D&V plan Juelsparken

Projekt: D&V - Juelsparken
Projektnummer: 41009385
Projektleder: Rasmus Christensen

Udfærdiget af: Danny Kristiansen
Dato: 04. januar 2024
Kontrolleret af: Rasmus Christiansen

Version	Dato	Ændring
01	2023.12.14	1. udgave
02	2024.01.04	Ændringer jf. bemærkninger fra bestyrelsen
-		

Indholdsfortegnelse

1. Vejledning til vedligeholdelsesplanen 4
2. Grundlag for vedligeholdelsesplanen 5
3. Samlet ejendomsvurdering 6
   3.1. Konklusion 6
4. Bygningsdelsbeskrivelser 7
   4.1. (12) Sokkel 8
   4.2. (21) Ydervægge tung 8
   4.3. (21) Ydervægge lette 9
   4.4. (24) Trapper indvendige 9
   4.5. (24) Trapper udvendige 10
   4.6. (26) Altaner 10
   4.7. (27) Tag 11
   4.8. (31) Skærmvægge 11
   4.9. (31) Vinduer og døre 11
   4.10. (31) Vinduer og døre 12
   4.11. (34) Gelænder indvendige 12
   4.12. (34) Gelænder udvendige 13
   4.13. (36) Rækværker 13
   4.14. (37) Røg udluftning 14
   4.15. (40) Udearealer 14
   4.16. (42) Vægge, indv. overflader 15
   4.17. (43) Gulvoverflader 15
   4.18. (45) Udhæng beklædning 15
   4.19. (52) Afløbsinstallationer 16
   4.20. (52) Tagafvanding 16
   4.21. (53) Vandinstallationer 17
   4.22. (56) Varmeinstallationer 17
   4.23. (56) Varmeinstallationer 18
   4.24. (57) Udsugningsanlæg 18
   4.25. (63) Elinstallationer 18
   4.26. (66) Lift anlæg 19

1. Vejledning til vedligeholdelsesplanen

Nærværende vedligeholdelsesplan er udarbejdet med udgangspunkt i besigtigelsen d. 14-09-2023. Ad rapporten fremgår der ikke gennemgang eller dokumentering af indvendige forhold i den enkelte bolig.

Vedligeholdelsesplanen er et dokument, som anvendes i arbejdet med drift og vedligeholdelse af ejendommen. Planen er udarbejdet, så den dækker en 10-års periode. Følgende plan er gældende for perioden 2023 til og med 2032. Vedligeholdelsesplanen bør årligt opdateres, senest næste gang d. 5-11-2024. Hvis der er opstået væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 1-års perioden, kan det være nødvendigt at justere planen tidligere i forhold til den nye situation.
Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejder i den rækkefølge, det vurderes hensigtsmæssigt i bygningsmæssig og økonomisk forstand. De forskellige bygningsdele inddeles efter SfB systemet, som er et anerkendt brancheklassifikationssystem. Alle arbejder i vedligeholdelsesplanen opdeles ligeledes efter vigtighed, vedligeholdelsestype samt tilstand.

Nedenfor kan ses en nærmere beskrivelse af kategorierne.

2. Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Ejendommen med tilhørende udearealer er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele ved hjælp af digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v. Alle udvendige bygningsdele samt indvendige fællesarealer på ejendommen er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler. Der er tale om udearealer, facader, sokler, trapper, vinduer og sålbænke, eventuel kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige dele vedrørende taget. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen. Tekniske installationer herunder vand, varme, ventilation, el og afløb er foretaget på baggrund af en visuel besigtigelse.

Alle priser, der indgår i vurderingen, baseres på V&S prisdata, branchekendskab samt erfaringspriser incl. moms. De inddaterede data vil udgøre grundlaget for drifts- og vedligeholdelsesbudgettet. Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal præciseres, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v. Levetider er vurderet ud fra SBI anvisninger og såfremt det ikke er relevant for bygningsdelen, er der angivet IR (Ikke relevant).

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter skal finde sted, er der ikke taget stilling til ejendomsejerens økonomiske budget. Sweco, kan i den forbindelse ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed. Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendomsejeren at få disse rettet i BBR registeret.

Det anbefales, at ejendommens ejer(e), såfremt der ikke er etableret en aftale med en byggerådgiver, laver en løbende besigtigelse og vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand og udarbejder en prioritering af, hvilke arbejder der bør laves hvornår. Dog gøres der opmærksomt på, at renoveringsarbejder, som kræver f.eks. opstilling af stillads, kombineres, så generelle omkostninger til brug af hjælpemidler i udførelse af de enkelte arbejder holdes så lave som muligt. I forbindelse med renoveringsopgaver anbefales det at rådføre sig med Sweco til varetagelse af ejendomsejerens interesser og forpligtigelser jf. fælles vedtægter.

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke, medmindre andet er anført, vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.m. Dette kræver en særskilt undersøgelse. Forud for renoveringsarbejder er ejendommens ejer(e) jf. gældende lovgivning forpligtiget til at få foretaget de nødvendige miljøundersøgelser af berørte bygningsdele. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke, medmindre andet er anført, indeholdt i vedligeholdelsesplanen.

3. Samlet ejendomsvurdering

Ejendommene beliggende i Gug, en forstad/del af Aalborg og støder op til Byplanvej som er en større forbindelsesvej der krydser motorvej E45. Ejendommene er opført i 1970 og består af i alt 216 boliger med fordeling i 1 til 4 værelses boliger, fordelt på 3 etager eksklusiv kælder.

BBR Ejendomsoplysninger 15-09-2023:

Ejendoms-BFE nr.:	3329583
Kommunenavn:	Aalborg kommune
Adresse:	Juelsparken 2-72, 9210 Aalborg SØ
Matr. Nr.:	6^{fd} og 6^{fl}
Bebygget areal:	7.378 m²
Samlet bygningsareal:	22.158 m²
Kælder:	2.580 m²
Erhvervsareal:	528 m²
Opførelses år:	1969-1970

3.1. Konklusion

Generelt er ejendommen i en forventet tilstand i forhold til opførelses år og beliggenhed. Byggeriet er udført i robuste materialer (primær beton). Enkelte punkter hvor der er anvendt organiske materialer (træ) bør overvejes udskiftet til mindre vedligeholdskrævende materialer eksempelvis plast eller beton.

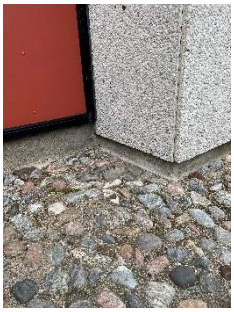
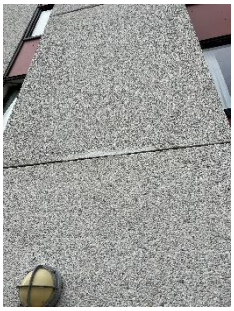
Der findes udover de primære bygningsdele på klimaskærmen og overflader andre bygningsdele som kræver en årlig kontrol i forhold til funktion. Dette er primært altaner, gelænder, lifte, brandtekniske installationer og teknik for at sikre at der ikke sker personfare eller funktionssvigt.

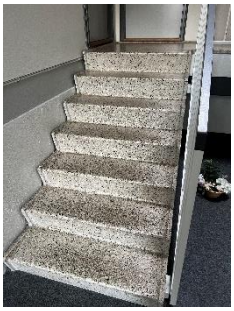
Vinduer og døre mod altaner er medregnet udskiftet. Dette er ud fra en betragtning på levetiden, men også den energimæssige optimering som vil kunne bidrage til et bedre indeklima og energiforbrug for de enkelte beboere i ejendomme.

Der er for alle fællesarealer afsat et beløb til indkøb af maling, for udvendige træværk og indvendige vægge.

Der er ved besigtigelsen ikke anvendt lift eller stiger, hvorfor det ikke har været muligt at skabe et fyldestgørende omfang af dilatationsfugen på facaden. Der er dog fra terræn observeret flere steder for dilatationsfugen er sluppet/skredet, hvilket skal oprettes eller udskiftes. Der er i budgettet afsat et større beløb til at gennemgå facader med lift samt oprette eller udskifte disse fuger/lukninger af facaden.

