

VEDLIGEHOELDELSEPLAN

Groskenstræde 3-13, 3000 Helsingør

11. marts 2021



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.....	6
Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:.....	6
Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:.....	6
Forbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:	6
Anslået levetider for udvendige bygningsdele.....	6
Økonomisk overblik (i kroner inkl. moms)	7
Generel information	8
Vedligeholdelsesarbejdet.....	8
Besigtigelsen og forbehold.....	8
Økonomisk overblik	9
Forklaring til aktivitetsbeskrivelse	10
Uddybning af de enkelte aktiviteter	11
Andre bemærkninger.....	27
Om Vedligeholdelsesplanen	29
Hvad kan en vedligeholdelsesplan bruges til?	29
Ansvar	29
Om Byggesagkyndig.nu.....	29
Et netværk af byggesagkyndige	29

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 renovering. 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 Vedligeholdelsesplan

Denne rapport er bestilt af:

Ejerforeningen

Groskenstræde 3-13
3000 Helsingør

Vurderingsdato og rapport udarbejdelse

Nærværende rapport er udarbejdet efter besøg på ovenstående adresse den 8. december 2020
Rapporten er udarbejdet hhv. den 11. december – 3 januar 2021 og fremsendt den 3. januar 2021.

Udleverede materiale og dokumenter

Følgende materialer og dokumenter var til rådighed for rådgiveren:

BBR-ejermeddelse
Delvist energiforbrug opgørelser.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af

Byggesagkyndig:

Daniel Reed

Byggesagkyndig

Mobiltelefon:

87 102 115

E-mail:

dre@byggesagkyndig.nu

og

Peter Didrichsen

Bygningssagkyndig

Mobiltelefon:

87 115 114

E-mail:

pdi@byggesagkyndig.nu

Rapportens konklusioner

Ejendommen som helhed

Ejendommen på Groskenstræde 3-13, 3000 Helsingør er en klassisk ejendom opført i 1985, og den fremstår pæn for sin alder.

Ejendommen består af fem bygninger, alle fem er udført i forskellige højder, og med et udseende der falder ind i de omkringliggende huse og en fremtoning der minder om byggerier fra starten af 1900 tallet og som giver en smuk arkitektonisk kontrast til de mere moderne bygninger på den anden side af gaden.

En høj bygning en høj bygning med tre fulde etager, og en høj rejstning af taget, der bl.a. giver mulighed for et stort og brugbart loftsrum med adgang til at besigtige undertaget. Bygningen indeholder også en god kælder, der lever op til hvad man kan forvente af en klæder fra 1985. En lavere bygning i to plan med et højt loftrum. En bygning i tre plan hvor af det tredje plan er med skråvægge en karnap i tagkonstruktionen og 5 kviste. De to sidste bygninger er i to etager men udført i forskellig højde, så de ikke fremstår ens.

Samlet set er der 1058 kvadratmeter beboelsesareal, og i kælderen er der godt 160 gode og brugbare kvadratmeter.

Huset er opført i mursten, der er pudsede. Der er fine detaljer i udførelsen med murstens friser, fremhævet sokkel, synligt tagværk i tagkonstruktionen, oprindelige termovinduer. Og taget er belagt med røde ler vingetegl, og et Monarfol plastundertag.

Der er en skorsten på den høje bygning (nr.3) den stikker op igennem tagryggen.

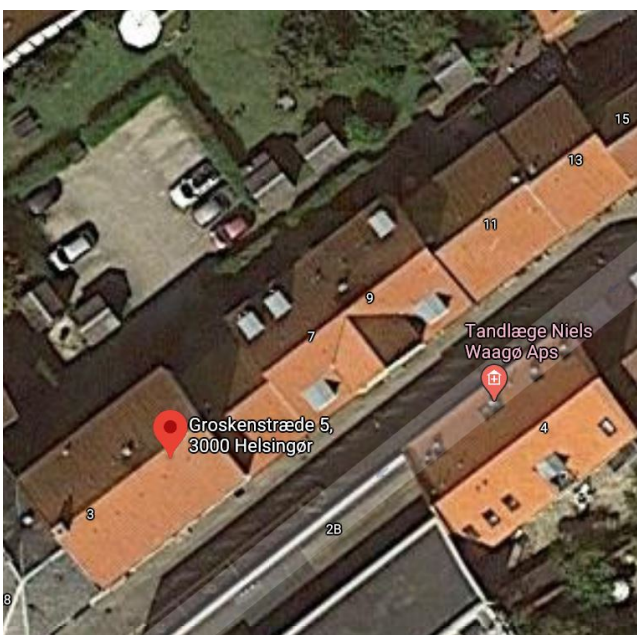
Ejendommen er ikke bevaringsværdig, og har en SAVE-kategori på 10+ på Kulturstyrelsens lister over bevaringsværdige huse.

