

E/F Domus Vista Park III



**Domus Vista Park III
Johannes V. Jensens Allé 2 m.fl.
2000 Frederiksberg**

Tilstands-, drift- og vedligeholdelsesplan.

August 2010

Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S
Algade 43
4000 Roskilde

Telefon: 46 32 04 70
Fax: 46 32 04 77

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
1 Indledning	4
2 Generelle oplysninger om ejendommen	4
3 Konklusion, prioritering af indsatsområder	5
4 Bygningsdelskort og generelle bemærkninger.....	7
5 10 – års driftsbudget og aktivitetsplan	8
Bilag / bilagsliste	10

Administrator:

JH Administration
Kristianiagade 14
2100 København Ø

Telefon: 35 26 46 25

Kontaktperson Kaj Dannesøe

Ejendomsmester:

Ejendomsinspektør Søren Hansen
Johannes V. Jensens Allé 2
2000 Frederiksberg

Telefon 36 30 81 15

Kontaktperson Søren Hansen

Rapport udarbejdet af:

Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S
Algade 43
4000 Roskilde

Telefon 46 32 04 70

Kontaktperson Ole Dam

1. Indledning

Formål med rapporten

Nærværende rapport er udarbejdet på baggrund af E/F Domus Vista Park III's ønske om for bebyggelsen E/F Domus Vista Park III, Frederiksberg, løbende at kunne afsætte passende midler til driftsrutiner, vedligeholdelse samt fornyelser over en mere langsigtet periode.

Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S er i forbindelse hermed rekvireret til at forestå udarbejdelsen af drift- og vedligeholdelsesplan for en ti-årig periode.

Det anbefales at få planen justeret periodisk med et interval på et par år for at få korrigeret prisniveau, samt for periodisk at få et retvisende billede af ejendommens tilstand.

Besigtigelsen

Besigtigelsen af ejendommen er foretaget efter aftale og korrespondancer med E/F Domus Vista Park III, samt de til ejendommen tilknyttede kontaktpersoner.

Besigtigelsen har omfattet en indvendig registrering af udvalgte lejligheder i ejendommen, samt en udvendig registrering af bygningens klimaskærm, trapper, kældre, tag samt af øvrige fællesarealer.

Fra Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S har følgende medarbejdere medvirket:

Ingeniør Ole Dam	Projektleder
Karsten Bauer Mathiasen	Projektingeniør

Rapportgrundlaget

- Møder og besigtigelser på ejendommen.
- Oplysninger fra kontaktpersoner m.v. tilknyttede personer.
- I et vist omfang tegningsgrundlag og driftsoplysninger.
- BBR ejer meddelelser.

Der er ikke udført TV-inspektion eller lign undersøgelser af ejendommen i øvrigt i f.b.m. rapporten.

Generelt vedr. prisoversigterne

De foreslåede bygningsarbejder er prissat med erfaringspriser for håndværkerudgifter inklusiv 25 % moms (V&S pris bøger), og der er således ikke indregnet teknikerhonorar på evt. projekt og tilsyn i forbindelse med arbejdernes udførelse. Priserne for renoveringsopgaver er generelt baseret på et skønnet omfang som normalt skal klarlægges ved udarbejdelsen af projektforslag.

For de arbejder som kræver teknikerbistand, vil teknikerhonorarets størrelse afhænge af arbejdets samlede omfang og i hvilket omfang der ordres samlet eller som enkelte delopgaver, - men som udgangspunkt bør afsættes ca. 10 - 12 % af håndværkerudgiften.

Udgifterne til afhjælpning af skader er baseret på et skøn, baseret på de konkrete iagttagelser man har kunnet gøre ved registreringen samt på de erfaringer man har for en ejendom af tilsvarende karakter.

Prisniveau er angivet efter V&S pris bøger **indeks 2009**.

2. Generelle oplysninger om ejendommen

Adresse:	Platanskellet 2 m.fl., 2000 Frederiksberg
Matr. nr.:	49 A, 2000 Frederiksberg
Boligkategori	Ejerboliger
Ejer:	Ejerforeningen v./ E/F Domus Vista Park III – boligejerne, Frederiksberg
Administrator	JH Administration, København Ø
Ejendoms nr.	147-105320-001
Opførelses år	1978
Antal etager:	2 til 5 beboelsesetager
Antal boliger	178
Antal erhverv	ingen
Registrerings omfang	Udvendig registrering af klimaskærm, fællesareal, udvendig og indvendig registrering i et udsnit af boligerne.

Kort beskrivelse af ejendommen

Bebyggelsen E/F Domus Vista Park III, består af 34 enkelt stående bygninger i 2 til 5 etager. I alt 178 lejligheder fordelt på 4 typelejligheder med forskellige varianter.

Bebyggelse er betonbyggeri med blanke gule teglstensfacader. Sydvendte facader er med lette snedkerpartier og udvendig beklædt med firerplader.

Sydfacader er for boliger over stueplan med sydvendt altan og med blomsterkasse i beton.

Tagkonstruktionen er flade tage med udvendig isolering og småstenbelægning.

Der er ingen elevatorer.

Bebyggelsen har ifølge BBR-oplysninger et samlet bebygget areal incl. udhuse på i alt 9.293 m², ekskl. 2 stk. teknikrum i kældre.

Bygningsareal i alt udgør 23.075 m².

Bebyggelsens fordeling ifølge BBR-oplysninger i øvrigt som følgende:

Samlet boligareal i E/F Domus Vista Park III, udgør i alt 23.075 m²

3. Konklusion, prioritering af indsatsområder

I nedenstående opstilling findes en liste over de vedligeholdelsesopgaver som anbefales gennemført i prioriteret rækkefølge. (udfyldes efter møde med driftsansvarlig). Omfatter væsentlige økonomi tunge poster.

A Bør udføres snarest.

B Bør udføres indenfor 1 år.

C Bør udføres indenfor 5 år.

D Fornyelser, udskiftning m.v.

4. Bygningsdelskort og generelle bemærkninger.

En vedligeholdelses og driftsplan er et vigtigt værktøj til at holde en bygning brugbar, hvis man ikke følger de angivne rutiner nøje vil en evt. ikke ønskelig slitage i forskellige henseender kunne opstå.

Vedligeholdelsesplan

Med basis i ejers ønsker og krav fastlægges et langsigtet mål med ejendommen. Ud fra rapportens konklusioner og det langsigtede mål fastlægges vedligeholdelsesplanen. Den indeholder en fortegnelse over, hvilke arbejder, der skal udføres hvornår, og hvad de forskellige arbejder forventes at koste.

Med vedligeholdelsesplanen som "den røde tråd" for den tekniske drift af ejendommen, kan der udføres en målrettet og optimal drift af ejendommen.

Driftsplan

Med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen kan der, på en række udvalgte bygningsdele udarbejdes specifikke bygningsdelskort, således at der kan skabes en oversigt over løbende systematisk vedligeholdelse. Sådanne bygningsdele kan f.eks. være overflader på trappetrin, rensning af kloaker, overfladebehandling af vinduer m.v.

I samråd med ejeren bør der udarbejdes en logbog, hvor det kan noteres / checkes op på, at den systematiske vedligeholdelse foregår som planlagt, og at ønskede eller nødvendige ændringer registreres, således at vedligeholdelsesplanen kan justeres i takt hermed.

