

Mikkelborg Park

Drift og vedligehold af ejendommen

Mikkelborg Park - Hørsholm

Januar 2005



Mikkelborg Park

Drift og vedligehold af ejendommen
Mikkelborg Park - Hørsholm

Januar 2005

Dokument nr. 60065-A-6
Revision nr. 00
Udgivelsesdato Januar 2005

Udarbejdet Rasmus L. Pedersen
Kontrolleret Carsten Borchorst
Godkendt Carsten Borchorst

Indholdsfortegnelse

1	Resumé	2
1.1	Generel beskrivelse af ejendommen	3
1.2	Vedligeholdsaktiviteter	5
2	Bygningssynsrapport	7
2.1	Indledning	7
2.2	Målsætning	7
2.3	Fremtidig vedligeholdsplanlægning	8

Bilag

1. Stamdata for ejendommen, vejledning
2. Aktivitetsoversigt over 10 år
3. Fotoregistrering
4. Økonomioversigt over 10 år
5. Beskrivelse af prioriteringssystemet

1 Resumé

Denne rapport er udarbejdet af COWI A/S. Bygningssynet er gennemført i november 2004 af COWI i samarbejde med en repræsentant for bebyggelsen Mikkelsborg Park i Hørsholm. Bygningssynet har omfattet klimaskærm, fælles indvendige arealer, tekniske installationer og terrænbelægninger. Rapporten beskriver den vedligeholdsmæssige tilstand på ejendommen og det fremtidige vedligeholdsbehov.

Der er foretaget et repræsentativt, visuelt eftersyn af klimaskærm, indvendige overflader, tekniske installationer og terrænbelægninger. Der er ikke foretaget adskillelser af bygningsdele. Der er derfor ikke sikkerhed for, at alle skader er registreret, ligesom omfanget af eventuelle følgeskader ikke er registreret.

Alle registrerede vedligeholdsaktiviteter på ejendommen er indtastet i Caretaker® (*edb program til bygningsvedligehold*). De registrerede vedligeholdsaktiviteter i rapporten er udskrevet fra Caretaker® for perioden 2005 og 10 år frem.

De anførte beløb for vedligeholdsaktiviteter er primært *anslåede* beløb, der er baseret på erfaringstal og tidligere udførte opgaver. De afsatte beløb omfatter alene udførelse af de beskrevne vedligeholdsaktiviteter (se bilag 2).

Alle priser, der er angivet i denne rapport, er i indeks 102,4 (reguleringsindeks for byggeri 15.5.2004) og *inkl. moms*.

1.1 Generel beskrivelse af ejendommen



Mikkelborg Park er opført i 1984-85 og består af 31 opgange med i alt 220 beboelseslejemål.

Ejendommens samlede bygningsareal er **20.202 m²**.

Klimaskærm:

Taget er beklædt med tegl. Teglene på bygningen med opgang 16-31 smuldrer over store områder. Problemet skyldes sandsynligvis en mangelfuld brænding og problemet ses på både over- og undersiden af teglene. Det er dog oplyst, at undertaget er tæt og at der ikke er konstateret vandindtrængning.



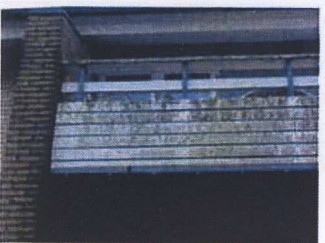
Der er konstateret vandindtrængning omkring et ovenlysvindue i øverste lejlighed i opgang 29 pga. en defekt inddækning. Der er ikke problemer omkring de øvrige ovenlys.

Tagrender og nedløb er af zink og fremstår tætte og uden skader. Det er oplyst, at render og nedløb renses hvert år.



Facaderne er opført som blank mur af gule mursten og fremtræder generelt i pæn stand. Der er konstateret mindre sætningsrevner ved flere hjørner og i portåbninger.

