

Teknisk bygningsgennemgang

Engdalsvej 71 - 73, 8220 Brabrand



Udgivelsesdato : 5. juli 2018
Projekt : 12.8591.22
Udarbejdet : Christian Holm Jørgensen, Andreas Schrøder Kristiansen og Hans Jørgen Gjerløv

INDHOLDSFORTEGNELSE		SIDE
1	INDLEDNING	2
2	KONKLUSION	4
3	BESIGTIGELSE	4
3.1	Fundament	4
3.2	Terrændæk/kældergulve	4
3.3	Ydervægge	4
3.4	Vinduer og døre	5
3.5	Indvendige trapper	5
3.6	Tag	5
3.7	Altaner	6
3.8	Belægning og trapper i terræn	6
3.9	Støttemure i terræn	6
3.10	VVS-installationer	6
3.11	Øvrige	6
4	10-ÅRIG BUDGETOVERSLAG	7
5	BILAG-BILLEDER	8

1 INDLEDNING

Ejendommen er besigtiget den 6. juni 2018 iflg. aftale med Kirsten Gandløse.

BBR- oplysninger:

Kommunenummer: 751

Ejendomsnummer: 100191

Bygning 1: Engdalsvej 71, 8220 Brabrand

Bebygget areal: 354 m², opført i 1968.

Antal etager: 4

Bygningsareal: 1416 m²

Kælderareal: 265 m²

Samlet boligareal: 1416 m²

Samlet erhvervsareal: 46 m²

Tagetage: 0 m²

Bygning 2: Engdalsvej 73, 8220 Brabrand

Bebygget areal: 482 m², opført i 1966.

Antal etager: 4

Bygningsareal: 1928 m²

Kælderareal: 339 m²

Samlet boligareal: 1928 m²

Samlet erhvervsareal: 92 m²

Tagetage: 0 m²

Tegningsmateriale:

Ved besigtigelsen forelå der planer-, snit- og facadetegninger.

Bemærkninger:

Ingen.

Generelt:

Gennemgangen er alene en visuel udvendig gennemgang af overstående bygninger, hvor der er besigtiget tre lejligheder i bygningerne. Derudover tages der forbehold for eventuelle skjulte fejl ved fundering m.v.

Teknisk bygningsgennemgang
Engdalsvej 71 – 73, 8220 Brabrand

Konsulent:

Christian Holm Jørgensen
Sweco Danmark A/S
Sofiendalsvej 94
9200 Aalborg SV
Tlf. 98799864

Konsulent:

Hans Jørgen Gjerløv
Sweco Danmark A/S
Sofiendalsvej 94
9200 Aalborg SV
Tlf. 98799907

Konsulent:

Andreas Schrøder Kristiansen
Sweco Danmark A/S
Dusager 12
8200 Aarhus N
Tlf. 82105163

2 KONKLUSION

Bygningerne fremstår i fin stand og bærer præg af, at have været løbende vedligeholdt, dog er enkelte bygningsdele så slidte, at de bør udskiftes eller renoveres i den nærmeste fremtid. Der drejer sig særligt omkring udvendig flisebelægning og VVS-anlæg i form af stigestrange på brugsvand samt afløbsfaldstammer.

Derudover kan der nævnes, at efterfølgende emner skal påregnes og vedligeholdelse inden for de næste 5–10 år. Mørtelfuger i murværk, elastiske fuger ved betonelementer, altaner og omkring vinduer og døre.

I den fremadrettede økonomi til vedligeholdelse af bygningerne bør alle ejere indbetale 92 kr./m²/år¹, hvilket svare til henholdsvis:

- Bygning 1 = 130.000 kr./år
- Bygning 2 = 177.000 kr./år
- Samlet sum til vedligeholdelse af bygningerne pr. år bliver da 307.000 kr.

3 BESIGTIGELSE

• Fundament

- Enkelte små svindrevner og afskalninger i sokkel ved kældertrapper. Revnerne er meget almindelige og bør kun udbedres ved en berapning/pudsning, hvis skaderne udvikler sig.

• Terrændæk/kældergulve

- Kældergulve står som rå beton og kræver ikke vedligehold.

• Ydervægge

- Mørtelfuger på murede facader og gavle vurderes at være i porøs stand. Der skal påregne at gennemgang af mørtelfugerne inden for en 2-årig periode for lokalisering akutte skader. Bygningerne skal påregnes omfuges inden for en 10-årig periode.
- Elastiske fuger er få steder nedbrudte og har sluppet vedhæftningen. Det bemærkes, at elastiske fuger omkring vinduer og altaner er meget brede og tynde så bagvedliggende fugestop er synligt. Dette kan på sigt give fugtproblemer i konstruktionen. Det vurderes at alle fugerne bør gennemgås inden for en 3-årig periode.