Definitioner af aktiviteter

Aktiviteter vedrørende drift og vedligehold opdeles forenklet i 3 samlede grupperinger:

Driftsrutiner , omfatter D	• Eftersyn, inspektion og check ved bygnings ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør • Abonnementordninger vedrørende fx varmeanlæg, ventilation o.lign.
Vedligehold , omfatter V	• Løbende vedligehold, der traditionelt opdeles i forebyggende og afhjælpende vedligehold, der har til formål at opretholde bygningsdeles levetid, udseende og funktioner længst muligt
Fornyelser , omfatter F	• Opretningsarbejder, som også benævnes genopretning eller total fornyelse eller udskiftning af nedslidte bygningsdele • Moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, fx. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter

Ejerens fordele

Det er billigere at vedligeholde end at forny, og den vedligeholdte bygning nedslides ikke så hurtigt som den, der får lov til at forfalde. En godt vedligeholdt og drevet ejendom giver en bedre daglig brug og mindre risiko for udvikling af større bygningsskader.

Ejendommens økonomi forbliver sund og ejendomsværdien øges.

Ejeren får mulighed for:

1. Anvendelse af checkliste for eftersyn af bygningsdele i ejendommen.
2. Rigtig prioritering af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.
3. Planlægning af vedligeholdelsesarbejder i god tid
4. At opnå bedre overblik over ejendommens samlede driftsøkonomi
5. At udarbejde dokumentation for den foretagne vedligeholdelse

Bygningsdele		
.	01	TAGVÆRK
	02	MURKRONE
	03	MURVÆRK ØVERSTE 2M
	04	MURVÆRK, ØVRIGE
	05	SÅLBÆNKE
	06	MURSPRING
	07	VINDUER / DØRE
	08	SOKKEL
	09	TRAPPER
	10	GELÆNDRE
	11	SVALEGANG
	12	NEDLØB
	13	SKURE
	14	TRÆTERASSER
	15	TRÆUDBYGNINGER
	16	TAGTERASSER
	17	BETON ALTANKASSER
	18	WC / BAD
	19	KØKKENER
	20	FORSYNING
	21	VARMEANLÆG / CENTRAL
	22	VENTILATION
	23	EL / SVAGSTRØM
	24	PRIVATE FRIAREALER *)
	25	BYGGEPLADS

5. 10 – års driftsbudget og aktivitetsplan.

Aktivitetsplanen er skematisk opstilling af hensættelser til driftsrutiner, vedligeholdelsesarbejder samt fornyelser som anbefales gennemført over en 10 – årig periode. Regnearket kan leveres som redigeringsåbent dokument således at konsekvens af flytning af en delaktivitet (fremskyndelse eller udsættelse) kan beregnes på enkelt vis.

Aktivitetsplanen (udkast) som er rådgivers bud på en forslag til prioritering er ment som et oplæg som gennemgås med de driftsansvarlige på møde inden denne bliver ophøjet til en endelig driftsplan.

Det vil ligeledes være muligt at regulere beløbsstørrelser i forhold til evt. ændringer i aktuelt prisniveau er m.v.

Bilag til rapporten.

Rapportens tilblivelse er udført af / under medvirken af ODA, KBM, PPO fra
Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S

August 2010,
Rev.:

Tilstandsvurdering: E/F Domus Vista Park III

BYGNINGSDELSKORT

Bygherre: E/F Domus Vista Park III

Dato: 2010-august

Rådgivere: Damgaard Rådgivende Ingeniører A/S

Sag: 5031-09.779

Side 1 af 34

BILLED / afsnit

STAMDATA for bygningsdele

DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele

Type

Mængde

Interval

**Prisoverslag
pr. interval**

FORKLARING TIL BYGNINGSDELSKORTETS HOVEDINDELINGER OG INDHOLD:

BYGNINGSDEL

XX.1 - Bygningsdel - generel beskrivelse

Bygningsdelen beskrives i få enkle vendinger med fokus på driftssituationen. Det angives om bygningsdelen er byfornyset eller om den, og herunder dele af den, ikke er byfornyset.

Bygningsdel - generelt om vedligeholdelse

Der foreskrives om bygningsdelen skal efterses og vedligeholdes på normalt eller specielt niveau. Der gives anvisninger vedrørende de byfornyeede bygningsdele og anbefalinger vedrørende de ikke byfornyeede bygningsdele.

XX.2 - Bygningsdel – risikovurdering

Ud fra byggetekniske og driftsmæssige erfaringer samt vurdering af bygningsdelens tilstand angives, om der foreligger særlig risiko for svigt, skader og hurtig nedslidning af bygningsdelen. Jo større risiko – jo hyppigere eftersyn.

Bygningsdel - driftsrutiner

I forhold til bygningsdelens tilstand og risikovurdering heraf, angives art og hyppighed af eftersyn, inspektion og check. Her beskrives tillige nødvendige serviceordninger. Disse rutiner skal modvirke hurtig nedslidning af bygningsdele.

D

Antal /
m2,
lbm,
stk.,
enheder,
etc.

Pr. /
10-års
periode,
år,
md.
uge

Inkl. moms men
typisk ekskl.
øvrige omkost-
ninger

XX.3 - Bygningsdel – dokumenter

Såfremt der findes løsnings- og materialeangivelser i form af projektmateriale, produktdatablade, farvespecifikationer, garantier mv. henvises der til disse. Disse informationer er vigtige for udførelse af vedligeholdelsesarbejder. Projektmateriale opbevares for sig, mens produktdatablade er indsat sidst i Driftsplan-mappen.

Bygningsdel – vedligeholdelsesarbejder

Vedligeholdelsesarbejder angives som forventede aktiviteter, der skal udføres, for at bygningsdelen forbliver intakt og velfungerende. Aktiviteter er beskrevet kortfattet med art, mængde og hyppighed.

V

- do. -

- do. -

- do. -

XX.4 - Bygningsdel – restlevetid

Der foretages et skøn vedrørende de enkelte bygningsdeles restlevetid. Hvis der er forskellige materialer og dele af bygningsdele med forskellig restlevetid, oplystes disse hver for sig. Angivelse af tidspunkter for fornyelsesarbejder hænger naturligt sammen med bygningsdelenes restlevetid.

Bygningsdel – fornyelser

Ved byfornyeede bygningsdele er fornyelsesarbejder under forudsætning af løbende god vedligeholdelse placeret langt fremme i tiden. Ved ikke byfornyeede bygningsdele er det tilstands-, risiko- og restlevetidsvurdering sammen med vurdering af de løbende driftsudgifter, der afgør hvornår en bygningsdel skal fornyes.

F

- do. -

- do. -

- do. -

01

TAG

**01.1 - Tag – generel beskrivelse**

Bygningerne er med fladt tag med pap og med løse sten og isolering oven på belægningen.

Taget er udført med "omvendt konstruktion" hvor isoleringen er placeret oven på tagpappet.

Beskrivelse iflg oplysninger:

LP spændplader

2 lag Tarcoflex

80 mm Roofmate isolering

50 mm Nøddesten

U værdi = ca. 0,40 W/m²K

Tag - generelt om vedligeholdelse

Da taget er fladt og afledningen af vand sker gennem tag opbygningen via stenlaget, oven på pap dækningen, til tag nedløb – sker tag afvandingen relativt langsomt til tag nedløb.

Det har ikke været muligt at kontrollere om der er tilstrækkeligt med fald på tagene, i det at der er tale om en "omvendt konstruktion", som ikke gør det muligt at kontrollere dette uden at fjerne isoleringsmaterialet.

Isoleringsevnen er dårligere når isoleringsmaterialet er vandfyldt.

**01.2 - Tag - risikovurdering**

Begroninger og algevækst på tagene, er ikke et tilstandsmæssigt problem, men bør fjernes med jævne mellemrum.

Tag - driftsrutiner

Det er vigtigt at tagfladerne og nedløb renses for blade m.v. ½ årligt.

Ligeledes at der er bladfang i alle tag afløb, så der ikke ruller sten i nedløbene.

D

34 bygninger
33 træ
tilbygninge

½ årligt

**01.3 - Tag – dokumenter**

Grønne tage overvejes

Yderligere forelægger der et notat vedr. grønne tage.

Tilsyns-notat, grønne tage af d. 2010.03.23

Tag – vedligeholdelsesarbejder

Tagene eftergås visuelt ½ årligt, dog kan utætheder kun konstateres når vandet trænger ind.

V

34 bygninger
33 træ
tilbygninge

½ årligt

BILLED / afsnit**STAMDATA for bygningsdele****DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele****Type Mængde Interval****Prisoverslag
pr. interval****01.4 - Tag – restlevetid**

Med den jævnlige vedligeholdelse der foregår. Er den forventede restlevetid ca. 5 år

Tag – fornyelser

Bebyggelsen er opført i 1977

Tagene er 33 år gamle og der har fra starten været problemer, hvilket fremgår af tidligere undersøgelser.

Derfor anbefales det at tagene renoveres og efterisoleres således at tagisoleringen kommer til at overholde nutidens standard.

En tagrenovering med forøget isolering bør udføres samtidig med renovering af ovenlys, murkroner og sternkanter, taghætter og andre installationer på tagene.

Ert sådan projekt kan evt. være opdelt som en renovering der kan udføres i etaper, eller som et projekt hvor det hele renoveres i en arbejdsgang.

F

35
bygninger

7.500.000

Ca.
6.800 m²

F

02

**Murkrone****02.1 - Murkrone – generel beskrivelse**

Murkrone er udført i zink med blindfalse og et overlæg på 40 mm.

Visse steder er der lagt tagpap.

Murkronen er generelt dårligt udført idet.

1. Der er ikke tilstrækkeligt fald ind mod taget.
2. Regnvand løber ned af facaden og opfugter den øverste del af murværket, hvilket på steder har medført frostsprængning af sten og fuger i øverste skifter.
3. Der er ikke tilstrækkeligt overlæg ved blindfalse.
4. Hvor murkrone støder op mod facade er der ikke en opkant og ingen løskant.

Murkrone - generelt om vedligeholdelse

Murkroner som er udført i zink kræver normalt ingen større vedligeholdelse, dog er udførelsen af murkronerne desværre udført uhensigtsmæssigt. Den vedligeholdelse der løbende har været udført har forlænget levetiden.

**02.2 - Murkrone - risikovurdering**

Murkronens udførelse har forårsaget en kraftig opfugtning af den øverste del af murværket, hvilket har medført at murværket er frostsprængt og fugerne begynder at forvitte. Yderligere er der kraftig misfarvning, i forbindelse med vand, fugt, snavs og alger der løber ned fra afdækningen, ned af facaden pga. for lille "udhæng" på zinkafdækningen.

Murkrone - driftsrutiner

Murkronen eftergås visuelt ca. 1. gang årligt.

D

Afrensning og fjernelse på facader kan fjernes ved mekanisk påvirkning.

**02.3 - Murkrone – dokumenter****Murkrone – vedligeholdelsesarbejder**

Murkronen er løbende blevet udbedret ved at brænde pap på i stedet for, dette har delvist hjulpet, dog er der ikke udført en ændring af hældningen på murkronen, derfor løber der stadig en del regnvand ned af muren

V

**02.4 – Murkrone – restlevetid**

Murkrone er som beskrevet ovenfor i en stand hvor anden renovering, indbefatter renovering af murkronen.

Murkrone – fornyelser

Det anbefales at renoverer murkronen og ændre udførselsløsningen i forb. med en tagrenovering og efterisolering af taget.

F

34
bygninger

30 år

1.000.000

03

Kraftig opfugtning samt frostska-

Murværk øverste 2 m**03.1 - Murværk – generel beskrivelse**

På 3 af husenes facader er der skalmur. Muren er afsluttet med en murkrone af zink, som nævnt i punkt 02

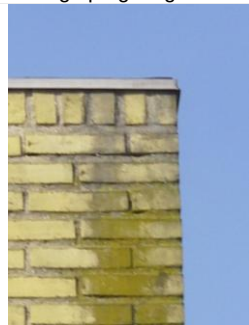
Opbygning af murværk:

- 1- Teglsten afsluttet med rulleskift og zinkinddækning.
- 2- Isolering 100 mm
- 3- Betonelement 180 mm

Murværk - generelt om vedligeholdelse

Der er enkelte steder udbedret fuger.

Vedligehold – udbedring af skader anbefales udført i forb. med anden tag-, facade, murkrone-renovering.

**03.2 - Murværk – risikovurdering**

Murværket er kraftigt opfugtet og der er mange steder algebegrøning samt kraftige misfarvninger hvor der er løbet vand ned af muren. Typisk hvor zink afdækningerne på murkrone er samlet.

Hvor vidt om der er trængt vand ind i mellem skalmuren og bagmuren kan kun konstateres ved en destruktiv undersøgelse.

Murværk – driftsrutiner

Murværk skal visuelt eftergås årligt

D

BILLED / afsnit

STAMDATA for bygningsdele

DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele

Type

Mængde

Interval

Prisoverslag
pr. interval**03.3 - Murværk – dokumenter****Murværk – vedligeholdelsesarbejder**

Hvis der konstateres skader eller frostspringninger af murværk eller fuger, skal fuger udkradses og nye mørtelfuger udføres.

V

Årligt

**03.4 - Murværk – restlevetid**

Såfremt der udføres en renovering kan det forventes at murværket kan holde yderligere 30 år eller mere.
Restlevetiden uden vedligeholdelse, kan være vanskeligt at vurdere, da skader og evt. deformationer med tiden forceres hvis disse ikke afhjælpes.

Murværk – fornyelser

Renovering af øverste del af murværket anbefales udført samtidig i forb. med tagrenovering/ efterisolering og murkronerenovering.

Der af sættes beløb til renovering i forbindelse med en tagrenovering.

F

34
bygninger

30 år

250.000

Udbedring af fuger

04

04

Murværk, øvrige**Murværk****04.1 - Murværk – generel beskrivelse**

Opbygning af øvrige murværk se også punkt 03.1

Øvrige murværk / nederste del af murværket er generelt i langt bedre stand end de øverste ca. 2 meter.

Der er dog en del steder hvor murværket er revnet, dette kan skyldes at der ikke er taget højde for at murværket arbejder når temperaturen skifter og at der ikke er fuger hvor murværket kan ekspandere.

Murværk - generelt om vedligeholdelse

Der er enkelte steder udbedret fuger.

**04.2 - Murværk – risikovurdering**

Den mellemste og nederste del af murværket udgør ingen sikkerhedsmæssig risiko.

Murværk – driftsrutiner

D

04.3 - Murværk – dokumenter**Murværk – vedligeholdelsesarbejder**

Hvis der efter den årlige gennemgang konstateres frostsprængninger af murværk eller fuger, skal fuger udskradses og nye mørtelfuger udføres.

V

34
bygningerLøbende /
ca. 3 år25.000
pr. ca. 3 år**04.4 - Murværk – restlevetid**

Ven en løbende vedligeholdelse / istandsættelse - kan det forventes at murværket kan holde yderligere 30 år eller mere.

Murværk – fornyelser

I gavle hvor der er revner kan det anbefales at der bliver udført dilatationsfuge i hjørnerne. Dette kan gøres ved at skære gennem murværket lodret i hele bygningens højde og herefter fuger med en gummifuge. Der kan evt. foretages en grundig registrering af alle revner for at vurdere om revnerne forværres. Såfremt at revnerne er "stabile" kan man nøjes med at udskifte de sten der er revnet samt at udbedre fugerne. Etablering af dilatationsfuger i hjørner er ikke medtaget i rapporten

F

05

Sålbænke i beton**05.1 - Sålbænke – generel beskrivelse**

Sålbænke i beton er placeret i bygningernes nord facader, sålbænkene er som vist på billedet med en gummifuge mellem murværk og sålbænken

Sålbænke - generelt om vedligeholdelse

Der er enkelte steder udbedret fuger.

**05.2 - Sålbænke – risikovurdering**

Såfremt at gummifugerne er tætte er der ingen risiko, er fugerne utætte vil der blive en ophobning af fugt i murværket, med evt. frostskafer til følge.

Sålbænke – driftsrutiner

Fuger eftergås løbende - ca.en gang om året

D

Årligt

**05.3 - Sålbænke – dokumenter****Sålbænke – vedligeholdelsesarbejder**

Der kan evt. afrenses for at fjerne misfarvning. Der bør udarbejdes en plan for en udskiftning af gummifuger, her skal man sikre sig at den gamle fuge fjernes fuldstændigt og at der primes på murværket og betonsålbænken

V

34
bygninger

5 - 10 år

20.000

05.4 - Sålbænke – restlevetid

Såfremt gummifuger vedligeholdes løbende, Ca. 30 år

Sålbænke – fornyelser

Alle sålbænke skal have nye gummifuger.

F

06

Murspring**06.1 - Murspring – generel beskrivelse**

Mursprings tilslutning er udført uden opkant, med fuger som vist på billedet til venstre, denne udførelse er ikke korrekt, der skal være en opkant på inddækningens afslutning med en løskant der skal fræses ind i muren.

Murspring - generelt om vedligeholdelse

Der er enkelte steder udbedret fuger.

**06.2 - Murspring – risikovurdering**

Regn- og vandsprøjt på "vandrette" afdækninger vil give sprøjt op af tilstødende facadedele med fugt- og vand påvirkning til følge.

Murspring – driftsrutiner

Fuger eftergås ca. en gang om året

D

**06.3 - Murspring – dokumenter****Murspring – vedligeholdelsesarbejder**

V

**06.4 - Murspring – restlevetid**

Som v. sålbænke

Murspring – fornyelser

Medtages kun og i forbindelse med mur- og facade renovering i øvrigt.

F

07

Vinduer / døre



Eksempel på nyt og gammelt vinduesparti.

07.1 - Vinduer / døre – generel beskrivelse

Mod syd er vinduer generelt udført som facadepartier
Mod nord er der vinduespartier der går fra stue til tag samt enkeltvinduer.
Døre åbner generelt indad, hvilket ikke er en optimal løsning,
Vinduerne bærer præg af at være næsten 35 år gamle

Vinduer / døre - generelt om vedligeholdelse

Trævinduer og døre skal males ca. hver 7. år, afhængig af orientering og påvirkninger



Eksempel på udbedring af sålbænk.

07.2 - Vinduer / døre – risikovurdering

Hvor vinduespartier er utætte eller der trænger vand ind vil der udover vandskader også være en forøget risiko for at der opstår svamp i konstruktionerne.
Ved nedbrudt malebehandling/overflader kan vand/fugt trænge ind i træet – opsuges i træet med forceret nedbrygning til følge

Vinduer / døre – driftsrutiner

Vinduer eftergås løbende.

D

Årligt



Utæthed forårsaget af utæt vinduesparti på ovenlæggende etage.

07.3 - Vinduer / døre – dokumenter

Vinduer / døre – vedligeholdelsesarbejder

Som punkt 07.1
Ved skader eller nedbrydninger på vinduer og døre, skal disse eftergås og udbedres inden malebehandling.
Hvor der er træfacader som på midterste billede og med træsålbænke er disse særligt udsatte og kræver derfor hyppigere malerbehandling, eller udbedring ved pålægning af alu-sålbænk, som på billedet – se i øvrigt notat her om af d. 2009.10.27.

V

Løbende



Dårlig udført inddækning

Råd i
vindue

Rådangrebet vindue

07.4 - Vinduer / døre – restlevetid
Mange vinduer er "klar" til udskiftning, og der er allerede en løbende udskiftning i gang.
Derudover er der en løbende vurdering, hvor det besluttes om et vindue skal renoveres eller udskiftes

Vinduer / døre – fornyelser

Der sker allerede en løbende udskiftning af vinduer, hvor der vurderes i hver enkelt til fælde om en udskiftning er nødvendig.
Der pågår løbende udskiftning eller renovering – malevedligeholdelse, afhængig af tilstand m.fl. kriterier.
Ca. 93 stk. facadepartier er pr. d.d. udskiftet.
Ca. 28 stk. skrålys er pr. d.d. udskiftet.

F

Pågår i
etaper og
efter aftale

Ca. 350.000
pr. år

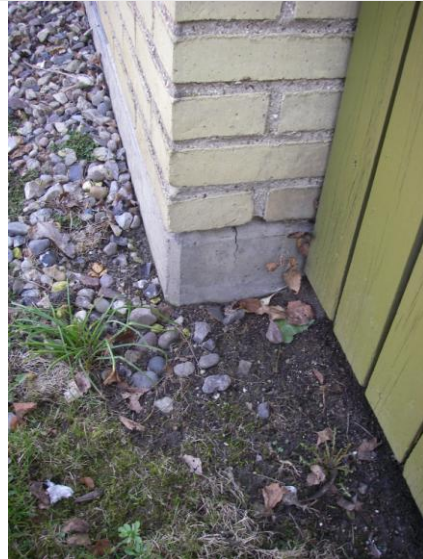


Sprække med mulighed for utæthed



Begyndende råd

08

**Sokkel****08.1 Sokkel – generel beskrivelse**

Der er konstateret revner i sokler samt steder hvor der er dæklags skader i beton således at armering er synlig

Der er ekspansionsfuger for ca. hver 10. meter i fundamenterne.

Sokkel - generelt om vedligeholdelse

Når der konstateres revner, afskalninger og tæring på fundamenter, skal dette udbedres løbende, afhængig af skadesrisiko.

Hvor der er defekte ekspansionsfuger skal dette udbedres.

08.2 - Sokkel - risikovurdering
Sokkel.

Sokkel - driftsrutiner

D

**08.3 - Sokkel – dokumenter****Sokkel – vedligeholdelsesarbejder**

Sokkelpuds gennemgås ca. hvert 5. år. og evt. skader udbedres

V

- m²

5. år

50.000

08.4 - Sokkel– restlevetid
Intakte sokler ca. 50 år.

Sokkel – fornyelser

09

TRAPPER.



09.1 – Trapper. – generel beskrivelse
Indvendige trapper af beton element, med kokostæppe.

Udvendige trapper er af stål. Trappe mod nord er flisebelagt og trappe mod syd er med elefantriste.
Trapper i gavle i nord og syd er spindeltrapper i galvaniseret stål

Trapper - generelt om vedligeholdelse

Udvendige trapper har tidligere været repareret, men har behov for løbende reparationer og vedligeholdelse.

**09.2 - Trapper – risikovurdering**

Der er generelt en del rust på trapperne, og det er svært at vurdere omfanget af rusttæringene.

Trapper – driftsrutiner

Udvendige trapper oprensnes løbende for blade og anden snavs, samt ved løbende periodiske gennemgange afrensnes evt. begroinger og lign.

D

4 stk.

løbende

**09.3 - Trapper – dokumenter****Trapper – vedligeholdelsesarbejder**

Hvor der er tale om overfladerust, skal dette slibes ned til rent metal og efterfølgende rustbeskyttes og overfladebehandles.
Der er på steder behov for snarlig vedligehold – istandsættelse.

V

2 stk.
hoved-
trapper
(4 trapper)

5 år

30.000

Efter besigtigelse er trapper blevet istandsat i 2010.

Tæring ved repos bjælke

BILLED / afsnit**STAMDATA for bygningsdele****DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele****Type****Mængde****Interval****Prisoverslag
pr. interval****09.4 - Trapper – restlevetid**

Trapper udvendig hvis der ikke udføres udbedringer – ca. 5 til 10 år.

Trapper udvendig hvis der udføres udbedringer – ca. 20 til 30 år.

Trapper indvendigt – mindst ca. 50 år.

Trapper – fornyelser

Hvis der er tale om skader af sikkerhedsmæssig karakter skal delene udskiftes.

Dette arbejde skal udføres omgående.

Der er ved den stikprøvevis besigtigelse ikke konstateret sådanne forhold.

F

4 stk.

Ved evt. sikkerheds mæssige skader, udbedres disse omgående

30.000

10

GELÆNDER**10.1 – Gelænder. – generel beskrivelse**

Gelændere er udført i galvaniseret stålør, balustre er gitter af galvaniseret stål eller træ.

Gelænder - generelt om vedligeholdelse

Hvor der er tale om overfladerust, skal dette slibes ned til rent metal og efterfølgende males. Sådanne arbejder skal udføres snarrest. Disse arbejder udføres løbende.

**10.2 - Gelænder – risikovurdering**

Der er generelt en del rust på gelændere og diverse steder.

Gelænder – driftsrutiner

Udvendige gelændere efterses for rust og evt. skader. Der skal løbende ske vedligehold af træ og stål afhængig af tilstand og påvirkninger. Sikkerhedsmæssige forhold skal afhjælpes omgående.

**10.3 - Gelænder – dokumenter****Gelænder – vedligeholdelsesarbejder**

Har tidligere været repareret, men disse reparationer skal løbende kontrolleres og skader udbedres.

V

800 m

5 år

10.000

10.4 - Gelænder – restlevetid

Gelændere hvis der ikke udføres udbedringer – ca. 5. til 10 år.

Gelændere ved vedligehold – ca. 15- 30 år.

Gelænder – fornyelser

Hvis der er tale om skader af sikkerhedsmæssig karakter skal defekte dele, eller forholdene udbedres.

F

Evt.
sikkerheds
mæssige
skader
udføres
omgående

11

**Svalegang****11.1 Svalegang – generel beskrivelse**

Svalegange er udført som beton dæk der hviler på betonbjælker. Der er flisebelægning på svalegangene, regnvand afvandes under fliser og ledes til tagrende på skure under svalegangene.

Svalegang - generelt om vedligeholdelse

Betonflader og bjælker eftergås for dæklags skade og rustgennemslag samt revnedannelser.

Årligt

**11.2 - Svalegang - risikovurdering**

Der er diverse steder konstateret dæklags skade og rustgennemslag samt revnedannelser.

Hvor der er tæring – rust, eller dæklags skader, skal disse udbedres, specielt hvor sådanne er på vej mod hovedarmeringen. Hvor der er revner i betonflader, kan fugt m.v. trænge ind i betonen til armeringen, med rustangreb til følge. Hvor der kan være tegn på tæring i hovedarmeringen, skal sådanne sikres ikke at være af sikkerhedsmæssige art / karakter. Sådanne steder skal omgående verificeres og udbedres hvis disse er af sikkerhedsmæssige karakter.

Der er ikke tilstrækkeligt afvanding på svalegangen, derfor løber det overskydende vand over kanten og opfugter undersiden af svalegangen.

Yderligere skal det oplyses at svalegangen er en flugtvej i tilfælde af brand, og der skal derfor være fri gennemgang - passage.

Svalegang - driftsrutiner

Der udføres gennemgang for sikring mod begyndende revner eller tærringsskader.

D

Årligt



Revne i gangbro

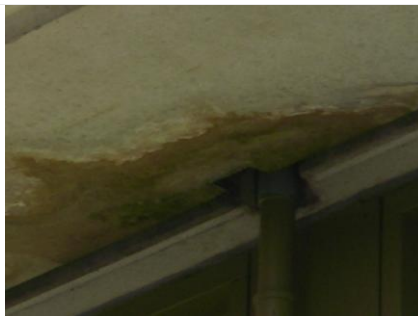
11.3 - Svalegang – dokumenter

Svalegang – vedligeholdelsesarbejder
Evt. mos og evt. ukrudt mellem fliser fjernes.

V

180 m²Ca. 4
gange
årligtUdføres af
ejendoms-
funktionærerne**11.4 - Svalegang – restlevetid**
Intakte konstruktioner ca. 20-40 år.**Svalegang – fornyelser**

Ved evt. skader som konstateres, skal der udarbejdes en afhjælpningsplan og sikres at en skade ikke udvikles til en sikkerhedsrisiko.

12**NEDLØB**

Utæthed ved altankasse

12.1 - Nedløb – generel beskrivelse

Nedløb fra tagflader er renholdt for blade og er velholdt.

Nedløb fra tagterrasser er umiddelbart tætte. For at udføre en fuldstændig gennemgang skal der fjernes fliser for at kunne inspicere disse.

Nedløb fra altankasser er mange steder utætte hvor der løber vand under altankasser, dette giver en opfugtning og mulighed for frostspringninger samt misfarvning / algedannelser som skal fjernes mekanisk.

Nedløb - generelt om vedligeholdelse

Eftergås visuelt ca. 1 gang om året

BILLED / afsnit

STAMDATA for bygningsdele

DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele

Type

Mængde

Interval

Prisoverslag
pr. interval**12.2 - Nedløb – risikovurdering**

Som nævnt i punkt 12.1 er der risiko for misfarvning / algedannelser og frostsprængninger.

Nedløb – driftsrutiner

Eftergås visuelt ca.1 gang om året

D

34
bygningerÅrligt
eftersyn**12.3 - Nedløb – dokumenter****Nedløb – vedligeholdelsesarbejder**

Når der konstateres utætheder skal disse udbedres, hurtigst muligt.

V

34
bygninger

Løbende

10.000
Pr. år

For vedligehold på nedløb og tagbrønde afsættes et årligt beløb.

**12.4 - Nedløb – restlevetid**

Nedløb på træ tilbygninger 10 til 15 år

Nedløb fra altaner er af PVC og må forventes at være nedbrudt på grund af sollyset, restlevetid 7 til 12 år

Nedløb gangbro er af PVC og må forventes at være nedbrudt på grund af sollyset, restlevetid 7 til 12 år

Nedløb – fornyelser

Nedløb på træ tilbygninger får jævnligt udskiftet neopren gummipakning.

F

Løbende

5.000
Pr. år

13

SKURE**13.1 - Skure – generel beskrivelse**

Skure er udført i træ
Tag med tagpap og listedækning.

Skure - generelt om vedligeholdelse

Skur med gammelt tagpap

13.2 - Skure – risikovurdering

Skure mod nord med skrå tage er etapevis blevet tagrenoveret med nyt tagpap. Vindskeder er i træ uden f.eks. zink eller alu. afdækninger. De sidste skure mod nord med skrå tage er blevet renoveret med nyt tagpap i 2010.

Flade udhustage udgør 39 stk. og er ikke renoveret for nylig – tilstand ok.

Skure – driftsrutiner

Tagpap og tagoverflader holdes løbende under observation at der ikke kommer utætheder.



Skur med nyt tagpap

Malebehandling af træ udføres i interval jvf. driftsplan.

D

Skure
mod nordMaling
5 – 7 årUdføres af
ejendoms-
funktionærer

BILLED / afsnit**STAMDATA for bygningsdele****DRIFSAKTIVITETER for bygningsdele****Type****Mængde****Interval****Prisoverslag
pr. interval**

Skur med fladt tag

13.3 - Skure – dokumenter**Skure – vedligeholdelsesarbejder**

Der pågår også en løbende malerbehandling
Og der er afsat et årligt vedligeholdelsesbeløb

V

1000 m²Pågår
løbende

Udføres af
ejendoms-
funktionærer

13.4 - Skure – restlevetid

Med den trinvis vedligeholdelse der er
regnes tagenes vedligehold til 20-30 år.

Skure – fornyelser

F

14

**TRÆ TERRASSER****14.1 – Træ terrasser – generel beskrivelse**

Træ terrasser er udført med 100x100 mm stolper.

Svindrevner og afskallet maling er en generel skade på de mest udsatte topbjælker hvor der bør foretages et løbende vedligehold.

Træ terrasser - generelt om vedligeholdelse**14.2 – Træ terrasser – risikovurdering**

Uden vedligeholdelse 5 til 7 år
Med vedligeholdelse 20 år.

Maler vedligehold og interval kan forlænges, såfremt der udføres zinkafdækninger eller lign. på vandrette overflader.

Træ terrasser – driftsrutiner

Terrasser og træværk eftergås for afskalling af maling og evt. skader udbedres

D

Løbende

14.3 – Træ terrasser – dokumenter**Træ terrasser – vedligeholdelsesarbejder**

Der pågår en løbende malerbehandling

V

3.100 m²
+ synlige
bjælker
900 m
(127
terrasser)

5 -6 år

1.000.000
evt. udført i
etaper

Plankeværk i baghaver, malerbehandles og vedligeholdes af de enkelte beboere. Maling udleveres fra ejendomskontoret.

4.400 m²Efter
behov

Udføres af de
enkelte beboere

14.4 – Træ terrasser – restlevetid

Med den jævnlige vedligeholdelse der er.
For træværk
Uden vedligeholdelse 7 til 10 år
Med vedligeholdelse 20 til 30 år
(Gælder ikke malebehandling.)

Træ terrasser – fornyelser

F

15

TRÆUDBYGNINGER**15.1 - Træudbygninger – generel****beskrivelse**

Træudbygninger (på nordvendte facader) er i generel god stand.

Der pågår som resten af bygningsdelene i bebyggelsen en løbende vedligeholdelse

Træudbygninger om vedligeholdelse**15.2 - Træudbygninger – risikovurdering****Træudbygninger – driftsrutiner**

D



Eksempel på nyt indadgående vindue



Gammelt indadgående vindue

15.3 – Træudbygninger – dokumenter**Træudbygninger – vedligeholdelsesarbejder**

Der pågår en løbende malerbehandling
Og der er afsat et årligt vedligeholdelsesbeløb

V

100 stk.
a 76 m²

5 - 7 år

Udføres af
ejendoms-
funktionærer

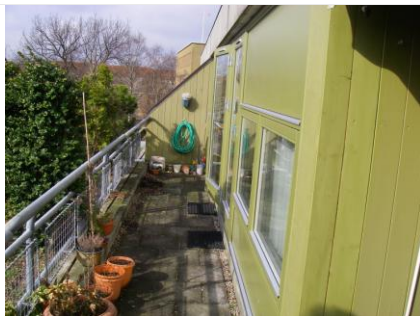
Generelt malerbehandles nordfacaderne af
ejendomsfunktionererne i det omfang vejret
tillader det.

15.4 - Træudbygninger – restlevetid

Med den jævnlige vedligeholdelse der er.
For træværk
Uden vedligeholdelse 7 til 10 år
Med vedligeholdelse 20 til 30 år
(ekskl. Malebehandling)

Træudbygninger – fornyelser

F

16**TAGTERRASSER**

16.1 – Tagterrasser – generel beskrivelse
Opbygningen af tag terrasser er den samme
som taget og det er ikke muligt at vurdere
om der er tilstrækkeligt med fald under
isoleringen

Tagterrasser er tætte for vand til etagen
nedenunder

For vedligeholdelse se afsnit 01

Udfyld - Tagterrasser om vedligeholdelse



En dårlig udførelse af afskærmning mod nabo

16.2 - Tagterrasser – risikovurdering**Tagterrasser – driftsrutiner**

Afløb og overflader / afvanding skal sikres at være intakte og uden forstoppelser eller utætheder.

Ved eventuelle skader gives besked til inspektøren, så en skader udbedres.

D

34
bygninger

Årligt

Kontrol udføres
af beboerne**16.3 - Tagterrasser – dokumenter****Tagterrasser – vedligeholdelsesarbejder**

Utætheder udbedres i det omfang disse konstateres.

Rækværker og plankeværker mellem boliger malerbehandles ca. hvert 5 år, udføres af beboerne. Maling fås på ejendomskontoret.

V

Løbende

**16.4 - Tagterrasser – restlevetid****Tagterrasser – fornyelser**

Træbeklædninger / skillevægge skønnes i en tilstand (afhængig af sted og placering) at udskiftning kan forventes om 8 – 12 år, ved fortsat løbende malerbehandling og vedligehold.

F

17

BETON ALTANKASSER**17.1 – Beton altankasser – generel beskrivelse**

Altankasser er udført beton.

Beton altankasser - generelt om vedligeholdelse

Det er beboerens ansvar at passe altankasserne og sikre at der ikke sker forstopninger / vandfyldning m.v. følgeskader.



Eksempel på en afrenset altankasse

17.2 - Beton altankasser – risikovurdering

Der er mange altankasser der er utætte ved nedløbet, hvilket resulterer at vand løber ned af facaden samt undersiden af altankassen, hvor der kommer en opfugtning med mulighed for frostspringning af betonen, yderligere kommer der algedannelse som de registrerede steder kun er af kosmetisk karakter.

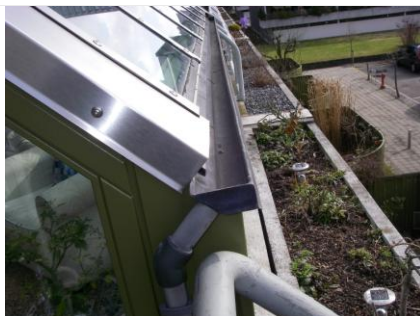
Beton altankasser – driftsrutiner

Defekte udbedres løbende – der afsættes beløb pr. år.

D

34
bygninger

Årligt

Udbedres af
beboerne**17.3 - Beton altankasser – dokumenter****Beton altankasser – vedligeholdelsesarbejder**

Afløb skal efterses og renses

V

1 – 2
gange
årligtBeboernes eget
ansvar

Afløb fra altankasse er utæt



17.4 - Beton altankasser – restlevetid
 Uden vedligeholdelse 10 til 15 år
 Med vedligeholdelse 20 til 30 år

Beton altankasser – fornyelser

F

18

WC / BAD



18.1 - Wc / bad – generel beskrivelse
 Alle badeværelser er præfabrikeret kabiner hvor alle installationer er indstøbt i beton, der formodes at CU-rør er hårdloddet.

Indvendigt er der Flise beklædt standart løsning.

Wc / bad - generelt om vedligeholdelse
 Gummifuger skal efterses og defekte skal udbedres.

Vedligeholdelse i lejligheder påhviler i flg. vedtægterne ejeren.

18.2 - Wc / bad – risikovurdering
 Ventilation skal sikres fuldt funktionerende, i modsat fald kommer meget fugt op risiko for skjolder / skimmel på vægge.

Wc / bad - driftsrutiner

**18.3 - Wc / bad – dokumenter****Wc / bad – vedligeholdelsesarbejder****18.4 - Wc / bad – restlevetid**

Belægninger – ca. 15 år
Gummifuger ca. 5 – 8 år

Wc / bad – fornyelser

Reparation af evt. beskadigede / defekte
overflader og fuger.
Enhører under boligejeren.

19**KØKKENER****19.1 - Køkkener – generel beskrivelse**

Køkkener er standart køkkener som
løbende er blevet udskiftet af ejere.

Emfang er med central ventilator på tag
som udsug pr. stamme og fra flere
lejligheder i etagebygningerne.

Køkkener - generelt om vedligeholdelse

Vedligeholdelse / udskiftning i lejligheder, påhviler
ejер, iflg. vedtægterne.

**19.2 - Køkkener – risikovurdering**

Ventilation skal sikres fuldt funktionerende, i modsat fald kommer meget fugt op risiko for skjolder / skimmel på vægge.
Udsugningsventiler skal være rene og "frie" og der må ikke justeres på disse a.h.t. indreguleringen – for korrekt luftmængde

Køkkener – driftsrutiner

D

**19.3 - Køkkener – dokumenter****Køkkener – vedligeholdelsesarbejder**

V

19.4 - Køkkener – restlevetid**Køkkener – fornyelser**

F

20**FORSYNING vvs****20.1 – Forsyning vvs – generel beskrivelse**

Ejendommen er fjernvarmeforsynet til varmecentral placeret i kælderen, der er i bebyggelsen 2 vekslercentraler. I hver vekslercentral er der varmevekslere samt trykexpansionsbeholdere. Lejligheder er forsynet via et varmefordelingsanlæg frem til lejligheder. Lejligheder har egen brugsvandsveksler og radiatoranlæg, radiatore har termostatventiler. Der er ført koldt brugsvand frem til hver lejlighed med galvaniseret jernrør og fordelingsrør er af CU

Forsyning vvs - generelt om vedligeholdelse

Beboere skal selv vedligeholde fordelingsledninger.



Eksempel på grubetæring af stålør



Eksempel på grubetæring af stålør

20.2 - Forsyning vvs – risikovurdering

Varmefordelingsanlægget er fra 1977 og er udført efter den tids standart, men grundet alderen er der øget risiko for tæring

Som nævnt i punkt 18.1 er brugsvands stigstreng i galvaniseret jernrør og fordelerrør i CU. Dette er en uheldig løsning i det der kommer grubetæring, (d.v.s. at CU-ioner tærer stålørret). Problemet kan løses med en ion-fælde af PEX rør.

Forsyning vvs – driftsrutiner

Visuel inspektion af VVS installationer for utætheder.

D

178
boliger3
månederBeboers eget
ansvar

Veksler fra 1995

20.3 - Forsyning vvs – dokumenter**Forsyning vvs – vedligeholdelsesarbejder**

Montering af ion-fælder

V

178
boligerEfter-
gåelse og
ion-
fælder,
udført
over f.eks.
3 år150.000
Pr. år i 3 år**20.4 - Forsyning vvs– restlevetid**

Anlægget holdes under løbende opsyn af ejendomsfunktionærerne og utætheder udbedres.

Med vedligeholdelse 10 til 20 år

Forsyning vvs – fornyelser

Udførelse af sektionsventiler i brønde - i ca. 12 stk. brønde.

Af hensyn til drift og servicemæssige forhold anbefales montering af sektionsventiler, således at ikke store dele af et anlæg afbrydes ved service eller vedligehold, samt ligeledes reducerer vandspild.

F

12 stk.

30 år

350.000

21

VARMEANLÆG / VEKSLERCENTRAL



21.1 - Varmeanlæg – generel beskrivelse
Ejendommen er fjernvarmeforsynet til varmecentral placeret i kælderen.

Central 1 Lindeskellet 53
Central 2 Poppelskellet 83
Herfra forsyner fjernvarmeveksler de enkelte blokke.
Rør og ventiler er generelt isoleret.

Der er hovedmåler på vekslercentralen og i de enkelte lejligheder er varmemålere på radiatorerne (trådløst aflæsningssystem).

Under gennemgang af lejemål blev det konstateret at der var en termostatventil som er defekt, dette "kortsletter" anlægget og gør at der ikke bliver en tilstrækkelig afkøling, med forøget energiforbrug.
Det anbefales at alle termostatventiler i brugs vandsvekslere.

Varmeanlæg – generelt om vedligeholdelse

Det anbefales at termometre og styring af anlæg, samt at automatik og udekompensering / styringer fungerer korrekt og at fremløbsstyringer er indstillet korrekt - ved løbende kontrol og registrering.

Registre-
ring
1 gang
pr. mdr.

Udføres af
ejendoms-
inspektøren



21.2 - Varmeanlæg – risikovurdering
Varmeanlæg kræver ikke hyppige eftersyn, men er nødvendige for at opnå optimal udnyttelse.

Varmeanlæg – driftsrutiner

Der anbefales et varmeanlægsgennemgang af tekniker yppigere end erfaringstallet grundet de svage punkter i anlæggets stand.
Almindelig drift- / vedligehold skønnes udført årligt ind til videre.

Der udføres rapport.

D

2

1 år

50.000



21.3 - Varmeanlæg – dokumenter
Der findes umiddelbart ingen yderligere produktdatablade ud over mærkeplader på anlæg i central.

Varmeanlæg – vedligeholdelsesarbejder

V

**21.4 - Varmeanlæg – restlevetid**

Erfaringer viser en levetid for pumper på ca. 15 - 20 år.

Anlægget vurderes ved nuværende stand til levetid på 20 - 30 år.

Varmeanlæg – fornyelser

.

F

20 år

22



Skorsten samt 2 tagventilatorer

VENTILATION**22.1 - Ventilation – generel beskrivelse**

Ventilationen foregår via kanalsystem til ventilator på tag.

Tagventilator betjener køkkener og badeværelser.

Bygningsreglementet er min. krav
for badeværelser: 15 l/s ~ 54 m³/h
for køkkener: 20 l/s ~ 72 m³/h

Ventilation - generelt om vedligeholdelse**22.2 - Ventilation – risikovurdering**

Udsugningsventiler i lejligheder, er / må ikke være tilstoppede, lukkede, eller ændret i indstillingen a.h.t. ubalance i ventilationsanlægget.

