

TILSTANDS- OG VEDLIGEHOLDELSERAPPORT



Ejendommen:
Platanvej 22 - 28
1810 Frederiksberg C

E/F Platanhusene

Vedligeholdelsesbudget
for årene 2013 – 2026

| | |
|------------|-----------|
| Udgave: | 1 |
| Dato: | Juli 2013 |
| Rev. dato: | |
| EKJ sag: | 13-0214 |

INDHOLD

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | Indledning..... | 3 |
| 1.01 | Baggrund og formål | 3 |
| 1.02 | Forudsætninger og opbygning..... | 3 |
| 2. | Tilstandsvurdering..... | 4 |
| 2.01 | Besigtigelsen | 4 |
| 2.02 | Vurdering | 4 |
| 2.03 | Afgrænsninger | 5 |
| 3. | Vedligeholdelsesbudget år 2011 - 2026 | 5 |
| 3.01 | Udregningsgrundlag | 5 |
| 3.02 | Teknisk rådgivning og bistand | 6 |
| 3.03 | Revision af budgettet..... | 6 |

**Bilag: Vedligeholdelsesbudgettet
Eftersete bygningsdele**

1. INDLEDNING

1.01 Baggrund og formål

E/F Platanhusene har ved advokat John Lademann, anmodet EKJ om at udarbejde nærværende tilstands- og vedligeholdelsesrapport for bebyggelsen Platanvej 22-28, 1810 Frederiksberg C.

Rapporten beskriver i korte vendinger bebyggelsens vedligeholdelsestilstand som den tager sig ud på nuværende tidspunkt.

Endvidere indeholder rapporten en plan, hvori det fremgår hvilke vedligeholdelsestiltag der bør iværksættes indenfor de næste 12-13 år, herunder hvornår de bør gennemføres i perioden.

Samtidig er der i planen anført nogle skønnede udgifter på de enkelte tiltag, således at ejerboligforeningen har et anvendeligt vedligeholdelsesbudget at styre efter for de næste 12-13 år.

Da der alt andet lige må forventes at ske en udvikling i såvel vedligeholdelsestilstanden som i beslutningerne om at iværksætte nødvendige vedligeholdelsestiltag som årene går, er der lagt op til, at nærværende rapport skal revideres hvert femte år, således at foreningen stadig har en plan der strækker sig ca. 7 år frem i tiden.

1.02 Forudsætninger og opbygning

Rapporten er udarbejdet på grundlag af en tilstandsvurdering af særlige udvalgte bygningsdele og denne vurdering er igen foretaget på grundlag af en forudgående byggeteknisk besigtigelse af bebyggelsen som helhed.

Tilstandsvurderingen og besigtigelsen er beskrevet nærmere under efterfølgende afsnit 2.

Rapporten er i øvrigt bygget op på følgende vis:

- I afsnit 2 beskrives kort på hvilket grundlag tilstandsvurderingen og besigtigelsen er foretaget.
- I afsnit 3 beskrives kort på hvilket grundlag vedligeholdelsesbudgettet er givet og dermed også den opstillede plan.

For at lette en senere kopiering er vedligeholdelsesbudgettet endvidere vedlagt rapporten som et selvstændigt dokument.

I vedligeholdelsesbudgettet er de enkelte bygningsdele angivet, hvor der er en kort beskrivelse af bygningsdelen (opbygningen), dens øjeblikkelige vedligeholdelsestilstand samt en kort beskrivelse af de vedligeholdelsestiltag som EKJ har vurderet vil være nødvendige at gennemføre indenfor de næste 12-13 år.

2. TILSTANDSVURDERING

2.01 Besigtigelsen

Selve besigtigelsen af bebyggelsen blev gennemført i juni måned år 2013. Fra EKJ's side medvirkede en ingeniør med en bred og faglig ekspertise indenfor bygningssyn, byggeteknik og bygningsfysik. Og hans bygningskonstruktør assistent.

Vejret de pågældende dage var solskin. Temperaturen lå omkring 20°C.

I forbindelse med eftersyn i boliger deltog en repræsentant fra bestyrelsen.

