

Indholdsfortegnelse

Side

1.	Indledning	1
2.	Budget for 2003-2013	2
2.1.	Budgetskema	2
2.2.	Kommentarer til budgetskema	4
3.	Ejerforeningens Arbejdsplan	5
3.1.	Tæppe	5
3.2.	Tag	5
3.3.	Færdigt arbejde	6
3.4.	Vækst og drev til nyt år	8
3.5.	Køller og hundeanlæg	9
3.6.	Græs og plejeudrustning	10
3.7.	Afslip og blæk	10
3.8.	Vand	10
3.9.	Varme	11
3.10.	Udendørs belysning	12
3.11.	Indendørs belysning	13
3.12.	Udendørs møbler	13

TILSTANDS- OG VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

Ejerforeningen Sletterhagevej

Sletterhagevej 23-27

8240 Risskov

Marts 2003

Indholdsfortegnelse

Side

1.	Indledning	1
2.	Budget for 2003-2012	3
2.1	Budgetskema	3
2.2	Kommentarer til budgetskema	4
3.	Ejendommens tilstand m.m.	5
3.1	Terræn.....	5
3.2	Tag.....	5
3.3	Facader, ydervægge.....	6
3.4	Vinduer og døre til det fri.....	8
3.5	Kælder og fundamenter	9
3.6	Øvrige primære bygningsdele	10
3.7	Afløb og kloak.....	10
3.8	Vand	10
3.9	Varme	11
3.10	Ventilation	12
3.11	Lys og kraft.....	13
3.12	Energibesparende foranstaltninger	13

1. Indledning

Indhold

Orientering

Rapporten indeholder forslag til budget for vedligeholdelses- og renoveringsarbejder samt bygningsbeskrivelse med tilhørende tilstandsregistrering.

Tidsperioden er en 10-års periode startende fra år 2003.

Hovedafsnit 2 viser budgetterne for år 2003-2012. Budgetterne er opdelt i større arbejder, der er prissat enkeltvis, og et årligt beløb til løbende vedligeholdelsesarbejder og akutte reparationer.

Hovedafsnit 3 indeholder en gennemgang af ejendommens tilstand.

Fremgangsmåde

Rapporten er udarbejdet af bygningsingeniør Lars Lindegaard Olsen.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af besigtigelse af ejendommen i marts 2003 og diverse udtalelser fra ejendommens beboere samt gennemsyn af tegninger over ejendommen.

Besigtigelse

Gennemgangen af ejendommens forskellige bygningsdeles beskaffenhed er sket som en visuel besigtigelse fra terræn. Kælder- og loftsrums er stikprøvevis gennemgået. Taget er besigtiget fra terræn og fra tagrum.

Tilstandsregistreringen af installationerne er sket ved gennemgang af kælderen og installationsrum samt besøg i enkelte lejligheder.

Vedligeholdelsesstandard

Behovet for de enkelte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder er bedømt ud fra, at det er et generelt ønske, at ejendommen fremstår i velvedligeholdt stand.

Økonomiske forudsætninger

De angivne overslagspriser er anslåede samlede udgifter til håndværkere incl. projektering, tilsyn, uforudsete udgifter, moms m.v.

Priserne er udarbejdede på grundlag af overslag samt skønnede udgifter baseret på erfaringstal fra tilsvarende sager.

Udarbejdelse af projekter med myndighedsbehandling m.m. kan påvirke enkelte budgettal.

Årligt bygningsyn og igangsætning

De aktiviteter, der er nævnt sidst i 10-årsperioden, bør ikke igangsættes, før en inspektion på stedet har godtgjort, at der rent faktisk er behov for at gennemføre det pågældende vedligeholdelses- eller renoveringsarbejde. Denne gennemgang vil/bør afstedkomme, at 10-årsplanen løbende revideres.

Det kan anbefales, at der gennemføres et årligt bygningsyn, omfattende alle bygningens dele. Ejendommens økonomi og andre forhold kan have indflydelse på igangsætningstidspunkter.

Det opstillede budget er baseret på, at ejendommen indenfor en rimelig tidsperiode fremstår som velvedligeholdt og rent teknisk er opdateret svarende til dagens standard.

2. Budget for 2003 – 2012

2.1 Budgetskema

Bygningsdel/Beskrivelse af vedligeholdelsesarbejderne	Anslåede vedligeholdelsesudgifter incl. moms (1.000 kr.)					
	2003	2004	2005	2006/ 2007	2008/ 2012	I alt
3.1 Terræn						
- Ny asfaltbelægning på vej og p-plads, opretning af brønde og kantsten.				140		140
3.2 Tag						
- Årligt tageftersyn (ikke prissat).						
- Afrensning og malerbehandling af spærender, udhængslister og sternbrædder.				45		45
- Udskiftning af tag og tagrender samt efterisolering af loft.					1.135	1.135
3.3 Facader, ydervægge						
- Reparation af store facade-revner ved sammenbygningen med naboejendommen og mellem nr. 23 og 25.	40					40
- Løbende småreparation af murværk.	10		10	10	20	50
- Reparation af betonskader, fugning af elementsamlinger, afrensning og malerbehandling af betonfacader.		100				100
3.4 Vinduer og døre til det fri						
- Afrensning og malerbehandling af kældervinduer og kælderdøre.	40				40	80
- Afrensning og malerbehandling af opgangsvinduer og opgangsdøre.			10			10
I alt overføres til næste side	90	100	20	195	1.195	1.600

Bygningsdel/Beskrivelse af vedligeholdelsesarbejderne	Anslåede vedligeholdelsesudgifter incl. moms (1.000 kr.)					
	2003	2004	2005	2006/ 2007	2008/ 2012	I alt
Overført fra forrige side	90	100	20	195	1.195	1.600
3.5 Kælder og fundament						
- Reparation af betonskader, afrensning og malerbehandling af trapper og støttemure.		40				40
- Afrensning og reparation af sokler og udskiftning af vinduesoverligger over kældervindue.	25					25
3.7 Afløb og kloak						
- Holdes løbende under opsyn						
3.8 Vand						
- Evt. montering af Circon-ventiler på cirkulationsledningerne for det varme vand (ikke oprissat).						
3.9 Varme						
- Løbende udskiftning af radiatorer, rør og ventiler		5	5	10	25	45
3.10 Ventilation						
- Eftergåelse, reparation og evt. rensning af aftrækskanaler			10			10
3.12 Lys og kraft						
- Ingen bemærkninger						
I alt	115	145	35	205	1.220	1.720

2.2 Kommentarer til budgetskema

Der bør årligt afsættes et beløb svarende til kr. 40 pr. m2 etageareal til almindelig løbende.

Løbende vedligeholdelse: 1.683 m2 x 40 = kr. 67.320

850 000

3. Ejendommens tilstand m.m.

3.1 Terræn

Opbygning

Ejendommen er beliggende Sletterhagevej 23, 25 og 27, Risskov.

Ejendommen er delvis sammenbygget med naboejendommen mod Sletterhagevej 19.

Der er fælles haveanlæg med græsplæne og mindre bede.

Der er en asfaltbelagt vej / p-plads rundt om bygningen med diverse brønddæksler samt regnvandsbrønde langs kantsten.

Der er indgang til lejlighederne fra de 3 hovedtrapper fra vejsiden.

Tilstandsregistrering

Fortovsarealet er i rimelig stand og velfungerende.

Asfaltbelægningen på vej / p-plads er under nedbrydning og en del steder ses slidlaget helt gennembrudt.

Kantsten ved udkørsel til Sletterhagevej er delvis kørt skæve og trykket ned.

Haveanlægget er i god stand.

Foranstaltninger

Huller i asfaltbelægningen bør løbende repareres for at undgå accelererende nedbrydning af belægningen forårsaget af vand og frostpåvirkninger.

Der bør inden for en kortere årrække pålægges nyt asfaltslidlag. I forbindelse hermed skal kantsten og brønde/dæksler hæves og oprettes.

3.2 Tag

Opbygning

Tag er udført af gitterspær med 20 grd. hældning.

Tagbelægninger er grå eternitskifer lagt i kit uden undertag.

Nedløb og tagrender er zink og rendejern er galvaniserede.

Afløbssystemerne viser ingen tegn på utætheder eller forstoppelser.

Der er zinkhætter over nedfaldsskakte og eternithætter for udluftning af faldstammer og ventilationskanaler.

Ventilationskanaler fra køkken og badeværelser løber på tværs i tagrummet og udluftes i kip via eternithætterne.

Der er pålagt 100 mm isolering på loftet.

