



DRIFTS - & VEDLIGEHOULDELSPLAN

- vurdering af ejendommens tilstand

Besigtiget: 06. Marts 2017

Rapportdato: 16. Marts 2017

Konsulent: Nicki Rasmussen

Direkte: 7678 4520 / 2814 9399

Mail: nkr@obh-gruppen.dk

Sagsnr.: 20170189

Kontrolleret af: TSA

EJENDOMMEN:

Magnoliavej 2-12

2600 Glostrup

REKVIRENT:

Ejerforeningen Magnoliavej 2-12, Glostrup

Kontaktperson:

v/Jane Asselberghs – jane.asselberghs@3f.dk

Revision:

03 – 08.05.2017

1.0 Ejendommens stamdata

1.1 Ejendomsbeskrivelse og ejendomsdata

Ejendommen er beliggende Magnoliavej 2-12, 2600 Glostrup.
Kommune nr./Ejendoms nr.: 161/24376
Matrikelnr.: 8 nh, GLOSTRUP BY, GLOSTRUP

Ejerforeningen Magnoliavej 2-12, 2600 Glostrup, indeholder i alt 36 ejerboliger, fordelt på 6 opgange. Ifølge BBR-meddelelse er ejendommens samlede boligareal 2.343 m². Ejendommen er med eget fælles haveanlæg.

Ejendommen er opført i 1946, i 3 etager, med fuld kælder. Kælder areal udgør i alt 781 m² ifølge. Kælderen indeholder depotrum til hver bolig, fælles vaskeri, cykelparkering, tørrerum, fællesrum og teknikrum.

Ejendommens 36 boliger er med et varierende areal på mellem 63-76 m² pr. enhed indeholdende entre/ gang, køkken, opholdsstue, badeværelse og soveværelse, og boligerne har adgang til egen fransk altan, undtagelsesvis lejligheder i stueetagen. Adgangsforholdene til boligerne sker via fælles trapperum.



Oversigtsfoto af ejendommen – Kilde krak.dk

1.2 Kortfattet beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er udgravet med fuld kælder. Kælderen er med betonstøbt kælderydervægge, og med traditionel terrændækskonstruktion, der ud fra tidstypiske forhold er uden kapillarbrydende lag. Ejendommens udvendige kældertrapper er betonstøbt med værn muret i tegl, og gelænder i stål. Ejendommens ydervægge er uisolerede hulmure i tegl med varierende murtykkelser, hvilket er i overensstemmelse med normal byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt. Etageadskillelse mod kælderen er betonstøbt med gulvopbygning. De øvrige etageadskillelser er ud fra normal byggeskik på opførelsestidspunktet, ligeledes udført som betondæk udført af sperledæk, som er et pladsstøbt betondæk, med gulvopbygning af trægulv med fer og not, samt lofter af malerbehandlet beton, partielt ses der nedhængte lofter. Ejendommens yderdøre- og vinduespartier er typen træ, dateret til 1992, og forsynet med 2 lags termoruder. Sålbenke under vinduer/vinduespartier er betonstøbt sålbænke. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndspærre, og er ud fra udseende den oprindelige tagkonstruktion, hvor der gennem tiden er blevet lavet yderligere tiltag for sikring mod udskridning. Tagdækningen er med lægter til vingetagsten med undertag som banevarer. Tagrummet er udført som et fælles tagrum, dog kun med adgang via en enkelt opgang.

Ovenlysvinduer er bestående af små polyuretanrammer med termorude, monteret mod adgangstrapperne.

Skorstensløb/-pibe er opmuret, med zinkafdækning (er ikke i anvendelse på besigtigelsestidspunktet).

Franske altaner er forsynet med gelænder/værn udført af stål.

Trappeløb inkl. trappereposer i hovedtrapperum er betonstøbt, og med overflade som terrazzo forsynet med værn af malerbehandlet rundjern, og lakeret håndliste i træ.

Adgangsdøre mellem lejlighederne og ejendommens fælles hovedtrapperum er træ, delvist forsynet med brevindkast og dørspion. Adgangsdør mellem kælder og hovedtrapperum er forsynet med dørpumpe.

Afløbs-/spildevandssystem i terræn er et fællessystem ud fra det tilstedeværende tegningsmateriale, hvilket er ensbestydende med, at regn- og spildevand ikke er separeret.

Afløbssystemet er bestående af lodrette faldstammer fra køkkener og bad/wc udført af støbejernsrør, er partielt placeret synligt på væg i lejlighedernes bad/wc og i kælderetagen.

Ejendommen opvarmes via Fjernvarme.

Opvarmning i boligerne sker via 1-strengs radiatoranlæg, og radiatorer i de besigtigede boliger er ud fra udseende de oprindelige eller tilkommende forsynet med termostatventiler.

Ejendommens brugsvandsinstallationer er delvist udført i varmforzinket stålør. Brugsvandsinstallationen i kælderetagen er ført som synlige isolerede fordelingsledninger frem til de enkelte/aktuelle tapsteder i kælderen.

Brugsvandsinstallationen er ført frem til hver enkelte boliger via lodrette og synlige stigstrenger placeret på væg i bad/wc, og herfra frem til de enkelte tapsteder.

Varmtvandsproduktionen sker via 3 stk. varmtvandsbeholder, placeret i ejendommens varmecentral, som er beliggende i kælderetagen.

I de besigtigede boliger er bad/WC med aftræk til det fri via aftrækskanal ført over tag, og køkkener er forsynet emhætte til periodisk drift, enten monteret med filter, eller tilsluttet aftrækskanal i badeværelset. Tilførsel af udeluft sker via åbning af ejendommens dør- og vinduespartier.

Elinstallationerne i de besigtigede boliger og indv. fælles arealer er bestående af de oprindelige elinstallationer, samt tilkommende elinstallationer i forbindelse med renoveringer og lignende.

Alle boliger er forsynet med egen el-tavle og fejlstrømsrelæ, og alle boliger har egen elmåler placeret/indbygget i boligernes eltavler/-arrangementer.