4. Bygningsdelsbeskrivelser

4.1. (12) Sokkel Sokkel er ved boliger og belægning udført med sokkelpuds på in-situ støbte opbygning. Ved haveafgrænsning ved byg. 4 er der udført sokkel/afskærmning i træ. **Tilstand:** Sokkel fremstår ved besigtigelsen som let nedslidt hvor der er udført sokkelpuds. Ved "træsokkel" er denne letter nedbrudt. Organisk materiale bør ikke anvendes som sokkelafslutning. **Forventet levetid** >100 år (beton) **Interval** 3. år	
4.2. (21) Ydervægge tung Ydervægge på boligafsnittene er opført i sandwich elementer med isolerende lag på 50-70 mm. Facaden er udformet med en dilatationsfuge i form af gummisliste placeret i fronten af elementet. **Tilstand:** Store dele af gummilisten i facaden er presset ind og sidder forkert ift. virkningen af denne. Der er tydelige afskalninger ved frontpladen på elementer hvor armering fremstår. Inden reparation af betonen skal korrosion af armering stoppes eller fjernes for at undgår gentagning af problemet. Facaderne vurderes generelt til let (moderat) nedslidte. For delitationsfuger/-stykker, vurderes forventet levetid at være 15 år. *Sweco anbefaler at der udføres rådgivning omkring materiale valg hvorefter der indhentes tilbud på udførsel af opgave på baggrund af det anbefalede* **Forventet levetid** >100 år (beton) **Interval** 15 år (delitationsfuger)	 

4.3. (21) Ydervægge lette På garage- og skuranlæg er disse opbygget i en blanding af lette og tung materialer. Enkelte steder er der benyttet betonbjælker for tagkonstruktionen. Hovedsageligt er opbygningerne i træ med tag af krydsfiner og tagpap. Flere af de lette facader er efter danske byggenormer placeret for tætte mod hårdt terræn. Det anbefaldes at lette beklædninger og organiske materialer placeres min. 150 mm over terræn. **Tilstand:** Trods placeringer mod terræn af de lette bygningsdele er der overraskende få rådskader eller andre nedbrydninger af disse. Disse vurderes til let nedslidte, men der skal være opmærksomhed omkring bunden af beklædningerne. **Forventet levetid** 15 år **Interval** IR	
4.4. (24) Trapper indvendige Opgangstrapper er udført i terrazzo overflader på betonkerner. Første del af trapper er med filt-tæpper. **Tilstand:** Lette nedslidte. **Forventet levetid** >100 år (beton) **Interval** IR	 

4.5. (24) Trapper udvendige

Trappenedgange til kælder er udformet i beton. Med rampe indbygget i trappen.

Tilstand:
Enkelte trapper er i dårlig stand og vurderes Nedslidt, mens andre trapper på matriklen kun har lette nedslidnings spor og kan vurderes under Som bygget.

Forventet levetid >60 år (beton)
Interval IR

4.6. (26) Altaner

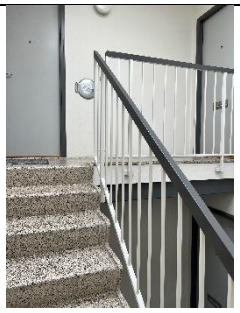
Altanerne er integreret i bygningen fra opførelsen. Altandæk er i tungeelementer

Tilstand:
Beton fremstår som øvrige betonbygningsdele. Altaner bør gennemgås hvert 2. år for revner og vedligeholdes med ny maling, hvor nødvendigt, hvert 5. år.

Maling til indvendig vedligeholdelse af altaner, kan afhentes hos inspektør.

Forventet levetid >40 år (beton)
Interval 5. år

4.7. (27) Tag Årlig gennemgang af taget i forhold til materialer og skader mv. **Tilstand:** Ikke vurderet grundet manglende adgang. Se rapport fra leverandør **Forventet levetid** 40 år (tagpap) **Interval** IR	
4.8. (31) Skærmvægge Skærmvægge til haver er monteret på betonsøjler med stålbeslag. **Tilstand:** Beton vægge er overflademalet på bagsiden med mere eller mindre afskalninger. Generelt syner stålbeslagene af ok stand. **Forventet levetid** 40 år (beton) **Interval** IR	
4.9. (31) Vinduer og døre Vinduer inkl. brystningsstykker og døre på indgangsiden er udskiftet hen over en tidsperiode fra 2004-2007. De nye elementer er med alu front og fibercement plade. **Tilstand:** Selve elementet er ok som bygget. Fugerne har en levetid og det ses tydeligt på de syd/vestvendte fuger. Der er flere fuger der er i så dårlig stand at disse trænger til udskiftning. *Sweco anbefales at lave særskilt hensættelse til udskiftning af vinduer, som forventes en levetid ud over denne D&V-plan* **Forventet levetid** 37 år **Interval** 15 år (fuger)	

