

TILSTANDSVURDERING

- med drift- og vedligeholdelsesplan

Besigtiget: 13. januar 2022

Rapportdato: 24. januar 2022

Konsulent: Torben Sams

Direkte: 5050 9771

Mail: tsa@obh-gruppen.dk

Sagsnr.: 2022000018

Godkendt af: PBP

EJENDOMMEN:

Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk

REKVIRENT:

AB Arresøparken - Frederiksværk
Att.: Repræsentant Arne Thøgersen

1.0 Ejendommens stamdata

1.1 Ejendomsbeskrivelse og ejendomsdata

Bebyggelsen: Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk
BBR: Kommunenr./ejendomsnr.: 260 - 13705.
Matrikelnr.: 6bt – Vinderød By, Vinderød.

AB Arresøparken indeholder i alt 28 boliger fordelt på 14 dobbelthuse, med et i henhold til BBR-meddelelse samlet bygningsareal på ca. 3.600 m².
Bebyggelsen er opført efter bygningsreglement BR-95.

Adgang til boliger via direkte fra omgivende terræn. Alle boliger er med adgang til egen have, samt tilhørende redskabsskur og carport. Bebyggelsen er opført anno 2005, og generelt som ét-plans boliger, partielt med belvedere (1. sal) - i BBR angivet som tagetage. Bebyggelsen indeholder boliger i to størrelser, samt fælleshus. Boligareal er jf. BBR-meddelelse på 98 m² og 120 m², samt fælleshus på 149 m².



Oversigtsfoto fra BBR-meddelelse

1.2 Kortfattet beskrivelse af bebyggelsen

Boligernes fundering er linjefundamenter af armeret beton, sokkel af letklinkerblokke, udvendigt afsluttet med sokkelpuds. Terrændæk er udført med gulvbeklægning, 100 mm armeret betonlag med gulvvarme, 200 mm trykfast isolering på afretningsgrus. Facader er hulmur udført med formur af rød/gule teglsten, isolering og bagmur af 100/120 mm letbeton elementer.

Belvedere er udført med bagmur af 100/120 mm letbeton elementer, isoleret stolpeskelet, som udvendigt er beklædt med hårdt træ (Sibirisk lærk). Yderdøre og vinduespartier er udført af træ, med lavenergi termoruder. Vinduer er endvidere med friskluftventiler.

Tagkonstruktionen er tagpap på tagkrydsfiner, bjælkespær, med varierende taghældning.

Loftkonstruktionen er opbygget med 250 mm isolering, dampspærre, spredt forskalling og gipsplade-lofter. Boligenhedernes varmeanlæg er fjernvarme, med rumopvarmning via gulvvarme, dog 2-strengs radiatoranlæg i belvedere og i fælleshus.

Varmtvandsproduktion i boliger og i fælleshus sker via fjernvarme, suppleret med varmtvandsbeholder.

Alle boligenheder er forsynet med intern EL-tavle.

Forbrug aflæses generelt via interne forbrugsmålere. Tekniske installationer og forbrugsmålere er placeret i selvstændige tekniskabe (bryggers / gang).

Boliger ventileres med mekanisk udsugning med periodisk drift i badeværelser, suppleret med friskluftventiler i vinduespartier, samt emhætte i køkken.

2.0 Administrative forhold

2.1 Modtagne oplysninger og dokumenter

- Projektmateriale indhentet via Weblager.dk i 2017.
- Fra bestyrelsen, vedligeholdelsesplan af 28.04.2016
- Fra bestyrelsen, serviceaftaler pr. januar 2022.
- Fra bestyrelsen, driftsbudget for 2018 - 2021.
- Fra bestyrelsen, A/B vedtægter af 23.04.2015.

3.0 Drifts- og vedligeholdelsesplanen

3.1 Drifts- og vedligeholdelsesplanens hensigt

Hensigten med en drift- og vedligeholdelsesplan er, visuelt at vurdere ejendommens nuværende tilstand. En drift- og vedligeholdelsesplan af nærværende type kan danne grundlag, eller vil kunne supplere klienten i forbindelse med etablering/forberedelse til udarbejdelse af et forbedrings- eller vedligeholdelsesforløb for et byggeri/bebyggelse, som fremadrettet bør kunne reducere omfanget/risikoen for akutte skader i bebyggelsen, samt vedligeholdelsesmæssigt give klienten et økonomisk overblik i balance.

- Af hensyn til drift- og vedligeholdelsesplanens værdi, bør bebyggelsen/bygningsdele gennemgås, eksempelvis af en fagperson, min. hvert 3. år.

