

DRIFT OG VEDLIGEHOLD



Sags navn: **BRONZEALDERVEJ 1 - 43 A-C**

Sag nr.: 12804

Init.: lj/

Dato: Viby, den 10.03.2021

Rev. dato:

Indhold

Læsevejledning / orientering	3
Bygningsoplysninger.	4
Arealer	4
Resume	5
Belægning (Køreareal)	7
Belægning (Gang areal)	8
Sokkel puds	9
Facader.....	12
Vinduer / Døre	15
Tag.....	16
Ydervægge Udhus.....	19
Udhus tag	20
Kælder	21
Teknik rum.....	23

LÆSEVEJLEDNING / ORIENTERING

Denne drift og vedlige hold, er baseret på visuel gennemgang af bygningerne. Der udføres ikke destruktive indgreb på bygningsdelene. Den omtalte økonomi i rapporten er et skøn ud fra V&S prisbøger. Samt baseret på erfaring. Den angivet økonomi til årlig hensættelses, indeholde ikke opsparing til nyanskaffelses. Men er udelukkende til vedligehold.

Arealer i rapporten er fra OIS.DK og GST.DK. Arealer fra matrikelkort er en skønnet opmåling.

Rapporten indeholder ingen udsagn omkring teknik rum. Da en sådan rapport nyligt er fortaget. Der er blevet fortaget undersøgelser af tag og undertag. Som er fortaget fra lift. Hvor enkle tagsten er løftet til side for at inspicere undertaget. Ca. 6 stk. på hver tag. Der skelnes ikke, om det er udskiftning eller vedligehold. For eksempel skal gummi fuger ved vinduer skiftes ca. hvert 5 år. Men de er betegnet som løbene vedligehold.

BYGNINGSOPLYSNINGER.

Boligerne er opført i 1991-93. Boligerne er bygget i røde og gule tegl. Boligerne er bygget i 3 etage. Hvor der er kælder under en af dem (B2). Taget er et rødt betontegl tag, fra boligens oprindelse. Døre og altanpartier er træ/alu med 3 lag glas. Vinduerne er træ/alu med 3 lag glas. Tagrender og nedløb er udføre i zink. Adgangsveje til boligerne, sker via et trappetårn i stål. På trappetårnene er affaldsskaktene placeret. Parkeringsarealer er med s sten. Gangarealer er med 400 x 400 mm fliser. Ved B2 er et udhus. Udhuset er opført i en let konstruktion med træbeklædning, malet lys grå. Taget er udført i stål. Tagrende i plastik.

Matrikel 15ho
Samlet areal 7780 m²

AREALER**Bygning 1 (B1)**

Bebygget areal iflg. BBR 369 m²
Boligareal iflg. BBR 1170 m²

Bygning 2 (B2)

Bebygget areal iflg. BBR 369 m²
Boligareal iflg. BBR 1170 m²
Kælder 369 m²

Bygning 3 (B3)

Bebygget areal iflg. BBR 414 m²
Boligareal iflg. BBR 1314 m²

Bygning 4 (B4)

Bebygget areal iflg. BBR 276 m²
Boligareal iflg. BBR 876 m²

Bygning 5 (B5)

Bebygget areal iflg. BBR 108 m²
Boligareal iflg. BBR 0 m²



Arealer er skønsmæssig opmålt på

<https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/matrikelkort/>

Areal med belægning (Køreareal)

Bygning 1 423 m²
Bygning 2 679 m²
Bygning 3 574 m²
Bygning 4 333 m²
Total 2009 m²

Areal med belægning (gangareal)

Bygning 1	141 m ²
Bygning 2	184 m ²
Bygning 3	122 m ²
Bygning 4	84 m ²
Total	531 m²

Areal med græs

Total1575 m²

Boligerne er løbne vedligeholdt.

Altanpartier og døre	2018
Gennemgang af teknik rum	2017
Vinduer udskiftet	2016
Tagrende og nedløb	2015
Dele af facaden er om fuget	2015

Forsyningsledninger til bebyggelsen ejes og vedligeholdes af forsyningselskaberne, dog er afløbsanlæg andelsboligforeningens.

RESUME**Sokler**

Der er skader på sokkel puds ved gangarealer ved B1. Skaderne kan være opstået ved saltning af gangarealer. Bør udbedres hurtigst mulig, for at undgå følger skader i fundamentet. De øvrige bygninger har fået udbedret pudsen ved gangarealer. Der er dog et sted hvor nyt puds er afskallet, som bør udbedres. 2 steder er fundet en revne i sokkelhjørnet. Som bør udbedres. General ser soklerne eller ud til at være i fint god stand. Sokler skal general efterses hver 5 år. Og udbedres ved revner og afskallet puds.

