

EF Højagerbo



Tilstandsvurdering og Vedligeholdelsesbudget

Sag nr. 16.022
9. marts 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|-----------|
| 1. ORIENTERING | 3 |
| Generelt | 3 |
| Administrative oplysninger | 4 |
| Ejendomsoplysninger..... | 4 |
| Ejendomsbeskrivelse..... | 4 |
| Oversigtsplan | 5 |
| 2. GENNEMGANG AF FORELIGGENDE PROJEKTMATERIALE..... | 6 |
| Senere ændringer | 6 |
| 3. BYGNINGSGENNEMGANG | 7 |
| Bygningsdelskortet | 7 |
| Tagbelægning/-konstruktion..... | 8 |
| Facader og gavle..... | 10 |
| Kældre | 12 |
| Trappeopgange..... | 13 |
| Tagrender og nedløb | 15 |
| Døre og vinduer | 16 |
| Varme- og vandanlæg..... | 18 |
| Faldstammer | 20 |
| Kloak- og aflødningsrør | 21 |
| El-installationer | 22 |
| Affaldsgård | 23 |
| Terræn, modernisering og vedligeholdelse | 24 |
| Udvendige trapper | 25 |
| 4. DRIFTSBUDGET | 26 |
| 5. SAMMENFATNING/ANBEFALING | 27 |

Bilag: A – Fotobilag

1. ORIENTERING

Generelt

Tilstandsrapporten er primært baseret på en visuel gennemgang af bygningerne, samt enkelte tekniske undersøgelser af installationer. Bygningsgennemgangen har omfattet både ind- og udvendige bygningsdele. Der er foretaget inspektion af 1 lejligheder, kældre samt trappe- og loftrum. Endvidere er der foretaget visuel gennemgang af tag og loftrum via adgang fra trappe. Pga. sikkerhedsforhold, er ikke alle tagflader inspiceret.

Rapportens formål er at give et retvisende billede, af afdelingens nuværende tilstand samt fremtidige vedligeholdelsesudgifter for bygningsmassen.

Nærværende rapport indeholder derfor en gennemgang af alle bygningsdele i lejlighederne, inkl. klimaskærm og tekniske installationer.

Ud over bygningsgennemgangen, har tegninger indhentet hos kommunen, bidraget til det samlede grundlag.

Rapporten er inddelt i flere afsnit:

Generel orientering

Det første afsnit indeholder en generel orientering om ejendommen, samt en granskning af det foreliggende materiale.

Bygningsgennemgang

Andet afsnit gennemgår først bygningsdelskortets opbygning. Herefter er hver bygningsdel beskrevet med en kort forklaring om *bygningsdelen*, *tilstandsvurderingen* samt anbefalede *opretning/vedligeholdelsesmetoder* og de forventede *økonomiske udgifter* hertil.

Driftsbudget

I det næstsidste afsnit, overføres samtlige udgifter beskrevet i hvert enkelt bygningsdelskort, til driftsbudgettet. Udgifterne er opdelt i poster for henholdsvis genopretning og vedligeholdelsesudgifter. Driftsbudgettet er fastsat til at løbe til år 2026 (10 år).

Konklusion

Sidste del af rapporten er en konklusion på selve gennemgangen og undersøgelserne.

Administrative oplysninger

Administrator

Ejerforeningen Højagerbo v/formand Kim Niebling
Højagerparken 2-12
2750 Ballerup

Ejendomsoplysninger

Beliggenhed

Højagerparken 2-12
2750 Ballerup

Opførelsesår:

1943

Arealer

| | |
|----------------|---------------------|
| Grundareal: | xxxx m ² |
| Bygningsareal: | 745 m ² |
| Boligareal: | 2235 m ² |

Ejendomsbeskrivelse

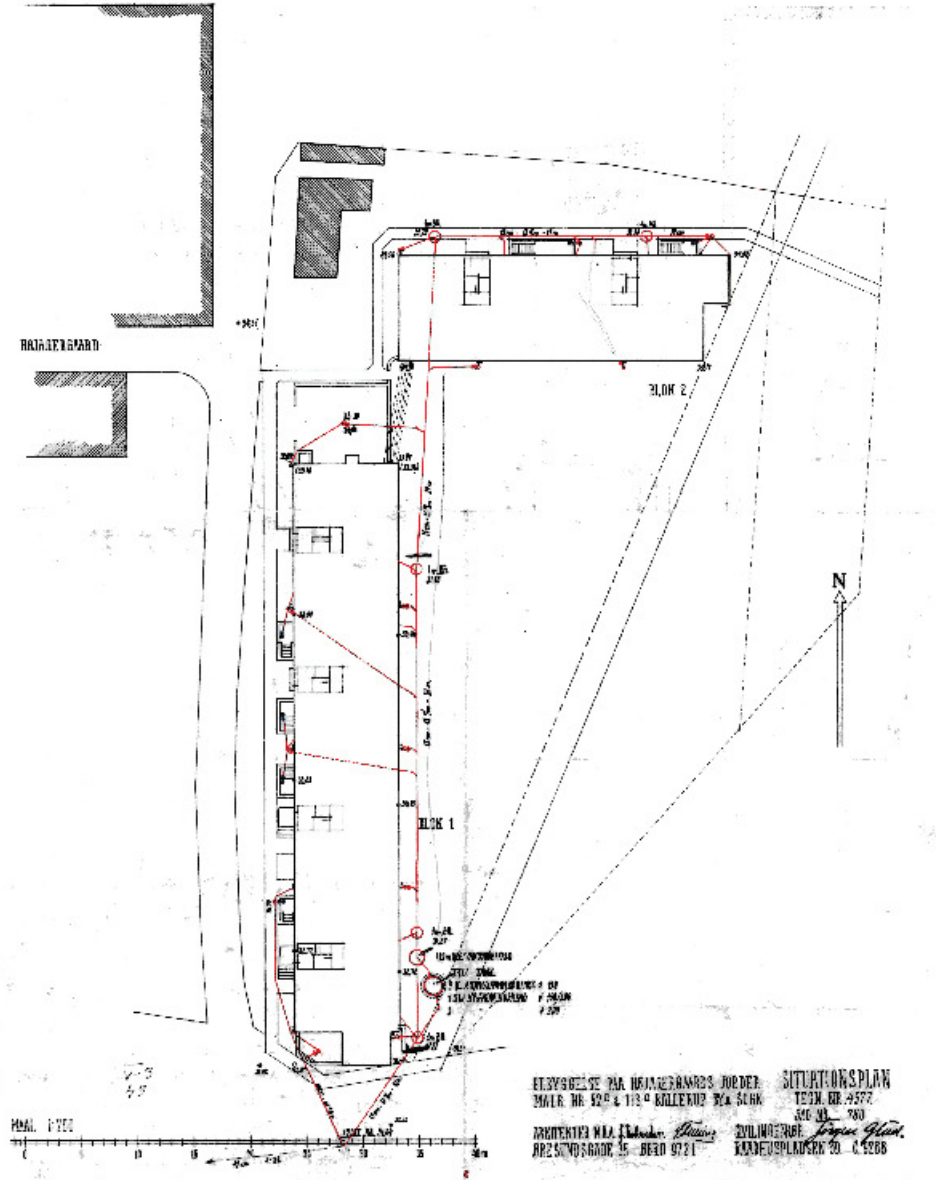
Bebyggelsen består 36 lejligheder bygget som etageboliger i 2 bygninger, hver i 3 etager, med kælder. Tilhørende bebyggelsen er der en del grønne områder samt belægningsområder.

Taget er opbygget med træspær belagt med brædder og tagpap. Herunder er der et ventileret loftsrøm.

Facaderne er opbygget som murede hule vægge.

Bygningerne bliver opvarmet med fjernvarme, med vekslere, beholdere, etc. placeret i separat kælderrøm.

Oversigtsplan



2. GENNEMGANG AF FORELIGGENDE PROJEKTMATERIALE

Senere ændringer

Ud fra tilgængeligt materiale af byggeriet forekommer der kun mindre ombygningssager, f.eks. ombygninger af butikker i underetage ved nr. 2, samt enkelte mindre ombygninger i enkelte lejligheder. Dog er der udført en udskiftning af stort set alle vinduer, formentlig i 2 større omgange samt i mindre enkeltstående tilfælde i de enkelte lejligheder. Alle kældervinduer og døre er skiftet inden for de seneste 2-3 år, mens vinduer og døre i trappeopgange er skiftet i 2004. Endvidere er vinduer skiftet stort set alle boligerne (tilsyneladende mangler kun en enkelt), inden for de seneste ca. 10-12 år. Nøjagtigheden kendes dog ikke.

På installationssiden er varmecentralen af nyere dato, øjensynligt ca. 2011.

Tilstandsvurderingen tager derfor udgangspunkt i at byggeriet står som fra opførelsen, dog med mindre udskiftninger og serviceringer.

3. BYGNINGSGENNEMGANG

Bygningsdelskortet

Efterfølgende gennemgang af bygningsdele er opbygget i skemaform og indeholder for hver bygningsdel følgende rubrikker:

| | |
|--------------------------------|---|
| Bygningsdel | Nummererer og navngiver bygningsdelen. |
| Lokalisering | Angiver placeringen af bygningsdelen |
| Bygningsdelsbeskrivelse | Beskriver opbygningen af den enkelte bygningsdel. |
| Tilstandsvurdering | Beskriver de konstaterede skader med en samlet vurdering af den pågældende bygningsdel. Skaderne klassificeres efter følgende karaktersystem: <i>K4</i> Beskadigede bygningsdele som skal udbedres med det samme, for at undgå yderligere skade, samt følgeskader på andre bygningsdele eller installationer, der kan føre til funktionssvigt. <i>K3</i> Bygningsdele som skal ændres/vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele. <i>K2</i> Bygningsdele som skal ændres/vedligeholdes for at undgå yderligere nedbrydning, men ikke giver risiko for følgeskader på andre bygningsdele. <i>K1</i> Bygningsdele som bør vedligeholdelse for at bevare sin gode stand <i>K0</i> Forbedringer |
| Opretning/vedligehold | Beskriver overordnede metoder for opretning/vedligehold af bygningsdelen. <i>Genopretning</i> Den generelle metode for genopretning beskrives i dette afsnit. Hvis det vurderes, at bygningsdelen er meget beskadiget, er der anført et antal rest leveår inden udskiftning bør finde sted. <i>Vedligeholdelse</i> Generelle vedligeholdelsesprincipper for bygningsdelen beskrives her for hele bygningsdelens levetid. |
| Økonomi overslag | Angiver overslagspriser for de enkelte bygningsdele for opretning/ vedligeholdelsesarbejder. De angivne priser er håndværkerudgifter udarbejdet ud fra erfaringspriser samt prisbøger i prisniveau januar 2016. Priserne indeholder ikke administrations- og finansieringsomkostninger, moms og teknisk bistand. Alle overslagspriser fremgår af det udarbejdede 10-års driftsbudget. |