(Billede fra FBB

Bygninger: 1-1 af 1	Status	Betegnelse
		Groskenstræde 5, 3000 Helsingør, Helsingør BBR-nummer: 217-35805-2. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1985.

Jeg har ikke kunnet finde et gyldigt energimærke for huset. Men det vurderes til at ligge på et D på denne liste, grundet husets størrelse og ikke mindst klimaskærmen som kunne være bedre isoleret, i forhold til byggeri i dag (2021).

Totalt set er det en ejendom der fremstår rigtig pænt vedligeholdt på de fleste områder.



Google maps oversigtsbillede

Bedømmelse

De grundlæggende bygningsdele: murværk, tagkonstruktion og ikke mindst vinduerne er af en fornuftig kvalitet.

Huset er ikke "nyt" men heller ikke "gammelt" og særligt klimaskærmen har med den rette vedligeholdelse en god restlevetid.

Der ses ikke større skader, men der må dog forventes løbende vedligeholdelse og småreparationer af flere bygningsdele over de kommende år.

Den generelle konklusion på denne rapport er, der skal foretages enkelte reparationsarbejder, særligt på undertaget ligesom vinduer og facader skal gennemgås udvendigt i nødvendigt omfang.

Flere reparationer besværliggøres idet der må forventes lift/stillads ud mod en befærdet gade.

Ud fra besigtigelsen af fællesarealer samt stikprøver i de enkelte lejligheder vurderes installationer (vand/varme/afløb) ikke at være med større defekter (der vil dog altid være lokale tæringar ved stophaner/ventiler mm. som udbedres ifbm. alment vedligehold)

Prioritering

Udbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Tag Løs mørtel og inddækning skal fjernes, fastgøres og skader udbedres.
- Undertag Der ses mange ”huller/nødtørfte reparationer fra loftsiden, skal udbedres
- Undertag tagflader Der er manglende afvanding af undertag ved tagfod, skal udbedres på alle tagflader
- Afløb og kloak undersøgelser) Der ses et enkelt sted sætninger i terræn ved brønddæksel (der bør foretages nærmere undersøgelser)
- Murværk Der ses lokalt løst puds, skal udbedres
- Sokkel Der ses lokalt løst puds, skal udbedres
- Vinduer Overflade (udvendig) er nedbrudt og skal udbedres (enkelte steder må der påregnes mindre reparationer af vinduer)

Vedligeholdelse de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Vinduer Smøres efter behov/beslag mm. efterses årligt for skævheder/skader
- Hoveddøre Smøres efter behov/beslag mm. efterses årligt for skævheder/skader
- Indækninger Efterses årligt for synlige skader
- Installationer Stophaner/ventiler efterses årligt for utætheder
- Tagflader Besigtiges visuelt årligt for skader

Forbedring de vigtigste, i prioriteret rækkefølge:

- Kælder En rums ventilation med varmegenvinding opsættes i kælder.

Anslået levetider for udvendige bygningsdele

- Tagets levetid anslås til at være lang, og have mellem 35-45 år endnu, *med rette vedligehold.*
- Vinduer og dørenes levetid anslås til omkring 20-50 år endnu, *med rette og løbende vedligehold.*
- Pudsede facaders levetid anslås at være lang mellem 25-35 år endnu, *med rette vedligehold.*

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	331.200	2.065.600	308.500	306.500	3.012.800
Heraf udbedring	165.500	25.000	55.000	125.000	370.500
Heraf vedligeholdelse	101.200	2.015.600	92.000	44.000	2.252.800
Heraf forbedringer	64.500	25.000	162.500	137.500	389.500

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 samlet ikke er mulig for husejerne, 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 husejer, at nogle af de anførte arbejder udføres, med en stram styring og løbende kontrol af såvel omfang som kvaliteten af det udførte.

Dette gælder i særdeleshed aktiviteterne 08, 09 (A eller B) og 16.

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 bestyrelsesformand Carsten Søndergaard. Der er givet en del mundtlig rådgivning på adressen, men nærværende rapport indeholder ikke nødvendigvis alle de berørte emner.