3.2 Drifts- og vedligeholdelsesplanens gennemførelse

En drift- og vedligeholdelsesplan stiller ofte det beslutende organ i en situation, hvor der må foretages et valg i prioriteringen af drift- og vedligeholdelsesmidler. Det er i den forbindelse vigtigt at kigge på ejendommens klimaskærm, således at svigt i disse bygningsdele/produkter ikke medfører fugtindtrængning, som derved påfører skade på andre bygningsdele/produkter, eller en excellerende nedslidning/nedbrydning. Dernæst er det vigtig, at fokusere på installationernes funktion, således at ejendommen løbende fungerer energi- og driftsmæssigt mest optimalt.

3.3 Drifts og vedligeholdelsesplanens afgrænsning

Besigtigelsen er gennemført torsdag den 13. januar 2022 af projektchef og Byggeøkonom Torben Sams fra OBH Rådg. Ingeniører A/S. Forud for besigtigelsen, blev der gennemført formøde i nr. 13, hvor A/B Arresøparken ved repræsentant Arne Thøgersen og Thorkil Olsen berettede om gennemført drift- og vedligeholdelse i bebyggelsen siden 2017.

Bygningsgennemgangen beror alene på en overordnet visuel vurdering af ejendommens udvendige bygningsdele (fællesdelen), samt tekniske installationer i tekniskskab i boliger, samt i fælleshus.

Da der er serviceaftale på tekniske installationer i boliger og i fælleshuset, blev det i fællesskab med repræsentanterne fra A/B Arresøparken vurderet, at der ikke var behov for besigtigelse af installationer i øvrige boliger, end benævnt herunder.

Der er foretaget besigtigelse i bolig nr. 13, samt i fælleshus, for at kunne vurdere bygningsdelenes/produkternes generelle tilstand, samt for at kunne få et helhedsindtryk af boligerne, forud for udarbejdelsen af nærværende drift- & vedligeholdelsesplan.

Der er ikke udført undersøgelser af funderingsforhold, kloakledninger m.v., ikke foretaget afprøvning af de tekniske installationer, kontrol for eventuelle miljøfarlige stoffer, samt der er ikke taget stilling til eventuelle energimæssige tiltag, da sådanne tiltag normalt vil blive behandlet i et energimærke.

Udvendige fællesarealer, herunder adskillende hække og hegn mellem boliger, og mellem boliger og fællesarealer, fremstod generelt pæne og vedligeholdte.

Over tid vil der være behov for afrensning af terrænelægninger/-arealer, for derigennem at sikre, at den forventede levetid på belægninger opretholdes.

Det vurderes, at der i den nuværende 10-årig drifts- og vedligeholdelsesplan ikke vil være behov for øget vedligehold, af de til bebyggelsen hørende arealer med faste belægninger.

Det kan anbefales, at der gennemføres en bygningsgennemgang, samt en opdatering af drifts- og vedligeholdelsesplanen ca. hvert 3. år, det vil sige næste gang i 2025/2026, så bygningernes tilstand og den afsatte økonomi er retvisende.



Facade mod vejen og belvedere (tagetage jf. BBR)



Facade og gavl mod havesiden



Boliger ses med forhave, redskabsskure og carporte



Boliger ses med forhave, redskabsskure og carporte

4.0 Vurdering af bebyggelsens tilstand

4.1. Hovedkonklusion

Bebyggelsen er udført i gode og kendte materialer, som typisk anvendes i et byggeri af den aktuelle type. Bebyggelsen er placeret i en kategori, hvor behovet for vedligeholdelse anses for værende middel, hvilket skyldes gode og fornuftige beslutninger omkring valg af konstruktioner, principper og materialer. Den håndværksmæssige tilstand er af god kvalitet og ejendomskompleksets tilstand vurderes derfor som værende middel (se skema herunder):

☐	Ejendommens tilstand er over middel - Kræver fortsat kun god, og almen vedligeholdelse.
☒	Ejendommens tilstand er middel - Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.
☐	Ejendommens tilstand er under middel - Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.

4.2. Vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand

De enkelte bygningsdele og tekniske installationers tilstand, set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder.

Nr.	Bygningsdel	Over middel	Middel	Under middel
01	Fundamenter & sokler	☐	☒	☐
02	Ydervægge	☐	☒	☐
03	Vinduer & vinduesspartier	☐	☒	☐
04	Yderdøre & indgangspartier	☐	☒	☐
05	Tagværk & tagbeklædninger	☐	☒	☐
06	Redskabsskur & carporte	☐	☒	☐
07	Tekniske installationer, boliger	☐	☒	☐
08	Fællesarealer	☐	☒	☐

Med henvisning til ovenstående punkter, henstår den samlede bygningsmasse i god stand, med få registrerede byggetekniske svigt, og som fremgår af afsnittet 5.0 Registrering af bygningsdele, samt bilag 01.

De fremtidige vedligeholdelsesarbejder er primært malerbehandling af synligt bærende konstruktioner, udhæng, træbeklædninger, samt yderdøre og vinduer.

Der bør endvidere påregnes behov for løbende udskiftning af bærende stolper til carporte/overdækninger, samt træbeklædning herpå og på belvedere, idet der ved besigtigelsen blev konstateret indbygning af træværk, med manglende respektafstand til omgivende terræn, samt partielt begyndende nedbrydning i træbeklædning, samt begyndende nedbrydning i udragende spærrender til belvedere.

Derudover skal der påregnes behov for almindelig løbende vedligehold, i form af oprensning af tagrender og tagnedløb, samt behandling af træværk og tagflader mod begroninger.

De tekniske installationer er registreret værende i god og intakt stand, og det vurderes derfor, at der ikke er behov for større drift- og vedligeholdelsesudgifter i den forestående 10-årige drift- og vedligeholdelsesplan, men at der blot er tale om almindelige løbende vedligehold i form af serviceeftersyn (serviceaftale), foretaget af en autoriseret fagentreprenør.

5.0 Registrering af bygningsdele og tekniske installationer

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
Tagværker	
Tagdækning / tagkonstruktionen	
Tagværker er udført af tagbelægning med to lag tagpap på tagkrydsfiner (OSB), kantinddækninger af zink, bjælkespær som type Kerto, partielt med synlige spærrender, vindplader af fibercement og isolering, samt ventileret tagrum.	Normal levetidsbetragtning: 30 - 40 år (Tagbelægning med tagpap på krydsfiner plader) Besigtigelsen gav anledning til bemærkninger omkring tagkrydsfiner plader til tag over carporte. Her kan der konstateres misfarvninger af krydsfiner plader, som bør undersøges nærmere, ifm. næste tageftersyn. Se bilag 01. Endvidere henvises til punktet stern-/underbeklædning vedrørende synlige udragende spærrender. Det kan anbefales, at tagbelægninger løbende renholdes for løvfald, samt afrenses for begroninger (forår eller efterår). Eventuel afrensning bør udføres af et professionelt firma med kendskab til tagafrensning/-behandling. Note: Tilsynet er orienteret om serviceaftale med tagdækker, vedrørende årlig gennemgang af tagbelægninger, herunder reparation af tagpap, fuger og evt. inddækninger. Tagbelægninger ses partielt med begyndende begroninger på overflader.
Tagrender og -nedløb	
Afvanding af tagflader sker via tagrender af zink, tilsluttet tagnedløb ligeledes af zink. Emner af zink, vurderes ikke for værende beskyttet mod bitumen korrosion.	Normal levetidsbetragtning: 25 - 30 år (Emner af zink) Tagrender og nedløb, blev generelt registreret for værende i god og intakt stand, partielt med ekspansionsstykker. Der kunne under besigtigelse ikke konstateres svigt ved tagrender uden ekspansionsstykke, men det kan dog anbefales, at der generelt indbygges ekspansionsstykker, da længden af tagrender ligge tæt på maksimal længde uden indbygning af ekspansionsstykker og dermed risiko for svigt i form af revnedannelser/utætheder. Tilsynet er ikke informeret om, at der siden sidste tilsyn er indbygget de førnævnte ekspansionsstykker. Tagrender og -nedløb bør 1 gang årligt besigtiges, og i forbindelse med besigtigelsen, bør der udføres driftsforanstaltninger i form af oprensning/spuling af tagrender/-nedløb, samt udbedring af eventuelle utætheder.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
------------------------------------	---

Sternkanter og underbeklædning

Stern- og underbeklædning af fibercementplade på underlag af træ, samt synlige udragende spær, afsluttet med overfladebehandling / malerbehandling.

Vindplader er ligeledes udført af fibercementplade på underlag af træ.

Normal levetidsbetragtning: 20 - 25 år

(Fibercementplader)

Normal levetidsbetragtning: 6 - 8 år

(Overfladebehandling / malerbehandling)

Stern- og underbeklædning fremstår i god stand. Synlige og udragende spær bør løbende overfladebehandles, så forventet levetid opretholdes.

Synlige udragende spær af træ bør overfladebehandles med dækkende træbeskyttelse i farve som eksisterende.

Der kan endvidere henvises til MBK behandlingskatalog.

Det kan overvejes, om endetræ af spær skal inddækkes (eks. med ventileret system af zink), så spær beskyttes bedre mod vejrliget.

Dette skal naturligvis holdes op imod de æstetiske forhold og eventuel krav i lokalplanen, men også op imod hvad det på sigt vil koste at udskifte de udragende spær med nye.

Partielt er der konstateret begyndende nedbrydning i spærrender til belvedere. Se bilag 01.

Facader & sokkel

Facader

Ydervæggene er udført som 348 mm hulmur, med formur af tegl, isolering og bagmur af letklinker beton elementer.

Lette facader med beklædning af hårdtræ ses henholdsvis på belvedere, skure og carporte.

Carport er i hjørner båret af hjørnestolpe, indbygget på søjlesko mod omgivende terræn, eller terrænbelægning afsluttet i nær- til tæt forbindelse med underside af hjørnestolper.

Normal levetidsbetragtning: 60 - 120 år

(Teglsten)

Normal levetidsbetragtning: 30 - 40 år

(Mørtelfuger)

Normal levetidsbetragtning: 10 - 30 år

(Beklædning af hårdtræ)

Formur af tegl fremstår generelt i god og pæn stand. Ved byggeri udført uden udhæng, må der forventes øget vedligehold af mørtelfuger.

Der forventes lang levetid af facader af tegl, og det vurderes, at der i den kommende 10-årige vedligeholdelsesperiode ikke vil være behov for ekstraordinær vedligehold.

Træbeklædning på lette facader ses med patinering, grundet reduceret eller manglende løbende vedligehold (overfladebehandling), hvilket ydermere resulterer i øget begroning på træværk.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
	Det er vores anbefaling, at alt udvendigt træværk overfladebehandles, for sikring af lang levetid, men det er ikke et krav. Se evt. denne website: www.bolius.dk/overfladebehandling-af-udvendigt-traevaerk-16198 Hjørnestolper ses med patinering, grundet reduceret eller manglende løbende vedligehold (overfladebehandling), hvilket ydermere resulterer øget begroning på træværk. Partielt kan der konstateres opfugtning af hjørnestolper, med begyndende nedbrydning, hvilket også blev omtalt i rapporten fra 2017. Partielt kan der konstateres for højt liggende terræn, eksempelvis ved træbeklædning til skure og hjørnestolper til carporte, hvormed den forventede levetid heraf ikke opretholdes. Respektafstand fra terræn til fugtfølsomme konstruktioner (som træ) bør være min. 200 mm, hvilket også blev omtalt i rapporten fra 2017.
Sokkel og fundament	
Bygningernes fundamenter er udført af armeret beton med sokkel af letklinker blokke, afsluttet med ca. 10 mm sokkelpuds, løbende fra ca. 50 mm under overkant fundament til underkant af formur.	Normal levetidsbetragtning: 80 - 100 år (Fundamenter af beton) Alle synlige sokler blev konstateret værende i god og intakt stand, og der blev i forbindelse med besigtigelsen ikke registreret bæreevnemæssige- eller belastningsmæssige skader i sokler eller i fundamenter. Der skal dog påregnes behov for løbende vedligehold, i form af udbedring af revnet/løstsiddende sokkelpuds, samt sokkelpuds med manglende vedhæftning til underlaget. Typisk vedligeholdelsesinterval er hvert 3. - 4. år, og udbedring bør ske med egnet pudsmateriale.
Yderdøre- og vinduespartier, inkl. elastiske tætningsfuger, samt sålbænke	
Yderdøre- og vinduespartier	
Boligernes yderdør- og vinduespartier er udført af malerbehandlet træ. Yderdøre- og vinduespartier er generelt med 2-lags lavenergi termoruder. I vinduer til opholdsrum, er der i karme indbygget friskluftventiler.	Normal levetidsbetragtning: 20 - 30 år (Yderdør- & vinduespartier) Normal levetidsbetragtning: 20 - 40 år (Termoruder). Yderdøre og vinduespartier ses værende i god og intakt stand, samt med god løbende vedligeholdelse.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
	Udvendige karme og rammer bør løbende afvaskes, eksempelvis i forbindelse med vinduespudsning. Tætningslister, glasbånd og glaslister bør ligeledes holdes rene ved aftørring. Hængsler og greb på yderdøre og vinduespartier bør smøres i henhold til leverandørens anvisninger. Indvendige trædele til yderdøre-og vinduespartier bør vedligeholdes som andet indvendigt træværk, samt i henhold til leverandørens anvisninger. Termoruder vurderes generelt for værende de oprindelige termoruder fra opførelsestidspunktet. Grundet termorudernes alder, kan det anbefales, at der i den kommende 10-årige vedligeholdelsesperiode hensættes et skønnet beløb fra 2024 til løbende udskiftning af punkterede termoruder. Omfang af punkterede termoruder ses varierende fra bebyggelse til bebyggelse.
Elastiske tætningsfuger Udvendige elastiske tætningsfuger omkring yderdøre- og vinduespartier, er udført af elastisk bevægelige fugemasse.	Normal levetidsbetragtning: 8 - 10 år (Elastiske tætningsfuger) Udvendige tætningsfuger omkring besigtigede yderdøre- og vinduespartier, blev registreret værende i god og intakt stand, samt uden synlige tegn på fugeslip. Elastiske tætningsfuger af den aktuelle type og placering, har erfaringsmæssigt en levetid på 8-10 år, hvormed der må påregnes løbende udskiftning af elastiske tætningsfuger i den kommende 10-årige vedligeholdelses periode. Udvendige tætningsfuger omkring besigtigede overgange mellem belvedere (træværk) og formur af tegl, blev registreret med begyndende nedbrydning, hvormed løbende udskiftning af elastiske fuger i nærværende område må påregnes.
Sålbænke Sålbænke er udført af skiferplade på underlag af teglsten.	Normal levetidsbetragtning: 30 - 50 år (Skiferplader) Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger, idet sålbænke blev registreret værende i god stand. Der vurderes ikke værende behov for særlige vedligeholdelsestiltag i den kommende 10-årige periode, ud over almindelig vedligehold, samt afrensning for begroninger.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
------------------------------------	---

Varmeanlæg

Varme-installationer

Boligernes varmemforsyning er fjernvarme, med rumopvarmning via gulvvarme.
I belvedere, samt i fælleshus, sker rumopvarmning via 2-strengs radiatoranlæg.

Varmeforbrug aflæses via separat måler, placeret i respektive boligheder, samt i fælleshus.

Normal levetidsbetragtning: 30 - 50 år
(Varme-installationer)

Besigtigelse gav ingen anledning til skærpet overvågning, eller særlige bemærkninger.

Det anbefales, at andelsboligforeningen foretager eftersyn af boligernes varme-installationer ca. hvert 2. - 3. år. inkl. udskiftning af defekte fittings m.v.

Derudover er det vigtigt, at hver enkelt andelshaver holder øje med varme-installationer i egen bolig, således at utilsigtede vand- eller fugtskader undgås.

Note:

Tilsynet er orienteret om serviceaftale med VVS-installatør, vedrørende gennemgang af tekniske installationer i teknikskabe, herunder reparation af- eller udskiftning af eventuelle svigt i produkter.

Afløbs-installationer

Afløbs-installationer i- og udenfor bolighederne

Indvendige afløbsledninger er udført af pvc-rør.
Afløbs- og spildevandssystem i terræn er ligeledes udført i pvc-rør, samt brønde af plast/beton.

Normal levetidsbetragtning: 40 - 80 år
(Afløbs-installationer)

Besigtigelse gav ingen anledning til skærpet overvågning, eller særlige bemærkninger.

Det vigtigt, at hver enkelt andelshaver holder øje med afløbs-installationer i egen bolig, samt foretager løbende oprensning af bl.a. gulvafløb i badeværelser, som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse heraf.

Tilsynet er orienteret om serviceaftale med kommunen, vedrørende at afløbsledninger og brønde årligt gennemfotograferes (TV-inspektion).

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
------------------------------------	---

Vand-installationer

Vand-installationer

Vand-installationen er ført direkte ind i hver bolig-enhed, samt i fælleshus, og forsynet med separat vandmåler.

Varmtvandsproduktion sker via separate præisoleret varmtvandsbeholdere, placeret i boligenhedernes, samt i fælleshusets teknikskab.

Normal levetidsbetragtning: 30 - 50 år
(Vand-installationer)

Normal levetidsbetragtning: 15 - 25 år
(Varmtvandsbeholdere)

Besigtigelse gav ingen anledning til skærpet over-vågning, eller særlige bemærkninger.
Det anbefales, at der foretages eftersyn af boligens vand-installation cirka hvert 2. - 3. år, inkl. udskiftning af defekte fittings m.v.
Derudover er det vigtigt, at hver enkelt andelshaver holder øje med vand-installationer i egen bolig, således at utilsigtede vand- eller fugtskader undgås.

Til sikring af ovenstående levetidsbetragtning på 15 - 25 år for varmtvandsbeholdere, skal der påregnes kontrol / udskiftning af anode, cirka hvert 2. - 3. år.

Note:

Tilsynet er orienteret om serviceaftale med VVS-installatør, vedrørende gennemgang af tekniske installationer i teknikskabe, herunder reparation af- eller udskiftning af eventuelle svigt i produkter.

Boligventilation

Boligventilation

Boligventilation er bestående af friskluftsventiler indbygget i vinduespartier, mekanisk udsugning i badeværelse, samt emhætte til periodisk drift i boligens køkken.

Note: (Dette forhold er en gentagelse fra 2017):

Vedrørende mekanisk udsugning i badeværelser:

Der er under besigtigelsen ikke konstateret alarmerende fugtkoncentrationer i besigtigede badeværelse, samt der er ikke konstateret svigtforhold, eksempelvis som skimmeldannelse i badeværelser, med nuværende mekaniske udsugning.

- Der afsættes dog depot til eventuel optimering af den mekaniske udsugning i henhold til gældende bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

Normal levetidsbetragtning: 20 - 25 år
(Aftrækskanaler)

Normal levetidsbetragtning: 10 - 15 år
(Emhætte)

Normal levetidsbetragtning: 5 - 10 år
(Mekanisk udsugning i badeværelse, aktuelle type)

Friskluftsventiler bør løbende rengøres/renses i forbindelse med almindelig rengøring i de respektive boliger, og altid efterlades i åben stilling.
Emhætter vurderes værende i god og intakt stand.
- Ikke kontrolleret for nuværende.

Jf. Bygningsreglementet (BR95) skal der være mekanisk udsugning med konstant volumenstrøm på 15 l/s. Såfremt der er mekanisk ventilation, skal den køre uafbrudt hele døgnet igennem. Indbyggede udsugningsventilator aktiveres via afbryder, og er dermed, at betragte som værende periodisk udsugning, og derfor ikke i overensstemmelse med krav i Bygningsreglementet.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Levetidsbetragtning & tilstandsvurdering af bygningsdele, og eventuelle anbefalinger til fremtidig vedligeholdelsestiltag
------------------------------------	---

EL-installationer (svagstrøm)**EL-installationer**

Alle boliger, samt fælleshus er forsynet med intern EL-tavle, samt fejlstrømsrelæ, og alle enheder er forsynet med interne EL-måler.

Normal levetidsbetragtning: 40 - 50 år

Besigtigelse gav ingen anledning til skærpet overvågning, eller særlige bemærkninger.

Vedligeholdelse henhører under den enkelte andels-haver.

Det kan anbefales, at der i tilfælde af salg af de enkelte enheder/boliger gennemføres et EL-tjek af autoriseret EL-installatør.
(Erfaringspris ca. 3 - 4.000,- kr. inkl. moms).

Udvendig belysning på boligenheder

Ved alle indgangsdøre, er der på facaden indbygget udvendigt belysning, i form af varmforzinket væglampe.

Normal levetidsbetragtning: 15 - 20 år

Udvendig belysning på facader blev registreret værende i god og intakt stand.

Det forventes ikke, at der i den kommende 10-årige periode, vil være behov for udskiftning/komplet udskiftning af belysning (væglamper) på facader, men blot den almene løbende udskiftning af lyskilder, som påhviler andelshaver.

I øvrigt**Udearealer**

Carporte og redskabsskure er bygget sammen med de respektive boliger, og har endvidere funktion af overdækning ved indgangsdør til boliger.

Normal levetidsbetragtning: 20 - 25 år
(Beklædning af træ)

Carporte og redskabsskure er generelt opført i træ (hårdt træ) som type sibirisk lærketræ.

Beklædningsbrædder på skur fremstår generelt i pæn stand og intakt stand.

Tagdækningen er udført af tagpap som listetækket, på tagkrydsfiner (OSB) og træspær pr. C-C 600 mm.

Træbeklædning på carporte og redskabsskure ses med patinering, grundet reduceret eller mangelfuld løbende vedligehold (overfladebehandling), hvilket ydermere resulterer i øget begroning på træværk.

Vedrørende øvrige forhold henvises til punktet **Facader**.

Odense den 24. januar 2022
OBH Rådg. Ingeniører A/S



Torben Sams
Projektchef
Byggeøkonom MDB

Nærværende drift- & vedligeholdelsesplan er fremsendt via e-mail i pdf-format til følgende:
Arne Thøgersen: troid13@mail.dk

Bilag:

Bilag 01 - Ajour registreringer

6.0 Drifts- og vedligeholdelsesplan – (fællesdel under AB Arresøparken)

Emner	Anbefalet genopretning 2022	Vurderede omkostninger - almene løbende vedligeholdelse - (10-årig periode)									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Tagværker											
Tageftersyn af tagbelægning, inkl fjernelse af begroninger <i>*(via serviceaftale)</i>		16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Rep. af tagbeklædning ifm. eftersyn + øget rep. i fremtiden (tagpap + krydsfiner)		10.000	10.000	10.000	50.000	50.000	100.000	100.000	100.000	150.000	150.000
Rensning af tagrender, udbedring af evt. utætheder, samt indbygning af evt. ekspansionsstykker		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Facader / sokler											
Løbende rep. af mørtelfuger i facademur (tegl)		30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Løbende rep. af sokkelpuds		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Yderdøre og vinduespartier, inkl fuger og sølbænke											
Yderdøre- og vinduespartier, inkl. udv. træværk (belvedere/spærender) males				250.000					250.000		
Termoruder (depot til løbende udskiftning)				50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Løbende udskiftning af tætningsfuger <i>*(via serviceaftale)</i>		9.000		9.000		9.000		9.000		9.000	
Udskiftning af tætningsfuger til vindplader i højt udhæng	40.000						10.000				10.000
Rep. af sølbænke, fjernelse af begroninger (murværk / træ)		25.000		25.000		25.000		25.000		25.000	
Tekniske installationer (generelt)											
TV-inspektion af afløbledning i terræn og under bygninger <i>*(via serviceaftale)</i>		11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
VVS-installationer i tekniskab <i>*(via serviceaftale)</i>		14.000		14.000		14.000		14.000		14.000	
Rep. af VVS-installationer i tekniskab <i>*(via serviceaftale)</i>		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000	
EL-installationer i tekniskab		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Udsugning i badeværelser <i>*(afventer pt. jf. bestyrelsen = ca. 240.000)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carporte / skure											
Rep. af beklædninger, overfladebehandling (hvert 5. år)		10.000	10.000	10.000	90.000	10.000	10.000	10.000	10.000	90.000	10.000
Sænke omgivende terræn <i>*(afventer pt. jf. bestyrelsen = ca. 100.000)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fælleshus i øvrigt											
Rep./overfladebehandling indv. overflader (depot)			10.000			10.000			10.000		10.000
Indv. tekniske installationer, excl. tekniskab (depot)		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Vedligehold - fællesandel - udv. arealer											
Små reparationer og uforudsete udgifter (depot)		24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Rep./lunker i terrænbelægninger / køreveje (depot)	30.000			10.000		10.000		10.000		10.000	
Sum	70.000	192.000	149.000	502.000	309.000	302.000	289.000	342.000	539.000	472.000	349.000

Note: Hvor der i emnefeltet er indskrevet **(via serviceaftale)*, er priser oplyst af bestyrelsen for A/B Arresøparken. Eventuel indeksregulering påhviler A/B Arresøparkens bestyrelse.

Note: Hvor der i emnefeltet er indskrevet **(afventer pt. jf. bestyrelsen)*, ønsker bestyrelsen i A/B Arresøparken, at påregnede ydelsen afventer, og uden nærmere angivelse af år til afhjælpning.

Supplerende bemærkninger til drifts- og vedligeholdelsesplan, samt fælles faciliteter.

Alle anførte priser er at betragte som, overslagspriser, baseret på Molio Prisdata 2022, og erfaringstal fra tilsvarende opgaver. Alle anførte priser er inkl. moms og teknikerassistance. Herudover skal tillægges ydelser til byggepladsomkostninger (etablering, drift og afregning), evt. miljøforanstaltninger og evt. støvvægge m.v. (Byggepladsomkostninger udgør ca. 5 - 8 % af entreprisens summen, men bør vægtes pr. sag og i forhold til vedligeholdelsesarbejdes omfang). Det anbefales, at der for større vedligeholdelsesarbejder påregnes ca. 10 % tillæg til uforudseelige udgifter. Det kan endvidere anbefales, at der i forbindelse med den årlige budgetlægning eller forinden der træffes endelig beslutning om iværksættelse af de anbefalede udbedrings- eller renoveringsarbejder, at der indhentes håndværkertilbud på respektive entreprisearbejder på baggrund af en retvisende projektbeskrivelse. Det kan anbefales, at der i varierende omfang benyttes teknisk rådgivning i forbindelse med ovennævnte entreprisearbejder, der prismæssigt udgør ca. kr. 100.000 inkl. moms og derover.

Bilag 01

Ajour registreringer

Dokumentation af stikprøvekontrol, i forbindelse med tilsynets besigtigelse.

#1	Type: Forregistrering	Projektmappe: A/B Arresøparken / Gennemgang 2022 / Situationsplan		
Tidsfrist fra: 13-01-22 - Til: 13-01-22		Kategori/Liste: 02 Byggeledelse / 08 TAG / Inddækninger		
Beskrivelse		Modtager	Ansvarlig	
Elastisk tætningsfuge ved inddækning, ses med begyndende nedbrydning, og bør udskiftes i 2022.		MODTAGET13-01-22, 17:21:15 Bygningsejer/Administrato... Klient -	OPRETTET13-01-22, 10:06:18 OBH Rådg. Ingeniører A/S Torben Sams	
Seneste kommentar				

Fotos 1: 13-01-22, 10:06:18



Tegning: Luftfoto.jpg-



Fotos 2: 13-01-22, 10:06:18



Fotos 3: 13-01-22, 10:06:18



Fotos 4:

Fotos 5:

#3	Type: Forregistrering	Projektmappe: A/B Arresøparken / Gennemgang 2022 / Situationsplan			
Tidsfrist fra: 13-01-22 - Til: 13-01-22		Kategori/Liste: 02 Byggeledelse / 06 TØMRER / Lette facader			
Beskrivelse		Modtager		Ansvarlig	
Der ses begyndende nedbrydning i 2 øverste beklædningsbrædder på belvedere. Bør udskiftes i 2022.		MODTAGET 13-01-22, 17:21:15		OPRETTET 13-01-22, 10:41:29	
		Bygningsejer/Administrato... Klient -		OBH Rådg. Ingeniører A/S Torben Sams	
Seneste kommentar					

Fotos 1: 13-01-22, 10:39:28



Tegning: Luftfoto.jpg-



Fotos 2: 13-01-22, 10:39:28



Fotos 3: 13-01-22, 10:39:28

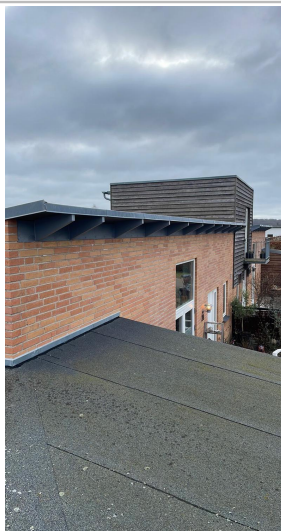


Fotos 4:

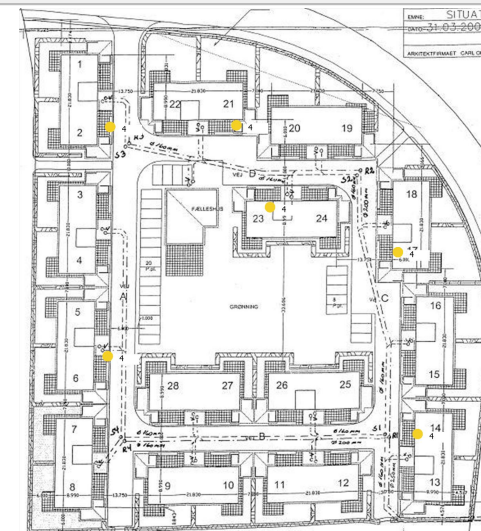
Fotos 5:

#4	Type: Forregistrering	Projektmappe: A/B Arresøparken / Gennemgang 2022 / Situationsplan
Tidsfrist fra: 13-01-22 - Til: 13-01-22		Kategori/Liste: 02 Byggeledelse / 06 TØMRER / Elastiske fuger
Beskrivelse		Modtager
Generelt: Elastiske tætningsfuger ses med begyndende fugeslip ved vindplader til tagopbygningen.		MODTAGET 13-01-22, 17:21:15
Seneste kommentar		OPRETTET 13-01-22, 11:11:51
		Bygningsejer/Administrato... Klient -
		OBH Rådg. Ingeniører A/S Torben Sams

Fotos 1: 13-01-22, 10:47:52



Tegning: Situationsplan.JPG-



Fotos 2: 13-01-22, 10:47:52



Fotos 3: 13-01-22, 10:47:52



Fotos 4:

Fotos 5:

#5	Type: Forregistrering	Projektmappe: A/B Arresøparken / Gennemgang 2022 / Situationsplan	
Tidsfrist fra: 13-01-22 - Til: 13-01-22		Kategori/Liste: 02 Byggeledelse / 08 TAG	
Beskrivelse		Modtager	Ansvarlig
Der kan konstateres begyndende nedbrydning i udragende spærender til belvedere		MODTAGET 13-01-22, 17:21:15 Bygningsejer/Administrato... Klient -	OPRETTET 13-01-22, 11:18:11 OBH Rådg. Ingeniører A/S Torben Sams
Seneste kommentar		0	

Fotos 1: 13-01-22, 11:04:49



Tegning: Luftfoto.jpg-



Fotos 2: 13-01-22, 11:04:49



Fotos 3: 13-01-22, 11:04:49



Fotos 4:

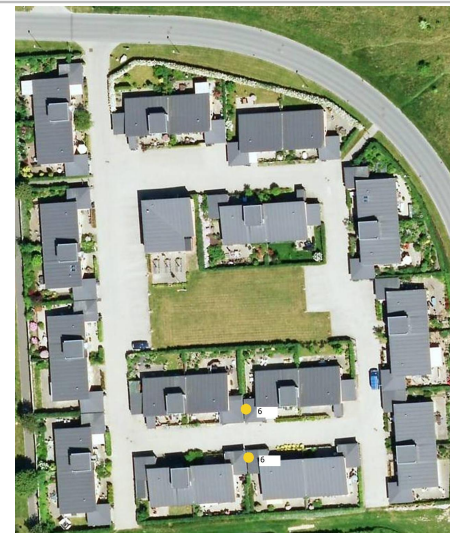
Fotos 5:

#6	Type: Forregistrering	Projektmappe: A/B Arresøparken / Gennemgang 2022 / Situationsplan	
Tidsfrist fra: 22-01-22 - Til: 22-01-22		Kategori/Liste: 02 Byggeledelse / 08 TAG	
Beskrivelse		Modtager	Ansvarlig
Generelt: Tagkrydsfinér ses partielt med misfarvninger i carporte, hvilket bør undersøges nærmere i forbindelse med de årlige tageftersyn. Misfarvninger vurderes ikke for værende kritisk, men bør holdes under opsyn, da nedbrydning/svigt i krydsfiner kan forekomme.		MODTAGET 22-01-22, 18:40:35 Bygningsejer/Administrato... Klient -	OPRETTET 22-01-22, 18:40:07 OBH Rådg. Ingeniører A/S Torben Sams
Seneste kommentar		0	

Fotos 1: 22-01-22, 18:40:07



Tegning: Luftfoto.jpg-



Fotos 2: 22-01-22, 18:40:07



Fotos 3: 22-01-22, 18:40:07



Fotos 4: 22-01-22, 18:40:07



Fotos 5: