



Mindre fugeslip, fuger delvis tilbagetrukket 4C



4C Manglende afstand og tilbagetrukket fuger ved træbeklædning og underkant af vindue



Vinduer/døre ved overdækket terrasser er beskyttet ved udhæng og dermed er der også normalt længere levetider 6A



8A Manglende tilbagetrækning af fuger afvandningshuller i vinduesprofil. De steder, der er synlige problemer, bør dette ændres



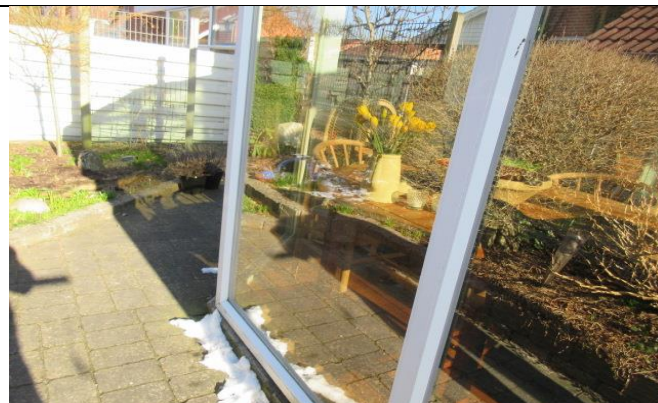
10A Ovenlys er monteret i taget, inddækning ved taget/undertagskraver er oplyst ikke værende udført i henhold til gældende krav af tidligere (TØ)



10A Inddækninger ses dog renholdt, vigtigt at dette kontrolleres løbende.



10B Indvendigt ses lysning fugtskadet pga. skader ved taget, der henvises til skadesrapport



10D Udestue/karnap løsning er skønnet egen vedligeholdelsespligt for 10D

5.5 Tagkonstruktion udvendig

Emne	Beskrivelse
Omfang	Betontagsten og rygninger samt tagrender og nedløb i zink.
Materialer	Betontagsten og rygninger i betonsten. Nedløb og tagrender i zink, fodblik og inddækninger i zink, Inddækning ved carport med indskud og bly.
Udførelse	<p>D: Tagbelægning efterses for løse inddækningsbånd og overfladeskader/kantskader og evt. revnede tagsten.</p> <p>V: Skadede tagsten udskiftes og tagbelægningen renholdes for begroninger. (evt. serviceaftale omkring sprøjtning af tage) Tagrender eftergås for nuværende årligt for revner og skader ved samlingerne, dele med kraftigt bagfald må forventes udskiftet løbende. Vedligehold evt. ved algeafrensning, hvert 2 år.</p> <p>F: Fornyelse af tagene i vedligeholdsperioden skønnes ikke. Der indregnes udgifter til dele af skadet tagbelægning.</p>

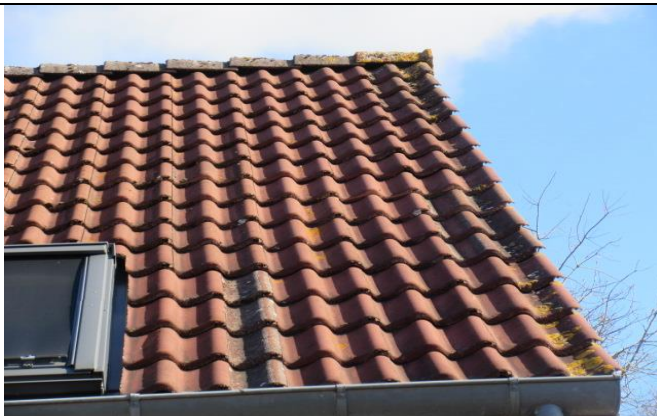
Prioritering	År
Arbejdet anbefales udført første gang	2023

Driftsoplysninger	År
Forventet levetid	50 år på tag og 50 år på tagrender normalt i zink.
Eftersynsinterval	5
Vedligeholdelsesinterval	5 år for taget, 1 år for tagrender, 2 år alge/mos-afrensning
Første vedligeholdelses år	2023
Udskiftning	2042 tagbelægningen og tagrender

Økonomi

	År									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Drift (D) kr.										
Vedligehold (V) kr.	16.000,00 Afrensning 8.000,00 tagsten 15.000,00 tagrender	15 TR	16.000,00 Afrensning 15.000,00 tagrender	15 TR	16.000,00 Afrensning 15.000,00 tagrender 10.000,00 Tagsten	15 TR	16.000,00 Afrensning 15.000,00 tagrender	15 TR	16.000,00 Afrensning 15.000,00 tagrender	15 TR
Fornyelse (F) kr.										