Ventilation – driftsrutiner

Rengøring af ventiler og emfang efter behov.

D

178
boliger

Løbende

(rengøring)
Beboerne**22.3 - Ventilation – dokumenter****Ventilation – vedligeholdelsesarbejder**

Tagventilatorer serviceret.

V

34
bygninger

2 år

5.000

Der afsættes et årligt beløb.

22.4 - Ventilation – restlevetid

Levetid for en ventilator er ca. 15 til 30 år.

Ventilation – fornyelser

Der pågår en løbende udskiftning af tagventilatorer og der er afsat et årligt beløb, for resterende, fordelt over kommende 2 år.
Der mangler udskiftning af 35 stk. ventilationsanlæg, som skønnes udskiftet for ca. kr. 600.000,-

F

35 anlæg

25 år

300.000
pr. år i 2 år

BILLED / afsnit**STAMDATA for bygningsdele****DRIFTSAKTIVITETER for bygningsdele****Type****Mængde****Interval****Prisoverslag
pr. interval****23****EL****23.1 - EI – generel beskrivelse**

Lejligheds EI-måler, HPFI og gruppetavle
sidder ud for hver lejlighed i
trappeopgangen

EI - generelt om vedligeholdelse**23.2 - EI – risikovurdering****EI – driftsrutiner**

HPFI relæ skal motioneres efter anvisninger.

D

2 x pr. år

(beboer)

23.3 - EI – dokumenter**EI – vedligeholdelsesarbejder**

Teknikrum og fællesinstallationer skal løbende
kontrolleres for løse eller evt. defekte kabler /
samlinger.

23.4 - EI – restlevetid**EI – fornyelser**

HPFI relæ i lejligheder og fælles installationer
enhører under ejerforeningen.
Udskiftning af manglende relæer til HPFI.

F

Der er foretaget stikprøver i 8 lejligheder og alle
havde lovligt HFI og HPFI anlæg

24

PRIVATE FRIAREALER

24.1 - Private friarealer – generel
beskrivelsePrivate friarealer - generelt om
vedligeholdelse24.2 - Private friarealer - risikovurdering
Fællesinstallationer som fælles stigstreng,
faldstammer og udvendig overflader,
vedligeholdelse påhviler i flg. vedtægterne
ejerforeningen.Private friarealer – driftsrutiner
Lejligheder og "egne" installationer, funktion,
tæthed, overflader m.v., skal kontrolleres og
vedligeholdes af beboeren .

24.3 - Private friarealer – dokumenter

Private friarealer – vedligeholdelsesarbejder

24.4 - Private friarealer – restlevetid

Private friarealer – fornyelser

25

BYGGEPLADS

25.1 - Byggeplads – generel beskrivelse
Der bør afsættes ca. 10 % i tillæg til
byggeplads, i forhold til entrepriser.

Byggeplads - generelt om vedligeholdelse

25.2 - Byggeplads - risikovurdering

Byggeplads - driftsrutiner

25.3 - Byggeplads – dokumenter

Byggeplads – vedligeholdelsesarbejder

25.4 - Byggeplads – restlevetid

Byggeplads – fornyelser
Etablering af byggeplads.F
VPr.
entreprise

10 % af sum

10-års driftsbudget og aktivitetsplan for ejendommen: E/F DOMUS VISTA PARK III, FREDERIKSBERG													Indeks 4. kvartal 2009		Sagnr. 5031-09.779	
Bygherre: E/F Domus Vista Park													Seneste revision:		Side 1	
Fra Bygningsdelskortet				Årsbudgetter										Bygningsejerens opfølgning		
PKT	VEDLIGEHOldsAKTIVITET på bygningsdele	T	Aktivitets interval	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Bemærkninger til drift	Udført dato / Initial	
TOTALOVERSIGT - bygningsdele summeret																
Driftsrutiner		D														
01.2	Tag	D														
02.2	Murkrone	D														
03.2	Murværk, øverste	D														
04.2	Murværk, Øvrige	D														
05.2	Sålbænke i beton	D														
06.2	Murspring	D														
07.2	Vinduer og døre	D														
08.2	Sokkel	D														
09.2	Trapper	D														
10.2	Gelændre	D		10.000		10.000		10.000		10.000		10.000				
11.2	Svalegang	D														
12.2	Nedløb og tagbrønde	D														
13.2	Skure	D														
14.2	Træterrasser, sydvendte	D														
15.2	Træudbygninger	D														
16.2	Tagtaerasser	D														
17.2	Beton altankasser	D														
18.2	Wc / bad	D														
19.2	Køkkener	D														
20.2	Forsyningsanlæg	D														
21.2	Varmeanlæg / central	D		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000				
22.2	Ventilation	D														
23.2	El / svagstrøm	D														
24.2	Private friarealer	D														
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019			
Vedligeholdelsessarbejder		V														
01.3	Tag	V														
02.3	Murkrone	V														
03.3	Murværk, øverste	V														
04.3	Murværk, Øvrige	V			25.000			25.000				25.000				
05.3	Sålbænke i beton	V					20.000						20.000			
06.3	Murspring	V														
07.3	Vinduer og døre	V														
08.3	Sokkel	V				50.000						50.000				
09.3	Trapper	V					30.000						30.000			
10.3	Gelændre	V					10.000						10.000			
11.3	Svalegang	V														
12.3	Nedløb og tagbrønde	V		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000				
13.3	Skure	V														
14.3	Træterrasser, sydvendte	V							500.000	500.000						
15.3	Træudbygninger	V														
16.3	Tagtaerasser	V														
17.3	Beton altankasser	V														
18.3	Wc / bad	V														
19.3	Køkkener	V														

20.3	Forsyningsanlæg	V			150.000	150.000	150.000							
21.3	Varmeanlæg / central	V			10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000		
22.3	Ventilation	V				5.000		5.000		5.000		5.000		
23.3	El / svagstrøm	V												
24.3	Private friarealer	V												
				2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Fornyelser			F											
01.4	Tag	F							7.500.000					Udførelsesår er ca. år
02.4	Murkrone	F							1.000.000					Udførelsesår er ca. år
03.4	Murværk, øverste	F							250.000					Udførelsesår er ca. år
04.4	Murværk, Øvrige	F												
05.4	Sålbænke i beton	F												
06.4	Murspring	F												
07.4	Vinduer og døre	F		350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000		
08.4	Sokkel	F												
09.4	Trapper	F				30.000					30.000			
10.4	Gelændre	F												
11.4	Svalegang	F												
12.4	Nedløb og tagbrønde	F			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
13.4	Skure	F												
14.4	Træterrasser, sydvendte	F												
15.4	Træudbygninger	F												
16.4	Tagtaerasser	F												
17.4	Beton altankasser	F												
18.4	Wc / bad	F												
19.4	Køkkener	F												
20.4	Forsyningsanlæg	F			350.000									
21.4	Varmeanlæg / central	F												
22.4	Ventilation	F				300.000	300.000							
23.4	El / svagstrøm	F												
24.4	Private friarealer	F												
25.	Byggeplads / stillads	F		30.000	50.000	50.000	50.000	50.000	750.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
		F												

	Drifts-, vedligehold og fornyelser i alt, incl. moms, eks. tekn. udgifter.	F		380.000	1.285.000	985.000	685.000	540.000	9.960.000	980.000	1.015.000	555.000	545.000	16.930.000	I alt 10 år
--	---	----------	--	----------------	------------------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	------------------	----------------	----------------	-------------------	--------------------

1.693.000 Gennemsnit pr. år