Facader

Murværk er general i middel stand, der er dog enkle steder som bør udbedres. Enkle steder mangler studs fugen mørtel. Enkle sten er flækket og bør skiftes. Et enkelt sted trænger facaden til en om fugning. Murværket efterses hver 5 år.

Vinduer / døre

Vinduer og døre er nyligt renoveret. Og uden tegn på svigt eller skader. Dog har jeg bemærket 1 fuge med svigt. Som bør udbedres. Vinduer og døre vedligeholdes årligt med olie på gående elementer. Fuger efterses årligt i det omfang det er muligt. Udskiftes efter behov.

Tag

Taget er i middel stand. Og ingen tegn til svigt eller skader. Undertaget er intakt de eftersete steder. Tagrender er nyligt renoveret. Uden tegn på svigt eller skader. Træværk er nyligt renoveret, og er uden tegn på svigt eller skade. Taget efter ses hver 5 år. Tagrender renses efter behov eller årligt. Træværk males hver 5 år.

Ydervægge udhus

Malingen på træplader er begyndt at skalle. Og bør males. Normal vedligeholdelses bør males hver 2 år.

Udhus tag



Der er ikke bemærket nogen svigt her. Efterses hver 5 år. Tag rende renses efter behov, eller årligt



Kælder


Kælderen bærer præg af der har været vandskade. Det er dog kun af synsmæssig betydning på murværk og træværk. VVS-installationer bør dog efter ses af en fag mand. Installationer efterses årligt normalt. Dog bør nuværende installationer efterses min. 4 gange årligt. Kælder: Normal vedligeholdelses bør males efter behov

Teknik rum

Der henvises til omfang og udbedrings rapport.
Teknik rum / installationer efterses årligt.

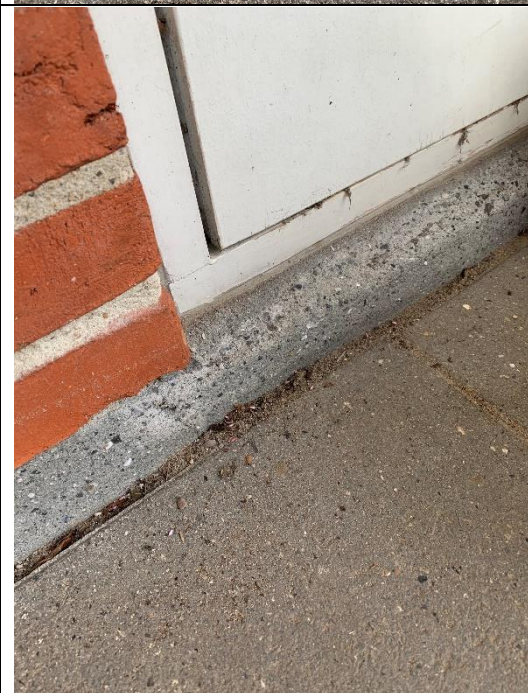
Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningssdel (SFB):		BELÆGNING (KØREAREAL)	
Areal:		2009 m ²	
Etablerings år:		1991-93	
Stand:		God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold		>10	
Årligt hensættelses til vedligehold		26.117,-	
Skønnet ny pris:		1.305.850,-	
Vedligeholdelse interval		Hvert 5 år	
Skønnet levetid ved ny		30 år	
Beskrivelses: Belægningen er af typen sf-sten. Belægningen er med normal slitage. Med fuger dækket af mos.			
Billede:			
		Køre areal ved B2	
		Køre areal ved B2	

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningssdel (SFB):		BELÆGNING (GANG AREAL)	
Areal:		531 m ²	
Etablerings år:		1991-93	
Stand:		God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold		>10	
Årligt hensættelse til vedligehold		6.903,-	
Skønnet ny pris:		345.150,-	
Vedligeholdelse interval		Hvert 5 år	
Skønnet levetid ved ny		30 år	
<p>Beskrivelses:</p> <p>Belægning er af typen 400 x 400 fliser. Belægningen er med normal slitage. Belægningen ligger flere steder og bølger. Trappesten flækket, ved nedgangen til kælderen.</p>			
Billede:			
		Sydøst ved B1. Belægning ved hoveddør.	
		Nord for B2. Nedgang til kælder. Trappesten er flækket i kanten. Belægning bølger.	

