

Bygningsrapport inkl. drift og vedligehold

September 2013



E/F Haslevhus
Haslevgade 14 m.fl
2630 Taastrup



Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	side	3
Tekniske data	side	4
Forudsætninger for rapporten	side	5
Sammenfatning	side	6
Fundamenter/facader	side	7
Vinduer / døre	side	10
Tag	side	11
Kælder	side	13
Trapper	side	14
Installationer	side	16
lejligheder	side	19
Prioriteringsliste	side	20
D&V skema	side	21

Generelle oplysninger

Nærværende gennemgang er foretaget i forbindelse med fastlæggelse af bygningens tilstand og fremtidig planlægning af udbedringsarbejder og fortsat drift- og vedligeholdelse.

Gennemgangen omfatter bygningens fundamenter, facader, tage, vinduer, kælder, trappeopgange, loft og fælles installationer.

Gennemgang blev afholdt den 05. september 2013

Tilstede:	E/F Haslevhus	v/	Michael Horvarth
	B.K.Consult A/S	v/	Simon Stoltze London

Nærværende gennemgang er foretaget efter vores bedste skøn, vurdering og overbevisning og på grundlag af oplysninger modtaget af de tilstedeværende, samt foreliggende materiale. Ved gennemgangen blev der ikke foretaget fysiske indgreb af nogen art.

Bygningsrapporten forudsætter, at ejendommen er lovligt opført og benyttet.

Gennemgangen omfatter ikke bygningsdele, der var utilgængelige ved besigtigelsen på grund af manglende adgang til rum eller forhindringer i form af tæpper, møbler m.v.

For ændrede bygningskonstruktioner i forhold til oprindeligt, hvor der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse fra de respektive myndigheder, er vurderingen på grundlag af vores skøn om lovligheden, der dog ingen retsgylldighed har overfor bygningsmyndighederne.

For aftalen gælder erstatningsreglerne i Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand ABR 89, pkt. 6.2.

Fælles rørføringer betragtes som de lodrette stigestrange.

Alle grenafsætninger til taphaner, radiatorer, afløb fra gulve og vaske betragtes som hørende til den pågældende lejlighed og indgår ikke i rapporten.

Fejl, der er/burde være synlige for enhver uden særlig teknisk viden, beskrives ikke i rapporten.

Alle beregnede omkostningstal er at betragte som overslag og er ekskl. moms. Overslagsberegningerne er håndværkerudgifter foretaget efter vores bedste skøn og erfaringer med støtte fra V&S Byggedata.

Prisniveauet forholder sig til rapportens datering, og priser i forbindelse med senere udførelser end anbefalet i bygningsrapporten, samt priser oplyst på drifts og vedligeholdelsesplanen skal bl.a. prisindexreguleres.

Bygningsrapporten må ikke - uden skriftlig tilladelse - benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Til brug for rapporten er anvendt følgende bilag:

- BBR-oplysninger af den 27. august 2013, indhentet via OIS.
- Bygningstegninger
- Energimærke af d. 16. juli 2009

Tekniske Data



Ejerforeningen er beliggende på Haslevgade 14-22 / Høje Taastrup boulevard 11-17, i et beboelseskvarter i Høje Taastrup Kommune.

Ejerforeningen består af 1 ejendom opført i 2006, samt 1 tilhørende udhus.

Ejendommen benyttes som beboelse med 36 stk. beboelseslejligheder fordelt på 6 opgange, jfr. BBR-meddelelsen og besigtigelse, samt erhverv i stueetagen i Haslevgade 18-22.

Ved gennemgangen var der adgang til 4 lejligheder.

Bygningerne forsynes med El og vand fra offentligt værk, og afløbsinstallationerne er tilsluttet Høje Taastrup Kommunes Kommunale Spildevandsnet.

Bygningernes varmeanlæg forsynes ved fjernvarme med fordelingsanlæg, placeret i boilerrum i kælderen.

Der er udarbejdet energimærke for ejendommen.

Ejendommens jordtilliggende mellem bygningerne er indrettet som fællesarealer, med belægning til fælles brug for ejerforeningens beboere.

Ejendommen er p.t. forsikret, men omfanget af forsikringer kendes ikke.

Bebygget areal	:	1142 m ²
Samlet boligareal	:	3133 m ²
Erhvervsareal	:	293 m ²
Kælderareal	:	769 m ²
Antal boliger	:	36 stk
Antal opgange	:	6 stk

Forudsætninger for bygningsrapporten.

Ved gennemgangen er der ikke foretaget undersøgelser af grundens bæreevne og eventuelle kommende jordforskydninger, der har indvirkning på funderingsforholdene samt afløbs- og forsyningsledninger i jorden, hvorfor det vil være nødvendigt at udføre nogle prøveboringer til bestemmelse af jordlagernes art og bæreevne, samt gravning til undersiden af fundamenterne til bestemmelse af funderingsdybden, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om funderingsforholdene under husene.

Hvidevarer, mekaniske eller elektroniske apparater er ikke efterprøvet, og lovligheden af installationer, der kræves autorisation til at udføre, er ikke kontrolleret.

Bygningsdeles tilstande kategoriseres enten som gode, middel eller dårlige, og der anføres endvidere forventet restlevetid for bygningsdelen. Hvor restlevetid for bygningsdele er angivet forudsætter det, at disse får en god og veludført løbende vedligeholdelse.

For de bygningsdeles tilstande, der vurderes dårlige eller middel anbefales der i de fleste tilfælde en snarlig udbedring - f.eks. udskiftning eller renovering og ligeledes vil der være anført et årstal for hvornår arbejderne bør udføres. Det anbefalede årstal for en renovering/udskiftning kan godt være tidligere end for eksempel den forventede restlevetid af bygningsdelen, da der ofte vil være en økonomisk besparelse i at udføre for eksempel facade- og tagarbejder samtidigt, da der i begge tilfælde skal stilles stillads op omkring bygningen.

Sammenfatning

Generelt fremstår bygningen i en god og velholdt stand, og mange af de registrerede og beskrevne forhold skønnes at være helt naturlige bygningens alder taget i betragtning.

Der skønnes ikke at være nogle større konstruktive skader, som kræver øjeblikkelig genopretning, og i mange henseender må en del af bygningens konstruktioner betragtes som vedligeholdelsesfrie over den næste 10-årige periode.

Af nærliggende opgaver anbefales det dog at forholdene omkring altanerne samt de beskrevne forhold omkring tagkonstruktionen prioriteres højt, idet disse på sigt ved manglende udbedring vil have en nedbrydende effekt.

1. Fundamenter / facade

1.1. fundamenter / sokkel

Soklen og kælderydervægge er opført som beton elementkonstruktioner afsluttet med puds udvendigt jf. besigtigelse og tegninger.

Der er varierende højde på sokkelpudsen udvendigt pga. det skrånende terræn, og generelt er der afsluttet med fast belægning omkring bygningen med korrekt fald væk.

Ved besigtigelsen fremstod soklen i god stand. Stedvis kunne der registreres en smule normale svindrevner bl.a. under vinduer, men revnedannelser var alle uden nogle væsentlige årsættninger / forskydninger, og forholdet skønnes uden konstruktiv betydning.

Der afsættes beløb til løbende vedligehold ved pudsreparationer og eventuelle murerreparationer hvert 5 år.

Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 5.000



1.2. Facader

Ydervæggene er generelt opført som en isoleret hulmur, med bagvægge af beton og en skalmur af gule teglsten, udført i normalt løberforbandt med grå skrabefuger.

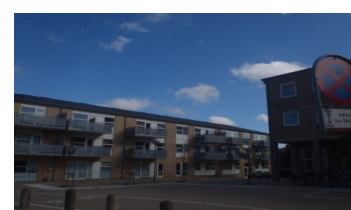
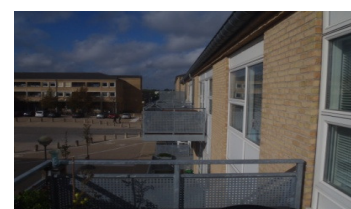
Omkring altanerne, opgange m.m. er facaderne brudt af større hvide vinduesfacadelementer, samt stedvise dilatationsfuger.

Ved murkronen er der afsluttet med et 3 skifes fremspring udført i bredsten jf. tegningsmaterialet.

Generelt fremstod murværket i god stand uden nogle nævneværdige skader.

E/F oplyste at der i forbindelse med entreprenørens garantiforpligtelse på ejendommen var blevet foretaget en del reparationer på murværket på gavlen imod nord pga. lidt problemer med utætheder omkring vinduespartierne, men at forholdet var blevet udbedret og at der ikke havde været registreret nogle problemer siden.

Stedvis kunne der registreres en smule nuanceforskelle i stenene, bl.a. ved vinduesfals i opgang 17, men dette må være at forvente, og skønnes naturligt for konstruktioner af denne type.



Det anbefales at der opretholdes et løbende vedligehold, ved løbende visuel inspektion af facaderne, og der afsættes årligt beløb til løbende skadesudbedringer og vedligehold.

Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 10.000



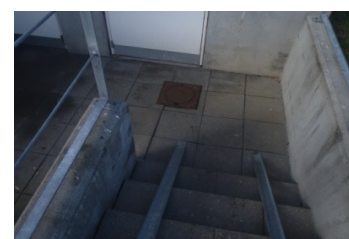
1.3. Trapper / lyskasser

I forbindelse med adgang til kælderen er der 2 udvendige trappeskakte placeret på bagsiden af huset ved hhv. Høje Taastrup Boulevard nr. 1 og ved Haslevgade nr. 16, og ved Høje Taastrup boulevard nr. 13 er der ligeledes en udvendig lyskasse, med indvendig tilgang fra rum under trappe.

Trappeskakte er udført i insitustøbt beton omkranset af gelænder i galvaniseret stål, med flisebelægning i bunden. Ved besigtigelsen fremstod nedgangene generelt i god stand, uden nogle nævneværdige skader.

Ved trappeskakt placeret ved Høje Taastrup boulevard nr. 11, kunne det dog registreres at brønden i bundpladen var afsluttet med en lukket rist, hvilket bør ændres til en åben rist idet forholdet medfører øget risiko for opstuvning af regnvand.

Derudover anbefales det at der opretholdes et løbende vedligehold ved oprensning af trappeskakte og lyskasser, til opretholdelse af gode og uhindrede afvandingsforhold.



Stand	middel
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	2014
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 3.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 5.000

1.4. Altaner

På samtlige facader er der monteret prefabrikerede altaner i forbindelse med lejlighederne.

Altaner er udført i stål med fast bund afsluttet med hvide masonitplader på undersiden og trægulve på oversiden. Værn og håndlister er udført i hhv. stål og perforerede aluplader.

Altaner skønnes monteret direkte på ydervæggen med ophæng i bagmuren, uden lisener o.lign.

Ved besigtigelsen fremstod en del af masonitpladerne på undersiden af altanerne med nedbøjninger, og tydelige tegn på opfugtning.

Jf. E/F har der gentagne gange været registreret tilbagevendende problemer med afvandingen fra altanerne, idet faldet på på underlaget flere steder er utilstrækkeligt / vandret og med lunger, hvilket bl.a. har resulteret i førnævnte opfugtning af bundbeklædningen.

Ved besigtigelsen kunne forholdet ligeledes registreres flere steder, i de besøgte lejligheder.

Det anbefales at der udvælges en referencealtan hvor problemet er kendt.

Altanen bør skilles ad og bygges op på ny med de nødvendige tiltag for etablering af korrekte afvandingsforhold, og på baggrund af denne undersøgelse bør der udarbejdes et specifikt projektmateriale som tilbudsgrundlag for indhentning af tilbud på udbedring af de øvrige altaner.

Det skønnes at den indledningsvise undersøgelse og ombygning af én altan vil andrage kr. 25-40.000 ekskl. moms.

Der afsættes beløb til løbende vedligehold og udskiftning af underbeklædning og bræddebeklædning som følge af utætheder indtil en udbedring har fundet sted, ligesom der opfordres til at beboerne opretholde en løbende visuel kontrol og oprensning af afløbsforholdene hvor dette er muligt.

Stand

Skønnet restlevetid

Anbefalet renoverings år

Nødvendig udbedring ekskl. moms

Årlig D&V ekskl. moms

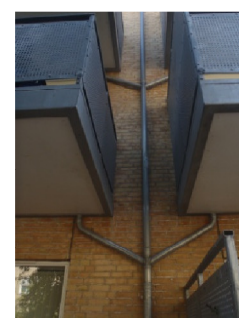
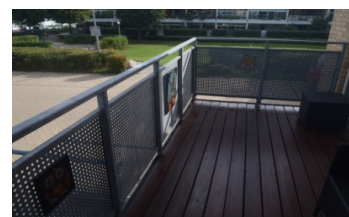
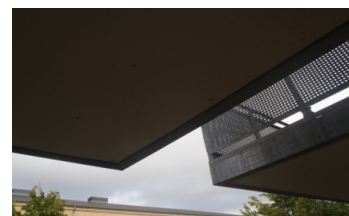
middel

6 - 10 år

2014

kr. 40.000

kr. 22.000



2. Vinduer og døre

2.1. Vinduer / døre

Vinduer og døre er generelt monteret som sammenbyggede etagehøje facadelementer med isolerede partier omkring brystninger og ved etageskilnelser, afsluttet med illmod-bånd og alusålbænke ved tilstødende murværk.

Elementer er udført med lavenergi vinduer og døre i træ indvendigt og hvidmalet aluminium udvendigt. Fabrikant af vinduer kunne ikke umiddelbart fastlægges ved besigtigelsen.

Jf. E/F har der ikke været nogle generelle problemer med elementerne, hvilket der heller ikke kunne registreres ved besigtigelsen.

Ved besigtigelse i lejlighederne blev det dog stedvis oplyst at bl.a. terrassedørene kunne binde en smule, hvilket dog må henskrives til normal vedligeholdelse som følge af daglig brug og slitage.

Der afsættes beløb til løbende vedligehold af elementer ved smøring og efterspænding af de gående dele herunder greb og hængsler, samt løbende udskiftning af eventuelt defekte tætningslister og fuger med et 3-årigt interval.



Stand
Skønnet restlevetid
Anbefalet renoverings år
Nødvendig udbedring ekskl. moms
Årlig D&V ekskl. moms

god
> 10 år
-
kr. 0
kr. 10.000

3. Tag

3.1. Tagdækning, inddækninger m.m.

Tagkonstruktionen er et traditionelt sadeltag bygget op over gitterspær. Tagdækningen er skifereternit, med undertag af banevare. Tagfladen afvander i arkitekt zinktagrender monteret i konsoljern.

I tagrummet er der isoleret vandret med granulat imellem spærfødderne, hvorfor undertaget kunne besigtiges i fuldt omfang.

Tagkonstruktionen skønnes naturligt ventileret via spalter placeret langs tagfoden bag tagrenderne på begge sider af bygningen. Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres nogen udluftning ved kip.

Det anbefales at der etableres de nødvendige antal ventilationshætter langs kip med et samlet åbningsareal svarende til 1/500 af etagearealet.

Arbejdet skønnes at andrage kr. 15 - 25.000,- ekskl. moms.

Der er adgang til loftrummet via loftlem opgang i Haslevgade 16.

Ved besigtigelsen kunne der registreres et mindre hul i undertaget, ved skotrenden mod nord. Udvendigt kunne der ligeledes registreres en defekt / løftet plade i området omkring hullet, hvorfor skaden i undertaget skønnes at være opstået som følge af UV-påvirkning fra sollys. Det anbefales at defekt plade skiftes og hul i undertag lukkes.

Arbejdet skønnes at andrage kr. 5 - 10.000,- ekskl.

Derudover blev det oplyst fra E/F at der opleves problemer med fugle der bygger rede i tagfoden bag tagrenderne ved ventilationsspalten. Forholdet er stedvis forsøgt forhindret / stoppet ved montage af skumgummiklodser, hvilket dog ikke skønnes at være en holdbar løsning idet der derved blokeres for ventilationen.

Istedet anbefales det at der monteres ventilerbare snefangsrør eller insektnet i ventilationsspalten i hele facadelængden.

Arbejdet skønnes at andrage kr. 100 - 150.000,- ekskl. moms, og bør kun udføres på baggrund af en specifik undersøgelse af den eksisterende konstruktionsopbygning.

Fra beboer blev det oplyst at der hen over vinteren blev oplevet udfordringer med skridsne fra tagfladen på de øverste terrasser, som i nogle tilfælde havde blokeret adgangen til terrasserne og forårsaget vandskader på gulvene.

Til forhindring af forholdet kan det anbefales at der eventuelt monteres prefabrikeret snesikringsbøjler ved tagfoden.

Arbejdet skønnes at andrage kr. 50 - 75.000,- ekskl. moms.



I nedenstående udbedringsomkostning er medregnet omkostninger til udbedring af hul i undertag, etablering af ventilation i kip, montering af snefangsrør i ventilationsspalte og montering af snesikring.

Derudover afsættes der beløb til løbende vedligehold af tagkonstruktionen ved udskiftning af defekte plader, inddækninger, tagrender m.m. samt årlig oprensning af tagrender



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	2014
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 260.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 20.000



4. Kælder

4.1. Kælder

Der er fuld kælder under hele bygningen som er indrettet til henholdsvis lovpligtige pulterrum, gangarealer, boilerrum, viceværtrum m.m.

Adgang til kælderen er via elevatorer og udvendige trapper.

Jf. E/F er der ikke blevet oplevet nogle oversvømmelser eller fugtindtrængen i forbindelse med nogle af de større vejrlig der har været igennem de seneste par år, og ved besigtigelsen fremstod kælderen i tør og velholdt stand uden nogle nævneværdige skader.

Samtlige opbevaringsrum m.m. er opbygget i trådnet og der er generelt ikke anvendt organiske materialer i kælderen.

Stedvis kunne der registreres enkelte mindre ubetydelige revnedannelser bl.a. ved døre, men forholdet skønnes helt naturligt som følge af lidt svind i konstruktionerne og uden konstruktiv betydning.

Der afsættes beløb til løbende vedligehold af overflader.

Der udover opfordres det til at arealer som ikke er beregnet til opbevaring, i så vidt muligt omfang holdes fri for opmagasinering af materialer bl.a. under trappeopgange aht. sikkerhed og farbarhed.

Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 10.000



5. Trappe

5.1. Hovedtrapper

Trapperne i de 6 opgange er udført som præfabrikerede betontrapper med lys terrazzobelægning, og håndlister og balustre i hvidmalet stål.

Ved indgangspartierne er der monteret fliser som gulvbelægning, og overfladerne i trapperummet er hvidmalede.

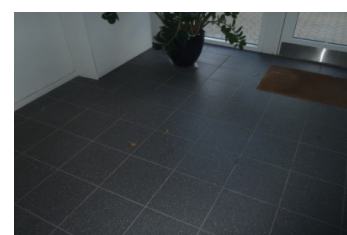
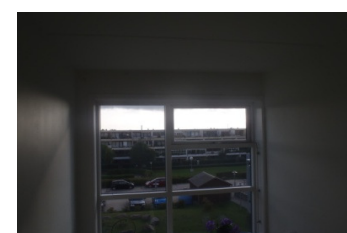
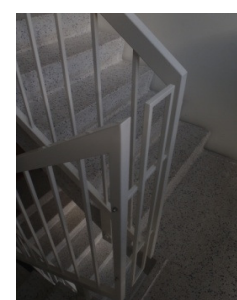
Til de enkelte lejligheder er der monteret massive hvidmalede branddøre med centralt placeret dørspion.

Ved besigtigelsen kunne der stedvis registreres fliser med mindre god vedhæftning til underlaget jf. prøvebankning ved indgangspartierne bl.a. i nr. 13.

Derudover kunne der stedvis registreres en smule slag og stød i overfladerne, samt lidt svindrevner i hjørnesamlingerne bl.a. ved repos på 1.sal i nr. 15.

Generelt fremstod opgangene dog i meget god stand, og samtlige forhold må være at forvente som følge af naturlige bevægelser i konstruktionerne samt daglig brug og slitage.

Der afsættes beløb til løbende vedligehold af overflader og trapper, ved stedvis maling og udskiftning af defekte fliser m.m.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 16.000

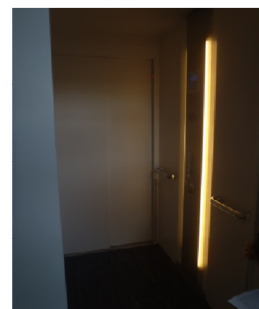
5.2. Elevator

Der er monteret elevator i samtlige opgange i selvstændig elevatorskakt.

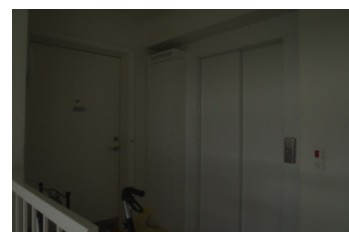
Ved besigtigelsen var der ikke adgang til eventuel pumpeump.

Generelt fremstod elevatorne i meget god stand, og jf. E/F er der ikke nogle generelle problemer eller driftforstyrrelser på anlægget.

Der udføres lovpligtig årlig service på elevatorne jf. E/F som blev oplyst til ca. kr. 25.000,- inkl. moms årligt, hvorfor det er det samme beløb som gengives i nærværende rapport.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 20.000



6. Installationer

6.1. Varme

Bygningen opvarmes via centralvarme fra fjernvarmeanlæg placeret i boilerrum i kælderen.

Lejlighederne forsynes via vandret fordeling under loftet i kælderen og lodrette stigstrenger op igennem lejlighederne i centralt placeret rørkasse i badeværelset. Der er regulerings ventiler på de enkelte stigstrenger.

De enkelte lejligheder opvarmes ved radiatorer og gulvvarme i badeværelser forbundet via et 2-strengt anlæg, med fordeling fra rørkassen.

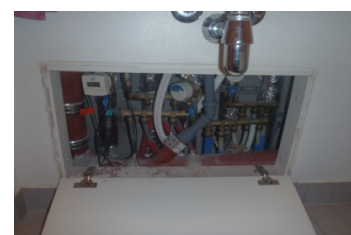
Der er siden opførelsen blevet foretaget mindre renoveringer på anlægget som følge af tilstopninger i rørene i kælderen, men jf. E/F kører anlægget uden nogle problemer, og ved besigtigelsen fremstod delkomponenterne og rørføringen generelt i god stand.

Enkelte steder i boilerrummet kunne der registreres manglende isoleringskapper på ventilerne, og isolering var stedvis oprevet.

Der afsættes skønsmæssigt beløb til udbedring af defekt / manglende isolering.

Derudover anbefales det, at der afsættes årligt beløb til løbende drift og vedligehold af ventiler, rør, pumper m.m.

Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	2014
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 15.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 15.000



6.2. Vand

Koldt brugsvand til lejlighederne forsynes via indstik i kælderen, og stigstrenger op igennem lejlighederne i centralt placeret rørkasse i badeværelset.

Varmt brugsvand forsynes via gennemstrømnings varmeveksler placeret i boilerrummet.

Hovedvandedning i jorden, samt funktionsdygtigheden af anlægget blev ikke undersøgt ved denne gennemgang.

Anlægget i kælderen er fra 2006 og fremstår generelt i god stand, hvorfor der henvises til det udarbejdede energimærke for eventuelle forbedringer.



Derudover anbefales det, at der afsættes årligt beløb til løbende drift og vedligehold af ventiler, rør, pumper m.m.

Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 20.000

6.3. Ventilation

Bygningen er naturligt ventileret via friskluftventiler placeret i vinduerne, samt centralt mekanisk udsug fra køkken og bad, med motor placeret i loftrummet.

Generelt blev det oplyst at systemet kører upåklageligt uden driftforstyrrelser. Dog blev der fra flere beboere nævnt tilbagevendende problemer med lugtgener fra naboledighederne i forbindelse med madlavning, rygning m.m.



Ved besigtigelsen kunne der ikke umiddelbart gives en entydig forklaring på udfordringen, idet det også blev nævnt at lugtgener kom fra ovenliggende lejligheder, hvilket udelukker transport via det mekaniske udsug.

Idet lugtgener typisk beror på en individuel opfattelse af forholdene, samtidig med at der ikke kan gives nogen entydig forklaring på forholdet, vil en nærmere skadesafklaring kræve mere omfattende undersøgelser af forholdet, hvilket ikke er omfattet af nærværende rapport.

Derfor anbefales det at der udføres en specifik rapport vedrørende lugtgenerne med henblik på årsagssammenhæng og forslag til udbedringsmetode.

Der afsættes skønnet beløb til udarbejdelse af rapport.

Derudover afsættes der beløb til løbende vedligehold ved udskiftning af filtre samt service af anlæg placeret i loftrummet.

Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	2014
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 25.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 30.000

6.4. Afløb

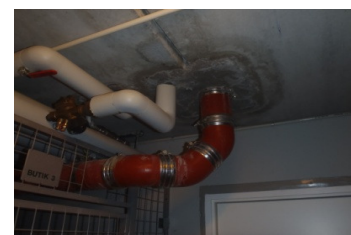
Afløbsinstallationen er tilsluttet det offentlige kloaknet.

Rørføringen er generelt udført i smedejern, og ved besigtigelsen fremstod installationen generelt nyere og i god stand.

Kloaknettet i jorden blev ikke besigtiget ved denne gennemgang, idet dette ville kræve en TV-inspektion.

I forbindelse med den løbende vedligeholdelse vil det være en god idé at gennemspule kloaknettet minimum hvert 2. år.

Det anbefales at der afsættes et beløb til løbende udskiftning af defekte rør og samlinger m.m., ligesom der bør foretages en visuel kontrol af alle faldstammer hvert 2. år.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	-
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 0
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 10.000

6.5. Affaldsskakte

Der er monteret ventilerede affaldsskakte i de enkelte opgange med adgang fra trappereposerne.

Affaldsskakte munder ud i affaldsrum, hvortil der er adgang fra terræn.

Jf. E/F blev det oplyst at der til tider opleves problemer med at ventilationen suger løse genstande som f.eks. poser med op i skakten, hvorefter de sætter sig fast i toppen og blokerer aftrækket.

Til afhjælpning af problemet anbefales det at i hver enkelt affaldsskakt monteres en rist / net indvendigt i røret umiddelbart over den øverste lem, således at opfanget plast m.m. nemt kan fjernes.

Der afsættes beløb til montering af riste.

Derudover afsættes der beløb til løbende vedligehold af ventilation, skakte, affaldssliske m.m.



Stand	god
Skønnet restlevetid	> 10 år
Anbefalet renoverings år	2014
Nødvendig udbedring ekskl. moms	kr. 21.000
Årlig D&V ekskl. moms	kr. 10.000

7. Generelt for foreninger

7.1. Lejligheder

Der blev besigtiget 4 lejligheder ved besigtigelsen.

Generelt skal foreningen være opmærksom på at aftrækskanaler fra baderum og køkkener ikke må være tillukkede eller spærrede af nedhængte lofter m.v. Dette kan medføre manglende ventilation i lejlighederne med efterfølgende skimmelangreb.

Opvaske- og vaskemaskiner bør være opstillet på en drypbakke.

Taphaner til køkkenmaskiner skal forsynes med kontraventil.

Ved fremtidigt salg anbefales det, at der foretages en egentlig EI- og VVS-gennemgang af autoriseret installatør, med henblik på at undgå ovenstående fejl og mangler.

Prioriteringsliste

Prioriteringslisten angiver de første 5 arbejder som skønnes mest nødvendige at udføre i prioriteret rækkefølge for at opretholde en god teknisk tilstand på de enkelte bygningsdele og installationer, og forlænge bygningens levetid mest muligt.

Prioritet	Løbenr. og post	Renoveringsår	Beløb
1.	1.4. Altaner	2014	kr. 40.000
2.	3.1. Tagdækning, inddækninger m.m.	2014	kr. 260.000
3.	6.5. Affaldsskakte	2014	kr. 21.000
4.	1.3. Trapper / lyskasser	2014	kr. 3.000
5.	6.3. Ventilation	2014	kr. 25.000
Sum			kr. 349.000

Drift og vedligeholdelse samt renoveringsarbejder - 10 år

Bygningsdel	Genopretning i 2014	Årligt budgetterede vedligeholdelsesudgifter									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Fundamenter / facade											
1.1. fundamenter / sokkel	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
1.2. Facader	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1.3. Trapper / lyskasser	3.000,00	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
1.4. Altaner	40.000,00	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
2. Vinduer og døre											
2.1. Vinduer / døre	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3. Tag											
3.1. Tagdækning, inddækninger m.m.	260.000,00	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
4. Kælder											
4.1. Kælder	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
5. Trappe											
5.1. Hovedtrapper	-	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
5.2. Elevator	-	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
6. Installationer											
6.1. Varme	15.000,00	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
6.2. Vand	-	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
6.3. Ventilation	25.000,00	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
6.4. Afløb	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
6.5. Affaldsskakte	21.000,00	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
7. Generelt for foreninger											
7.1. Lejligheder	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stillads/lift	75.000,00	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Sum	439.000,00	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000
Uforudsete udgifter (15 %)	65.850,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rådgiverhonorar (12 %)	60.582,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sammenlagt	565.432,00	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000	213.000