

Vedligeholdelsesplan

A/B Strandgården III
Strandgården 8-182, 2680 Solrød



OBH-Gruppen A/S

CVR: 6681 9116

T: +45 7021 7240

E: obh@obh-gruppen.dk

www.obh-gruppen.dk

Landsdækkende ingeniørrådgivning

Måløv Byvej 229, 2760 Ballerup

2079673

Jesper Søgaard Bæk

Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Dato 06.02.2019

Indholdsfortegnelse:

Generelt:		Side
Orientering, ejendomsoplysninger m.v.		1 - 2
Sammenfatning af drift- og vedligeholdelsesrapporten, energimærkning		3 - 4
Bygningsgennemgang		5 - 6
Bygningsdelsbeskrivelser:		
t.k.bel	Terræn, konstruktion	7
tt	Terræn, teknisk anlæg	8
tt.ti	Terræn, inventar	9
tb	Terræn, beplantning	10
bk.fun	Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)	11
bk.væg	Bygning, klimaskærm, facade	12
bk.tak + bk.tad	Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)	13
bk.tad	Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)	14
bk.væg.lof.dør	Bygning, bolig, fællesarealer	15
bk.vin + bk.dør	Bygning, klimaskærm, vinduer og døre	16
bk.stål	Bygning, Stålkonstruktioner	17
bt.afl.sam	Bygning, tekniskanlæg (Afløb)	18
bt.bel.sam + bt.elf.sam	Bygning, tekniskanlæg (El og belysning)	19
bt.van.beh + bt.van.pum	Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerrum)	20
bt.van.rør	Bygning, tekniskanlæg, Brugsvandinstallation	21
bt.var.pro	Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation - Varmevækslere inkl. Styring	22
bt.var.rør + bt.var.pum	Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation	23
tk.heg + tk.per	Terræn, konstruktion, hegn, pergola	24
budget 1	Detaljeret	25
budget 2	Samlet	26
bilag 1	Bilag (fotobilag)	27

Orientering:

Generelt:

Nærværende drift- og vedligeholdelsesplan er baseret på en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser af bygningsdele i forbindelse med gennemgangen.

Bygningsgennemgangen har omfattet fælles arealer samt gennemgang af varmekælder(e). Udover bygningsgennemgangen har eksisterende tegninger, tidligere DV planer samt BBR-meddelelse og dialog med repræsentant Ole Buhl ligget til grund for vurderingen af ejendommen.

På baggrund af ovennævnte er der udarbejdet tilstandsvurderinger og overslagspriser for vedligeholdelse/genopretning af de enkelte bygningsdele.

Det samlede vedligeholdelsesbudget er opstillet og prioriteret således, at vedligeholdelsesarbejder med indbyrdes afhængighed, udføres i rationel rækkefølge.

Årsbudgettets formål er, at danne et langsigtet styringsgrundlag for den fremtidige vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet af:

Konsulent
Jesper Søgaard Bæk
OBH-Gruppen A/S
Måløv Byvej 229, 2760 Ballerup

Rapporten er kontrolleret af:

Bygningsrådgiver
Mikkel Petersen
OBH-Gruppen A/S
Måløv Byvej 229, 2760 Ballerup

Administrative oplysninger:

Ejer:
A/B Strandgården III

Ejendomsoplysninger:

Beliggenhed:
Strandgården 8-182, 2680 Solrød

Matr. nr.:
14dh

Anvendelse:
131 Række- og kædehus

Opførelsesår:
Bygning 1,2,3,4,5,6,7: 1987
Bygning 8,9,10,11: 1986

Bygning:
Boligenheder: 72
Erhvervsenheder: 0

Arealer:
Matrikulært areal: 19053 m²
Bebygget areal: 4209 m²
Areal, boliger: 2043 m²
Areal, fælleshus/administration: 202 m²
Areal, erherv: 0 m²
Areal, skure: 284 m²
Samlet bygningsareal: 4209 m²
Samlet boligareal: 6947 m²
Samlet kælderareal: 0 m²
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m over terræn: 0 m²
Samlet tagetageareal: 2940 m²
Heraf udnyttet: 2940 m²
Samlet erhvervsareal: 0 m²
Antal etager, uden kælder og tagetage: 1
Bemærkninger for grund: Ingen
Bemærkninger for bygning: Ingen
Oplysninger jf. BBR-meddelelse dateret d. 5. februar 2019

Priser:

Priserne er indexreguleret frem til og med 1. kvartal af 2019, der er det seneste offentliggjorte indextal fra Danmarks Statistik.