4.10. (31) Vinduer og døre Vinduer og terrassedøre mod altan er elementer fra opførelsestidspunktet i træ. Over terrassedøren er der originalt friskluft indtag men det er oplyst at disse er lukket ved samtlige. **Tilstand:** Moderat nedslidte men oplyst funktionsdygtige. *Der er ikke medregnet vedligehold af vinduespartier da det anbefales at udføre en plan for udskiftning af partierne.* *Vinduerne er i bedre stand end forventet hvilket Sweco vurdere skyldes den tilbagetrukken indbygning.* **Forventet levetid** <5 år **Interval** IR	
4.11. (34) Gelænder indvendige Balustre og håndliste er udført i stål. Med almindeligt vedligehold er der på denne bygningsdel meget lang levetid. Vurdering af sikkerhed anbefales at ske årligt. Maling af gelænder anbefales hvert 10 år. **Tilstand:** Som bygget. **Forventet levetid** 30 år (stål) **Interval** 1 år (sikkerhed) 10 år (maling)	

4.12. (34) Gelænder udvendige Mange steder på udvendige forhold er gelænder udført i in-situ beton og/eller med påmonteret håndliste i galvaniseret stål. Som vist ved foto er der flere steder hvor lyskilde eller anden installation er monteret ved åbninger og træbeklædning på underside ved disse. **Tilstand:** De hårde dele står i lettere nedslidt tilstand men de organiske dele er delvist nedbrudte. **Forventet levetid** 20 år (stål) **Interval** IR	
4.13. (36) Rækværker Bygningernes udenoms arealer har samme stil og arkitektur som bygningerne og står med halv- og helmurer i in-situ beton. Flere steder er armeringen i korroderet og afskalninger ses på overfladen. Andre steder er der udformet rækværker i træ og afdækninger i zink. Det kan konstateres at nogle rækværker står tæt ved eller helt under terræn som kan forårsage naturlige nedbrydninger. **Tilstand:** Betonvægge står flere steder til reparationer pga. omtalte afskalninger. Zink uden hældning kan have kortere levetid da vandpåvirkningen forringer overfladerne og vandet kan give grobund for organiske organismer, der kan være med til at forstærke nedbrydningen. Sweco anbefaler skader udbedret. Herefter er der som sådan intet vedligehold af betonkonstruktion **Forventet levetid** >40 år (beton) **Interval** IR	

4.14. (37) Røg udluftning

Ved hver trappeopgang er der monteret røgudluftning i tagkonstruktionen med et betjeningspanel ved entréen.

Tilstand:
Som bygget.

Forventet levetid	30 år
Interval	1 år

4.15. (40) Udearealer

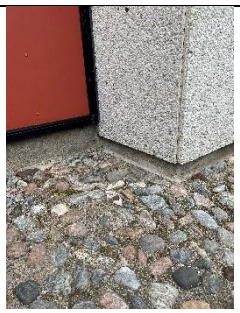
Pigstensbelægning:
Langs huse ved indgangsfacader.

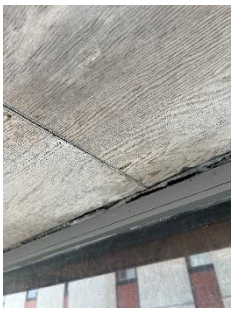
Asfalt:
Parkeringsarealer og tilkomstbaner.

Beton belægninger:
Fællesarealer og let trafik samt gående.