Fotoregistrering



Mindre begroninger på tagfladen 2B



2D Mindre begroninger, tagrende udskiftet, dog er der større bagfald og tagrende hænger en del.



2D Revnet tagsten mod øst over indgang/hoveddør mellem ovenlys



4A Utæthed ved tagrende samling



4B Nedbøjning/bagfald tagrende, deludskiftning er udført



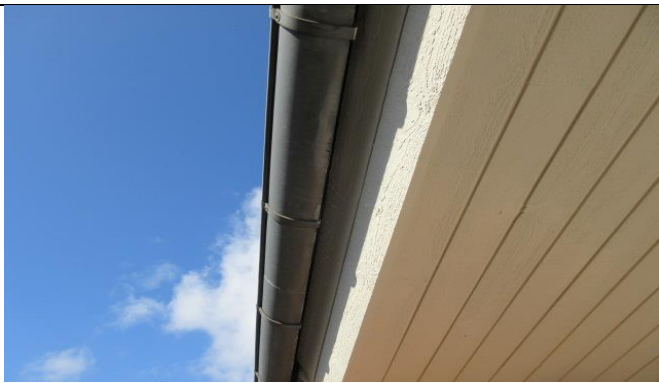
4B Begroninger på taget



Revnet tagsten ved indgang 6A



6A revnet tagsten havesiden



6A Revnet tagrende



6B Enkelt tagsten med overfladerevne



6B Tagrende fyldt med bagfald



8A Tagsten er ikke helt tætsluttende ved nogle rækker mod udhæng



8B Almindelig overflade begroinger, afrensning/algebehandling forslås



10C Revnet tagsten ved gavl



10A Utætheder ved tagrende samlinger og enkelte steder med revner i tagrender, specielt ved indvendige kanter, hvor der er bagfald



8B Eksempel på revnet tagrende



2A og 2B Defekt inddækning tagsten og inddækning rettes



2A og 2B Defekte tagsten/rettes

5.6 Tagkonstruktion indvendig

Emne	Beskrivelse
Omfang	Spær, isolering og undertag samt ventilationsforhold i tagrum mm. Ingen adgang til skunkrum.
Materialer	1 plans huse, gitterspær i træ. Isolering, glasuld. Undertag monarfol type/banevare. Ventilation udsugning isoleret kanaler. 1½ plans huse, hanebåndsspær/skunkstolper i træ. Isolering, glasuld. Undertag bitumenbaseret type/banevare (Haloten). Ventilation udsugning isoleret kanaler.
Udførelse	D: Tagrumstjek V: Kontrol af ventilation og rørgennemføring, primært kanaler. F: Forbedring af ventilationsforhold i 1½ plans boliger. Der henvises til udarbejdet skadesrapport.

Prioritering	År
Arbejdet anbefales udført første gang	2023

Driftsoplysninger	År
Forventet levetid	80 tagbelægning/spær 20/40 år for undertagstyper
Eftersynsinterval	5
Vedligeholdelsesinterval	10
Første vedligeholdelses år	2023
Udskiftning	2042

Økonomi

	År									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Drift (D) kr.					5000,00					5000,00
Vedligehold (V) kr.										
Fornyelse (F) kr.	120000,00 Ventilation i 1½ plans									

Fotoregistrering



2A Generelt tagrum uden større skader



2A Mindre fugtskade ved rørgennemføring, manglende tætning og kondensisolering



2B Meget oplag i tagrum, fugtskader manglende udluftning



2B Målt forhøjet fugt på 34 procent.



2C Meget oplag mindre skader ved spær



2C Manglende manchetter ved gennemføring



2D Massivt oplag, fugtskader



2D Fugt og skimmelskade på organisk materiale opbevaret i tagrum



4A God ventilation



4A Slidskader i undertag ingen nuværende skade pga. forholdet



4B Slidskader og manglende lukning ved ventil



4C Generelt mangelfuld brandsikring i henhold til nuværende gældende krav



4D Slidskader pga. loftsstige



6A Manglende ordentlig tætning ved gennemføring



6B Manglende kondensisolering ved kloakudluftning og rørgennemføring



8A Manglende manchette ved rørgennemføring



8B Manglende kondensisolering ved eftermonteret emhættemotor



10A Primært god udluftning, enkelte fugtspor ned mod skråvægge



10A Mindre fugtskader ved udluftning mangler ved gennemføring og kondensisolering



10B Fugtskader ved gennemføringer



10B Fugtskader op mod undertaget, manglende ventilation



10C Loft til kip ingen tagrum, ingen synlige skader



10D Ændret konstruktion ved tidligere tagrum, nuværende fugtskader ved vinduer pga. forholdet. Der henvises til skadesrapport



10D Isoleret loftsrums, mangelfulde afslutninger ved konstruktion, der påregnes mangelfuld ventilationspalte mellem efterisolering og oprindeligt undertag samt manglende udluftning ved konstruktion

5.7 VVS – vandinstallation, varme- og afløbsinstallationer

Emne	Beskrivelse
Omfang	Vand og varmeanlæg i hver enkelt boligenhed. Fjernvarme direkte.
Materialer	Almindelig veksler og fordeler anlæg til de enkelte installationer fra skab i bryggers i boligerne. Enkelt bolig med varmtvandsbeholder til brugsvand.
Udførelse	D: Løbende kontrol/tjek for utætheder. Hver ejer bør årligt tjekke installation for evt. utætheder. V: evt. udskiftninger ved utætheder og tæring af rør. Samt defekt unit/udskiftning på sigt. Brugsvandsveksler kan være med risiko for defekte løbende. Der er angivet enkelte skader på rør, som bør udbedres. F: Skønnes ikke inden for vedligeholdelsesperioden.

Prioritering	År
Arbejdet anbefales udført første gang	2023

Driftsoplysninger	År
Forventet levetid	30-50
Eftersynsinterval	Årligt bør udføres af hver enkelt ejer eller bestyrelsen.
Vedligeholdelsesinterval	5
Første vedligeholdelses år	2023
Udskiftning	Løbende ved defekt

Økonomi

	År									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Drift (D) kr.										
Vedligehold (V) kr.	10.000,00 Udskiftning af rør.				10.000,00 Forudsættes ved evt. defekt.					10.000,00
Fornyelse (F) kr.										

Fotoregistrering



4D Defekt/tæret rør ved vandur, risiko for rørskade, bør udskiftes



8A Defekt/tæret rør ved vandur, risiko for rørskade, bør udskiftes

5.8 Udvendige befæstede arealer

Emne	Beskrivelse
Omfang	Vurderes ikke nødvendigt i perioden. Flisebelagte områder ved indkørsel og p-arealer
Materialer	Betonfliser/SF-sten
Udførelse	D: Betonfliser tjekkes i overflader for evt. skader. V: F:

Prioritering	År
Arbejdet anbefales udført første gang	

Driftsoplysninger	År
Forventet levetid	
Eftersynsinterval	
Vedligeholdelsesinterval	
Første vedligeholdelses år	
Udskiftning	

Økonomi

	År									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Drift (D) kr.										
Vedligehold (V) kr.										
Fornyelse (F) kr.										

6. Teknisk rådgivning

Det anbefales, at der medvirker et rådgivningsfirma som factum2 Silkeborg i forbindelse med udførelse af de foreslåede arbejder, således at de optimale løsninger vælges.

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte:

- Registrering af eksisterende forhold samt fastlæggelse af arbejdets omfang
- Udarbejdelse af budget
- Myndighedsbehandling, herunder indhentning af nødvendige tilladelser
- Udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder arbejdsbeskrivelser, evt. tegningsmateriale etc.
- Indhentning af tilbud samt kontrahering med håndværker/entreprenør
- Fagtilsyn under udførelse af arbejderne samt afholdelse af ugentlige byggemøder
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Økonomistyring og gennemgang af entreprenørens aconto/faktura samt opstilling af byggeregnskab efter færdiggørelse af arbejderne
- Afholdelse af 1. og 5. års gennemgang

Vi kan tilbyde årlig gennemgang og opfølgning på budget samt hvert 5. år udarbejdelse af ny drifts- og vedligeholdelsesplan.

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Efter-syn kr.	50.000,00	10.000,00		10.000,00		10.000,00		10.000,00		25.000,00
	samlet									
	vedr. ud-									
	bedring									
	af skader									
	mm.									

Bilag 1: Samlet oversigt over udgifter