

EF Eksempel

Eksempelvej 1-7

Eksempel – anonymiseret

Matr.nr.:
[udeladt]

Ejendommen
opført i år:

1911

Antal etager
(ud over kælder
og tagetage):

2

Antal opgange:

1

Samlet boligareal:

810 m²

Antal boliger:

6

Antal erhverv:

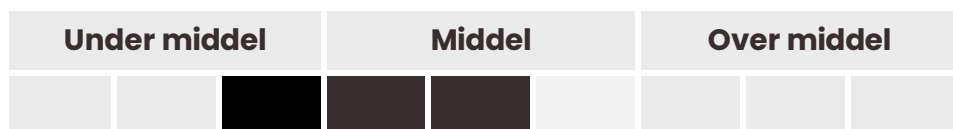
0

Opvarmning:

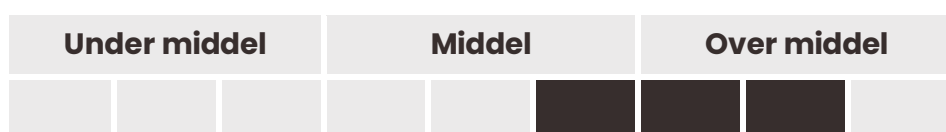
Gas

Ejendommens tilstand:

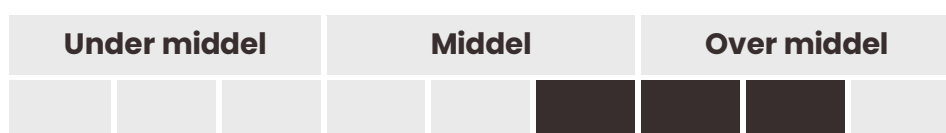
Klimaskærm, bygningsdel 01, 03, 04 og 05



Kælder/fællesarealer, bygningsdel 02, 06, 07 og 08



Udearealer, bygningsdel 18 og 19



Energimærkning:

C

Fra d. 23. marts 2016
(gyldig til 23. marts 2026)

GENERELT OM VEDLIGEHODELSESPLANEN

Formålet med denne rapport er at give bygningssejeren et grundigt beslutningsgrundlag for fremtidig vedligeholdelsesplanlægning og for gennemførelse af de eventuelt nødvendige renoveringer og forbedringer på ejendommens tag, facader, vinduer, kælder, trapper og indvendige fællesarealer. Ift. VVS-installationer er der ikke lavet en teknisk gennemgang.

Vi har foretaget en overordnet gennemgang af disse bygningsdele, for at registrere omfanget af tilrådelige renoveringsarbejder.

Vi har på baggrund af denne gennemgang vurderet ejendommens tilstand, og vi har opstillet et 10-års budget for gennemførelsen af arbejderne. I de vurderinger, som I vil kunne se på de følgende sider, har vi inddraget både tekniske og økonomiske overvejelser.

De nævnte renoveringsopgaver kan som udgangspunkt ikke udskydes, uden samtidigt enten at regulere omkostninger til forebyggende arbejder eller acceptere, at bygningsdele tager skade.

En vedligeholdelsesplan som denne bør reguleres minimum pr. 5. år, også i tilfælde af, at ejendommen evt. skulle få gennemført større renoveringer eller ombygninger, da den også i et sådan tilfælde ikke længere vil være opdateret. Det er vigtigt, at den til hver en tid siddende bestyrelse har en så aktuel og operationel vedligeholdelsesplan som overhovedet muligt.

Om budgettallene

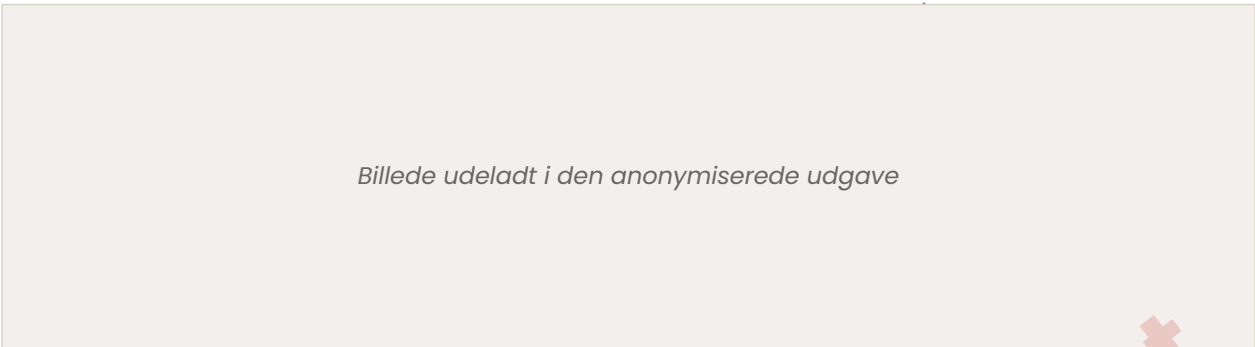
- Alle budgettal er angivet med forbehold for efterfølgende indhentning af tilbud fra håndværkere
- Budgettallene er beregnet i forventede 2025-priser
- Budgettallene er beregnet inkl. skønnede omkostninger til rådgivning og byggeplads
- Bemærk, at evt. finansieringsomkostninger og øvrige bygherreomkostninger ikke er medregnet.
- Alle delpriser er eksklusive moms.