Ejendommen og bagsiden af taget er besigtiget fra terræn, og tagets forside er besigtiget fra ejendommen på den anden side af vejen. Enkelte områder har ikke været tilgængelige; udvendigt pga. beplantning udvendigt, og indvendigt pga. indbo.

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

I nedenstående skema er baseret på vores erfaringer, samt diverse priser fra V&S prisbøgerne. Enkelte priser er indhentet fra leverandører.

Alle priser kan kun ændres ved indberetning af egentlige tilbud. Tilsvarende for udgifter er baseret på historiske data for de pågældende materialer, og for håndlønse 2017.

Akt. nr.	Bygningsdel:	Aktivitet:	Type:	Stilfads / Mfr:	2021		2022-2023		2024-2025		2026-2027		2027-2031		2032-2038	
					1 årt	1 årt	1 årt	1 årt	1 årt	1 årt	1 årt	1 årt	1 årt	1 årt		
MIV 01	Afsløb og kloak	Tvinspektion af alle kloakker og brønde	Udb.		17.500								17.000		17.000	
MIV 02	Brønde og kloakker	Udbedringer af skader på brønde og kloakker	Udb.		18.000								18.000		18.000	
MIV 03	Facadeputs	Vedligeholdelse af facadeputs	Forb.	(2)	13.500								13.500		13.500	
MIV 04	Kældere	Vedligeholdelse af kælderen	Forb.		2.000		24.000						24.000		24.000	
MIV 07	Tag	Udbedring af skulde skader	Udb.	(2)	27.000											
MIV 08	Tag	Reparationer af læsten, rygning og diverse	Udb.	(2)			78.000									80.000
MIV 09	Tag	Undertag	Vedl.	(2)				1.871.000								
MIV	Tag	Undertag Løsning B.	Vedl.	(2)												
MIV 10	Hoveddør	Malerbehandling af hoveddør	Vedl.		8.600		8.600		8.600							8.600
MIV 12	Væ-installationer	Løbende vedligehold og udbedring	Vedl.		8.000		8.000		8.000		8.000		8.000		8.000	8.000
MIV 13	Væ-installationer	Udskriftning af ældre termostater	Forb.				25.000		25.000		25.000		25.000		100.000	100.000
MIV 14	Kviste	Vedligehold af kviste, (maling mv)	Vedl.	(2)			10.000						10.000		10.000	
MIV 15	Belegninger	Gennemgang og opretning af belegninger	Vedl.				10.000						10.000		10.000	
MIV 16	Vinduer og døre	Løbende vedligehold og udbedring	Vedl.	(2)			40.000		120.000		40.000					
MIV 17	Fjernvarme	Vedligehold af varmeinstallationservice	Vedl.				8.000		8.000		8.000		8.000		8.000	8.000
MIV 18	Alle bygningsdele	Løbende vedligehold og udbedring	Udb.				25.000		25.000		10.000		10.000		10.000	10.000
Samlet estimerede omkostninger i alt:					3.012.800,00 kr.		94.600		236.600		2.065.600		91.000		218.500	306.500
	Heraf udbedring				378.500	kr.	62.500		103.000		25.000		10.000		45.000	125.000
	Heraf vedligeholdelse				2.252.800	kr.	16.600		84.600		2.015.600		56.000		36.000	44.000
	Heraf forbedringer				389.500	kr.	15.500		49.000		25.000		25.000		137.500	137.500

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:

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.

UDDYBNING AF AKTIVITET

Tilstand og skadesomfang

Evt. skadesomfang kendes ikke, og netop af denne årsag er det vigtigt, at der bliver foretaget en "screening" af grundens 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.:

MHV 01

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:	5.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	12.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	17.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:



Belægningen har sat sig i området ved brønden..



Typisk får man også undersøgt for rotteproblemer. (modelfoto fra tidligere sag)

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.

Der kan være en dækning via forsikringen på stikledninger.

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/ betonreprenerør.

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.

