

Foto 2.1



Foto 2.2



Foto 2.3



Foto 2.4

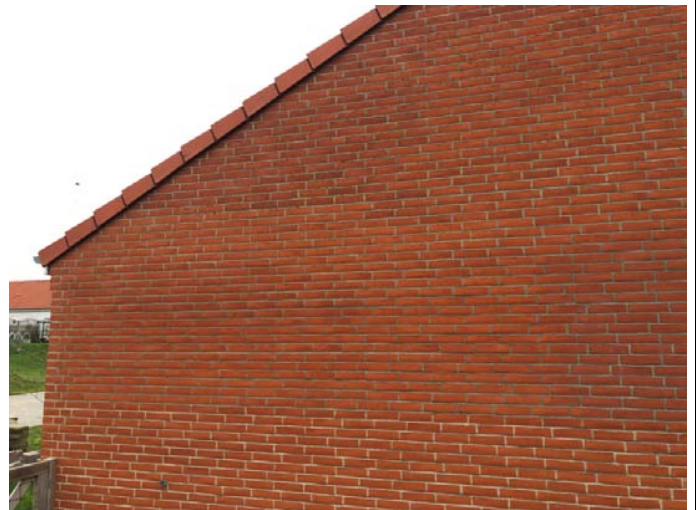


Foto 2.5



Foto 2.6



Foto 2.7



Foto 2.8



Foto 2.9



Foto 2.10



Foto 2.11



Foto 2.12



Foto 2.13



Foto 2.14



Foto 2.15



03 Døre og vinduer

Dato / registrering 13-12-2018

Kræver arbejdet stillads Ja

Emne	Beskrivelse
Observationer:	- Vinduer og døre er udført i træ, disse er generelt i middel stand. - Der er konstateret begyndende afskalning i træværket ved bundlisterne på flere vinduer, samt i træværket omkring garage/have døren. - Fugerne omkring døre og vinduer er generelt i god stand.
Anbefalinger:	- Trævinduerne og dørene bør males inden for de næste par år, med et efterfølgende vedligeholdelsesinterval på ca. 5-7 år. Det er vigtigt at være forebyggende i vedligeholdelsen i stedet for at skulle udføre genoprettende arbejde i form af udskiftning af træværk. Bestyrelsen oplyser at vinduer males i foråret 2019, det er vigtigt at der males i false og andre udvendige kanter og afslutninger. - En snedkergennemgang laves inden maling af vinduerne. Snedkergennemgang skal have fokus på glaslister og andre overflader som ikke er klar til malerbehandling.
Konklusion:	Den tekniske restlevetid for døre og vinduer vil med løbende vedligehold være på omkring 20-30år.

Bygningsdelens tilstand:

Middel 

Forventet teknisklevetid 20-30år

Første vedligehold 2019

Foto 3.1



Foto 3.2



Foto 3.3



Foto 3.4



Foto 3.5



Foto 3.6



Foto 3.7



Foto 3.8



Foto 3.9



04 Fælles installationer

Dato / registrering 13-12-2018

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Observationer:	• Alle fælles installationer er udført i rustfrie eller vedligeholdelsesfrie materialer. • Rørinstallationerne for både brugsvand og varme er fra bygningerne blev opført, der var under besigtigelse ikke tegn på gennemtæring eller andre utætheder på rør, de steder hvor rørene kunne besigtiges. Der er dog observeret et korroderet kobberrør, som bør efterses.
Anbefalinger/ Konklusion:	○ Det anbefales at tegne et service abonnement på fjernvarmeunit, hos et firma som løbende kan eftergå og indstille anlægget for at sikre en optimal og korrekt drift. Serviceaftalen indebærer et løbende servicetjek hvert 3. år.

Bygningsdelens tilstand:

Middel



Forventet teknisk levetid 15-20 år

Første vedligehold 2019

Foto 4.1



Foto 4.2



Foto 4.3



05 Udenomsarealer

Dato / registrering 13-12-2018

Kræver arbejdet stillads Nej

Emne	Beskrivelse
Observationer:	- Den omkringliggende flisebelægning ved indkørslen er i dårlig stand. - Der er observeret synkende belægning og lunger som følge af tung trafik på belægning som ikke er egnet til formålet. - Som følge af en ødelagt belægning er der dårlig afvanding til brønde som skaber yderligere problemer med ujævn belægning.
Anbefalinger/ Konklusion:	Det anbefales at omlægge belægningen på de værste områder. Det vurderes at belægningen kan udbedres ved rettidigt opretning. Vi anbefaler løbende at bruge fugesand rundt på fællesarealerne så man sikre at belægningen ikke skrider og bliver mere ujævn som en del af vedligeholdelsen af fællesområderne.

Bygningsdelens tilstand:

Under middel 

Forventet teknisk levetid 5-20 år

Første vedligehold 2019

Foto 5.1



Foto 5.2



Foto 5.3



Foto 5.4



8. Beboervejledning til løbende vedligeholdelse

Nedenfor beskrives anbefalinger til løbende eftersyn og daglig brug af ejendomme

Generelt

Generelt er det hensigtsmæssigt løbende at efterse ejendommen. Det kan f.eks. ske ved ansættelse af en vicevært eller lignende. Men med jævne mellemrum må det anbefales at lade en byggesagkyndig gennemgå ejendommen og fremkomme med forslag til vedligeholdelse eller reparation i form af en vedligeholdelsesplan. Har man allerede en vedligeholdelsesplan anbefales det, at den opdateres efter større renoveringsarbejder og ellers med 3-5 års interval.

Badeværelser

Gulve i badeværelser bør jævnligt efterses, specielt i badeområder. Fuger på ind- og udvendige hjørner efterses, og kontrolleres for revner, ligeså vel som fliserne. Tilslutninger til gulvafløb kontrolleres, både omkring risten og i kanterne under selve risten. Gulvafløb med indbygget vandlås skal jævnligt efterses og renses for hår og sæberester, for at vandet kan ledes bort og for at undgå ophobning på gulvet. Risten på gulvafløbet fjernes, vandlåsen løftes op og renses. Vandlåsen og risten genmonteres efterfølgende. Der er mange ældre badeværelser som er opført uden vådrumsmembran og har er det ekstra vigtigt at kontrollere ovenstående, der hvis det ikke er i orden, vil resultere i vandskader.

Toiletter

For at faldstammeanlægget kan fungere tilfredsstillende er det af stor vigtighed, at der kun skylles det papir ud i toilettet, som naturligt bruges ved toiletbesøg. Der må aldrig skylles bleer, hygiejnebind, kattegrus, syrer eller lignende, da det kan stoppe anlægget med store udgifter til følge.

Vandhaner

På vandhaner sidder der for enden typisk et filter (perlator), som skal renses for kalksten og opsamlede partikler ca. 1 gang om måneden, alt efter vandets hårdhed og forbrug. Nye vandhaner kan have keramiske skiver uden gummipakninger. Det er derfor ikke nødvendigt på denne type at skifte pakninger. Filteret kan ofte skrues af med hånden, er dette ikke tilfælde anvendes passende værktøj med et stykke stof som mellemlæg. Filteret lægges i afkalkningsmiddel eller eddikesyre i ca. 2 timer, derefter skylles det grundigt og skrues på med hånden.

Udluftning

Udluftning af boligen er vigtig. Har man i vinduer og døre friskluftsventiler, bør disse være, åbne året rundt, - alternativt kun i de varme måneder. Det er vigtigt, at udlufte boligen effektivt med kortvarigt gennemtræk minimum 3 gange dagligt, bl.a. efter bad og madlavning

9. Betingelser og ansvar for vedligeholdelsesplanen

Nedenstående betingelser er gældende for alle aftaler om vedligeholdelsesplaner udfærdiget af VOPA, medmindre andet er aftalt skriftligt. Den, der bestiller en vedligeholdelsesplan. Er efterfølgende omtalt som "kunden"

Generelt

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med renovering. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af arbejderne og vedligeholdelsestilstanden.

Hvad omfatter en Vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og med den baggrund kan vi udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10 årig periode. Planen omfatter følgende:

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendige tilgængelige bygningsdele, der kan besigtiges uden brug af lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler besigtiges ikke, med mindre andet er aftalt skriftligt.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer – fra fundament til skorsten. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses ved gennemgangen, uden at der skal laves indgreb i konstruktionerne eller demontere genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar ved Vedligeholdelsesplanen

Kunden har kun ret til at anvende vedligeholdelsesplanen til eget brug.

VOPAs overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på erfaringspriser og skøn, og er således alene vejledende. VOPA kan derfor ikke drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

VOPAs vurdering af, hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres fordelt over den 10 årige periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet, samt forventninger til almindelig slidtage og er alene vejledende. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slidtage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne. VOPAs rådgivere kan være behjælpelige i forbindelse hermed og kan kontaktes for yderligere information. Vi anbefaler at foretage en årlig gennemgang for løbende at vurdere udviklingen i eventuelle skader.

10 årig oversigt

Alle Priser er inkl. moms	1 Periode				2 Periode				3 Periode			
Beskrivelse	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
01 Tag												
Rense tagrender	kr. 10.000,00				kr. 10.000,00		kr. 10.000,00			kr. 10.000,00		
Inspektion af tegltag	kr. 20.000,00					kr. 5.000,00						
02 Facade og sokkel												
Partielle reparationer af facaderne	kr. 35.000,00					kr. 25.000,00						
Revner i sokkel udbedres	kr. 12.000,00					kr. 8.000,00						
03 Døre og vinduer												
Snedkegennemgang af trævinduer	kr. 15.000,00											
Maling af vinduer og døre	kr. 140.000,00							kr. 140.000,00				
04 Fælles installationer												
Løbende serviceaftale på fjernvarmeunit	kr. 20.000,00			kr. 20.000,00			kr. 20.000,00			kr. 20.000,00		
05 Udenomsarealer												
Genopretning af flisebelægning på udenomsarealer			kr. 50.000,00					kr. 50.000,00				
Fugesand	kr. 3.000,00		kr. 3.000,00		kr. 3.000,00		kr. 3.000,00		kr. 3.000,00			
Løbende akut vedligeholdelse	kr. 75.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00	kr. 30.000,00
I alt inkl. moms	kr. 330.000,00	kr. 30.000,00	kr. 83.000,00	kr. 60.000,00	kr. 33.000,00	kr. 68.000,00	kr. 63.000,00	kr. 220.000,00	kr. 33.000,00	kr. 60.000,00		