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningsdel (SFB):		SOKKEL PUDS	
Areal:		400 m	
Etablerings år:		1991-93 Delvis renoveret i 2016	
Stand:		God <input type="checkbox"/>	Middel <input type="checkbox"/>
		Dårlig <input checked="" type="checkbox"/>	
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold		>10	
Årligt hensættelses til vedligehold		3.091,-	
Skønnet ny pris:		154.568,-	
Vedligeholdelse interval		Hvert 5 år	
Skønnet levetid ved ny		30 år	
Beskrivelses			
<p>Sokkel puds ved B1 er flere steder skallet af. Man bør derfor renovere soklen ved gangarealer. Hurtigst mulig. General for B1. ved gangarealer.</p> <p>Ved B2 og B3 er soklen tideliger udbedrer. Og er i middel stand. enkle steder med små ubetydelige afskalninger i overfalden. Dog med en enkle afskalning af nyt puds, som bør udbedres.</p>			
Billede:			
		Sokkel ved syd øst hjørne ved B1.	



Gangareal ved nr. 1
Puds mangler på sokkel. Bør udbedres hurtigst mulig.



Dør ved nr. 3
Puds mangler på sokkel. Bør udbedres hurtigst mulig.



B2 mod syd.
Nyt sokkel puds afskaller.





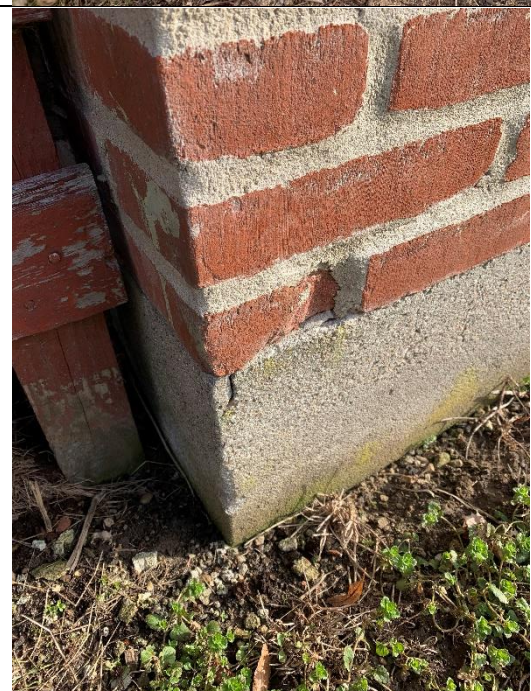
B2 mod syd.
Revne i sokkel puds. Bør udbedres

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningsdel (SFB):	FACADER		
Areal:	3000 m ²		
Etablerings år:	1991-93 Renoveret i 2016		
Stand:	God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	>15		
Årligt hensættelses til vedligehold	72.000,-		
Skønnet ny pris:	3.600.000,-		
Vedligeholdelse interval	Hvert 5 år		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
<p>Beskrivelses:</p> <p>Murværket ser general godt ud. Der er nogle enkle steder man skal være opmærksom. Enkle sten er flækket, og bør udskiftes. Mørtel fuger mangler enkle steder, og bør udfyldes. En enkel facade bør om fuges.</p>			

Billede:



B2 mod syd.
Murværk trænger til om fugning. Bør udbedres

 A close-up photograph of a brick wall corner. A grey metal railing is attached to the wall with two visible screws. The bricks are reddish-brown and laid in a standard pattern.	<p>B2 mod nord. Sten flækket ved værn. Det kan få betydning for bæreevne af værn, med tiden. Bør udbedres</p>
 A photograph showing the base of a brick wall. There are some small green plants growing from the ground in front of the wall. To the right, there is a metal grate on the ground, possibly a drainage cover. The mortar joints between the bricks appear slightly recessed.	<p>B4 mod syd. Mørtelfuger bør udfyldes.</p>
 A close-up photograph of a brick wall corner. The base of the wall is made of concrete and shows signs of cracking and peeling mortar. The bricks above are reddish-brown and show some chipping and missing mortar.	<p>B4 mod syd. Sokkel puds revnet, og sten flækket. Bør udbedres.</p>



B1 mod nord.
Manglende fuge i murværk. Bør udbedres.



B1 mod syd.
Sten flækket efter udboring af kabel. Bør udbedres da fugt kan trænge ind.