AKTIVITETS NR.:

MHV 02

TIDSPUNKT:

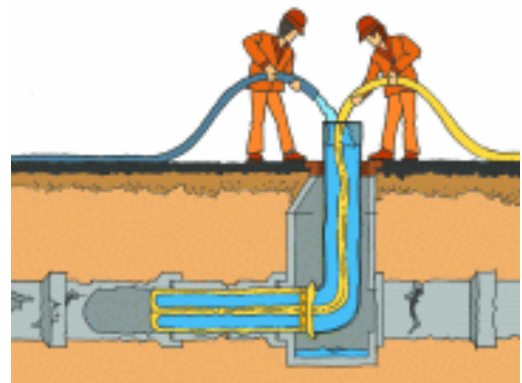
- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input type="checkbox"/> 1-2 år | <input checked="" type="checkbox"/> 6-10 år |
| <input type="checkbox"/> 2-3 år | <input type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	6.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	12.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	18.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

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



Strømpeforing

BYGNINGSDEL:

Facadepuds

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse af facadepudsen.

FORMÅL:

At sikre en tæt og god klimaskærm der kan modstå det danske klima.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Vedligeholdelsen består i at sikre at facadepudsen fremstår intakt og pæn. Er der løs puds, skal det bankes ned og der skal udføres en reetablering af pudsen. Slutteligt males reparationen over så den får samme overflade som resten af facaden.

Noterede "skader"

Facaderne fremstår pæne og der er ikke konstateret større skader eller løse pudsfelter ved gennemgangen.

Udbedring:

En murer gennemgår facaderne. Er der løs puds, skal der udføres en reparation af det område. Slutteligt males reparationen over så den får samme overflade som resten af facaden.

AKTIVITETS NR.:

MHV 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:	Forbedring
Materialepris:	4.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	9.500 kr. inkl. moms
Pris i alt:	13.500 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Løs og opfugtet puds i nr. 7. .



| Løs og fugtig puds i nr. 7.

BYGNINGSDEL:

Kælder

AKTIVITETSNAVN:

Vedligeholdelse af kælder samt fremmelse af et bedre miljø dernede.

FORMÅL:

At skabe bedre vilkår for kælderen, og brug af samme, med mindre risiko for fugt, lugt, radon m.v.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Kælderen står som udgangspunkt okay. Men der er de klassiske fugtproblemer dernede, med opstigende grundfugt, kolde ydervægge mv.

Dette er også fint nok, for en kælder der bruges moderat til opbevaring.

Noterede skader

Der ses generel lidt løs puds flere steder i kælderen nede ved gulvet, (normalt).

Der er en kælderlåge til et depot der er revet af med hængslet.

Udbedring

Løs puds skræbes af.

Der pudsrepareres og der males.

Der skal bruges en diffusionsåben maling, som en Biorid maling, der er modvirker skimmelsvampevækst.

For at fremme luftskiftet i kælderen, anbefales det at der monteres en ventilator, som modellen DUKA One Pro 50, inde i mødelokalet.

Den vil forbedre indeklimaet og være en besparelse på varmen, i forhold til det altid åbne vindue.

Reparation af lågen udføres af en tømrer.

Fag: Tømrer, hulborer, elektriker og maler.

AKTIVITETS NR.:

MHV 04

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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Forbedring
Materialepris:	10.000 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	14.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	24.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Væggen lider af fugtproblemer.



| Kældergangen

BYGNINGSDEL:

Tag

AKTIVITETSNAVN:

Akutte udbedringer, risiko for personskade og skade på andre bygningsdele.

FORMÅL:

At lukke revner og sprækker for derved at beskytte og sikre murværket og de bagvedliggende bygningsdele imod skadelig fugtindtrængning

UDDYBNING AF AKTIVITET**Noterede skader**

Der sidder løs rygningmørtel svarende til et par kg. oppe ved rygningen. Der er risiko for at det falder ned og skader bygningsdele eller personer.

Der mangler mørtel i et hul oppe ved falsen af taget. Der trænger vand ind og skader murværket.

Udbedring

Der udføres sikring af de løse dele fra lift.

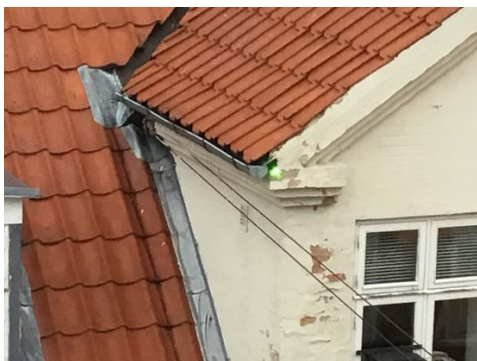
Inddækningen fastgøres igen.

Løs rygningmørtel fjernes, og der laves en reparation af rygningen på dette sted.

