

E/F FUGLEGÅRDSVÆNGET 88-98 - 2820 GENTOFTE

BESIGTIGELSES- / TILSTANDSRAPPORT



Udgivet: 01. april 2019

Bygherre:

Bestyrelsen ved E/F Fuglegårdsvænget 88-98
Fuglegårdsvænget 88-98
2820 Gentofte

Rådgiver:

Arkitekturlab ApS | Arkitekt- og byggeteknisk rådgivning
Viborggade 47A, Baghuset
2100 København Ø
Tlf. 38 33 38 37

Indholdsfortegnelse

1.0	Adresseliste / Sagens parter	2
2.0	Ejendomsoplysninger (Kommunale oplysninger)	2
3.0	Indledning	3
4.0	Besigtigelse	3
5.0	Rapportens formål samt generelle forbehold	3
6.0	Kort beskrivelse af ejendommen / eksisterende bygningsdele	4
7.0	Overordnet konklusion	5
8.0	20-punktsskema-oversigt	6
01	TAG	6
02	KÆLDER / FUNDAMENTER	7
03	FACADER	9
04	VINDUER	10
05	DØRE	11
06	TRAPPER	13
07	PORT OG GENNEMGANG	14
08	ETAGEADSKILLELSER	15
09	TOILET- / BADEVÆRELSER	15
10	KØKKEN	17
11	VARMEFORSYNING HERUNDER VANDANLÆG	17
12	AFLØB	19
13	KLOAK OG DRÆN	20
14	VANDINSTALLATIONER	20
15	GASINSTALLATION	21
16	VENTILATION / INDEKLIMA	22
17	EL / SVAGSTRØM	23
18	ØVRIGE BYGNINGSDELE	25
19	PRIVATE FRIAREALER	26
20	BYGGEPLADS	26
9.0	Vedligeholdelsesplan - Bygningsmæssige tiltag de næste 10 år	27

1.0 Adresseliste / Sagens parter

Nærværende parter		
Bygherre / Ejer:	E/F Fuglegårdsvænget 88-98	Fuglegårdsvænget 88-98 2820 Gentofte
Kontaktpersoner	Simon Borrisholt, Bestyrelsesformand	Fuglegårdsvænget 96, 1.th
Administrator:	Vestegnens Boligadministration ApS v/ Torben BB Hansen	Darup Mosevej 3 - Glim 4000 Roskilde
Energimærkning:	Energimærke: "G" Energimærkning nr. 200049119 Gyldigt 7 år fra 14-05-2011	Udført af <i>johenergi.dk</i> v/ Jan Ole Hansen
Rådgiver:	Arkitekturlab ApS Arkitekt- og byggeteknisk rådgivning	Viborggade 47A, Baghuset 2100 København Ø Tlf. 38 33 38 37

2.0 Ejendomsoplysninger (Kommunale oplysninger)

Beliggenhed:..... Fuglegårdsvænget 88-98, 2820 Gentofte

Ejerlav: Vangede

Matrikel nr...... 13dæ, 13dø og 13 fr

Ejendomsnummer: 68997, 68784 og 69144

Opførelsesår: 1936

Bebygget areal: 806 m²

Samlet bygningsareal: 1.612 m² (samlet)

Samlet boligareal: 1.612 m² (samlet)

Samlet tagetageareal: 0

Samlet erhvervsareal: 224 m²

Antal beboelseslejligheder: 30 (samlet)

Bevaringsværdi: 5 (middel)

Opvarmingsmiddel /
Varmeinstallation: Elektricitet / El-ovne, el-paneler

Vandforsyning:..... Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold:..... Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

(Kilde: Teknisk forvaltning / BBR-meddelelse)

3.0 Indledning

I forbindelse med opfølgning af ejendommens vedligeholdelse har bestyrelsen ved E/F Fuglegårdsvænget 88-98 kontaktet *Arkitekturlab ApS* med henblik på at få udarbejdet nærværende rapport samt vurdere energibesparende tiltag i foreningens 3 bygninger, herunder etablering af ny varmecentral / fjernvarme. Rapporten beskriver eksisterende forhold i ejendommen og skal være med til at klarlægge tilstanden af de væsentligste bygningsdele i bygningerne og deres fremtidige vedligeholdelsesbehov.

4.0 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget fredag d. 08. marts 2019 af bygningskonstruktør Brian Lund Povlsen og arkitekt Diego Cubillo Nielsen fra *Arkitekturlab ApS*. Bygherre / foreningen var repræsenteret ved besigtigelsen / gennemgangen af formanden Simon Borrisholt. Besigtigelsen er foregået ved et repræsentativt visuelt eftersyn af udvalgte lejligheder og bygningsdele uden destruktive indgreb i de enkelte bygningsdele. Derfor skal den byggetekniske vurdering betragtes som en generel overordnet rapport, der er baseret på en visuel og begrænset gennemgang af ejendommen.

Der blev ved gennemgangen besigtiget fællesarealer (herunder trappeopgange, kælder og loft) samt følgende 3 lejligheder: nr. 88 1 mf., nr. 96 1.th. og nr. 98 1.th.

Taget blev besigtiget fra loftet samt fra vinduer på 1. sal. Der var adgang til vaskerum, tørrerum samt enkelte pulterum og kælderrum i kælderen ved besigtigelsen.

Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

Til fugtmålinger blev der brugt fugtmålere fra *Gann Hydromette Compact* og *Compact B* der måler fugtigheden i henholdsvis bløde og hårde byggematerialer. For måling af relativ luftfugtighed og temperatur blev anvendt en *Gann Hydromette Compact TF-IR*.

5.0 Rapportens formål samt generelle forbehold

Denne byggetekniske vurdering skal betragtes som en generel overordnet vurdering af ejendommens bygningsdele og installationer. Formålet med rapporten er at give en overordnet beskrivelse af ejendommens nuværende stand og samtidig belyse/ omtale fremtidige nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres indenfor en kortere årrække. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser for entreprenørudgifter med prisbasis primo 2019. Alle priser er ekskl. moms.

Det skal understreges, at budgettet er et overslag baseret på en skøn, som har til formål at vurdere det samlede økonomiske billede af ejendommen. Priserne er derfor kun vejledende. Dertil skal der lægges byggepladsomkostninger (ca. 5%), uforudsete udgifter (ca. 10%), moms (25%) samt teknisk rådgivning (ca. 12%), som ikke er inkluderet i de anviste omkostninger. Ønsker kunden bindende priser, skal der indhentes tilbud fra entreprenører. Ejendommens løbende driftsudgifter og almindelige vedligeholdelse er ikke indeholdt i nærværende oversigt. De skønnede omkostninger er baseret på erfaringspriser og V&S prisbøger. Bemærk at der rundes ned og op til nærmeste hele tal.

Rapporten tænkes anvendt af ejendommens bestyrelse samt administrator til at danne et beslutningsgrundlag for fremtidige arbejder på ejendommene, samt til fastlæggelse af fremtidige investeringer og løbende udgifter.

Gennemgangen i de enkelte boliger, der er omfattet i nærværende dokument, er gennemgået som repræsentative for de øvrige lejligheder i ejendommen. Ved gennemgangen af lejligheder ses kun på fællesinstallationer og konstruktioner, som har relevans for ejendommens fælles økonomi og lovlighed. Bygningsregistreringen omfatter hverken lovligheden af de – af beboerne eller lejere - udførte bygningsændringer, eller svampe-undersøgelse, TV-inspektion af kloakker, VVS & El-tjek af installationer, geotekniske jordbundsundersøgelser, undersøgelser af forurenede jord eller asbestholdige materialer.

Der tages i øvrigt forbehold for skjulte fejl og mangler. I nærværende rapport er der anbefalet ressourcebesparende foranstaltninger. Dette udelukker ikke, at yderligere ”energi – optimerende” besparelser ikke kan opnås.