¹ Prisen er med grundlag i V&S prisdata (Sigma).

- **Vinduer og døre**

- Det bemærkes, at elastiske fuger omkring vinduer og altaner er meget brede og tynde og nogle steder er fugestop synlig. Elastiske fuger omkring vinduer og døre bør eftergås hvert 5. år for skader eller fugeslip mod ydervægge.

- **Indvendige trapper**

- Terrazzogulve i opgange kan slibes ned og poleres op, så gulvene fremstår som nye.

- **Tag**

- Tagkonstruktionen på begge bygninger er med asbesttagplader og er primært i god stand kun enkelte plader er revnet ved tagfod.

Næsten alle rykningsplader er revnet eller meget nedbrudte. Fugleklodser ved kip og tagfod mangler, hvilket bevirker at fygesne kan komme ind i loftrum og opfugte konstruktionerne. Derudover kan fugle også komme ind i tagrummet og bygge reder, hvilket kan bevirke, at isoleringen bliver ødelagt.

Det bemærkes at der er fugtskjolder ved samlingerne på eternitpladerne, dette skyldes manglende tætning mellem tagplader, tætningssvat er mange steder faldet ud. Derudover blev der også konstateret fugtskjolder på lægter og spær omkring rygningen, hvilket vurderes at skyldes fugtindrænger fra utætte rykningsplader og manglende fugleklodser.

Tagrender er mange steder med begyndende rust/korrosion i samlinger samt mange samlinger på nedløbsrør er med begyndende rust/korrosion. Rendejern er derimod i godstand, dog er lås mellem rendejern og tagrende porøse og med rust/korrosion.

Det vurderes at taget og tagrender bør udskiftes indenfor en 5-årig periode, da det vil være meget omkostningsfyldt kun at reparere dele af tagkonstruktion som tætningssvæt, fugleklodser, rykningsplader samt enkelte tagrender, nedløbsrør og tagplader, kontra at udskifte hele taget på begge bygninger samtidigt.

- På bygning 71 er der hul i tagplade ved loftlem. Pladen bør udskiftes.
- Masonitplader for gangbro bør hæves over eksisterende isolering, eller gangbroen udskiftes til en ny trægangbro, da der er risiko for skimmel bag på plader.

- **Altaner**

- Altaner vurderes at være i god stand, dog er der registreret enkelte afskalninger på underkant betonrækværk med blotlagt armeringsjern til følge. Områder med blotlagt armeringsjern bør udbedres med nyt lag beton for at beskytte armeringsjern. Det vurderes at altanerne bør gennemgås hvert 5 år for frostsprængninger og armering med korrosion.

Derudover er der registreret enkelte områder, hvor malingen skaller af på vægge, gulve og betonrækværk. Endvidere er områder, hvor slagregn rammer altaner med algebelægning til følge. Belæggningerne kan skyldes, at altanerne i perioder er meget optugtede eller at altanerne ikke er malet med diffusionsåben maling. Altanerne bør afrensnes med algefjerner minimum hvert tredje år.

- Malebehandlet gelænder til rækværk er med afskalninger mange steder. Alle gelændere med krakeleringer bør afrensnes og malerbehandles med en egnet overflademaling.

- **Belægning og trapper i terræn**

- Trapper og gangstier i terræn gennem græsarealer/haven er meget slidte og mange steder ligger belægningen meget forskudt. Det vurderes, at fliserne som minimum bør omlægges for at undgå risikoen for personskader. Enkelte trapper og belægningen bør reetableres nu for at undgå faldulykker.

- **Støttemure i terræn**

- Støttemure ved parkeringsplads er ujævne i overfladen og bør omlægges, dette er dog mest af hensyn til de æstetiske forhold.

- **VVS-installationer**

- Brugsvandanlægget er i generelt dårlig stand og trænger til udskiftning. Der er flere steder observeret lækage. Brugsvandsrørens stigestrenge anbefales udskiftet inden for nærmeste fremtid.
- Faldrør i afløbsinstallationen er generelt i dårlig stand og installationen har behov for udskiftning. Der er flere steder observeret lækage. Afløbsinstallationernes faldstammer anbefales udskiftet inden for nærmeste fremtid.