Manglende mørtel i kanappen udbedres så der ikke sker yderligere skade.

Materialer inkl. lift

Fag: Murer.



| Manglende mørtel

AKTIVITETS NR.:

MHV 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 type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	15.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	12.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	27.000 kr. inkl. moms,

BILLEDER:

| Løs inddækning



| Løs rygningspuds

BYGNINGSDEL:

Skorsten og tag

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af skorsten, rygningsmørtel, revnede tagsten og diverse småting.

FORMÅL:

At lukke revner og sprækker for derved at beskytte og sikre disse særligt udsatte bygningsdele imod skadelig fugtindtrængning og frostsprængninger.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Skorsten har en hel del fugeskader, den bliver ikke brugt og er kold året rundt.

Der er en løs inddækning ind imod nr. 1. Der er risiko for at det river sig af og skader bygningsdele eller personer.

Der er flere skader på rygningsmørtlen, det er vigtigt at disse udbedres da de ellers kan udvikle sig.

Knækkede tagsten skiftes.

Diverse småskader udbedres

Materialer inkl. Lift.

Fag: Murer

AKTIVITETS NR.:

MHV 06

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:	55.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	20.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	75.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Skorstenen med skadede fuger.



| Løs indækning

BYGNINGSDEL:

Undertag

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af defekt undertag.

FORMÅL:

Undertaget har udlevet sin teoretiske og praktiske levetid.

Monarfol undertaget kan ikke tåle sollys, derfor er det nu mørnet og porøst.

Det har dog stadig en minimal funktion da det vil kunne lede noget vand til tagrenden.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Undertaget er hullet men er mange steder søgt repareret.

Udbedring

Arbejde jf. tilbud fra Hamlet APS

Fag: Snedker/tømrer

AKTIVITETS NR.:

MHV 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 type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligehold
Materialepris:	kr. inkl. moms
Arbejds løn:	kr. inkl. moms
Pris i alt:	1.871.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Undertaget er forsøgt repareret



| Reparation af undertag

BYGNINGSDEL:

Undertag

AKTIVITETSNAVN:

Udbedring af defekt undertag.

FORMÅL:

Undertaget har udlevet sin teoretiske og praktiske levetid.

Monarfol undertaget kan ikke tåle sollys, derfor er det nu mørnet og porøst.

Det har dog stadig en minimal funktion da det vil kunne lede noget vand til tagrenden.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Undertaget er hullet men er mange steder søgt repareret.

Udbedring

En tømrer fjerner undertaget mellem hver eneste spær. Så spænder han et nyt diffusionsåbent undertag ud imellem spærene og stamper det fast så højt imod toppen af spæret som muligt. Der skrues lister op for at fastholde det nye undertag imellem spærene.

Ved tagfoden løftes de tre nederste tegl og der monteres plader (med egenskaber som EPP tag/gulv anti-skimmel konstruktionskrydsfinér) ind under den nederste del af undertaget. I bunden af pladerne monteres der tagfodder (inddækninger) der leder vandet ud i tagrenden.

Undertaget limes fast i tagfodderne og sikre en at der ikke kan komme vand ned i de underliggende konstruktioner.

Dette er der ikke beregnet pris på da det er en særlig løsningsmodel. Og den bør kombineres med udskiftning af isolering, ny dampspærre og nye tagrender og nedløb.

Et overslag uden ansvar vil være omkring 50% af den totale løsning med tegl af og på. Og der vil ikke være de samme skader på brandkarme og andre tilstødende bygningsdele.

Fag: Snedker/tømrer

AKTIVITETS NR.:

MHV 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:	Vedligehold
Materialepris:	kr. inkl. moms
Arbejds løn:	kr. inkl. moms
Pris i alt:	kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Undertaget er forsøgt repareret



| Reparation af undertag

BYGNINGSDEL:

Hoveddør

AKTIVITETSNAVN:

Malerbehandling af hoveddøre

FORMÅL:

At beskytte, forebygge og vedligeholde træværket.
Samt at holde indgangen smuk og indbydende.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der ses ingen videre skader på nuværende tidspunkt, og sådan skal det jo fortsætte.

Udbedring

Træværket slibes grundigt, og evt. revner i træværket kittes/spartles og slibes igen. Herefter afvaskes det hele og grundes med en grundmaling til træ. Afslutningsvis males træværket en til to gange, med en heldækkende maling til træværk.

