgangsmåde

Her skal der hyres en arkitekt ind, sammen med øvrige projekteringsfolk.

Fag: Alle

*** Økonomien i dette forslag er sat til en gennemsnits renoverings-kvadratmeterpris på ca. 20.000 kr./m². Prisen kan naturligvis variere voldsomt, alt efter løsning.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Arbejdet kan udføres hele året.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 19

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	800.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	1.400.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	2.200.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Inspirationsbillede...



| Inspirationsbillede...

BYGNINGSDEL:

Tag – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af tagpaptag og efterisolering

FORMÅL:

At skabe energiforbedringer og dermed spare på varmeregningen. Men frem for alt for at sikre taget som den vigtige klimaskærm den er.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Det er vores vurdering at tagpaptaget på hovedhuset ikke nødvendigvis behøver at blive skiftet indenfor de næste række år. Man skal naturligvis få adresseret den nuværende utæthed – se aktivitet nr. 06.

Men tagpaptaget kunne med fordel udskiftes og i den forbindelse efterisoleres.

Man ville i samme forbindelse så også få udskiftet og forbedret de dårlige og ringe ovenlysvinduer.

Fremgangsmåde

Der findes en række forskellige muligheder og løsninger. Men fælles for alle løsninger er det vigtigt, at det bliver gjort fugt teknisk forsvarligt og uden at det skæmmer huset oprindelige arkitektur.

Arbejdet skal projekteres nærmere af en rådgivende ingeniør.

Fag: Tømrer, tagdækker, blikkenslager

Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med andre facaderenoveringsprojekter, men kan også laves separat.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

Arbejdet kan udføres hele året, men sommerhalvåret er at foretrække.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 20

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	150.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	300.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	450.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Taget set fra den nordøstlige ende.



| Elendige ovenlys – disse alene gør at man med fordel kunne skifte taget allerede i dag!

BYGNINGSDEL:

Vvs-installationer

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af termostater i alle lejligheder.

FORMÅL:

At skabe energiforbedringer og dermed spare på varmeregningen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Flere af husets termostatventiler er af ældre dato, og ved at skifte disse kan der opnås fine besparelser på sigt af varmeregningen, (≈ 99 kWh per år per termostat, svarende til ca. 0,8-1,0 MWh pr. lejlighed).

Ligeledes kan det give en bedre varmekomfort, idet varmen tænder når der er brug for den og omvendt, slukker igen når der er varmt nok.

Fremgangsmåde

Selve arbejdet er relativt simpelt, når først vandet er tappet af anlægget.

Selve termostaten og termostathuset skiftes, og erstattes med en ny og moderne en.

Fag: vvs-installatør

Arbejdet kan med fordel udføres i forbindelse med at varmesæsonen starter, når man alligevel har en vvs'er på besøg. Læs nærmere bagerst i rapporten.

Ca. 4.000 kr. pr. lejlighed.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 21

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	32.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	20.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	52.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Ældre termostat, (dog ikke meget gammel).

BYGNINGSDEL:

Opgang – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Generel vedligehold af trappeopgang
(maling, gulve, træværk mv.)

FORMÅL:

At sikre at opgangen er fin og præsentabel, samt at forhindre indtrængning af fugt i utætte gulvbelægninger.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Der er et moderat slid af trappeopgangen hvert år. Foreningen bør prioritere at vedligeholde trappeopgangen, for at undgå dyrere skader. Men ikke mindst for at holde ejendomme præsentabel, som er med til at bevare ejendommens og lejlighedernes værdi.

Fremgangsmåde

Løbende og hvert år, gennemgås opgangen, hvorefter man kan bestille nyt linoleum, maling til vægge og træværk mv.

Fag: Tømrer, gulvfirma, maler

AKTIVITETS NR.:

TGDG 22

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Vedligehold
Materialepris:	- kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	- kr. inkl. moms
Pris i alt, løbende:	50.000 kr. inkl. moms

BYGNINGSDEL:

Vinduer – bygning 1

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af vinduer

FORMÅL:

At udskifte de gamle og nedslidte vinduer, for derigennem at forbedre både funktionen og isoleringsevnen og dermed også indeklimaet.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 23

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	150.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	440.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	590.000 kr. inkl. moms

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Om nogle år vil alle vinduer trænge til at blive udskiftet – på trods af vedligehold. Træet, funktionen, udformningen samt isoleringsevnen er ikke god nok til, at det kan svare sig at renovere dem længere til den tid.