Ejendomsbeskrivelse:

Bebyggelsen er rækkehusebebyggelse med facader i gule tegl og hulmur samt pudset sokkel. Sålænke er opmuret i rilleskifte. Tagkonstruktionen er opbygget som saddeltag med ca. 45 graders hældning. Tagbelægningen består af betontagsten med undertag af fabrikat Monarfol. Tag er forsynet med Veluxvinduer og der er monteret plasttagrender og nedløb formentlig af fabrikat Plastmo. Yderlige er der etableret udhuse udført i træ på betonsokler og med tagbelægning af betontagsten samt tagrender og nedløb i plast. Fælles friarealer er belagt med asfalt og enkelte steder flisebelagte områder, græsarealer og beplantede arealer. Tagudhæng med vindskeder er udført i træ. Gavltrekanter er udført i indfarvet hård plank. Ved indgangsdøre er der udført halvtag af konsoller udført i galvaniseret stål og belagt med betontagsten. Hele bebyggelsen har vinduer af alu/træ med lavenergiruder og varm kant.

Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Dato 06.02.2019
Side 3

Sammenfatning:

Generelt:

Bygninger fremstår i rigtig god stand, disse bærer præg af god løbende vedligehold samt udskiftning i nødvendigt omfang. Her kan blandt andet nævnes at vinduer og døre er udskiftet, gavltrekanter er udskiftet til vedligeholdsfri, skure er vedligeholdt med maling samt de fælles friarealer har nyere belægning. Varmeinstallationer (varmecentral m.m.) er af nyere dato og blev ved besigtigelsen fundet i god stand. Budget vil i denne plan derfor primært bestå af løbende vedligehold og mindre udbedningsarbejder.

Antal S1'ere:	0
Antal S2'ere:	1
Antal S3'ere:	4
Antal S4'ere:	24
Antal S5'ere:	0
Antal E1'ere:	0

Vedligeholdelsesplan:

En vedligeholdelsesplan som denne bør løbende ajourføres, enten efter omfattende ombygninger eller renoveringer, ellers ca. hvert 5. år. Pris for ny vedligeholdelsesplan ses til højre.

Pris i kr. 59.500,00

Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Dato 06.02.2019
Side 4

Energimærkning:

Der er udført energimærkning for ejendommen. Ejendommen er mærket i kategorien A2010 og er i princippet gældende til 01.03.2029. Der er udført flere energimærkninger for ejendommen, og alle er i samme kategori, se eksempel nedenfor. Pris for samlet fornyelse af energimærkning ses til højre.

Pris i kr. 33.485,00

Energimærkningsrapport
Strandgården 14, bygning 2, Nr. 14-20
Strandgården 14
2680 Solrød Strand



Bygningernes energimærke:



Gyldig fra 1. marts 2019
Til den 1. marts 2029.

Energimærkningsnummer 311362184

Bygningsgennemgang:

Generelt

Efterfølgende gennemgang af bygningsdele er opbygget i skemaform og indeholder for hver bygningsdel følgende rubrikker:

Bygningsdel

Nummerering og navngivning af bygningsdelen.

Lokalisering

Angivelse af bygningsdelens placering i bygningen.

Bygningsdelsbeskrivelse

Beskrivelse af den enkelte bygningsdel.

Materialespecifikation

Beskrivelse af anvendte materialer samt hvor de er brugt.

Tilstandsvurdering

Beskrivelse af evt. konstaterede skader med en samlet vurdering af bygningsdelen.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks

Beskrivelse af evt. nødvendige tiltag for genopretning af bygningsdelen, samt nødvendig vedligeholdelse for at bevare bygningsdelen intakt.

Eftersynsinterval

Angivelse af anbefalet tidsinterval for eftersyn af bygningsdelen samt hvornår 1. eftersyn skal gennemføres.

Vedligeholdelsesinterval

Angivelse af anslået interval mellem vedligeholdelsesarbejder på bygningsdelen.

Indbygningsår

Angivelse af bygningsdelens alder.

Forventet levetid for eksisterende bygningsdel

Angivelse af den forventede levetid for bygningsdelen.

Hvis der i skemaet er anbefalet en evt. genopretning, er levetiden angivet som restlevetiden for bygningsdelen, såfremt genopretning undlades.

Vedligeholdelsesoverslag

Økonomisk overslag vedr. evt. nødvendig vedligehold/genopretning for den enkelte bygningsdel.

Bygningsgennemgang:

Skadesklassificering

Genopretnings- vedligeholdelsesarbejderne er opdelt i 5 skadesklassificeringer:

- S1.** Beskadigede bygningsdele som skal udbedres nu for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele eller skader på installationer, som kan føre til funktionssvigt.
- S2.** Bygningsdele som skal ændres/vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
- S3.** Bygningsdele som skal genoprettes for at undgå yderligere nedbrydning, men som i øvrigt ikke giver følgeskader på andre bygningsdele, hvis genopretning undlades. Derudover, ændringer der medfører driftsbesparelser.
- S4.** Bygningsdele som bør vedligeholdes for at bevare sin gode stand.
- S5.** Forbedringer, ny-istandsatte bygningsdele.
- E1.** Energibesparende foranstaltninger, også foranstaltninger til reduktion af driftsudgifter.