OVERORDNET KONKLUSION

Ejendommen fremstår generelt sund og velholdt og bærer tydeligt præg af ombygningen i 2008 fra erhvervsbygning til bolig. Den største og mest presserende vedligeholdelsesopgave er taget på hovedbygningen, som bør udskiftes hurtigst muligt. Der har gennem længere tid været vandindtrængning. Det anbefales derfor at etablere et nyt tag med fast undertag. Selvom dette er en betydelig investering, er taget den mest centrale bygningsdel ud fra et vedligeholdelsesmæssigt perspektiv.

Facader, vinduer, gesimser og sokkel er i tilfredsstillende stand, men der er enkelte forhold, som bør udbedres, herunder malerbehandling af sokkel, reparation af sætningsskader og løbende vedligehold af vinduer.

Besigtiget af arkitekt MAA



Stueplan



1. sal



Tagplan

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Facader

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

01 TAGVÆRK



Taget på hovedhuset er udført i vingetegl med fals og uden undertag. Udførelsesåret kendes ikke. På nordsiden ses en del algebelægning.



De murede grater bør eftergås på hele bygningen, da mørtel er revnet og mangler.



Ligeledes bør de murede rygninger efterses grundigt, da der kan være risiko for, at mørtelfugerne er nedbrudte eller mangelfulde, hvilket kan medføre indtrængning af vand og efterfølgende skader.



Zinkopkanterne er korrekt udført og i god stand. Ved sammenbygningen mellem sidebygning og hovedhus løber regnvand dog over. Dette kan evt. løses med større tagrender ved en fremtidig tagrenovering eller ved at øge knækkets diameter på nedløbet (jf. billede).



Her ses afskalning fra bygningens tagsten.



Tagstenene over de fire ure er af en anden og mere speciel type. Ved en tagrenovering bør disse enten bevares eller udskiftes til samme type



Ved frontispicen mod nord er træværket tidligere fugtskadet og nedbrudt. På modsatte side er træet yderligere påvirket, enkelte steder med fugt.



Do.



Billede fra tårnet med urværket, indefra. Det tilgængelige træværk fremstod i acceptabel stand og uden tegn på fugt



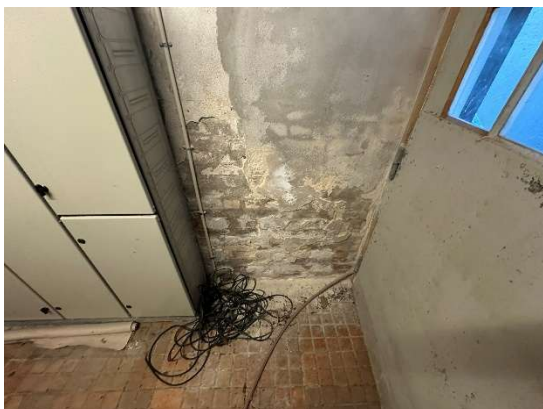
På sidebygningerne er der udført fast undertag, som fremstår korrekt udført og formodes etableret i 2008.

Taget på hovedhuset synes ikke udskiftet i 2008. Udefra ses revner og mangler i mørtlen ved rygninger og grater, og enkelte skotrender virker utætte. Det er positivt, at sidebygningerne har fast undertag, som giver ekstra sikkerhed mod vandindtrængning gennem tegltaget.

Da der er påvist flere vandindtrængninger i hovedhusets tagkonstruktion, særligt omkring skotrender, og da dette har stået på gennem flere år, anbefales det at udskifte taget på hovedhuset snarest og etablere et fast undertag.

