

A/B Holte Parkgård

Kongevejen 327 - 329
Dronninggårds Alle 2A - 4
Sofievej 1A - 3 B
2840 Holte

Vurderet dato: 19.03.2019
Ejendomsnr.: 727



CEJ
Ejendomsadministration A/S

Ejendomsinspektør Jan Møller

FORSLAG TIL VEDLIGEHOELSESUDGIFTER

EJENDOMMEN: Kongevejen 327 - 329 m.fl.
Beliggenhed: 2840 Holte

Samlet areal
4.062 m²

Besigtigelse foretaget: 19.02.2019

Deltagere:

Niels-Erik Alexandersen - Empex
Jan Møller - CEJ Ej. adm.



OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

Seneste vurdering foretaget -

Vurderingsrapport forelagt Ja Nej

Opvarmning Centralvarme Fjernvarme Gas Olie

Vedligeholdelsesstand Særlig god Normal Dårlig Særlig dårlig

EJENDOMSDATA

Matr. nr.:	1axv Dronninggård, Ny Holte	Opførelsesår:	1937
Bygningsareal i alt :	4.062 m ²	Bebygget areal:	1334 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²	Areal tagetage:	1100 m ²
Samlet kælderareal:	1.363 m ²	Antal etager:	3
Samlet boligareal:	3.513 m ²	Antal lejligheder:	48
Erhvervsareal i alt :	557 m ²	Antal erhverv:	9

SAMMENDRAG AF BUDGET

Planlagt vedligehold pr. år:	kr. 1.288.624	317 kr./m ² -fordelingstal
Løbende vedligehold pr. år:	kr. 200.000	49 kr./m ² -fordelingstal
Vedligeholdelsesudg. i alt pr. år:	kr. 1.488.624	366 kr./m ² -fordelingstal

FORSLAG TIL VEDLIGEHOLDELSPLAN

Denne vedligeholdelsesplan indeholder forslag til budget for de kommende 10 års større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen:

Kongevejen 327 - 329 m.fl.

Vedligeholdelsesplanen er gældende for hele ejendommen.

Vedligeholdelsesplanen er udfærdiget som et internt værktøj for bestyrelse eller ejer, i forbindelse med plan- og budgetlægning af forestående vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplanen er en oversigt over forslag, registreret som vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen de næste 10 år.

Vedligeholdelsesplanlægning er en løbende proces. Planerne forudsættes således justeret løbende og budgettet tilrettet, således at det hele tiden er det bedste bud på, hvordan arbejderne på ejendommen skal prioriteres.

Ønskes teknisk bistand, i forbindelse med igangsætning og opfølgning af de anbefalede arbejder, eller en opdatering af planen, afregnes dette efter særskilt aftale.

Det skal bemærkes at udgifter til vedligeholdelsesplaner kan medtages i vedligeholdelsesudgifterne i regnskabet til grundejernes investeringsfond.

Der er ikke foretaget besigtigelse af de enkelte lejligheder.

Der tages forbehold for evt. skjulte fejl, mangler og andre defekter, der ikke er konstateret ved gennemgangen af ejendommen, herunder evt. asbest- eller pcb-forekomster.

Der er ikke foretaget konstruktive indgreb eller målinger, der tages derfor forbehold overfor tilstedeværelsen af asbest, PCB eller lignende.

VEJLEDNING TIL VEDLIGEHOLDELSPLAN

Evt. anbefalede eftersyn/kontrol af bygningsdele er medtaget som en aktivitet i vedligeholdelsesplanen. Arbejderne i budgettet er angivet som stikord og er opstillet i rækkefølge efter bygningsdele (SFB-koder).

Alle arbejderne er tildelt en teknisk prioritering fra 1 - 5, hvor 1 er akutte arbejder og 5 er arbejder af kosmetisk karakter.

Hvilke arbejder der bør igangsættes først, såfremt der skal prioriteres mellem arbejderne, fremgår af den tekniske prioritering, som de enkelte arbejder har fået.

Således vil arbejder med prioritet 1 skulle igangsættes før arbejder med prioritet 2 osv.

Den tekniske prioritering er udtryk for vigtigheden af at igangsætte arbejdet, set fra et teknisk synspunkt. Ejer/bestyrelse kan naturligvis vælge at prioritere arbejderne anderledes.

Budgettallene er anslåede udgifter inkl. 25 % moms, håndværkerudgifter, 10 % til uforudsete udgifter, samt 10 % til teknikerhonorar.

