

SEB Ejendomme



Vedligeholdelsesrapport

10-årigt vedligeholdelsesbudget
for bebyggelsen Bavnehøj Park i Værløse

September 2005

Bascon A/S
Gentoftegade 35
2820 Gentofte

1	Indledning	2
2	Orientering om ejendommen.....	3
2.1	Beliggenhed og arealer	3
3	Bygningsdele	4
3.1	Murværk, altaner og vinduer	4
3.2	Døre	6
3.3	Tagbelægning	8
3.4	Tagudhæng og stern.....	9
3.5	Trapper	10
3.6	Lyskasser	10
3.7	Kælder	10
3.8	Trappeopgange	12
3.9	Kloak i terræn	13
3.10	Vand og varme.....	14
3.11	Udsugning.....	16
3.12	Afløb og faldstammer	16
3.13	El-arbejder	18
3.14	Diverse til ejendommen.....	18
4	10-årigt vedligeholdelsesbudget	21

Bilag 1: Oversigtstegning med indtegning af område for TV-inspektion

1

Indledning

Nærværende vedligeholdelsesrapport er udarbejdet på foranledning af Codan Ejendomme.

I rapporten er beskrevet de konstaterede vedligeholdelsesmæssige forhold i bebyggelsen.

Endvidere er der for bebyggelsen opstillet et 10-årigt vedligeholdelsesbudget.

Vedligeholdelsesbudgettet er udarbejdet af Bascon i samarbejde med SEB Ejendomme på grundlag af følgende:

- Nærværende rapport
- TV-inspektion af kloakledninger jf. bilag 1
- Erfaringstal for ejendommen

2 Orientering om ejendommen

2.1 Beliggenhed og arealer

Bavnehøj Park er opført i årene 1966 – 1968 og indeholder i alt 152 lejligheder.

Bebyggelsen, som ligger centralt i Værløse, er udført som mindre blokke, hvor 2 eller 3 blokke er forskudt bygget sammen, se bilag 1.

Bebyggelsen er i 2 plan med kælder.

Blokkene er omgivet af grønne arealer med stisystem belagt med fliser.

I nordlig del af bebyggelsen er der anlagt en fælles legeplads.

Mod syd ligger der en sø, hvoraf en del af denne tilhører ejendommen. Søen er mod bebyggelsen afskærmet med trådhegn og buske.

Byggeriet er opført i betonelementer med skalmurede facader. Havefacader er med betonbrystninger, der er pudsede og malede. Mellem vinduer og terrassedøre er facade beklædt med enten malede profilbrædder eller aluprofilplader.

Tagene er flade belagt med tagpap og sten.

Bruttoetagearealet (excl. kælder) andrager iht. BBR 14.086 m².

3 Bygningsdele

3.1 Murværk, altaner og vinduer

Indgangsfacader er opført i betonelementer med skalmur af gule teglsten med tilbagetrukket fuge.

Havefacader er med indbyggede altaner, vindues- og dørpartier. Mellem vinduer er der opsat malede profilbrædder.

Pudsede betonbrystninger er malede.

Oprindelige vinduer er generelt udført med koblede rammer, mens nye er i alu/træ, alle topstyrede.

Tidligere, hvor der har været fugt i nordgavlne, er dette blevet udbedret med imprægnering samt nye fuger.

Der er iværksat renovering af samtlige facader. De sidste 3 blokke er planlagt renoveret i 2006, hvorfor vinduer m.m. i disse fremstår nedslidte.

Udgiften til dette afholdes af SEB Liv A/S (sælger).

Renoveringen indeholder følgende:

- Udskiftning af vinduer
- Fjernelse af altankasser
- Profilbrædder i facader udskiftes med aluprofilplader
- Brystninger repareres og overfladebehandles
- Træværk ved altaner overfladebehandles



Udsnit af renoveret havefacade

Kældervægge er i beton, som er grovpudsede og overfladebehandlede. Fremstår i god stand.

Kældervinduer renoveres. Udskiftes ikke i forbindelse med renoveringen. Fremstår i god stand og vedligeholdes løbende.



Kældervindue

3.2

Døre

Indgangsdøre er udført som fyldningsdøre med sideparti. Sideparti og fyldninger er i glas. Træværk er malet.

Døre til fyrrum er ligeledes fyldningsdøre, dog er der kun glas i øverste fyldning.

Indgangsdørerne er slidte og udskiftes løbende. Udgiften hertil er indeholdt i ejerforeningens vedligeholdelsesbudget.

Døre til fyrrum vedligeholdes løbende.



Indgangsdør – udskiftes løbende

3.3

Tagbelægning

Tagene er udført som built-up tage belagt med tagpap og sten. Tagfladerne er gennembrudt af diverse aftrækshætter og ovenlys.

Tagvand ledes til nedløb midt i tagfladen.

Tagene er generelt i dårlig stand, hvorfor der er taget beslutning om følgende:

- På blok 5-6, 7-9 og 10-11 pålægges der nyt tagpap. Dette er planlagt udført i 2006.
- På resterende blokke er det planlagt at bygge en overetage på.



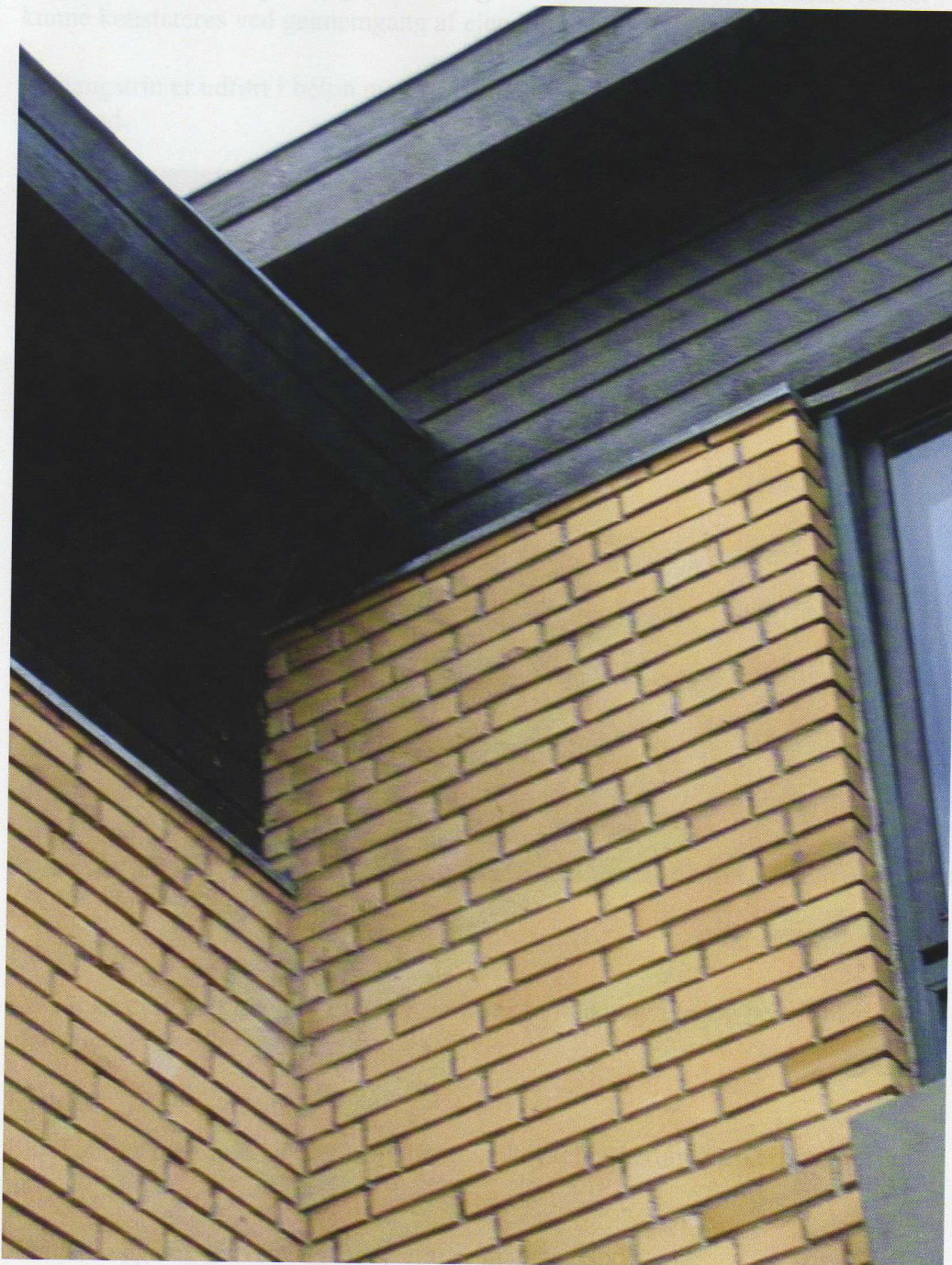
Udsnit af tagflade

3.4

Tagudhæng og stern

Over- og understern er udført i profilerede brædder, som er malede, dog er stern på blok 21-27 og 27-31 beklædt med profilplader.

Stern fremstår generelt i god stand og overfladebehandles løbende.



Udsnit af stern i træ

3.5 Trapper

Trapper til kælder og indgangsdøre er enten udført i beton eller med trin i fliser.

Flere steder er der lavet slidsker, og ved affaldsrum er der monteret lift.

Trapperne står i acceptabel/god stand, og vedligeholdes løbende. Mindre lunger kunne konstateres ved gennemgang af ejendommen.

Indgangstrin er udført i beton med nedfældet rist og belagt med klinker. Acceptabel stand.



Trappe til kælder

3.6 Lyskasser

Lyskasser er udført i beton. Enkelte steder er terræn udgravet og belagt med fliser. God stand.

3.7 Kælder

Blokkene er med fuld kælder, som bruges til cykelparkering, vaskeri, pulterrum m.m.

Kældervægge og gulve er i beton, som er malede. God stand.

Vaskemaskiner er udskiftet inden for de sidste 2 år, hvor de fleste er udskiftet i 2005.



Vaskeri

3.8

Trappeopgange

Opgangene er med betontrapper med terrazzo på trin og reposer. Gelændere er i lakeret træ med malede metalbalustre.

Vægge og underside af trapper er malede.

Opgangene er i god stand og vedligeholdes løbende med ny overfladebehandling.



Udsnit af opgang

3.9**Kloak i terræn**

Der er ikke oplyst problemer med tilstoppede kloakledninger eller lignende.

Det blev registreret, at flere overfladeriste ligger over det terræn, som de skal afvande.



Overfladerist

Der er foretaget en TV-inspektion af kloakledninger. Omfang se bilag 1.

TV-inspektionens resultat anses for et udtryk for hele kloaksystemets tilstand. TV-inspektionen viser enkelte brud og skader på kloakledningerne, som skal udbedres. Det forventes, at udbedringer kan ske løbende og punktvis. Udgiften til løbende reparationer er indeholdt i vedligeholdelsesbudgettet.

SEB Ejendomme iværksætter TV-inspektion af hele hovedkloaken.

3.10**Vand og varme**

Bebyggelsen forsynes med vand og varme fra i alt 9 stk. små varmecentraler - én for hver samlet blok. Varmecentraler er placeret ind mod fællessti mellem blokke.

Varmtvandsbeholdere er udskiftet løbende. En enkelt varmtvandsbeholder er fra 1967, men det er oplyst, at den bliver udskiftet i 2005. Der budgetteres med et skønsmæssigt beløb til løbende udskiftning af materiel.

Varmtvandsbeholder udslammes jævnligt, ligesom der løbende føres tilsyn med de enkelte varmecentraler. Generelt udskiftes/repareres installationer ved behov herfor.



Varmtvandsbeholder

Rørinstallationer for vand og varme er ført synlige fra varmecentraler og frem til lejligheder.

I lejligheder føres rør ligeledes synligt.

Det er blevet oplyst, at der er reduceret vandtryk, samt at cirkulation af det varme brugsvand ikke er optimalt. Dette skyldes primært tilkalkning af rørinstallationerne. Der er ikke oplyst problemer med opvarmning af de enkelte lejligheder.

Der er enkelte steder, hvor rørene ikke er isolerede.

Der er løbende foretaget udskiftning af rørene, og dette arbejde fortsættes og er indeholdt i ejerforeningens vedligeholdelsesbudget.



Rørinstallationer i kælder

Der er monteret forbrugsmålere til måling af varmekonsumet (Clorius). Der er ikke monteret forbrugsmålere til måling af vandforbruget i de enkelte lejligheder.

I lejligheder er der mulighed for tilslutning af hhv. vaske- og opvaskemaskiner.

3.11 Udsugning

Der er naturligt aftræk fra hhv. køkkener og badeværelser.

I henhold til foreliggende tegningsmateriale sker aftræk fra badeværelser via én fælles lodret kanal, og det naturlige aftræk fra køkkener sker via separate lodrette kanaler.

Generelt er emhætter tilsluttet eksisterende afkast i facade.

3.12 Afløb og faldstammer

Afløb fra de enkelte lejligheder føres til faldstammer placeret synligt i lejlighederne.

Faldstammer i kelder

Der er registreret rustadblomstninger på faldstammer. Disse udskiftes løbende ved gennemføringer, og udskiftninger er indeholdt i ejerforeningens vedligeholdelsesbudget.

Afløb fra altaner sker ved, at vand fra altaner på 1. sal ledes via nedløbsrør til altan i stueetagen, hvorfra vandet ledes ud i altanbrytning og dermed til terræn.



Faldstamme i kælder

Der er registreret rustudbløstninger på faldstammer. Disse udskiftes løbende ved gennemtæringer, og udskiftninger er indeholdt i ejerforeningens vedligeholdelsesbudget.

Afløb fra altaner sker ved, at vand fra altaner på 1. sal ledes via nedløbsrør til altan i stueetagen, hvorfra vandet ledes ud i altanbrystning og dermed til terræn.

3.13 El-arbejder

Der er ikke konstateret forhold, som umiddelbart kræver ændring/reparation. Under hensyntagen til byggeriets alder er der budgetteret med et skønsmæssigt beløb til almindelig vedligehold af el-installationer på fællesarealer.

3.14 Diverse til ejendommen

3.14.1 Overdækninger

Ved flere gavle er der lavet overdækkede tørrepladser, hvor sider er beklædt med brædder eller hegn. Træværk står ubehandlet, men er planlagt overfladebehandlet i 2006.

Overdækninger er i god stand.



Overdækket tørreplads

3.14.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Veje og parkeringsarealer er med asfalt og i god stand.

Stier er med fliser. Generelt er stierne i god stand, men der kunne konstateres en del lunger og beskadigede fliser. Flisebelægningerne vedligeholdes løbende.

Udsnit af alsystem

3.14.3



Vej og parkeringsareal



Udsnit af stisystem

3.14.3**Legeplads**

I nordlig ende af grunden er der anlagt en fælles legeplads. Legetingene er for det meste udført i træ, men også noget i jern. De fleste overflader er malede.

Legepladsen står i god stand og vedligeholdes løbende.



Del af legeplads

4 10-årigt vedligeholdelsesbudget

Forudsætning for budgettet:

- De i rapporten beskrevne renoveringer/udskiftninger udføres
- Budgettal for kloak gælder for en løbende punktvist udbedring

10-årigt vedligeholdelsesbudget (alle beløb i 1000 kr.) i 2005 priser incl. moms

SFB-nr.	Bygningsdel	Arbejde	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	I alt
3110	Facader	Diverse	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1000
3140	Døre og vinduer incl. dørpumper	Overfladebehandling	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
3140	Døre og vinduer incl. dørpumper	Reparationer/udskiftning	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1000
3410	Trapper og ramper incl. gelænder	Diverse reparationer	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	200
4010	Vej- og parkerings arealer	Diverse reparationer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
4040	Haveanlæg	Diverse	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	250
4700	Tag og udhæng	Diverse reparationer	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
5020	Kloakledninger etc.	Diverse	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
5210	Afløb & Faldstammer	Diverse reparationer	30	30	30	30	30	50	50	50	50	50	400
5230	Grundvandspumpe	Diverse reparationer	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
5310	Koldtandsledninger	Diverse reparationer	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1000
5610	Varmer	Varmecentral m.m.	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	1600
5610	Varmer	Elektrolyseanlæg, diverse rep.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
5610	Varmer	Rør og radiatorer - fællesområde	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	400
6240	El-arbejder etc.	Diverse reparationer	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	350
7010	Inventar i terræn	Diverse reparationer	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	200
7310	Reparation af vaskemaskiner	Rep. af vaskemaskiner	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
7900	Maskiner og maskinelt udstyr	Diverse reparationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	150
8900	Diverse til ejendommen	Diverse til ejendommen	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	150
9400	Etabl/udskiftning i vaskeri	Udskiftninger i vaskeri	0	0	0	0	0	25	25	25	25	25	125
	I alt incl. moms		850	850	850	850	850	895	895	895	895	895	8725
	Overetage	Diverse	0	0	0	0	100	100	100	100	100	100	600
	I alt incl. moms		850	850	850	850	950	995	995	995	995	995	9325



Bilag 1
TV-inspektion af
markert med
gult