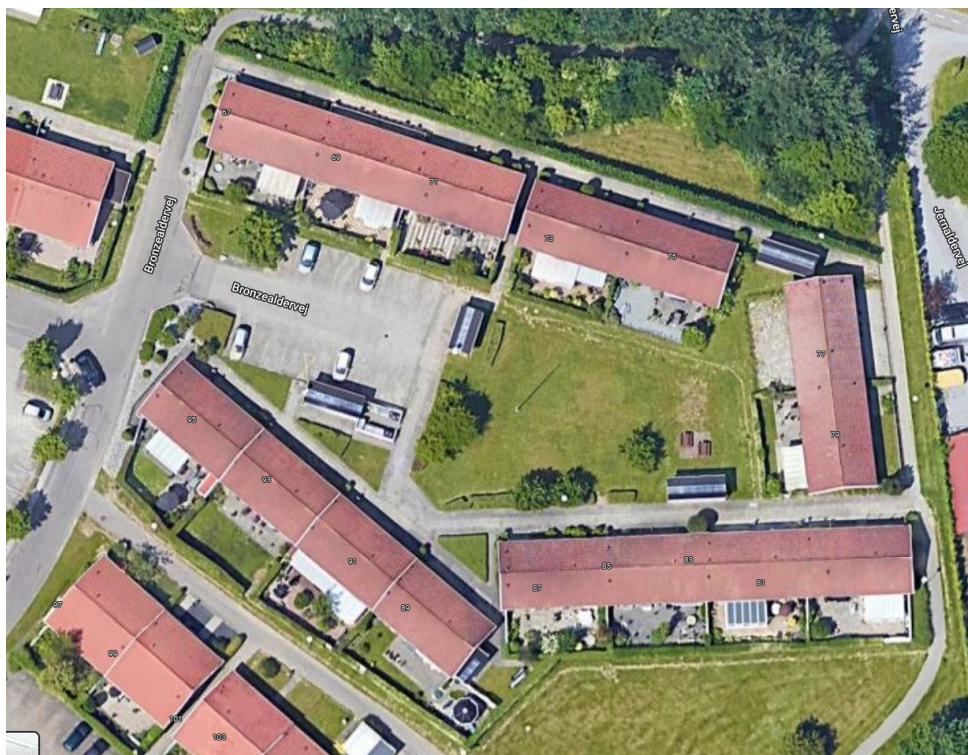




Sags navn: **AB BRONZELUNDEN**

Sag nr.: 13555

Init.: KIPE

Dato: Viby, den 18.01.2023

Rev. dato:

Indhold

LÆSEVEJLEDNING / ORIENTERING	3
BYGNINGSOPLYSNINGER.....	4
AREALER.....	4
RESUME	4
BELÆGNING.....	5
FACADE.....	7
VINDUER/DØRE	10
TAG.....	12
TEKNIK	14
UDHUSE	15
VEDLIGEHOLDELSPLAN	16
DRIFTS PLAN	17

LÆSEVEJLEDNING / ORIENTERING

Denne drift og vedligeholdelses vedledning, er baseret på visuel gennemgang af bygningerne. Der udføres ikke destruktive indgreb på bygningsdelene. Den omtalte økonomi i rapporten er et skøn ud fra Molio prisenbøger samt baseret på erfaring. Den angivet økonomi til årlig hensættelse, indeholder ikke opsparing til nyanskaffelse. Men er udelukkende til vedligehold.

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

Der skelnes ikke, om det er udskiftning eller vedligehold. For eksempel skal gummifuger ved vinduer skiftes ca. hvert 5 år. Men de er betegnet som løbene vedligehold.

Der er kun lavet en visuel gennemgang af hovedinstallationer. Ved jævnligt at få lavet en gennemgang af installationerne kan man hindre skader som brud på rør. Korrosion kan komme inde fra, og kan ikke nødvendigvis ses ved gennemgang. Stikprøvekontrol af rørs indvendige tilstand bør udføres af VVS-installatør hvert 10 år. Kontrollen kan udføres med fornævnte gennemgang.

Rapporten skal gendtrykkes efter 10 år

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel:	BELÆGNING		
Areal:	590 m²		
Etablerings år:	1993		
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	5.900, -		
Skønnet ny pris:	295.000, -		
Vedligeholdelse interval	Hvert 5 år		
Skønnet levetid ved ny	25-30 år		

Beskrivelse:
Belægningsareal ved gangarealer er 453 m² og er generelt i middel stand. Belægning består af fliser.
Belægningsareal ved parkering er 137 m² og er generelt i middel stand. Belægning består af sf-sten.

Vedligeholdelse:
Urenheder fjernes, mellemrum fyldes med kvartssand mv. For mere information kan henvises til dette link: <https://www.fc-beton.dk/download/9/vedligeholdelse.pdf>

Med ordet stand, menes samlet vurdering af facaden. Der kan være enkelte bygningsdele som afviger i god eller dårligt retning.

Årligt hensættelses skal ses i sammenhæng med vedligeholdelses interval

Prisen x interval
(5.900 x 5 = 29.500, -)
Så der vil være 29.500, - til vedligeholdelses hvert 5 år.

Angiver en skønnet ny pris uden hjælpemidler.

Billede:	
	Belægning langs bolig 95 til 89. Generelt fremstår belægning i middel stand.
	Ved renoverings plads. Generelt fremstår belægning i middel stand.

BYGNINGSOPLYSNINGER.

Bygningerne er opført i 1993, Boligerne er opført som kædehuse. Boligerne er opført i røde tegl. Lukkede udeskure til opbevaring for beboelserne, som er udført i let træ skelet med udvendig malet klinkbeklædning. Tagene på boligerne er med røde beton tegl. Døre og vinduer er udført i træ. Renovations plads er omhegnet, udført i let træ skelet som er beklædt med malet klinkbeklædning. Tagene på udhuse er udført som bølgeeternit med lav hældning.

Matrikel 15hq
Samlet areal 5791 m²

AREALER

Bygning opført 1993

Bebygget areal iflg. BBR 1569 m²
Bolig areal..... 1445 m²
Erhvervsareal..... 0 m²
Udnyttet areal af tage-etagen..... 0 m²
Ude huse pr. bolig..... 4 m²
Skure (containerplads)..... 19 m²
Samlet bygnings areal iflg. BBR 1569 m²

Arealer er skønsmæssig opmålt på
<https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/matrikelkort/>



RESUME

UDEAREALER.

Generelt fremstår udearealer (Belægning, græsarealer samt kørearealer) i middel stand. Revnet fliser skiftes efter behov.

BOLIGER.

Boligerne fremstår generelt i middel stand. Sålænke mod syd vest er mørtelfugen i dårlige stand, og bør udbedres hurtigst muligt. Soklen er revnet få steder.

Tage fremstår i middel stand dog enkelte teglsten er løse i hjørnerne. Et tagrum fremstår meget fugtigt.

Vinduer – fremstår generelt i middel stand. Vinduerne/døre er fra 1993. Generelt trænger udvendige dørkarme ved bundstykket vedligehold. Enkelte gummifuger fremstår med svigt. Man skal være opmærksom på at gummifuger normalt har en levetid på 5 år. Gummifuger udskiftes ved svigt i form af revner eller slip. Terrassedøre er løbende opdateret.

Installationer:

VVS og varme installationer fremstår i middel stand. Rør i teknikrum kan man evt. isolere for at spare på energien.

UDHUSE

Generelt fremstår udhusene i middel stand.

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel:	BELÆGNING		
Areal:	590 m ²		
Etablerings år:	1993		
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	5.900, -		
Skønnet ny pris:	295.000, -		
Vedligeholdelse interval	Hvert 5 år		
Skønnet levetid ved ny	25-30 år		
Beskrivelse: Belægningsareal ved gangarealer er 453 m² og er generelt i middel stand. Belægning består af fliser. Belægningsareal ved parkering er 137 m² og er generelt i middel stand. Belægning består af sf-sten. Vedligeholdelse: Revnet fliser udskiftes efter behov. Revet fliser er synsmæssigt. Urenheder fjernes, mellemrum fyldes med kvartssand mv. For mere information kan henvises til dette link: https://www.fc-beton.dk/download/9/vedligeholdelse.pdf			
Billede:			
		Belægning langs bolig 95 til 89. Generelt fremstår belægning i middel stand.	
		Ved renoverings plads. Revnet flise skiftes efter behov. Revnet fliser er synsmæssigt.	

	Generelt fremstår belægning i middel stand, dog enkelte steder hvor belægnings sten er revnet. Metode: Udskiftes
	Belægning ved parkeringsplads Generelt fremstår belægning i middel stand, dog ved indkørsel er belægning sunket. Metode: Belægning optages, afrenses og lægges på nyt afretter sand.
	

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel:		FACADE	
Areal:		1999 m²	
Etablerings år:		1993	
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold		<15	
Årligt hensættelses til vedligehold		75.162, -	
Skønnet ny pris:		7.516.240, -	
Vedligeholdelse interval		Hvert 5 år	
Skønnet levetid ved ny		60-120 år	
Beskrivelse: Facaderne er opført i røde tegl. Gavle er opført delvist i røde tegl samt malet træbeklædning på alle bebyggelserne. Facaderne fremstår i middel stand. Enkelte steder ved gavle med træ, manglende vedligehold. Der er enkle revner i soklen. Enkle steder er den øverste teglsten løs, i gavle. Enkle steder mangler dilatationsfuge. Enkle steder mangler mørtel fuge, prima mod syd vest.			
Vedligeholdelse: Revner i sokkelpuds Byg-Erfa (12) 181209 Årsager til revner Der kan være flere årsager til revnedannelserne: • Svind/svelning pga. ændringer i materialernes fugtindhold. • Manglende udkast af cementvælling eller tyndgrunding inden pudsning. • Påføring af for tykke pudslag. • Temperaturbevægelser. • Manglende eller for lidt limmørtel i studsfugerne, figur 5. • Manglende afrensning af skårne blokke inden indbygning/pudsning. • Slag eller stød under opførelsen, fx ved påkørsel, figur 3. • Limmørtel forsøgt anvendt som muremørtel. • Pudsen har kontakt med skalmuren (manglende affasning). Sålbænke i murværk Byg-Erfa (31) 200428 Uhensigtsmæssig udformning af sålbænke medfører ofte skader, op fugtning og misfarvning på det underliggende murværk, fx frostskaadede sten og fuger			
Billede:  Byg. Nr.: 67 Dilationsfuge slipper enkelte steder. Fuge slipper og mister sin effekt. Metode: Fjernelse af gammel fuge, derefter primer som fuge hæfter og ny fuge med bagstop påføres glat.  Vindskede samt udhæng manglende vedligehold. Metode: Afrenses og males.			

	Byg. Nr.: 71 Huller i mørtel fugerne. Metode: Område hvor mørtel fuge om fuges på ny med styrke svarende til KC 60/40/850. Der henvises til BYG-Erfa blad – Murbier i murværk (21)001127.
	Byg. Nr.: 77 Bundkarm i vindue manglende vedligehold. Fuge svigt. Manglende vedligehold ved sålbænk. Mørtel fuger mørnet. Metode: Bundkarm males og der fuges på ny. Eksisterende sålbænk udskiftes med ny. Der henvises til Byg-erfa blad (31)200428 for korrekt udført sålbænk.
	Byg. Nr.: 77 Studsfuger begyndende svigt. Revne ved pudset sokkel. Ses generelt flere steder. Metode: Sokkel pudses om. Studsfuge samt vandret mørtel fuger udkradses og der anlægges ny mørtel fuge.

	Byg. Nr.: 81 Manglende vedligehold ved udhæng og gavl. Mursten samt studsuge ved rulleskifte revnet. Metode: Males. Mursten og mellemliggende fuger udskiftes i området.
	Byg. Nr.: 85 Svigt - Dilationsfuge trykket ind og dermed ikke fungere hensigtsmæssigt. Metode: Fuge udkradses og ny bagstop samt elastisk fuge etableres snarest muligt. Byg-Erfa blad – Revnedannelser og dilationsfuger i murværk, (29)121225 angiver metode.

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel (SFB):		VINDUER/DØRE	
Areal/Stk:		117/33	
Etablerings år:		1993/2021	
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	42.930, -		
Skønnet ny pris:	1.431.000, -		
Vedligeholdelse interval	Hvert 5 år		
Skønnet levetid ved ny	5/30 år		
Beskrivelse: Generelt fremstår vinduer/døre i middel stand. Terrassedøre er udskiftet i 2021. Vinduerne er udført i træ. Vinduerne fremstår uden svigt, men manglende vedligehold generelt. Døre er udført i træ. Dørkarne ses der manglende vedligehold. Fuger som evt. slipper og revner skiftes til nye. Luftventiler i vinduer skal efterses og renses da enkelte er tillukkede. Vedligeholdelse: Gående dele skal smøres med olie årligt. Fuger efterses årligt. Kontrolleres for revner og slip. Udskiftes efter behov. Gummifuger udskiftes ved svigt. Gummifuger har en skønnet levetid på 5 år.			
Billede:			
		Byg. Nr.: 67 Fuge løsnet og bundfuge ser lidt mørnet ud. Metode: Fjernelse af gammel fuge, derefter primer som fuge hæfter og ny fuge påføres glat. Evt. se link for fugeguide. https://www.danskindustri.dk/fugeguiden/fugeguide/udvendige-dore-og-vinduer/udvendige-dore-og-vinduer-i-alu/facader-af-teglsten/1-trins-fuge/elastiske-fuger/	
			

	Byg. Nr.: 67 Manglende vedligehold ved udvendige døre. Fuge slipper samt manglende afslutning. Bundstykke manglende vedligehold. Metode: Maling slibes og der males med en heldækkende træbeskyttende maling. Bundstykke males med olie. Fuger udskiftes.
	Byg. Nr. 69 Råd i karmbund. Bundfugen slipper, manglende vedligehold. Metode: Males om og der fuges på ny. Bundstykke males med olie.
	Byg. Nr.: 69 Fuge slipper. Metode: Fuge udskiftes.
	Byg. Nr.: 69 Bundfugen slipper, manglende vedligehold. Sokkelpuds manglende affasning. Ses generelt alle steder og som kan forårsage revner i sokkelpuds. Metode: Fuge udskiftes da det ellers kan resultere i trægener og unødvendig varmetab samt opfugtning af konstruktionerne.

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel:		TAG	
Areal/stk.:		1570 m²	
Etablerings år:		1993	
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	29.830, -		
Skønnet ny pris:	1.491.00, -		
Vedligeholdelse interval	Hvert 1 år		
Skønnet levetid ved ny	60-100 år		
Beskrivelse:			
Tagene er udført med røde beton tegl. Taget fremstår uden svigt eller i middel stand. Der er observeret forhøjet fugt i tagrummet, i nr. 95. Dette kan skyldes at der ikke er tilstrækkeligt udluftning ved tørring af tøj i bryggerset.			
Tagrender er delvist udskiftet, øvrige tagrender forlægger der en plan for udskiftning, udarbejdet af foreningen.			
Taghætter har mistet deres farve. Kan males hvis dette ønskes.			
Vedligeholdelse: Tagene inspiceres hvert 5 år. Afvanding af taget inspiceres årligt. Tagrender renses ved årligt eftersyn eller efter behov. Man kan for synets skyld afrenses tagene for alger.			
Billede:			
		Byg. Nr.: 67	
		Taghætte mistet farve. Begyndende svigt ved tagrande. Tagnedløb ses slid. Holder til tagrende og nedløb rustne.	
		Metode.: Taghætte kan males. Tagrende samt holder udskiftes da det på sigt kan samle sig skidt og op fugte ind i konstruktion. Holder til tagnedløb udskiftes (mest for syns skyld)	
		Byg. Nr.: 71	
		Rendejern til tagrende, begyndende svigt.	
		Metode: Rendejern udskiftes løbende med udskiftning af tagrende. Plast tagrender levetid ca. 20-25 år. Henviser til producent Plastmo. Link.: https://www.plastmo.dk/garanti	



Byg. Nr.: 71

Manglende brøndkrave ved tagnedløb.
Forhindre skidt med i afløbet.

Metode: Bøjning flyttes lidt op og der kan
isættes et stykke til brøndkrave.



Byg. Nr. 95

Der bør ikke ligge noget oven på isolering
da det kan medføre kondensdannelse.
Registreret over flere beboelser.

Hvis man bruger tørre tumbler i et mindre
rum under tagrummet, så er det vigtigt at
der bliver luftet ud imens tørretumbler kø-
rer, ellers kan der dannes kondens i tag-
rummet.

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel:	TEKNIK		
Areal/stk.:	1569 m²		
Etablerings år:	1993		
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<15		
Årligt hensættelses til vedligehold	35.085, -		
Skønnet ny pris:	1.754.230, -		
Vedligeholdelse interval	Hvert 1 år		
Skønnet levetid ved ny	10-50 år		
Beskrivelse: El fremstår uden svigt. VVS fremstår uden svigt i middel stand. Vedligeholdelse: Generelt skal der være øget eftersyn på rustne rør. Installationerne efterses af beboerne hvert år. og af VVS-installatør ca. hver 5 år.			
Billede:			
		Byg. Nr.: 91 Rør fremstår i middel stand. Korrosion ikke observeret ved tilsyn. Ved tilsyn bemærkes, at det er meget smalt ind til teknikrummet og dermed vanskeliggør observation og evt. reparation af disse. Der bør holdes ekstra kontrol med disse. Ligeledes så er rør ikke isoleret. Der bør holdes ekstra kontrol med disse.	

AB Bronzelunden		18.01.2023	
Bygningsdel:	UDHUSE		
Areal:	60 m ²		
Etablerings år:	1993		
Stand:	God ☐	Middel ☒	Dårlig ☐
Forventet levetid ved almindeligt vedligehold	<10		
Årligt hensættelses til vedligehold	5.205, -		
Skønnet ny pris:	245.060, -		
Vedligeholdelse interval	Hvert 5 år		
Skønnet levetid ved ny	40-60 år		
Beskrivelse: Udhusene er opbygget af let træskelet, med malet træbeklædning som klink. Beklædning fremstår med manglende vedligehold. Tag med bølge eternit og zink tagrender. Vedligehold: Træbeklædning males/oieres hver 5-8 år med diffusionsåben maling. Tagrende renses 1-2 gange årligt eller efter behov.			
Billede:			
		Udhus mellem byg. nr. 75/77. Træværk med manglende vedligehold. Metode: Alger fjernes evt. med vand og børste/svamp. (eller med en algebehandlende væske, miljørigtig). Males / Oieres efter behov.	
		Udhus ud for byg. nr. 83/85. Tagrende manglende vedligehold. Træværk med manglende vedligehold. Metode: Alger fjernes evt. med vand og børste/svamp. (eller med en algebehandlende væske, miljørigtig). Males / Oieres efter behov.	

VEDLIGEHOELDESESPLAN

Sag nr. 13555
AB Bronzelunden

Vedligeholdelsesplan

18.01.2023/KIPE

Bygningssdel	Type	Pris fra Molio prisdata. M²/Enh/lbm	Mængde m² / Stk	Interval for vedligeholdel- se i år	Nypris	Vedligeholdelses- udgift i % af nypris	Vedligeholdelses- udgift i kr./år	Rest levetid	Bemærkninger
Udearealer									
Fliseareal	Beton/Granit	kr. 500	590	5	kr. 295.000	2%	5.900 kr.	<15	
Græs areal	Græs	kr. 22	1015	30	kr. 22.330	1%	2.950 kr.	<15	
Boliger									
Sokler	Puds	kr. 386	452	5	kr. 174.662	4%	6.986 kr.	<15	
Facade	Mursten - rød tegl	kr. 3.760	1999	5	kr. 7.516.240	1%	75.162 kr.	<15	
Vinduer	Træ	kr. 8.000	117	1	kr. 936.000	3%	28.080 kr.	<10	
Døre	Træ	kr. 15.000	33	1	kr. 495.000	3%	14.850 kr.	<10	Gående dele smøres
Vindue- døre fuger	Elastiske	kr. 150	900	1	kr. 135.000	20%	27.000 kr.	1-5	Udskiftes efter behov
Tagdækning	Cement tagsten	kr. 950	1570	5	kr. 1.491.500	2%	29.830 kr.	<15	Efterses med lift hver 5 år
Tagrender	Zink	kr. 600	70	5	kr. 42.000	1%	420 kr.	<15	
Udhuse									
Facader	Træbeklædning	kr. 700	158	2	kr. 110.600	3%	3.318 kr.	<10	
Tag	Bølge eternit	kr. 1.500	68	5	kr. 102.000	1%	1.020 kr.	<15	
Tagrender	Zink	kr. 600	42	1	kr. 25.200	2%	504 kr.	<15	
Hegn	Træ	kr. 1.210	6	20	kr. 7.260	5%	363 kr.	<15	
Installationer - Boliger									
VVS - installationer		kr. 332,00	1445	1	kr. 479.740	2%	9.595 kr.	<15	
Elinstallationer		kr. 882,00	1445	1	kr. 1.274.490	2%	25.490 kr.	<15	
Dørtelefon		kr. 64.375,00	0	1	kr. -	5%	- kr.		
Vaskemaskine		kr. 10.000,00	0	5	kr. -	20%	- kr.	>5	
Tørretumbler		kr. 10.000,00	0	5	kr. -	20%	- kr.	>5	
Indekstal	100%						231.468 kr.		

DRIFTS PLAN

Sag nr. 13555
AB Bronzelunden

Drifts plan

18.01.2023/KIPE

Bygningsdel	Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032				
Udearealer																
Fliseareal	Løbende vedligeholdelse	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900	5.900				
Græsareal	Løbende vedligeholdelse	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950	2.950				
Boliger		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Sokler	Løbende vedligeholdelse	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986	6.986				
Facade	Løbende vedligeholdelse	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162	75.162				
Vinduer	Justering og smøring, Årligt	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080	28.080				
Døre	Justering og smøring, Årligt	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850				
Vindue- døre fuger	Løbende vedligeholdelse	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000				
Tagdækning	Løbende vedligeholdelse	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830	29.830				
Tagrender	Løbende vedligeholdelse	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420				
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Udhuse		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Facader	Løbende vedligeholdelse	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318	3.318				
Tag	Løbende vedligeholdelse	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020	1.020				
Tagrender	Løbende vedligeholdelse	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504				
Hegn	Løbende vedligeholdelse	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363	363				
Installationer - Boliger		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
VVS - installationer	Løbende vedligeholdelse	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595	9.595				
Elinstallationer	Løbende vedligeholdelse	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490	25.490				
Dørtelefon	Løbende vedligeholdelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Vaskemaskine	Løbende vedligeholdelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Tørretumbler	Løbende vedligeholdelse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Stiilads eller lift		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000				
Sum		241.468	241.468	241.468	241.468	241.468	241.468	241.468	241.468	241.468	241.468	241.468				
Aktuelle indekstal		110,0%	110,8%	111,6%	112,4%	113,2%	114,0%	114,8%	115,6%	116,4%	117,2%	118,0%				
Sum total		265.615	267.547	269.479	271.411	273.342	275.274	277.206	279.138	281.069	283.001	284.933				

Bemærk, det årlige indekstal er udregnet som et gennemsnit af kvartalsindeksene.
Indeksregulering årligt0,8%

<https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/erhvervsliv/byggeri-og-anlaeg/index-for-byggeri-og-anlaeg>

Driftplanen er udarbejdet med beløb for løbende vedligeholdelse som er tillagt udgifter til afhjælpning af manglende vedligeholdelse registreret i tilstandsrapporten

Udgift til manglende vedligeholdelse registreret i tilstandsrapporten er fordelt over 10 år i ovennævnte driftplan, så driftplanen forudsætter lånefinansiering af tilstandsrapportens punkter der bør udføres på kort sigt, jf. overslag.