| |
|---|
| Bygningsdel: Tagbelægning/-konstruktion |
| Lokalisering: Tagkonstruktionen af boligblokkene, inkl. belægning og underlag. |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Tagkonstruktionen er opbygget med gitterspær i træ, beklædt med brædder og tagpap. Taget er opbygget så der er ventileret loftsrum, og med isolering mellem spær. Tagbelægningen er af nyere dato, vurderet inden for de seneste 8-10 år, og er udlagt ovenpå den gamle tagpap. Tagbrædder er således de originale fra opførelsen. Lejlighederne er adskilt af en bærende væg af murværk, og for hver opgang er lejlighedsskel ført med op i tagrum og helt til underside af tagbrædder. |
| Tilstandsvurdering: <i>Tagbelægning:</i> Tagbelægningen af tagpap fremstår i forholdsvis fin stand, uden skader eller tegn på skader. <i>Tagkonstruktionen</i> Ved besigtigelse inde fra ses der enkelte steder, at trækonstruktionen tidligere har været udsat for vandgennemtrængninger. Disse er dog tørre nu. Ellers ser tagkonstruktionen fint ud indefra, der er godt ventileret, og samlinger op mod gavle er generelt i god stand. Loftrum konstateredes isoleret med ca. 200 mm mineraluld, hvilket vurderes tilfredsstillende. <i>Skadesklassificering</i> <i>Tagbelægning: K1</i> <i>Trækonstruktion: K1</i> |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> - <u>Vedligeholdelse</u> Tagbelægninger og loftrum gennemgås 1 gang årligt for evt. tegn på nedbrydning eller vandgennemtrængning |

Økonomiske overslag

Genopretning

-

Vedligeholdelse

kr. 3.000,- årlig vedr. gennemgang af loftrum og tagflader.

| | |
|---|-----------------|
| Bygningsdel: Facader og gavle | Foto 1-9 |
| Lokalisering: Ydervægge i hele bebyggelsen | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Facaderne er opbygget af murværk både udvendigt og indvendigt, og ifølge ejerforeningen er foretaget hulmursisolering for få år siden. Ved terræn er murværk udført i hårdtbrændte sten til under terræn, af hensyn til frostsikkerhed. | |
| Tilstandsvurdering: De murede ydervægge fremstår generelt i god stand, men med enkelte steder, med mindre skader i form af manglende fugemasse, beskadigede sten, og revner i murværk. Specielt de nederste 1,5-2 meter murværk fremstod med mange udfaldne / manglende fuger. Der konstateredes revnedannelse nogle enkelte steder, hovedsageligt i brystning over / under vinduer. Vinduers sålbænke er udført af klinker, med fuger imellem. Disse fuger ses flere steder at være faldet ud, med en følge af at underliggende murværk er blevet fugtbelastet, og beskadiget som følge heraf. Ved trappeindgange og kældernedgange bærer murværket tydeligt præg af skader som følge vinterbekæmpelse med salt. Skorstenen i gavl ved nr. 8, fremstår med flere skader på skorstenspipen over tag. Skadesklassificering K2 | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Samtlige facader gennemgås, og der laves udskiftning af mørtel-fuge, samt enkelte facadesten, og revner udbedres ved udkradsning af fuger, og indmuring af rustfri armering i hver 3. fuge, på tværs af revne. Endvidere tætnes fuger i sålbænke. Det bør overvejes at skifte sålbænke til nye skiffersålbænke i et stykke. Det kan endvidere overvejes om skorstenen over tag skal nedtages, og tag lægges henover. Herved undgår man den fremtidige vedligeholdelse af denne. | |

Vedligeholdelse

Facader gennemgås visuelt hvert andet år og skadede mursten og fuger reparerer.

Det bør kraftigt overvejes at afskaffe salt som glatførebekæmpelse om vinteren, da salt er årsagen til nedbrydning af murværk ved trap-pedøre og kældernedgange.

Økonomiske overslag

Genopretning

Udbedring af murværk: kr. 75.000,-

Udskiftning af sålbænke: kr. 300.000,-

Nedrivning af skorsten over tag+ tag henover, kr. 80.000,-

Vedligeholdelse

Kr. 5.000 ,- hver 2. år i hele driftsperioden herefter.

| | |
|--|-------------------|
| Bygningsdel: Kældre | Foto 10-15 |
| Lokalisering: Kældre i hele bebyggelsen | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Kældre er fra opførelsestidspunktet og er uden konstruktive ændringer siden da. Gulve er udført i beton, og vægge er muret i massivt murværk. Kældervægge er uisolerede. | |
| Tilstandsvurdering: Kældervægge fremstår generelt alle steder, med forholdsvis kraftige tegn på fugtophobninger, idet overflader fremstår med afskalninger i større omfang, og mange steder. Enkelte steder er konstateret aftegninger på gulvoverflader, efter fugtpåvirkning. Gammel dyb kokskælder, fremstår med kraftige afskalninger på vægge, hvor også puds falder ned. Den dybe kælder fremstår både kold og fugtig, og trænger meget til en istandsættelse. Skadesklassificering K2 | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Kældervægge gennemgås, for afskalninger, som repareres, og overfladebehandles ved fildning, og evt. meget diffusionsåben maling/kalk. Den dybe kælder bør istandsættes, og tilføres varme (evt. fra teknikrum, som har en del overskudsvarme) og friskluft. <u>Vedligeholdelse</u> Kældervægge gennemgås visuelt hvert andet år og skadede overflader repareres, og malerbehandles. | |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> Gennemgang og udbedring af vægoverflader: kr. 30.000,- Istandsættelse af dyb kælder: kr. 30.000,- <u>Vedligeholdelse</u> Kr. 10.000,- hver 2. år i hele driftsperioden herefter. | |

| | |
|---|-------------------|
| Bygningsdel: Trappeopgange | Foto 16-25 |
| Lokalisering: I alle opgange til lejligheder. | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Trapper er udført i træ, og med trin- og reposoverflader i træ. Gelænder i træbalustre med træhåndliste. Væg- og loftoverflader er pudset. Gulv foran dør til terræn, er udført med klinker. | |
| Tilstandsvurdering: Trapper fremstår generelt pæne og velvedligeholdte, dog har de fleste opganges nederste trin større mærker efter nedslidt eller helt afslidt lakering. Ifølge ejerforeningen er trapper og trin fornyelig renoveret og lakeret. Ifølge trappeentreprenør, har træet haft et indhold af salte fra vinterbekæmpelse, og salten søger konstant ud mod overfladen, og gør derved lakken ustabil, og meget nem at slide af. Håndliste på gelændere, har mange steder mærker, og ”sår”. Klinkegulv foran dør til terræn, fremstår enkelte steder med revnede klinker og fuger. Vægge og lofter fremstår generelt pænt, dog er vægge på begge sider af dør til terræn de fleste steder med afskalninger og tegn på fugtophobning. Skadesklassificering Nederste trin+repos: K2 Klinkebelægning: K2 Vægge ved hoveddør: K2 | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Nederste trin og repos, må omlakeres, måske af et par omgang. Det bør stærkt overvejes at ændre produkt vedr. vinterbekæmpelse, og / eller få indbygget stor måtte i belægningen foran trætrappen. Klinkebelægning istandsættes. Håndlister slibes og lakeres. Vægge ved hoveddør, istandsættes | |

Vedligeholdelse

Vægge og lofter malerbehandles hvert 7 år.
Trin- og reposer slibes og lakeres hvert 7 år.

Økonomiske overslag

Genopretning

Nederste trætrin: kr. 10.000,-
Måtte i klinkebelægning: kr. 45.000,-
Klinkebelægning: kr. 10.000,-
Håndlister: kr. 10.000,-
Vægge ved hoveddør: kr. 10.000,-

Vedligeholdelse

Kr. 200.000 ,- hver 7. år i hele driftsperioden

| |
|--|
| Bygningsdel: Tagrender og nedløb |
| Lokalisering: Langs tagkanten i hele byggeriet. |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Tagrender og nedløb er udført i zink. |
| Tilstandsvurdering: Tagrenderne står i fin stand, og der blev ikke konstateret nogle fejl og mangler i tagnedløb. Tagrender er dog ikke besigtiget ovenfra. Skadesklassificering K1 |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> - <u>Vedligeholdelse</u> Der foreslås at der laves en grundig årlig rensning af tagrenderne. |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> - <u>Vedligeholdelse</u> Kr. 6.000 ,- hver år i hele driftsperioden |

| | |
|--|-------------------|
| Bygningsdel: Døre og vinduer | Foto 26-32 |
| Lokalisering: Samtlige døre og vinduer i bebyggelse, inkl. i karnapper. | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Langt de fleste vinduer er udskiftet, men på forskellige tidspunkter. Således er kun en lejlighed tilbage med de gamle originale et-lags vinduer. Vinduer og døre i kælder er udskiftet inden for de seneste 2-3 år. Vinduer og døre i trappeopgange er skiftet i 2004. I lejligheder har der ikke kunnet konstateres udskiftningsdato, men det kan konstateres at disse er af forskellig alder. Foran franske altandøre er monteret rækværk gitter udført i trælameller. | |
| Tilstandsvurdering: I en del lejligheder fremstår vinduer og franske altandøre med meget slidt maling, og dårligt træ, og det bør overvejes, at meget snart at udføre en vedligeholdelse af disse vinduer og døre. Rækværk foran franske altandøre, fremstår slidte i overfladen, med afskallende maling, og med trædele, der er knækket af. Skadesklassificering Vinduer og døre: K3 – K1 | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Gennemgang, slibning, og ny overfladebehandling på de vinduer der trænger, således at den generelle vedligeholdelse kan komme ind i en planlagt cyklus. <u>Vedligeholdelse</u> Udskiftning af defekte fuger, greb, glas- og tætningslister o.lign. Vinduerne skal regelmæssigt males og vedligeholdes for at bevare standen. Sålbænke vedligeholdes samtidig med den øvrige del af murværket. | |

Økonomiske overslag

Genopretning

Gennemgang og overfladebehandling vinduer, kr. 100.000,-

Gennemgang og overfladebehandling af rækværker foran franske
altandøre, kr. 75.000,-

Vedligeholdelse

Kr. 10.000,- hvert andet år til gennemgang og smøring af vinduer
og døre.

Malerbehandling af vinduer hvert 7. år, kr. 300.000,-

| | |
|--|-------------------|
| Bygningsdel: Varme- og vandanlæg | Foto 33-38 |
| Lokalisering: Varmeanlæg og varmevekslere i teknikrum i kælder Varmefordelingssystem i bygninger. Vandfordelingssystem i bygninger | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Samtlige boliger bliver opvarmet med varme fra nyere fjernvarmecedentral. Fjernvarmeanlæg er fra 2011. Rørsystemer og radiatorer er generelt fra byggeriet opførelse, dog er forskellige afspærringsventiler, og måleudstyr skåret ind på ledninger i kælder. Ejerforeningen har oplyst at der netop er monteret nye anoder i varmtvandsbeholdere. | |
| Tilstandsvurdering: Der er kun konstateret enkelte mindre rustangreb på rørsystemet i kælder, i forbindelse med rørsamlinger. Generelt set ser systemerne ud til at være i god stand. Der er ikke foretaget destruktive rørprøver, men rørenes alder taget i betragtning, anbefales dette udført. Radiatorer fremstår også i god stand uden tegn på tæring. Der mangler enkelte steder isolering på varmerør i loftrum. Rør i kælder mangler en del steder rørisolering. Skadesklassificering K1 | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Udførelse af rørisolering, hvor dette mangler i kældre og på loft. Udførelse af destruktive rørprøver, for en bedre klarlæggelse af tilstand. <u>Vedligeholdelse</u> Der skal udføres servicering af anlæg og vekslere for at opretholde den gode stand. Udsyring af vekslere hvert 2. år i hele driftsperioden. Servicering af varmecedentralen hvert 2. år i hele driftsperioden Det kontrolleres regelmæssigt, at isoleringen ikke er beskadiget eller manglende. | |

Ventiler bør aktiveres med jævne mellemrum for at forhindre at de gror fast.

Økonomiske overslag

Genopretning

Rørisolering: kr. 10.000,-

Destruktive rørprøver, og tilstandsvurdering: kr. 35.000,-

Vedligeholdelse

Kr. 3.000,- årligt til gennemgang af rør og isolering i kældre.

Kr. 6.000,- hvert 2. år til udsyring af vekslere.

Kr. 6.000,- hvert 2. år til servicering af varmecentral.

| | |
|---|-------------------|
| Bygningsdel: Faldstammer | Foto 39-42 |
| Lokalisering: Lodrette faldstammer fra køkken og toiletter i alle boliger. | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Langt hovedparten af faldstammerne er fra byggeriets opførelse og udført i støbejern. Enkelte er udskiftet til enten rustfrit stål eller plast. | |
| Tilstandsvurdering: Faldstammer er besigtiget hvor det er muligt i kælder samt i en enkelt lejlighed. Originale faldstammer i kælder er i meget dårlig stand, med adskillige rustudbulninger på røroverflader, hvilket er ensbetydende med en snarlig gennemtæring og derved udtrængning af kloakvand. Ejerforeningen har oplyst at faldstammer generelt er i dårlig stand, og at det kun er meget få steder og kun på en etage at faldstammer er udskiftet. Der reparerer p.t. ved at montere manchetter, når faldstammer bliver utætte. Skadesklassificering K4 | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Alle faldstammer anbefales udskiftet snarest muligt. En renovering ved strømpeføring er mulig, men levetiden for denne er væsentlig kortere end nye faldstammer, og såfremt økonomien ansues over reparationens levetid, vil en udskiftning være økonomisk mest fordelagtig. <u>Vedligeholdelse</u> Nye faldstammer skal ikke vedligeholdes. | |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> Nye faldstammer, kr. 750.000,- <u>Vedligeholdelse</u> - | |

| |
|--|
| Bygningsdel: Kloak- og afledningsrør |
| Lokalisering: Kloak og afledningsrør, forbundet med bygningen. |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Samtlige kloak- og afledningsrør forbundet med bygningen. Kloak- og afledningsrør er fra byggeriet opførelse. |
| Tilstandsvurdering: Kloak- og afløbsrør er ikke inspiceret, men henset til rørenes alder anbefales at få fortaget en stikprøvevis ved tv-inspektion. Skadesklassificering - |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Stikprøvevis inspektion af kloakker, evt. ud fra viden om mulige tilstopningssteder. <u>Vedligeholdelse</u> Kloakker bør tv inspiceres som stikprøver hvert 5. år med henblik på lokalisering af skadelige belægning, brud, etc. |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> Stikprøvevis tv-inspektion af kloakstrækninger, kr. 25.000,- <u>Vedligeholdelse</u> Kr. 15.000 ,- hver 5. år i hele driftsperioden. |

| | |
|---|-------------------|
| Bygningsdel: El-installationer | Foto 43-45 |
| Lokalisering: Elinstallationer i alle boliger og i kældere | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: El-installationer er til dels de originale fra opførelsen suppleret med en del nyere installationer over mange omgange. Høfi relæ er monteret. | |
| Tilstandsvurdering: I Kælder er flere steder konstateret uregelmæssigheder i El-installationerne, herunder gamle stofledninger, uafdækket samledåser, uaflåste gruppetavle og lign. Skadesklassificering: K4 | |
| Oprettning/vedligehold: <u>Genoprettning</u> Det anbefales at få lavet et el-check, f.eks. bestående af besigtigelse af 4 lejligheder samt 3 kældere. <u>Vedligeholdelse</u> Såfremt el-installationer gennemgås og opdateres til en nugældende standard, skal ikke foretages planlagt vedligehold af disse. | |
| Økonomiske overslag <u>Genoprettning</u> El-check, kr. 20.000,- <u>Vedligeholdelse</u> - | |

| |
|---|
| Bygningsdel: Affaldsgård |
| Lokalisering: Affaldsgård ud for nr. 2. |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Affaldsgården er forholdsvis nybygget, og er opbygget med træskelet, beklædt med brædder, og er uden tag. Jf. ejerforeningen skal affaldsgården udbygges til at kunne indeholde flere affaldsfraktioner, og lovliggøres ud fra dette. |
| Tilstandsvurdering: Affaldsgårdens træværk fremstår i pæn og god stand. Skadesklassificering K1 |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Udbygning af affaldsgården til at rumme det krævede antal fraktioner. <u>Vedligeholdelse</u> Træbeklædning skal malerbehandles hvert 5 år. |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> Udbygning, kr. 30.000,- <u>Vedligeholdelse</u> Malerbehandling, kr. 10.000,- |

| | |
|--|-------------------|
| Bygningsdel: Terræn, modernisering og vedligeholdelse | Foto 46-47 |
| Lokalisering: Belægninger og terræn omkring bygningerne | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Belægningen omkring blokkene består af delvis asfalt og delvis herregårdssten | |
| Tilstandsvurdering: Fliserne ligger generelt pænt og med fald til de rette afløb, dog har belægningen ud for gavl ved nr. 8 fald ind mod bygningen. Asfalt ved nr. 2, er i dårlig stand. Skadesklassificering K2 | |
| Oprettning/vedligehold: <u>Genopretning</u> Fliser ved gavl, ud for nr 8. bør omlægges, således at der er fald bort fra gavl, evt. ved etablering af rende ca. 1 m fra gavl, til opsamling af vand. Asfalt i gavl ved nr. 2 bør omlægges. <u>Vedligeholdelse</u> Rensning af fliser, inkl. fjernelse af ukrudt. Omlægning af udvalgte fliser, for jævne overflader. | |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> Omlægning af fliser ud for nr. 8, inkl. etablering af afløbsrende, kr. 30.000,- Udbedring af asfalt ved nr. 2, kr. 15.000,- <u>Vedligeholdelse</u> Kr. 5.000,- årligt til flise-reparation. | |

| | |
|---|-------------|
| Bygningsdel: Udvendige trapper | Foto |
| Lokalisering: Udvendige trapper til opgangsdøre samt til kældre. | |
| Bygningsdelsbeskrivelse: Der er udført udvendige adgangstrapper i beton til opgangene 2-6 og trin til øvrige. Kældernedgange er alle steder udført i beton. | |
| Tilstandsvurdering: Generelt fremstår de udvendige adgangstrapper i god stand, uden synlige skader. Ejerforeningen oplyser at trapper og udvendigt belægning er renoveret inden for de seneste år. Skadesklassificering - | |
| Opretning/vedligehold: <u>Genopretning</u> - <u>Vedligeholdelse</u> Med jævne mellemrum bør trapper gennemgås for evt. revnedannelse eller lign. Det bør kraftigt overvejes at undgå glatførebekæmpelse med salt, da det kan give skader på beton og murværk omkring trapperne. | |
| Økonomiske overslag <u>Genopretning</u> - <u>Vedligeholdelse</u> - | |

4. DRIFTSBUDGET

Driftsbudgettet opstilles med udgangspunkt i år 2016, og med en 10 årig fremtidig horisont.

Ejerforeningen har ønsket flere emner medtaget i driftsbudgettet, som ikke omhandler vedligehold. Disse emner er følgende:

- Nye vaskerimaskiner. Det forudsættes samme maskiner som nu. Omkostningerne til nye vaskerimaskiner vurderes at andrage ca. kr. 160.000,- ekskl. moms.

5. SAMMENFATNING/ANBEFALING

Generelt fremstår bygningerne i en god og velvedligeholdt stand for bygninger af denne alder, men der er dog enkelte steder hvor der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.

Der er enkelte bygningsdele, hvor der bør igangsættes en decideret planlægning for udskiftning, idet det vurderes, at bygningsdelen skal genoprettes inden for få år. Dette gælder hovedsagligt faldstammer i alle boliger.

Generelt ser installationer for vand og varme ud til at være i god stand, men det anbefales at få udført nogle supplerende undersøgelser for så vidt angår tv-inspektion af kloaker, rørprøver på vand og varmeinstallationer, samt stikprøvevis check og måling af El-installationen.