Selve besigtigelsen blev gennemført som et visuelt eftersyn uden destruktive undersøgelser og uden hjælpemidler som lift eller lignende.

Simple hjælpemidler som fotokamera, måleinstrumenter og let værktøj blev dog anvendt. Til brug for EKJ's tilstandsvurdering blev der under besigtigelsen taget et stort antal fotos.

Endvidere er besigtigelsen gennemført som et såkaldt stikprøveeftersyn.

2.02 Vurdering

Under og efter besigtigelsen har EKJ foretaget en tilstandsvurdering af hver bygningsdel, med hensyn til den øjeblikkelige vedligeholdelsestilstand. Resultatet af denne vurdering er beskrevet under hver bygningsdel i vedligeholdelsesbudgettet.

Vedligeholdelsestilstanden er vurderet i forhold til en tilstand som man må forvente den pågældende bygningsdel har, set i forhold til dens alder, samt hvis den har fået den nødvendige passende vedligeholdelse gennem årene.

Vurdering af nødvendige vedligeholdelsestiltag samt hvornår disse bør iværksættes er foretaget på grundlag af resultatet af tilstandsvurderingen.

De enkelte tiltag er bestemt ud fra hvad der skal til for at opretholde en passende og nødvendig vedligeholdelsestilstand på bygningsdelen, således at denne ikke lider overlast og nedbrydes unødvendigt med efterfølgende fordyrende vedligeholdelsestiltag til følge.

Hvad angår tidspunktet for iværksættelse af tiltaget, er dette bestemt ved, at dette skal ligge umiddelbart før det tidspunkt, hvor det må antages at bygningsdelen lider overlast hvis der ikke iværksættes tiltag. Iværksættelsestidspunkt er et kvalificeret skøn af, hvornår det vil være hensigtsmæssigt at gennemføre det pågældende tiltag. Tidspunktet for tiltaget kan selvfølgelig fremskyndes og det vil, i de fleste tilfælde også være forsvarligt at udskyde igangsættelsen i nogle få år. En udskydelse kan dog medføre væsentligt øgede vedligeholdelsesomkostninger og risiko for større følgeskader.

De foreslåede tiltag på bygningsdelene er beskrevet under de enkelte punkter i vedligeholdelsesbudgettet.

Ovennævnte tiltag er alle begrundet ud fra et byggeteknisk grundlag.

Der kan imidlertid også være behov for andre tiltag som ikke nødvendigvis er begrundet ud fra et byggeteknisk grundlag.

Sådanne tiltag kan f.eks. være tiltag som kan karakteriseres som værende istandsættelser, der udelukkende kun har betydning for, om en bygningsdel tager sig pæn eller mindre pæn ud.

Eksempelvis vil maling af en trappeopgang eller en indvendig kældervæg kunne karakteriseres som et sådant tiltag.

Vurdering af behovet for sådanne tiltag er oftest en meget individuel sag, hvor der næppe vil være et fælles grundlag at gå ud fra.

I nærværende rapport er kun medtaget sådanne tiltag, hvis EKJ har vurderet at den pågældende bygningsdel direkte udviser misligholdelse.

2.03 Afgrænsninger

Nærværende tilstands- og vedligeholdelsesrapport dækker kun over de bygningsdele der indgår i vedligeholdelsesbudgettet.

Arbejder der vedrører renholdelse og/eller almindelig drift i bebyggelsen og dermed også økonomien heri, er ikke medtaget i nærværende rapport, medmindre det har direkte betydning for vedligeholdelsestilstanden af en bygningsdel.

I rapportens vedligeholdelsesbudget for de næste 12-13 år, er der heller ikke medregnet akutte reparationer eller udbedringer som følge af f.eks. pludseligt opståede skader på bygningsdele forårsaget af f.eks. storm m.v. eller skader som der beror på forhold som ikke har været kendte og/eller ikke kunne forudses.

3. VEDLIGEHOLDELSESUDGIFTER ÅR 2011 - 2026

3.01 Udregningsgrundlag

I vedligeholdelsesbudgettet er anført udgifterne til de foreslåede vedligeholdelsestiltag.

