

Vedligeholdelsesplan Februar 2019

Ejerforeningen Gråsten Havn omfatter fem blokke med i alt 52 lejligheder. Byggeriet er opført i 2006-2007. Formodningen at vedligeholdelsesbehovene for blokkene og lejlighederne alt andet lige er det samme og at reparationer typisk skal udføres på alle blokkene indenfor en to-tre-årig periode. Vi har imidlertid observeret at det oftere vil være nødvendigt at male på flader der vender syd og vest end dem der vender øst og nord.

Gennemgang februar 2019

Hvad	Status	Forventning
Tag og skorstene	Byggeriet er cirka 10 år gammelt. Der har været nogle små vandskader i forbindelse med storme i 2012-2013. Der er isat ventilation i alle lejligheder som har afhjulpet skaderne. Klipfisk isat løbende ved senere skader	2019 -bede om pris fra Åbenrå Tag om gennemgå fugning/og lignende omkring vinduer på tagene og tjekke om gummifugemanchet ved udluftningskanalerne skal skiftes. Skorstensfejer tjekker og renser skorstene årligt Ingen tilbagemelding der indikerer at der skal foretages andet i 2019
Terrasser	Terrasserne er blevet udskiftet i 2016-2018	Algebehandling på budget i 2019 på blok 2 og 4 mod nord. Måske ikke nødvendigt med årlig behandling på de andre sider, så længe ejerne rengør udvendigt træ. Husk også udhusene. Maling efter 5-10år (efter behov) Ejerne står selv for almindelig rengøring af terrasser
Hvidt træ, dvs. stern, dørkarme, vindueskarme, små balkoner, skillevægge inkl. skodder, udhuse og skraldeplads	I forbindelse med terrasseprojektet har tømrerne tjekket tilstanden af	2019, Pyntelister skiftes, hvor det ikke er sket i forbindelse med terrasseprojektet, det samme med brædder under øverste terrasse

	andet træarbejde	(blok 1-3) og skillevægge (blok 4 og 5). Sternbrædder og løse skodder skiftes efter behov (start mod vest på blok 3). Ventilationstrekranterne og dørkarme mod vand/Bryggen tjekkes for råd og tilbud indhentes. Males hvert 5-10 år (tilbud)
Rødt træ alt inklusive udhuse	Tømrerne tjekker tilstanden af andet træ	Som udgangspunkt vil brædder med råd skiftes i 2019. Hvis rådgreb øges, skal det undersøges om udskiftning per blok eller per side skal igangsættes på et senere tidspunkt. Males hvert 5-10år (efter behov)
Vinduer og yderdøre	Ejernes ansvar	Ifølge vores vedtægter er det ejernes ansvar, men bestyrelsen skal godkende. Ministeriet n laver nye standard vedtægter i 2019.
El-installationer	Belysning opgange og parkeringsplads gennemgået 2018	2019. Et par udfald i begyndelsen af 2019. Problemet ligger mellem blok 4 og 5. Vi skal se reparation kan holdes indenfor budget 2019
VVS omfatter ikke de enkelte lejligheder	Har ikke fået tilbagemelding om problemer	Opfordrer ejerne af 1st sals lejligheder til regelmæssigt at tjekke pakninger og samlinger i teknik rum. Flere har skiftet toiletter, da de oprindelige har stort vandforbrug
Opgange		Males hvert 10-15 år (efter behov)
Udendørsbeplantning, parkeringspladser		Almindeligt vedligehold

Der har været gennemført 1 års gennemgang og 5 års gennemgang. Disse er afsluttet af bestyrelserne og været en del af bestyrelsens beretning i de respektive år. Der er ikke fuldstændig information på arkiverne om gennemgangene, men vi arbejder fortsat på at få genetableret ejerforeningens arkiv. Har senest i januar 2018 fået tegninger af Gråsten Havn, inkl. info om rør og el.