Bygningsdel: Terræn, konstruktion
Kode: t.k.bel

Lokalisering: Arealer beliggende omkring bygninger samt fælles parkering.

Bygningsdelsbeskrivelse:
Kode:
t.k.bel Terræn er udført i asfalt og blise belægning.

Materialspecifikation:
 P-plads og gangstiger er udført i asfalt. Der er flisebelægning omkring fælleshus og skraldespande.

Tilstandsvurdering:
 Asfalt er af nyere dato og fremstår pænt uden revner og lunker. Flisebelægningen ligger pænt - dog trænger fliser til algerens.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:
 Alm. vedligehold:
 Belægningen efterses løbende, fliser udskiftes efter behov og revner m.m. lukkes i asfalt.
 Der skal løbende udføres afrens af alger på flisebelægninger.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2020	1	2016	>20 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Løbende vedligehold af fliser og asfalt	S4	1	gang(e) årligt	8.000,00
Afrens af alger	S4	5	år	10.000,00

Billeder:

Billede 1

Nyere asfalt fælles P-plads



Billede 2

Algebegroede fliser ved fælleshus



Bygningsdel: Terræn, teknisk anlæg
Kode: tt

Lokalisering:

Beliggende omkring bygningerne.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode: Serviceenheder tilknyttet bebyggelsen
tt.afl.brø Brønde
tt.elf.sti Elforsyningskabler - stikledning
tt.afl.sam Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
tt.van.sti Vandledning og stikledning
tt.bel.sam Vej- og pladsbelysning

Materialspecifikation:

Brønde er udført i standard PVC eller beton
 Elforsyningskabler - forsyner bebyggelsen med strøm, er udført i kobber med pvs isolerings kappe iht opførelstidspunkt
 Stikledninger - afløb - Er formentlig udført i PVC
 Vandledning og stikledning - Er formentlig udført i plast.
 Belysning: Standerlamper af ældre dato, men med nyere lampeindsatser med LED-lyskilder

Tilstandsvurdering:

Kloakinstallationer:

Det anbefales at få udført TV-inspektion af kloakkerne, for at få et præcis billede af netværkets beskaffenhed. Når ovennævnte inspektion er udført, bør nærværende plan opdateres. Der blev ved besigtigelsen oplyst, at det 1 gang årlig bliver spulet kloaker samt det enkelte steder er tendenser af tilstoppede kloak, som kunne tyde på en defekt.
 Der blev fundet enkelte kloak rør, hvor PVC-rør er ført for langt op a terræn og derved udsat for sollys.

Elinstallationer:

De visuelle installationer for pladsbelysningen virker til at være i god stand.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Aim. vedligehold:

Riste og dæksler på kloakbrøndene åbnes og renses. Brøndene renses for blade og andet skidt, mindst 1 gang årligt, for at sikre at afløbssystemet ikke tilstoppes. Ved renoivering af kloakinstallationer, bør det undersøges om en besparende strømpeføring er mulig. Der bør hvert 5 år udføres tv-inspektion af afløbs- og kloaknettet for at sikre, at ikke synlige installationer, ikke er defekte.
 Når ovennævnte inspektion foreligger, bør nærværende plan opdateres.
 PVC rør skæres af og afsluttes således at det slutter ved terræn.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2020	1	1987	>30 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Afsætningsbeløb til div. smårep, spuling mv. af afløb	S4		1	gang(e) årligt	10.000,00
Tv-inspektion (Estimat)	S4		5	år	40.000,00
Afsætningsbeløb til vedligehold af brønd	S4		1	gang(e) årligt	10.000,00
Udbedring af kloakrør ved terræn (1stk)	S3		1	gang	1.000,00

Billeder:

Billede 1

Nyere lampeindsatser med LED-lyskilder



Billede 2

Ikke korrekt afsluttet PVC-rør ved skur.



Sag 2079673
 Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
 Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Terræn, inventar
Kode: tt.ti

Lokalisering:

Fælleshus m.m.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode: Inventar tilknyttet til bebyggelsen.
ti.bor Borde og bænke.

Materialespecifikation:

Borde og bænke samt stole i træ .

Tilstandsvurdering:

Borde og bænke samt stole:
 Borde og bænke samt stole er pæne og godt vedligeholdt.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Borde og bænke - løbende vedligehold som indebærer nedslibning samt maling.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
2 / 2020	2	Ukendt	>10 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Alm. vedligeholdelse: Borde og bænkesæt pr. sæt	S4	2	år		1.000,00

Billeder:

Billede 1

Bord og bænke ved fælleshus



Sag 2079673
 Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
 Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Terræn, beplantning
Kode: tb

Lokalisering:

Grønne arealer omkring bebyggelse.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode: Udsmykning af grønne arealer
tb.græ Græs
tb.bus Buske, hæk
tb.træ Træer

Materialespecifikation:

Buske, træer, hække og græsplæner.