Samtlige beløb anført i vedligeholdelsesbudgettet er inkl. 25 % moms.
De anførte priser er prisniveau juli 2013.

Priserne dækker samtlige håndværker- eller entreprenørudgifter samt udgifter i forbindelse med nødvendigt stillads, hvis dette skønnes påkrævet for at kunne udføre det pågældende tiltag.

Endvidere er udgifter til byggepladsforanstaltninger indregnet.

Udgifter til eventuel rådgiverbistand ved gennemførelsen af de enkelte tiltag er ikke indregnet, idet EKJ ikke på forhånd vil afgøre hvilke tiltag ejerboligforeningen skal benytte rådgiver til og/eller i hvilket omfang rådgivningen gives.

Der henvises i stedet til efterfølgende afsnit, hvor nogle vejledende procentsatser er anført samt nogle generelle anbefalinger.

Omkostninger i forbindelse med eventuelle finansieringer af tiltagene er ej heller medregnet i vedligeholdelsesbudgettet.

De enkelte priser er udregnet på grundlag af erfaringspriser og/eller ved brug af anerkendte prishåndbøger.

Priserne er at betragte som vejledende overslagspriser som bør verificeres inden tiltagene iværksættes og/eller ved forudgående indhentning af tilbud fra håndværkere eller entreprenører.

3.02 Teknisk rådgivning og bistand

Som nævnt i foregående afsnit er udgifter til en eventuel rådgivningsbistand ikke medregnet i vedligeholdelsesbudgettet ved de enkelte tiltag.

Honorar til en tekniker afhænger naturligvis af hvilke rådgivningsydelser der ønskes givet, samt i hvilket omfang rådgivningen skal udføres.

Erfaringsmæssigt kan det imidlertid oplyses, at honoraret til en tekniker normalt vil ligge mellem 10 – 20 % af håndværker- eller entreprenørudgifterne i forbindelse med tiltag som er beskrevet i nærværende rapport.

Det må imidlertid tilrådes, at få et overslag eller et tilbud på rådgiverbistanden når og hvis ejerboligforeningen beslutter sig for at indhente rådgiverbistand.

Generelt må det dog tilrådes, at en tekniker indledningsvis tages med på råd inden et konkret tiltag igangsættes.

Dette for at få godtgjort om det ville være klogt at benytte en rådgiver eller om ejerboligforeningen med en vis rimelighed kan forvente, at få det tilsigtede resultat (kvalitet) ved at bruge f.eks. bebyggelsens egne "hushåndværkere".

Ejerboligforeningen bør endvidere få vurderet om det konkrete tiltag rent faktisk er nødvendigt eller om det kan udskydes (dette gælder primært tiltag der ligger noget længere ude i fremtiden) samt om det endelige omfang af tiltaget er tilstrækkeligt belyst.

Derudover bør der foretages en vurdering af, hvordan tiltaget rent håndværkermæssigt og kvalitetsmæssigt bør udføres.

3.03 Revision af budgettet

Som beskrevet i indledningen er der lagt op til at vedligeholdelsesbudgettet revideres hvert femte år.

Den gennemførte besigtigelse af bebyggelsen og den efterfølgende tilstandsvurdering er også gennemført under denne forudsætning.

Hvis en bygningsdel for eksempel er fundet intakt og/eller i en sådan stand, at behov for tiltag ikke direkte vurderes nødvendig inden for de nærmeste år, kan der i vedligeholdelsesbudgettet under "tiltag" f.eks. stå, at bygningsdelen bør efterses eller holdes under observation.

Et sådant eftersyn kan passende udføres, når vedligeholdelsesplanen skal revideres.

Udgiften til revision af vedligeholdelsesplanen er indsat som tiltag sidst i budgettet.