Fag: Maler

AKTIVITETS NR.:

MHV 09

TIDSPUNKT:

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

FAKTA:

Type:	Vedligehold
Materialepris:	1.600 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	7.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	8.600 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Flot original hoveddør.

BYGNINGSDEL:

Vvs-installationer

AKTIVITETSNAVN:

Løbende vedligehold og udbedring

FORMÅL:

At sikre at ejendommens installationer altid er i god og forsvarlig stand.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

På lidt samme måde som første aktiviteter nr. 1 og 3, anbefales det at få kontrolleret diverse vvs-installationer af en autoriserede vvs-installatør.

Man kan tegne decideret serviceaftaler med vvs-firmaer, som kommer jævnligt forbi og går vvs-installationerne igennem.

Udbedring

En autoriseret vvs-installatør gennemgår husenes vvs-installationer, og påpeger de steder hvor installationen ikke er lovlig, og/eller af anden grund bør fornyes. Dette kunne være tæring, rindende vandhaner eller toiletter, manglende isolering, etc.

Der er hermed sat nogle teoretiske beløber ind til løbende vedligehold af installationerne over årene.

Fag: Autoriserede vvs-installatør

Arbejdet kan udføres hele året, og efter behov.

AKTIVITETS NR.:

MHV 10

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input 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:	Vedligehold
Materialepris:	2.500 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	5.500 kr. inkl. moms
Pris i alt:	Se budget.

BILLEDER:

| Vand og afløbsinstallationer



| Billede fra varmecentralen i kælderen

BYGNINGSDEL:

Vvs-installationer

AKTIVITETSNAVN:

Udskiftning af ældre termostater

FORMÅL:

At skabe energiforbedringer og dermed spare på varmeregningen.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Flere af husets termostatventiler er af ældre dato.

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

Der skiftes termostater i en lejlighed om året for at holde udgiften nede.

Fag: vvs-installatør

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

AKTIVITETS NR.:

MHV 11

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input 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:	Forbedring
Materialepris:	4.500 kr. inkl. moms
Arbejdsløn:	3.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	25.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

| Denne ventil regulerer ikke ind efter rumtemperaturen, hvilket giver energispild.



| Ved at investere i systemet Danfoss Living Connect – kan alle radiatorer styres et centralt sted fra i huset, og nemt programmeres til natsenkning, ferie"mode" mv.

Udgiften til et sådant system er dog det mindst det dobbelte.

BYGNINGSDEL:

Kviste

AKTIVITETSNAVN:

Vedligehold af kviste

FORMÅL:

At beskytte, forebygge og vedligeholde kvistene.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

Kvistene gennemgås, herunder vindskeder. Selve arbejdet er relativt let at udføre, hvis man ser bort fra højderne.

Noteret skader

Der er afskallet puds på den storekvist ud imod vejen.

Udbedring

Efter afvaskning/fejning pudsrepareres og males kvisten i de skadede områder.

Er der algeforekomster eller anden vækst, er det vigtigt at det afvaskes grundigt inden malingen påføres.

Fag: Murer, maler.

Arbejdet kan udføres i forbindelse med andre facaderenoveringsprojekter, men kan også laves separat. Arbejdet kan udføres hele året, men efteråret er at foretrække.

Denne aktivitet kræver relativt milde temperaturer (omkring 10° i dagstemperatur), yderligere er det bedst, hvis vejret er tørt.

Udgiften til stillads, byggeplads, liftleje er ikke medtaget i denne post.

AKTIVITETS NR.:

MHV 12

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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Vedligehold
Materialepris:	3.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	7.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	10.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

Kviste imod vejen



Kviste imod gården

BYGNINGSDEL:

Belægninger

AKTIVITETSNAVN:

Gennemgang og opretning af belægninger

FORMÅL:

At forbedre den nuværende tilstand og sikre husets kælder og brugbarheden af belægningerne.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Tilstand og skadesomfang**

Der er meget ujævn og bulet belægning nogle steder på havesiden.

Det anbefales at få sikret bedre en gang for alle, således at der ikke sker udvikling i skaderne.

Noterede skader

Der kan mærkes nogle meget skrukke/løse klinker flere steder. Det er blot et spørgsmål om hvornår, at vandet trænger ind og giver dybere og mere alvorlige skader på betonen under.

Udbedring

Udbedringen skj

al ske efter at der der lavet undersøgelse af kloakken, for at sikre at der ikke er hul ind i kloakken hvor jord og grus vaskes væk og rotterne kan komme ud.