Tilstandsvurdering:

Fremstår pænt med velpasset beplantning.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Generelt: Træer og buske klippes og beskæres efter den specifikkes plantes behov. Kan klares internt i foreningen. Betonrør med beplantning flækket ved port udvendigt.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2020	1	1986	>30 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Alm. vedligeholdelse:					
Vedligehold af bede, buske, træer og græsarealer m.m.	S4	1	gang(e) årligt		50.000,00
Udskiftning af betonrør	S3	1	gang		1.000,00

Billeder:

Billede 1
 Græsplæne samt træer

Billede 2
 Træer m.m.



Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)
Kode: bk.fun

Lokalisering:

Under alle bærende vægge og gulve.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:
bk.dæk Dækkonstruktion
bk.fun Fundament

Materialepecifikation:

Armeret betonfundament.

Tilstandsvurdering:

Sokler og fundament fremstår i god stand - der blev kun fundet enkelte revner i sokler ved hjørner på bygninger samt manglende sokkelpuds enkelte steder. Dette bør udbedres i nærmeste fremtid for, at undgå frostsprængninger samt fugtindtrængning i fundament.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold:

Fremtidige eventuelle skader på fundament.

Løse pudsområder afbankes til fast bund, hvorefter der etableres ny pudsopbygning. Alle puds- og malingsdele fjernes mekanisk og bortskaffes. Resterende flader afrenses ved højtrykspuling. Overfladen oprettes med diffusionsåbent pudslag og evt. maling. Dette vil dog ikke stoppe den opstigende fugt, men begrænse afskalling.

Ref.: BYG-ERFA Blad: (19) 04 12 28.

Sokkelrevner udræsnes og pudses op på ny - ligeledes for manglende sokkelpuds.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2020	1	1986-87	>50 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Vedligehold:					
Årlig bestigelse og små rep. som puds m.m.	S4	1	1	gang(e) årligt	2.000,00
Udbredring af sokkelrevner samt manglende sokkelpuds.	S2	1	1	gang	7.000,00

Billeder:

Billede 1

Maglende sokkelpuds



Billede 2

Revne i sokkel ved hjørne



Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, facade
Kode: bk.væg

Lokalisering:

Facader på bygninger.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bk.væg Væg

Materialspecifikation:

Facaderne er opført i blank mur af gule teglsten. Sålænke er ligeledes af gule tegl udført som rulleskitte.

Tilstandsvurdering:

Ved besigtigelsen blev facaderne fundet i god stand uden revner og løse fuger/porøse fuger. Der anbefales dog, at der løbende besigtiges for revner eller dårlige/manglende fuger.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold: Årlig besigtigelse for løse fuger samt revnedannelser og begroning/alger. Fuger fræs ud og pudses op på ny evt. alger og lign. fjernes med stiv børste/algefjerner og skylles efter med vand.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
1 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
1

Indbygningsår
1986-87

Forventet restlevetid - år
>40 år

Økonomi:

Aktivitet

Skadesklassificering

Udbedret år

pr.

interval

Vedligehold. overslag

Alm. vedligehold:

Små rep. af facader samt algefjerner

S4

1

gang(e) årligt

2.000,00

Billeder:

Billede 1

Facader fælleshus



Billede 2

Fuger



Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)
Kode: bk.tak + bk.tad

Lokalisering:

Tagkonstruktion på alle bygninger.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bk.tak Tagkonstruktion
bk.tad Tagbeklædning

Materialespecifikation:

Taget består af saddeltag med monarfol undertag og betontegl.

Tilstandsvurdering:

Taget er i god stand samt loftsrum er tørre og fornuftigt ventileret. Undertag blev ligeledes ved besigtigelsen fundet i god stand og konstruktionsmæssigt korrekt udført med ventilation. Det må de kommende år blot regnes med almindelig vedligehold. Der blev fundet mos/algebegroede områder, men intet der bør gøres yderligere ved, da dette pt. kun har en visuelt effekt. Rygningen er med ilagt kit.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold:

Taget besigtiges årligt for revnede betontegl og inddækninger - inddækningskit i rygninger kontrolleres ligeledes og fornyes om nødvendigt, da dette tørrer ud og mister sit slip med tiden.

Mosbegroede områder kan afrensnes - men anbefales kun ved omfattende begroning.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
1 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
1

Indbygningsår
1986-87

Forventet restlevetid - år
>10 år

Økonomi:

Aktivitet

Alm. vedligehold: udskiftning af betontegl m.m.

Skadesklassificering
S4

Udbedret år

pr.
1

interval
gang(e) årligt

Vedligehold. overslag
5.000,00

Billeder:

Billede 1

Betontegl på bygningen



Billede 2

Undertag



Sag 2079673
 Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
 Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)
Kode: bk.tad

Lokalisering:

Tag på hele bebyggelsen.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bk.tad

Sternbrædder og inddækninger samt halvtage.