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | I alt |
|------------|---|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | |
| 1. | Klimaskærm | | | | | | | | | |
| 1.1 | Facader og gavle m.v. | | | | | | | | | |
| 1.1.1 | <p>Facader er udført med 15 cm betonbagvægge, 75 mm isolering og udvendig afsluttet med ½ stens murværk i gule sten. I facaderne forefindes lodrette dilatationsfuger.</p> <p>De murede facader fremstår overvejende i fornuftig tilstand. Teglsten og fuger er stort set uden skader af større betydning. På facaden for enden af altangangene på den høje midterbygning er der væsentlige fugeudfald/forvittringer.</p> <p>Der ses en almindelig patina af overfladerne, som normalt ikke har egentlig betydning for facadernes levetid. Der er dog enkelte facadeudsnit med væsentlige revner. Dette ses specielt på gavlen på nr. 26 mod nr. 28 hvor der er større revner i facaden og tegn på "udskridning" af gavlen. Endvidere ses flere steder væsentlige revner i overliggerne over vinduer i østvendte facader på nr. 22 og nr. 26.</p> <p>Det er oplyst, at en anden rådgiver er igang med, at undersøge forholdene omkring revner i murværk og overligger, hvorfor dette ikke vil blive nærmere behandlet i nærværende tilstandsvurdering. Der ses en del skader på sokler. Dilatationsfuger, bortset fra fuger der er udskiftet i forbindelse med altanrenoveringerne i 2005, er helt nedbrudte.</p> | <p>Revner i skalmur og vinduesoverligger vil ikke blive behandlet nærmere, idet dette undersøges nærmere af anden rådgiver.</p> <p>Dilatationsfuger bør snarest udskiftes. Fugerne bør dog først undersøges for om de evt. indeholder PCB. I budgettet er medregnet undersøgelse for PCB, men ikke evt. PCB sanering men blot en udskiftning. Udskiftningen forudsættes, at kunne ske fra lift. Udover udskiftning af dilatationsfuger er også medregnet reparationer af sokler samt mørtelfuger for enden af altangangene.</p> <p>Med hensyn til almindelig vedligehold henvises til afsnittet om vedligehold af klimaskærmen - afsnit 1.5.</p> | 150 | | | | | | | 150 |
| 1.2 | Altaner og altangange | | | | | | | | | |
| 1.2.1 | <p>Altaner er udført i beton. Brystninger er i 2005 udskiftet til brystninger af glas. Samtidig er afløb og belægning fornyet.</p> <p>Altanbrystninger er nyere nyere og fremstår i god stand. Der er ikke meldt om problemer af betydning.</p> <p>Selve altanbelægningerne er i rimelig stand. Der ses dog en del revner ved afløbsskåle og tegn på vandgennemtrængning ved disse. Endvidere oplyses det, at der en del lunger på altangange og altaner.</p> | <p>På grundlag af det eftersete vurderes der ikke indenfor de kommende år at være behov for større tiltag, bortset fra gennemgang af belægningerne omkring alle afløb med henblik på, at få disse gjort vandtætte.</p> <p>Med hensyn til almindelig vedligehold henvises til afsnittet om vedligehold af klimaskærmen - afsnit 1.5</p> | | 150 | | | | | | 150 |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | I alt |
|------------|--|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | |
| 1.3 | Vinduer og alle døre til det fri | | | | | | | | | |
| 1.3.1 | <p>Boligerne er forsynet med vinduer og døre i facader, mod altaner og mod altangange. Vinduer og døre er med termoruder.</p> <p>Vinduer og døre er overvejende malerbehandlet træ i sort farve. Kalfatrindsfuger er udvendigt afsluttet med elastiske fuger.</p> <p>Den udvendige vedligeholdelse henligger efter det oplyste under ejerforeningen. Det er endvidere oplyst, at der foretages en fornyet behandling hvert 5 - 6 år.</p> <p>Vinduer og døre fremtræder i følge det eftersete i rimelig og funktionsmæssig stand. Vinduer og døre lever dog ikke op til den nuværende standard med hensyn til isoleringsværdi.</p> <p>De udvendige elastiske fuger er meget stive og har sluppet i vedhæftningen. I de eftersete boliger er der beboere som klaget over træk som følge heraf.</p> | <p>Det anbefales, at alle fuger omkring vinduer og døre udskiftes i forbindelse med næste malerbehandling af vinduer og døre. Dette er medtaget i budgettet ved den næste genbehandling af vinduer og døre.</p> <p>På grundlag af det eftersete kan det ikke afgøres om fuger indeholder PCB. Dette bør undersøges inden udskiftning af fuger. Eventuel PCB sanering er ikke medregnet i budgettet.</p> <p>Med hensyn til almindelig vedligehold, herunder malerbehandling, henvises til afsnittet om vedligehold af klimaskærmen - afsnit 1.5</p> <p>En generel udskiftning af vindues- og dørpartier bør overvejes. Dette bør dog først ske efter en nøjrer vurdering af vinduernes tilstand, levetid, vedligeholdelseskostninger og om investeringen indenfor de kommende år vil være rentabel.</p> | | | 1.000 | | | | | 1.000 |
| 1.3.2 | <p>Vinduer i trappeopgange er de oprindelige skydevinduer med 1 lag glas.</p> <p>Vinduerne er utætte ved "overlap"</p> | <p>Det anbefales, at vinduerne udskiftes til vinduer med lavenergiglas.</p> | | | 300 | | | | | 300 |
| 1.3.3 | <p>Vinduer til varmecentralen er de oprindelige vinduer med lodrette sprodsler og kun forsynet med 1 lag glas.</p> <p>Hele vinduespartiet er væsentlig nedslidt</p> | <p>Det anbefales, at hele vinduespartiet udskiftes til nyt vinduesparti med lavenergiruder eller fast parti med nødvendige vinduer.</p> | 150 | | | | | | | 150 |
| 1.3.4 | <p>Øvrige vinduer og døre til det fri består dels af træelementer med et eller to lags ruder eller af alupartier.</p> <p>Elementerne fremstår i fornuftig stand.</p> | <p>Alupartierne vurderes, ikke have behov for egentlige tiltag, bortset fra almindelig vedligehold.</p> <p>Træpartier bør behandles samtidig med øvrige vinduer og døre</p> | | | 60 | | | | | 60 |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | | I alt |
|------------|---|---|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | | 0 |
| 1.4 | Tag, tagbygninger og taggennemføringer m.v. | | | | | | | | | | |
| 1.4.1 | <p>Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltag med gitterspær/trempelspær monteret på betondæk. Tagdækningen er med tagpap på ru pløjede brædder. Loftrummet er ventileret via udluftningshætter placeret jævnt i tagfladen. Der er taghuse for elevatorenes spilrum. Der forefindes få andre taggennemføringer, så som faldstammeudluftninger og ventilationsgennemføringer.</p> <p>På grundlag af det eftersete vurderes tagdækningen at være mellem 10 og 15 år gammel. Tagdækningen fremtræder overvejende i god stand og vurderes, at have en restlevetid på 10 - 15 år.</p> <p>Tagfladerne er generelt forsynet med meget få tag afløb i forhold til hvad der normalt er almindeligt omfang. Det er dog oplyst, at dette ikke gav problemer i forbindelse med skybruddet i 2011. Der er ikke konstateret problemer med taghuse (elevatortårne) og gennemføringer iøvrigt.</p> <p>Tagrummet er med meget lav lofthøjde. Der er isoleret i et vist omfang, men isoleringen er noget begrænset og ligger uregelmæssigt. Isoleringsværdien vurderes, at være begrænset.</p> | <p>Der vil indenfor de kommende år ikke være behov for større tiltag, bortset fra almindelig vedligehold - som er medtaget under afsnittet om generel vedligehold af klimaskærm. Der er dog sidst i budgettet medtaget et beløb til renovering af tagdækningen omfattende udlægning af en ny 2 lags tagpapdækning på eksisterende tagpap.</p> <p>Det bør overvejes, at etablere sikkerhedsoverløb på tagfladerne. Dette er dog ikke prissat, idet der som nævnt ikke var problemer i forbindelse med.</p> <p>Almindelig vedligehold af tagpapdækningen m.v. omfatter gennemgang og reparation af inddækninger, småreparationer af tagpapdækninger m.v. Med hensyn til almindelig vedligehold er dette medtaget under afsnit 1.5</p> <p>Med hensyn til eventuel efterisolering henvises til EMO-rapporten.</p> | | | | | | | 1.200 | 1.200 | |
| 1.5 | Udgifter til almindelig vedligehold af klimaskærm | | | | | | | | | | |
| 1.5.1 | Løbende udgifter til almindelig vedligehold af bygningernes klimaskærm. | <p>De løbende udgifter er baseret på anerkendte anerkendte prishåndbøger og EKJ's erfaringer fra lignende byggerier. I udgifterne er ikke medtaget omkostninger til genopretning, så som ny tagpapdækning og lignende. Dette er medtaget i ovennævnte afsnit.</p> <p>Beløbet skal opfattes som et estimeret gennemsnit over en årrække.</p> | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 | 4.200 |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | I alt |
|------------|---|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | |
| 2. | Indvendige fællesarealer | | | | | | | | | |
| 2.1 | Kælder - overflader | | | | | | | | | |
