

Abf. Solgården, 8000 Aarhus C

Tilstands- og vedligeholdelsesrapport



17. oktober 2013

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 1/33

Matrikel nummer: 12 bf m. fl., Århus Markjorder
Opførelsesår: 1934
Ombygningsår:

Anvendelse

Boliger: 87
Erhverv: 6
Antal etager: 4½ (+ kælder)

Arealer (i henhold til BBR)

De anførte BBR-oplysninger gælder for den samlede ejendom.

Grundareal: -
Bebygget areal: -
Samlet bygningsareal: -
Kælderareal: -
Tagetage: -
Boligareal: -
Erhvervsareal: -
Parkeringsanlæg: -

Friarealer: -

Generel beskrivelse

87 boliger samt 6 erhverv. Ejendommen er ældre, muret byggeri. Bygningen har fuld kælder. Ejendommen er af Aarhus Kommune klassificeret i Bevaringsklasse 5.

Basismateriale

Der er udelukkende tilvejebragt tegningsbilag i form af oversigtsplan og facadetegning. Der er ikke udført opmåling.

Øvrige forundersøgelser

Der er ikke foretaget registrering af skjulte konstruktioner og installationer. Der er ej heller udført svampe-, jordbunds-, kloak-, PCB- eller fugtundersøgelse. Et udvalg af boliger og erhverv er besøgt.

Budgetoverslag

Disse er baseret på overordnede erfaringspriser. Ønsker bygherren mere præcise priser anbefales der indhentet tilbud. Bemærk: Normale driftsudgifter er ikke medtaget i budgettet.



Del af gadefacade



Del af gårdfacade

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 2/33

Tilstandsregistreringen er en generel gennemgang af ejendommen.

Bygningen er beskrevet som en helhed med de forhold, der er gældende for hele ejendommen. Registreringen omfatter visuel gennemgang af tag, facader, trappe, kælder, udvalgte boliger samt visuel registrering af tekniske installationer.

Registrering udført med velvillig bistand fra foreningens formand.

Adgang til lejligheder for tilstandsregistrering

Ved registreringen blev der via foreningens formand skaffet adgang til 10 boliger, 2 erhverv m.v.

Generel renovering af ejendommen med byfornyelsesstøtte

I midten af 1990'erne blev der gennemført omfattende renovering af den samlede ejendom udført med byfornyelsesstøtte. Den samlede renovering udført i flere etaper omfattede i hovedtræk:

- Ny tagbelægning med undertag inklusive efterisolering
- Renovering af trappeopgange med nye entrédøre
- Renovering af badeværelser og køkkener (ikke alle boliger var omfattet).
- Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer samt udførelse af mekanisk ventilationsanlæg via aftræk fra oprindelige kanaler.

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 3/33

Hovedpunkter tilstandsregistrering

Følgende bygningsdele er i under middel/dårlig tilstand

1. Tagkonstruktion (brandkammer m.v.)

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 4/33

1 Tagkonstruktion

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

Fotoregistrering

1.1 Hanebåndsspærfag beklædt med røde vingetegls på undertag (Haloten). Det anvendte er et let undertag. Der er foretaget efterisolering af tagkonstruktionen.

Tagflader anbefales eftersat 1 gang årligt for kontrol af korrekt oplagte tagsten m.v. (drift).

Loftrum anvendes såvel til boligformål som til depotrum m.v.



Undertagsfag set mod skråvæg - ventilation synes ok

1.2 Tagdækning og inddækninger

Der er tagrender i zink. Alle inddækninger, skotrender m.v. blev udskiftet sammen med tagbelægning.

Tagrender oprensnes hvert andet år (drift).

Alle kviste er i 2013 blevet totalrenoveret med ny zinkbeklædning over alt inklusive overgang til undertag m.v.



Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 5/33

Der er ældre/nyere ovenlysvinduer i almindelig god tilstand.

Mod Silkeborgvej 1 ved tagfod tagsten der ligger skævt. Tagsten fastgøres (drift).

Spær har normalt fugtindhold



Løs tagsten ved tagfod

1.3 Gennemføringer

Alle ventilationsafkast er udført på fast undertagsplade og der sås ingen utætheder.



Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 6/33

1.4 Varmeisolering

Generelt ses, at tagkonstruktionen er efterisoleret (daværende bestemmelser).