Materialspecifikation:

Inddækninger udført i zink og bly.

Tilstandsvurdering:

Inddækninger blev fundet i god stand ved besigtigelsen.
 Galvender er alle udskiftet til vedligeholdesfri hård plank, dette er sket indenfor den sidste årrække og blev fundet i god stand.
 Sternbrædder blev ligeledes fundet i god stand - der blev ikke fundet råd/nedbrud. Der bør overvejes udskiftning til vedligeholdesfri hårdplank.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold:
 Zink inddækninger bør holdes under opsyn (begrænset levetid) for revner lignende defekter og skiftes/repareres efter behov.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2020	1	1986-87	>5 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Løbende vedligehold af zink- og blyinddækninger (estimat)	S4		1	gang(e) årligt	10.000,00
Udskiftning af sternbrædder til hårdplank	S4		1	gang	210.000,00

Billeder:

Billede 1

Gavlende fælleshus med hårdplank



Billede 2

Sternbrædder



Bygningsdel: Bygning, bolig, fællesarealer
Kode: bk.væg.lof.dør

Lokalisering:

Indvendige vægge, gulve og lofter i fælleshus.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:
bk.væg Vægge
bk.lof Lofter
bk.dør Døre

Materialspecifikation:

Indvendige vægge er udført i 75 mm porebeton og lofter i forskalling med gips.
 Gulve består af linoleum i gildesal samt trægulve på strøer i resterende del samt beton i bad/toilet.
 Døre er formstøbte.

Tilstandsvurdering:

Vægge og lofter er i god stand og delvist nymalede, der blev dog fundet en mindre revne i det ene værelse.
 Gang, værelser og kontor trænger dog til maling samt udskiftning af tæpper eller finslibning af trægulve og ny lakbehandling. Døre blev fundet i god stand. Gulve i gildesal er af linoleum og monteret indefor de sidste år, gulvet fremstod pænt og velholdt.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Vægge: Sætningsskader i vægge kan udbedres ved at fjerne tapet og fræse riller vandret af revnen hvori stål pudses ind for hver 20 cm. Væggen spartles og tapeseres efterfølgende med afsluttende maling.
 Gulv: Finafslibning samt ny lak.
 Linoleum: Grundrenses hvert 2 år og vaskes efter behov med sæbespånér.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
2 / 2020	2	1986-87	>10 år

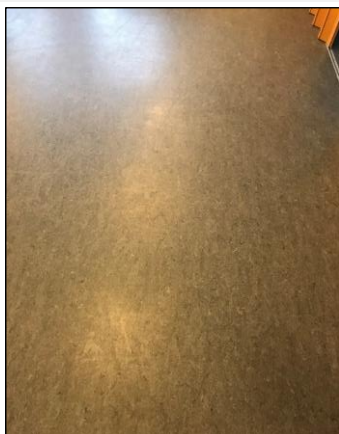
Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Maling af lofter og vægge samt udbedring af revner	S3		1	gang	20.000,00
Gulvafslibning og 1 gang lak	S3		1	gang	10.000,00
Alm. vedligehold linoleum	S4		2	år	3.000,00
Løbende vedligehold fælleshus. Maling, slibning af gulve m.m.	S4		3	år	20.000,00

Billeder:

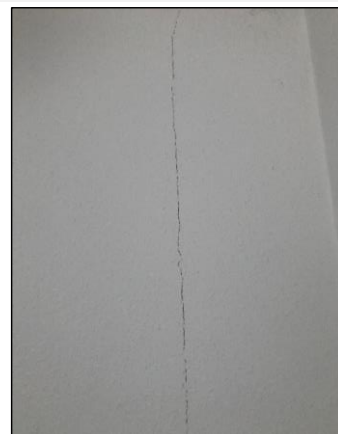
Billede 1

Linoleum i gulv i fælleshus



Billede 2

Revne i værelse i fælleshus



Bygningsdel: Bygning, klimaskærm, vinduer og døre
Kode: bk.vin + bk.dør

Lokalisering:

Alle døre og vinduer placeret i klimaskærmen.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bk.vin + bk.dør Vinduer og døre

Materialspecifikation:

Alle vinduer og døre består af lavenergi træ/alu-vinduer.

Tilstandsvurdering:

Alle vinduer og døre er af nyere dato og fremstår velholdte. Fuger blev fundet intakte.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Løbende vedligehold: Hængsler, paskviler og låsekasser bør smøres/oieres 1 gang årligt.
Samtidig kontrolleres om døre og vinduer lukker tæt, og om gummilister er hele og ubeskadigede.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
1 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
1

Indbygningsår
2015-16

Forventet restlevetid - år
>20 år

Økonomi:

Aktivitet

Løbende vedligehold

Skadesklassificering

S4

Udbedret år

2015

pr.