Fremgangsmåde

Vinduerne tages ud, og de nye isættes. Det hele foregår fra stillads. Samtidig får man forbedret tæthed omkring vinduerne, grundet bedre stopning/isolering, og nye fuger.

Det anbefales at den nye fuge omkring vinduerne udføres som en gammeldags mørtelfuge udvendigt, og med en gummifuge indvendigt, som tætnet mod evt. træk og fugt fra boligen.

Fag: Tømrer, tagdækker, blikkenslager

Glasset skal være lavenergi, og videre udføres med "varm kant". Alle vinduerne bør monteres med en udluftnings ventil i toppen, for at forbedre indeklimaet.

Prisen er ekskl. diverse såsom nye vinduesplader, lysninger, sålbænke mv. - ligesom udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post. Se aktivitet nr. 24.

BYGNINGSDEL:

Stillads

AKTIVITETSNAVN:

Opsætning af stillads og leje, (byggepladsudgifter)

FORMÅL:

Til større renoveringer skal der etableres en byggeplads, og til arbejder i højden skal der opsættes stillads.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 24

TIDSPUNKT:

- | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 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: Udbedring

Pris i alt: Se budget.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Ved de større renoveringsarbejder skal der typisk bruges stilladser, og der skal etableres byggeplads, i form af mandskabsskure, opbevaring, værksted, affaldscontainere mv.

Hver sag er forskellig, og der er derfor afsat skønnede udgifter ud for hvert år, efter dette års vedligehold- og renoveringssager.

Priser kan variere meget!

Stillads og byggepladser er omkostningstunge, og derfor bør man samle så meget som muligt i nogle større entrepriser.

Fag: stilladsfirmaer og hovedentreprenør

Bemærk at der kan være udgifter til "parkering" af stillads, og særlige affaldsordninger, (PCB, asbest mv.) som kan fordyre selve byggepladsen.

BYGNINGSDEL:

Byggesag

AKTIVITETSNAVN:

Projektering og byggestyring

FORMÅL:

At sikre god bygherrerådgivning til at få projekteret og styret projekterne korrekt og så smertefrit som muligt.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Til større renoveringer er det nødvendigt med en god projektering af entrepriserne, og ikke mindst byggestyring, tilsyn og bygherrerådgivning

Hver sag er forskellig, og der er derfor afsat skønnede udgifter ud for hvert år, efter dette års vedligeholds- og renoveringssager.

Priser kan variere meget!

Byggesagkyndig.nu er gerne behjælpelig med dette, og vil gerne fortsætte som bestyrelsens rådgiver.

Udgifterne kan også være til andre teknikere, såsom biologer, (råd og svamp) og lign. laboratorium ydelser, (test for PCB, bly mv.)

Fag: Arkitekter, konstruktører og ingeniører, og andre teknikere.

Bemærk at der kan være udgifter til "parkering" af stillads, og særlige affaldsordninger, (PCB, asbest mv.) som kan fordyre selve byggepladsen.

AKTIVITETS NR.:

TGDG 25

TIDSPUNKT:

- | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 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: Udbedring

Pris i alt: **Se budget.**

BYGNINGSDEL:

Alle bygningsdele

AKTIVITETSNAVN:Løbende vedligehold og udbedring
(uforudsete udgifter)**FORMÅL:**

Løbende at udbedre vigtige og akutte reparationer på ejendommen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Opgavernes art:**

Fugtskader, stormskader, skjulte skader, fejl på vandrør, fejl på el-installationer og lign.

Forklaring:

Denne aktivitet er indlagt, for at gøre opmærksom på risikoen, for pludseligt opståede renoveringsopgaver samt medregne de eventuelle skønnede udgifter.

Fag: Alle**AKTIVITETS NR.:**

TG DG 26

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Vedligehold
Materialepris:	- kr. inkl. moms
Arbejds løn:	- kr. inkl. moms
Pris i alt, løbende:	20.000 kr. inkl. moms

Andre bemærkninger

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

- **Facaderne**

Facaderne mener vi generelt bør renoveres snarligt. Vi frygter for yderligere skader af selve murstenene, og det ville være en skam med de fine gamle mursten, som sagtens kan holde mange år endnu, hvis de ellers beskyttes.