Sidebygningerne bør gennemgås og udbedres med mørtelreparationer. (Levetid for tegltag: ca. 60 år, jf. BUILD levetidstabel 2022).

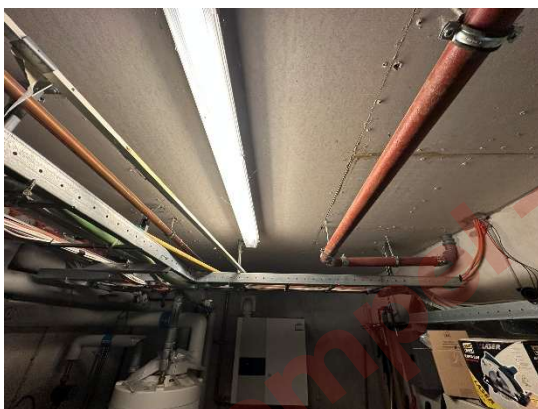
02 KÆLDER / FUNDERING



I den "lille" kælder ses pudsafskalninger på ydervægge, formentlig forårsaget af jordfugt og eventuelt manglende isolering eller dræn omkring kælderen. Forholdet er ikke unormalt. Væggene kan afrensnes og pudses op med egnet mørtel, f.eks. hydraulisk mørtel. Det anbefales, at kældervæggene ikke males, da dette yderligere vil hindre fugtens mulighed for at diffundere ud.



Kælderdøren trænger til malerbehandling.



Kælderens loft fremstår i god stand. Det var ikke muligt at inspicere bag loftpladerne, som formodes at stamme fra ombygningen i 2008.



Kældergulvet samt trappenedgangen er belagt med fliser, og der er gulv afløb i trappenedgangen. Standen er tilfredsstillende, men der bør holdes øje med risiko for tilstopning.

Kældergulvet fremstod ikke mere opfugtet end normalt for denne type kælder, men væggene havde flere afskalninger. Det anbefales på sigt at afrense og pudse væggene.

Generelt fremstod kælderen i tilfredsstillende stand, men en mindre rengøring anbefales, så gulvarealet holdes frit og beboere nemt kan besigtige kælderen. Dette vil samtidig mindske risikoen for unødvendig fugtsamling.

03 FACADE / SOKLER



Flere steder på facaden ses afskalninger i malingen, mest udtalt på den grå sokkel. Soklen bør males på ny, og det er vigtigt først at fjerne al løstsiddende maling. Det anbefales at anvende silikatmaling, men denne hæfter kun, hvis den eksisterende maling på facaden også er silikatmaling (soklen skulle sidst være malet i 2022).



Foreningen har nogle steder etableret fugtstop i toppen af soklen, sandsynligvis ved indsprøjtning af et vandafvisende middel (silan/siloxan) i borede huller (beboer mener det er gjort i 2014). Det kan tyde på, at tiltaget har haft effekt, da de fleste afskalninger ses under de tilstoppe huller. Afskalningen kan dog også skyldes, at malingen her ligger tættest på terræn.



Ved nedløbene mod terræn ses flere afskalninger på soklen.



På bygningens hjørner ses mørke affegninger, formentlig alger. Afhjælpes med algemiddel (farvetest anbefales) eller evt. maling af større facadefelter.



Sålbenke under de fleste vinduer er udført i skifer, men enkelte steder mangler det anbefalede udhæng på ca. 3 cm. Disse bør om muligt udskiftes og udføres med korrekt udhæng. Sålbenke i beton bør malerbehandles (3 mod syd, en mod nord).



Mod vest ses tegn på sætningsskade, som bør udbedres i forbindelse med facadebehandling. Skaden løber også i hovedgesimsen. Ved arbejdet bør facaden samtidig kontrolleres for øvrige sætningsskader.



Den hvide hovedgesims bør males, særligt de murede og pudsede gavlgesimser, som er hårdest ramt. Før maling skal alt løstsiddende materiale fjernes. Der bør anvendes silikatmaling, forudsat at den eksisterende maling også er silikat (ikke akryl-, plast- eller alkydmaling). Hvis man ikke kender malingstype kan man lave en analyse.



Ved hoved- og opgangsindgangen mod syd er der større revner i facaden ved toppen af dørhuller. Revnerne kan skyldes bevægelser i ståloverliggen længere inde i konstruktionen. Det anbefales at udbedre, da vandindtrængning i revnerne kan medføre følgeskader.



Ved hoved- og opgangsindgangen mod nord er malingen afskallet. Det anbefales at udføre malerbehandling, hvor alt løstsiddende materiale fjernes inden maling. Der bør anvendes silikatmaling.