I kælderetagen, forefindes el-tavle/-måler til fælles installationer og belysning.

Ejendommen er forsynet med dørtelefonanlæg.

Postkasseanlæg er opsat på ydervæg, i umiddelbar forbindelse med hver enkelt opgang.



Ejendommen set fra haven

2.0 Administrative forhold

- Tegninger indhentet via www. weblager.dk
- Energimærkningsrapport – 200053628, dateret den 06.10.2011
- Fugt og mikrobiologisk undersøgelse, dateret 14.11.2016
- Tilstandsrapport, dateret februar 1989
- Tilstandsrapport (Udbedringsarbejder), dateret maj 1989
- Tilstandsvurdering af fugt i kld., dateret 19.11.2013

2.1 Administrative oplysninger

Ejerforeningens kontaktperson:
Jane Asselberghs, E-mail: jane.asselberghs@3f.dk

3.0 Drifts- og vedligeholdelsesplanen

3.1 Drifts- og vedligeholdelsesplanens hensigt

Hensigten med en drifts- og vedligeholdelsesplan er, at beskrive ejendommens fysiske tilstand, samt at drifts- og vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for et etableret/hensigtsmæssigt forbedrings- og vedligeholdelsesforløb, som fremadrettet kan reducere omfanget af akutte skadesforløb, og derved opnå bedre løsninger både bygningsmæssigt og økonomisk.

Af hensyn til drift- og vedligeholdelsesplanens værdi, bør ejendommen gennemgås min. hvert 4.-5. år.

3.2 Drifts- og vedligeholdelsesplanens gennemførelse

En drift- og vedligeholdelsesplan stiller ofte det besluttende organ i en situation, hvor der må foretages et valg i prioriteringen af drifts- og vedligeholdelsesmidlerne. Det er vigtigt i den forbindelse, at kigge på ejendommens klimaskærm, således at svigt i disse bygningsdele ikke medfører vand- /fugtindtrængning og derved skader på andre bygningsdele eller en accelererende nedslidning. Dernæst er det vigtigt, at fokusere på ejendommens funktion, herunder installationernes funktion, således at ejendommen fungerer energi- og driftsmæssigt mest optimalt, samt fungere godt i dagligdagen.

3.3 Drifts og vedligeholdelsesplanens afgrænsning

Eftersynet er gennemført af Nicki Rasmussen og Torben Sams, OBH Rådg. Ingeniører A/S.
Ved besigtigelsen deltog følgende medlemmer af bestyrelsen, Jane, Alice, Louise og Helle, samt Vicevært Preben Hansen.

Bygningsgennemgangen beror på en overordnet visuel gennemgang af ejendommens udvendige bygningsdele, ejendomskompleksets kælder, fælles trapperum og de udvendige arealer der tilhører fællesejet. Der er endvidere foretaget visuel besigtigelse af ejendommens tekniske installationer, såsom vand-, varme og afløbsinstallationer, samt elinstallationer der tilhører fællesejet.

Der er foretaget besigtigelse i 2 boliger, henholdsvis boligerne Magnoliavej 2, st. th. og Magnoliavej 12, 1. tv, således det er muligt, at vurdere tilstanden på de bygningsdele, som foreningen skal vedligeholde (fællesejet).

Der er ikke udført undersøgelser af ledninger i terræn m.v. og der er ikke foretaget afprøvning af de tekniske installationer. Bygningernes funderingsforhold og evt. forurening på ejendommen er ikke undersøgt nærmere, og besigtigelsen indeholder ligeledes ikke kontrol og analyser for skimmel, chlorerede paraffiner, asbest, PCB m.v.

3.4 Aflevering af drifts- og vedligeholdelsesplan

Nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan, dateret den 16.03.2017 inkl. fotos fra vores besigtigelse er afleveret til ejerforeningens kontaktperson som PDF-fil.

4.0 Vurdering af ejendommens tilstand

4.1. Hovedkonklusion

Ejendommen er udført i gode materialer, som er normalt forkomne, i et byggeri af den aktuelle type. Ejendommen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige bygningsmæssige ændringer. Ejendommens tilstand vurderes som værende middel.

☐	Ejendommens tilstand er <u>over middel</u> - Kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse
☒	Ejendommens tilstand er <u>middel</u> - Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.
☐	Ejendommens tilstand er <u>under middel</u> - Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes

4.2. Vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder

Nr.	Bygningsdel	Over middel	Middel	Under middel
01	Tagværker	☐	☒	☐
02	Kælder og fundering	☐	☒	☐
03	Facader / sokkel	☐	☐	☒
04	Dør- og vinduespartier m.v.	☐	☐	☒
05	Franske altaner	☐	☒	☐
06	Trapper og opgang	☐	☐	☒
07	Etageadskillelser	☐	☒	☐
08	Kloak- og afløbsinstallationer	☐	☒	☐
09	Varmeanlæg	☐	☒	☐
10	Brugsvandsinstallationer	☐	☒	☐
11	Ventilation	☐	☐	☒
12	El- / svagstrømsinstallationer	☐	☒	☐

4.3. Drifts- og vedligeholdelsesplanens omfang.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen er udført som en 10-årig plan, jf. pkt. 6.0, Drifts- og vedligeholdelsesplan, og er opbygget således, at drifts- og vedligeholdelsesplanen kan anvendes som investeringsplan, idet besigtigelsen udviste, at der fremadrettet vil være større og kommende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, jf. afsnit 5.0 Registrering af bygningsdele, såsom:

- Renovering af udvendige kældertrapper.
- Renovering af facader, evt. udført som efterisolering.
- Udskiftning af ejendommens dør- og vinduespartier.
- Renovering af faldstammer
- Udskiftning af stigestreg til varmeinstallationen, samt komplet udskiftning af ejendommens vandinstallationer

Ovenstående forhold angiver med al tydelighed, at der er tale om en ejendom, der generelt har behov en renovering/istandsættelse, som med fordel kan udføres som et sammenhængende renoveringsprojekt, set ud fra økonomisk betragtning, idet der bl.a vil være behov for en stilladsopbygninger til renovering af facade, samt ved udskiftning af dør- og vinduespartier m.v.