Fag: Brolægger

Arbejdet kan udføres det meste af året, men aktivitet er relativ temperaturfølsom, den bør ikke udføres ved temperaturer under 5°, yderligere er det bedst, hvis vejret er tørt.

AKTIVITETS NR.:

MHV 13

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 checked="" type="checkbox"/> 10-15 år |

FAKTA:

Type:	Udbedring
Materialepris:	3000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	7000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	10.000 kr. inkl. moms

BILLEDER:

Belægningen har sat sig ved kloak/lyskasse. Opretning af belægning bør foretages, for at mindske risikoen for personskade..



Ellers ser belægningen fin ud.

BYGNINGSDEL:

Vinduer og døre

AKTIVITETSNAVN:

Løbende vedligehold og udbedring

FORMÅL:

At beskytte, forebygge og vedligeholde træværket.

UDDYBNING AF AKTIVITET**Forklaring**

De fine vinduer og døre bør males hvert 10.-15. år.

Efterfølgende er der ikke tale om en lige så stor omgang som de forrige aktiviteter, men ren vedligehold med tynde lag maling.

Fremgangsmåde

Efter nedrensning/nedvaskning slibes træværket let, og males med tynde lag linolie – igen efter Raadvad metoden.

Fag: Maler

AKTIVITETS NR.:

MHV 14

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0-6 mdr. | <input checked="" type="checkbox"/> 4-5 år |
| <input checked="" 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:	Vedligehold
Materialepris:	10.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	30.000 kr. inkl. moms
Pris i alt, løbende:	40.000 kr. inkl. moms

BYGNINGSDEL:

Fjernvarme

AKTIVITETSNAVN:

Vedligehold af varmeinstallation/service

FORMÅL:

At vedligeholde og sikre varmeinstallationen

UDDYBNING AF AKTIVITET

Vedligeholdelse

Serviceaftale og materialepris ved servicebesøg.

Fag: Aut. Kølemontør eller vvs-installatør

AKTIVITETS NR.:

MHV 15

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input 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
Materialepris:	2.000 kr. inkl. moms
Arbejds løn:	6.000 kr. inkl. moms
Pris i alt:	8.000 kr. inkl. moms

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 vandværk, 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.:

MHV 16

TIDSPUNKT:

- | | |
|--|--|
| <input 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: Uforudsete udgifter

Pris i alt, løbende: 25.000 kr. inkl. moms/årligt

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.
- Tagrender

Det er generelt vigtigt, at tagrender, nedløb og især nedløbsbrønde jævnligt bliver efterset og rensset, især når huset har en kælderetage. Det er ofte utætte eller overfyldte tagbrønde/ tagrender, der er skyld i fugtproblemerne i kældrene.

Tagrender skiftes jo ofte i forbindelse med at taget udskiftes, men taget her skal holde i mange år, og det er ikke sikkert at tagrenderne holder lige så længe.

Man skal derfor være obs. på tagrender og nedløb i årene frem.



- Stillads

Den store joker er uden tvivl stilladser som vil være en stor udgift. at have stående mens man laver diverse renoveringer. Det kan naturligvis klart anbefales at slå opgaverne sammen for at udnytte stilladset mest muligt. Opgaver der bør slås sammen er vinduesrenovering, murværksarbejder, kvistene, skorstene og træværk.

- Vinduer

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

Renovering af alle vinduer og døre er en stor omgang og kræver, hvis det skal gøres ordentligt et stillads om hele huset. Derfor er det vigtigt at tage vinduerne over stueplan, når der alligevel er stillads oppe, det vil være med til at holde udgiften nede.

Vi understreger, at vi mener at husets vinduer bestemt er bevaringsværdige.

Vejledning til istandsættelse samt vedligeholdelse af vinduer og døre.

Istandsættelse:

Karmen:

Træværket slibes grundigt, revner i træværket kittes/spartles og slibes igen. Herefter afvaskes det hele og behandlingen afsluttes, med at træværket males én til to gange med en heldækkende linoliemaling til træværk. (Hvid farve).

Rammerne:

Træværket slibes grundigt, især på udsatte steder, og herefter aftørres det hele. Træværket olieres i bund af flere omgange og afslutningsvis males træet én til to gange med en linoliemaling til træværk. (hvid farve).

Vedligeholdelse:

Karmene og rammer:

Træværket slibes let, herefter aftørres det hele. Behandlingen afsluttes med at træværket males én til to gange med en heldækkende maling til træværk.