Hvor intet andet er nævnt er budgettallene inkl. evt. følgearbejder, såsom opstilling af stillads, leje af skurvogne o. lign.

GENEREL VURDERING

Ejendommen fremstår generelt vel vedligeholdt. Forretningsfacader og vinduer er dog tjenlige til en snarlig udskiftning.

Udskiftning af tagbelægning, renovering facader, vinduer altandøre i træ/alu er udført i 2012 - 2013.


Ejendommens varmeanlæg er et en-strengt anlæg med to fjernvarmeforsynede varmecentraler.

Det anbefales at ændre varmeforsyning fra to centraler til en varmecentralcentral.

Ejendommen er energimærket C, hvilket er rigtig godt for en bygning af den alder.

Gård & have ligger meget lavt i forhold til bygninger/garager - Ved en gådrenovering bør en del af terrænet hæves. Der kan evt. indtænkes en afvanding af tage til en regnvandsfaskine, me mulighed for tilskud.

Der er udført tv-inspektion og reparation af kloak i gård, det anbefales at udføre mod gade også.

727 	Kongevejen 327 - 329 m.fl.	Vedligeholdelsesareal: 4.062 m ²	Budgetår: 1/1-31/12	Dato: 19.03.2019
	Vedligeholdelsesplan	Planlagt vedligehold pr. år: 1.288.624 kr.	317 kr./m ² -fordelingstal	REV. 1:
	Økonomisk oversigt	Løbende vedligehold pr. år: 200.000 kr.	49 kr./m ² -fordelingstal	REV. 2:
	Samlede vedligeholdelsesudgifter pr. år: 1.488.624 kr.	366 kr./m ² -fordelingstal	Udført af: JAM	

Nr.	Aktivitets beskrivelse	År	Tek.p.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
12 Fundamenter & terrændæk													
12.01	Kældergulv, undersøgelse og reparation		5		20.000								
21 Ydervægge													
21.01	Facader rep. sætningsrevner & fuger		2			120.000			50.000			50.000	
21.02	Facade rep. ved indkørsel		1	20.000									
26 Altaner													
26.01	Gennemgang af altaner (fastgørelse m.m)		3					20.000					
27 Tage													
27.01	Tag/kviste/inddækn./taghætter eftergås		3								100.000		
27.02	Tagboliger evt. indretn. (projekt)		5	20.000									
31 Vinduer & døre													
31.01	Vinduer/døre-Smøring af beslag & tætning		4			50.000							50.000
31.02	Forretningsfacader (projekt/udbud)		3	20.000									
31.03	Forretningsfacader udskiftning		3		400.000								
34 Trappeopgange													
34.01	Hovedtrapper - Malerstandsættelse		3			300.000	300.000	300.000					
34.02	Hovedtrapper - Ny linoleumsbelægning		3			250.000	250.000	250.000					
34.03	Belysning udskiftn. (LED & følere)		5			34.000	34.000	34.000					
52 Afløb & sanitet													
52.01	Tagrender, nedløb & brønde - Eftergås/rens.		2	20.000			20.000			20.000			20.000
52.02	Faldstammer renses forebyggende		4							180.000			
52.03	Faldstammer undersøgelse strømpeforing		3							25.000			
52.04	Kloak - Rensning og tv-undersøgelse (gade)		1	35.000									
Overføres til side 2				115.000	420.000	754.000	604.000	604.000	50.000	225.000	100.000	50.000	70.000

12 Fundamenter & terrændæk

Registrering:

Støbt fundament og terrændæk

Tilstand:

Enkelte steder er der revner i terrændæk.
Når man banker på dækket lyder det hult.

Vedligehold:

Revner kradses op og repareres.
Løst (hult) dæk bankes op og udbedres med
ny beton. Evt. istøbes rustfri tentorstål på
tværs af revner.



Kældergulv med revner og manglende underlag (hult)

21 Ydervægge

Registrering:

Murede facader i røde tegl og grå fuger.
Støbt væg ved indkørsel til gård.

Tilstand:

Der forefindes en del revner og fugeslip på
de murede facader, herunder sætningsrevner
under vinduer og saltskader ved indgangs-
døre.

Betnmur ved indkørsel til gård har ikke
kontakt med facade.

Vedligehold:

Der afsættes beløb til løbende udbedringer.
Sætningsrevner forsynes med tværliggende
rustfri armering i fugerne.
Betnmur - Det skal sikres, at der ikke trænger
vand ned mellem muret facade og mur.
Ved afdækning eller udstøbning.
Vandindtrængen kan forårsage større skader.



Sætningsrevne under vindue



Støbt væg i indkørsel, adskilt fra facade i gård

26 Altaner

Registrering:

Ejendommen er forsynet med nyere indstøbte og inddækkede altaner, samt franske altaner. Der er tilsyneladende to typer altaner

Tilstand:

Alle altanerne ser umiddelbart ud til at være i rigtig god stand.

Vedligehold:

Det anbefales at lade en fagmand gennemgå altanerne generelt.

Kontrol af indstøbninger/bæring og rækværk Bemærk at en del rækværker er beklædt med plader der kan indeholde asbest.



Altaner i forskellig udførelse

27 Tage

Registrering:

Alle lofter er isolerede og indrettede med trådbure som depoter for beboerne. Lofterne benyttes også til tørring af tøj.

Tilstand:

Alle lofterne fremstår pæne, ordentlige og i fin tør stand.

Vedligehold:

Ved tørring af tøj på loftet er det vigtigt, at man sørger for god udluftning. Ved besigtigelsen, var der enkelte lofter hvor udluftningen ikke var tilstrækkelig. Det kan overvejes om lofterne kan inddrages som boligareal til underliggende lejligheder.



Loftsareal med tørring af tøj.

31 Forretningsfacader

Registrering:

Erhvervene i stueplan har alle ældre facadepartier og døre i træ med enkelt glas.

Tilstand:

Store del af træværket er i opløsning og står ikke til at redde.

Der er ikke system i skiltning og der har ikke været nogen form for censur, hvilket gør at ejendommens stuefacader fremstår spraglede og dårligt vedligeholdt.

Vedligehold:

Det anbefales at projektere en generel vejledning i facadeudformning og skiltning. Forretningsfacaderne bør udskiftes og skiltning ensrettes.

Da ejendommen i øvrigt fremstår vel vedligeholdt, burde erhvervene svare til den øvrige ejendom.



Facadeudsnit med rådne bundglaslister



Facadeudsnit (ruder dugger) utætte

34 Trappeopgange

Registrering:

Ejendommen er forsynet med 9 opgange med adgang til de enkelte lejligheder.

Tilstand:

Opgangenes vægge, lofter, træværk og linoleumsbelægning er tjenlig til istandsættelse.

To opgange er dog delvis istandsatte.

Vedligehold:

Det anbefales at maleristandsætte alle opgange, skifte linoleumsbelægning, samt foretage nødvendige reparationer på terrazzo i indgangspartier.



Nedslidt linoleum på repose



Lampested med sparepære, samt ubehandlet loft

I forbindelse med istandsættelsen bør det overvejes at ændre belysning til LED og bevægelsesfølere



Gammel pudsreparation i opgang

64 Dørtelefoner

Registrering:

Døren til opgang 237 er, som den eneste forsynet med et ældre dørtelefonanlæg.

Tilstand:

De øvrige opgangsdøre er uden dørtelefoner og er ikke forsynet med låseanordning.

Vedligehold:

Det anbefales at forsyne alle 9 opgange med nye dørtelefonanlæg og låseanordning, evt. i form af en brikløsning.



Dørtelefon opgang nr. 327

82 Belægninger i terræn

Registrering:

Belægning mod gade består hovedsageligt af fortovsfliser, chaussesten samt trappetrin i betonelementer.

Ved indgange er der flere steder indhegnede græsarealer.

Belægning i portgennemgang er sunket.

Belægning i gård i køreareal er grus. I midt af gård forefindes et større opholdsareal med græs.



Grusbelægning ved garager ligger lidt lavt.

græs.

Tilstand:

Fortov m.m. forventes at være kommunens ansvar.

Trappesten er nogen steder lidt vakkelvorne og nogen af skraberistenene er tjenlige til udskiftning.

Det er oplyst, at belægningen i porten oprettes og fornyes snarligt.

Gårdarealerne fremstår generelt pænt. Kørearealer i gården ligger meget lavt i forhold til garageindgangene.

Vedligehold:

Det anbefales at lade udføre en generel gådreovering med indledende projekt.

I projektet indarbejdes hævnning af areal ved garager, samt evt. bygning til fremtidig affaldssortering.

I forbindelse med projektet undersøges om der er mulighed for tilskud til evt. udførelse af afvanding af tagen til en nedgravet regnvandsfaskine.



Skraberist rusten og hullet



Nedgang ved kælderdoor bør sikres mod vandindtrængen.

ooooooooOOoooooooo