

Afd. 17

Skolevænget 8-18 + 22-30 (lige numre), 4470 Svebølle.

Markvandring



Dato: August 2013
Udført af DTB



boliger tæt på dig

Indledning:

Formålet med markvandringen er at registrere eventuelle svigt/skader inden de udvikler sig til problemer, hvilke vil være til stor hjælp for afdelingsbestyrelsen samt inspektørens daglige arbejde med henblik på drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Eftersynet er baseret på en gennemgang af ejendommens bygningsdele, med henblik på at registrere vedligeholdelsesstanden, og udarbejde en rapport for den fremtidige vedligeholdelse.

I rapporten beskrives hvilke tiltag som skal gøres på ejendommen.

Der er ikke foretaget indgreb i bygningens konstruktioner for at afdække eventuelle skjulte defekter (bygningssynet er kun visuelt)

Til nummerering af bygningsdele i rapporteringen er anvendt "forvaltningsklassifikation", som benyttes i D&V planen.

I rapporten vil evt. behov for nye aktiviteter blive registreret og prissat for brug til afdelingens langtidsplanlægning (D&V planen – konto 116)

Alle priser er vejledende overslagspriser (inkl. moms og omkostninger)

Generelt:

Ved gennemgang af bygningsdele er der givet karakter for vigtigheden af hvornår udførelsen skal/bør igangsættes.

I rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktionens stand:

Vurdering	Udførelse	Bygningsdel/Beskrivelse
0	Ok	Bygningsdelen fungerer fuldt tilfredsstillende (der kan her planlægges fremtidige vedligehold).
1	5-10 år	Der findes synlige potentielle skader – evt. dele af bygningsdelen bør holdes under observation, eller der bør iværksættes forebyggende vedligehold. (vedligeholdsaktiviteten er forebyggende).
2	0-5 år	Bygningsdelen fungerer ikke tilfredsstillende og reparation eller vedligehold er umiddelbart nødvendig. (vedligeholdsaktiviteten er hovedsagelig afhjælpende).
3	Nu	Bygningsdelen bør renoveres eller udskiftes snarest.
Ø	Ønskes	Bygningsdelen ønskes medtaget i D&V-planen, og dermed indregnes i fremtidige budgetter. (Vedligeholdsaktiviteten er ønskelig).

Konklusion:

Ved gennemgang af afdeling 17, Skolevænget 8-18 + 22-30, (lige numre), 4470 Svebølle kunne følgende bygningsmæssige tilstand konstateres.

For at sikre, at den bygningstekniske tilstand kan opretholdes, er det nødvendigt at sørge for en forsvarlig vedligeholdelse.

3. Bygningsdele der bør renoveres eller udskiftes snarest:

Kode:	Bygningsdel:	Pris:
bk.væg		
I alt		

2. Bygningsdele der ikke fungerer tilfredsstillende og reparation eller vedligehold er umiddelbart nødvendig.

kode:	Bygningsdel:	Pris:
tk.væg	Havemure <i>Er lagt i D&V plan til udførelse i 2016</i>	50.000 kr.
bk.tak	Vindskeder og stern pr. år <i>Er lagt i D&V plan fra 2015 (Udskiftes løbende)</i>	5.000 kr.
bk.tak	Isolering af loftrum <i>Til afstemning på afdelingsmøde i april 2014 (Opgaven ligger i Bygge & Renoveringsafdelingen)</i>	200.000 kr.
bk.væg	Pudsede sokler <i>Arbejde er bestil d. 26-03-2014</i>	3.000 kr.
bk.dør	Yderdøre og bryggersdøre <i>Kommer med i fremtidig renoveringssag (Ikke tids-planlagt)</i>	170.000 kr.
I alt		428.000 kr.