Det anbefales at bruge en høj kvalitets linoliemaling, da denne type maling gang på gang "vinder" konkurrence og holder bedst – hvis det er korrekt udført. Dog skal der i det enkelte tilfælde som udgangspunkt males med den samme type maling som træværket er påført tidligere. Vil man skifte malingstype, skal man som regel rense helt i bund.

Hængsler og greb kan i samme arbejdsgang justeres, efterses og smøres med olie, tætningslisterne bør også kontrolleres.

Denne aktivitet kræver milde temperaturer (helst ikke under +10°), yderligere er det bedst, hvis vejret er tørt.

Undgå at male i stærk og direkte sol.

- Ukendte udgifter

I forbindelse med alle større renoveringer/ombygninger mv. er det vigtigt at husejer har det økonomiske overskud før der igangsættes store projekter. For der kommer altid uforudsete udgifter – typiske pga. skjulte konstruktioner.

Byggesagkyndig.nu anbefaler, at man med ejendomme af denne alder, altid har mellem 15-20 % overskud/"luft" forinden igangsætningen af større aktiviteter.

Udluftning

Det er vigtigt at få luftet godt ud dagligt, ellers kan vi opleve klimaproblemer inde i vores boliger.

På internettet er der mange vejledninger og forslag til hvordan den bedste udluftningsmetode er, jeg vil her komme med den metode som jeg har bedst erfaring med og som jeg har brugt til at fremme et godt og indeklime i boliger.

Udluftning ved gennemtræk:

Lav gennemtræk i boligen ved at åbne et vindue i alle rum med vinduer.

Morgen:

Lav gennemtræk i 1 minut.

Derefter lukkes alt til i 10 til 15 minutter.

Så skal der være gennemtræk i 1 minut.

Derefter lukkes alt til.

Eftermiddag/aften efter arbejde/madlavningen

Lav gennemtræk i 1 minut.

Derefter lukkes alt til i 10 til 15 minutter.

Så skal der være gennemtræk i 1 minut.

Derefter lukkes alt til.

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.

Firma: Ejerforeningen Groskenstræde
3-13
Adresse: Groskenstræde 3-13
3000 Helsingør
Att.: Carsten Søndergaard
Telefonnummer: 51227051
E-mail adresse: carstensndergaard@gmail.com



JYLLAND / FYN / SJÆLLAND

Dato: 3/1-2021

Termografering

Udarbejdet af
Byggesagkyndig.nu: Daniel Read og Peter Didrichsen.

Billede mangler.

Nr.	Placering	Beskrivelse af fejl/mangel	Pris	UE'er	Start dato	Slut dato	Udført	Foto
1	På gårdsiden	På billedet kan man se at der er et jævnt fordelt varmetab.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
2		Igen ser det jævnt og godt ud.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
3		Her er det tydeligt at der er et åbent vindue. Ellers ser det fint ud.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
4		Fint fordelt varmetab, det ser helt fint ud.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
5		Fin facade, der er ikke noget der skiller sig ud på en negativ måde.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
6	Facade imod vejen.	Fin varmefordeling på facaden.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
7		Her er der nogle varmere pletter hvor der er mindre isolering end på resten af facaden. Men der er ikke noget kritisk.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
8		Fin fordeling af varmetabet.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
9		Her er der lidt kuldebro op imod tagrenden. Det er hele normalt.						✓
Bemærkning: Jo gulere des varmere. Og omvendt, det mørke er der hvor der er godt isoleret og koldt på overfladen.								
10								
11		Fin fordeling.						✓
12		Fin facade						✓
13		Lidt varmetab nede ved soklen. Det er helt normalt.						✓

Konklusion på termografering.

Det ser ud til at være et fint fordelt varmetab i bygningerne, det betyder at isoleringen er fordelt rigtigt.

Alt ser ud til at leve op til de krav der var stillet da bygningerne blev bygget.

Varmetab ved døre og vinduer er helt normalt, lige som at der er varmetab der hvor der er ført et gulv ud i facaden (ved etagedæk og gulv imod terræn) og ved lofter imod tagrum.

Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten

Foto bilag



Pkt. 1



Pkt. 2



Pkt. 3



Pkt. 4



Pkt. 5



Pkt. 6

Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten





Pkt. 7



Pkt. 8



Pkt. 9



Pkt. 11



Pkt. 12



Pkt. 13

Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten

