Afd. 52

Fuglevænget 1-29 + 31,33,35 og 37, 4295 Stenlille.

Markvandring

Dato: September 2014
Udført af DTB

vab
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 52. Fuglevænget 1-29 + 31,33,35 0g 37, 4295 Stenlille 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:
tb.bus	Vedbendbeplantning Hmo er anmodet om gennemgang og overslag via mail 18.10.2016.	
bk.tad bt.vin-ol bt.afl.ops	Bølgeeternit, ovenlys og tagrender Tage og ovenlys er udskiftet i forbindelse med renovering i 2015. Tagrender ved nr. 15-37 (ulige) er udskiftet i forbindelse med renovering i 2015. Øvrige tagrender (nr. 1-14 (A) 16-28 (L)) er ikke skiftet, da dette er blev vurderet som nødvendigt.	2.550.000 kr.
tk.bel	Plantebed indgangside Hmo er anmodet om gennemgang og overslag via mail 18.10.2016.	
I alt		**2.550.000 kr.**

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

kode:	Bygningsdel:	Pris:
tk.bel	Asfaltbelægning på p-plads Der er foretaget reparation af slidlag i 2016 på rekv. nr. 10520855.	10.000 kr.
tk.bel	Betonbelægning sten Hmo er anmodet om gennemgang og overslag via mail 18.10.2016.	
tk.tra	Trappe betonsten Hmo er anmodet om gennemgang og overslag via mail 18.10.2016.	10.000 kr.
tb.hæk	Hækbeplantning Hmo er anmodet om gennemgang og overslag via mail 18.10.2016.	
bk.tak	Loftluger med stige Er foretaget i forbindelse med renovering i 2015.	
bk.tak	Loftrum efterisoleres Er foretaget i forbindelse med renovering i 2015.	280.000 kr.
bk.væg	Teglstensfacader/solbænke, fuger Er foretaget i forbindelse med renovering i 2015.	25.000 kr.
bk.væg.sok	Sokler Er foretaget i forbindelse med renovering i 2015.	
ti.sby	Udhuse Renovering af disse (ligesom fyrrum) vil beløbe sig til ca. kr. 500.000,00, hvilket der ikke er økonomi til. Der henlægges pt. ca. kr. 88.000,00 hvert 7 år. både til maling og udskiftning. Dette beløb øges fra DV-plan 2018 med så meget der er luft til, så der kan foretages en løbende renovering af udhusene.	
bk.vin/dør	Vinduer og døre, udskiftning Er foretaget i forbindelse med renovering i 2015.	1.400.000 kr.
I alt		**1.725.000 kr.**

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.tak	Vindskeder, stern og udhæng	
I alt		

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

Kode:	Bygningsdel	Pris:
I alt		

Afsluttende konklusion:

På mødet med Teknisk Direktør/Økonomichef blev følgende aftalt:

18/10-2016

Teknisk Direktør	Økonomichef	Inspektør

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
t.			**TERRÆN:**
tk.bel		2	Asfaltbelægning på parkering. Der er en hel del huller/lunker samt en del revner. Asfalt udbedres. Økonomi anslået: kr. 10.000
tk.bel		2	Beton belægning. Sten. Der er blevet konstateret lunker, kanter der skrider ud, forvitret overflader m.v. Lunker ved: nr. 26 nr. 13
tk.bel		2	Kanter der skrider ved: Nr. 13 (ved indgang) Nr. 8 (sti langs gavl)
tk.tra		2	Trappe betonsten (op til nr.6) Trappesten har sat sig. Rettes op. Belægningen oprettes og forvitrede sten udskiftes. Rækværk malerbehandles. Økonomi anslået: kr. 10.000
tk.bel		2	Plantebed indgangssiden til nr. 15. Plantejord er anlagt, så det går flere skifter op på murværk. Risiko for skader på murværk. Det samme gælder for indgangssiden i nr. 1. Fjernes omgående.