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Facadeornamenterne fremstår fra terræn i god stand.

Følgende forhold er ikke registreret på fotodokumentationen, men fremgår ved gennemgang af tegningsmateriale. Ved ombygningen i 2008 blev murværket indvendigt isoleret. Denne løsning indebærer risiko for fugtdannelse mellem isolering og den murede ydervæg. Det anbefales at kontrollere konstruktionen for eventuel fugtophobning. En sådan undersøgelse kan bl.a. udføres af Hussvamp Laboratoriet ApS.

Facaden har afskalninger i malingen, især på soklen og ved nedløb, som bør afrensnes og males med silikatmaling, hvis den eksisterende maling er egnet. Der ses alger på hjørner, der bør behandles.

Enkelte sølbænke mangler korrekt udhæng mens betonsølbænke trænger til maling. Mod vest er der en sætningskade, og gesimserne bør males. Ved sydindgangen er der revner, der skal udbedres for at undgå vandindtrængning, og ved nordindgangen er malingen afskallet og skal males på ny. Facadeornamenterne fremstår i god stand.

04 VINDUER / 05 UDVENDIGE DØRE

Vinduerne er enkeltlags og formentlig oprindelige fra 1911. Indvendige forsatsruder er senere monteret. Vinduerne er i rimelig stand, men flere har løst eller manglende kit. Derudover trænger flere til malerbehandling: rensning, fjernelse af løs maling og påføring af ny maling.



Eventuelle rustne hjørnebeslag skal afrenses, rustbeskyttes og derefter males.



I trappeopgangen er der ikke traditionelle forsatsruder, men derimod påsat glas direkte på de eksisterende rammer (producenten Optoglas). Løsningen fungerer umiddelbart fint, men glasset bør renses.



Bundkarme er mest trængende, men det ser ikke ud til, at der kræves snedkerarbejde.



Enkelte sålbænke er beskadigede. Ved udskiftning af sålbænke med forkert udhæng, kan man samtidig overveje at udskifte de beskadigede.



Tre steder betonstøbt sålbænk.



Ved døre og vinduer er der mørtelfuger fremfor silikonefuger, hvilket passer til husets karakter. Fugerne bør dog efterses, udbedres og males.



Hoveddøren til trappeopgangen mod syd er sandsynligvis oprindelig. En fin, ældre hoveddør.



Hoveddøren til trappeopgangen mod nord stammer fra ombygningen i 2008.



Indgangsdørene til boligerne mod nord er nyere og stammer fra ombygningen i 2008.



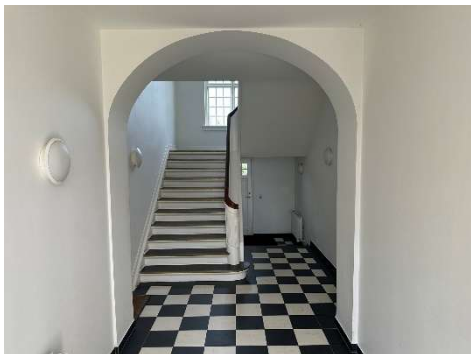
Ligeledes altandøre og terrassedøre.



Do.

Vinduerne fra 1911 er generelt i rimelig stand og med forsatsruder, men de kræver udbedring af kit samt malerbehandling, inkl. afrensning og rustbeskyttelse af beslag. I trappeopgangen er der monteret glas på rammerne (Optoglas), hvilket fungerer fint, men glasset bør renses. Nogle sålbænke er beskadigede og bør eventuelt udskiftes. Mørtelfugerne ved døre og vinduer skal efterses og udbedres. Indgangsdørene mod nord er fra 2008, mens hoveddøren til trappeopgangen sandsynligvis er oprindelig.

06 TRAPPER OG GENNEMGANGE



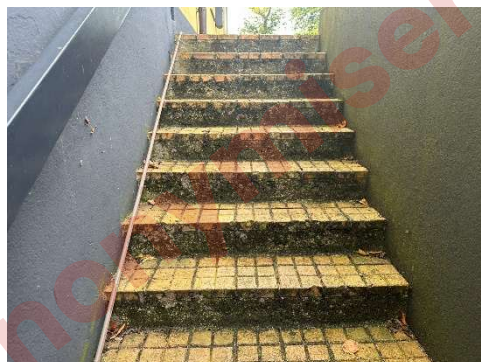
Trappeopgangen, centralt placeret i bygningen, fremstår generelt i god stand



Ved lejlighedsdørene ses fine ornamenter; selve dørene er fra 2008.