1

interval

gang(e) årligt

Vedligehold. overslag

2.000,00

Billeder:

Billede 1

Træ/alu vindue



Billede 2

Gummifuge ved vindue



Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Bygning, Stålkonstruktioner
Kode: bk.stål

Lokalisering:

Halvtag ved indgange

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bk.stål Stålkonstruktioner

Materialespecifikation:

Galvaniseret stål

Tilstandsvurdering:

Stålkonsollerne fremstod i pæn stand.
Ingen rust eller nedbrud fundet i de bærende konsoller til halvtage.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold: Konsoller kontrolleres løbende for rust/korrosion, det evt. ramte område slibes ned og behandles med passende overflade behandling som forhindre yderligere korrosion.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
1 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
1

Indbygningsår
186-87

Forventet restlevetid - år
>20 år

Økonomi:

Aktivitet

Alm. Vedligehold af konsoller af galvaniseret stål

Skadesklassificering
S4

Udbedret år

pr.

1 gang(e) årligt

Vedligehold. overslag
1.000,00

Billeder:

Billede 1

Galvaniseret stålkonsol



Billede 2

Halvtag ved indgang



Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg (Afløb)
Kode: bt.af1.sam

Lokalisering:

Tagnedløb.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bt.af1.sam Afløbssystem, samlet

Materialespecifikation:

Plast nedløb fra tagrender med udløb til kloak og kloak/vandlåse fra bebyggelsen.

Tilstandsvurdering:

Tagrender: Tagrender og nedløb er udført i grå PVC plast og er fra 1986-87. Der blev ikke fundet utætheder i samlinger/afslutninger. Tagrender var ligeledes rensat. På længere sigt bør tagrender og nedløb udskiftes til zink for bedre holdbarhed samt helhedsindtryk. Enkelt sted mangler tagnedløb til kloak ordenlig afslutning da PVC-rør fra jord er over terræn og derfor udsat for UV lys, hvilket det ikke tåler.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Tagrender:

Tagrender renholdes for nedfaldene blade mv. selv samme holdes under observation for utætheder i samlinger.

Udskiftning af tagrender og nedløb til zink anbefales i nærmeste fremtid evt. i kombination med udskiftning af sternbrædder til hård plank

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
1 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
1

Indbygningsår
186-87

Forventet restlevetid - år
>10 år

Økonomi:

Aktivitet

Alm. vedligehold: rens af tagrender m.m.

Skadesklassificering

S4

Udbedret år

pr.

1

interval

gang(e) årligt

Vedligehold. overslag

5.000,00

Udskiftning af tagrender og nedløb til zink

S4

1

gang

414.000,00

Billeder:

Billede 1

Kloak ført over terræn



Billede 2

Grå plast tagrender



Sag 2079673
 Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
 Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
 Konsulent Jesper Søgaard Bæk



Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg (EI og belysning)
Kode: bt.bel.sam + bt.elf.sam

Lokalisering: Fast installation i hele bebyggelsen

Bygningsdelsbeskrivelse:
 Kode:
 bt.bel.sam Belysning
 bt.elf.sam Elforsyning

Materialespecifikation:

Tilstandsvurdering:
 EI-installationen er generelt i god stand og af nyere dato. Det anbefales, at der udføres teknisk gennemgang af installationerne og der efterfølgende indgås serviceaftale med autoriseret elektriker der løbende vurderer installationernes tilstand.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:
 Alm. vedligehold: Det anbefales at indgå serviceaftale, der løbende foretager el-eftersyn og udfører nedenstående arbejder:
 - At tage stikprøver og termograferer hovedtavler ca. hvert 5 år for at kontrollere for løse forbindelser der vil blive varme.
 - HFI/HPFI-afbrydere skal afprøves/testes mindst én gang om året.
 Det er vigtigt at fejl og skader udbedres hurtigt og at brugere opfordres til at meddele sådanne. Arbejdet skal udføres af en godkendt autoriseret elinstallatør.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år 5 / 2020	Vedligeholdelsesinterval - år 5	Indbygningsår 1986-87	Forventet restlevetid - år >20 år
--	---	---------------------------------	---

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Alm. vedligehold: Teknisk gennemgang + el-tjek evt. termografering af el tavler (72 stk gruppe tavler)	S4		5	år	72.000,00
Afsætningsbeløb til div. smårep. af el installationer	S4		1	gang(e) årligt	2.000,00

--	--	--	--

Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerum)
Kode: bt.van.beh + bt.van.pum

Lokalisering:

Brugsvandsveksler i beboelse

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bt.van.beh Vandbehandlingsanlæg
bt.van.pum Pumpeanlæg

Materialespecifikation:

Varmtvandsrør:
Kobber og stålør

Varmtvandspumper:
Ingen

Tilstandsvurdering:

Veksler og rør blev fundet i god stand. Brugsvandsveksler er af fabrikat Redan og placeret i hver enkelt enhed. Denne er udskiftet i alle enheder for nogle år siden.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold: Der bør laves en service aftale med aut. VVS'er som besigtiger teknikkabe hvert 3. år. Pladeveksler bør hvert år skylles igennem for snavs og skidt og evt. en let afsyring - dette bør aftales som en del af en serviceordning med aut. VVS, hvor alle vand- og varmeinstallationer gennemgås.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år

3 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år

3

Indbygningsår

2013

Forventet restlevetid - år

>10 år

Økonomi:

Aktivitet

Alm. vedligehold service aftale aut. VVS + små rep. (Estimat)

Skadesklassificering

S4

Udbedret år

pr.