Underfacaden er klart den værst udsatte, og man kunne godt overveje kun at renovere den del. Men der ses en del skader også længere oppe – ikke nok til at retfærdiggøre en hel udskiftning af fuger – men alligevel en del udbedringer. Særligt ses der skader på sålbænke, diverse gesims mv. Og hertil kan nævnes, at husets fine detaljer er meget sortsværtet af smog mv.

- **Fugtsikring**

I forbindelse med facadearbejderne, herunder også facadeisolering – ville det være en stor fordel for ejendommen, at få fugtsikret husets fundament. Som nævnt kan det gøres på mange måder, at det kræver en nærmere afklaring og ikke mindst forventningsafstemning med foreningen.

Fugtsikringen kan med fordel laves nede i kælderniveau, for på den måde at sikre hele kælderens med. Men det kan også blot laves oppe i sokkelniveau.

Kort fortalt handler det om, at indføre et fugtstandsende lag. Den mest effektive metode er, at save fuger ud i murværket, og ilægge rustfri stålplader ind, sammen med ekspanderende beton.

- I rapporten er der foreslået en renovering af de eksisterende vinduer, men der kan være flere gode argumenter for at skifte til nye og moderne vinduer/glas. (bedre varmeisolering, bedre funktion, bedre arkitektonisk udtryk).

Renovering af alle vinduer og døre er en stor omgang og kræver, hvis det skal gøres ordentligt et stillads om hele huset. Udgiften vil beløbe sig til et sted mellem 500.000 og 700.000 kr. med stillads. Når udgiften til renovering bevæger sig der op, bør man overveje helt at udskifte vinduerne med de mange fordele og få ulemper der er. Nye vinduer og døre i hele huset isat, vil ca. beløbe sig til omkring 700.000-1.000.000 kr. inkl. stillads.

Fordelene ved at skifte vinduerne til nye er at der intet vedligehold er de næste 8-12 år, isoleringsværdien er 2-4 gange bedre, den daglige brugsværdi er meget høj (hvor let de åbner og lukker), der vil af den grund blive udluftet noget mere, til gavn for indeklimaet.

- **Tag**

Tagets levetid afhænger især af inddækningerne ved inddækningerne, ovenlysvinduerne, skorstene samt aftræks-hætter, skotrender og lign. Disse bygningsdele skal have særlig opmærksomhed de sidste år af tagets levetid, det vil nemlig som oftest være her utæthederne opstår.

Taget skal undergå en større renovering her snarligt, for at stoppe utæthederne i taget, men en generel udskiftning af taget mener vi godt kan skubbes frem – men på trods af dette er udskiftningen af tagpaptaget også relativt nært foranstående: 5-10 år.

Dog skal det siges, at vil man vente de max. 10 år der er tilbage i det nuværende tag, så skal man investere en del penge i at få taget gennemgået, for at undgå alvorlige fugt og vandskader.

Her kan man selvfølgelig overveje, om det ikke af flere årsager bedre kunne betale sig at få hele taget udskiftet til en pris på mellem 1.000.000 – 1.500.000 kr. inkl. moms. Det er et stort beløb, dog er der heri indregnet følgende: Efterisolering af loftet, nyt undertag, nye lægter, nye skiferbelægning, nye zink inddækninger/skotrender, nye tagrender og nedløb, nye renovering og efterisolering af kviste, nye velux vinduer
- et helt nyt tag alt inkl.

- Varmecentral

Der er ikke de store kommentarer til varmecentralen. Den virker rimelig opdateret med nye pumper, veksler etc. Byggesagkyndig.nu anbefaler at foreningen tegner et Service abonnement hos et lokalt vvs-firma, som udover at have tilkaldvagt weekender og nat, også kommer forbi ejendommen 1-2 gange årligt for at kontrollere varmeanlægget og installationer generelt.

Dette foregår måske allerede.

- Det anbefales til de lejligheder som ikke har mekanisk ventilatorer monteret i badeværelserne, at dette bliver udført for at forbedre ventilationen af badeværelserne til gavn for indeklimaet.
- 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.