

Trørød Kollegiet

Tilstandsrapport og langtidsbudget for 2016/2017
Udarbejdet af Polyteknisk KollegieSelskab amba

30. marts 2016

TILSTANDSRAPPORT FOR 2016/17

Grundlaget for denne rapport er tilstandsrapporten for 2015/16, samt en gennemgang på kollegiet med kollegiets inspektør og beboerrepræsentanter. Der er medtaget de nært forestående arbejder ud over almindelig vedligehold. Derudover er der medtaget de forhold, som COWI Tilstandsvurderingen har påpeget.

(2) PRIMÆRE BYGNINGSDELE

EMO Rapport pr. 8 år	72.200	2016 / 2017
Udvidet bygningssyn pr. 5 år	62.000	2018 / 2019

(24) Trapper og ramper

Der har på kollegiet været problemer med trapper til loftsrum, der grundet alder efterhånden er blevet svage og på baggrund heraf kan svigte ved brug. Inspektøren har indhentet tilbud på udskiftning af 1 loftstrappe, kr. 6.600 (+ inflation). 40 trapper er i en sådan stand, at de bør skiftes, pris ca. kr. 260.000.

Inspektøren vil selv indkøbe loftstrapper og lade tømrer opsætte disse, idet det er billigere på denne måde.

13.600 2016 / 2026

(3) KOMPLETTERENDE BYGNINGSDELE

(30) Komplettering, terræn

Årligt indkøb af materialer til renovering af træværk (primært låger og hegn). Arbejdet foregår ved beboernes egen foranstaltning.

5.600 2016 / 2026

(31) Ydervægge

Blød fuge mellem facade og sålbænk udskiftes. Ved COWI's gennemgang af vinduer/ruder blev det konstateret, at gummifugen mellem bundrem og sålbænk i tegl er mør og sprød, hvorfor denne udskiftes. Udskiftningen løber over 4 år.

27.400 2016 / 2019

Opretning og smøring af gående rammer. COWI-rapporten påpeger, at gående rammer (vinduer og havedør) skal rettes op og hængsler og lukketøj skal smøres. Årligt.

10.200 2016 / 2021

Tætningslister. COWI-rapporten anbefaler opsætning af tætningslister omkring vinduer og havedøre, hvorfor disse vil blive sat op i forlængelse af, at de gående rammer smøres og rettes op.

10.200 2016 / 2021

Totaludskiftning af vinduespartier. COWI-rapporten fastslår vinduernes levetid til 10 år fra 2014. Derfor vil udskiftning af vinduer påbegyndes i 2022 og løbe over 8 år.

914.000 2022 / 2030

(33) Dæk

Lemme til ingeniørgange udskiftes. Ved COWI's besigtigelse konstateredes det, at adskillige lemme var revnet og/eller havde sat sig fast og flere var kun mulige at åbne ved brug af kraftigt værktøj. COWI anbefaler derfor, at lemmene udskiftes. COWI anbefaler endvidere, at nye lemme skal udføres i et lettere materiale, såsom galvaniseret stål, samt at de nye lemme skal udføres med højere karme, som begrænser risikoen for indtrængen af overfladevand ved kraftig regn. Inspektøren har en dialog med en leverandør, som kan levere lemmene billigere. Afventer ny pris, der forventes at være omkring tkr. 100, og i så fald ønskes udskiftning fremrykket til 2019/2017, såfremt dette er muligt.

100.000 2017 / 2018

(4) OVERFLADER

(40) Belægninger, terræn

Asfaltbelægning af vej og vejbump samt nyt fortov. Ny pris indhentes, og det undersøges om kommunen skal betale forholdsmæssigt (16%).	250.000	2017 / 2018
Ny belægning, løbende udskiftning af fliser på gangene. <u>Årligt</u> .	51.000	2016 / 2026
Nye beton trappetrin. Udskiftning foretages over 3 år.	120.000	2018 / 2021

(41) Udvendige overflader

Maling af vinduer, facader og havedøre. Ifølge COWI-rapport trænger bl.a. vinduer, facader og havedøre til at blive malet. Da der er mange maleropgaver, har det været overvejet at ansætte en maler, men der er moms-problemer med dette.	305.000	2016 / 2018
Over en længere periode er der konstateret problemer med vandgennemtrængen i det rum i centerbygningens kælder, som nu er omdannet til inspektørkontor. Problemet er behandlet, men holdes under opsyn af inspektøren.		

(47) Tage

Algebehandling af tage <u>årligt</u>	37.500	2016 / 2026
Udskiftning af tage. Tagene er af COWI vurderet til at have en restlevetid på 25-30 år fra foråret 2014, hvorfor den planlagte tagudskiftning startende i 2021 udskydes til 2040. Opsparing påbegyndes i 2020, således der opspares kr. 375.000 årligt, hvilket resulterer i en opsparing på kr. 7,5 mio. i 2040, hvor samtlige tage udskiftes.	7.500.000	2040 / 2041
Udskiftning / opretning af tagenes zink inddækninger. COWI-rapporten anbefaler, at inddækninger udskiftes eller at ujævne inddækninger rettes op. Inspektøren foretager en kortlægning af hvilke inddækninger, som skal rettes op, idet nogle af disse måske kan håndteres af inspektøren selv, hvorved kollegiet opnår en besparelse i forhold til at anvende eksterne leverandører. Opretning påbegyndes med det samme, mens udskiftningen strækkes over 3 år.	20.300	2017 / 2020
Maling af vindskeder, udhængsbrædder, gavltrekanter mv. Ifølge COWI-rapport trænger bl.a. vindskeder, udhængsbrædder og gavltrekanter til at blive malet.	305.000	2016 / 2018

(5) VVS-ANLÆG

(50) VVS-anlæg, terræn

Partiel udbedring af kloaksystem	457.000	2017 / 2019
Løbende udbedring af kloaksystem. <u>Årligt</u> .	51.000	2019 / 2029

(51) Kommunen har overvejelser om nyt affaldssystem. Det er uvist om dette medfører anlægsudgifter for kollegiet.

(52) Afløb og sanitet

Afløbsrørene er flere steder tærede og det vurderes, at mange rør skal udskiftes i nærmeste fremtid. Derudover ses der mange tæring omkring fittings omkring de forbrugsmålere, som er opsat af Techem. Ved indbygningen af forbrugsmålere, er der nogle steder indskudt et stykke kobberrør for at få enderne til at nå sammen. COWI angiver, at dette er en 'særdeles uheldig løsning, der erfarings-mæssigt giver anledning til kraftige tæring af omkringliggende stålør'. COWI vurderer, at en omfattende renovering af vandrørssystemet vil være nødvendig inden for en overskuelig fremtid for at forebygge vandskader og en lang række mindre nødreparationer.

	51.000	2016 / 2026
--	--------	-------------

Udskiftning af defekte brønddæksler. Ved besigtigelsen har COWI konstateret, at flere støbejernsdæksler er tærede og lette at åbne uden værktøj, hvilket indebærer en risiko for, at uvedkomne kan åbne dem. Derudover konstateres det, at jorden omkring brønddæksler og afløbsriste for regnvand har sat sig, hvorfor dæksler og riste sidder for højt mange steder.

	53.800	2019 / 2022
--	--------	-------------

(53) Vand

Rensning af varmtvandsbeholdere <u>årligt</u>	6.500	2016 / 2026
Udskiftning af varmtvandsbeholdere		2026 / 2027
Udskiftning af vandrør i henhold til EMO rapport forslag 2	1.076.000	2017 / 2018

Udskiftning af vandinstallationer i fællesvaskeriet. Ved besigtigelse af vaskeriet konstateredes det, at vandinstallationen, som er udført i galvaniseret stål er begyndt at tære, hvorfor rørene har en begrænset restlevetid.

	54.000	2018 / 2019
--	--------	-------------

(56) Varme			
Udskiftning af fyr m.m. Opsparing påbegyndes i 2021/2022.	51.000	2021 / 2032	
Afspærringsventiler udskiftes. COWI-rapporten påpeger, at der er monteret afspærringsventiler, så varmesystemet skal kunne lukkes blokvis, men flere af disse ventiler er groet fast, hvilket bevirker, at det er nødvendigt at afspærre varmen til hele kollegiet, hver gang der skal udføres reparationer. COWI anbefaler derfor, at ventilerne udskiftes til en type ventiler, der er mere langtidsholdbar.	25.400	2016 / 2023	
Fyr m.m., serviceaftale <u>årligt</u>	11.100	2016 / 2026	
(57) Ventilationsanlæg			
Rens af udsugningsanlæg <u>pr. 5 år</u>	106.000	2017 / 2018	
Successiv udskiftning af centralsug, <u>1 blok pr. år</u>	77.300	2016 / 2026	
Udskiftning af ventiler over vinduer. COWI-rapporten påpeger, at ventiler til erstatningsluft til den mekaniske udsugning, som tages ind gennem vinduet er meget slidte, så lukkemekanismen indvendigt ikke fungerer.	68.000	2019 / 2026	
(58) Fællesvaskeri			
Udskiftning af vaskemaskiner (Ønskes hævet til tkr. 110, så der udskiftes flere maskiner)	110.000	2020 / 2021	
Udskiftning af tørretumblere (Ønskes hævet til tkr. 110, så der udskiftes flere maskiner)	110.000	2020 / 2021	
Vaskerimaskiner, servicekontrakt <u>årligt</u>	22.800	2016 / 2026	
(6) EL- OG MEKANISKE ANLÆG			
(60) El- og mekaniske anlæg, terræn			
Udskiftning af lampeskærme. COWI-rapporten konstaterer, at de indbyggede lamper under tagudhænget på fællesbygningen er angrebet af rust, hvorfor de skal udskiftes.	21.300	2017 / 2018	
(64) Elektronik og svagstrøm			
Netværk, hardware og switches, <u>årligt</u>	5.200	2016 / 2026	
Udskiftning af datakabler. Mellem hus 14 og 16 er der konstateret problemer med dataforbindelsen, idet kablet ligger i jorden og således er i dårlig forfatning. Da der ligger datakabler i jord andre steder på kollegiet, må det forventes, at behov for udskiftning vil opstå løbende, hvorfor der afsættes midler til dette. I forbindelse med udskiftning etableres fiberforbindelse. Pris i henhold til tilbud fra Zahle & CO. A/S Electric for etablering af lysleder kabel mellem to blokke. Der etableres én forbindelse mellem to blokke pr. år.	30.500	2016 / 2026	

