

Afd. 24

Hækkemosen 1+3, Bakkekammen 15-24, 4460 Snertinge.

Markvandring



Dato: November 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 24. Bakkekammen 15-24, 4460 Snertinge 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.tad	Paptage på udhuse/carporte Udskiftes løbende – Er i D&V plan	Pr. hus ca. 12.000kr.
bk.afl.ops	Stoppet tagrende. Nr. 23 Lejer er kontaktet vedr. rensning tagrende	
bk.afl.ops	Manglende tagrende. Nr. 17 Lejer er kontaktet vedr. reetablering	
I alt		

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

kode:	Bygningsdel:	Pris:
tk.bel	Flisebelægning	60.000kr.
tk.tra	Trappetrin Reparation er bestilt	8.000kr.
bk.tak	Efterisolering af loftrum. Punkt til afstemning på afdelingsmøde i april 2014	300.000kr.
bk.tak	Stern på carport/udhus	8.000kr.
bk.væg	Facader, revner Arbejde er udført	5.000kr.
bk.sko	Skosten Reparation udføres løbende efter behov på konto 116-220	10.000kr.
bk.sok	Pudsede sokler Reparation er bestilt	4.000kr.
I alt		395.000kr.

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

Kode:	Bygningsdel:	Pris:
I alt		

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

Kode:	Bygningsdel:	Pris:
bk.tad	Bølgeeternittag Tage blev malet i 2011	

I alt		
-------	--	--

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

Kode:	Bygningsdel	Pris:
I alt		

Afsiuttende konklusion:

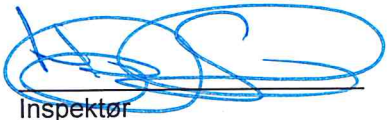
På mødet med Teknisk Direktør/Økonomichef blev følgende aftalt:



Teknisk Direktør





Økonomichef





Inspektør

The Wiggers. 
Henriette Andersen

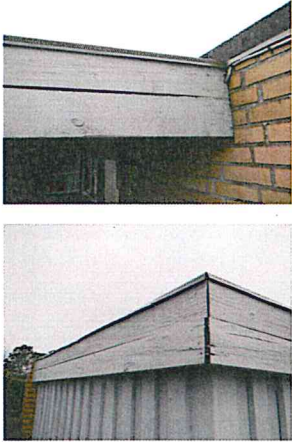


Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
t.			TERRÆN:
tk.bel		2	<p>Flisebelægning generelt.</p> <p>Ved et flertal af de 12 boliger er der en del revnede og forvitrede fliser. En del er løbende blevet skiftet, men der er ca. 130 fliser med skader.</p> <p>I nr. 19 er der en del løse fliser i carport.</p> <p>Udskiftning af fliser med skader samt diverse opretning.</p> <p>Økonomi anslået: kr. 60.000,-</p>
tk.tra		2	<p>Trappetrin i cementpuds.</p> <p>Følgende er registreret med div. skader: Nr. 1, 15, 18, 20 og 22.</p> <p>Udbedring af trappetrin.</p> <p>Økonomi anslået: kr. 8.000,-</p>




Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
b.			BYGNING:
bk.tad		0	Bølgeeternit 4 fod. Pladerne er hele og uden skader. Tagene er for nylig blevet malerbehandlet.
bk.tak		2	Loftrum bør efterisoleres med granulat. (i.h.t. energirapport) Økonomi anslået: kr. 300.000,-
bk.tad		3	Paptage på carporte/udhuse. Enkelte er skiftet, men øvrige har en del "dampbuler" mv. Disse skal skiftes efterhånden som utætheder opstår. Der er også bagfald på flere tage. Tag i nr. 23 har en mindre utæthed ved hjørneinddækning, så trækonstruktionen er opfugtet! Økonomi anslået pr. tag: ca. kr. 12.000,-

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
bk.tak		2	<p>Stern på carporte/udhuse skal eftergås. Der blev ikke registreret direkte råd.</p> <p>Økonomi anslået: kr. 8.000,-</p>
bk.væg		2	<p>Murede facader i gule maskinsten er i ret god stand.</p> <p>Følgende revner og skader blev registreret: Nr. 15. Revnede fuger mod vej. Nr. 20. Skader på carport hjørne. Nr. 22. Løs petring ved bryggersdør. Nr. 22. En del forvitrede fuger på gavl. Nr. 24. Forvitrede sten på carport.</p> <p>Fuger og sten udbedres.</p> <p>Økonomi anslået: kr. 5.000,-</p>
bk.sko		2	<p>Murede skorstene (ikke i brug) Der er en del forvitrede fuger, der bør udbedres. 2. stk. skorstene nr. 18 og 19 er fjernet. Økonomi anslået: kr. 10.000,-</p> <p>Det kan også overvejes at fjerne skorstenene, da de løbende vil kræve vedligeholdelse.</p>

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
bk.afl.ops		3	<p>Tagrende i nr. 21 var fyldt med blade mv. og afløb stoppet. Rende løber over og opfugter murværk. (jeg fik rensset ved nedløb) Lejer skal straks rense tagrende.</p>
bk.afl.ops		3	<p>Lejer har for nylig monteret en overdækning på terrasse uden tagvandssystem. Denne er stormskadet. Samtidig har lejer afmonteret tagrenden over overdækning, så tagvand nu ledes ud på plast-trapez- plader. Tagrenden ligger i haven!</p> <p>Lejer bør STRAKS få monteret den oprindelige tagrende og evt. fjerne overdækningen.</p>
bk.sok		2	<p>Pudsede sokler, der blev reg, skader, revner, afskalning på følgende adresser: 1, 3, 18, 19, 23, 24. Bør udbedres.</p> <p>Økonomi anslået: kr. 4.000,-</p>
			BEMÆRKNINGER:
			<p>Der er flere steder udført ulovlige udendørs el-installationer. (foto nr. 24)</p> <p>BBR: Følgende småbygninger er ikke anført i BBR: Overdækket terrasser i nr. 1 og 19. Carport nr. 22.</p>