1.5 Brandkamme

Brandkamme er afdækket med vingetegl.

Kammene har pudsede/bemalede sider afsluttet med zinkløskant mod tagflade.

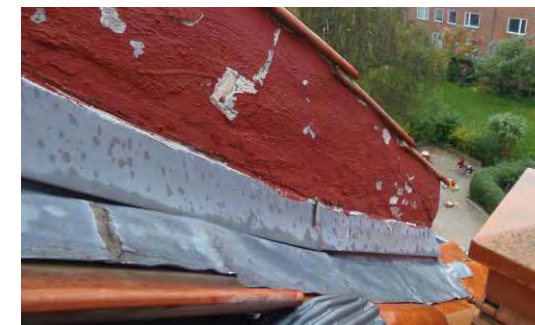
De fleste brandkamsmure har revnedannelser og alle har partielt afskallet maling/pudslag.

Enkelte brandkamme har større revner hvorfor en renovering bør udføres inden for ca. 1 år.

Stilladser ud for brandkamme opstilles. Vingetegl fjernes, og løst puds fjernes. Ved revnedannelser udføres ommuring. Det skal sikres at brandkamme har højde på minimum 30 cm vinkelret på tagflade.

Brandkamme indklædes i zink ført ned over zinkløskanter.

Intakt fast underlag for afkastrør ventilation



Brandkam med defekt pudset/bemalet flade



Brandkam med gennemgående revne

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 7/33

1.6 Samlet tilstandsvurdering

Tagkonstruktionens helhedstilstand er almindelig god for nyere tagbelægning – dårlig ved brandkammer.

Restlevetid for tagsten ca. 40 år. Restlevetid for undertag skønnes at være 15-30 (levetid er usikker grundet manglende erfaring og eventuel påvirkning af dagslys).



Ventileret rygningsskonstruktion med topplanke

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 8/33

2 Kælder og fundamenter

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand

2.1 Generelt, anvendelse m.v.

Der er fuld kælder under ejendommen. Terrændæk udført med slidlag. Vægge er generelt opmurede eller lette vægge. Etagedæk mod stueetage er overvejende udført med træbjælkelag med pudsloft.

Kælderen anvendes til oplagsrum, diverse depotrum m.v., til fællesvaskeri, oprindelige fællesbade, cykelrum med videre.

Renoveringsbehov

Der er på dette stade ikke anført specifikke renoveringer af de enkelte kælderrum. Der er dog en del kælderrum der trænger til renovering. Så der er i budget afsat en skønnet udgift.



Intakt tagflade

Fotoregistrering



Kælderrum anvendt til cykeldepot

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

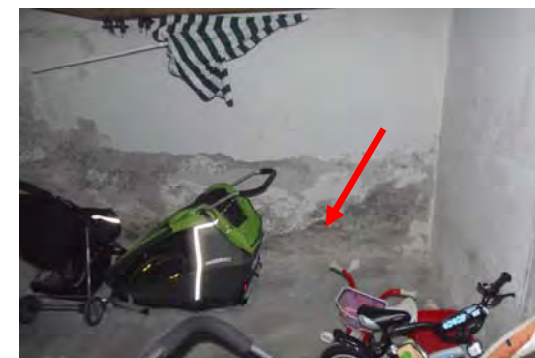
Side: 9/33



Interiør fællesvaskeri

2.2 Tilstand generelt

Kælderen har generelt overflader der er i middel til mindre god tilstand.



Eksempel skillevæg med opstigende grundfugt

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 10/33

2.3 Tilstand fugtforhold

De besigtigede kælderarealer synes at have normale fugtforhold for en kælder i den alder - det vil sige med mindre spor af indtrængende fugt.

I enkelte rum tydelige tegn på opfugtede teglstensskillevægge - i sær i den nederste del.

2.5 Kældertrapper

Der er adgang til kælder fra gård med betonstøbte trapper.