5.0 Registrering af bygningsdele

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
01. TAGVÆRKER	
01.01 – Tagkonstruktion/tagdækning	
Tagkonstruktionen er udført i træ (Tømmer), som håndspærfag med en indbyrdes gennemsnitlig afstand på ca. 1 meter. Tagdækningen er oplyst til at være udskiftet, umiddelbart efter december stormen i 1999 og er udført som vingesten på undertag af banevarer.	Tagbeklædningen inkl. undertag blev under besigtigelsen registreret værende i god intakt stand, alderen taget i betragtning, idet der ikke kunne konstateres vandindtrængning, eller tegn herpå. Det kan dog anbefales at tagkonstruktionen hvert 3-4 år, bliver gennemgået, for kontrol af utætheder og lign. På baggrund af vores besigtigelse, skønnes restlevetiden for den samlede tagdækningen for værende >15 år, afhængig af den løbende vedligeholdelse.
01.02 – Loftskonstruktion mod inspicerbart tag- og loftrum	
Loftskonstruktionen er ud fra normal byggeskik på opførelsestidspunktet, udført som betondæk udført med sperledæk, som er et pladsstøbt betondæk, med isolering af 200 mm mineraluldsbatts. Adgang til tag- og loftrum sker via ejendommens trapperum/-opgang, hvor der er direkte adgang til loftrummet via dør. Der er kun adgang via en enkelt opgang, da resterende døre til loftrummet er blændet af.	Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger.
01.03 - Ovenlysvinduer	
Ovenlysvinduer er bestående af tagvinduer af små polyuretanrammer med termorude, som vurderes at være af samme årgang som tagbelægning.	Ovenlysvinduerne indbygget i tagflade fremstod som værende i intakt stand. Ovenlysvinduer inkl. tilhørende inddækninger mod tagfladen er erfaringsmæssigt ikke altid tætsluttende mod fugt- og vandindtrængning. Det skal anbefales, at ovenlysvinduerne inkl. tilhørende inddækninger kontrolleres hvert 3-4 år, - i forbindelse med kontrol af den resterende tagkonstruktion.
01.04 - Taghætter i tagflader	
Taghætter i tagflader er af zink.	Aftrækshætter hører til aftrækskanaler fra ventilatorer i badeværelser i ejendommens boliger. Overgangen mellem taghætter og tagdækningen ses i god og intakt stand og ses udført med korrekt krave, ved de mindre gennemføringer i undertaget.
01.05 – Tagrender og -nedløb	
Tagrender i zink udlagt i varmforzinkede rendejern, tagnedløb ses partielt af plast (i den øverste del) og afsluttet i zinknedløb i de nederste meter, for sikring mod mekanisk påvirkning. Tagnedløb fastholdes til facader med beslag.	Tagrender og -nedløb på facaderne blev registreret værende i god intakt stand, dog var der ikke mulighed for kontrol af oprensning/rengøring. Tagrender og -nedløb bør oprenses/-rengøres min. 1 g. årligt, - hvert efterår, herunder kontrol af tagrendernes og -nedløbenes intaktthed, samt reparation af utætheder.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
01.06 – Udhængskonstruktion/-beklædning	

Udhængskonstruktionen er udført med fritliggende spær i udhænget og med sternbrædder af træ, malerbehandlet. Ved gavlender ses udragende rem ved tagfoden.

Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger, men der må dog forventes vedligehold i form af malerbehandling af sternbrædder, samt inddækning af de udragende rem-ender ved tagfoden. Der vil derfor blive afsat midler herfor i den forestående 10-årige drifts- og vedligeholdelsesperiode

02. KÆLDER OG FUNDERING

02.01 - Kældergulve

Gulvkonstruktion i kælderen er ud fra normal byggeskik på opførelsestidspunkt udført af beton udstøbt direkte mod jord.

Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger. Kældergulvet ses dog med mindre revner og afskalninger i overfladen. Der er i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan afsat midler til renovering af kælderetagen i slutningen af den forestående 10-årige drifts- og vedligeholdelsesperiode.

02.02 – Kælderydervægge og -indervægge

Ejendommens kælderydervægge er ud fra tidstypiske forhold udført i beton uden udvendig tætning. Kælderindervægge er murede teglstensvægge.

Kælderen fremstår generelt tør og i god stand, samt anvendelig til dens nuværende funktion som depotrum, vaskeri m.v., Der blev dog i større omfang konstateret værende afskallet puds på kælderydervægge, som oftest skyldes opstigende og indtrængende grundfugt, partielt med salpeterudstrækning, hvilket er normalt forekommende i ejendom af denne alder, da konstruktionen erfaringsmæssigt ikke er sikret eller tilstrækkeligt sikret mod grundfugt/fugtindtrængning. Den indtrængende fugt kan typisk løses ved etablering af dræn langs ejendommens kælderydervægge, men før etablering skal der udføres yderligere undersøgelser af jordbundsforholdene omkring ejendommen i form af en geoteknisk undersøgelse. Hvis forholdene er gunstige for etablering af omfangsdræn, ligger en overslagspris for etablering af omfangsdræn på 2000-2500,- inkl. moms pr. løbende meter kælderydervæg.

Der kunne generelt i kælderen konstateres manglende udluftning, som muligvis kan løses ved åbning af ejendommens kældervinduer (Risiko for indbrud), eller indbygning af ventiler i facader (tværvæntilering).

Der blev ved besigtigelsen ikke registreret værende synlige tegn på bæremæssige problemer. Dog kunne der ses begyndende revnedannelse løbende på tværs af bygningen i dækket mellem kælder og stueetagen omkring opgangsskellene. Dette forhold bør undersøges nærmere, eventuelt ved destruktivt indgreb. I samme ombæring bør bevægelsesrevner i opgange undersøges eller registreres, for at kunne følge deres eventuelle udvikling over tid. Renovering af en ejendoms kælder er ofte et anliggende for bestyrelsen, og renoveringstidspunktet afhænger af, hvilken tilstand ejendommens beboerne ønsker, at kælderen skal fremstå med/i. Der er i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan afsat midler til renovering af kælderetagen i slutningen af den forestående 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan

02.03 – Udvendige kældertrapper

Udvendig kældertrapper af beton med værn i tegl.

De udvendige kældertrapper henstår med revnedannelser, skader, nedslidning i puds/beton/mørtelfuger, samt med algegroning. På baggrund af ovenstående, anses den samlede trappekonstruktion som værende tjent til renovering. Der vil derfor blive afsat midler herfor i den forestående 10-årige drifts- og vedligeholdelsesperiode

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
03 FACADER / SOKKEL	

03.01 – Facader, blankt murværk.

Ejendommens ydervægge er uisolereet hulmure i tegl med varierende murtykkelse, i henhold til den tilstedeværende energimærkning.

Puds/facadeputs på sokler/kælderydervægge ses med mindre områder med afskalning, samt med partielt revner løbende lodret i sokkel.

Ejendommens facader er udført af blank murværk i røde teglsten, og henstår partielt med løse, porøse og udfaldende mørtelfuger, særligt ved gavle og facaden mod haven. Nærværende forhold bør udbedres for sikring mod fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner. Der blev ikke registreret værende, bevægelses- el. sætningsrevner, eller andre synlige tegn på bæremæssige svigt i ejendommens regnskærm.

Der er tidligere blevet konstateret værende synlige tegn på fugt- og skimmelfæstninger omkring indvendige dør- og vinduesfalse, samt ydervægge, som følge af, at de murede dør- og vinduesfalse og ydervæggen er delvist sammenmuret/massiv, og ydervæggen er med manglende isolering.

Efterisolering kan, hvis det ikke er muligt at isolere hulmuren, i nogen tilfælde løses ved facadeisolering i form af isoleringssystem monteret direkte på ejendommens facader. Dette vil i samme ombæring sikre facaden mod fugtgennemtrængning. Isoleringssystem udført med mineraluld (200 mm), koster i overslag 2175,- inkl. moms pr. m² facade + stillads eller lift. (Bemærk at isoleringstykkelser >200 mm kan have konsekvenser for BBR, samt at en sådan efterisolering kan have betydning for vinduesplacering og bredden på udhæng mm.).

I nogen tilfælde kan fugtgennemtrængningen løses ved imprægnering af facaderne, men dette vil ikke ændre på at mørtelfugerne skal skiftes og at ydervæggen fortsat vil være dårligt isoleret. Imprægnering koster i overslag 90,- inkl. moms pr. m² facade + stillads eller lift.

04 DØR- OG VINDUESPARTIER, INKL. KALFATRINGSFUGER OG SÅLBÆNKE

04.01 – Dør- og vinduespartier

Boligernes dør- og vinduespartier, inkl. kælderydervæge og -vinduer er af typen træ, dateret til 1992.

Dør- og vinduespartier er med 2 lags termoruder.

Samtlige dør- og vinduespartier blev registreret værende utilfredsstillende som følge af, at partierne indeholder betydelige kuldebroer, samt det erfaringsmæssigt bliver svære og svære at anskaffe reservedele, såsom greb og beslag m.v..

Ved gennemgangen i ejendommens boliger, kunne det i flere tilfælde konstateres, at vinduernes lukkeanordning ikke fungerer optimalt.

På baggrund af ovenstående forhold, må det forventes, at der skal foretages en hel- eller delvis udskiftning af dør- og vinduespartier i den forestående 10-årige vedligeholdelsesperiode.

De udvendige karm og rammer bør fortsat løbende vedligeholdes med malerbehandling i nødvendigt omfang.

Tætningslister, glasbånd og glaslister bør holdes rene, ved at tørre dem af med en klud opvredet i rent vand. Tilsæt evt. et mildt rengøringsmiddel. Hængsler og eventuelle dør- og vinduesgreb bør årligt smøres med egnet smøremiddel (afhængig af producent).

Dør- og vinduespartiernes indvendige trædele vedligeholdes som andet indvendigt træværk med rengøring med et mildt rengøringsmiddel, og tørres derefter af med en opvredet, ren klud. Ønsker ejeren at male de indvendige dele af vinduet, anbefaler producenten normalt, at der bruges en diffusionsåben, vandbaseret maling. Der blev ikke registreret værende synlige tegn på punkterede termoruder.