Tagrummet er ikke udnyttet.

Tilstandsregistrering

Tagbelægningen vurderes at være intakt men fremtræder mos og algebegroet.

Tagrummet fremtræder tørt, dog ses på lægter og træværk spor efter tidligere fugt / kondensdannelse.

Der blev ved besigtigelsen konstateret fugt på loftet i nr. 27, 2. th.

Selv om tagbelægningen vurderes intakt bør taget holdes under observation.

Zink- og eternithætter samt inddækninger vurderes som værende i orden.

Det er observeret, at isoleringen flere steder ligger temmelig rodet og at ventilationen af tagrummet fra tagudhængen er nedsat.

Tagrenderne vurderes som værende i orden.

Spær- og udhængstræets malerbehandling er ved at være nedslidt.

Foranstaltninger

Tagrum efterses mindst 1 gang om året og evt. skader udbedres.

Træværk på spær og udhæng bør vedligeholdes inden for en kortere årrække.

Isoleringen på lofter bør eftergås og lægges på plads, i forbindelse hermed sørges der for fri ventilation ved tagudhæng.

Tagrender efterses og renses 1 gang om året

Tag genvurderes løbende med en forventet udskiftning om 8-10 år.

3.3 Facader, ydervægge

Opbygning

Gadefacade og gavl mod vest er opført i gult murværk med tilbageliggende mørtelfuger.

Havefacade og gavl mod øst er opbygget af betonelementer med lette facadepartier og murede sektioner ud for lejlighedsskel.

Brystninger ved altaner og under stuevinduer er betonelementer.

Lette facadepartier af malede eternitplader er lokaliseret på altaner ind mod lejligheder og over stuevinduer.

Ejendommen er både på for- og bagside sammenmuret med Sletterhagevej 21.

Sokler er pudsede og malede.

Tilstandsregistrering

Murede facader er generelt i god stand, dog ses enkelte steder mindre skader på mørtelfuger.

Ved en besigtigelse fra terræn kan det konstateres, at der forekommer to meget store sætningsrevner i murværket på begge sider af ejendommen hvor denne er sammen bygget med Sletterhagevej 21.

Ligeledes forekommer på havesiden en stor lodret revne i murværket i sammenbygningen mellem nr. 23 og 25.

Revnerne giver mulighed for fugtindtrængning, hvilket bl.a. har forårsaget vand- og fugtskader i nr. 23, st. tv.

På havefacaden og gavlen mod øst ses stedvise afskalninger i betonkonstruktionerne, hvilket er forårsaget af vandindtrængning og dermed rust og frostpåvirkninger.

Fuger i samlingerne mellem betonelementerne er generelt i dårlig stand, hvorfor regnvand ikke ledes effektivt nok væk fra konstruktionen, dette er en medvirkende årsag til de konstaterede betonskader.

Foranstaltninger

De 3 store revner i murværket bør udbedres snarest, så vandindtrængning i murværket stoppes.

Revnerne skyldes sandsynligvis undergrundens beskaffenhed, og vil muligvis genopstå med mellemrum, dog ikke i den størrelse som ses nu.

Da en eventuel forbedring af funderingen vil være særdeles omkostningskrævende, vurderes dette ikke at være rimeligt i forhold til revnernes omfang.

De mindre områder med løse og porøse mørtelfuger udbedres i forbindelse med den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen.

De konstaterede betonskader bør udbedres snarest for at undgå en accelererende nedbrydning af armering og beton.

Ligeledes bør samtlige fuger i elementsamlinger eftergås og udskiftes snarest.

3.4 Vinduer og døre til det fri

Opbygning

Kældervinduer:

Vinduer er tophængte malerbehandlede trævinduer. Dels oprindelige og enkelte nye vinduer.

De oprindelige vinduesrammer er med 1 lag glas isat med glaslister. De nye vinduer er med 2-lags termoruder.

Opgangsvinduer:

Vinduer er malerbehandlede vendevinduer af træ.

De oprindelige vinduesrammer er med 1 lag glas isat med glaslister.

Opgangsdøre er malerbehandlede trædøre.

Kalfatringsfuger er dels mørtel og dels elastiske.

Tilstandsregistrering

Kældervinduernes (de oprindelige med 1 lag glas) malerbehandling er meget nedslidt og afskallet flere steder.

Der er ved stikprøvevis undersøgelse af karm- og rammetræet ikke fundet væsentlige tegn på råddannelse, hvorfor det vurderes, at der stadigvæk er en del restlevetid tilbage i de oprindelige vinduer.

Opgangsvinduer og døre er i god stand.

Foranstaltninger

Malerbehandlingen på vinduer og døre til kælderen er nedslidt, og vedligeholdelse bør ske i snarest og genbehandling gennemføres med et interval på 5-6 år.

Da den indvendige maling flere steder er i dårlig stand, bør vedligeholdelsen omfatte hele vinduet.

Den udvendige vedligeholdelse skal omfatte en snedkereftergåelse, justering og tilpasning af vinduesrammerne samt afrensning og maling. Konstateres enkelte vinduespartier kraftigt angrebet af råd bør disse udskiftes med nye vinduer med 2-lags isoleringsruder.

Opgangsvinduer og døre holdes periodevis ved lige med ny malerbehandling. Behandlingen gennemføres med et interval på 5-6 år.

3.5 Kælder og fundamenter

Opbygning

Ejendommen er opført med en højloftet kælder, hvor der er pulterrum og fællesrum, bl. a. vaske- og tørrerum.

Fundamentet er muret og sokler er pudsede og malerbehandlet.

Gulvet er støbt beton og etageadskillelsen over kælderen er af beton.

Fra kælderen er der adgang til haven og til udvendig trappe ved østvendt gavl.

Tilstandsregistrering

Kældergangen fremtræder slidt og trænger til malerbehandling.

Kælderen vurderes ved besigtigelsen at være tør og uden de store fugtproblemer.

Udvendige kældertrapper og støttemure ved gavl og til have er under kraftig nedbrydning.

På udvendige sokler ses flere steder afskallende maling, revner og skruk puds.

Over et af kældervinduerne er konstateret defekt vinduesoverligger forårsaget af rustangreb i armeringsjern.

Ventilationsforholdene i vaske- og tørrerum er utilstrækkelige, dog kan der kompenseres for dette, hvis vinduerne i perioder koldes åbne.

Foranstaltninger

Kældergangen vedligeholdes af æstetiske grunde med malerbehandling.

Udvendige kældertrapper og støttemure ved gavl og til have bør vedligeholdes inden for en kortere årrække.

Skader på udvendige sokler bør udbedres snarest.

Defekt vinduesoverligger over kældervindue bør udskiftes i forbindelse med reparation af skader i sokler.

3.6 Øvrige primære bygningsdele

Ingen kommentarer.

3.7 Afløb og kloak

Opbygning

Afløbsinstallationerne er tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

Afløbsinstallationerne er generelt udført i støbejernsrør.

Tagedløb og afløb fra overfladevand er udført med nedløbsbrønde/tagedløbsbrønde.

Tilstandsregistrering

Der er ikke oplysninger om egentlige uregelmæssigheder i kloak eller afløbssystemet.

Dog er det fra beboerne i nr. 23, st. tv. oplyst, at der forekommer periodiske lugtgener i badeværelset.

Problemet bør undersøges nærmere.

De observerede rørinstallationerne er de oprindelige, der er dog ikke tegn på gennemtæring af støbejernsrørene.

Foranstaltninger

Det anbefales, at faldstammerne løbende holdes under opsyn for utætheder.

Lugtproblem i nr. 23, st. tv. bør undersøges nærmere.

3.8 Vand

Opbygning

Vandstik fra offentlig forsyning i fortov er ført ind i kælder – hvor også vandmåler er placeret.

Vandinstallationer er generelt udført som synlig installation under loft i kælder.

Lodrette stigestrengene er fremført delvis synligt og delvis skjult.

Varmtvandsforsyningen sker fra centralt placeret 800 l varmtvandsbeholder i teknikrum. Temperaturen på det varme brugsvand styres af Danfoss AVTB-ventil med følerelement i varmtvandsbeholderen.

Varmt- og koldtvarmløbninger i kælder er isoleret mod kondens hhv. mod varmetab.

De fleste vandledninger er udført i galvaniserede stålrør og enkelte koblingsledninger er udført i cu-rør eller i pex-rør.

Rørinstallationer i badeværelser og køkkener er forsynet med vandmålere på både varmt og koldt vand.