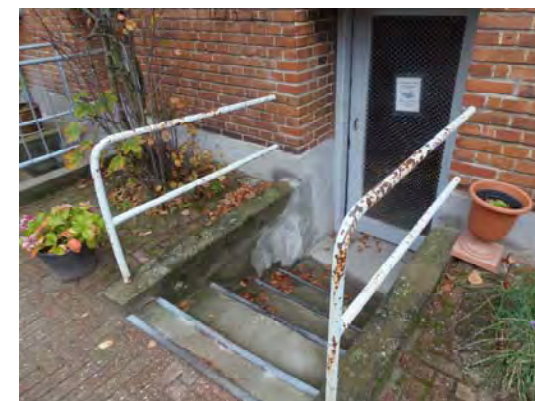
De fleste kældertrapper er i almindelig god tilstand med nyere værn i galvaniseret stål. Betonstøbte trin trænger generelt til eftergåelse/renovering. Værn i god tilstand.

Ved adgang til oprindelige renovationsrum er der oprindelige stålværn. Disse er rustne, ofte løse og overholder ikke krav til værn ved trapper.

Der afsættes et beløb til generel renovering af kældertrapper m.h.t. trin, vanger samt til montering af nye trappeværn hvor de mangler (udføres som øvrige værn).



Kældertrappe med skader på trin



Kældertrappe til oprindeligt renovationsrum

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 11/33

- 2.6 Samlet helhedstilstand
Kælderens generelle tilstand inklusive
kældertrapper er generelt middel



Afkastrør fællesvaskerier renses (drift)

- 3 **Facader**
Hovedkonstruktion og vedligeholdelses-
tilstand **Renoveringsbehov**
- 3.1 Hovedkonstruktion gade- og gårdfacader

Fotoregistrering

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 12/33

Bygningen er opmuret i røde teglsten på betonfundamenter. Det samme gælder frie gavlfacader.

3.2 Generel tilstand gedefacader

Det kan ses, at facaderne løbende er blevet vedligeholdt - således er der sket partielle omfugninger i flere omgange.

Især ved indgangsdøre er der mindre murstensflader der har dårlige fuger - det skyldes givetvis anvendelse af tørsalte op på facaderne ud for trappetrinene.

Sålbænke udført i skifer med afvandingsrende og er i god tilstand.

Det ses også, at der over en del vinduer enten er udført udskiftning af ståloverligger eller overliggeren er blevet reoveret.

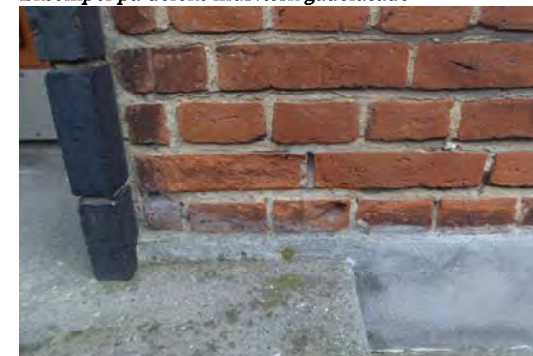
Mod Regenburgsgade er der et sted, hvor der i stueetage ses mindre, lodret revnedannelse der fortsætter ned i sokkelpud-

Ved indgangsdøre udskradses fuger og nye udføres. Samtidigt sikres at tørsalt fremover ikke kommer på murstensfladerne.

Fuger udskradses i området og der indfræses for forstærkning i såvel murværk som i sokkel med rustfri ståljern indlagt i leje-fuger. Der udføres efterfugning af murværk.



Eksempel på defekt murværk gedefacade



Murværk ved indgangsdør skadet af tørsalte

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 13/33

sen.

3.3 Sokkel er pudset og fremstår uden bemaling.

Sokkelpudsens er blevet renoveret i flere omgange. Der er i dag brug for endnu en partiel renovering af pudsfladerne.

Helhedstilstand gadefacader er over middel.

3.4 Trappetrin gadefacader

Trapperne er betonstøbte med pudsede flader. Trin bærer præg af renoveringer i flere omgange og i dag fremstår de fleste trin med defekte kanter og flader. En del trappetrin er i dårlig tilstand.

3.5 Generel tilstand gårdfacader

Se beskrivelse under punkt 3.2.

Defekt sokkelpudslag afhugges og renoveres med nyt cementpudslag. Hvor der er revnedannelser udhugges disse. Der er ikke indregnet en bemaling af sokkelmalingen med silikatmaling – men det ville pynte og skjule reparationerne.

Defekte pudslag afhugges, ved overgang mellem trappetrin og sokkel udskæres dilatationsfuge. Pudsflader retableres ved anvendelse af produkter fra Sika så ensartet overflade på trappetrin opnås. Mellem trappetrin og sokkel udføres elastisk fuge. Uanset denne renovering må reparationer med 2-5 års mellemrum påregnes.

Der er i budgettet afsat beløb til generel eftergåelse af gavl- og gårdfacader.



Lodret revnedannelse mod Regenburgs-gade

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 14/33



Eksempel på trappetrin med defekte overflader



Gårdfacade mod Silkeborgvej

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenborgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 15/33

4 Vinduer

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand

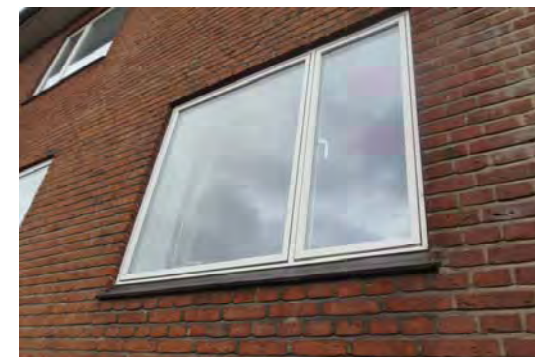
Renoveringsbehov

4.1 Vinduer - hovedkonstruktion

Alle vinduer er i 2013 udskiftet til nye vinduer træ/alu med energiruder. Udvendigt udført med elastiske fuger. Ingen bemærkninger.

Der udføres drift på vinduerne i henhold til leverandørens anvisning (drift).

Fotoregistrering



Eksempel på nyt vindue mod bolig



Eksempel på nyt vinduesparti mod trapperum

Helhedstilstanden er god.

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 16/33

5 Udvendige døre

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

5.1 Yderdøre mod gade

Yderdøre mod gade er oprindelige dørpartier i hårdtræ. I 2012/2013 blev alle dørpartier blevet gennemrenoveret og tilstanden er således god.

Yderdøre mod gade efterbehandles hvert 3. år inklusive eftergæelse af beslag.

Fotoregistrering



Yderdørsparti mod gade

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 17/33

5.2 Yderdøre mod kælder

Der er nyere døre af bemalet træ med fyldninger - øverst med termoruder. En del døre trænger til eftergåelse af tætningslister og beslag. Tilstanden er almindelig god.

Døre afslibes, grundes og bemaales. Beslag, dørpumper m.v. eftergås og justeres. Mod cykelrum: Kraftig dørplade i rustfrit stål monteres nederst på dørblad (sparkeplade).

5.3 Yderdøre mod oprindelige affaldsrum

Oprindelige rammedøre med trådgitter. Dørene er alle nedslidte.

Døre udskiftes til nye døre med samme udseende som øvrige døre.

Samlet helhedstilstand

Almindelig god tilstand med behov for overfladebehandling.



Eksempel på nyere kælderdør



Eksempel gammel gitterdør mod opr. affaldsrum

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 18/33

6 Trapperum

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand Renoveringsbehov

6.1 Trapperum

Trapper er udført i træ i 12 trapperum og i beton i 2 trapperum.

I trapperum er der nyere døre udført som BD-30 entrédøre. Tilstanden er god.

Trin og reposer har ældre linoleumsbælgning. Tilstanden er almindelig god med en forventet restlevetid på ca. 15 år. Der er enkelte reposer hvor der er mindre og ubetydelige revnedannelser.

Overflader m.v. er i middel tilstand set i forhold til, at trapperummene sidst er malet i midten af 1990'erne.

Der er således snavs/striber på trappeundersider, vægge og fodpaneler samt afskallet maling en del steder - herunder på

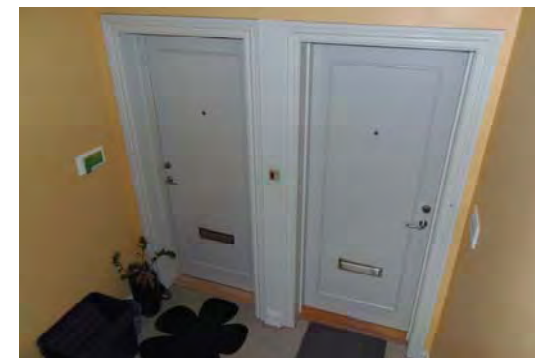
Da trapperum trænger til vedligeholdelse anbefales dette gennemført på baggrund af et teknisk projekt således at der kan indhentes konkrete tilbudspriser.

Lofter, vægge inklusive forudgående murerreparation samt alt træværk malerbehandles.

Hvor der er revneskadede terrazzogulve renoveres disse.

Godt at bestyrelsen er obs på at få fjernet oplag af beboereffekter i trapperum idet disse jo er flugtveje.

Fotoregistrering



Interiør fortrapperum med entrédøre



Eksempel på stødtrin og vanger med afskallet maling

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenborgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 19/33

trin/stødtrin.

Omgivende vægge er 1/2-stens mure. I enkelte trapperum er der skader fra tilstødende lokaler, mindre partier med såkaldt skrukpuds og mindre områder med revnedannelse i pudslaget. Ud for indgangsdøre er der desuden mindre områder med defekt pudslag grundet opstigende grundfugt.

El-installation er udskiftet. Nye røgalarmer er monteret - skader fra tidligere alarmer er ikke udbedret.

Ved indgangsreposer er der betonstøbt dæk med terrazzo. I enkelte trapperum er der revnedannelser i terrazzolaget.

Samlet vedligeholdelsestilstand

Vedligeholdelsestilstanden er middel.



Eksempel på løst puds ved indgangsdør



Eksempel på revne i terrazzo ved indgangsrepos.

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenborgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 20/33

8. Etageadskillelser

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand Renoveringsbehov

Fotoregistrering

8.1 Hovedkonstruktion etageadskillelser

Etagedæk er generelt udført af træbjælkelag med forskalling på undersider og med oprindelige pudsede lofter. Der er ikke afsat beløb til renoveringsarbejder.

I boliger og erhverv forekommer også nedsænkede lofter.

Der sås ingen brandfarlige lofter

Samlet vedligeholdelsestilstand

Almindelig god tilstand.

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 21/33

9 WC/bad

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand Renoveringsbehov

9.1 Hovedkonstruktion WC/Bad

Der er indrettet badeværelse i alle boliger undtagen 1. Mange badeværelser er renoveret i forbindelse med det daværende byfornyelsesprojekt.

Der er ikke ved de besigtigede lejligheder fundet alvorlige fejl eller skader. Tilstand af badeværelser henhører under den enkelte andelshaver hvorfor der ikke er afsat midler i budget.

Vedrørende installationer henvises til punkt 11, 12, 14, 16 og 17.

De byfornyeede badeværelser sås at være i god tilstand trods den beskedne størrelse. Elastiske fuger anbefales eftersat 1 gang årligt af den enkelte andelshaver (egen drift).

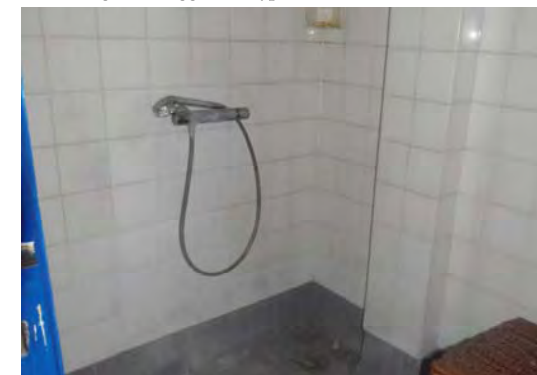
Samlet vedligeholdelsestilstand
Almindelig god.

Der er indrettet fællesbade som nu meget sjældent anvendes. Foreningen overvejer fremtidsplanerne for disse.

Fotoregistrering



Interiør gulv/vægge i et typisk badeværelse



Interiør fællesbad

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 22/33

10 Køkkener

Hovedkonstruktion og vedligeholdelses-tilstand **Renoveringsbehov**

10.1 Generel hovedkonstruktion køkkener i boliger

Der er ikke ved de besigtigede lejligheder fundet alvorlige fejl eller skader. Tilstand m.v. af køkkener henhører under den enkelte andelshaver hvorfor der ikke er afsat midler i budget.

De byfornyeede køkkener sås at være i god tilstand.

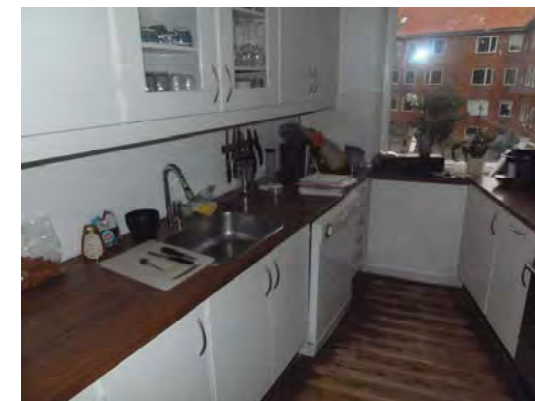
Køkkener synes alle at være forskellige – fra helt nyt køkkeninventar til ældre køkkenelementer. En del køkkener blev udskiftet under byfornyelsesprojektet.

Vedrørende installationer henvises til punkt 11, 12, 14, 16 og 17.

Samlet vedligeholdelsestilstand

Almindelig god.

Fotoregistrering



Eksempel på køkken.

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 23/33

11. Varmeinstallation

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

11.1 Hovedkonstruktion basisinstallation

Ejendommen har opvarmning med fjernvarme. Basisinstallation placeret i teknikrum i kælder.

Der er ikke foretaget en varmeteknisk gennemgang – der henvises her til ejendommens energimærkning angående mulighederne for energibesparelser.

Varmerør i basisinstallationen vurderes at være i middel tilstand med udført isolering de fleste steder.

11.2 I boliger radiatorer placeret under vinduer med forskellige typer termostater – ingen bemærkninger.

Køkkener og badeværelser er uden opvarmning.

Samlet helhedstilstand

Almindelig god.

Fotoregistrering



Eksempel på radiator i lejlighed



Teknikrum

12 Afløbsinstallation

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

12.1 Hovedkonstruktion afløb boliglejemål

Til badeværelser/køkkener er der under byfornyelsesprojektet udskiftet faldstammer til nye stålrør.

Ingen arbejder anført ud over almindelig drift og tilsyn.

Forventet restlevetid ca. 30 år.

Faldstammeudluftninger er ført op til tagrum afsluttet med Durgoventiler. Der er indstøbt gulv afløb i badeværelser.

Helhedstilstand

Tilstanden er god.

Fotoregistrering



Eksempel udskiftet faldstamme i badeværelse



Faldstammeudluftning i tagrum

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 25/33

13. Kloak

**Hovedkonstruktion og vedligeholdelses-
tilstand Renoveringsbehov**

13.1 Hovedkonstruktion kloak

Det vurderes, at der er tale om nyere kloakrør og overfladebrønde.

Der er ikke synlige tegn på fejl ved kloaksystem. Skal der tilvejebringes et større overblik anbefales der udført en tv-inspektion.

Der er ikke fremkommet oplysninger om særlige problemer.

Overfladebrønde og samlebrønde bør oprensnes årligt (drift).

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 26/33

14. Vandinstallation

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

14.1 Konstruktion basisinstallation

Basisinstallation placeret i teknikrum i kælder.

Installation holdes under opsyn for kontrol af utætheder m.v. (drift). Udskiftet installation vurderes at have restlevetid på omkring 25 år.

Rørføring udført i såvel gamle som nyere rør med isolering af rør udført efter dagældende krav.

M.h.t. energibesparelsemuligheder henvises til energimærkning.

Vandstik indført i kælder – tilstand kendes ikke.

Der er installeret varmevekslere til afløsning for oprindelige varmtvandsbeholdere.

Der er installeret Guldager katalyseanlæg.

Ingen utætheder eller tæringer konstateret.

Fotoregistrering



Nyere varmevekslere i teknikrum



Katalyseanlæg i teknikrum

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenborgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 27/33

14.2 Konstruktion vandinstallation i boliger

Under byfornyelsesprojektet blev stigrør udskiftet og rør frem til tapsteder i renoverede badeværelser og køkkener også udskiftet. Installationen registreret til at være i god tilstand

Samlet helhedstilstand

Over middel.



Eksempel på udskiftet, synlig rørføring badeværelse

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 28/33

16. Ventilation

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

16.1 Konstruktion ventilation boliger

Under byfornyelsesprojektet blev der installeret fælles, mekaniske ventilationsanlæg i tagrum med afkast gennem tagflade. Op gennem etagerne blev oprindelige ventilationsrør genanvendt.

Der skal indregnes periodevise eftersyn af anlæg, rensning m.v. i henhold til leverandørens anvisninger (drift).

På den mekaniske del (motorer m.v.) i tagrum skal der indregnes en restlevetid på ca. 10 år.

Rør er i tagrum isolerede.

Fotoregistrering



Eksempel på mekanisk ventilation tilsluttet kanaler



Eksempel på afkastrør op gennem tagflade

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 29/33

17. El-installation

Hovedkonstruktion og vedligeholdelsestilstand **Renoveringsbehov**

17.1 Konstruktion hovedinstallation

Målere er generelt placeret i skabe på væg i trapperum i hver opgang. Der er for nyligt udskiftet til nye målere. Gruppetavler er i boligerne. Tilstand synes at være ok. Inspektion udføres årligt (drift).

Fotoregistrering



Eksempel på målertavle i trapperum

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 30/33

17.2 Konstruktion el-installation boliger

I lejligheder hvor der under byfornyelsesprojektet blev udskiftet badeværelser og køkkener blev el-installation i disse rum tillige udskiftet.

I opholdsrum er der ikke i besigtigede boliger set gamle stofledninger. Renovering af el er i de enkelte lejligheder udført på forskellig måde.

Ingen arbejder anført idet disse henhører under den enkelte lejlighed.



Eksempel på nye elkontakter i lejlighed

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 31/33

18 Øvrige bygningsdele

Hovedkonstruktion og vedligeholdelses-tilstand **Renoveringsbehov**

Fotoregistrering

18.1 Boliger

Der er ved besigtigede lejligheder ikke konstateret brandfarlige forhold, skimmelsvampeangreb eller andet der måtte kræve indgreb. Ingen forhold anført.

18.2 Erhvervslejemål

Der er foretaget besigtigelse af 2 erhvervslejemål. Nyrenoverede lokaler (tidligere kiosk) – ingen bemærkninger. Der er ikke beskrevet renoveringsbehov under dette punkt.

2 lokaler mod Regenburgs Plads (ledige): Lokalerne i undertagen har laminatgulv på gammelt kældergulv. Diverse lugte i lokalerne kan tyde på opfugtning under gulve. Fodpaneler og nederste del af omgivende vægge er meget opfugtede. M.h.t. disse lokaler anbefales at eksisterende gulve optages med henblik på afklaring af renoveringsmetode m.v. Der er således ikke afsat et beløb i budgetoversigten.

Abf. Solgården, (Regenborgsgade/Regenburs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 32/33

18.3 Diverse fælleslokaler

I fælleslokale har eksisterende linoleumsbelægningen afsmittende overflade. I gæstelokale samt i bestyrelseslokale er der lugt af "lim".

Linoleum i fælleslokale bør udskiftes lige som gulv i gæstelokale og bestyrelseslokale anbefales udskiftet (ikke prissat).



Interiør festlokale

Abf. Solgården, (Regenburgsgade/Regenburgs Plads/Silkeborgvej), 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Abf. Solgården v/formand Helle Daugaard Juul

Dato: 17.10.2013

Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C**

Sag: 3-411

Side: 33/33

19 Privat friareal

19.1 Generel tilstand

Der er i gård fælles friareal anvendt til ophold, legeplads, renovationscontainere m.v. Der er ikke afsat beløb til reoveringer.

20. Byggeplads

Der er ved almindelige vedligeholdelsesarbejder ikke indregnet særskilte udgifter til byggeplads.

Stillads indregnet under de enkelte vedligeholdelsesarbejde, hvor det er krævet - det vil her sige arbejder ved tag.

Oversigt renoverings- og vedligeholdelsesudgifter

XXX Større renoveringsarbejder

Udgifterne til renoveringsarbejderne er baseret på budgetoverslag

Prisniveau: Oktober 2013

XXX Budgetoverslag vedrørende øvrige vedligehold

Bemærk: Ordinære driftudgifter til vicevært, renovation, mindre vedligehold m.v. ikke indregnet - her henvises til ejendommens budget

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Tagkonstruktion										
Punkt 1.5: Diverse murerarbejder på alle brandkamme inklusive komplet ny zinkinddækning	306.000									
Diverse drift, oprensning tagrender m.v.	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
2. Kælder/fundamenter										
Punkt 2.1: Foreløbigt afsat til renovering (puds og kalkning m.v.) af diverse kælderrum (fællesarealer)	210.000									
Punkt 2.5: Generel renovering af kældertrappe, vanger m.v. inklusive nyt stålvarn ved 3 trapper	69.000								10.000	
3. Facader										
Punkt 3.2: Ved indgangsdøre til trapperum renoveres fuger i murværk + revner mod Regenburgsgade	28.000									
Punkt 3.3: Gadefacade: Sokkelpuds renoveres + sokkelpuds eftergås hvert 6. år	20.000						15.000			
Punkt 3.4: Renovering af trappetrin gadefacader + eftergælse hvert 5. år	41.000					10.000				
Punkt 3.5: Generel eftergælse af facademurværk gårdfacader/frie gavle med efterfølgende eftergælse hvert 5. år	25.000					10.000				
4. Vinduer										
Punkt 4.1: Drift på nye vinduer i henhold til leverandørens anvisninger - skønnet beløb						20.000				
5. Udvendige døre										
Punkt 5.1: Yderdørspartier mod trapperum malerbehandles - efterbehandles hvert 5. år	20.000					20.000				
Punkt 5.2: Bemaling kælderdøre mod gård + efterfølgende bemaling hvert 6. år	32.000						32.000			
Punkt 5.3: Udsiftning af kælderdøre mod affaldsrum + efterfølgende bemaling hvert 6. år	44.000						5.000			
6. Trapperum										
6.1: Renovering og bemaling af alle 14 trappeogange	666.000									
8. Etagedæk										
8.1: Ingen budgetbeløb afsat.										
9. Badeværelser										
9.1: Ingen budgetbeløb afsat - heller ikke til omdannelse ved fællesbade										
10. Køkkener										
10.1: Ingen budgetbeløb afsat.										
11. Varmeinstallation										
11.1 Basisinstallation: Der henvises til energimærkning angående evt. tiltag energibesparelser.										
Punkt 11.1: Vedligehold/eftersyn årligt	3.000	3.000	3.000	3.000	6.000	3.000	3.000	3.000	6.000	3.000
12. Afløbsinstallation										
12.1: Ingen budgetbeløb afsat										
13. Kloak										
13.1: Vedligehold/oprensning (tv-inspektion ikke udført)	2.000	2.000	2.000	2.000	6.000	2.000	2.000	2.000	10.000	2.000
14. Vandinstallation										
14.1: Vedligehold/drift afsat	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	20.000	10.000	10.000	10.000	10.000
16. Ventilation										
16.1: Vedligehold/drift	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
17. El-installation										
17.1: Årlig vedligehold/drift fællesinstallation	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	15.000	5.000	5.000	5.000	5.000
18. Øvrige bygningsd.										
Ej omfattet (eventuelle arbejder i erhverv ikke afklaret)										
19. Privat friareal										
19.1: Ingen renoveringsbeløb afsat										
20. Byggeplads										
Stilladser/byggeplads renovering brandkamme	90.000									
Budgetoverslag pr. år	1.586.000	35.000	35.000	35.000	42.000	115.000	87.000	35.000	56.000	35.000
Uforudsete udgifter 10%	158.600	3.500	3.500	3.500	4.200	11.500	8.700	3.500	5.600	3.500
Håndværkerudgifter i alt	1.744.600	38.500	38.500	38.500	46.200	126.500	95.700	38.500	61.600	38.500
Teknisk rådgivning 12%	209.352	4.620	4.620	4.620	5.544	15.180	11.484	4.620	7.392	4.620
Finansiering, forsikring m.v. 4%	69.784	1.540	1.540	1.540	1.848	5.060	3.828	1.540	2.464	1.540
Vedligeholdelsesudgifter i alt ekskl. moms	2.023.736	44.660	44.660	44.660	53.592	146.740	111.012	44.660	71.456	44.660
Byggesagsadministration 3%	60.712	1.340	1.340	1.340	1.608	4.402	3.330	1.340	2.144	1.340
Vedligeholdelsesudgifter eksklusive moms	2.084.448	46.000	46.000	46.000	55.200	151.142	114.342	46.000	73.600	46.000
Vedligeholdelsesudgifter inklusive moms	2.605.560	57.500	57.500	57.500	69.000	188.928	142.928	57.500	92.000	57.500