Til rapporten er der udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan, som vi anbefaler en årlig opfølgning og revision af. Foreningen har således hele tiden overblikket over ejendommens tilstand og kommende vedligeholdelsesarbejder og udgifter. Derved bliver rapporten et aktivt værktøj, som årligt kan holde forening og bestyrelsen opdateret.

6.0 Kort beskrivelse af ejendommen / eksisterende bygningsdele

Ejendommen er opført i 1936-1938 og består af 3 bygninger / beboelsesejendomme på 2 etager (stueetage og 1. sal) med uudnyttet tagetage (spidsloft) og fuld kælder hver. Ejendommene består i alt af 6 opgange, hhv. nr. 88-90, 92-94 og 96-98. Der er i dag 30 beboelseslejligheder i ejendommen jfr. BBR-meddelelsen fordelt i hver bygning via 2 opgange / hovedtrapper (10 lejligheder i hver bygning). De individuelle pulterrum til alle lejlighederne er placeret i kælderen, hvor der også er findes 3 erhvervslokaler, cykelrum samt lagerrum for butikkerne. Lofterne er ubenyttede. Lejlighederne består af 2 værelser og er på ca. 54 m² i gennemsnit. Alle lejligheder har eget køkken og wc-/baderum.

Tagkonstruktionen er opbygget med gitterspær og med fast undertag med rupløjede brædder og tagpap. Tagfladerne er belagt med røde falstagsten. Taget vurderes at være udskiftet for 4-5 år siden.

Bygningen er opført med facader i gulstensmurværk. Ydervægge i stueetagen består af massiv teglvæg. Ydervægge på 1. sal er udført som 36 cm hulmur. Vægge består udvendigt af en halvtens teglmur med ca. 75 mm hulrum. Hulrummet er efterisoleret med mineraluldsgrenulat jfr. energimærkningen.

Spidsloftet over bjælkelaget / etageadskillelse mod 1. sal er isoleret med papiruldsgrenulat (ca. 150 mm) og fremstår med synlig trækonstruktion og med enkelte tagvinduer. Adgang til spidsloftet foregår via en loftlem / -stige fra hovedtrapperne.

Vinduerne i ejendommen er blevet udskiftet løbende af de enkelte ejere og er hovedsagelige trævinduer med termoglas. Dog er enkelte vinduer udført i plast. Det blev oplyst af formanden, at ca. 2/3 del af vinduerne blev udskiftet ifm. tagrenoveringen.

Der er individuelle el-radiatorer og el-vandvarmere i de enkelte lejligheder i ejendommen.

Faldstammer og vandrør i ejendommen er hhv. nyere støbejernsrør og galvaniserede stålrør.

Ejendommen har sit eget haveanlæg med diverse opholdsarealer med havemøbler.

7.0 Overordnet konklusion

Ejendommen er generelt i middel / god stand og det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige udgifter til vedligeholdelse af ejendommen ud over de i denne rapport nævnte istandsættelsesarbejder og den almindelig løbende vedligeholdelse. Enkelte vedligeholdelsesarbejder hører under de enkelte andelshavere, hvorfor de ikke er nærmere beskrevet eller prissat i rapporten.

Efter at have gennemgået ejendommen kan det konstateres, at denne, med hensyn til de primære bygningsdele, såsom, tag, facader, etageadskillelser, m.v., må betegnes overordnet som værende i middel / god stand. I nærværende rapport er der beskrevet nogle mere kritiske forhold, som vedrører brandsikkerheden, murværket på facaderne, ventilation samt fugtforhold i kældrene samt enkelte energimæssige forhold. Generelt vurderes de fælles installationer, herunder faldstammer og el-installation, at være i middel stand, hvor der burde rekvireres nærmere undersøgelser i form af tv-inspektioner samt el-tjek.

Opmærksomheden henledes også på den generelle brandsikkerhed og flugtvejsforholdene i ejendommen, hvor der burde igangsættes en udskiftning af de ikke brandklassificerede hoveddøre (lejlighedsdøre og indvendige kælderdøre) samt en brandsikring af åbne gennemføringer ved faldstammer i etageadskillelsen mellem kælder og stueetage.

8.0 20-punktsskema-oversigt

01 TAG

01.01 Generelt / Konstruktion og tagbelægning

Forhold:

- Taget på ejendommens tre bygninger er opbygget over gitterspærfag med en hældning på ca. 30 grader. I to af gavlene vendende mod Fuglegårdsvænget er tagfladen "helvalmede". Øvrige gavle er murede trekantsgavle.
- Tagkonstruktionen er opbygget med fast undertag med rupløjede brædder og tagpap. Undertaget er synligt ind fra spidsloftet (*foto 02*). Tagfladerne er belagt med røde falstagsten

Registrering / tiltag:

- Tagene på de tre bygninger er blevet udskiftet indenfor de seneste 5 år og fremstår derfor i meget god stand. Tagenes restlevetid vurderes skønsmæssigt at være mindst 70 år, hvis man løbende holder tagfladerne under opsyn.



(01)



(02)

Foto 01: Tagflade ved bygning med muret trekantsgavl

Foto 02: Spidsloft med synlig tagkonstruktion og fast undertag



(03)



(04)

Foto 03: Tagvindue

Foto 04: Taggenemføring ved skorsten og udluftningskanaler

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget)

01.02 Tagrender / nedløbsrør

Forhold:

- Tagrender og nedløbsrør er udført i zink og udskiftet i forbindelse med tagrenoveringen.

Registrering / tiltag:

- Tilstanden af tagrender og nedløbsrør vurderes at være god og med en restlevetid på min. 35 år. Det anbefales dog, at tagrender eftergås løbende og renses med jævne mellemrum. Dette for at undgå ophobning af blade og andet skidt, som kan medføre tilstopning og overløb.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget)

02 KÆLDER / FUNDAMENTER

02.01 Generelt / kældervægge

Forhold:

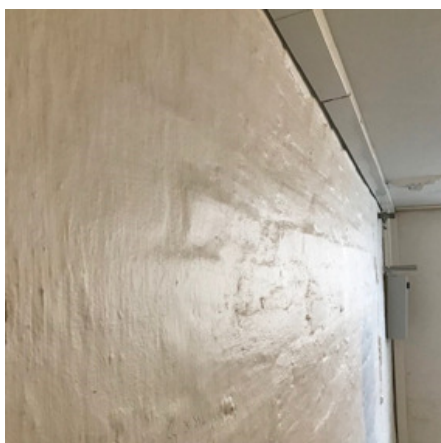
- Kælderen i alle tre bygninger benyttes til pulterrum, vaske-/ tørrerum, viceværtrum og for en vis del til lagerlokaler for erhverv.
- Adgang til kældrene foregår via trappeopgangene / hovedtrapperne (der er ikke bagtrapper i ejendommen) og fra udvendige kældertrappe /-nedgange.
- Fundamenterne og den nederste del af kælderydervæggene er udført i beton. Den øverste del af kælderydervæggene samt hovedskillerum og diverse bærende tværvægge er opført i massivt murværk. Overfladerne af kældervæggene er pudsede og malede.

Registrering / tiltag:

- Malingen på kældervæggene vurderes generelt at være diffusionstæt (plastik- eller akrylmaling) og med en høj glans (*foto 05*). Flere steder fremstår kældervæggene med afskalninger og saltudblomstringer grundet opstigende eller indtrængende fugt (*foto 06*). I kældervægge anbefales det generelt, at der males med diffusionsåben maling (silikatmaling) og ikke plastmaling. Dette, således at væggene kan "ånde" og at fugten ikke trænger længere op.
- Der blev enkelte steder foretaget fugtmålinger i en højde på ca. 1 meter over terrændæk (*foto 07*), hvor der blev målt et forhøjet fugtniveau (mellem 75 og 90 digits).
- 2 af de 3 kældre virker ikke specielle fugtige eller med den karakteristiske jordslået kælderlugt, hvor den ene (opgang nr. 96-98) virker meget mere opfugtet med kraftig kælderlugt i hele trappeopgangen. Kælderen ved denne opgang indeholder vaskeri og tørrerum.
- Ved tørrerum i kælder ved opgang nr. 92-94 blev der foretaget fugtmålinger i facadevæggen, hvor der blev målt 92-95 digits, hvilket indikerer forhøjet fugtniveau. Fugtniveauet i tværgående kældervægge blev målt til at være lavere (interval mellem 40 og 90 digits). Der findes ingen udluftning i dette rum udover de eksisterende vinduer, som normalt holdes lukket. Den relative luftfugtighed (RF) i dette rum blev målt til at være 50-52, hvor indendørstemperaturen var ca. 14 grader.
- Pulterrum til de enkelte lejligheder vurderes at være de oprindelige og er udført med bræddeskillevægge, som bærer præg af fugtpåvirkninger og nedbrudte områder (*foto 08*). Det anbefales, at samtlige eksisterende pulterrumsvægge i træ fjernes og erstattes med nye i

metalgitter. Dette, for at optimere ventilationen i kælderen samt undgå vækst samt udbredelse af evt. skimmelsvamp. Derudover anbefales, at beboerne opfordres til at fjerne eksisterende flyttekasser samt andet organisk inventar/ materiale væk fra de murede facade- og skillevægge, hvor der er højere risiko for vækst af biomasse. Det gøres opmærksom på, at de fleste forsikringsselskaber ikke vil dække skader ved evt. oversvømmelse samt fugt- eller skimmelangreb, medmindre alt inventar er opmagasineret i plastkasser og i en højde fra gulv på min. 15 cm.

- Det anbefales generelt, at eksisterende plastmaling fjernes ved de kældervægge, hvor der er afskalninger og forhøjet fugtniveau, og at løs puds nedbankes til bæredygtig bund, hvorefter kældervægge pudses med saneringspuds og malebehandles med silikatmaling.
- Det anbefales, at ventilationen i kældrene optimeres, især ved tørrerummene, hvor der her etableres mekanisk ventilation i form af fugtstyrede ventilatorer med varmegenvinding i facaden eller i vinduesfelterne.
- Hvis den foreslået løsning med udbedringen af ventilationen ikke medfører væsentlige forbedringer i forhold til kældrens fugtniveau, anbefales at der etableres en lodret fugtsikring af kælderydervæggene, hvor der graves langs facader og der etableres grundmursplader samt omfangsdræn. I forbindelse med etablering af dræn skal der først foretages en geoteknisk rapport, som skal sikre at funderingsforholdene tillader det. Derudover er det ofte nødvendigt at etablere en pumpebrønd, som pumper vandet fra drænet til den eksisterende kloak. Pumpebrønden forhindrer samtidigt at opstuvende kloakvand løber tilbage i drænet og ødelægger det, og derfor nødvendig, selv om der uden pumpebrønd kunne opnås afløb til kloakken.



(05)



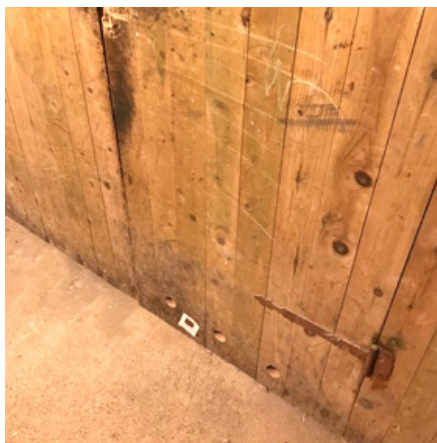
(06)

Foto 05: Kældervæg malet med akryl-/plastmaling

Foto 06: Afskalninger i puds / malingen og saltudblomstringer i murværket



(07)



(08)

Foto 07: Forhøjet fugtniveau i kældervæg

Foto 08: Bræddeskillevæg/-dør ved pulterrum med tegn på fugtpåvirkninger (nederst på døren ses, at der her tidligere er foretaget en Mycometer prøve for skimmelsvamp)

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Etablering af nye pulterrumsvægge /-døre i metalgitter (inkl. nedtagning af eksist.):..... ca. kr. 90.000.- ekskl. moms
2. Etablering af supplerende ventilation i kælderen via fugtstyrede ventilatorer med varmegenvinding: ca. kr. 35.000.- ekskl. moms (afsat)
3. Lokal behandling af kældervægge med saneringspuds og diffusionsåben maling: . ca. kr. 40.000.- ekskl. moms
4. Fugtsikring af kælderydervægge ved etablering af omfangsdræn / drænplader: ca. kr. 875.000.- ekskl. moms
5. Etablering af 3 stk. pumpebrønde for tilslutning af dræn: ca. kr. 84.000.- ekskl. moms

03 FACADER

03.01 Murværk / fuger / sokler

Forhold:

- Facader er alle steder udført i blankt murværk i gule mursten.
- Ejendommen er opført med facader i gulstensmurværk, Ydervægge i stueetagen består af massiv teglvæg. Ydervægge på 1. sal er udført som 36 cm hulmur. Vægge består udvendigt af en halvtstens teglmur med ca. 75 mm hulrum. Hulrummet er efterisoleret med mineraluldsgranulat jfr. energimærkningen for ejendommen. Gavle er iflg. tegningsmateriale udført som 36 cm hulmur i både stueetage og 1. sal. Hulrummet her skønnes jfr. energimærkningen ikke at være isoleret.

Registrering / tiltag:

- Facaderne fremstår flere steder med spor af sætningsrevner, hvor der er foretaget omfugninger (*foto 09 og 10*). Enkelte steder højere op i murværket fremstår facaderne med manglende og åbne fuger (*foto 11*). Eksisterende sokler ved overgang til fundament er pudsede i grå farve (*foto 12*). Generelt fremstår soklerne i god stand, men der ses dog enkelte steder med fugtskjolder samt revner og områder med løs puds.
- Det anbefales, at der foretages en eftergang af murværket i facaderne, herunder sætningsrevner samt åbne fuger. I sætningsrevnerne bør der ilægges armeringsjern i de vandrette fuger for at hindre / mindske yderligere bevægelser i murværket. I lodrette sætningsrevner ved vinduesstik (lodrette mursten) isættes dorne i rustfrit stål. Her "spændes" vinduesstikket op ved indbankning af dorne i den/de lodrette revner i fuger. Endvidere bør der afsættes et beløb til omfugning af åbne fuger samt mindre beløb til at eftergå de pudsede sokler. Det anbefales, at samtlige gavle efterisoleres via indblæsning af mineraluldsgranulat i hulrummet, hvis disse ikke er blevet isoleret efter udarbejdelse af energimærkningen (2011). Dette forhold skal undersøges nærmere.



(09)



(10)

Foto 09 og 10: Spor af sætningsrevner, hvor der er foretaget en omfugning



(11)



(12)

Foto 11: Manglende og åbne fuger i murværket

Foto 12: Pudset sokkel

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Eftergang af fuger samt sætningsrevner, inkl. lift: ca. kr. 15.000.- ekskl. moms
2. Eftergang af pudsede sokler: ca. kr. 25.000.- ekskl. moms
3. Armering af sætningsrevner pr. lbm (20 stk.): ca. kr. 8.000.- ekskl. moms
4. Partiel omfugning af facader / åbne fuger (afsat 50 m²): ca. kr. 35.000.- ekskl. moms

04 VINDUER

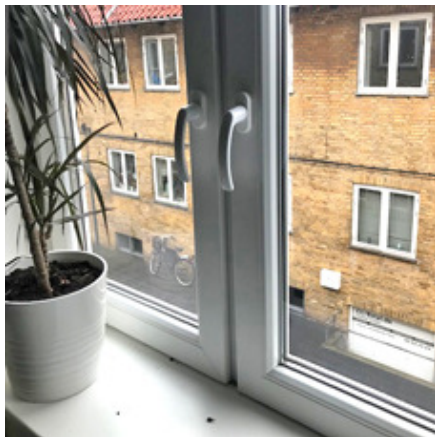
04.01 Facadevinduer / sålbænke

Forhold:

- Vinduer er hovedsagelige trævinduer med termoglas. Dog er enkelte vinduer udført i plast (*foto 13*).
- Sålbænke er skiferplader.

Registrering / tiltag:

- Enkelte trævinduer fremstår udvendigt med blottet træværk og manglende vedligeholdelse / malebehandling, hvor især glaslisterne fremstår medtaget og møre (*foto 14*). Det anbefales, at glaslisterne ved disse vinduer udskiftes, hvis vinduerne her skal males og ikke udskiftes. Trævinduer skal generelt males hver 7 år afhængig af solorientering. Vinduerne mod syd og vest burde males med kortere interval, f.eks. hver 5 år, idet de er mere udsat for solstrålerne.
- Vinduerne i de besigtigede lejligheder har ingen friskluftsventiler. Det anbefales derfor, at beboerne sørger selv for at udlufte deres lejligheder jævnligt (se afsnit 16). I forbindelse med en evt. vinduesudskiftning anbefales, at vinduerne udskiftes til nye med energiglas med "varm kant". Derudover anbefales, at de nye vinduer udskiftes i samme materiale og udseende som de eksisterende / oprindelige (træ/træ). Sålbænke ved vinduer på stueetagen og 1. sal er skiferplader, hvis stand varierer eftersom at de løbende er blevet udskiftet. De mere møre og porøse skiferplader burde udskiftes samtidig med en evt. vinduesudskiftning.
- Vedligeholdelse af lejlighedsvinduerne påhviler den enkelte ejer, hvorfor der ikke er medregnet omkostninger ifm. vedligeholdelse af disse. Vedligeholdelse af trappe- og kældervinduerne påhviler ejerforeningen, hvorfor der bør afsættes et beløb for en snedkergennemgang samt malebehandling af disse hvert 5-7 år.



(13)

Foto 13: Vindue i plast



(14)

Foto 14: Vindue med manglende vedligeholdelse / malebehandling

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Snedkergennemgang og malebehandling af trappe- og kældervinduer: .. ca. kr. 80.000.- ekskl. moms. (samlet pris)
2. Udskiftning af skifersålbænke (pr. stk.): ca. kr. 3.500.- ekskl. moms

05 DØRE

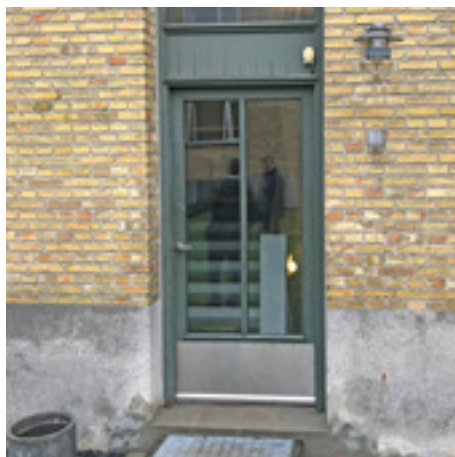
05.01 Udvendige døre / Hoveddøre

Forhold:

- Hoveddørene til ejendommens hovedtrapperum er relativt nyere døre af træ med termoglas og forsynet med dørpumper (*foto 15*).

Registrering / tiltag:

- Hovedtrappedøre er generelt i god stand, dog fremstår enkelte døre med manglende vedligeholdelse (*foto 16*)
- Kælderdørene er de oprindelige trædøre forsynet med gamle pumper. Generelt fremstår kælderdørene slidte og med manglende vedligeholdelse. Det anbefales, at der foretages en snedkergennemgang samt malebehandling (almindelig vedligeholdelse) af samtlige hovedtrappedøre og kælderdøre.



(15)



(16)

Foto 15 og 16: Hoveddør ved trappeopgang

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Snedker gennemgang og malebehandling af hovedtrappedør / kælderdoor: ca. kr. 6.000.- ekskl. moms / pr. stk.

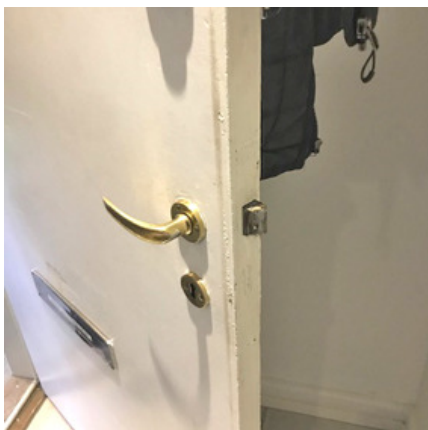
05.02 Lejlighedsdøre

Forhold:

- Lejlighedsdøre mod trapperum i de enkelte lejligheder er hovedsagelig de oprindelige glatte pladedøre monteret med brevsprække og dørspion (*foto 17*).

Registrering / tiltag:

- Det kunne ved besigtigelsen ikke konstateres, hvorvidt alle lejlighedsdøre er brandklassificeret. Der er monteret lister på karmene (*foto 18*), som et muligt brandsikringstiltag, så på baggrund af dette vurderes, at de oprindelige døre ikke er brandklassificeret. Lejlighedsdørene er den primære flugtvej fra de enkelte lejligheder (der findes ikke bagtrapper i ejendommen), hvorfor det anbefales, at samtlige oprindelige lejlighedsdøre udskiftes til nye BD-30 branddøre (EI2 30-C).



(17)



(18)

Foto 17: Lejlighedsdøre er generelt de oprindelige glatte pladedøre

Foto 18: De oprindelige døre er brandsikret med lister på karmene.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Udskiftning af lejlighedsdøre til BD30 branddøre:ca. kr. 12.000.- ekskl. moms / pr. stk.

05.03 Indvendige kælderdøre

Forhold:

- Der er adgang til kælderen via de enkelte hovedtrapper.

Registrering / tiltag:

- De indvendige kælderdøre er de oprindelige og er udført i massivt træ med glasfyldninger (*foto 19 og 20*). Dørene har ingen dørpumpe (lukkes manuelt) og i en enkel dør er der sat en kattelem. Eftersom at hovedtrapperne burde udgøre en selvstændig brandsektion (flugtveje), skal dørene til kælder være brandklassificeret som BD-dør 30 (EI2 30-C). Dette er ikke tilfældet her, hvorfor disse døre udgør en risiko ifm. ejendommens brandsikkerhed. Det anbefales, at samtlige indvendige kælderdøre udskiftes til brandklassificerede døre med dørpumpe.



(19)



(20)

Foto 19: De indvendige kælderdele er monteret uden dørpumpe og står generelt åbne.

Foto 20: Glasset i kælderdele er ikke brandglas, hvorfor en evt. brand i kælderen vil hurtigt kunne sprede sig videre i opgangen.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Udskiftning af indvendige kælderdele til brandklassificerede døre inkl. dørpumpe:ca. kr. 13.000.- ekskl. moms / pr. stk.

06 TRAPPER

06.01 Trappeopgange / hovedtrapper

Forhold:

- Hovedtrapperne fører fra gade / terræn til de enkelte entrédøre i lejlighederne samt til kælderen.

Registrering / tiltag:

- Trapperne er trætrapper med pudset og malet underside, malede vanger og stødtrin. Selve trinfladerne er belagt med linoleum. Balustre er af malet træ og håndlister er lakerede. Der kunne ved et enkelt sted konstateres en sætningsrevne i stikket over et af lejlighedsdørene (*foto 21*). Derudover fremstår enkelte vægge i trappeopgangene med revner og afskalninger i malingen (*foto 22*). Det anbefales, at synlige sætningsrevner i væggene udbedres. Trapperummene og hovedtrapper fremstår ellers generelt i god stand og med god vedligeholdelse.
- Indgangsreposerne i bygningerne ved nr. 88-90 og 96-98 er udført med betondæk og afsluttet med terrazzobelægning (*foto 23*). Hovedtrapperne i bygningen ved nr. 92-94 er blevet renoveret for nyligt, hvor indgangsreposerne er belagt med klinker (*foto 24*). Ved indgangsreposerne med terrazzobelægning kunne det konstateres revner ved overgangen til hoveddøren, som skyldes rustangreb i de underliggende bæreejere. Det anbefales, at terrazzobelægningen borthugges de steder, hvor der er revner, og hvor jern afrenses for rust og rustbeskyttes. Derefter reetableres terrazzobelægningen. Alternativt anbefales, at der udlægges nye klinker ovenpå samtlige terrazzobelagte indgangsreposer. Dette, således at samtlige indgangspartier fremstår ens.



(21)

Foto 21: Sætningsrevne over lejlighedsdør



(22)

Foto 22: Afskalning i maling



(23)

Foto 23: Indgangsrepos med terrazzobelægning



(24)

Foto 24: Indgangsrepos med klinkebelægning

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Udbedring af sætningsrevner og afskalninger i opgange, inkl. malebehandlingca. kr. 8.000.- kr. ekskl. moms (afsat)
2. Udbedring af revner ved terrazzobelægningen ca. kr. 25.000.- ekskl. moms (pr. repos)
3. Udlægning af klinker ved terrazzobelagte indgangsreposer: ca. kr. 12.000.- / pr. repos.

07 PORT OG GENNEMGANG

07.01 Generelt

Forhold:

- (Der er ingen port eller gennemgang i ejendommen).

08 ETAGEADSKILLELSER

08.01 Etageadskillelser

Forhold:

- Etageadskillelserne fra stueetagen til tagetagen er generelt opbygget som træbjælkelag med indskudsbrædder og /-ler. Træbjælkelaget er beklædt med gulvbrædder (trægulv) og med forskalling og puds på undersiden (loft). Ved enkelte af de besigtigede lejligheder er der etableret et nedhængt gipsloft med ca. 10 cm luftrum. I badeværelserne er etageadskillelsen et betondæk, som oprindeligt er belagt med terrazzo. Flere beboere har efterfølgende renoveret gulvene ved at belægge dem med gulvklinker, mosaikstifter eller lignende.
- Etageadskillelserne under hovedtrappen (indgangsreposer) er støbt i beton, hvor der er udstøbt mellem bærende jernbjælker og generelt afsluttet med terrazzobelægning og i 2 af opgangene med klinker.
- Etageadskillelsen mellem 1. sal og tagetagen / spidsloftet er efterisoleret med papiruldsgrenulat (ca. 150 mm), som er synligt oppefra.

Registrering / tiltag:

- Ved opgang nr. 96-98 og i etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen kunne det konstateres, at gennemføring af de nye faldstammer i kælderloft er udført med manglende brandsikring (*foto 25 og 26*). Det anbefales, at hullerne omkring disse gennemføringer lukkes og brandsikres, så etageadskillelsen overholder brandklasse BD60.



(25)



(26)

Foto 25 og 26: Manglende lukning / brandsikring omkring gennemføring i etageadskillelse mellem kælder og stueetage.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Brandsikring omkring gennemføringer i kælderca. kr. 4.000.- kr. ekskl. moms

09 TOILET- / BADEVÆRELSE

09.01 Wc / bad

Forhold:

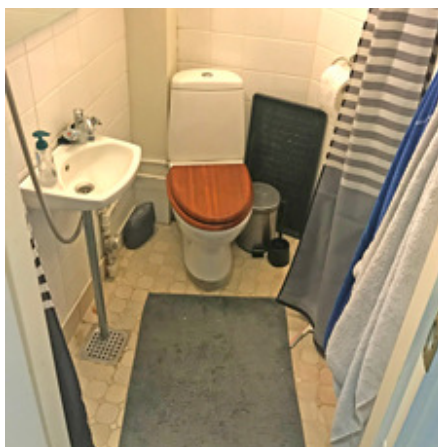
- Der er toilet / badeværelser i alle lejligheder, som er etableret ifm. ejendommens opførelse.
- Toilet / badeværelserne er ved gulvet generelt beklædt med klinker / mosaikstifter, hvor væggene i de besigtigede lejligheder var flisebeklædte eller malede (*foto 27 og 28*). De fleste badeværelser har ikke en adskilt bruseniche, hvorfor hele rummet fungerer som et vådrum.

Registrering / tiltag:

- De enkelte ejere / beboere opfordres til løbende at gennemgå flise-/ klinkerbeklædninger på hhv. vægge og gulve for løse fliser / klinker, manglende fuger eller revner i disse. Manglende opsyn samt vedligeholdelse af vådrum kan medføre skader i underliggende lejligheder og konstruktioner.
- Vandrørenes gennemføring i etageadskillelserne i badeværelserne skal udføres med vandtætte bøsninger, der tillader rørene at bevæge sig. Manglende af disse kan medføre tæring og utætheder ved de indstøbte rør. Det kunne ikke umiddelbart vurderes, hvorvidt vandrørenes gennemføring ved alle lejligheder var indstøbte eller havde vandtætte bøsninger (foto 29 og 30). Selvom at ansvaret for badeværelsernes lovlighed, herunder overfladernes beskaffenhed og tæthed, påhviler den enkelte ejer, kan eventuelle skader fra utætte vægge eller gulve medføre alvorlige skader på bygningen. Det anbefales derfor, at bestyrelsen opfordrer beboerne til at indhente og fremlægge de nødvendige godkendelser og dokumentation for at el- og VVS-installationer er godkendt af autoriserede håndværkere. Derudover anbefales, at der sørges for at etablere vandtætte bøsninger ifm. kommende renoveringer i badeværelser.

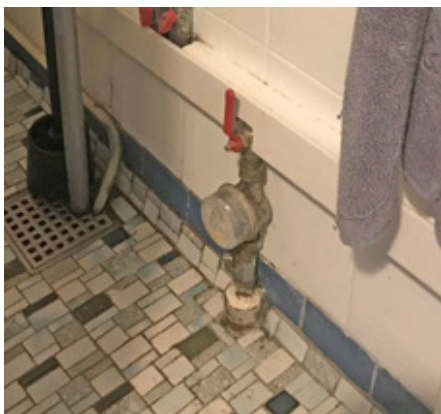


(27)

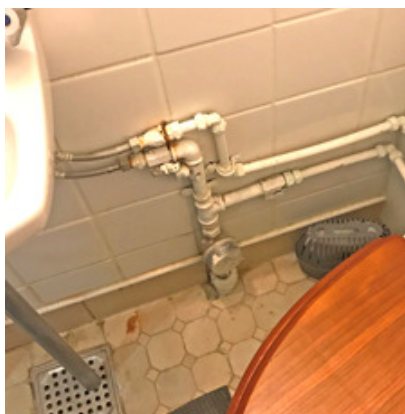


(28)

Foto 27 og 28: Toilet-/ badeværelser med klinker / mosaikstifter i gulv og vægge med hvidmalede fliser



(29)



(30)

Foto 29 og 30: Vandrørenes gennemføring i etageadskillelsen

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget – intern vedligeholdelsespligt)

10 KØKKEN

10.01 Køkkener

Forhold:

- Samtlige lejligheder i ejendommen har eget køkken i varierende stand og udformning (*foto 31 og 32*).

Registrering / tiltag:

- Udgifter til vedligeholdelse, ændring og udskiftning af køkken hører under de enkelte andelshavere.



(31)



(32)

Foto 31 og 32: Eksisterende køkkener

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget)

11 VARMEFORSYNING HERUNDER VANDANLÆG

11.01 Varmeanlæg / fordelingssystem

Forhold:

- Ejendommen har i dag hverken et centralvarme-/ eller strengsanlæg, hvor de enkelte lejligheder bliver opvarmet via individuelle el-radiatorer af varierende alder og stand (*foto 33 og 34*). Beboerne sørger selv for udskiftning af disse radiatorer.
- Foreningen ønsker at undersøge muligheder om at etablere en ny varmecentral med centralvarme / fjernvarme i kælderen. Dette med henblik på at opnå en driftsbesparelse på varmeudgiften i de enkelte lejligheder samtidigt med at opnå en højere energimærkning for ejendommen. Den nuværende energimærkning for ejendommen er i dag "G" (højt forbrug), hvilket er meget dårlig / lav. En højere energimærkning vil dermed øge salgsværdien på de enkelte lejligheder.

Registrering / tiltag:

- Opvarmning af lejlighederne med el-radiatorer er dyr og utidssvarende, hvorfor det kan anbefales at der etableres et nyt fælles fjernvarmestyrret centralvarmeanlæg i hver bygning. Derudover etablering af nye hovedledninger i kældre og varmestigstrænge / radiatorer i lejlighederne.
- Ifølge oplysninger fra kommunen er der mulighed for at få installeret fjernvarme i ejendommen. Fjernvarmestikket vil kunne etableres med et varsel på ca. 8-10 uger.

- Fjernvarmeinstallering vil omfatte følgende tiltag:
 - Etablering af en fælles fjernvarmecentral i hver blok / bygning, herunder tilslutning til fjernvarmestik i gaden.
 - Demontering af de eksisterende el-radiatorer med tilhørende el-installationer
 - Isolering af brystningspartier under vinduer, hvor dette mangler i dag.
 - Etablering af nye hovedledninger i kældre og varmestigstrengene i lejlighederne.
 - Montering af nye radiatorer i lejlighederne (primært under vinduer)
- Jfr. energimærkningen for ejendommen (dateret d. 14-05-2011), vil en eventuel samlet konvertering til centralvarme i alle tre bygninger medføre en årlig besparelse på ca. kr. 278.500.- inkl. moms. De største omkostninger forbundet med denne konvertering vil være etablering af rørføring (strengsanlæg) til de enkelte lejligheder. En alternativ etablering af et "luft til luft" anlæg (varmepumpere) vurderes ikke at være hensigtsmæssig for nærværende ejendom, idet disse anlæg anvendes typisk til mindre ejendomme, hvor der er et lavtemperatur-system (gulvvarme).
- Placering af de nye varmecentraler vurderes at være mere hensigtsmæssig i de kælderrum, som er placeret tættes mod gaden.
- Varmtvandsforsyningen til både køkkener og badeværelser foregår i dag via el-drevne varmtvandsbeholdere (foto 35 og 36). I forbindelse med etablering af fjernvarme i ejendommen, bør der udover etablering af nyt radiatoranlæg, også etableres nye installationer for varmt brugsvand, således at de individuelle el-varmere i køkkener og badeværelser kan nedlægges. Pris på dette er anført under afsnit 14 "Vandinstallationer".



(33)



(34)

Foto 33 og 34: Eksisterende el-radiatorer



(35)



(36)

Foto 35: El-drevet varmtvandsbeholder i køkken

Foto 36: El-drevet varmtvandsbeholder i toilet / badeværelse

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Etablering af nyt fjernvarmecentralanlæg i hver blok, inkl. forberedelse til fælles varmtvandsbeholder, komplet radiatoranlæg, herunder føring af vandledninger / stigestrenger og demontering af eksisterende anlæg (el-radiatorer).....ca. kr. 1.250.000.- kr. ekskl. moms (samlet pris)
2. Etablering af varmecentraler i hver blok, herunder pumper og varmevekslere: ... ca. kr. 375.000.- ekskl. moms (samlet pris)
3. Tilslutning af jordledninger for varme- og varmtvandsrør til fjernvarmestik i gade, inkl. gravearbejder og retablering af belægnings, m.m.:ca. kr. 150.000.- kr. ekskl. moms
4. Isolering af brystninger under vinduer, inkl. retableringsarbejder (pr. stk.)...ca. kr. 5.000.- kr. ekskl. moms

12 AFLØB

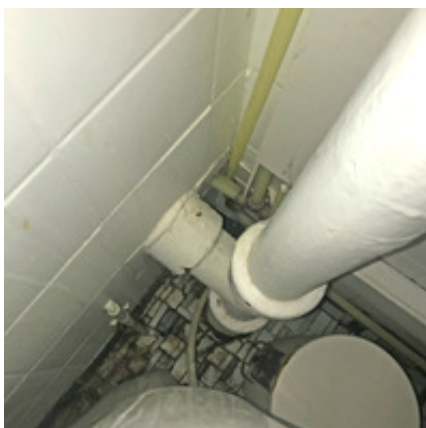
12.01 Faldstammer og afløb

Forhold:

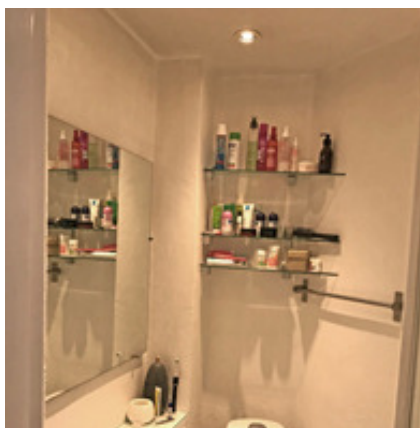
- Ejendommen har kombinerede køkken- og toilet-faldstammer (*foto 37*), samt separate køkken- og toilet-faldstammer. Faldstammer i lejlighederne er generelt synlige, hvor enkelte faldstammer er i dag skjulte i rørkasser / installationsskakte (*foto 38*).
- De oprindelige faldstammer er udført i støbejern fra ejendommens oprindelse. Det blev af bestyrelsesformanden oplyst, at enkelte faldstammer er blevet udskiftet for ca. 5 år siden. I lejlighederne er dele af faldstammerne løbende blevet udskiftet.

Registrering / tiltag:

- For at undgå at faldstammerne stopper til anbefales det generelt, at de renses ca. hvert 10. år. Rensningen foretages med spuling, evt. ved gennemskyllning med varmt vand ved dårlige faldstammer. Ofte vil det ikke være tilstrækkeligt med en højtryksspuling, og det kan blive nødvendigt at supplere med en mekanisk rensning med roterende kæder, der er i stand til at fjerne faste/ hårde aflejringer og rust. Hvis der optræder større gennemtæring på faldstammen, eller hvis faldstammen generelt er i dårlig stand, risikerer man at forværre skaderne, hvis der spules med for højt tryk eller renses med kæder.
- Faldstammer i ældre ejendomme som denne plejer at være udtjente, hvor de bliver nedslidte, gennemtærede (utætte) og fyldt med aflejringer. Det er derfor vigtigt, at ældre faldstammer holdes under løbende opsyn, enten visuelt (udvendigt) eller via en tv-inspektion. I tilfælde af at faldstammer er gennemtærede eller har store rustudblomstringer, bør det overvejes en udskiftning eller en renovering af faldstammerne. En total- eller delvis udskiftning af faldstammer anbefales normalt, når disse er let tilgængelige (f.eks. i kældere). Når faldstammerne er vanskeligt tilgængelige, og når også de liggende ledninger er indmuret, vil valget ofte falde på en renovering, som er væsentlig billigere end en udskiftning. Derudover vil en evt. udskiftning af faldstammer i lejlighederne medføre gener for beboerne og tage lang tid, hvor der skal foretages en lokal ophugning af gulve/ vægge / etageadskillelser.
- Det anbefales, at der foretages en tv-inspektion af det eksisterende anlæg, og at nedslidte eller gennemtærede faldstammer (især ved etageadskillelser) renoveres via f.eks. en strømpeføring eller en indvendig coating. Rensningen af den indvendige overflade af faldstammen er vigtig for alle renoveringsmetoderne.



(37)



(38)

Foto 37: Kombineret køkken-/toiletfaldstamme

Foto 38: Skjult faldstamme i badeværelse.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Gennemgang af faldstammer via tv-inspektion:ca. kr. 35.000.- kr. ekskl. moms

13 KLOAK OG DRÆN

13.01 Generelt

Forhold:

- Ejendommens afløbsinstallationer i jord skønnes at bestå af præfabrikerede betonrør eller glaserede lerrør, som er typisk fra den periode, hvor ejendommen blev opført. Alternativt er de udført i plast, hvis de senere er blevet udskiftet. Kloakledninger findes i form af afløbsledninger fra køkken og toilet, tagvand fra tagrender og nedløbsrør samt overfladevand fra belægninger.

Registrering / tiltag:

- Da kloakrør er gemt under bygningen og i jorden, kan standen ikke umiddelbart vurderes. Det anbefales at få rekvireret og foretaget en kloak-/ tv-inspektion for at få en nærmere kendskab til de eksisterende kloakledninger. Derudover anbefales, at systemet renses hvert ca. 3. år ved en højtryksspuling og at man samtidigt holder løbende øje med mængden af skidt i rørene via en tv- inspektion af regnvandsledninger og kloakrør. En tv-inspektion af kloakrør bør foretages hvert 10 år.
- Det anbefales, at regnvandsbrønde og øvrige brønde renses op mindst 1 gang om året.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. TV-inspektion og spuling af kloakrør: ca. kr. 22.000 ekskl. moms

14 VANDINSTALLATIONER

14.01 Brugs vand

Forhold:

- Ejendommen modtager koldt vand fra kommunale vandstik. Det varme vand produceres i individuelle varmtvandsbeholdere i de enkelte lejligheder som nærmere beskrevet under afsnit 11.

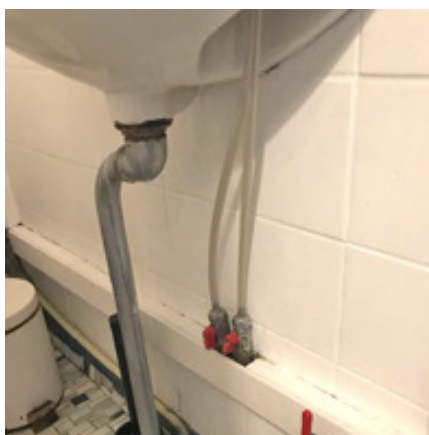
- Det kolde vand fordeles via hovedledninger i kælderen til stigstrengene i køkkener og badeværelser. Den samlede installation er udført i galvaniserede stålrør og er sandsynligvis fra ejendommens opførelse, hvor der enkelte steder er blevet udskiftet under håndvaske med PEX-rør (*foto 39 og 40*).

Registrering / tiltag:

- Toiletterne i de besigtigede lejligheder er vandbesparende toiletter, men dette vurderes at være tilfældet ved de fleste eller alle lejligheder i ejendommen.
- Det anbefales, at der etableres en fælles varmtvandsforsyning fra nye fælles fjernvarmeforsynet varmtvandsbeholdere, hvor de eksisterende el-vandvarmere i lejlighederne fjernes. Der vil være væsentlige driftsbesparelser forbundet med at erstatte de individuelle el-vandvarmere med fælles varmtvandsforsyning fra en ny fjernvarmecentral. De nye brugsvandsinstallationer bør udføres i rustfrit stål da disse har længere holdbarhed.



(39)



(40)

Foto 39 og 40: Brugsvandinstallationen under håndvaske.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Tillæg for etablering af nye fælles varmtvandsbeholdere ifm. installering af fjernvarme: ...ca. kr. 120.000.- kr. ekskl. moms (samlet pris)
2. Etablering af nye fælles varmtvandsinstallationer: ca. kr. 360.000.- kr. ekskl. moms

15 GASINSTALLATION

15.01 Generelt

Forhold:

- Der er oprindeligt i ejendommen indlagt gasinstallation, som er indført og fordelt i kælderen under loftet (*foto 41*).

Registrering / tiltag:

- De besigtigede lejligheder var ikke forsynet med gaskomfur, men det kan ikke udelukkes, at enkelte lejligheder i ejendommen har gasinstallation i dag. I forbindelse med en evt. ombygning af køkkener der vedrører gasinstallationer, skal dette udføres af en autoriseret gasmontør.
- Ved den ene kælder kunne det konstateres, at gasledningen under loftet er blevet afskåret, men ikke korrekt afproppet (*foto 42*). Det anbefales, at der rekvireres en gennemgang af den eksisterende gasinstallation, hvis denne i dag er aktiv i ejendommen.



(41)



(42)

Foto 41: Oprindelig gasinstallation under loft i kælderens rum

Foto 42: Afskåret gasledning

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget – intern vedligeholdelsespligt)

16 VENTILATION / INDEKLIMA

16.01 Generelt

Forhold:

- Bygningen vurderes at være normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår rimelig intakte.

Registrering / tiltag:

- Der findes naturlig ventilation i ejendommen i form af oplukkelige vinduer og aftrækskanaler i badeværelser (*foto 43*), som er afsluttet i udluftningshætter i tagfladen. Derudover er der mekanisk udsugning fra emhætter i køkkener. I enkelte lejligheder er der monteret mekaniske fugtstyrede ventilatorer ved de oprindelige aftrækskanaler (*foto 44*), hvilket er uhensigtsmæssigt, da kanalerne er beregnet til undertryk, og ikke tilstrækkeligt tætte. Dette resulterer ofte i lugtgener i andre lejligheder. I forbindelse med besigtigelsen blev det oplyst, at enkelte beboere har oplevet lugtgener i deres badeværelser fra et andet køkken.
- I køkkener findes der ikke ventilationskanaler, men flere har etableret aftræk fra emhætter gennem facaden (*foto 45 og 46*) eller over loftet for de øverste lejligheds vedkommende.
- Ventilations-/aftrækskanaler er formodentlig tilstoppede af skidt fra årenes løb, så det vurderes, at deres effekt er væsentligt nedsat. Det anbefales, at samtlige ventilationskanaler renses via sugning, så deres funktion igen bliver tæt på det optimale. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalernes udmunding i lofterne, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages.
- Det anbefales generelt, at lejlighederne luftes ud med jævnlige mellemrum (2-3 gange om dagen, hvor en vinduesramme i hvert rum åbnes samtidig i 5 minutter), og især om vinteren, hvor der er større risiko for dårligere indeklima, hvis man ikke lugter ud. Udluftning af lejlighederne burde helst foregå ved gennemtræk efter madlavning og brug af stearinlys. Det anbefales, at der ikke tørres tøj ind i lejlighederne. Man skal huske at slukke for varmen / radiatorer i forbindelse med udluftningen.



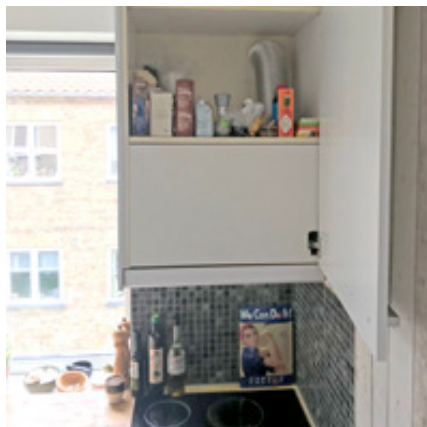
(43)



(44)

Foto 43: Aftrækskanal til naturlig ventilation i toilet / badeværelse.

Foto 44: Fugtstyret ventilator monteret i udluftningskanal i loft.



(45)



(46)

Foto 45 og 46: Aftræk fra emhætte i køkken via facaden.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Rensning af udluftningskanaler inkl. mindre reparationsarbejder: ca. kr. 22.000.- ekskl. moms (pr. bygning)

17 EL / SVAGSTRØM

17.01 Generelt

Forhold:

- Ejendommens el-forsyning er en blanding af den oprindelige forsyning samt nyere kabling i forbindelse med løbende vedligeholdelse og opgradering af installationerne. El-tavler til lejlighederne er placeret i hver lejlighed ved entréen / korridoren (foto 47). Hovedtavle er placeret i kælderen (foto 48)
- Generelt vurderes belysningen i trappeopgangene og i kælderen at være med halogen-/ glødepærer. Belysningen i trappeopgangene er forsynet med bevægelses-/ PIR-sensorer (foto 49). I kælderen er belysningen forsynet med tryknapstyring. Enkelte rum i kælderen, som f.eks. vaske- og tørrerum, har separat tænd / sluk knap.
- Der er for nyligt installeret fibernet i ejendommen, som er ført i hvide kabelbakker ved overgang til loft og over lejlighedsdøre.

Registrering / tiltag:

- Det blev ved gennemgangen oplyst, at samtlige e-tavler var blevet udskiftet for ca. 3 uger siden til nye med fjernaflæsning. Det blev i øvrigt oplyst, at PIR-sensorerne i trappeopgangene går tit i stykker, idet folk tror at de er trykknapper.
- El-tavler i de besigtigede lejligheder var forsynet med HPFI-relæ og automatsikringer. Der blev ved gennemgangen ikke registreret defekte eller ulovlige installationer i de registrerede lejligheder. Dog kunne det konstateres, at el-installationen i kælderen er enkelte steder ført som stofledninger (el-kabler) i trækabelbakker (foto 50). Det vides ikke, hvorvidt denne installation stadig er aktiv, men er dette tilfældet, kan de gamle stofledninger udgøre en brandrisiko for ejendommen. Dette skyldes, at selv meget små gnister kan tænde stofledninger og trækabelbakkerne og starte en brand.
- Det anbefales, at der rekvireres en el-tjek af samtlige fælles installationer i ejendommen, herunder evt. ulovlige installationer. Derudover anbefales, at lejlighedernes el-system eftergås i takt med at lejlighederne istandsættes. Ved udskiftning af eventuelle glødepærer i lamper i fællesarealer og udendørs belysning anbefales det at anvende energibesparende pærer (LED-pærer). LED-pærer bruger 4-5 gange mindre strøm end halogener. Ud over den årlige besparelse på el-forbruget er der også besparelse på indkøb af pærer. F.eks. skal der købes 7 halogenpærer, hver gang man køber 1 tilsvarende LED-pære pga. den kortere levetid af halogenpæren. Halogenpærens levetid er ca. 2 år, hvorimod LED holder 10-15 år og sparepærer i ca. 6-10 år ved gennemsnitlig brugstid.
- Dørtелефonanlæg er placeret ved opgangsdøre / indgangspartier mod gaden. Der er ikke blevet oplyst, at der skulle være problemer med anlæggene. Mindre reparationer kan dog forventes i de kommende år, grundet slidage. Det anbefales, at samtlige PIR-sensorer i trappeopgangene udskiftes til nye.



(47)

Foto 47: El-tavle i lejlighed



(48)

Foto 48: Hovedtavle i kælder



(49)



(50)

Foto 48: Bevægelsessensor (PIR-sensor) i trappeopgang

Foto 49: Synlige kabelbakker over lejlighedsdøre med fibernet

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Udskiftning af eksisterende PIR-sensorer i trappeopgangene: ca. kr. 30.000.- ekskl. moms
2. El-tjek af fælles el-installationer: ca. kr. 8.000.- ekskl. moms

18 ØVRIGE BYGNINGSDELE

18.01 Kælderrum / motorcykelgarage

Forhold / registrering / tiltag:

- Det kunne konstateres, at et af kælderrummene ved opgang nr. 96-98 bliver i dag benyttet som garage / værksted til en motorcykel (*foto 51*). Opbevaring af en motorcykel i kælderrummet medfører en brandrisiko for ejendommen, især på grund af brandfarlige væsker som olie og benzin. Det kunne i øvrigt konstateres, at der i dag ingen dør er mellem dette kælderrum og den øvrige kælder, hvorfor der er en større risiko for brandspredning til de tilstødende kælderrum. Hvis dette rum skal fremadrettet benyttes som garage / værksted til motorcyklen, skal rummet udgøre en selvstændig brandcelle, hvor der bl.a. skal være en branddør, mulighed for røgudluftning og brandsikre etageadskillelse / vægge. I sidstnævnte tilfælde skal samtlige gennemføringer i vægge og etageadskillelsen være brandsikre. Derudover burde der stilles krav om, at motorcyklen kun stilles i kælderrummet, når benzin er tappet af.
- Det anbefales, at der følges op på brandsikkerheden i forhold til dette kælderrum, såfremt dette rum fremadrettet må benyttes til opbevaring af motorkøretøjer.



(51)

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget)

18.02 Udvendige kældernedgange

Forhold:

- Adgangen til kældrene foregår også via udvendige betonstøbte kældernedgange /-trapper (*foto 52*)

Registrering / tiltag:

- Trapperne fremstår med almindelig slitage dog med algebegroninger grundet fugtpåvirkningen. Det anbefales, at gulvafløb ved samtlige kældernedgange renses jævnligt for at undgå indtrængning af vand i kælderen ved kraftige regnskyl.



(52)

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget)

19 PRIVATE FRIAREALER

19.01 Haver

Forhold:

- Imellem bygningerne er der etableret gangstier til de enkelte opgange kombineret med grønne områder og opholdsarealer med havemøbler.

Registrering / tiltag:

- Der forventes ingen særlige udgifter udover den almindelige vedligeholdelse.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

(Ingen udgifter medtaget)

20 BYGGEPLADS

20.01 Generelt

Generelt:

- Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder, der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold, herunder byggestrøm, vand, afløb, m.m. Udgifterne til byggepladsindretningen andrager erfaringsmæssigt ca. 5-6% af håndværkerudgifterne. Derudover er det nødvendigt at opstille stillads, når der skal udføres større byggearbejder på ejendommens tag og facader. Mindre reparationsarbejder ved tag eller facade kan normalt løses via hhv. lift og rullestillads. Disse udgifter er ikke inkluderet i overslagspriserne.

9.0 Vedligeholdelsesplan - Bygningsmæssige tiltag de næste 10 år.

Pkt.	Arbejder	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
01	Tag										
01.01	Generelt / Konstruktion og tagbelægning										
01.02	Tagrender / nedløbsrør			X			X			X	
02	Kælder / fundamenter										
02.01	Generelt / kældervægge		X								
03	Facader										
03.01	Murværk / fuger / sokler		X								
04	Vinduer										
04.01	Facadevinduer / sålbænke		X					X			
05	Døre										
05.01	Udvendige døre / hoveddøre		X					X			
05.02	Lejlighedsdøre		X								
05.03	Indvendige kælderdøre		X								
06	Trapper										
06.01	Trappeopgange / hovedtrapper		X					X			
07	Port og Gennemgang										
07.01	<i>Ikke relevant</i>										
08	Etageadskillelser										
08.01	Etageadskillelser	X									
09	Toilet / Badeværelser										
09.01	Wc / bad										
10	Køkken										
10.01	Køkkener										
11	Varmeforsyning / vandanlæg										
11.01	Varmeanlæg / fordelingssystem		X								
12	Afløb										
12.01	Faldstammer og afløb	X									
13	Kloak og dræn										
13.01	Generelt	X									
14	Vandinstallationer										
14.01	Brugsvand		X								
15	Gasinstallation										
15.01	Generelt										
16	Ventilation / Indeklima										
16.01	Generelt		X								
17	El / Svagstrøm										
17.01	Generelt		X								
18	Øvrige Bygningsdele										
18.01	Kælderrum / motorcykelgarage	X									
18.02	Udvendige kældernedgange										
19	Private Friarealer										
19.01	<i>Haver</i>										
20	Byggeplads										
20.01	Generelt		X								