Tilstandsregistrering

Vandledninger i galvaniserede stålrør vurderes af være i rimelig stand, der er under besigtigelsen ikke konstateret tærings- og korrosionsangreb.

Isoleringen i kælderen er generelt i god stand.

Varmtvandsbeholderen inkl. isolering m.v. er i god stand.

Styring af temperaturen i varmtvandsbeholderen skal kontrolleres, da temperaturen er over 60 grd. og afkølingen af fjernvarmevandet er minimal. Der er stor risiko for tilkalkning af varmelegemer ved den høje temperatur.

Foranstaltninger

Der skal på grund af ælde og nedslidning af installationerne påregnes løbende nødvendige reparationer og udskiftninger af koldt- og varmtvandsledninger.

Installationerne er forberedt til individuel vandregnskab.

Forbrugsmålerne bør kontrolleres 1 gang om året af hensyn til målenøjagtigheden.

Styringen af varmtvandsbeholderen skal optimeres, således temperaturen i denne ikke overstiger 56 grd.

Det bør overvejes at montere Circon-ventiler på det varme brugsvand, således fordelingen af det varme vand i de 3 opgange forbedres.

3.9 Varme

Opbygning

Ejendommen er fjernvarmeopvarmet og fjernvarmestik er indført i ejendommens teknikrum i kælder.

Anlægget er et direkte anlæg uden væsentlig styring / varmeautomatik.

Fordelingsanlægget er opbygget som et 2-strengsanlæg med synlige gevindrør i kælder oplagt under loftet.

Radiatorer er generelt placeret under vinduerne og forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Tilstandsregistrering

Varmeinstallationer i teknikrummet er et ældre anlæg, som dog generelt er i god stand.

Afkølingen på fjernvarmevandet skal helst være min. 30 grd.

Fordelingsanlægget er i god stand.

Anlæggets og radiatorernes restlevetid er vanskelig at fastslå.

Foranstaltninger

Installationerne i teknikrummet bør gennemgås af fagmand for at sikre optimal afkøling af fjernvarmevandet.

Det må påregnes, at pladejernsradiatorene har begrænset restlevetid og må udskiftes løbende over de næste 5-10 år.

Da ejendommens etageareal er over 1.500 m² er der krav om ELO-registrering af ejendommen, hvorved ejendommens årlige forbrug af el, vand og varme kontrolleres og analyseres og der udarbejdes et årligt energimærke og en energiplan, således forbruget følges og forhåbentligt minimeres. Det anbefales, at ejendommen ELO-registreres.

3.10 Ventilation

Opbygning

Ejendommen er ikke forsynet med egentlige ventilationsanlæg.

Ejendommens køkkener og badeværelser er oprindeligt udført med naturlig aftræk – ført over tag udført i kanlrør. Kanlrørene ligger på tværs af loftet og forbindes med ventilationshætter i kippen.

I enkelte toiletrum og baderum er der monteret små rumudsugningsventilatorer tilsluttet belysningsanlægget.

I enkelte køkkener er der monteret emhætte med motor.

Tilstandsregistrering

Aftrækssystemets stand og funktion kan ikke umiddelbart bestemmes, dog må det forventes, at riste på kanaler er meget tilsmudsede.

Kondensisoleringen omkring kanalerne er flere steder utilstrækkelig.

På loftet over opgang 27 hænger en kanal frit i tagrummet uden forbindelse med udluftningshætten i taget.

Foranstaltninger

Aftræksanlæggene bør generelt eftergås og reparerer.

Kanaler bør efterses og evt. renses.

For at undgå fugtskader på lofter på 2. sal bør det sikres, at kondensisoleringen omkring kanalerne overalt er intakt.

3.11 Lys og kraft

Opbygning

El-installationerne er ikke nærmere undersøgt i denne rapport.

Anlægget er traditionelt opbygget med én sikringstavle pr. lejlighed og installationerne er fra lejlighed til lejlighed af varierende kvalitet.

3.12 Energibesparende foranstaltninger

Opbygning

Isoleringen på loftet udgør kun 100 mm mineraluld.

Styring / automatik på varmeanlægget og varmtvandsbeholderen bør optimeres.

Foranstaltninger

En eventuel efterisolering vil være aktuel i forbindelse med en renovering og fornyelse af tagkonstruktionen.

Optimering af ejendommens energiforbrug bør kombineres med udarbejdelse af et årligt energimærke (ELO-ordningen).