| 2.1.1 | Kælderen er udført med gulve, vægge og dæk af beton. Kældervægge og - lofter er overfladebehandlede. Kælderene virker som depotrum, cykelkælder og tidligere med affaldsrum. Kældrene virker tørre og fremtræder i pæn stand. Der er en del småskader og spor efter vandskader. Overfladerne i varmecentralen trænger til en almindelig istandsættelse. | Det er altid et spørgsmål i hvilke tilstand man ønsker at kælderne skal fremstå. Set alene ud fra byggetekniske forhold vurderes det, at der ikke indenfor de kommende 10 - 15 år vil være større behov for en generel indsats. Der er derfor ikke i budgettet afsat egentlige beløb til en større indsats, men alene en almindelig vedligeholdelsesindsats for fortsat at holde kældrene i en fornuftig stand. Dette er medtaget under afsnittet om indvendig vedligehold af indvendige fællesarealer. Til istandsættelse af overfladerne i varmecentralen er afsat et skønnet rådighedsbeløb. | | 50 | | | | | | 50 |
| 2.2 | Trappeopgange | | | | | | | | | |
| 2.2.1 | Trappeopgange og forrum er udført med malerbehandlede vægge, lofter, trappeløb og reposer af beton. Belægningen på reposer og trappetrin er udført med lenoleumsbelægning. Trapperum og belægning fremstår i fornuftig stand. Der ses mindre slagskader på overflader og mindre skader på belægning. | Det er altid et spørgsmål i hvilke tilstand man ønsker et trapperum skal fremstå i. Set alene ud fra byggetekniske forhold vurderes det, at der ikke indenfor de kommende 10 - 15 år vil være større behov for en generel indsats i trapperummene. Der er dog sidst i budgettet afsat et beløb til generel istandsættelse af trapperummene. Indsatsen kan alt efter ønske fremskynnes eller udskydes, alt efter hvilke standard der ønskes af trapperummene. Almindelig vedligehold af trappeopgange er medtaget under afsnittet om indvendig vedligehold af indvendige fællesarealer. | | | | | | 1.600 | | 1.600 |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | | I alt |
|------------|--|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | | |
| 2.3 | Udgifter til almindelig vedligehold af indvendige fællesarealer | | | | | | | | | | |
| 2.3.1 | Løbende udgifter til almindelig vedligehold af bygnigens indvendige fællesarealer. | De løbende udgifter er baseret på anerkendte anerkendte prishåndbøger og EKJ's erfaringer fra lignende byggerier. I udgifterne er ikke medtaget omkostninger til genopretning, så som generel istandsættelse af trapperum og evt. kældre. Evt. beløb hertil ar afsat ovenfor. Beløbet skal opfattes som et estimeret gennemsnit over en årrække. | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 420 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 3. | Tekniske fællesinstallationer | | | | | | | | | | |
| 3.1 | Afløbsanlæg | | | | | | | | | | |
| 3.1.1 | Afløbsledninger er udført i støbejern. I kældrene er ledningerne synlige, medens de i boligerne er skjult i skakte og over nedsænket loft. Det har derfor ikke været muligt af efterse og vurdere ledningerne i boligerne. I kælderen ses der tæring på flere af afløbsrørene. Afløbsinstallationerne er nu ca. 45 år gamle. Afløbsledninger af støbejern kan normalt forventes, at have en levetid på 30 - 50 år. Under gunstige forhold kan der dog på grundlag af erfaringer forventes en noget længere levetid. Ledninger i mere fugtige omgivelser - så som kældre - tærer dog noget hurtigere. Der er kun meldt om få problemer med tæring på afløbsledningerne i boligerne. Restlevetiden her må derfor kunne påregnes at være en del år endnu. | Afløbsledningerne i kældrene bør gennemgås og tærede/defekte rørstykke udskiftet. En generel udskiftning af afløbsinstallationerne må påregnes at være aktuel indenfor de kommende 15 - 25 år. Indtil udskiftningen vil der være årlige udgifter til vedligeholdelse af anlægget. Beløb til almindelig løbende vedligeholdelse af fællesinstallationer er medtaget i nedenstående afsnit 3.6 | | 100 | | | | | | 100 | |
| | | | | | | | | | | | |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | I alt |
|------------|---|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | |
| 3.2 | Brugsvandsanlæg | | | | | | | | | |