Tilstand:
Generelt ser asfalt ok uden nogen bemærkninger hertil.
Pigstensbelægningen også uden bemærkninger.
Betonbelægningen har områder med begroning af alger mv.
Restlevetid/interval er angivet fro striber til markering af P-pladser

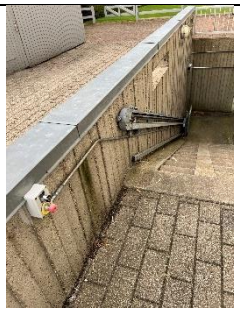
Forventet levetid	>50 år (sten)
Interval	10 år



4.16. (42) Vægge, indv. overflader Årlig gennemgang af indv. overflader i forhold til materialer og skader mv. **Tilstand:** Moderat nedslidt. **Forventet levetid** >50 år (beton) **Interval** IR	
4.17. (43) Gulvoverflader I kælder er det ubehandlet beton overflade. **Tilstand:** Let nedslidt og enkelte stedet moderat nedslidt grundet mere trafik ved eksempelvis skraldeskakte og tilkomstarealer. **Forventet levetid** >50 år (beton) **Interval** IR	
4.18. (45) Udhæng beklædning Ved udhuse og enkelte garageanlæg er underbeklædning nedslidte. Umiddelbart ser konstruktionen ikke ud til at være tilstrækkeligt ventileret hvilket kan være medvirkende til fugt på dragning af pladerne. **Tilstand:** Beklædningen virker ikke til at have rådskader. Tværtimod syner den tør. Der kan på indersiden godt være aftegninger af tidligere fugtplamager som er tørret igen. Ved sådan klima på denne type plade kan limen slippe i krydsfineren, hvilket godt kan antydes nogle steder. **Forventet levetid** 15 år (træ) **Interval** IR	 

4.19. (52) Afløbsinstallationer Bygningerne har under opførelsen været yderst fremme i sin tid, hvor noget som spilde- og regnvands installationer er udført i PVC. Der er udført delvis udskiftning og/eller reparationer på afløbsinstallationerne. Dæksler i terrændæk er placeret både inde i kældergange og i udvendige belægninger. **Tilstand:** Ved dæksler især de udvendige er der aftegning af nedslidt ved krans. Dette kan skylde eksempelvis saltning ved frost. **Forventet levetid** >40 år (stål) **Interval** IR	
4.20. (52) Tagafvanding Ved skure og udhuse er afvanding af tage udført som center tagbrønde og føres synligt i skure. **Tilstand:** Fald på tagene er mangelfulde og lever ikke op til nuværende normer for fald på tag. Brønde og føringer synes ok. **Forventet levetid** 50 år **Interval** IR	

4.21. (53) Vandinstallationer Haner samt hovedhaner er generelt placeret i teknikrum for hver bygningsafsnit. Haner skal åbnes og lukkes jævnligt for disse ikke sætter sig fast med bl.a. kalk. **Tilstand:** Enkelte steder er haner skiftet ud. Ellers er hovedparten af haner fra oprindelses tid. **Forventet levetid** 30 år **Interval** IR	
4.22. (56) Varmeinstallationer Pumper er placeret i teknikrum ved hvert bygningsafsnit. **Tilstand:** Der er ikke meddelt om installationstidspunkt for pumper eller oversigt her for. **Forventet levetid** 30 år **Interval** IR	

4.23. (56) Varmeinstallationer Der er monteret radiator i flere kælderrum med ventil og termostat. Et par gange årligt skal ventiler motioneres for disse er sætter sig fast. Dette gælder især i stilstående perioder. **Tilstand:** Mange ventiler er ikke fra oprindelsestidspunkt. Monteringstidspunkt er ej kendt. Der er ikke meddelt om nogen funktionssvigt. **Forventet levetid** 60 år **Interval** IR	
4.24. (57) Udsugningsanlæg Udsugningsanlæg er ikke besigtiget da disse er monteret på taget ved hver opgang. **Tilstand:** Ej besigtiget. **Forventet levetid** 25 år **Interval** IR	
4.25. (63) Elinstallationer Målere for hver bolig er afsat i kælder i fællesarealer. **Tilstand:** Af nyere dato. Ingen viden om udskiftnings år. **Forventet levetid** 30 år **Interval** IR	

4.26. (66) Lift anlæg For hver kælderskakt er der monteret materialelift. **Tilstand:** Er af ok stand. Service aftale bør fremstå fra service-medarbejder. **Forventet levetid** 25 år **Interval** 1 år