(7)	<u>INVENTAR OG Udstyr</u>		
(70)	Inventar, terræn		
	Der søges fondsmidler til etablering af legeplads		
(71)	Teknisk inventar		
	Udskiftning af hårde hvidevarer <u>årligt</u>	64.400	2016 / 2026
(73)	Opbevaringsmøbler		
	Udskiftning af køkken i fælleshus	74.400	2020 / 2021
	Reparation af skydedøre. Skydedørene til de indbyggede skabe i entreen og i værelset, som støder op til entreen, går på. De er således meget svære at åbne og skal derfor løbende justeres.	5.100	2016 / 2026
(8)	<u>ØVRIGE BYGNINGSDELE</u>		
(81)	Redskaber og maskiner		
	Mindre maskiner, skønnet pris	30.500	2016 / 2017
	Skadedyrbekæmpelse. Serviceaftale, WiseCon-fælder samt eventuel Kiltin overfladefælder. <u>Årligt</u>	51.000	2016 / 2026

Generel vurdering

Den samlede bebyggelse fremtræder i acceptabel stand, dog bemærkes at:

1. Funderingsforholdene for blok 4, 9 og 11 bør følges nøje. Øvrige blokke bør jævnligt observeres. Kontrolleret 2005 under ELO gennemgang. Der følges op på dette.
2. De konstaterede revner ved 11 A er blevet udbedret ved at erstatte fundamentets kapillarbrydende lag og støbe nyt terrændæk. Resten af fundamenterne holdes under opsyn. Der følges op på dette.
3. Der er problemer med tilstrækkelige udsugningsluftmængder, specielt i badeværelserne. Kontrolventiler og fedtfilter i emhætter bør jævnligt rengøres.
Anlægget er blevet indreguleret, da de udsugede luftmængder kun var ca. 1/3 af de krævede mængder.
Der er tidligere udleveret information til beboerne vedr. rensning af udsugningsventiler og fedtfilter. Dette bør udsendes igen og foranlediges af rådet og inspektøren.
I forbindelse med udskiftning af en ventilationsmotor, konstaterede montøren, at samtlige udluftningshætter er forkerte, idet de hætter, som sidder er til indsugning. Inspektøren vil indhente tilbud på, hvor meget det ville koste at udskifte samtlige hætter til indsugningshætter. Tilbuddet vil danne grundlag for beslutning om udskiftning.
4. Ca. 40 af trappetrinene til indgangsdørene er ved at være slidte og klinker er ved at gå af. Udbedringen af de værste trapper fortsætter ved almindelig vedligeholdelse.
5. Fortorvsfliserne og de andre fliser på kollegiet er slidte. Da det vil blive for omfattende at udskifte samtlige fliser, påbegyndes en løbende udskiftning af belægningen.
6. Efter en årrække uden problemer med rotter, har plagen i løbet af 2014 igen vokset sig stor. Derfor er partiel udbedring af kloaksystemet fremskudt, idet der i 2014/2015 er udskiftet flere brønde samt enkelte rør. Plagens udvikling vil blive holdt under opsyn, og der afsættes yderligere kr. 50.000 til udbedring af kloaksystemet i en årrække efter den planlagte partielle udbedring af kloaksystemet i 2017.

Budget

Efterfølgende langtidsbudget er baseret på langtidsbudgettet fra 2015/2016. Beløbene er indeksreguleret med en inflation ansat til 2,0 % på baggrund af De Økonomiske Råds rapport "Dansk Økonomi Efterår 2015". Der anslås en 50%/50%-fordeling mellem materialeomkostninger og lønninger.

Grundlaget for alle beløb er håndværkerudgifter inkl. moms, enkelte poster under konto 15 er materialepriser, idet arbejdet forventes udført af inspektør og/eller beboerne.