- **Øvrige**

- Udførelse af energimærke for salg af lejligheder. Eksisterende energimærke er fra 2010 og skal fornyes i 2020.
- Ud fra erfaring anbefales der at sætte et mindre beløb til en 2-årige gennemgange af døre og låsetøj i ejendommen.

4 10-ÅRIG BUDGETOVERSLAG

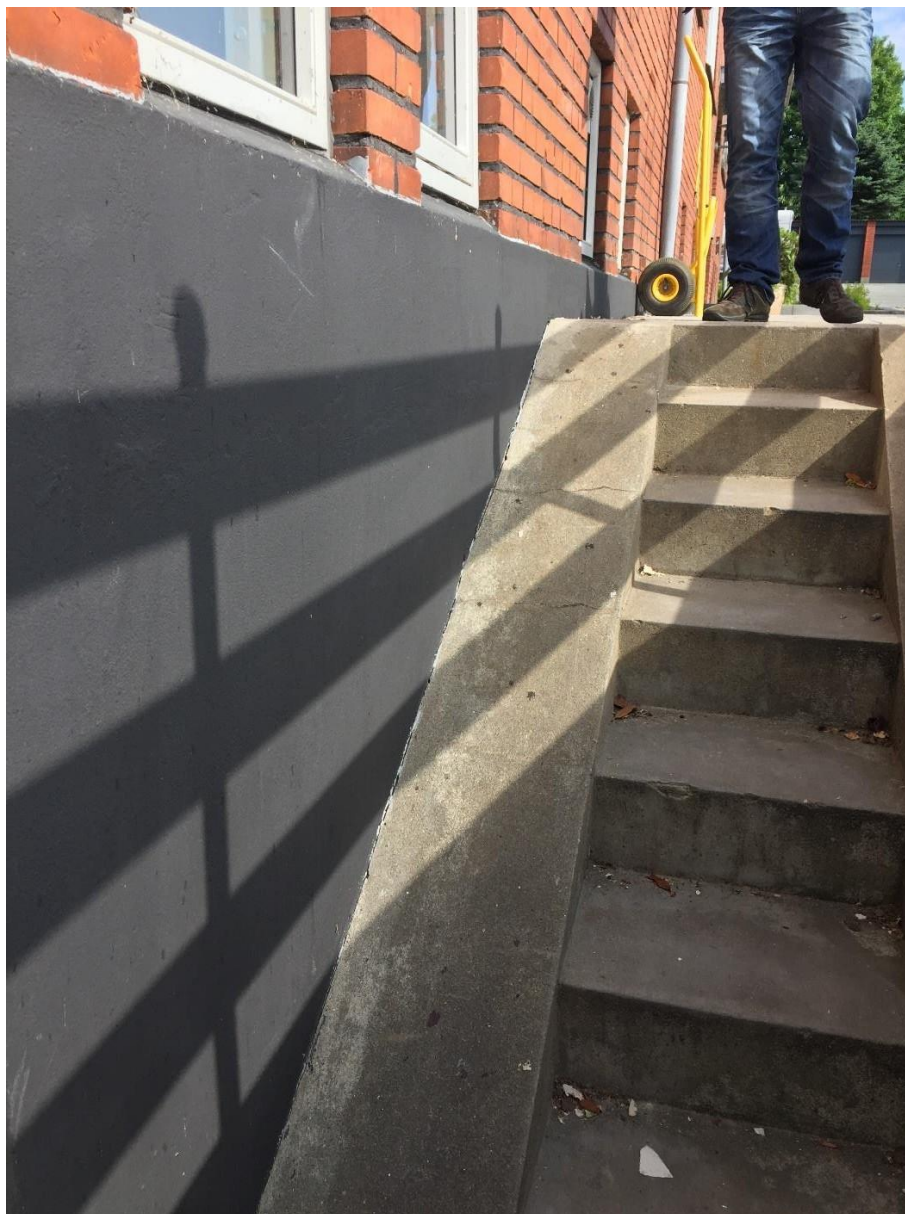
Aktivitet	År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
3.1 Fundament												
Gennemgang af sokkel for afskalninger				2.000					2.000			
3.3 Ydervægge												
Gennemgang og udbedring af småskader ved fuger mellem mursten på alt murværk			5.000			5.000						
Gennemgang og udbedring af fuger mellem mursten på alt murværk									1.300.000			
Gennemgang og udbedring af elastiske fuger på facader		10.000		112.000								
Maling og overfladebehandling af pudsede overflader ved altaner				81.000					81.000			
3.5 Vinduer og døre												
Gennemgang af elastiske fuger ved vinduer og døre						120.000						
Udbedring af elastiske fuger hvor fugestop er synlig		20.000										
3.8 Tag												
Udskiftning af tag							1.050.000					
Nye tagrender, nedløbsrør og rendejern							300.000					
3.9 Altan												
Gennemgang og udbedring af afskalning på beton ved altaner.		10.000										
3.10 Belægning i terræn												
Omlægning af alle fliser arealer.		17.000										
3.11 Støttemure i terræn												
Afrensning og udbedres/opretning						15.000						
3.12 Trapper i terræn												
Reparation af puds ved trappe til kælder, samt reparation og betontrappe			5.000			5.000			5.000			5.000
3.13 VVS-installationer												
Udskiftning af faldstammer i skakte og kælder nr. 71 + 73			1.560.000									
Udskiftning af brugsvandsrør i skakte og kælder nr. 71			348.000									
Udskiftning af brugsvandsrør i skakte og kælder nr. 73			448.000									
3.14 Øvrige												
Gennemgang af ledninger for kloak og regnvand i jord			10.000						10.000			
Energimærkning lovpligtig ved salg og udleje				25.000								
Gennemgang af låse i fællesdøre		2.000		2.000		2.000		2.000		2.000		2.000
Diverse løbende vedligehold		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Samlet udgifter til vedligeholdelse pr. år.		69.000	2.386.000	232.000	10.000	157.000	1.360.000	12.000	1.408.000	12.000	10.000	17.000

Alle beløb er prisindex 2016 og 2018 i kr. inkl. moms.

5 BILAG-BILLEDER



Trappe til kælder med reparationer af beton



Trappe til kælder, hvor overgangen mellem sokkel og trappe ikke er tæt



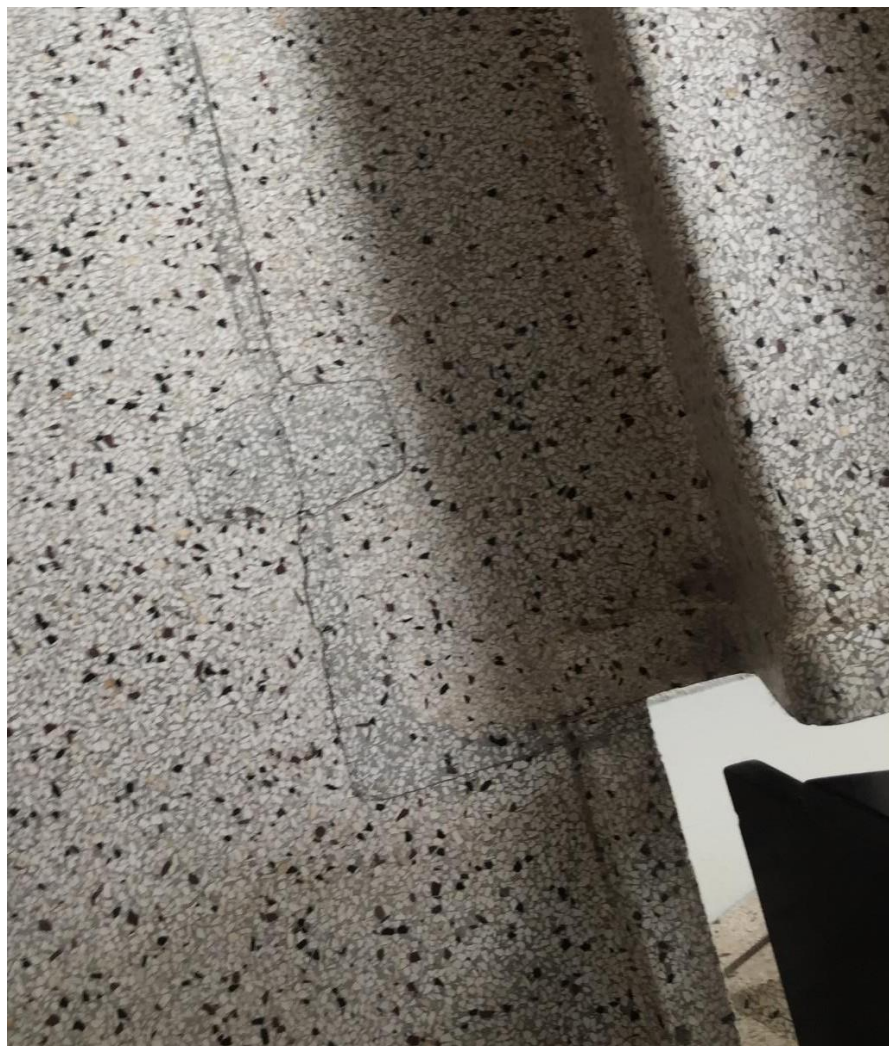
Trappe til kælder, hvor overgangen mellem sokkel og trappe ikke er tæt



Elastisk fuge omkring vindue



Mørtelfuger i ydervægge



Terrazzogulv i opgange



Faldstamme og stigestreng i bygning



Tæret brugsvandsrør i skakt



Afløbsrør/faldstamme i kælder



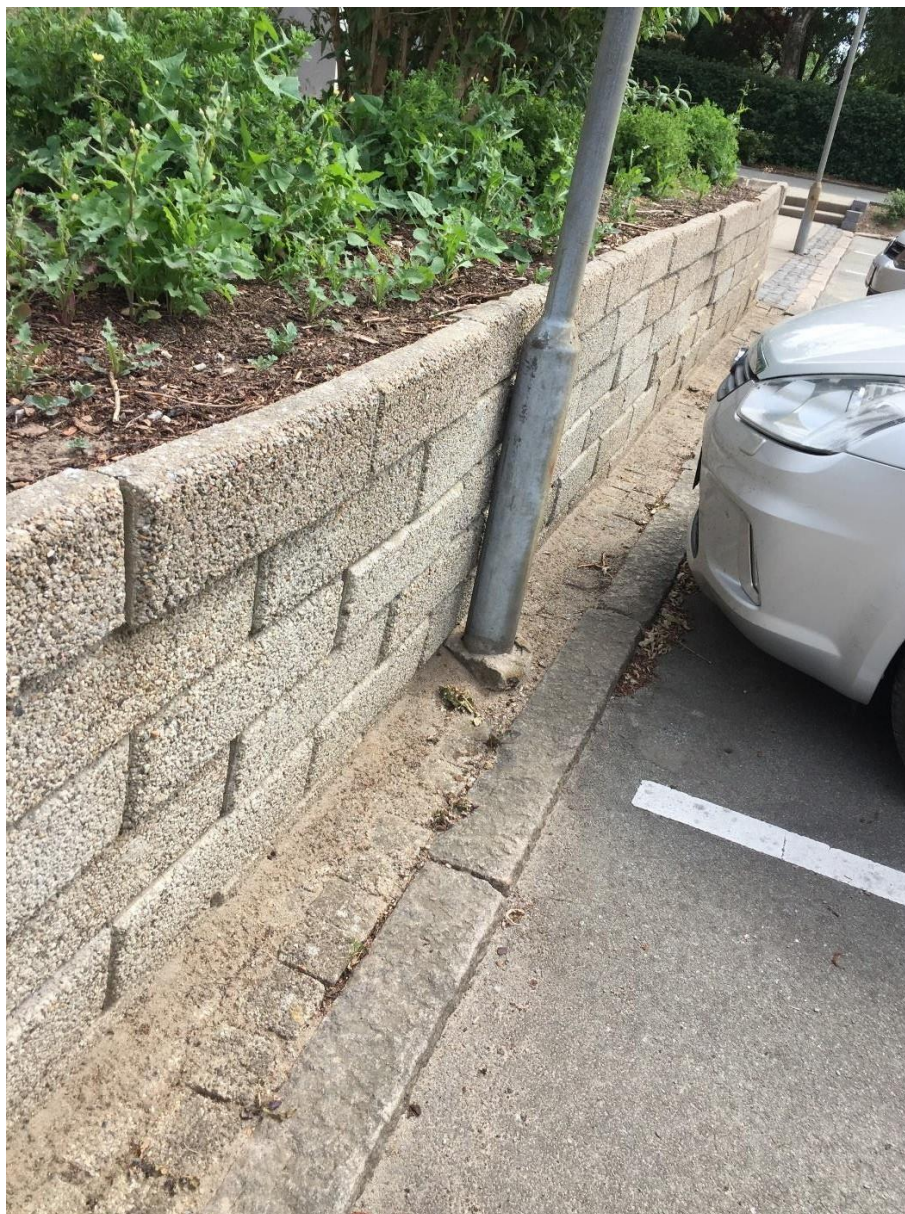
Udendørs flisebelægning



Udendørs flisebelægning



Udendørs flisebelægning



Støttemur ved bed



Fugtskjolder ved samlinger i eternitplader



Altan med begyndende tæring af armeringsstålet i elementet



Altan med algevækst



Mørtelfuge ved altan