Erfaringsmæssigt er levetiden for en termorudes tæthed 20-25 år, men er ikke indregnet, da der i den 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan er forudsat en hel- eller delvis udskiftning af ejendommens dør- og vinduespartier.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
04.02 - Kalfatringsfuger	
Udvendige kalfatringsfuger ved dør- og vinduespartier er udført af elastisk bevægelige fugemasse.	Udvendige fuger omkring de besigtigede dør- og vinduespartier blev registreret værende udtjente som følge af, at fugerne har mistet deres elasticitet, er revnede i overfladen, samt ses med fugeslip. Der er i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan indregnet udskiftning af samtlige kalfatringsfuger, i forbindelse med udskiftning af ejendommens dør- og vinduespartier, samt sidst i vedligeholdelsesperioden, da den normale levetid betragtning for elastiske fuger ligger på 5-8 år.
04.03 - Sålbenke	
Sålbenke er betonsålbenke	Sålbenke under vinduespartierne i facaderne, er med mindre revnedannelser, som erfaringsmæssigt er almindeligt forekommende, idet sålbenke er udformet således, at de ikke kan optage bevægelser (manglende bevægelsesmuligheder), når betonen bliver udsat for temperaturpåvirkninger, som derved fremkalder de konstaterede revnedannelser. Ovenstående var normal byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt, og de konstaterede revnedannelser bør afhjælpes, idet der er risiko for vand- og fugtindtrængning i den underliggende ydervægskonstruktion. Afrensning af algebegroninger/atmosfærisk snavs, reparation af revnedannelser, påføring af egnet overflade behandling (svumning) på de mest medtaget betonstøbte overflader, er indregnet i den 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan.
05 Franske altaner	
05.01 – Franske altaner	
Alle boliger over stueplan, har adgang til fransk altan, udført som terrassedørsparti med værn monteret som galvaniseret stål.	Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger.
06 TRAPPER OG OPGANGE	
06.01 Trappeløb/reposer	
Trappeløb-/reposer er med terrazzobelægning. Trappeløb og reposer er malerbehandlet på undersiden. Gelænder/værn er af stål - malerbehandlet og med lakeret håndliste i træ. <i>Note: Tidspunkt for senest istandsættelse af trapperum er ikke oplyst/kendt, men vurderes at ligge mange år tilbage.</i>	Trapperum fremstår generelt intakt, men ses dog med manglende vedligeholdelse, i form af malerbehandling. Renovering af trapper, væg, - gulv og loftoverflader i en ejendom af denne type, er ofte et anliggende for bestyrelsen. Renoveringstidspunktet afhænger af, hvilken tilstand beboerne ønsker at trapperum skal have/fremstå med/i. Der kunne ved besigtigelsen konstateres mindre bevægelsesrevner i væggene stødende mod opgangene, dette bør som beskrevet i punkt 02.02 undersøges nærmere. Der er i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan afsat midler til renovering af trapperum i slutningen af den forestående 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan, idet der erfaringsmæssigt vil være behov for en indvendigt malerbehandling m.v. at trapperum cirka hvert 10 år.
06.02 Indvendige døre i trapperum	
Døre i hovedtrapperum er forsynet med brevindkast.	Døre ses generelt uden mærkbar slitage, alderen taget i betragtning. Af hensyn til dørenes luft- og røgtæthed og lydreduktion mod trapperum, kan det anbefales, at der foretages en udskiftning af eksisterende døre til nye brand-/lyddøre, pris pr. lejlighed er ca. 9.375,- inkl. moms.
06.03 Postkaseanlæg	
Ved indgange til trappeopgangene, forefindes der postkaseanlæg på ydervæggen.	Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger. Bevægelige dele og låsen i postkasserne bør smøres med egnet låseolie eller spray eller tilsvarende hvert 2. år

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
------------------------------------	---

07 ETAGEADSKILLELSER

07.01 Etageadskillelse, kælder-/stueetagen og øvrige etageadskillelser.

Etageadskillelsen er ud fra normal byggeskik på opførelsestidspunktet, udført som betondæk udført med sperledæk, som er et pladstøbt betondæk med trægulv.

Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger. Der kunne dog ved besigtigelsen konstateres revnedannelser løbende på tværs af bygningen, i etageadskillelsen mellem kælder og stueplan. Dette bør som beskrevet i punkt 02.02 undersøges nærmere.

07.02 Etageadskillelser i WC/bad

Etageadskillelserne i badeværelser er af betondæk udført med sperledæk, med klinkebelægning i de besøgtede lejligheder.

Det påhviler den enkelte ejer at sikre, at gulvbelægninger altid er intakt og tætsluttende, herunder overgang mellem gulv og vægge samt hjørner i vægge, således der ikke opstår vand- og fugtindtrængning til etagedækket/-konstruktion, samt vandskader i underliggende boliger, hvorfor der ikke er foretaget yderligere vurderinger heraf. Kontrol og udbedring bør gennemføres min. 1 gang årligt.

08 KLOAK- OG AFLØBSINSTALLATIONER

08.01 - Kloak-/spildevandsinstallationer i/uden for ejendommen frem til offentlig kloak

Afløbs-/spildevandssystem i terræn er et fællessystem ifølge tegninger indhentet på weblager, som bortleder såvel spildevand som regnvand i samme system, til det offentlige kloaksystem.

Tilstanden på afløbsledninger under bygningen/frem til det offentlige kloaksystem er ikke kendt. Det anbefales, at gennemføre en regelmæssige TV-inspektioner af alle afløbsledninger for derigennem at klarlægge tilstanden af kloaksystemet, idet kloaksystemet kan indeholde afløbsledninger, som er faldet sammen, skader forårsaget af rotter eller lokalt med tilstopninger. Derudover kan TV-inspektionen danne grundlag for den fremtidige renovering/udskiftning af afløbsledninger. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at kloaksystemet er optimeret med højvandsluk, rottespærre og fornyeligt gennemført TV-inspektion.

08.02 – Faldstammer fra køkkener og Bad/WC

Afløbssystemet er bestående af lodrette faldstammer fra køkkener og bad/wc udført af støbejernsrør. Faldstammer er oplyst til hovedsageligt at være de oprindelige faldstammer, der ses dog mindre udskiftninger/renoveringer i kælderens.

Afløbssystemet fremstår generelt i god vedligeholdelsestilstand og fuld funktionsdygtigt under ejendommens nuværende indretning. Der er ved besigtigelsen ikke registreret eller oplyst problemer med de lodrette faldstammer fra bad/wc, hvorfor faldstammer må betragtes som værende i intakt stand, alderen taget i betragtning. Det må dog forventes, at reparationshyppigheden af faldstammerne vil stige i årene fremover, og samtidig indebærer ældre faldstammer en risiko for udsivende vand, der kan forårsage skader på tilstødende/omgivende bygningsdele. Det skal dog anbefales, at der hensættes midler til oprensning af faldstammer, efterfulgt af indvendig overfladebehandling med Proline-metoden (indvendig polyesterbehandling), fra år 2022. *Alternativt kan det overvejes, om faldstammer udskiftes med nye, som dermed fremtidssikrer afløbssystemet indvendigt. Der vil med denne løsning dog være følgeydelse i boligerne.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
09 VARMEANLÆG	
09.01 - Centralvarmeanlæg	
Ejendommen opvarmes via indirekte fjernvarmeanlæg. Opvarmning i boliger sker via 1-strengs radiatoranlæg, og radiatorer i de besigtigede boliger er ud fra udseende en blanding af de oprindelige og udskiftede. Ejendommens varmecentral er beliggende i kælderetage. Varme-/forbrugsmåling sker via kaloriemåler monteret på de respektive radiatorer i hvert rum i boligerne.	Varmeanlægget fremstår generelt i intakt stand og som fuld funktionsdygtigt under ejendommens nuværende indretning. Anlæggets alder taget i betragtning, må det forventes, at reparationshyppigheden af stigestrange (frem/retur) på centralvarmeanlægget vil stige i årene fremover, og samtidig indebærer ældre rørinstallationer en risiko for udsivende vand, der kan forårsage skader på tilstødende/omgivende bygningsdele, hvorfor det anbefales, at der fra 2022 hensættes midler til udskiftning af stigestrange.
10 BRUGSVANDINSTALLATIONER	
10.01 - Brugsvandsinstallationer	
Brugsvandsinstallationen vurderes ud fra udseende, værende de oprindelige med stedvise udskiftninger og udbygninger. Ejendommens brugsvandsinstallationer er hovedsageligt udført i stålør. Brugsvandsinstallationen i kælderetagen er ført som synlige ophængte rør, frem til de enkelte/aktuelle tapsteder i kælderen. Brugsvandsinstallationen er ført frem til hver enkelte bolig via stigestrange og frem til de enkelte tapsteder. Varmtvandsproduktionen sker via varmtvandsbeholdere, placeret i ejendommens varmecentral, som er beliggende i kælderetagen	Brugsvandsinstallationen fremstår generelt i intakt stand og som fuld funktionsdygtigt under ejendommens nuværende indretning. Det må dog forventes, at reparationshyppigheden af brugsvandsinstallationen vil stige i årene fremover, og samtidig indebærer ældre brugsvandsinstallationer en risiko for udsivende vand, der kan forårsage skader på tilstødende/omgivende bygningsdele På baggrund af brugsvandsinstallationernes alder og ovenstående forhold, skal det anbefales at, ejerforeningen foretager eftersyn af vandinstallationen inkl. udskiftning af defekte/ nedslidte føringsveje m.v. indtil en samlet udskiftning foretages. I form at et årligt eftersyn udført af autoriseret VVS-installatør, samt årlig rapportering af forbrug og afkøling til ejerforeningens bestyrelse. Derudover er det vigtigt, at hver enkelt ejer holder øje med brugsvandsinstallationen i boligen, således at utilsigtede vand- og fugtskader undgås. Det kan anbefales, at der fra 2022 hensættes midler til udskiftning af brugsvandsinstallationen. Varmtvandsbeholderne blev registreret værende i god og intakt stand. Det er ikke oplyst, om der foretages årligt eftersyn/afkalkning af anode (serviceabonnement) i ejendommens varmtvandsbeholdere.
11 VENTILATION	
11.01 - Ventilation	
Der forefindes ikke mekanisk ventilation i lejlighederne, ventilering sker ved åbning af vinduer eller terrassedøre, for naturligt aftræk. Der ses mekanisk udsugningsventilator til periodisk drift i badeværelser, med afkast via kanaler ført over tag, samt i dele af de besigtigede boliger er køkkener forsynet med emhætte til periodisk drift med afkast til det fri, via aftrækskanaler monteret til aftræk fra badeværelse, eller emhætte monteret med filter. *Ifølge bygningsreglementet skal der være mekanisk udsugning på badeværelser med konstant volumestrøm på 15 l/s. Såfremt der er mekanisk ventilation skal denne køre uafbrudt hele døgnet igennem. Den monterede udsugningsventilator tændes udelukkende på afbryder, og er derfor, at betragte som værende periodisk udsugning.	Ejendommens boliger er ikke forsynet med udeluftsventiler for tilførsel af udeluft, hverken i dør- og vinduespartier eller i ydervægge, hvilket nedsætter effektiviteten af den af de monterede udsugningsventilatorer i badeværelser og emhætter i køkkener. Den etablerede ventilation/udsugning til fjernelse af indeluft i de besigtigede lejligheder, herunder manglende tilførsel af udeluft betragtes som værende utilstrækkeligt og utidssvarende i forhold til, hvorledes en bolig i vore dage erfaringsmæssigt fugtbelastes, specielt som følge af den øgede fugtbelastning fra badeværelser grundet hyppigere badning m.v. På baggrund af ovenstående, er det vores vurdering, at alle boliger i ejendommen generelt mangler luftsifte. Det skal anbefales, at foreningens beboere udlufter deres boliger grundigt 8-10 gange om dagen, i ca. 10 min, morgen til aften alle ugens dage. Af hensyn til indeklimaet i boligerne, herunder forebyggede foranstaltninger mod risiko for fugtproblemer og risiko for skimmelvækst m.v., kan det anbefales, at køkkener og badeværelser i alle boliger forsynes/tilkobles et fælles mekanisk udsugningsanlæg, eventuelt med aggregat placeret i ejendommens tag-og loftrum.

Kortfattet bygningsdelsbeskrivelse	Kortfattet beskrivelse af bygningsdelens tilstand
------------------------------------	---

12 EL-/SVAGSSTRØMINSTALLATIONER

12.01 – Elinstallationer

Ejendommen er forsynet med 380 V.

Alle boliger er forsynet med egen el-tavle og fejlstrømsrelæ placeret i hver enkelt bolig.

I kælderetagen, forefindes ligeledes el-tavle/-måler til fælles installationer og belysning.

Elinstallationerne i de besigtigede boliger og fællesarealer er bestående af de oprindelige elinstallationer, samt tilkommende elinstallationer i forbindelse med renoveringer og lignende.

Elinstallationerne blev registreret værende funktionsdygtige under den nuværende indretning, og overordnet set, fremstår installationen i intakt stand. Men der kunne dog i enkelte tilfælde konstateres installationsdåser med manglende låg/afskærmning, samt installationer udført som ikke autoriseret installationer.

Det blev oplyst, at kontrol og udbedring af el- og svagstrømsinstallationer i boliger varetages af den enkelte ejer, og i fællesdelen påhviler vedligeholdelsen bestyrelsen/ejerforeningen. Det bør dog kontrolleres, om alle boliger har virksomt fejlstrømsrelæ.

Det skal anbefales, at ejerforeningen på foranledninger får udført el-tjek i forbindelse med ejerskifte, således evt. ulovlige eller defekte installationer registreres og udskiftes med nye og lovlige produkter.

12.02 - Dørtelefonanlæg

Dørtelefonanlæg monteret ved hovedindgangsdøre til de fælles hovedtrapperum.

Besigtigelsen gav ingen anledning til bemærkninger, da det blev oplyst, at dørtelefonerne var monteret inden for de sidste 5-6 år og fremstod intakte. Dørtelefonerne blev ikke funktionstestet ved besigtigelsen.

12.03 – Udvendig belysning på bygninger

Ved hovedindgangsdøre og ved kælderyderdøre er der monteret udvendigt belysningsarmatur.

De udvendige belysningsarmaturer over indgangsdøre til hovedtrapperummene, samt ved udvendige kælderdøre, blev registreret værende intakte, men er ikke funktionstestet ved besigtigelsen.

13 SEKUNDÆRE BYGNINGER

13.01 – Garager

Garager ses opført med ydervægge i tegl, med tag som tagpap, og porte i træ.

Garager anvendes til renovation, samt oplag fra de enkelte ejere.

Samlet antal garager: 4 stk.

Garager fremstår generelt i intakt stand, men ses dog med manglende løbende vedligehold. Der kunne på dagen for besigtigelsen konstateres revnedannelse løbende lodret i mørtelfugerne ved garagernes hjørner, samt begyndende nedbrydning i tagpap monteret på garagernes tag. Den bærende del af taget er udført som betondæk.

Der er i nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan afsat midler til renovering af garagernes murværk, samt reparation af tagpap.



6.0 Drifts- og vedligeholdelsesplan.

NR.	EMNE/BUDGET	GENOPRETNING 2017	PLANLAGT VEDLIGEhold – HERUNDER UDSKIFTNING AF BYGNINGSDELE										
			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
01	Tagværker												
01.01	Tagkonstruktion/tagdækning - tageftersyn				10.000				10.000				10.000
01.02													
01.03	Ovenlysvinduer		Kontrolleres med tagkonstruktion										
01.04	Taghætter		Kontrolleres med tagkonstruktion										
01.05	Tagrender og -nedløb		8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
01.06	Stern-/udhængsbeklædning				20.000 (Malerbehandling inkl. Inddækning af rem-ender)								
02	Kælder/fundering												
02.01	Kældergulve								140.000 Renovering af kælder.				
02.02	Kælderydervægge og -indervægge												
02.03	Udvendig kældertrappe		50.000 reparation af kældertrapper.										
03	Facader/sokkel												
03.01	Facader, pudset sokkel og blankt murværk		75.000 reparation af mørtelfuger. (Anslået 50 m²)					35.000			35.000		
04	Dør- og vinduespartier, inkl. kalfatringsfuger og sålbænke												
04.01	Dør- og vinduespartier		15.000	15.000	1.510.000 (Dør- og vinduesudskiftning i lejlighederne)		7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
04.02	Kalfatringsfuger												120.000
04.03	Sålbænke		30.000										
05	Franske altaner												
05.01	Franske altaner		Ingen planlagte vedligeholdelsesarbejder										
06	Trappe og opgange												
06.01	Trappeløb/reposer							35.000-50.000 pr. opgang (malerarbejde)					
06.02	Indvendige døre i trapperum		Ingen planlagte vedligeholdelsesarbejder										
06.03	Postkaseanlæg		Ingen planlagte vedligeholdelsesarbejder										
07	Etageadskillelse												
07.01	Etageadskillelse		Ingen planlagte vedligeholdelsesarbejder										
07.02	Etageadskillelse i wc/bad		Ingen planlagte vedligeholdelsesarbejder										
08	Kloak- og afløbsinstallationer												
08.01	Kloak- og spildevandsledninger i/uden for ejendommen									19.000 (TV-inspektion)			
08.02	Faldstammer fra køkkener/bad WC		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
									1.125.000 (Renovering af faldstammer)				
09	Varmeanlæg												
09.01	Centralvarmeanlæg		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
									235.000 (Udskiftning af stigestreng)				
10	Brugsvandsinstallationer												
10.01	Brugsvandsinstallationer		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
									945.000 (Udskiftning af brugsvandsinstallationen)				
11	Ventilation												
11.01	Boligventilation (Rensning af kanaler)		Vedligehold tilhører den enkelte ejer. Se beskrivelsesafsnittet under pkt. 11.01										
12	El-/svagstrømsinstallationer												
12.01	Elinstallationer – Fælles arealer		7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
12.02	Dørtelefonanlæg		Ingen planlagte vedligeholdelsesarbejder										
12.03	Udvendige belysning på bygningen				4.500			5.000			5.000		
13	Sekundære bygninger												
13.01	Garager		25.000 (Reparation af murværk)			49.000 (Reparation af tagpap)				15.000			15.000

Alle anførte priser er inkl. moms.

Alle anførte priser er at betragte som overslagspriser, baseret på V & S prisdata 2017, erfaringstal fra tilsvarende opgaver. Alle anførte priser er inkl. moms og ekskl. teknikerassistance. Herudover skal tillægges ydelser til byggepladsomkostninger (etablering, drift og afregning), eventuelle miljøforanstaltninger og eventuelle støvvægge/sluser mod tilstødende lokaler/bygningsafsnit. (Byggepladsomkostninger udgør ca. 1-3 % af entreprisensummen, men bør vægtes pr. sag og ift. entreprisernes omfang). Udgifter til stilladsopbygninger eller brug af lifte er indeholdt ved de relevante aktiviteter.

Det anbefales, at der for større entreprisearbejder påregnes ca. 10 % tillæg til uforudseelige udgifter.

Det kan endvidere anbefales, at der i forbindelse med den årlige budgetlægning eller forinden der træffes endelig beslutning om iværksættelse af de anbefalede udbedrings- eller renoveringsarbejder, at der indhentes håndværkertilbud på de enkelte arbejder på baggrund af en retvisende projektbeskrivelse. Det skal anbefales, at der i varierende omfang benyttes teknisk rådgivning i forbindelse med ovennævnte entreprisearbejder, hvor prismæssigt i ovennævnte skema udgør ca. kr. 100.000 inkl. moms og derover.

Note:

Alle tal anførte med sort er almindelige løbende vedligehold af bygningsdelen, og tal anført med rødt betyder udskiftning eller genopretning af bygningsdelen.

Nærværende drifts- og vedligeholdelsesplan med tilhørende tilstandsvurdering, dateret den 16.03.2017 er sendt til:
Ejerforeningen Magnoliavej 2-12, 2600 Glostrup.
Ejerforeningens kontaktperson: Jane Asselberghs, E-mail: jane.asselberghs@3f.dk

Odense den 16.03.2017
OBH Rådg. Ingeniører A/S



Nicki Rasmussen
Bygningskonstruktør m.a.k

Fotoregistrering fra besigtigelsen



IMG_2073.JPG



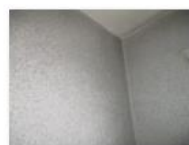
IMG_2074.JPG



IMG_2075.JPG



IMG_2076.JPG



IMG_2077.JPG



IMG_2078.JPG



IMG_2079.JPG



IMG_2080.JPG



IMG_2081.JPG



IMG_2082.JPG



IMG_2083.JPG



IMG_2084.JPG



IMG_2085.JPG



IMG_2086.JPG



IMG_2087.JPG



IMG_2088.JPG



IMG_2089.JPG



IMG_2090.JPG



IMG_2091.JPG



IMG_2092.JPG



IMG_2093.JPG



IMG_2094.JPG



IMG_2095.JPG



IMG_2096.JPG



IMG_2097.JPG



IMG_2098.JPG



IMG_2099.JPG



IMG_2100.JPG



IMG_2101.JPG



IMG_2102.JPG



IMG_2103.JPG



IMG_2104.JPG



IMG_2105.JPG



IMG_2106.JPG



IMG_2107.JPG



IMG_2108.JPG



IMG_2109.JPG



IMG_2110.JPG



IMG_2111.JPG



IMG_2112.JPG



IMG_2113.JPG



IMG_2114.JPG



IMG_2115.JPG



IMG_2116.JPG



IMG_2117.JPG



IMG_2118.JPG



IMG_2119.JPG



IMG_2120.JPG



IMG_2121.JPG



IMG_2122.JPG



IMG_2123.JPG



IMG_2124.JPG



IMG_2125.JPG



IMG_2126.JPG



IMG_2127.JPG



IMG_2128.JPG



IMG_2129.JPG



IMG_2130.JPG



IMG_2131.JPG



IMG_2132.JPG



IMG_2133.JPG



IMG_2134.JPG



IMG_2135.JPG



IMG_2136.JPG



IMG_2137.JPG



IMG_2138.JPG



IMG_2139.JPG



IMG_2140.JPG



IMG_2141.JPG



IMG_2142.JPG



IMG_2143.JPG



IMG_2144.JPG



IMG_2145.JPG



IMG_2146.JPG



IMG_2147.JPG



IMG_2148.JPG



IMG_2149.JPG



IMG_2150.JPG



IMG_2151.JPG



IMG_2152.JPG



IMG_2153.JPG



IMG_2154.JPG



IMG_2155.JPG



IMG_2156.JPG



IMG_2157.JPG



IMG_2158.JPG



IMG_2159.JPG



IMG_2160.JPG



IMG_2161.JPG



IMG_2162.JPG



IMG_2163.JPG



IMG_2164.JPG



IMG_2165.JPG



IMG_2166.JPG



IMG_2167.JPG



IMG_2168.JPG



IMG_2169.JPG



IMG_2170.JPG



IMG_2171.JPG



IMG_2172.JPG



IMG_2173.JPG



IMG_2174.JPG



IMG_2175.JPG



IMG_2176.JPG



IMG_2177.JPG



IMG_2178.JPG



IMG_2179.JPG



IMG_2180.JPG



IMG_2181.JPG



IMG_2182.JPG



IMG_2183.JPG



IMG_2184.JPG



IMG_2185.JPG



IMG_2186.JPG



IMG_2187.JPG



IMG_2188.JPG



IMG_2189.JPG



IMG_2190.JPG



IMG_2191.JPG



IMG_2192.JPG



IMG_2193.JPG



IMG_2194.JPG



IMG_2195.JPG



IMG_2196.JPG



IMG_2197.JPG



IMG_2198.JPG



IMG_2199.JPG



IMG_2200.JPG



IMG_2201.JPG



IMG_2202.JPG



IMG_2203.JPG



IMG_2204.JPG



IMG_2205.JPG



IMG_2206.JPG



IMG_2207.JPG



IMG_2208.JPG



IMG_2209.JPG



IMG_2210.JPG



IMG_2211.JPG



IMG_2212.JPG



IMG_2213.JPG



IMG_2214.JPG



IMG_2215.JPG



IMG_2216.JPG



IMG_2217.JPG



IMG_2218.JPG



IMG_2219.JPG



IMG_2220.JPG



IMG_2221.JPG



IMG_2222.JPG



IMG_2223.JPG



IMG_2224.JPG



IMG_2225.JPG



IMG_2226.JPG



IMG_2227.JPG



IMG_2228.JPG



IMG_2229.JPG



IMG_2230.JPG



IMG_2231.JPG



IMG_2232.JPG



IMG_2233.JPG



IMG_2234.JPG



IMG_2235.JPG



IMG_2236.JPG



IMG_2237.JPG



IMG_2238.JPG



IMG_2239.JPG



IMG_2240.JPG



IMG_2241.JPG



IMG_2242.JPG



IMG_2243.JPG



IMG_2244.JPG



IMG_2245.JPG



IMG_2246.JPG



IMG_2247.JPG



IMG_2248.JPG



IMG_2249.JPG



IMG_2250.JPG



IMG_2251.JPG



IMG_2252.JPG



IMG_2253.JPG



IMG_2254.JPG



IMG_2255.JPG



IMG_2256.JPG



IMG_2257.JPG



IMG_2258.JPG