

Tilstands- og vedligeholdelsesplan

Bangsboparken 11-45 og 34-66, 8541 Skødstrup


Dato: 05-02-2018
Sagsnr.: 17.161
Init.: Me/HB
Mail: HB@arneelkjaer.dk
Telefon: 20 80 76 77



Indhold

Generelt/Basis.....	3
1. Tagkonstruktion	5
2. Kælder og fundamenter.....	6
3. Facader	7
4. Vinduer	8
5. Yderdøre	9
6. Trapperum.....	10
7. Porte og portrum	11
8. Etageadskillelser.....	12
9. WC/bad	13
10. Køkkener	14
11. Varmeinstallation	15
12. Afløbsinstallation.....	16
13. Kloak.....	17
14. Vandinstallation	18
15. Gasinstallation	20
16. Ventilation	21
17. El-installation	23
18. Øvrige/særlige ombygningsarbejder	24
19. Friareal	26
20. Byggeplads	27

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

Generelt/Basis...		
<p>GENEREL SAGSINFO</p>	<p>GENEREL BESKRIVELSE</p>	<p>FACAEFOTO</p>
<p>Matrikel nr.: 15dt Opførelsesår: 2005 Ombygningsår:</p> <p>Anvendelse Boliger: 38 stk. Erhverv: 0 stk. Fælleshus: 0 stk.</p> <p>Arealer (iht. BBR) De anførte BBR-oplysninger gælder for det samlede område.</p> <p>Grundareal: Bebygget areal: 2434 m2 Samlet bygningsareal: 3676 m2 Kælderareal: 0 m2 Boligareal: 3676 m2 Fælleshus: 0 m2 Parkeringsanlæg:</p>	<p>Basismateriale Der er tilvejebragt et udvalg af tegningsbilag. Der er ikke udført opmåling.</p> <p><i>Øvrige forundersøgelser</i> Der er ikke foretaget registrering af skjulte konstruktioner og installationer. Der er ej heller udført svampe-, jordbunds-, kloak-, PCB- eller fugtundersøgelse.</p> <p>Adgang til boliger Efter aftale med bestyrelsesmedlem af ejerforeningen er der foretaget besigtigelse i udvalgte boliger.</p> <p>Energimærkning Vedrørende specifikke energibesparelser m.v. henvises der til energirapport.</p> <p>Øvrig Indvendige vedligeholdelsesarbejder er ikke omfattet af vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Budgetoverslag Er baseret på erfaringspriser og skal ses som et indledende budget der ikke er baseret på et</p>	 <p>Indgangsfacade</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

	<p>egentligt projektgrundlag. Ordinære driftsudgifter som almindeligt vedligehold, administrationsudgifter og lignende er ikke indregnet.</p> <p>Udgifter er anført som håndværkerudgifter eksklusiv moms med tillæg af tekniske honorarer mv.</p> <p>Tidspunkter for vedligeholdelse</p> <p>Disse er vejledende tidsangivelser. Budgetforhold, udførelse af andre vedligeholdelsesarbejder må forventes at medføre ændringer i tidspunkterne.</p>	
--	---	--



Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

1. Tagkonstruktion

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDELSESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Tagkonstruktionen er udfør med ensidigt taghældning beklædt med tagpap.</p> <p>Der er ingen udhæng på tagkonstruktionen. Inddækninger mod facader er udført med aluprofiler</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u></p> <p>Middel</p> <p>Det vurderes at der ikke er behov for tagudskiftning inden for en 10 årig periode. Der bør dog afsættes penge til løbende vedligeholdelse af tage.</p>	<p>Tagrender oprenses løbende.</p>	 <p>Eksempel på tagflade</p>  <p>Eksempel på installation</p>



Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

2. Kælder og fundamenter

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Alle fundamenter er betonstøbte med spring så det følger terræn.</p> <p>Der er ingen kælder under boligerne</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u></p> <p>Middel</p>	<p>Der er registreret enkelte steder hvor sokkelpuds mangler mod terræn.</p> <p>Det anbefales at sokkelpuds udbedres for sikring mod indtrængning af fugt i fundament samt følgeskader.</p>	 <p>Eksempel på fundament med spring.</p>  <p>Eksempel på fundament mod skrånende terræn.</p>


Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

3. Facader

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Facaderne er opmuret af gule mursten med indgangspartier af sort malet bræddebeklædning.</p> <p>Facademurværk ser flere steder opfugtet ud, hvilket er naturligt når bygningen er opført uden udhæng.</p> <p>Det må formods at de nye vindskedeinddækninger vil afhjælpe dette en del.</p> <p>Der er flere steder registreret at dilatationsfuger har sluppet i murværket.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p> <p>Det vurderes at der inden for en periode på 0-3 år skal udskiftes dilationsfuger.</p>	<p>Løbende vedligeholdelse af bræddebeklædning med malerbehandling.</p> <p>I slutningen af perioden bør facade eftergås for evt. partiel omfugning af murværk.</p> <p>Dilatationsfuger eftergås og udskiftes.</p>	 <p>Eksempel på facade af hvor der ses fugt i murværk</p>  <p>Eksempel på dilatationsfuge har sluppet i murværk</p>


Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

4. Vinduer

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Vinduerne er af træ/alu med thermoruder og er de oprindelige fra 2005</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u></p> <p>Middel</p> <p>Det vurderes at der inden for en periode på 0-5 år skal skiftes fugetætningsbånd.</p>	<p>Der laves løbende almindelig vedligehold af hængsler og låse mekanismer.</p> <p>Fugetætningsbånd omkring vinduer eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang.</p>	 <p>Eksempel på træ/alu vindue</p>  <p>Eksempel på fugetætningsbånd</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

5. Yderdøre

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Yderdøre er af træ/alu med thermoruder og er de oprindelige fra 2005</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u></p> <p>Middel</p> <p>Det vurderes at der inden for en periode på 0-5 år skal skiftes fugetætningsbånd.</p>	<p>Der laves løbende almindelig vedligehold af hængsler og låse mekanismer.</p> <p>Fugetætningsbånd omkring vinduer eftergås og udskiftes i nødvendigt omfang.</p>	 <p>Eksempel på yderdør</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

6. Trapperum

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
Ingen bemærkninger	Ingen arbejder afsat.	
<u>Samlet tilstandsvurdering</u>		

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

7. Porte og portrum

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
Ingen bemærkninger	Ingen arbejder afsat.	
<u>Samlet tilstandsvurdering</u>		



Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

8. Etageadskillelser

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
Ingen bemærkning	Ingen arbejder afsat.	
<u>Samlet tilstandsvurdering</u>		

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

9. WC/bad

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Til alle boliger eget toilet/bad med hvide klinke gulve.</p> <p>I brusenische er ligeledes beklædt med hvide klinker på gulv og vægge.</p> <p>Det vurderes at alle installationer er fra opførelsestidspunktet. Alle bedeværelser har mekanisk ventilation.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p>	<p>Der er flere steder konstateret huller i mørtelfuger i brusenischer. Det anbefales at mørtel- samt gummifuger eftergås. Dette medtages ikke i budget, da det er den enkelte beboer der varetager indvendig vedligeholdelse.</p>	 <p>Eksempel på brusenische</p>  <p>Eksempel på hul i mørtelfuge i brusenische.</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

10. Køkkener

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Køkkener er af varierende materialer og indretning.</p> <p>Det vurderes at alle installationer er fra opførelsestidspunktet.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel/over middel</p>	Ingen arbejder afsat.	



Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

11. Varmeinstallation

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Fjernvarmeinstallation er tilsluttet kommunal varmeforsyning.</p> <p>Oprindelige basis rørinstallationer til gulvvarme.</p> <p>Der er ikke foretaget destruktivt indgreb for klarlægning af installationernes tilstand.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p>	<p>Ingen arbejder afsat.</p>	 <p>Eksempel på gulvvarmeinstallationer</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

12. Afløbsinstallation

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Afløbsinstallationer i køkkener og i bad vurderes at være de oprindelige.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u></p> <p>Middel</p>	<p>Ingen arbejder afsat.</p>	 <p>Eksempel på afløb i køkken</p>  <p>Eksempel på afløb i badeværelse</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

13. Kloak

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Ikke besigtiget. Det må formodes at der ikke skal udføres arbejde i perioden, da kloakledninger har en forventet levetid på 30 år.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u></p>	<p>TV-inspektion anbefales udført som grundlag for overblik over renoveringsbehov. Dette anbefales udført i slutninge af perioden</p>	

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

14. Vandinstallation

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Installationer er udført skjult.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p>	<p>Der er registreret irring af rør i installationskakt, dette skyldes manglende efterspænding.</p> <p>Der er ikke afsat noget til dette da det vedrører den enkelte beboer.</p>	 <p>Eksempel på vandføring til vask på badeværelse</p>  <p>Eksempel på vandføring til vask i køkken</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161



Eksempel på
brugsvandsinstallationen i
teknikskab

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

15. Gasinstallation

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDELSESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
Ingen gasinstallationer i boligerne.	Ingen arbejder afsat.	
<u>Samlet tilstandsvurdering</u>		

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

16. Ventilation

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Der ses emhætter i køkkener, som er ført op gennem tagkonstruktion.</p> <p>Fra de besigtigede boliger blev registreret mekanisk ventilation på badeværelserne og naturligventilation i den øvrige del af boligerne.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p>	<p>Ingen arbejder afsat.</p>	 <p>Eksempel på afkast gennem tagkonstruktion</p>  <p>Eksempel på naturlig ventilation</p>


Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161



Eksempel på mekanisk ventilation i badeværelse



Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

17. El-installation

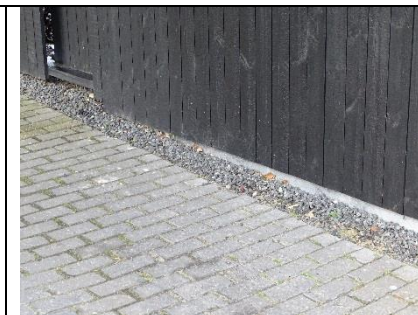
HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Alle fjernafslæsningsmålere er nye og er placeret i elskab i hver bolig.</p> <p>Det vurderes at installationerne i boligerne er de oprindelige.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p>	<p>Ingen arbejder afsat.</p>	 <p>Eksempel på elskab</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

18. Øvrige/særlige ombygningsarbejder

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Der er på tilsynet blevet registreret en form for svampevækst i træværket omkring skur og carport.</p> <p>Der er flere steder registreret mørnet træfacadebeklædning i skuerne.</p>	<p>Det anbefales at der foretages en grundig kortlægning af omfanget, samt skaderne heraf.</p> <p>Træfacadebeklædning eftergås og sikres udført efter gældende anvisninger (iht. Træ 55 Træfacader udvendige bræddebeklædninger)</p>	 <p>Eksempel på svampevækst</p>  <p>Eksempel på svampevækst</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161



Eksempel facadebeklædning
mod terræn

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

19. Friareal

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
<p>Fællesveje er asfaltbelagt og er ikke medtaget, da de er fælles med de øvrige ejerforeninger.</p> <p><u>Samlet tilstandsvurdering</u> Middel</p>	<p>Ingen arbejder afsat.</p>	 <p>Eksempel på fællesvej</p>

Tilstands- og vedligeholdelsesplan	Dato: 05-02-2018
Bangsboparken 11-44 og 34-66	Ver.: 01
8541 Skødstrup	Init.: ME/HB
	Sag 17.161

20. Byggeplads

HOVEDKONSTRUKTION OG VEDLIGEHOLDESESTILSTAND	RENOVERINGSBEHOV	FOTOREGISTRERING
Ingen bemærkninger	Ingen arbejder afsat, er medtager under de enkelte poster.	
<u>Samlet tilstandsvurdering</u>		