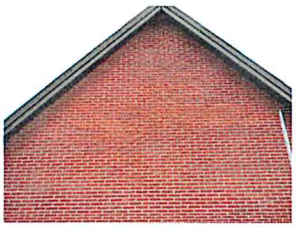
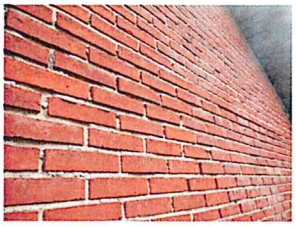
Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
tb.bus		3	Vedbendbeplantning fjernes ved: Nr. 5 (udhus) Nr. 17 (udhus) Nr. 7 (ved gavl)
tb.hæk		2	Hækbeplantning reduceres ud for gavl til nr. 12. Kan skade murværk.

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
b.			**BYGNING:**
bk.tad		3	Tagbelægning 4 fods bølgeeternit. Pladerne er begyndt at forvitre i overfladen, især ved samlinger. En del enkelte plader er løbende udskiftet. Taget bør skiftes nu. Økonomi anslået: kr. 2.000.000
bk.tad		3	Bølgeeternit på tag. Hul i tagplade, plade udskiftes. Indgangsfacade i nr. 11. Økonomi anslået: kr. 1.500
bk.vin.ol		3	Velux ovenlysvinduer. En del er løbende blevet udskiftet. De resterende udskiftes senest sammen med tagudskiftning. Økonomi anslået: kr. 250.000
bk.tak		0	Vindskeder, stern og udhæng i træ. Træet er i ok stand. D&V-plan. Malerbehandles hvert 4. år.
bt.afl.ops		3	Tagrender og nedløb i zink. Løbende rep. Udskiftes med tagudskiftning. Økonomi anslået: kr. 300.000
bk.tak		2	Loftluger m. stige. Flere af lugerne er defekte, så TØ har skruet dem fast. (oplyst af formand Jens Andersen) Problemet skal løses for at lette adgangen til loftrum.

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
bk.tak		2	Loftrum isoleret m. 200mm mineraluld. Tagventilation er ok. Der bør efterisoleres med ekstra 200mm ved indblæsning.(kun i 1 plans huse) Vindbrædder, gangbro og loftlugekarm hæves. Økonomi anslået: kr. 280.000
bk.væg	  	2 2	Teglstensfacader i røde sten. Generelt i god stand. Fuger i gavle er forvitret enkelte steder. Omfang: Gavl nr. 15 Gavl nr. 27 Gavl nr. 12 Gavl nr. 15 Enkelte fuger ved sålbænke er forvitret, der kradses ud og fuges om. (foto er fra nr. 8) Økonomi anslået: kr. 25.000
bk.væg.sok		2	Sokler i cementpuds. Generelt i god stand. Under terrassedøre er der mange sokler der er revnede. Hvis der er risiko for vand indtrængen, skal de udbedres nu, eller senest ved vinduesudskiftningen D&V-plan, løbende vedligehold

Tilstandsvurdering:

Kode	Foto	Tilstand/ udførelse	Beskrivelse
ti.sby		2	Udhuse udført i trækonstruktion med pap på taget. Er udført i ringe kvalitet, med stolper nedgravet i jorden og træfacader helt ned til terræn. Der skal løbende vedligehold af træfacader, evt. montere et "offerbræt" nederst. Nye udhuse bør på sigt indgå i en samlet renoveringssag. Paptage er delvis udskiftet. Resterende tage udskiftes løbende. Ca. halvdelen er skiftet. D&V-plan, løbende vedligehold.
bk.vin/dør		2	Plastvinduer og døre med 2 lag alm. Termoruder. Der blev ikke konstateret "dugruder" Beboere oplyser at vindduer og døre er utætte. Der anbefales udskiftning af samtlige vinduer og døre. Økonomi anslået: kr. 1.400.000
			DIVERSE BEMÆRKNINGER:
			Besigtigelse i nr. 22, klinkegulv i baderum er skruk, der er huller i fugerne. Afdelingens murer er bestilt til rep. Beboer i nr. 22 var stærkt utilfreds med vandmålere på alle tappesteder. Meget svære at holde dem rene m.v. i alt 10 stk. i boligen. Skorstene fra fyrrum bør malerbehandles. Noteres i plan for udvendigt malerarbejde. Parkbelysning ud for nr. 1 er ødelagt. Afdelingens elektriker er bestilt til rep.