Balustre og håndlister er ligeledes velholdte.



Kældertrappen er stærkt algebefængt, og en afrensning anbefales for at reducere fugtophobning.



Ved indgangsdørene mod nord samt ved terrassedørene er der fritlagte natursten, uden umiddelbare tegn på problemer.



Trappetrinnene i opgangen er udført i støbt beton med belægning af naturfliser. Fastgørelse og beton bør kontrolleres.

Trappeopgangen fremstår generelt i god stand med velholdte balustre, håndlister med enkelte fine ornamenter.

09 WC og BAD

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Badeværelserne er ikke gennemgået (er fra 2008), da vedligeholdelsen påhviler beboerne. I stueplan findes fire vådrum med bruser samt to bryggerser med gulvafløb. På 1. sal er der ligeledes fire vådrum med bruser. Ifølge udførelsestegningerne er der ikke udført indvendig isolering ved vådrum, hvilket er byggeteknisk korrekt.

Placeringen af vådrum fremgår af tegningerne ovenfor.

Gennemgang og udskiftning af silikonefuge i badeværelser bør gøres hvert 5. til 7. år. Dette er beboernes eget ansvar.

10 KØKKEN

Køkkenerne hører under hver lejlighed. Vi så to køkkener, der var i god stand.

11 VARMEINSTALLATIONER



Her ses installationsskabet i en af lejlighederne.

Ejendommen opvarmes med naturgas via en gaskedel (2008) af mærket Geminox. Det varme brugsvand produceres via en 300 liters varmtvandsbeholder fra samme producent.

Det anbefales, at der årligt udføres service på anlægget.

12 AFLØB, 13 KLOAK

Installationerne er fra 2008 og fremstår generelt i god stand. Det anbefales at foretage regelmæssig kontrol. Her vises spildevandsinstallationerne fra kælderen.



Do.



Do.



Do.

Billede udeladt i den anonymiserede udgave

Her ses en tegning over installationerne i jorden omkring bygningen.

EJENDOMMEN		DRIFTSBUDGET IHT. VEDLIGEHOLDELSESPLAN 2025, EKSKL. MOMS									
EF Eksempel											
BYGNINGSDEL	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senere arbejder
01 Tagværk											
Udskift taget på hovedhuset og etabler fast undertag		3.200.000									
Reparer revner og mangler i mørtel ved rygninger og grater		120.000					50.000				
02 Kælder/fundering											
Afrens og puds kældervægge med afskalninger			20.000					20.000			
03 Facade/sokler											
Undersøg murværket for fugtophobning pga. indvendig isolering	20.000										
facadeafskalninger, især sokkel og områder ved nedløb, med silikatmaling			50.000								
Udbedr sålbænke med manglende udhæng; mal betonsålbænke			50.000								
Sætningsskader (ved gavle)			100.000								
Revner ved trappeopgang, sydindgang			100.000								
Mal gesimser			100.000								
04 Vinduer, 05 Udvendige døre											
Malerbehandl vinduer inkl. afrens og kit		150.000									
Malerbehandl alle yderdøre					200.000						
Udbedr mørtelfuger ved døre og vinduer					50.000						
06 Trapper /											
Malerbehandling af Trappeopgangen						150.000					

EJENDOMMEN EF Eksempel		DRIFTSBUDGET IHT. VEDLIGEHOLDELSESPLAN 2025, EKSBL. MOMS									
BYGNINGSDEL	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Senere arbejder
Malerbehandling af balustre og håndlister						100.000					
Afrensning af kældertrappe		20.000									
Eftergå Trappetrin i beton med naturfliser		25.000									
11 Varmeinstallationer											
Årlig drift/service		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
12 Afløb, 13 Kloak											
Årlig drift/service		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
14 Vandinstallationer											
Årlig drift/service		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
15 Gasinstallationer											
Årlig drift/service		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
16 Ventilation											
Årlig drift/service		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
17 EL/svagstrøm											
Årlig drift/service		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
18 og 19 Private fri- udearealer											
Årlig drift/service		5.000	5.000	5.000	5.000	21.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
I alt ekskl. moms		3.535.000	440.000	20.000	270.000	136.000	70.000	40.000	20.000	20.000	
Moms, 25%		883.750	110.000	5.000	67.500	34.000	17.500	10.000	5.000	5.000	
I alt inkl. moms		4.418.750	550.000	25.000	337.500	170.000	87.500	50.000	25.000	25.000	