Vinduerne er trævinduer med termoruder og alu-bundglaslister. Vinduerne er generelt i god stand og fungerer tilfredsstillende, dog fremstår den malede overflade enkelte steder med mindre huller og revner. Ved alle altaner er der lette glaspartier.



Indgangspartier/vindfang er lette glaspartier med enkeltdøre. Der er konstateret enkelte defekte dørpumper og flere af yderdørene lukker ikke tæt fordi dørene har sat sig. Det er oplyst, at indgangspartierne sidst er malet i 1997.

Altanrækværk på opgang 1-15 er udskiftet til aluminium. De øvrige rækværker er af træ og fremstår meget misfarvede af alger. Der er udtrykt ønske om, at de resterende trærækværker også udskiftes til aluminium.

Indvendige overflader:

Trappeopgangene 1-15 er malet inden for en 10-årig periode og fremstår i god stand. Der er dog konstateret mindre skader på de malede overflader. I opgang 16-31 er der konstateret sætningsrevner og skader på de malede overflader flere steder. Kautsjukbelægningen på reposer og trin fremstår i god stand uden større skader og træbetonlofterne i opgangene er ligeledes i god stand.



Kælderen er indrettet med depotrum, cykelparkering, fælles vaskeri, varmemesterkontor samt lokaler til beboerforeningen og en festsal til udlejning. Kælderen fremstår generelt tør. Der er dog konstateret vandgennemtrængning gennem



fundamentet i opgang 29. Årsagen er ikke fastlagt og problemet bør derfor undersøges nærmere.

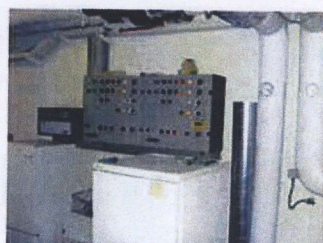
Gulvet i gangarealerne i kælderen er malet beton og overfladen fremstår med flere afskalninger. Gulvet i gangarealet foran vaskeriet er belagt med klinker og fremstår i god stand.



Loftet i beboerforeningens lokaler og i festsalen er stærkt angrebet af skimmelsvamp og væggene er misfarvede af fugt mange steder. Utæthederne i klimaskærmen er forsøgt udbedret, det er dog endnu uvist, om den ovenliggende konstruktion er 100 % tæt. Der bør foretages en nærmere undersøgelse af skadens omfang.

Tekniske anlæg:

De tekniske installationer fungerer tilfredsstillende og de lovpligtige serviceeftersyn er overholdt. For at bevare den gode funktion bør der fortsat udføres serviceeftersyn på de forskellige anlæg med jævne mellemrum.



Varmeanlægget er fra 1984 og er forsynet med elektrolyse. Varmtvandsbeholderen er på 8000 liter.

Der er 1 elevator i bygningen. Denne serviceres hver måned.

Der er mekanisk udsugning fra køkken og baderum samt fra affaldsskakte. Taghætterne er eftersat og tætnet i 2004. Der foretages serviceeftersyn på alle udsugningsanlæg hvert år. Kanalerne er dog ikke renset i mange år.



Der er 1 pumpebrønd. Pumpen er 5-6 år gammel og fungerer tilfredsstillende.

Vaskeriet i kælderen er udstyret med ældre maskiner (6 vaskemaskiner, 3 tørretumbler og 2 centrifuger), hvilket medfører et stort vand- og strømforbrug.

Der er ikke etableret mekanisk udsugning fra tørrerummet og rummet ventileres ved at åbne 2 små kældervinduer bagerst i rummet.

Terræn:

Asfaltbelægningen på nedkørslerne til Strandvejen fremstår hullet og ujævn og har desuden så meget fald mod siderne, at det i glat føre er umuligt at benytte vejene.



Flisebelægningen fremstår med flere ujævnheder og knækkede fliser. Flere afløb ligger højt og kan derfor ikke aflede regnvand fra terrænet.

De udvendige betontrapper til kælderen fremstår med flere skader på puds og elastiske fuger og bør renoveres.

Containerrummet ved opgang 31 er misfarvet af alger og bør afrensnes og males.

1.2 Oprettende vedligehold

Følgende *oprettende vedligeholdsarbejder* påbegyndes i 2005. De nævnte arbejder forventes afsluttet over en 2-årig periode og indgår derfor ikke i vedligeholdsoversigten i afsnit 1.3:

- Nedtagning af eksisterende legeplads og opførelse af ny legeplads. Sam-pension har afsat et beløb på 10.000 kr. ekskl. moms til nedtagning af eksisterende legeplads, samt 150.000 kr. ekskl. moms til opførelse af en ny legeplads efter beboernes ønske.
- Udskiftning af altanværn, opgang 16-31 - 700.000 kr.
- Renovering af udvendige betontrapper - 4 stk. - 75.000 kr. pr. stk.
- Etablering af mekanisk udsugning fra tørrerum - 75.000 kr.
- Udskiftning af defekt tagbelægning - 500.000 (der foretages i øjeblikket en vurdering af skadernes omfang og udskiftningsarbejdet vil blive prioriteret efter denne vurdering).
- Maling af udvendigt træværk (vinduer, udhæng, stern og sålbænke) - 3.700.000 kr.
- Undersøgelse af skimmelsvamp i kælder - 2005 - 50.000 kr.
- Istandsættelse af fælleslokale - 75.000 kr. (maling af vægge og lofter, samt opsætning af træbetonplader og nye lysarmaturer i de områder, der er beskadiget pga. vandskade og skimmelsvamp).
- Maling af samtlige indgangspartier - 31 stk. - 300.000 kr.

1.3 Vedligeholdsaktiviteter

Aktiviteter:

Af myndighedskrav, sikkerhedsrisiko, akutte arbejder (prioritet 1) kan nævnes følgende:

- Service på elevatorer - 2005 - 10.000 kr.
- Lovpligtigt ELO-eftersyn - 2005 - 15.000 kr.
- Serviceeftersyn på gaskedler - 2005 - 10.000 kr.

Af kommende større, væsentlige vedligeholdsmæssige arbejder (prioritet 2 og 3) kan nævnes følgende:

- Afrensning og maling af udvendigt træværk - 2005 - 150.000 kr. (træværk omkring blomsterbede, cykelparkering, legepladser o.l.).

- Rensning af tagrender og nedløb - 2005-14 - 20.000 kr. pr. år.
- Maling af trappeopgange - 2005-14 - 100.000 kr. pr. år.

Registreringen af vedligeholdsaktiviteterne over en 10-årig periode fordeler sig på nedenstående prioriteter:

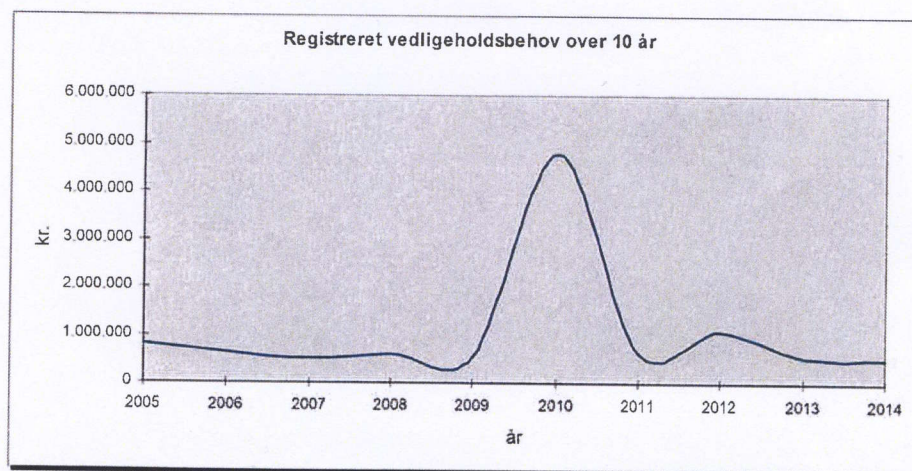
Prioritet/år	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	sum
1.	317.828	317.828	317.828	317.828	317.828	317.828	317.828	317.828	317.828	317.828	3.178.280
2.	79.000	84.000	54.000	54.000	54.000	69.000	84.000	129.000	54.000	54.000	715.000
3.	305.000	45.000	30.000	115.000	55.000	4.280.000	45.000	530.000	55.000	30.000	5.490.000
4.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	100.000	175.000	100.000	100.000	100.000	100.000	175.000	100.000	100.000	100.000	1.150.000
6.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	801.828	621.828	501.828	586.828	526.828	4.766.828	621.828	1.076.828	526.828	501.828	10.533.280

Beløb er inkl. moms og i indeks 102,4

Prioriteringssystem:

Prioritet 1	Myndighedskrav, sikkerhedsrisiko, akutte arbejder
Prioritet 2	Vesentlige følgeskader
Prioritet 3	Forebyggende vedligehold, serviceaftaler
Prioritet 4	Energibesparende foranstaltninger
Prioritet 5	Visuelle indtryk, æstetik
Prioritet 6	Brugerønsker

Beskrivelse af de typiske aktiviteter, som ligger inden for de enkelte prioriteter, er vedlagt som bilag 5.



Årsagen til den høje vedligeholdsudgift i 2010 skyldes primært maling af vinduer.

2 Bygningssynsrapport

2.1 Indledning

Registreringerne af vedligeholdelsesaktiviteterne fra bygningssynet er efterfølgende indtastet i bygningsvedligeholdssystemet Caretaker®. Nærværende bygningssynsrapport er udarbejdet i forlængelse af det gennemførte bygningssyn på ejendommen Mikkelpark i Hørsholm. Bygningssynet omfattede tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplanlægning for udvendige bygningsdele, fælles indvendige arealer, sekundære bygninger og terrænbelægnings. For de tekniske installationer omfattede bygningssynet tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplanlægning af kloak-, vand-, varme-, ventilationsanlæg og el-tekniske anlæg.

Bygningssynsrapporten er udarbejdet for til brug for planlægning af den fremtidige vedligeholdelses- og driftsopgave.

Rapporten indeholder specifikationer over registrerede vedligeholdelsesaktiviteter med angivelse af *prioritet, anslået pris og foreslået udførelsestidspunkt (teknisk vurdering)*.

2.2 Målsætning

Mikkelpark har til hensigt at gennemføre planlagt og forebyggende vedligehold på ejendommen for derigennem at optimere bygningsdelenes levetid og minimere de samlede omkostninger til bygningernes totaløkonomi.

Formålet med indførelse af planlagt og systematisk bygningsvedligehold på ejendommen er, i videst muligt omfang, fortsat at sikre ejendommens brugbarhed og værdi.

Ved systematisk og prioriteret vedligehold opnår man et bedre overblik, og evt. skader kan ved rettidig indsats minimeres, hvorefter større og mere bekostelige genopretnings- og udskiftningsarbejder kan undgås.

2.3 Fremtidig vedligeholdsplanlægning

Ud over bygningssynet er det af stor betydning, at der er dagligt tilsyn og vedligehold af bygningerne og de tekniske installationer. Det korrekte tilsyn og vedligehold skal sikre mod nedbrydning og driftssvigt og være med til at optimere levetiden og totaløkonomien på ejendommen.

Set ud fra en byggeteknisk vurdering, bør aktiviteter med højeste prioritet igangsættes før aktiviteter med lavere prioritet.

Aktiviteter med angivelse af bedste udførelsestidspunkt f.eks. 2005, bliver flyttet til år 2006, hvis aktiviteterne ikke kan indeholdes i budgetrammen for 2005. Ved efterfølgende ajourføring af vedligeholdsplanen vil udførte aktiviteter blive opdateret, alle beløbene blive indekseret frem til nutidspriser og evt. justeringer i planen foretages.