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningssdel (SFB):	VINDUER / DØRE		
Areal/stk.:	528 stk.	2600 meter fuger	
Etablerings år:	2016-2017		
Stand:	God <input checked="" type="checkbox"/>	Middel <input type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	>15		
Årligt hensættelses til vedligehold	69.076,-	Fuger	78.000,-
Skønnet ny pris:	3.453.780,-		
Vedligeholdelse interval	Hvert 1-5 år		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
<p>Beskrivelses:</p> <p>Vinduerne er lige blevet skiftet. Og deres stand er god. Det er også vigtigt at fugerne gennemgås årligt. Kontrolleres for slip og revner. Som udgangspunkt holder en fuger 5 år. Vinduer og døre eftergås med olie hvert år, på gående dele.</p>			

Billede:



B1 mod syd.
Fuger slipper i hjørne, bør udbedres.

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningsdel (SFB):	TAG		
Areal:	1620 m ²	Tagrende 324 m	
Etablerings år:	1991-93		
Stand:	God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	113.400,-	Tag rende	3.535,-
Skønnet ny pris:	5.670.000,-	176.748,-	
Vedligeholdelse interval	Hvert 1- 5 år		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
<p>Beskrivelses:1</p> <p>Taget er type beton fals tagsten røde. Undertaget er klar plastik med armering. Virker intakt ved besigtigelsen. Løftet 6 tagsten på hver tag. Tag hætter synes uden svigt eller skader.</p> <p>Tagrender renoveret fornyeligt. Uden svigt. Rende bør renses efter behov, eller årligt.</p> <p>Træ beklædning renoveret fornyeligt. Uden svigt. Bør vedligeholdes med maling hvert 5 år.</p>			

Billede:



B1 mod syd.



B1 mod syd.



B1 mod syd. Udhæng



B1 mod syd. Underbrædder ved altan.



B2 ca. midt af bygning.



B2 mod nord.



B4 mod nord.


Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningsdel (SFB):	YDERVÆGGE UDHUS		
Areal:	100 m ²		
Etablerings år:	1991-93		
Stand:	God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelse til vedligehold	1.600,-		
Skønnet ny pris:	80.000,-		
Vedligeholdelse interval	Hvert 2 år		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
Beskrivelses Let skelet konstruktion. Med krydsfinerplader som beklædning. Bør afrensnes for alger, og males.			

Billede:



B5 mod nord.

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningsdel (SFB):	UDHUS TAG		
Areal:	108 m ²		
Etablerings år:	1991-93 Delvis renoveret i 2016		
Stand:	God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	1.432,-		
Skønnet ny pris:	71.604,-		
Vedligeholdelse interval	Hvert 1-5 år		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
Beskrivelses: Udføre i stål tag. Ingen bemærkninger. Tagrende udført i plast. Renses efter behov, eller årligt.			
Billede:			

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningssdel (SFB):	KÆLDER		
Areal:	369 m ²		
Etablerings år:	1991-93		
Stand:	God <input type="checkbox"/>	Middel <input checked="" type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	>15		
Årligt hensættelses til vedligehold	2.000,-		
Skønnet ny pris:	1.008.000,-		
Vedligeholdelse interval	Hvert 5 år males efter behov.		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
<p>Beskrivelses:</p> <p>Kælderen bærer præg af, at der har været vandskade. Men der er ingen tegn på kritiske skader. Og skaderne er synsmæssige. Kan udbedres med rengøring og maling.</p> <p>Dog skal rustne rør efterses 3-4 gang årligt for brud. Installationer bør efterses af fag mand.</p>			
Billede:			
		<p>B2 kælder.</p> <p>Skade på træværk. Dog ikke kritisk. Men synsmæssigt, kan udbedres med maling.</p>	



B2 kælder.
Rust fremtræder på flere rør i kælder. Bør efterses 3-4 gange årligt for brud. Bør efterses af fagmand.



B2 kælder.
Rust fremtræder på flere rør i kælder. Bør efterses 3-4 gange årligt for brud. Bør efterses af fagmand.



B2 kælder – Vaskerum.
Vægen kan udbedres med egnet maling.

Bronzealdervej 1 - 43 A-C		10.03.2021	
Bygningsdel (SFB):	TEKNIK RUM		
Areal:	66 stk.		
Etablerings år:	1991-93 Delvis renoveret i 2016		
Stand:	God <input type="checkbox"/>	Middel <input type="checkbox"/>	Dårlig <input type="checkbox"/>
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	XX		
Årligt hensættelse til vedligehold	,-		
Skønnet ny pris:	,-		
Vedligeholdelse interval	Hvert 1 år		
Skønnet levetid ved ny	30 år		
Beskrivelse: Der henvises til omfangs og udbedrings rapport.			
Billede:			