

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10 2010

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

Sag 3-336:

Ejendommens stamdata

Side: 1/31

Matrikel nummer: 741ho, Marselisborg, Århus Grunde
Opførelsesår: 1966- (Parkeringsanlæg i 1969)
Ombygningsår:

Anvendelse

Boliger: 71
Erhverv: Nej
Antal etager: 14 + kælder
Parkeringsanlæg 1

Arealer (i henhold til BBR)
De anførte BBR-oplysninger gælder for den samlede ejerforening A-F

Grundareal: -
Bebygget areal: 476
Samlet bygningsareal: 7309
Kælderareal: 460
Tagetage: -
Boligareal: 7309
Parkeringsanlæg: 532
Friarealer: -

Førregistreringen er en generel gennemgang af ejendommen. idet det skal understreges, at registreringen udelukkende - efter aftale - har omfattet boligdelen Marselis Boulevard 38-40, samt parkeringsanlæg.

Bygningen er beskrevet som en helhed med de forhold, der er gældende for hele ejendommen. Registreringen omfatter visuel

Generel beskrivelse

Oprindeligt 71 lejligheder i nr. 38-40 opført som betonelementbyggeri i 14 etager med taptag med fald. Bygningen har fuld kælder.

Parkeringskælder fremstår som en særskilt bygning.

Basismateriale

Trods grundig gennemgang af tegningsmateriale på Aarhus Bygningsinspektorat, I det der udelukkende fandtes konstruktionstegninger vedrørende statiske beregninger. Beskrivelse/tegninger af isolering m.v. har således ikke kunne beskrives nærmere. 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 er besigtiget.

Facade



Marselis Boulevard 3840 set fra vest.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 2/31

gennemgang af tag, facader, trappe, kælder, udvalgte boliger samt visuel registrering af tekniske installationer.

Registrering udført med velvillig bistand fra ejerforeningens bestyrelse for adgang til fællesarealer m.v.

Adgang til lejligheder for tilstandsregistrering

Forud for registreringen blev der via ejerforeningens bestyrelse skaffet adgang til 10 boliger. 9 lejligheder blev ved gennemgangen besigtiget.

Følgende 12 lejligheder blev således besigtiget:

- nr. 207
- nr. 305
- nr. 405
- nr. 502
- nr. 505
- nr. 608
- nr. 803
- nr. 1008
- nr. 1401

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10 2010

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

Sag 3-336:

Ejendommens stamdata

Side: 3/31

1 Tagkonstruktion

1.1 Hovedkonstruktion og vedligeholdelses- Renoveringsbehov tilstand

Tag er udført i betondæk med hældning. Tagafvanding sker via indbyggede tagrender. Taget er beklædt med tagpap. Nyt paplag udført foråret 2011.

Støbt betontag over trappetårn er udført uden tilstrækkelig fald mod afløb, hvilket giver vandansamlinger på tagfladen.

Langs gavle er der udført mindre opkanter.

Over elevatorskakt er der udført teknikhus for elevatorspil, fællesventilation m.v.

Teknikhuset er udført i hvidmalet pladsstøbt beton og fremstår i god stand.

Manglende fald på tagflade stiller større krav til tagpappens tæthed og forkorter tagpappens levetid.

Fotoregistrering



Generelt foto ud over tagfladen



Teknikhus med rusttærede facadeplader

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10 2010

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

Sag 3-336:

Ejendommens stamdata

Side: 4/31

1.2 Tagdækning og inddækninger

Tagkonstruktion er dækket med en tagdug af typen Derbigum SP. Denne er blevet udlagt i foråret 2011.

"Forstærkningslapper" er ikke alle fuldklæbet til underlag.

Det vides ikke hvorfor der er påsvejet disse "forstærkningslapper".

Langs alle længdefacader er der udført inddækning med lille "murkrone".

Fald mod afløb er utilstrækkeligt over trappetårn, hvorfor der ses vandansamlinger selv i periode uden regn. Dette medfører forøget krav til tagpappens tilstand.

Overgange mellem tagpap og beton på elevatortårn er korrekt tætnet med aluklemlister og elastisk fuge.



Forstærkningslapper uden fuld vedhæftning, risiko for utæthed.



Korrekt udført inddækning/overgang til teknikhus.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 5/31

1.3 Gennemføringer

Der er gennemføringer i tagflade afløbsrør, faldstammeudluftninger, mobilsendemast, ved eksisterende ventilationsanlæg m.v. Gennemføringer er ved tagrenovering gennemgået og tætnet med ukendt produkt.

Ved trappetårn er der en utæthed, denne skyldes til dels vandansamling som beskrevet i 1.2 og en utæthed omkring en eller flere af de 3 udluftningshætter.

Utæthed(er) bør udføres under gældende garanti af tagentreprenør.



Utæthed kan afgrænses til pågældende hjørne.

1.4 Varmeisolering

Tag er iht. energimærkerapport isoleret med 100mm isolering. Besigtigelse af denne har ikke været mulig.

1.5 Brandkamme

Brandkamme ikke udført.

1.6 Andre forhold

Bygningsdelens forventede restlevetid/helhedstilstand

Helhedstilstanden er over middel. Restlevetiden af den anvendte tagfolie kendes ikke. Alle afløbsriste m.v. oprenses årligt - her kontrolleres tagpap tillige.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 6/31

2 Kælder og fundamenter

2.1 Generelt, anvendelse m.v.

Der er fuld kælder under ejendommen. Terrændæk, vægge og etagedæk mod stueetage er overvejende udført i pladsstøbt beton.

Kælderen anvendes til lejlighedernes pulterrum, vaskerum, til diverse teknikrum med videre.

Der sås umiddelbart ikke tegn på indtrængende fugt.

Alle overflader bærer præg af at kælderarealer er yderst velholdte



Fællesarealer/cykelkælder velholdte og ryddelige.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 7/31

2.2 Hovedkonstruktion

Er udført i pladsstøbt beton der synes at være i konstruktiv almindelig god tilstand. Støttemure og fritliggende kælderydervægge omkring nedkørsel og affaldsdepot er præget af en del revnedannelser.

En renovering vil i hovedtræk omfatte:

- Fjernelse af alle løse/defekte betondele/betonstykker. Eventuelt rusttæret armeringsstål skal blotlægges.
- Rensning af beton og armering.
- Eventuel rustbeskyttelse af armeringsstål.
- Vedhæftningsforbedringsarbejder udføres.
- Påføring af reparationsmørtel/beton.



Kælderydervæg/støttemur med en del revner

2.3 Tilstand generelt

Kælderen har generelt overflader der løbende bliver vedligeholdt

2.4 Tilstand fugtforhold

De besigtigede kælderarealer synes at være uden fugtproblemer.

2.5 Kældertrapper

Der er direkte adgang til kælder fra parkeringsplads.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 8/31

2.6 Andre forhold

Ingen bemærkninger.

Bygningsdelens forventede restlevetid/helhedstilstand

Helhedstilstanden er over middel.

Det vurderes, at de omfattede arealer i kælderetagen har en meget lang restlevetid. Revner på støttemur bør udbedres indenfor 1-2 år, for at undgå en forværring af tilstand.

3 Facader

3.1 Hovedkonstruktion facader

Bygningen er opført i sammensatte betonelementer - både på gavle og til dels på langfacader.

Altangange og værn på østfacade er ligeledes udført i beton.

Østfacade er delvis udført med oprindeligt betonværn ved "pudsgange", flere lejligheder er fået eftermonteret stålaltaner.



Revne i hjørner på facadebeklædning

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 9/31

3.2 Gavle

Gavle er primært udført i massive beton-elementer. Gavle er udvendigt beklædt med eternitplader i højformat, en stor del af disse plader er revnede ved fastgørelse i hjørner. Der er umiddelbart akut ingen nedstyrtningsfare.

Synlige betonkanter på gavle er præget af misfarvninger/algebegroninger, som vurderes udelukkende til at være af kosmetisk betydning. Derudover er der mindre afskalninger og revner i synligt beton.

Dilatationsfuger ved vandrette element-samlinger ved gavle er delvis nedbrudte og fuger har mistet vedhæftning. Dette øger risiko for fugtindtrængen og efterfølgende betonskader.

En udskiftning af facadebeklædning vil være den mest optimale løsning rent totaløkonomisk. En ny udvendig beklædning skal kunne yde en mangeårig beskyttelse uden behov for vedligehold. Beklædningen skal samtidigt fremhæve og give bygningen et kraftigt "løft" og dermed også en værdiforøgelse.

Efterisolering af gavlene vil sandsynligvis være krav iht. gældende regler - Bygningsreglement 10. Dette vil således også give store energimæssige besparelser. *Aarhus Kommune tilbyder støttemuligheder ved energibesparende renoveringer (Energimærkningsrapport skal fornyes).*

I forbindelse med udskiftning af gavlbeklædning bør synligt beton afrenses, løst skadet beton hugges væk, korroderet armeringsjern renses til nærmere fastlagt krav og beskyttes ved smøring efterfølgende oppudsas med passende reparationsmørtel, slutteligt bemales der med silikatmaling. Nedbrudte fuger udtages og nye dilatationsfuger udføres på bagstop.

Samtidig med en facade- og betonrenovering, bør vinduer i gavle udskiftes for at mindske byggepladsudgifter, herunder stillads, mandskabsvogn mv.

Defekte elastiske fuger, inkl. bagstop. mv. udtages. Der udfø-



Algebegroning og mindre revner i beton på sydfacade.



Nedbrudt og utæt dilatationsfuge.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 10/31

3.3 Vinduesbrystninger på langfacader er opført i en let konstruktion, beklædt udvendigt med eternit plader. Konstruktionens tykkelse gør at den maksimalt indeholder 100 mm isolering. De fremstår i ok stand, bortset fra de øverste 2-3 etager, som modtager større påvirkninger fra vejret. Den nederste vandrette fuge mod altangang flere steder defekt, hvilket giver risiko for vandindtrængen i konstruktionen.

res nye elastiske fuger, på bagstop.

NB: Ved en senere eventuel vinduesudskiftning, bør beklædning på lette facadepartier udskiftes og konstruktionen efterisoleres.

3.4 Altangange

Altangange udført i betonelementer, er monteret på bærende betondrager. Værn er udført i beton med synlige stålballustre. Afvanding af altangang er udført på utilstrækkelig vis, afvandingsrende er placeret mod bygning, foran lejlighedsdøre og den er udført med bagfald, således at der står vand på beton efter regnvejr.

Malede overflader på altanbunde fremstår i god stand.

Dilatationsfuger ved elementsamlinger har mange steder mistet vedhæftning og blevet utæt, hvilket medfører at der træn-

En ændring af afvandingen på altangangen vil være et meget bekosteligt arbejde. Derfor anbefales det i stedet at renholde afløbsriste for derved at undgå fugtindtrængen i omkringliggende konstruktioner.

Elastiske fuger udtages hvor disse ikke slutter tæt. Fugeflader afrenses og fuger udføres med passende fugemasse.



Utætte/defekte gummifuger ved lette facader/altangang.



Opstuvning af regnvand på altangang

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 11/31

ger fugt ind i samlinger og derved øger risikoen for frostsprænger, rusttæring af armering mv.

3.5 Bærende udkragende betondragere på østfacade har flere steder præget at afskalninger og revnedannelser på den yderste del og der ses tegn at der tidligere er udført diverse reparationer på disse. Årsagen til disse kan ikke præcist fastlægges ved visuel registrering, men vil kræve yderligere undersøgelser hvor dele af konstruktionen blotlægges. En medvirkende faktor til revner/afskalninger er påvirkninger fra vind og vejr. Herunder også fugt fra de utætte overliggende dilatationsfuger.

Der bør udføres yderligere undersøgelser for fastlæggelse af årsagen til betonskaderne, samtidig udskiftes utætte dilatationsfuger på altangange. **Prisoverslag ikke indeholdt i udgiftsskema!!**

Betonskader udbedres efterfølgende således:

- Fjernelse af alle løse/defekte betondele/betonstykker. Eventuelt rusttæret armeringsstål skal blotlægges.
- Rensning af beton og armering iht. fastsatte krav.
- Eventuel rustbeskyttelse af armeringsstål.
- Vedhæftningsforbedringsarbejder udføres.
- Påføring af reparationsmørtel/beton.

Løst og revnet beton mellem trappetårn og altangang fjernes



Eksempel på utæt dilatationsfuge på altangang.



Betonafskalning på betondrager.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 12/31

Sammenbygning mellem altangang og trappetårn revner. Samling er i dag udført med mørtel/beton. Da der tale om 2 forskellige bygningsdele, vil disse "arbejde" forskelligt og beton/mørtel vil revne.

og der udføres elastisk fuge, der kan optage de 2 bygningsdeles forskellige bevægelser.

3.6 Værn ved pudsegange på vestfacade er udført i beton, med nedstøbte balustre. Flere af balustrene viser tegn på rusttæring, og der ses tegn på at lignende skader er udbedret. Dette tyder på at lignende skader løbende vil opstå på denne type værn.

Eksisterende stålværn kan ikke repareres på en langtidsholdbar måde, tæringen vil fortsætte på trods. Eksisterende værn skæres af og nedstøbte ståldele hugges fri. Betonværn repareres med reparationsmørtel og efterfølgende monteres nyt varmgalvaniseret stålværn, som fastboltes på bagside betonbrystning.



Revner ved sammenbygning mellem trappetårn og altangang.



Eksempel på rusttæring af stålgelænder.

Afvandingsrender og riste bør oprenses 1-2 gange årligt for at

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

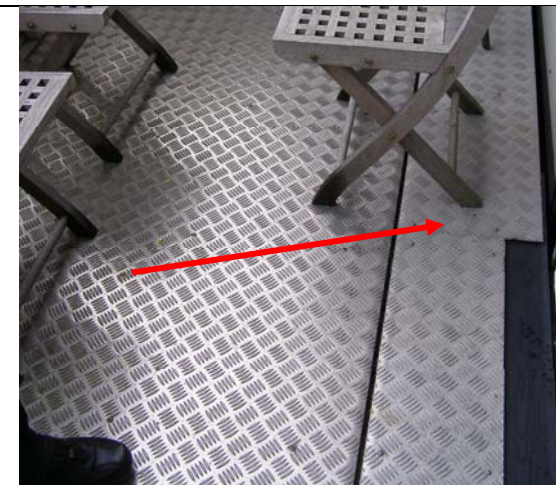
Rådgiver: **Colliers Byggerådgivning A/S, Silkeborgvej 2, 8000 Århus C**

Sag 3-336

Side: 13/31

Ståltaner på vestfacade er eftermonterede og fastgjort til bygningens betonstræber. Afvanding af altaner foregår primært via oprindelige render i betonelementer.

minimere risikoen for vand- og fugtskader. Rensning kræver at bundplader af stål fjernes midlertidigt.



Altanbund fjernes ved rensning af afvandringsrender.

Bygningsdelens forventede restlevetid/helhedstilstand
Helhedstilstanden er middel.
Det vurderes, at skadernes omfang på gavle og altangange bør udføres indenfor 2-4 år for at undgå at omfanget eskalerer.
Det må tillige konkluderes, at en facaderenovering af gavle vil blive krævet at skulle omfatte en efterisolering/ny udvendig facadebeklædning.
Lette vinduesbrystninger bør renoveres i forbindelse med en vinduesudskiftning.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 14/31

4 Vinduer

4.1 Vinduer - hovedkonstruktion

Bygningens vinduer er de oprindelige vinduer udført af bemalet træ med termoruder.

Det har via altan- og pudsgange været muligt at foretage udvendig vinduespudsning og vedligehold på størstedelen af vinduerne.

Vinduerne er dog forældede ift. energikrav og tæthed. Vinduernes hængsling og opluk er ikke brugervenligt.

Generelt

Vinduer fremstår i god stand på trods af de er mere end 40 år gamle. På trods af dette anbefales det indenfor en årrække at udskifte vinduerne til noget mere tidssvarende ift. energikrav og oplukkemuligheder.

Vinduer skal være velegnede til montering i en ejendom i den højde og med de vindforhold der eksisterer for ejendommen.

Dernæst skal vinduerne have det laveste vedligeholdelsesbehov.

Endelig skal vinduerne fremhæve bygningens arkitektur og give et flot udseende fra lejlighederne.

Det foreslås, at der anvendes træ/alu-vindueselementer monteret med lavenergi-termoruder.

Aarhus Kommune tilbyder støttemuligheder ved energibesparende renoveringer.



Skydevindue mod altangang.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 15/31

4.2 Generel tilstand:

Vinduerne er præget af, at jævnlig bemaling. Det vil sige at vinduer generelt er i god stand.

Vinduer mod vest og øst er mulige at vedligeholde fra altaner, så disse var i generel god stand. Dog er vinduer på de 2-3 øverste mere nedbrudte, grundet større vejrpåvirkninger. Her er flere vindueslister og karmtræ delvis nedbrudt.

Vinduerne på sydgavl er præget af, at bemaling ikke er udført i en del år. Det vil sige at malingslag generelt på glaslister i sider, karm- og rammetræ er præget af nedslidte overflader og overflader, hvor malingslag har fået lov at afskalle på de særligt udsatte overflader.

Hovedparten af termoruderne er oprindelige.

Det anbefales ikke at vedligeholde yderligere på eksisterende vinduer, da de har en begrænset restlevetid på 5-8 år.

En vinduesudskiftning vil betyde store energimæssige besparelser samt give bygningen et løft og værdiforøgelse.

Følgende arbejder anbefales udført samtidigt, for at mindske byggepladsudgifter, herunder stillads, lifte, mandskabsvogn mv.:

- Vindues- og dørudskiftning (4.2 og 5.3)
- Efterisolering af vinduesbrystninger (3.3)
- Renovering af værn ved ”pudsegange” (3.6)
- Renovering af bærende betondragere(3.5)

Punkt 3.5 er ikke indeholdt i udgiftsskema, da omfanget er ukendt.



Rådskadet træliste ved vinduer/vinduesbrystning på 14. etage.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 16/31

4.3 Andet

Forinden en vinduesudskiftning gennemføres, anbefales der udført undersøgelse for eventuelt PCB indhold i de oprindelige gummifuger.

Bygningsdelens forventede restlevetid/helhedstilstand
Helhedstilstanden under middel.
Også af hensyn til varmebesparelser kan kun en udskiftning af vinduerne til nye, energibesparende vinduer med den lavest mulige vedligeholdelsesudgift anbefales.

5 Udvendige døre

5.1 Yderdøre generelt

Der er i den senere tid foretaget udskiftninger af ca. 25 lejlighedsdøre samt døre til kældergang og affaldsrum. Resterende lejlighedsdøre er de originale trædøre fra bygningens opførelse. Skydedøre til altaner er udført i bemalet træ med termoruder.

Som ved vinduer (pkt.4.1) fremstår originale døre i god stand på trods af de er mere end 40 år gamle. Men også her anbefales det indenfor en årrække at udskifte dørene til noget mere tidssvarende ift. energikrav, bedre tætningslister og oplukkeligheder.

5.2 Yderdøre mod kælder

Der er monteret nye glasskydedøre til fordelingsgange kælder og skralderum - disse døre fremstår i meget god stand. Øvrige yderdøre til kontor, vaskeri, cykelkælder m.v. er ældre - men velholdte og fremstår i god stand.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 17/31

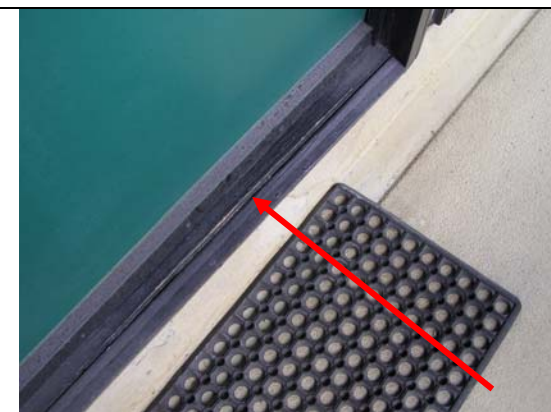
5.3 Skyde- og lejlighedsdøre

Oprindelige skyde- og lejlighedsdøre er præget af jævnlig bemaling og vedligehold, hvilket betyder at de, alderen tager i betragtning, er i god stand. Især på de øverste etager bærer døre præg af alder og vejrpåvirkninger, hvilket har resulteret i mørnede trælister og løse nedbrudte dørbundstykker.

Udskiftning af døre i forbindelse med en vinduesudskiftning, og facaderenovering.

Nymonterede lejlighedsdøre fremstår i god stand. Dog er der enkelte steder konstateret defekt gummifuge under bundstykker, dette skyldtes at fuger er blevet "trykket" i forbindelse med betonreparation.

Defekte fuger bør udtages og nye tætte udføres. Dette arbejde bør udføres som en reklamationssag af udførende entreprenør.



Oprindelig lejlighedsdør med delvis nedbrudt, løst bundstykke.



Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 18/31

6 Trapperum

6.1 Trappe

Trapperum

Trapperum er placeret mod østfacade og fungerer som flugtvejstrapper.

Trapper er udført med betonstøbte trin og vanger, værn er udført med stålbalustre med gribeliste af træ. Omgivende vægge i beton.

Trapperummet er rent og meget velholdt.



Trapperum set indefra.

Elevatore

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 19/31

Til bygningen hører der 2 elevatorer med maskinhus på tag. Elevatorerne er oprindelige og er i fremstår i god stand.

Eftersyn/service overholdes ifølge mærkat.

Bemærk: Derfor er dette punkt ikke omfattet af budgetoverslaget.

8. Etageadskillelser

8.1 Hovedkonstruktion etageadskillelser

Samtlige etagedæk er i henhold til oprindelige bygningstegninger opført af betondæk udført i elementer.

Der er ikke bemærket behov for indsats.

I stuer/entreer/værelser og køkkener er der diverse former for trægulve. I badeværelser er gulve klinkebeklædt.

Ingen bemærkninger til tilstanden.

9 WC/bad

9.1 Hovedkonstruktion WC/Bad

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 20/31

Oprindelige badeværelser generelt udført med flisebeklædt gulv, bemalede betonvægge, badekar med bruser, håndvask samt væghængt kloset.

En stor del af badeværelser moderniserede.

Bemærk:

Efter aftale ikke afsat arbejder idet disse henhører under den enkelte ejer.

9.2 Installationer/sanitet generelt WC/bad

Det er generelt vanskeligt at komme til at inspicere installationer. I nogle lejligheder kan forefindes der inspektionslem i køkken.

Manglen på inspektionslemme bevirker at egentlige reparationer ikke kan udføres uden at udføre huller i væggene.



Interiør i et typisk oprindeligt badeværelse

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 21/31

10 Køkkener

10.1 Generel hovedkonstruktion køkkener

Køkkener synes alle at være forskellige – fra helt nyt køkkeninventar til helt oprindelige køkkenelementer.

Bemærk:

Efter aftale ikke afsat arbejder idet disse henhører under den enkelte ejer.

Installationer til køkkener sker til installationsskakt mod bad.



Eksempel på oprindeligt køkken.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 22/31

11. Varmeinstallation

11.1 Hovedkonstruktion basisinstallation

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

Temperaturen i teknikrummet viser, at rørinstallationen kunne behøve en effektiv efterisolering.

Varmerør i basisinstallationen vurderes at være i middel tilstand.

Uden at der er foretaget en varmeteknisk gennemgang synes installationen at være gammel med muligheder for energibesparelser.

Der er til dette formål afsat et foreløbigt, skønnet beløb.



Del af basisinstallation i teknikrum kælder

11.2 Hovedkonstruktion varmeinstallation

Generelt oprindelige radiatorer/konvektorer der er monteret på brystningsvæg under vinduerne.

Lodret varmeinstallation føres i uopvarmet installationsskakt ved siden af elevator. De lodrette rør er delvis isoleret, men isoleringen virker utilstrækkelig, samlinger/ forgreninger afgiver meget spildvarme.

Varmerør bør tilses og efterisoleres for at undgå unødvendigt varmespild.

Aarhus Kommune tilbyder støttemuligheder for dette.



Isolerede varmerør, samt ældre ineffektiv isolering på lodrette rør

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 23/31

12 Afløbsinstallation

12.1 Hovedkonstruktion afløb

Til badeværelser/toiletter er der oprindelige støbejernsfaldstammer. Faldstammeudluftninger er ført ud gennem tagbelægning via taghætter.

Tilstanden af afløbsrørene er kun én lejlighed og kælder.

Derimod sås, at afløbsrør i kælder havde begyndende rustgennemtæring. Inden for en årrække kan samme tæring forventes i de øvrige faldstammerør.

Der er indstøbt gulvafløb i badeværelser.

Det må forventes, at faldstammer skal udskiftes inden for en 5-8-årig periode.

Faldstammer udskiftes til nye udført i støbejern inklusive nye forgreninger, bøjninger mv. gennem etagedæk.



Støbejernsfaldstamme i lejlighed 305 viser ingen tegn på utæthed.



Begyndende rusttæring på faldstammer i kælder.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 24/31

13. Kloak

13.1 Hovedkonstruktion kloak

Det vurderes, at der er tale om oprindelige kloakrør og overfladebrønde. Der er ikke synlige tegn på fejl ved kloaksystem.

Der er ikke fremkommet oplysninger om særlige problemer. Overfladebrønde og samlebrønde bør oprensnes årligt.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 25/31

14. Vandinstallation

14.1 Konstruktion basisinstallation

Basisinstallation placeret i teknikrum i kælder. Rørføring udført i ældre galvaniserede rør.

Vandstik indført i kælder - tilstand kendes ikke. Enkelte vandrør er udskiftet.

En stor, oprindelig varmtvandsbeholder samt en varmeveksler leverer varmt vand til hele ejendommen.

Installationen delvis fornyet i kælder.

Installation holdes under opsyn for kontrol af utætheder.

Gennemgang af anlægget for opgørelse af mulighederne for energibesparelser anbefales udført - bemærk at der ikke er afsat midler til disse eventuelle arbejder.



Varmtvandsbeholder i teknikrum med asbestholdig isolering.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 26/31

14.2 Konstruktion vandinstallation i boliger

Der er oprindelige galvaniserede stigrør. Disse rør er ført i skakt placeret mellem badeværelser og køkkener.

Det må forventes, at stigrør skal udskiftes inden for en 5-8 årig periode.

Stigrør er udført varmforzinkede stålrør, stikprøve i lejlighed 305.

Stigrør udskiftes til nye udført i rustfrit sål inklusive nye pakbøsninger gennem etagedæk. Rør isoleres i henhold til gældende normer.

Vandrette koblingsledninger fra stigrør til har via stikprøver i lejlighed 207 og 305 vist sig at være udført i kobber.

Eventuelle øvrige vandinstallationer der ikke overholder nu-gældende vandnorm udskiftes

Det er et velkendt problem af brugen af kobber- og varmforzinkede stålrør i samme brugsvandinstallation forårsager korrosion i stålrørene.

Kobberrørene sås også at være tilsluttet uden korrosionssikring (såkaldte "grisehaller") - hvilket kraftigt forværrer korrosionskadernes omfang.

Der er tale om et forhold der absolut skal undersøges nærmere så et større overblik opnås.



Galvaniserede koblingsledninger i køkken lejlighed 207.



Tærede samlinger og bøjninger på stålrør i lejlighed 307.

16. Ventilation

16.1 Konstruktion ventilation boliger

Teknikrum over elevatortårn står ventilationsmotor.

Denne motor udfører ventilation fra lejlighedernes køkkener samt fra ventilationsventil i badeværelser.

Ventilationsanlæg er ældre af dato, men motor mv. vurderes at være i ok stand.

Ejerforening bør informere de enkelte ejere om at ventiler i lejligheder bør renholdes og ikke lukkes/tilstoppes.

Det har ikke været muligt at inspicere ventilationskanaler, men det anbefales at få rensede de lodrette rør, for at på den måde forbedre indeklimaet.

Drift/vedligehold

Basismotorer, filtre m.v. eftergås/kontrolleres årligt.



Ældre ventilationsmotor



Tilstoppet ventilationsventil.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 28/31

17. El-installation

17.1 Konstruktion hovedinstallation

Hovedtavle er placeret i kælderrum. På Tilstand synes at være ok. Inspektion udføres årligt.
hver etage er der placeret målere i måler-
skab ved altangang/trappetårn.



Hovedinstallation findes i teknikrum..

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 29/31

<p><u>17.2</u></p>	<p><u>Konstruktion el-installation boliger</u></p> <p>Boligerne vurderes generelt forsynet med oprindelig/nyere installation med gamle/nyere afbrydere/kontakter. Installationsstanden over nedsænkede lofter kendes ikke.</p> <p>Det forudsættes, at der til alle boliger forefindes lovbehalet HPFI-installation.</p> <p>Ved oprindelig installation er antallet af kontakter brugsmæssigt for lille.</p> <p>Hver ejer af bolig varetager tilsyn og udskiftning af egen installation i lejligheden.</p> <p>Drift/vedligehold</p> <p>Ud over årligt tilsyn af fællesinstallationerne vurderes der ikke at være behov for fælles renoveringsarbejder vedrørende el-installation.</p>
<p>18 <u>18.1</u></p>	<p><u>Øvrige bygningsdele</u></p> <p><u>Generelle forhold</u></p> <p>Nedsænkede lofter i forskellige materialer.</p> <p>Vægge: Pudsede vægge over alt beklædt med forskellige tapeter.</p> <p>Gulve: Trægulve. Gulvenes tilstand vurderes generelt at være ok.</p> <p><i>Al vedligehold er forudsat udført af den enkelte ejer.</i></p>

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 30/31

19 Privat friareal

19.1 Generel tilstand

Parkeringsareal med forskellig belægning. Græsarealer med gangarealer af fortovsfliser. Trapper og bede.

Generelt i meget god stand.
Der er ikke afsat udgifter for friareal ud over vedligehold.

19.2 Parkeringsanlæg

Parkeringsanlæg er udført i armeret beton og er delvis nedgravet.. Anlægget fremstår i generel god stand, det er konstateret en enkelt mindre pudsskade, og opstigende fugt i mindre omfang. Et styk rude af trådglass er itu.

Pudsskade udbedres ved:

- Fjernelse af alle løse/defekte betondele/betonstykker. Eventuelt rusttæret armeringsstål skal blotlægges.
- Rensning af beton og armering.
- Eventuel rustbeskyttelse af armeringsstål.
- Vedhæftningsforbedringsarbejder udføres.
- Påføring af reparationsmørtel/beton

Via betontrappe er der adgang til tagflade på parkeringsanlæg. NB!! Værn/murkrone på tagflade overholder ikke gældende krav.

Ødelagt rude udskiftes.

Opstigende fugt i vægge vurderes at være af mindre betydende omfang og det anbefales ikke at udføre arbejder.

Det anbefales at afspærre betontrappe til tagflade, således at Ejerforeningen undgår eventuelle ansvarspådragende uheld.



Opstigende fugt i indvendig væg.



Smadret rude af trådglass.

Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C

Vedligeholdelsesplan

Ejer: Ejerforeningen Marselis Boulevard 38-40, 8000 Aarhus C, v/Colliers Ejendomsadministration A/S

Dato: 10.10.2011

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

Sag 3-336

Side: 31/31

20. Byggeplads

Der er ved almindelige vedligeholdelsesarbejder ikke indregnet særskilte udgifter til byggeplads. Stillads indregnet under de enkelte vedligeholdelsesarbejde, hvor det er krævet.