1. Bygningsdele der bør holdes under observation eller iværksættes forebyggende vedligehold.

Kode:	Bygningsdel:	Pris:
tk.bel	Flisebelægning <i>(Tages løbende via drifts-konto efter behov)</i>	10.000 kr.
bk.tad	Tagbeklædning <i>Kommer med i fremtidig renoveringssag (Ikke tids-planlagt)</i>	650.000 kr.
bk.væg	Facader. Murværk	
bk.væg	Indv. vægge og lysninger	
bk.vin	Vinduer og terrassepartier <i>Kommer med i fremtidig renoveringssag (Ikke tids-planlagt)</i>	520.000 kr.
I alt		1.180.000 kr.

0. Bygningsdele der fungerer fuldt tilfredsstillende, og der kan planlægges fremtidig vedligehold.

Kode:	Bygningsdel:	Pris:
bk.tad	Sammenbygninger	
bk.væg	Udhuse/Carport	
I alt		

Ø. Bygningsdele der ønskes medtaget i drift- og vedligeholdelsesplanen, og dermed indregnet i fremtidige budgetter.

Kode:	Bygningsdel	Pris:
bk.sko	Skorsten på varmecentral	
I alt		

Afsluttende konklusion:

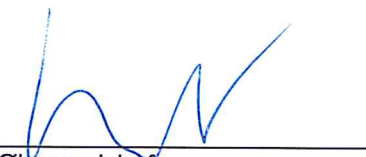
På mødet med Teknisk Direktør/Økonomichef blev følgende aftalt:

Udskiftning af yderdøre, vinduer samt tagbeklædning forventes udskiftes ca. i 2024, da der til den tid, er opsparet til dette formål i ca. 30 år.

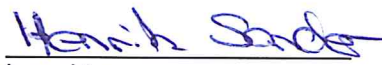
Tagrums-isolering udføres af Bygge & Renoveringsafdelingen – Er hjemstemt på afdelingsmødet i april 2014



Teknisk Direktør



Økonomichef



Inspektør

Afsluttende konklusion:

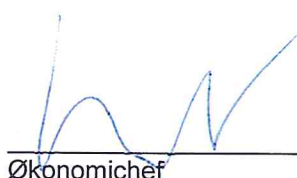
På mødet med Teknisk Direktør/Økonomichef blev følgende aftalt:

Udskiftning af yderdøre, vinduer samt tagbeklædning forventes udskiftes ca. i 2024, da der til den tid, er opsparet til dette formål i ca. 30 år.

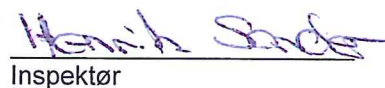
Tagrums-isolering udføres af Bygge & Renoveringsafdelingen – Er hjemstemt på afdelingsmødet i april 2014



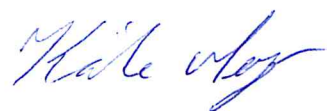
Teknisk Direktør







Økonomichef





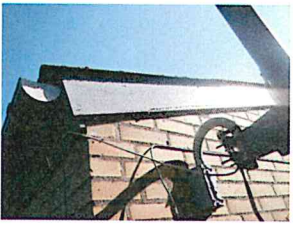

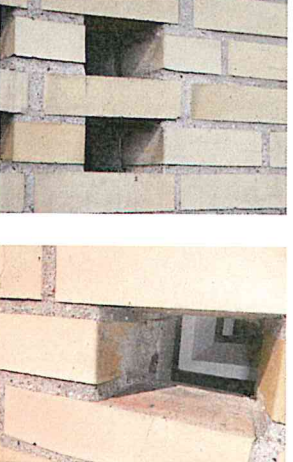
Inspektør









Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
t.			TERRÆN:
tk.bel		1	<p>Flisebelægning generelt. Der er generelt en del revnet fliser og en del der skal rettes.</p> <p>Udskiftning og opretning (foto er fra nr. 16)</p> <p>Økonomisk anslået: kr. 10.000,-</p>
tk.væg	  	2	<p>Havemure mellem boliger på for- og bagside. Afdækning i beton formentlig støbt på stedet direkte på mursten.</p> <p>Generelt: Næste alle betonafdækninger er revnede så vand kan sive ned i murværk, hvor sten frostspringer.</p> <p>Der er formentlig ingen membran mellem afdækning og mur, så fuger under øverste skifte revner.</p> <p>Betonafdækningen fjernes, murværk udbedres og der etableres nye murafdækninger (præfab.)</p> <p>Udføres på alle havemure. I alt 8 stk.</p> <p>Økonomi anslået: kr. 50.000,-</p>



Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
b.			BYGNING:
bk.tad		1	Tagbeklædning, 4 fods bølgeeternit. Pladerne er hele og uden synlige forvittringer. Enkelte plader er blevet skiftet. Ps. Nyt tag på nr. 10 (brandskade) Udskiftning af tage Økonomi anslået: kr. 650.000,-
bk.tad		0	Sammenbygninger nr. 26-28-30 Inddækninger mv. skal holdes under observation for utætheder. Inspektion 1 gang om året er anbefalet.
bk.tak		2	Vindskeder og stern. Er begyndt at blive møre (lettere råd) enkelte steder. Løbende udskiftning af rådne dele må påregnes. Samtlige bør udskiftes ved tagudskiftning. Løbende forbedring ca. 5.000 årligt.
bk.tak		2	Loftrum er isoleret med ca. 200mm mineraluld (+ enkelte forbedringer) Efterisoleres men + 200mm. Vindbrædder, gangbro og loftlugerkarm hæves. Økonomi anslået: kr. 200.000,-
bk.væg		1	Facade i gule maskinsten. Udmærket murværk uden skader. (bortset fra havemure) "Gittermurværk" foran baderum. Kritisk detalje da vinduet er trukket tilbage, så revne mellem for- og bagmur bliver synlig. Ved slagregn kan vandet evt. trænge ned i muren. Konstruktionen skal besigtiges og evt. revner udbedres. Der bør overvejes at ændre murværk og flytte vindue frem inkl. sålbænk mv.

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
bk.væg		1	<p>Indvendige vægge og lysninger. I flere boliger er der problemer med fugt i indvendige vægge samt fugt i lysninger om vinduer og døre. Fugt i vægge er med stor sikkerhed opstigende nede fra betondækket, formentlig ingen membran under vægge. (foto er fra nr. 14) I lysninger er for- og bagmur i letbeton muret massivt sammen så der opstår en kuldebro. Konstruktionerne skal undersøges nærmere, før en løsning kan anbefales.</p>
bk.væg	  	2	<p>Pudsede sokler i god stand.</p> <p>Der blev konstateret revner her: Nr. 16 revne i gavl ved haveside Nr. 12 revne i gavl v/indgangssiden + hul Nr. 22 revne i gavl v/indgangssiden + hul</p> <p>Økonomi anslået: kr. 3.000,-</p>
bk.væg		0	<p>Udhuse/Carport i trækonstruktion.</p> <p>Virker noget "slidt" men i OK stand.</p> <p>D&V-plan malerbehandling hvert 7 år.</p>
bk.dør		2	<p>Yderdage + bryggersdøre i trækonstruktion. Dårlig isoleringsevne og utætte, Fuger om døre i dårlig stand.</p> <p>Økonomi ved udskiftning: kr. 170.000,-</p>

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
bk.vin		1	<p>Vinduer og terrasseparti i plast. I energirapporten er der forslag til udskiftning p.g.a. dårlig isoleringsevne mv.</p> <p>Ved en udskiftning kan lysnings problemet samtidig løses.</p> <p>Økonomi ved udskiftning: kr. 500.000,- (excl. Lysninger og murændringer ved baderum)</p>
bk.sko		Ø	<p>Skorsten på varmecentral. Formanden ønsker skorsten afdækket, da den ikke bruges.</p>
			<p>DIV. BEMÆRKNINGER:</p>
			<p>Bemærkninger til BBR</p> <p>Der er en del fejl og mangler i registreringen. Bør opjusteres.</p> <p>Ikke anført: Udhus ved nr. 24 & 28 Overdækket terrasse i nr. 14</p> <p>Fejl: Der er ingen overdækning ved nr. 8 Varmecentral er anført på nr. 16. Det er nr. 18</p>