

E/F Tuborg Sundpark, 2900 Hellerup

Att: Bestyrelsen v/Henning Dulong.

Dato: 3. februar 2023

Vedr.: Udarbejdelse af D&V-rapport for boligblokkene 31, 32, 33 og 34, Tuborg Sundpark i Hellerup.

Forudsætninger:

På anmodning af bestyrelsen for Tuborg Sundpark v/bestyrelsesformand Peter Feldinger, har rådgivningsfirmaet Niras udarbejdet en ny D&V rapport for den kommende 10-årige periode, årene 2023-2032. Rapporten er dels udarbejdet på grundlag af tidligere udarbejdede rapport af 2012 med supplerende oplysninger for driftstal fra bestyrelsen v/Henning Dulong, og dels ved gennemgang på stedet i august måned 2022, med stikprøvevis kontrol af de enkelte emner/komponenter.

D&V rapporten udgøres primært af udarbejdet regneark med opstilling af de gennemgåede og kontrollerede bygningsdele samt diverse serviceaftaler, samt af nærværende notat. Efterfølgende har ejerforeningens bestyrelse efter eget ønske fremkommet med mindre korrektioner til enkelte af posterne.

Priser angivet i det udarbejde regneark er i niveau juli 2022, og er ikke fremindeksret for årene 2023-2032. Den samlede beregnede udgift til drift- og vedligehold i årene 2023-2032 udgør 49.515.500 incl. moms.

Generelle bemærkninger til bebyggelsens tilstand:

Bebyggelsen består af 4 boligblokke i 5 etager + kælder, med 11 opgange og i alt 110 boliger. Bebyggelsen er opført i årene 2003 – 2006. Facader fremstår i hvidmalet murværk, og tage er udført som vandrette tage med tagpapdækning.

Bebyggelsens vedligeholdelsestand er generelt god, såvel på den primære klimaskærm som på den tekniske installationer. Overflader på murværk og udvendige vinduer og dørpartier er vedholdte, ligesom fælles trapperum fremtræder i nydelig og velholdt stand.

Særlige observationer til bebyggelsens tilstand:

Tage:

De vandrette tagpaptage med fald på 1:40, fremstår på blok 31 og 32 noget slidte og enkelte bulninger samt med algevækster. På blok 33 og 34 der er et par år yngre, er indtrykket nogenlunde det samme. Den gennemsnitlige levealder for tagpapdækning er ca. 20 år, og den snarlig nødvendig udskiftning af tagflader på blok 31 og 32 er

således nært forestående. På blok 33 og 34 kan dette vente nogle år endnu, men tagflader skal holdes under opsyn for eventuelle revnedannelser. Økonomi herfor fremgår af den udarbejdede økonomiske opstilling.

Membraner under haveterrasser, ovenpå p-kælderarealer:

Bestyrelsen har oplyst, at der forekommer utætheder i loft over p-kælder, hvilket forårsager periodevis vandindtrængning ved nedbør.

Forholdet har ikke været været konstateret ved gennemgang i august måned.

Evt. brud på selve membranen kan være svært at lokalisere, da vandet kan løbe under membran og over betondæk, førend det er synligt på loft i kælder.

Forholdet bør dog fortsat holdes under opsyn med henblik på mulig allokering af brud på membraner. Udbedring heraf vil kræve fjernelse og efterfølgende reetablering af belægninger, hegn mv., samt udskiftning af membran.

Anslået udgift fremgår af den udarbejdede økonomiske opstilling.

Videre fremfærd:

I det udarbejdede D&V materiale i form af opstillet oversigt/regneark med emner og anslåede priser, er tillige angivet kortfattede behandlingsanvisninger og intervaller herfor. Det er vigtigt at disse intervaller overholdes, og at alle arbejder udføres håndværksmæssigt korrekt.

Skulle der opstå tvivl om art og omfang mv, står Niras naturligsivs gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

Kristian Mikael Frederiksen / Niras A/S