| 3.2.1 | <p>Brugsvandsanlægget er udført i galvaniserede rør.</p> <p>Hovedledningerne er placeret under loft i kælder og stigstrengene er placeret i skakte i boliger. Fremføring til tapsteder fra skakten sker dels over nedsænkede lofter i badeværelser og i fodsparket i køkkener. Ledninger er kun synlige i begrænset omfang i boligerne. Det har derfor ikke været muligt, at efterse/vurdere ledningerne over kælderniveau.</p> <p>I kælderen ses en del udskiftninger/reparationer af brugsvandsledningerne, herunder også ændringer som følge af nyindretning af overliggende badeværelser.</p> <p>Anlægget er udført i 1968 og er nu ca. 45 år gammelt. Normalt vil et brugsvandsanlæg med galvaniserede rør have en levetid på 30 til 50 år. På den baggrund må det forudses, at anlæggets levetid er ved at være opbrugt.</p> <p>Det er oplyst, at der af og til sker lækage på anlægget. Omfanget er dog ikke alarmerende. Ejerforeningen har også oplyst, at foreningen indtil videre reparerer lækagerne efterhånden de opstår.</p> | <p>Det må forudses, at der på længere sigt vil opstå så mange utætheder i anlægget, at en udskiftning vil blive aktuel. Der er i slutningen af budgetperioden afsat et skønnet beløb til udskiftning af hele anlægget - både i boliger og kældre. Indtil da må der påregnes øgede løbende vedligeholdelsesudgifter til anlægget.</p> <p>Beløb til almindelig løbende vedligeholdelse af fællesinstallationer er medtaget i nedenstående afsnit 3.6</p> | | | | | | | 3.500 | 3.500 |
| 3.3 | Varmeanlæg | | | | | | | | | |
| 3.3.1 | <p>Varmeanlægget er udført i sorte rør. Hovedledningerne er placeret under loft i kælder og stigstrengene er placeret i skakte i boliger. Fremføring til radiatorer fra skakten sker dels over nedsænkede lofter i badeværelser og i gulvopbygningen i øvrige rum. Ledninger er kun synlige i begrænset omfang i boligerne. Radiatorer er dels de oprindelige pladeradiatorer og dels nyere radiatorer. Radiatorer er forsynet med termostat ventiler.</p> <p>Der er ikke meldt om væsentlige problemer med varmeanlægget.</p> <p>Anlægget er ca. 45 år gammelt. Det vurderes, på grundlag af oplysninger og det besigtigede at anlægget har en levetid på endnu 10 - 20 år.</p> | <p>Det vurderes, at der indenfor de kommende 10 - 20 år ikke vil være behov for en større indsats med hensyn til radiatoranlægget (rør og radiatorer). Der vil altid kunne opstå behov for udskiftning af forskellige dele så som ventiler, partielle rørstrækninger og radiatorer. Udgifter hertil vil normalt høre under almindelig vedligehold.</p> <p>Beløb til almindelig løbende vedligeholdelse af fællesinstallationer er medtaget i nedenstående afsnit 3.6</p> | | | | | | | | |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | | I alt |
|------------|---|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | | |
| 3.4 | Kloakanlæg | | | | | | | | | | |
| 3.4.1 | Kloakanlægget er udført i beton. Det ahr ikke været muligt, at efterse selve anlægget, bortset fra overfladebrønde, riste og dæksler. Der er ikke oplyst om problemer med anlægget og der er heller ikke konstateret egentlige problemer i det eftersete. Der er dog enkelte riste og dæksler som bør op rettes. Der foreligger ikke en TV inspektion af anlæggene. | Det anbefales, at anlæggene TV inspiceres med henblik på at få afklaret anlæggenes tilstand. Endvidere bør overfladebrønde, riste og dæksler eftergås. Hertil er der afsat et skønnet beløb i budgettet. Beløb til almindelig løbende vedligeholdelse af fællesinstallationer er medtaget i nedenstående afsnit 3.6 | | 70 | | | | | | 70 | |
| 3.5 | El-anlæg fælles | | | | | | | | | | |
| 3.5.1 | El anlæg herunder elevatorer er ikke gennemgået nærmere. Anlæggene vurderes dog, at være i fornuftig og funktionsmæssig stand. | Det anbefales evt., at lade en autoriseret installatør gennem gå anlæggene med henblik på eventuel opgradering. Beløb hertil er afsat i budgettet. Beløb til almindelig løbende vedligeholdelse af fællesinstallationer er medtaget i nedenstående afsnit 3.6 | | 20 | | | | | | 20 | |
| 3.6 | Udgifter til tekniske fællesinstallationer | | | | | | | | | | |
| 3.6.1 | Løbende udgifter til almindelig vedligehold af bygnigens fælles tekniske installationer, herunder udgifter til vedligehold af varmecentralen. | De løbende udgifter er baseret på anerkendte anerkendte prishåndbøger og EKJ's erfaringer fra lignende byggerier. I udgifterne er ikke medtaget omkostninger til genopretning af vandindstallationer. Evt. beløb hertil ar afsat ovenfor. Beløbet skal opfattes som et estimeret gennemsnit over en årrække. | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 350 | 3.050 | |

Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbudget for årene 2013-2025

| Pos. | | | Anslåede vedligeholdelses-/genopretningsudgifter i hele 1.000 kr. incl. moms, indeks april 2013 | | | | | | | I alt |
|------------|--|---|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | | | 2013-14 | 2015-16 | 2017-18 | 2019-20 | 2021-22 | 2023-24 | 2025-26 | |
| | REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING | FORSLAG TIL TILTAG | | | | | | | | |
| 4 | Fælles anlæg i terræn | | | | | | | | | |
| 4.1 | Belægninger og hegn | | | | | | | | | |
| 4.1.1 | Der er tale om ældre belægninger hovedsagelig af betonfliser. Der ses en hel del lokale sætninger i flisebelægningerne. Enkelte steder er der tale om større sætninger som bør oprettes snarest. Hegn, skure, hegnsmure er af variabel tilstand. | Det anbefales, at der foretages opretning af belægninger og hegn. Der afsættes et estimeret beløb hertil indenfor de næste 2 år. Beløb til almindelig løbende vedligeholdelse af fælles udendørs arealer er medtaget i nedenstående afsnit 4.2 | | 150 | | | | | | 150 |
| 4.2 | Udgifter til anlæg i terræn | | | | | | | | | |
| 4.2.1 | Løbende udgifter til almindelig vedligehold af ejendommens fælles udendørsarealer. | De løbende udgifter er baseret på anerkendte anerkendte prishåndbøger og EKJ's erfaringer fra lignende byggerier. I udgifterne er ikke medtaget omkostninger til genopretning af vandindstillinger. Evt. beløb hertil ar afsat ovenfor. Beløbet skal opfattes som et estimeret gennemsnit over en årrække. | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 280 |
| | I alt | | 1.450 | 1.690 | 2.510 | 1.150 | 1.150 | 2.750 | 5.750 | 16.450 |
| | Revision af vedligeholdelsesplanen | | | | 30 | | | 30 | | 60 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |