



MICHAEL JENSEN

- Certificeret firma
- Bygningssagkyndig
- Energikonsulent
- Bygningskonstruktør

Bygnings rapport med drift og vedligehold.

Marts 2012



Andelsboligforeningen Ulfbuen 2620
Albertslund.

Bygningsrapport



MICHAEL JENSEN

- Certificeret firma
- Bygnings sagkyndig
- Energikonsulent
- Bygningskonstruktør

Formål

Formålet med bygningsrapporten er at give brugerne et overblik over bygningernes aktuelle tilstand samt fastlægge og prissætte det nødvendige drift- og vedligeholdelsesbehov over en 10-årig periode. Bygningsrapporten omfatter udvendige bygningsdele som fundamenter, facader, vinduer og udvendige døre, tage, opgangstrapper, skure.

Resumé bygningsgennemgang

Ejendommen fremstår i rimelig god stand, når man tager bygningernes alder i betragtning. Det påregnes at der foretages en fortsat løbende vedligeholdelse af bygningerne, og dette forhold vil være med til at opretholde bygningernes gode stand.

Anbefaling

Der er renoveringer, som bør foretages indenfor en kort årrække, og det er primært for at opretholde de enkelte bygningsdeles stand og levetid. De mest væsentlige arbejder er især rettet mod klimaskærmen og omhandler blandt andet træfacader, sokler, tagdækninger, vinduer, døre.

Bygningsdata

Kontakt:	Torben
E-mail:	formand@ulfbuen.dk
telefon:	43624465
Opført i:	1989
Matr. Nr.	11ax
Jfr.: BBR	57414
Etager	2
Boligareal	3708
Fælleshus	136
Antal lejligheder	47

Forudsætninger



MICHAEL JENSEN

- Certificeret firma
- Bygningssagkyndig
- Energikonsulent
- Bygningskonstruktør

Ved gennemgangen blev der ikke foretaget fysiske indgreb af nogen art. Nærværende gennemgang er foretaget efter mit bedste skøn, vurdering og overbevisning og på grundlag af oplysninger modtaget af tilstedeværende.

For ændrede bygningskonstruktioner i forhold til oprindelige, hvor der ikke foreligger ibrugtagningstilladelse fra de respektive myndigheder, bygger vurderingen på grundlag af mit skøn om lovligheden, der dog ingen retsgyldighed har overfor bygningsmyndighederne. Lovligheden af installationer, der kræves autorisation til at udføre, er heller ikke kontrolleret.

Gennemgangen omfatter ikke bygningsdele, der var utilgængelige ved besigtigelsen på grund af manglende adgang - aflukkede haver mm.

Der tages forbehold for evt. PCB i eksisterende byggematerialer herunder elastiske udvendige fuger omkring døre og vinduer typisk for byggeri i perioden mellem 1950 til 1977.

Der tages endvidere forbehold for asbest. Såfremt der er mistanke om PCB eller asbest, skal der foretages en undersøgelse før udsendelse af eventuelt udbudsmateriale til entreprenører.

For aftalen gælder erstatningsreglerne i Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand ABR 89. Fejl, der er/burde være synlige for enhver uden særlig teknisk viden, beskrives ikke i rapporten.

Alle beregnede omkostningstal er at betragte som overslag og er inkl. moms. Overslagsberegningerne er håndværkerudgifter foretaget efter mine erfaringer med støtte fra V&S Byggedata. Prisniveauet forholder sig til rapportens datering, og priser i forbindelse med senere udførelser end anbefalet i bygningsrapporten samt priser oplyst på drift- og vedligeholdelsesplanen skal bl.a. prisindexreguleres.

Hvor restlevetid for bygningskomponenter er angivet, forudsætter det, at disse får en god og veludført løbende vedligeholdelse.

Bygningsrapporten må ikke - uden skriftlig tilladelse - benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

I det følgende kategoriseres bygningsdeles tilstande enten som gode, middel eller dårlige. Der anføres endvidere forventet rest levetid for bygningsdelen. For de bygningsdeles tilstande, der vurderes dårlige anbefales en snarlig udbedring - f.eks. udskiftning. Disse arbejder er anført med blå.

Registrering



MICHAEL JENSEN

- Certificeret firma
- Bygningssagkyndig
- Energikonsulent
- Bygningskonstruktør

Fundamenter og facader

Fundamenter og sokler er udført af støbt beton, afsluttet med puds jf. datidens byggeskik. De fremstår generelt i god stand, med enkelte mindre skader, som revner og pudsafskalninger mm. bl.a. ved fælleshus og nr. 40 på havesiden.

Derudover falder terrænet stedvist imod soklerne/bygningerne. Dette er ikke hensigtsmæssigt idet, der er risiko for opfugtning af sokler og facader med følgende frostskafer.

Murede facader er opført med gule tegl og fremstår generelt i god stand, der er ikke registreret skader.

På de lette facadepartier udført af træ er der stedvis registreret områder med begyndende overfladeafskalninger, vindridser og begyndende trænedbrydninger, bl.a. nr. 31 på gavl.

Vinduer og udvendige døre

Vinduer og udvendige døre er generelt oprindelige fra opførelsen, udført af træ og monteret med 2-lags termoruder samt overfladebehandlet med hvid maling.

Enkelte vinduer er efterfølgende udskiftet til træ med aluminiums kanter og energiruder.

Vinduer og døre fremstår i rimelig god stand med enkelte overfladeafskalninger, og træværket kunne generelt konstateres hårdt og fast ved prøvestikning.

Stedvist er der dog begyndende trænedbrydninger i bl.a. glaslister og afdækningslister omkring vinduerne.

Det vurderes at trærammerne er i konstruktiv god stand.

Der er ikke registreret punkterede termoruder, men det kan skyldes at det ofte er vanskeligt at konstatere disse skader, det skønnes dog at der er enkelte punkterede ruder jf. fremstillingsår. Tætningslisterne og topforsegling skønnes oprindelige, som efterhånden er stedvist tørre med nedsat funktionsevne.

Fugerne om vinduer og døre er udført som elastiske fuger og er stedvist med begyndende fugeslip og revner.

Sålbænke er stedvist udført med zink og der er ikke registreret skader.

Udvendige trapper

Udvendige trapper udført med galvaniseret stål, fremstår generelt i god stand, dog er enkelte træ reposer med begyndende nedbrydninger og løse brædder.

Altaner udført med træ er registreret udefra og skønnes i god stand.

Tag,tagrender mm.

Tagbelægninger, udført med tegl og tagpap, inddækninger, tagrender mm. er registreret fra terræn, fremstår generelt i god stand.

Der er efterhånden begyndende algebegroninger især på tagpaptage.

Der er stedvist lettere skader på pvc. tagrender og nedløb.

Skure.

Træskure er generelt i god stand, stedvist med graffiti, overflade afskalninger samt begyndende alge -dannelser på tagpaptage.

Fotoregistrering



MICHAEL JENSEN

- Certificeret firma
- Bygnings sagkyndig
- Energikonsulent
- Bygningskonstruktør

Stand

Restlevetid Udbedringsforslag

Anbefalet ren.år

Skønnet pris udbedringer

ekskl. moms ekskl. moms

Tegl facader, sokkel, terræn.



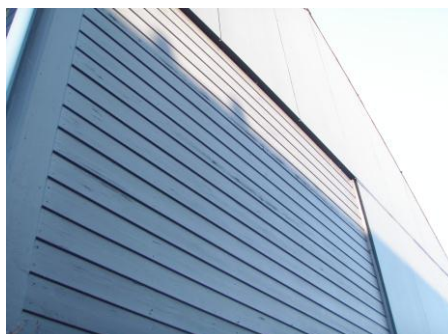
God

2013

Det anbefales, at løst/defekt sokkelpuds generelt hugges ned og pudses op igen. At terrænet oprettes så der er fald væk fra bygningen. At der afsættes beløb til løbende vedligehold.

45.000

Træ facade



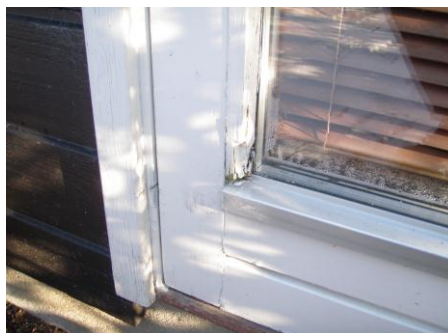
God

10 - 15 år
2013

Det anbefales at defekt træværk udskiftes og at overflader eftergås med malerbehandling. At der afsættes beløb til løbende vedligehold.

40.000

Vinduer & døre



Middel
6-8 år
2013

Det anbefales at defekt træ, lister og ruder løbende udskiftes. Det er efter min mening ikke hensigtsmæssigt at udføre større renoveringsarbejder ved de enkelte vinduer, men tænke på total udskiftning om 5-8 år.

40.000

Trapper og altaner.



middel
8 - 10 år
2013

Det anbefales at defekt/løst træværk udskiftes og at overflader eftergås med malerbehandling. At der afsættes beløb til løbende vedligehold.

50.000

Tag paptage



God
6 - 8 år
2012

Det anbefales at tagdækninger af tagpap samt inddækninger, eftergås og afrenses, for alge/mos begroninger. At der afsættes beløb til løbende vedligehold.

25.000

Tegl tage .



God
10 - 15 år
2012

Det anbefales at tagdækninger af tegl samt inddækninger, eftergås og afrenses, for alge/mos begroninger. At der afsættes beløb til løbende vedligehold / udskiftning.

25.000

Tagrender mm.



God
6 - 8 år
2012

Det anbefales at tagrender og nedløb eftergås og oprenses. At der afsættes beløb til løbende vedligehold.

25.000

Skure.



God
10 - 15 år
2013

Det anbefales at overflader afrenses og løbende malerbehandles og vedligeholdes. At der afsættes beløb til løbende vedligehold.

10.000

Drift og vedligeholdelse



MICHAEL JENSEN

- Certificeret firma
- Bygnings sagkyndig
- Energikonsulent
- Bygningskonstruktør

Bygningsdel	Opretning	Årligt budgetterede udgifter									
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Teglfacader,		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Sokkel, terræn.	45.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Lettefacader	40.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Vinduer & døre	40.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	3.500.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Trapper & altaner	50.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	300.000
Paptage / indækninger	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Tegltage / indækninger	25.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Tagrender / nedløb	25.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	200.000	10.000	10.000	10.000
Skure	10.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Stillads/lift	40.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Sum	300.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	3.608.000	308.000	118.000	118.000	408.000
Uforudsete udgifter (15%)	45000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rådgiverhonorar (10%)	30000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sammenlagt	375.000	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000	3.608.000	308.000	118.000	118.000	408.000