

Tilstandsvurdering Vedligeholdelsesplan

A/B Marklodden
2760 Måløv

September 2007



Rapportens formål og generelle bemærkninger:

Ejendommen blev gennemgået torsdag, den 06. juni 2007, hvor der blev foretaget en registrering af Allan Jørgensen & Henrik Kofoed Larsen fra Difko Ejendomme A/S.

Denne byggetekniske rapport beskriver bebyggelsen andelsforeningen Marklodden matrikelnummer Marklodden 1, 3LF, Måløv By, 2760 Måløv.

Formålet med rapporten er, at give en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand, og samtidig omtale nødvendige forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres inden for en kortere årrække. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser inkl. moms.

Den byggetekniske vurdering skal betragtes som en generel overordnet rapport, der er baseret på en visuel gennemgang af bebyggelsen.

Dette omfatter besigtigelse af tag og facader fra terræn, samt enkelte boliger indvendigt. Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og ikke besigtigede områder, er ikke omfattet af gennemgangen.

Rapporten omfatter ikke lovligheden af de - af beboerne - udførte bygningsændringer, destruktive undersøgelser herunder svampeundersøgelse, TV-inspektion af kloakker, vvs- og el-tjek af hovedinstallationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenede jord eller asbestholdige materialer.

Bebyggelsens anvendelse og funktion:

Bebyggelsen ligger i Måløv tæt på Hareskoven. Bebyggelsen hører til under Ballerup Kommune. Bebyggelsen er rækkehus i ét- og to-plan, derudover råder andelsforeningen over et fælleshus.

Husene er bygget i en kombination af lette og tunge komponenter, gavlene er udført i beton med skalmur i tegl, ydervæggene er udført i dels let trækonstruktion, hvor der udvendigt er brugt træ og eternit, samt i teglsten med en let trækonstruktion indvendigt.

Hovedskillevæggene er udført i betonelement, som i to-plans husene bærer etagedækket.

Bebyggelsen er ifølge BBR-ejermeddelelse opført 1986, i alt bebygget areal 2894 m², det samlede bygningsareal er på 4084 m², hvoraf tagetagen udgør de 1408 m²

| | Bebygget areal | Udnyttet tageta- ge areal | Samlet areal | Boliger |
|---------------|---------------------|------------------------------|---------------------|---------|
| Marklodden 1 | 227 m ² | 157 m ² | 384 m ² | 4 stk. |
| Marklodden 5 | 227 m ² | 157 m ² | 384 m ² | 4 stk. |
| Marklodden 9 | 338 m ² | 234 m ² | 570 m ² | 6 stk. |
| Marklodden 15 | 183 m ² | 0 m ² | 171 m ² | 3 stk. |
| Marklodden 18 | 185 m ² | 0 m ² | 171 m ² | 3 stk. |
| Marklodden 21 | 208 m ² | 157 m ² | 364 m ² | 4 stk. |
| Marklodden 25 | 312 m ² | 234 m ² | 546 m ² | 6 stk. |
| Marklodden 31 | 209 m ² | 119 m ² | 328 m ² | 4 stk. |
| Marklodden 35 | 311 m ² | 175 m ² | 486 m ² | 6 stk. |
| Marklodden 41 | 228 m ² | 0 m ² | 228 m ² | 4 stk. |
| Marklodden 45 | 350 m ² | 0 m ² | 336 m ² | 6 stk. |
| Marklodden 51 | 116 m ² | 175 m ² | 116 m ² | 1 stk. |
| | 2894 m ² | 1408 m ² | 4084 m ² | 51 stk. |

Bebyggelsens stand:

01

Tag:

Tagene er udført med betontegl uden undertag. Taget er understrøget med en asfaltkit. Levetiden for denne type tagbelægning er 30-40 år. De vandskader vi har kunnet konstatere, vil over de næste år tiltage i takt med at tagstenene nedbrydes.

- 01.1.1 Nyt tag med undertag, nye lægter, afstandslister osv.. Pris ca. ekskl. moms pr. m² kr. 2.700,-

Isoleringen på hanebåndet ligger helt ud til undersiden af taget. Den manglende ventilering af ydersiden af isoleringsmaterialet, kan afstedkomme problemer med svampe i konstruktionen.



- 01.1.2 Isoleringen på hanebåndet er ført helt ud til tagfladen, isoleringen skal skæres så den skrå del af taget/ydersiden af isoleringsmaterialet kan blive ventileret. Pris ca. ekskl. moms pr. bolig kr. 4.500,-

Ved gennemgange kunne vi på 1. salen, nogle enkle steder, konstatere skjolder på de skrå tagflader efter mindre vandskader. Vi kunne umiddelbart ikke se svigt udefra i tagfladen.

Betontegl kan være skrøbelig, så det er ikke anbefalelsesværdigt, at man trækker haveslanger over taget. Eksempel herpå er illustreret herunder:



- 01.1.3 Rensning af tagrender skal foregå minimum en gang om året, det kan evt. overvejes, at give opgaven til et eksternt firma. Pris ca. ekskl. moms kr. 8.000,- pr. år.
- 01.1.4 Nye tagrender inklusivt rendejern i samme kvalitet som eksisterende pr. m. ca. kr. 300,-
En udskiftning af tagrender kan ligge under almindelig vedligehold, og udføres løbende

02 **Kældre og fundamenter:**
Fundamenterne er ikke inspiceret.

03 **Facader/sokkel:**
Facaderne på byggeriet er en kombination af tegl og en letkonstruktion. Flere af beboerne kunne fortælle, at de havde problemer med meget kolde vægge dér, hvor de har lette facader i forbindelse med køkkenet. I dette byggeri er der projekteret med 95 mm. Plus 45 mm. Isoleringstykkelsen er fornuftig. Det viser sig dog ofte, at vindstoppet er mangelfuldt eller ikke-eksisterende, og isoleringen kan være sunket. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser for at undersøge dette nærmere.



03.1.1 Gennemgang og efterisolering, samt ny vindpap evt. med en træbeklædning ca. kr. 40.000,- pr boligfelt.

På gavlene er der en farveforskel. Farveforskellen er en opfugtning. Vi har ikke kunnet konstatere, om opfugtningen har forårsaget nogen frostsprængninger, vi vil dog anbefale, at der kradses studsfuge ud i top og bund, i et forsøg på at ventilere skalmuren.



03.1.2 Udkradsning af studsfuger i top og bund
pris ca. kr. 3.000,- pr gavl



Nedgravede haveslanger kan blive en bekostelig affære.

03.1.3 Reparation af sokkelpuds pris ca. ekskl.
moms kr. 35.000,-



Ved denne gavl (Markloden nr. 1) har der foregået en form for terrænregulering, jorden ligger uhensigtsmæssigt og kan være med til at opfugte murværket. Vi anbefaler, at jorden flyttes så soklen bliver synlig.

03.1.4 Flytning af jord pris ca. ekskl. moms kr.
5.000,-

04 **Vinduer:**
Vinduerne males jævnligt af beboerne, og det er foreningen der udleverer malingen.

Malerarbejder er i store træk i orden, dog kunne vi konstatere, maling der bobler op, dette hovedsageligt kun på de sydvendte sider.

Det oplyses at der er mange problemer med toilet vinduerne, dette er et tilbagevendende problem som vi ser ofte. Problemet er manglende indvendig vedligeholdelse, vinduet kræver ekstra vedligeholdelse pga. et hårdt miljø med meget kraftig fugtpåvirkning.

04.1.1 Vinduerne skal afrenses for løs maling, inden ny maling påsmøres. Husk at hængsler og låsetøj skal smøres.

05 **Trapper/korridorer:**
Intet at bemærke.

06 **Etageadskillelser:**
Intet at bemærke.

07 **Toilet/bad:**
Intet at bemærke.

08 **Køkkener:**
Intet at bemærke.

09 **Varmeforsyning:**
Med hensyn til defekte termostater, så er det normalt noget der ligge under almindelige vicevært opgaver, husk fra overgang mellem sommer til vinter skal termostaten demonteres og splitten aktiveres (motio-neres) med lette tryk. Nye termostater koster hos det lokale byggemarked ca. kr. 200,-

10 **Afløb:**
Intet at bemærke.

11 **Kloak:**
Vi kunne konstatere en del løse brønddæksler, støbering osv. Disse ting er mindre arbejder, som skal ligge i den almindelige drift.

11.1.1 En tv-inspektion samt spuling/rensning af hele kloaksystemet, anbefales normalt hvert 10.-15. år. En sådan opgave vil koste ca. kr. 250.000,-. Det anbefales derfor, at der foretages stikprøvekontrol af kloakkerne, især

hvor der er træer i nærheden af kloakkerne.
Pris ca. kr.. 15.000.-

12 Vandinstallationer:

Intet at bemærke.

13 Gasinstallationer:

Intet at bemærke.

14 Ventilation:

De steder vi besøgtigede kunne vi ikke konstatere problemer med ventilationen, er der problemer bør det løses over den almindelige drift.

15 El-installationer:

Intet at bemærke.

18 Friarealer

Vedligeholdelse af parkeringspladser. For at kunne prissætte en om-lægning/renovering af friarealerne skal der helst ligge et detaljeret projekt med beskrivelse en meget løs ca. pris vil ligge på kr. 750 pr m²
Rådgiver delen projekteringen, tilsyn, licitation osv. vil ligge på 15 % af de samlede håndværker udgifter.

19 Energimærkning

Der skal ligge en energimærkning på de respektive boliger, når boligerne sælges efter 1 juli 2008 en energimærkning for jeres boligtype ligger normale på ca. pris kr. 1400,- pr enhed

Konklusion

På baggrund af vurderinger i nærværende rapport, er der på næste side opstillet et 10- års budget, som er vejledende.

Difko Ejendomme A/S
Allan Jørgensen
Henrik Kofoed Larsen
06-10 2007

| Difko Ejendomme A/S | | | | | | | Vedligeholdelsesplan 2007 - 2022 | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|-----------|------------|----------|--|---|------------------|------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
| | | okt-07 | | | | | A/B Markloden | | | | | | | | | | | |
| Priser i denne vedligeholdelsesplan er overslagspriser, priserne er delt op som håndværkerpriser inkl. moms og uden rådgivning, projektering og byggestyring. Ved større entrepriser skal der indregnes et beløb til etablering og vedligehold af byggeplads. Priserne er ikke indeksreguleret i vedligeholdelsesplanen. | | Omfattet af lovkrav | | | | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| | | Vedligeholdelse | Udbedring | Forbedring | Stillads | | | | | | | | | | | | | |
| 01 | Tag | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 01.1.1 | Ny tagbelægning | | | x | x | | | | | | | | | | | | | 10.962.000 |
| 01.1.2 | Reetablering af ventilering (de skrå tagflader) | | x | x | | | 157.500 | | | | | | | | | | | 157.500 |
| 01.1.3 | Rensning af tagrender | x | | | | | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 88.000 |
| 01.1.4 | Nye tagrender | | | | | | 15.000 | | | 15.000 | | | 15.000 | | | | 15.000 | 60.000 |
| 03 | Facade, sokkel | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 03.1.1 | Gennemgang og efter isolering i de lettefacade med eternit | | x | x | | | | 2.000.000 | | | | | | | | | | 2.000.000 |
| 03.1.2 | Studsfuler i gavl | | x | x | | | 66.000 | | | | | | | | | | | 66.000 |
| 03.1.3 | Rep. af sokkel | | | | | | | 35.000 | | | | | | | | | | 35.000 |
| 11 | Kloak | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 11.1.1 | TV inspektion lokalt af kloakken | x | | | | | | | 25.000 | | | | | | | | | 25.000 |
| 18 | Friarealer | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 18.1.1 | Belægning inklusiv projektering skønnet beløb | | x | x | | | 1.000.000 | | | | | | | | | | | 0 |
| 19 | Øvrige | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 19.1.1 | Energimærkning | | | x | | | 71.400 | | | | | | | | | | | 71.400 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Håndværkerudgifter | | | | | | 8.000 | 1.317.900 | 2.043.000 | 33.000 | 23.000 | 8.000 | 8.000 | 23.000 | 8.000 | 8.000 | 10.985.000 | |
| | Uforudsete | 15 % | | | | | 1.200 | 197.685 | 306.450 | 4.950 | 3.450 | 1.200 | 1.200 | 3.450 | 1.200 | 1.200 | 1.647.750 | |
| Samlede udgifter pr. år i alt | | | | | | | 9.200 | 1.515.585 | 2.349.450 | 37.950 | 26.450 | 9.200 | 9.200 | 26.450 | 9.200 | 9.200 | 12.632.750 | 16.634.635 |

Forklaring

Omfattet af lovkrav: Skal udbedres straks

Vedligeholdelse: Skal betragtes som alm. vedligehold af ejendommen

Udbedring: Bygningsdel har decideret skader (evt. som følge af manglende vedligeholdelse)

Forbedring: Vil også have effekt på bygningsfysiske forhold (ventilation, fugt etc.)

Stillads: De arbejder der kræver stillads.