3

interval

år

Vedligehold. overslag

15.000,00

Billeder:

Billede 1

Redan veksler med rør tilkobling



Sag 2079673
Adresse Strandgården 8-182, 2680 Solrød
Ejer/Lejer/Afsnit A/B Strandgården III
Konsulent Jesper Søgaard Bæk

Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg, Brugsvandinstallation
Kode: bt.van.rør

Lokalisering:

Vandrør i hele bebyggelsen

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bt.van.rør Røranlæg

Materialespecifikation:

Stikledninger og brugsvandsrør

Tilstandsvurdering:

Brugsvandinstallationen blev ved besigtigelsen fundet i god stand. Der blev ved besigtigelsen oplyst om 1 enkelt vandskade og derfor ikke noget gennemgribende problematik med vandrør.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold: Små rep. af vandinstallationer udskiftning af fittings rør m.m.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
1 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
1

Indbygningsår
1986-87

Forventet restlevetid - år
>20 år

Økonomi:

Aktivitet

Alm. vedligehold: Små rep. af vandinstallationer

Skadesklassificering
S4

Udbedret år

pr.

1 gang(e) årligt

Vedligehold. overslag
5.000,00

Billeder:

Billede 1

Vaskeskab i fælleshus



Billede 2

Blandingsbatteri fælleshus



Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation - Varmevækslere inkl. Styring
Kode: bt.var.pro

Lokalisering:

Fælles varmecentral

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bt.var.pro Varmtvandsproduktionsanlæg

Materialspecifikation:

Fremløbstemperaturen styres af et vejrkompenseringsanlæg, der søger for at regulere fremløbstemperaturen i forhold til det øjeblikkelige behov i forhold til udetemperaturen.
 Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum.
 Varmefordelingsrør er udført som to-strengt anlæg.
 Varmecentralen er opbygget med pladevekslere af nyere dato samt nyere modulerende varmepumper m.m.

Tilstandsvurdering:

Varmecentralen er moderniseret fornyligt og blev fundet i god stand. Der bør dog indgås serviceaftale med aut. VVS'er med hensyn til løbende indregulering samt afsyring af væksler således at anlægget altid kører optimalt med god afkøling og flow.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Det anbefales at tjekke styringsanlægget mindst en gang årligt, således at funktion og indstillinger optimeres i forhold til bygningens behov - dette klares med aut. VVS.
 Desuden anbefales etablering af energistyring, så de månedlige energiforbrug sammenholdes med et fastlagt budget. Det kan fange utilsigtede forbrug i løbet.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
1 / 2020	1	2004	>15 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr. interval	Vedligehold. overslag
Alm. vedligehold: serviceaftale med VVS - (se vand)				
Små rep. af varmeinstallationer i fælles varmecentral	S4	2015	1 gang(e) årligt	10.000,00

Billeder:

Billede 1

Fælles varmecentral



Billede 2

Varmerør og automatik for varmestyring



Bygningsdel: Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation
Kode: bt.var.rør + bt.var.pum

Lokalisering:

Radiatorer og varmerør i hele bebyggelsen.

Bygningsdelsbeskrivelse:

Kode:

bt.var.rør Røranlæg
bt.var.pum Pumpeanlæg

Materialespecifikation:

Stålrør i forskellige dimensioner

Tilstandsvurdering:

Radiator: Blev fundet i god stand uden tegn på tæring eller utætheder.
Rør: Rør kunne tildels besigtiges og blev fundet i god stand, der blev heller ikke oplyst problemer med utætheder.
Der bør dog indgås serviceaftale med aut. VVS (se vand).

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold. Der bør indgås en serviceaftale med aut. VVS som besigtiger varmeinstallationer.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år
3 / 2020

Vedligeholdelsesinterval - år
3

Indbygningsår
1986-87

Forventet restlevetid - år
>15 år

Økonomi:

Aktivitet

Serviceaftale med aut. VVS (se vand)

Skadesklassificering Udbedret år pr. interval Vedligehold. overslag

Billeder:

Billede 1

Termostat på radiator i beboelse



Billede 2

Radiator i beboelse



Bygningsdel: Terræn, konstruktion, hegn, pergola
Kode: tk.heg + tk.per

Lokalisering:

Hele matriklen

Materialespecifikation:

Kode:
 tk.heg Hegn
 tk.per Pergola

Tilstandsvurdering:

Det blev fundet læhegn ved fælles skraldeskr som var slået skæve, ellers blev træbeklædningen på hegn og skure fundet i god stand.

Vedligeholdelses- og reparationsinstruks:

Alm. vedligehold:
 Skure og hegn afrens for løst siddende maling samt afsluttes med maling - dette foretages efter behov, men som minimum hvert 3 år.
 Der bør tænkes på udskiftning til vedligeholdesfri hård plank.
 Opretnig af læhegn evt. komplet udskiftning af hegn alt efter skadens omfang.

Eftersynsinterval - år / 1. gang år	Vedligeholdelsesinterval - år	Indbygningsår	Forventet restlevetid - år
3 / 2020	3	1986-87	>10 år

Økonomi:

Aktivitet	Skadesklassificering	Udbedret år	pr.	interval	Vedligehold. overslag
Alm. vedligehold maling m.m.	S4		3	år	40.000,00
Opretnig af læhegn	S2		1	gang	10.000,00
Udskiftning af træbeklædning og hegn til hårdplank	S4		1	gang	200.000,00

Billeder:

Billede 1

Skævt læhegn



Billede 2

Skure



Alle priser inkl. moms	Indexeringsfaktor													
	Index	1,02	100	102,00	104,04	106,12	108,24	110,41	112,62	114,87	117,17	119,51	121,90	124,34
Sted/Bygningsdel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sum	
Terræn, konstruktion														
t.k.bel	8.000	18.360	8.323	8.490	8.659	8.833	20.271	9.189	9.373	9.561	9.752	22.381	141.192	
Terræn, teknisk anlæg														
tt	20.000	62.220	20.808	21.224	21.649	22.082	67.570	22.974	23.433	23.902	24.380	74.602	404.843	
Terræn, inventar														
tt.ti	1.000	0	1.040	0	1.082	0	1.126	0	1.172	0	1.219	0	6.640	
Terræn, beplantning														
tb	50.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	670.604	
Bygning, klimaskærm, fundament (Fundament, sokkel og terrændæk)														
bk.fun	2.000	9.180	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	33.964	
Bygning, klimaskærm, facade														
bk.væg	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	26.824	
Bygning, klimaskærm, tag (Tagkonstruktion og -beklædning)														
bk.tak + bk.tad	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	67.060	
Bygning, klimaskærm, tag (Sternbrædder og inddækninger)														
bk.tad	10.000	224.400	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	348.321	
Bygning, bolig, fællesarealer														
bk.væg.lof.dør	0	33.660	20.808	3.184	0	25.394	0	3.446	23.433	3.585	0	28.598	142.108	
Bygning, klimaskærm, vinduer og døre														
bk.vin + bk.dør	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390	2.438	2.487	26.824	
Bygning, Stålkonstruktioner														
bk.stål	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	1.149	1.172	1.195	1.219	1.243	13.412	
Bygning, tekniskanlæg (Afløb)														
bt.afl.sam	5.000	5.100	5.202	5.306	453.539	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	515.187	
Bygning, tekniskanlæg (EI og belysning)														
bt.bel.sam + bt.elf.sam	2.000	75.480	2.081	2.122	2.165	2.208	83.336	2.297	2.343	2.390	2.438	92.010	270.871	
Bygning, tekniskanlæg og varmtvandsbeholder (Boilerrum)														
bt.van.beh + bt.van.pum	0	15.300	0	0	16.236	0	0	17.230	0	0	18.285	0	67.052	
Bygning, tekniskanlæg, Brugsvandinstallation														
bt.van.rør	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	67.060	
Bygning, tekniskanlæg, Varmeinstallation - Varmevækslere inkl. Styring														
bt.var.pro	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	134.121	
Terræn, konstruktion, hegn, pergola														
tk.heg + tk.per	0	10.200	41.616	0	0	44.163	0	0	46.866	0	0	49.735	192.581	
Energimærke og vedligeholdelsesplan														
Vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	65.693	0	0	0	0	72.530	0	138.223	
Energimærke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.818	0	40.818	
I alt P 1 Udføres i året eller årligt	123.000	530.400	190.393	132.651	597.503	269.948	275.910	160.816	214.414	149.387	281.569	381.716	3.307.706	
I alt P 2 Ønsker til ændringer og energibesparende tiltag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UFOR Uforudsete udgifter, 10%	12.300	53.040	19.039	13.265	59.750	26.995	27.591	16.082	21.441	14.939	28.157	38.172		
P 1 + P 2 I alt prioriteret til udførelse	135.300	583.440	209.433	145.916	657.253	296.943	303.501	176.898	235.855	164.325	309.726	419.888		

Priser er fundet i V&S prisbøger eller er erfaringspriser, alternativt er enkelte priser baseret på tilbud.

Bilag (fotobilag) bilag 1



Billede 1: Isoleringstykkelser



Billede 2: Grundfos pumper modulerende



Billede 3: Veksler mærkeplade