



AB Toftevang

06/2013

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
HJALMAR BRANTINGS PLADS 6
2100 KØBENHAVN Ø

Formål og læsevejledning

Denne tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, muligheder for ejendommen, en økonomisk prognose (med udgangspunkt i 10-års vedligeholdelsesplanen), ejendomsoplysninger, forklaring af byggesagens udgifter og en bygningsdelsbeskrivelse.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert 3.-5. år for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse hvilke arbejder, der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af AB Toftevang. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

Der er som bilag vedlagt en 10-års vedligeholdelsesplan.

God læselyst,

Peter Jahn & Partnere A/S
Claus Dam og Rasmus Zillo



Indholdsfortegnelse

Formål og læsevejledning	2
Konklusion.....	3
Kortfattet beskrivelse af ejendommen.....	5
Fremtidssikring.....	6
Støttemuligheder.....	9
Økonomisk prognose	10
Byggesagens udgifter	11
BBR oplysninger og forsikringsforhold	12
Bygningsdels beskrivelse	13

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog nogle fugtproblemer i kældervægge ved gavle, som forårsager, at der forekommer afskalninger i pudslag. Især gavle mod togbanen/mod nord bliver udsat for stort vandtryk, da terrænet naturligt leder vand ind mod gavlene. Samtidig er udluftningen af kælder utilstrækkelig, især i vaske- og tørrerum er den forhøjede luftfugtighed særlig mærkbar.

Facader er generelt i god stand. Der forekommer dog få sætningsrevner, og pletvis udvaskede fuger på gavle som følge af graffiti afrensning.

Hvad angår de sekundære bygningsdele, er standen noget mere svingende.

Tagbeklædningen er i middel til dårlig stand. Især ved samlinger på tagryg ses begyndende revnedannelser. Tagpapbeklædningen er lagt direkte på den tidligere eksisterende eternitskiferbeklædning, en løsning som ikke er optimal og derfor nedsætter tagpappens levetid. Tagrender og nedløb af PVC er i rimelig dårlig stand.

Sålbænke af skifer er generelt i dårlig stand, og flere steder er der slået store stykker af dem.

De glasinddækkede altaner er generelt i god stand. Visse steder er der dog observeret defekte tætningslister m.v.

Vinduerne er PVC-vinduer og fremstår generelt i rimelig stand. Visse steder er PVC-karme og -rammer dog flækket. Da en del af vinduerne har meget store rammer, har der været stor belastning på beslag. Vinduerne er antageligt fra 1987, og denne type bliver ikke længere produceret, reservedele vil inden for en kortere årrække være udgået af produktion. Vedligeholdelsesomkostninger vil på fremover blive større og større for hvert år, da alle gående dele begynder at blive nedslidt.



Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Det anbefales, at der foretages en kloak tv-inspektion for at afklare den eksakte stand og vedligeholdelsesbehovet af kloakken.

Ejendommen er besigtiget i april 2013.

Kældervinduer er generelt i middel til god stand. Dog er glas nogle steder smadret, især hvor der er, vindueshuller uden rammer.

Trapperum er blevet istandsat indenfor de seneste 5 år og er generelt i god stand. Malede overflader på vægge og trapper, samt linoleumsbelægning på gulve er i god stand.

De tekniske installationer er generelt i middel stand og fungerer tilfredsstillende. Det kan dog blive nødvendigt at foretage ny etablering af stigledninger i tilfælde af, at flere beboelser i samme opgang forøger antallet af sikringsgrupper i deres el-tavler.

Vandinstallationer og faldstammer svinger meget i stand, da der er foretaget delvise udskiftninger i løbet af årene. Vi foreslår, at man fortsat udskifter disse efter behov, og når det sammenfalder med tilstødende arbejder.

Tagbeklædning af tagpap på garager er i dårlig stand. Tagkonstruktionen har derfor også været udsat for fugt, og konstruktionen viser tegn på råd- og svampedannelser.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at bevare denne standard bør der dog snarest iværksættes følgende arbejder:

- Udbedring af sætningsrevner i facader.
- Udskiftning af defekte sålbænke.
- Istandsættelse/udskiftning af vinduer.
- Istandsættelse/udskiftning af tagbeklædning.
- Udskiftning af tagnedløb og tagrender.
- Forøgelse af udluftning i kældere.
- Fugereparationer på gavle.
- Udskiftning af garagetag.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende på Toftevang i Lyngby Taarbæk Kommune.

Ejendommen ejes af A/B Toftevang og administreres af Advodan Lyngby.

Ejendommen er opført som en fritliggende ejendom.

Ejendommen omfatter 23 opgange med hver 3 etager samt kælder og loft.

De 3 normaletager anvendes til beboelseslejemål og erhvervslejemål. Lejlighederne varierer i størrelse, idet de største på 72 m² indeholder 4 værelser, og de mindste på 48 m² indeholder 2 værelser. Alle lejlighederne indeholder køkken og toilet. Flere af de større lejligheder og enkelte af de mindre har indrettet badeværelse/bruseniche i varierende udførelse og kvalitet.

Alle facader og gavle er opført i røde mursten. Taget er et sadeltag med tagpap og vinduer er hvide plastvinduer fra omkring 1987.

Samtlige boliger er forsynet med inddækkede altaner, som er båret enkelvis af lisenere.

Ejendommen opvarmes med naturgas via fire varmecentraler (én pr. bygning), som forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der løber gas op i lejlighederne, så der er mulighed for tilslutning af gaskomfurer.



Hvad siger myndighederne?

Ifølge oplysninger fra BBR-ejermeddelelsen er der ingen vaserende sager vedrørende bygningsmangler, ombygningssager eller lignende.

Ifølge oplysninger fra www.kulturarv.dk er ejendommen tildelt bevaringsværdien 6.

Fremtidssikring

For foreningen er der en række muligheder mht. forbedring af ejendommen. Vi har afklaret overordnede muligheder for fremtidssikring i form af efterisolering, udskiftning af utidssvarende bygningsdele (vinduer m.v.) eller indretning (etablering af bad), energimæssig selvforsyning af ejendommen – såsom etablering af solvarmeanlæg for produktion af elektricitet og varme.

Energibesparende tiltag

Den generelle holdning i Danmark peger i retning af, at vi skal beskytte naturen og minimere vores forbrug og mindske forbruget af fossile brændstoffer og drikkevand.

Der sker i øjeblikket rigtigt meget indenfor energirigtig renovering af bygninger og ressourcebesparende foranstaltninger. Udarbejdelse af et energimærke er et godt skridt på vejen til at danne sig et overblik over, hvor det bedst kan betale sig at sætte ind og igangsætte forbedringer.

Her er kort oplistet nogle af de tiltag, der gøres meget ved i øjeblikket. Listen er ment som inspiration:

Mindre varmekonsum

Udskiftning af cirkulationspumper til varme til nye lavenergipumper.

Udskiftning af gamle utætte vinduer eller sørge for, at de bliver tætte og monter forsatsrammer, hvis der er mulighed for det.

Udskiftning af gamle termoruder med nye lavenergiruder.

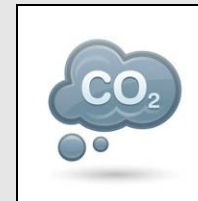
Isolering af klimaskærmen.

Tætning af bygningen, kontrolleret ventilation.

Optimeret styring/drift.

Isolering af ventiler, pumper, beholdere, brugsvandstrenger, varmestrenger mv.

Optimering af afkølingen på fjernvarmevandet.



Links om energibesparelse m.v.

Vi kan anbefale følgende links, hvis I vil vide mere om mulighederne. I er naturligvis altid velkomne til at kontakte os, vi kan hjælpe med at forme og konkretisere jeres tanker om fremtidssikring af jeres ejendom

www.ke.dk

www.elsparefonden.dk

www.femsek.dk

www.ens.dk

www.energiforskning.dk

www.kk.dk/borger/miljo

www.energitjenesten.dk

www.goenergi.dk

www.groenbolig.dk

Mindre vandforbrug

Udskiftning af gamle toiletter eller toiletter der løber til nye vandbesparende toiletter. Et toilet der løber, så man næsten ikke kan se det, kan nemt bruge for ca. kr. 4.000 vand ekstra om året. Vandmålere nedbringer typisk også vandforbruget med op til ca. 15 %.

Udskiftning af dryppende vandhaner, en dryppende vandhane kan koste over kr. 1.000 om året.

A+ hvidevare.

Energiproduktion

Solceller til produktion af strøm.

Solfanger til opvarmning af varmt brugsvand eller opvarmning af boligen.

Byvindmøller der kan opstilles på byens tage og producere strøm.

Jordvarmeanlæg til opvarmning af varmt brugsvand eller opvarmning af boligen.

Mindsk elforbrug

Cirkulationspumper: Nye A-pumper er 4-5 gange så effektive som gamle pumper, og sparer derved 4-5 gange på energiforbruget til pumperne.

Hårde hvidevarer: Ved udskiftning af hårde hvidevarer til energiklasse A++ bruges halvt så meget energi til den nye hvidevare ift. hårde hvidevarer, der er 10 år eller ældre.

Belysning: Ved udskiftning af gamle belysningssystemer til nye med LED kan der spares 40-75 % på elforbruget til belysning med en simpel tilbagebetalingstid på under 4 år.

Elsparemuligheder: Styrring af stikkontakter og elforbrug gennem kontrollede timerfunktioner. Sørger for, at alt slukkes, når det ikke har været brugt i kort tid.

Belysning: Bevægelsessensorer i opgange, vaskerier og kældre kan reducere energiforbruget til belysning med 20-50 %.

Genbrug og sortering

Affaldssortering, komposteringsanlæg mv.

Opsamling og brug af regnvand til toiletskyl eller i vaskeri.

Vi anbefaler

En efterisolering af gavlen bør foretages. Besparelsen på varmeudgiften ved udvendig isolering af gavlene forventes at blive ca. kr. 25 pr. år. pr. m² gavl, der isoleres, svarende til i alt ca. kr. 25.000 inkl. moms årligt. Ved at isolere, som beskrevet ovenfor, opnås herved en besparelse på varmeudgiften i størrelsesordenen ca. kr. 20.000 ekskl. moms pr. år. Beregningen bygger på en række generelle antagelser om bygningens konstruktion, anvendelse og temperaturforhold, og besparelsen skal derfor betragtes som retningsgivende. I praksis udnytter beboerne ofte den forbedrede isolering til at øge temperaturen langs gavlene en smule, hvorved der opnås en bedre varmekomfort, men en mindre varmebesparelse end forventet.

Støttemuligheder

Vi har afsøgt mulighederne for at opnå støtte til gennemførelse af nødvendige eller ønskede byggeprojekter for jeres ejendom. Husk at søge tilskud ved din energirenovering - der er mange penge at hente!

Varmebesparelser: Ved renoveringsarbejder som sparer på energiforbruget kan der søges tilskud hos det lokale energiselskab (f.eks. Dong Energy). Tilskuddet udgør mellem 0,2-0,4 kr./kWh sparet. Tilskudsstørrelsen afhænger af opvarmningstypen.

Tilslutningsafgift: Når varmekonsumet reduceres, bliver varmeregningen mindre, hvilket giver mulighed for en mindre varmetilslutningsafgift. Reduktion af tilslutningsafgift skal søges hos det lokale varmeselskab (f.eks. Dong Energy).

Vi hjælper gerne med at søge tilskud de rette steder i forbindelse med renoveringsarbejder.



Links om støttemuligheder

Vi kan anbefale følgende links, hvis I vil vide mere om muligheder for støtte

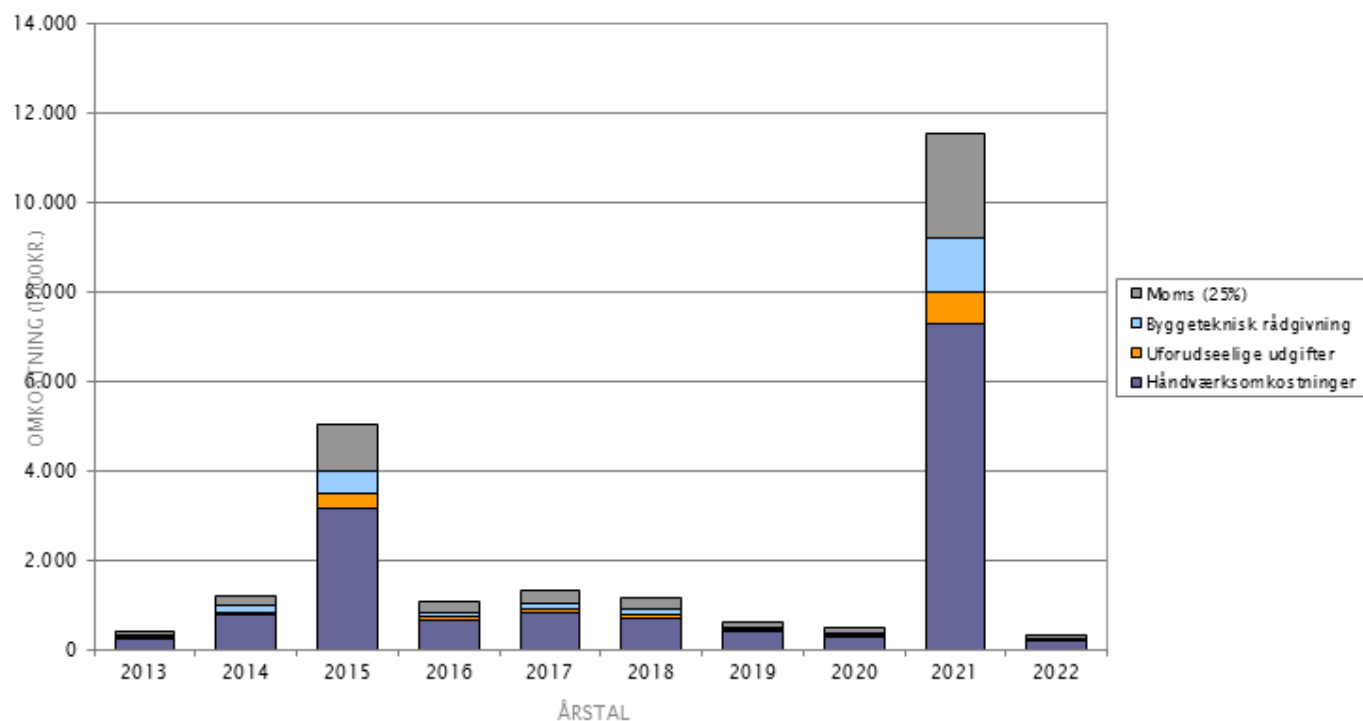
www.dongenergy.dk

Økonomisk prognose

Den økonomiske prognose for planlagte vedligeholdelsesarbejder, fra 10-års vedligeholdelsesplanen, fremgår af tabellen nedenfor. Det ses for jeres ejendom, at der med den planlagte vedligeholdelse foreligger en væsentlig økonomisk udgift ca. år 2015, hvor tag, vinduer og facader skal renoveres.

Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 75/m² pr. år, svarende til kr. 640.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen forslåede arbejder gennemføres.

Økonomisk prognose



Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 12-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Rådgivning vil beløbe sig til ca. 12-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Til tegningstryk, reproduktion af beskrivelser, byggemødereferater, fotos m.v. anslås en post på typisk ca. kr. 5-15.000 afhængig af omfang, udformning, art af arbejder, der skal udbydes m.v.



Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

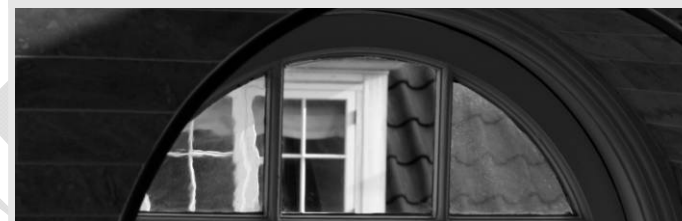
Det færdige budgettet benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

BBR oplysninger og forsikringsforhold

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk d. 17/6 2013

- Opførelsestidspunkt	1939
- Ejendomsnummer	137052
- Matrikelnummer	12o, 12ao og 12pa Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
- Bebygget areal for bygningen	2.836 m ²
- Samlet boligareal	8.544 m ²
- Antal beboelseslejligheder	136 stk.
- Samlet erhvervsareal	98 m ²
- Antal erhvervslejemål	2 stk.

BBR oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til www.boligejer.dk, hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.



Hvad er forsikret?

Ejendommen ses at være forsikret hos Codan. Iht. den udleverede police fremgår det, at ejendommen er dækket for:

- Bygningsbrand
- Kortslutning
- Restværdi
- Jord
- Anden bygningsbeskadigelse
- Restværdi
- Husejeransvar
- Udvidet rørskaade
- Svampe- og insekt
- Jord
- Glas
- Sanitet

Det bemærkes, at Peter Jahn & Partnere A/S ikke yder forsikringsrådgivning. Foreningen henvises til daglig administrator eller assurandør.

Bygningsdelsbeskrivelse

I efterfølgende gennemgås ejendommens væsentligste bygningsdele med hensyn til teknisk beskrivelse af bygningsdelen, tilstandsvurdering og vurdering af restlevetid, overordnet vurdering af bygningsdelen som helhed og anbefalede foranstaltninger.

Karakterskala

- **Karakter: 1, 2 og 3:** gives, når bygningsdelen er i **god stand**, og der ikke kræves egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.
- **Karakter: 4, 5 og 6:** gives, hvor bygningsdelen er i **middel stand** (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald og for at vedligeholde til acceptabel stand.
- **Karakter: 7, 8 og 9:** gives, hvor bygningsdele er i en **dårlig stand** (nedbrudt), bygningsdelen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger, der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

Prioritet A er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader. **Prioritet B** er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand. **Prioritet C** gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand og som er mere af kosmetiske art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet i medio 2013 priser ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Tidspunkt anføres for, hvornår man teknisk set bør udføre den foreslåede foranstaltning.

Indholdsfortegnelse

01 – Tag.....	14
02 – Kælder og fundament.....	16
03 – Facader og sokkel.....	18
04 – Vinduer	20
05 – Udvendige døre.....	22
06 – Trapperum	23
08 – Etageadskillelser.....	24
09 – Wc/bad.....	25
10 – Køkken.....	27
11 – Varmeforsyning.....	28
12 – Afløb	31
13 – Kloak.....	33
14 – Vandinstallation	34
15 – Gasinstallation	36
16 – Ventilation	37
17 – El/svagstrøm.....	38
18 – Øvrige bygningsdele.....	41
19 – Private friarealer	42

01 – Tag

Beskrivelse

Taget er opført som et sadeltag.

Den bærende tagkonstruktion er udført med synlige spær, bjælker m.v., som er belagt med en gammel eternitskifer, hvorpå der er lagt tagpap direkte på oversiden. Rygning er udført uventileret med tagpap.

Tagvinduer er udført som nyere Velux ovenlysvinduer.

Inddækninger og taghætter er udført i zink.

Tagrender og tagnedløb er udført PVC (plast).

I etageadskillelsen mod tagrum ligger 2 x 50 mm mineraluld isoleringsbatts.

Tilstandsvurdering

					X			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Taget fremstår i generelt middel til dårlig stand.

Den bærende tagkonstruktion er i god stand. Tagbeklædning er i middel stand, men ved tagryg og andre tagpapsamlinger er standen ringere end middel. Inddækninger og skorstene er nyere og i god stand.

Isoleringsmateriale fremstræder i god og intakt stand.



Især samlinger ved tagryg er udsat, og der ses begyndende revnedannelser i tagpappen.



Zinkinddækninger ved gavltrekanter sidder ikke længere tæt.

Anbefalede foranstaltninger

Vi vurderer, at tagbeklædningen skal skiftes inden for de næste 5-10 år. Det kræver dog en del vedligeholdelsesarbejder her og nu for at bevare tagets tæthed frem til udskiftningen. Vi anbefaler derfor, at man gør en af følgende ting afhængigt af foreningens økonomi og strategi.

- Undlade at udføre vedligehold her og nu, men foretage en udskiftning af tagbeklædningen om 1-2 år. Dette vil betyde, at man får et tag med en væsentligt længere levetid(afhængig af materiale), og der vil samtidigt kunne foretages en efterisolering, som vil gavne driftsøkonomien og komforten i lejlighederne.
- Udføre en istandsættelse af tagpappen her og nu, samt udfører løbende vedligeholdelsesarbejder over de næste 5-10 år, hvorefter man foretager udskiftningen på et senere tidspunkt efter nærmere vurdering.

Når det besluttet, at tagbeklædning skal skiftes, anbefaler vi en af tre løsninger: Lægning af ny tagpap oven på eksisterende tagbeklædning, udskiftning til bølgeeternit eller udskiftning til eternitskifer udført med fast undertag.

Foranstaltning	Omfang – arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Renovering af tag, reparation af tagpap	Tagbeklædning istandsættes. Nye tagrender og nedløb. Nye inddækninger. Nyt tagpap på tagryg	A	2.230
Renovering af tag, lægning af ny tagpap oven på eksisterende tagpap	Der lægges ny tagpap på hele tagfladen oven på eksisterende tagpap. Udskiftning til nye tagrender og nedløb	B	1.450
Udskiftning af tag, til bølgeeternit	Tagbeklædning udskiftes til ny i bølgeeternit. Spær oprettes. Nye lægter. Nye tagrender og nedløb i zink. Nye inddækninger. Nye tagvinduer (Velux) - ca. 26 stk.	B	5.350
Udskiftning af tag, til eternitskifer	Tagbeklædning udskiftes til ny i skifer. Nyt fast undertag. Spær oprettes. Nye lægter og afstandslister. Nye tagrender og nedløb i zink. Nye inddækninger. Nye tagvinduer (Velux) - ca. 26 stk.	B	7.490

02 – Kælder og fundament

Beskrivelse

Adgang til kælderen sker fra trappeopgange eller direkte fra kældernedgange. Kælderen udnyttes for tiden til pulterrum, cykelrum, vaskeri, tørrerum, varmecentral, vicevært-/varmemesterrum, bestyrelsesmødelokale, lagerlokaler for butikslejemål i stueetage m.v.

Ved gennemgang af kælderen kunne vi konstatere, at fundamenter og kælderydervægge er opført i in-situ støbt beton. Hovedskillerum og diverse bærende tværvægge er opført i massivt murværk, som formodes at være ført til fundament af in-situ støbt beton.

Lofterne fremstår pudsede, med bærebjælkerne halvt frit lagte.

Kældergulve er udført i beton, der sandsynligvis er udlagt direkte på jorden. Der er enkelte gulv afløb i kældergulvet typisk ved vandhaner og vaskerier.

Tilstandsvurdering

				X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

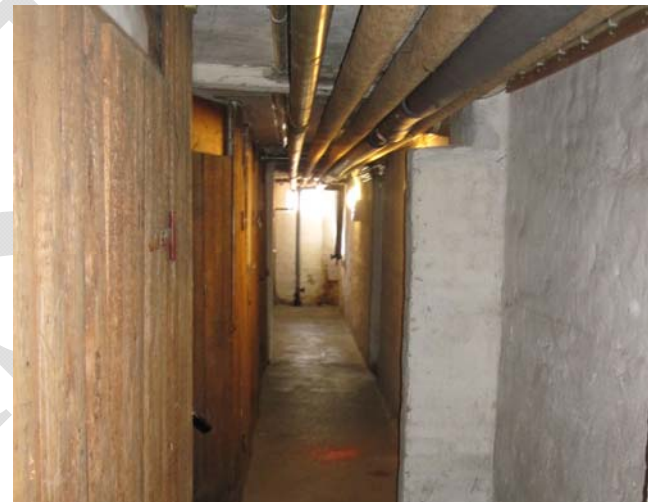
Kælderen fremstår generelt, når dens anvendelse tages i betragtning, i middel stand.

Der findes vaske- og tørrerum, som er renoveret i nyere tid og generelt er i god stand.

Der ligger også et bestyrelsesmødelokale i kælderen, som er istandsat i nyere tid og fremstår umiddelbart i god stand.

Både tørrerum og bestyrelsesmødelokale er udstyret med radiator, som fremstår i god stand.

Kældervægge ved gavlene mod nord viser tydelige tegn på fugtgennemtrængning.



Nogle steder vurderes kældergulv at være utæt, hvorfor vand kan stemme op nedefra.

I nogle rum, hovedsageligt vaske- og tørrerum, føles luften meget tung og fugtig.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der etableres en forøgelse af ventilationen i kælderen via ekstra ventilationsriste i kældervinduer og tværv ventilation via ventilationshuller i hovedskillevæg døre m.v. Derudover kan ventilationen forbedres via træk gennem skorstene.

Vi anbefaler ydermere, at der foretages en udbedring af kældergulve de steder, hvor der er konstateret utætheder.

Etablering af omfangsdræn ved ejendommens nordlige gavle vil kunne afhjælpe det store vandtryk, som terrænet naturligt skaber, og derved mindske fugtgennemtrængning i de nordlige gavle. Vi anbefaler, at man tænker denne foranstaltning ind i vedligeholdelsesplanlægningen.

For at modvirke opstigende grundfugt i garagens murværk anbefales det at der etableres horisontal fugtspærre.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Forbedring af ventilation	Etablering af tværv ventilation. Træk via skorstene. Udluftsventiler i kældervinduer. Oprydning	B	75
Grundmursplader og dræn	Etablering af grundmursplader og omfangsdræn ved gavle mod forhøjet terræn ved togbane	B	340
Garage, horisontal fugtspærre	Etablering af grundfugtspærre ved at sætte rustfri stålplader vandret i kældervæggen	B	100
Kældergulv, tætning	Reparation af utætheder i kældergulv	B	20



03 – Facader og sokkel

Beskrivelse

Facader og gavle er udført i rødt murværk og står over sokkel i blankt murværk. Der er murede stik over alle vinduer, og fuger er udført som skrabefuger.

Sålbænke er udført i naturskifer, og udfør køkkener findes der to ventilationshuller pr. lejlighed i facaderne.

Altaner

Samtlige lejligheder fra stue til 2. sal ekskl. erhvervslejemål er udstyret med altaner, placeret i ranker på de vestvendte facader og sydvendte gavle. Altanerne er lukkede med facadeplader og glaspartier. De er båret enkeltvis af lisener monteret på facaderne.

Overordnet vurdering

		X						
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Facaderne vurderes generelt at være i god stand. Der findes dog få sætningsrevner i murværket, som typisk forekommer i nærheden af hjørnerne mellem gavle og facader.

Fuger vurderes til at være i middel til god stand, bortset fra områder på de nordlige gavle, hvor fugerne er udvasket grundet graffiti afrensning.

Sålbænke vurderes generelt til at være i dårlig stand, og flere steder er der brækket store stykker af skifersålbænkene.

Altaner vurderes generelt til at være i god stand, dog kan der konstateres utætheder visse steder grundet defekte tætningsbånd.



Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at de sætningsrevner, der er i facader og gavle, udbedres inden for en kortere periode, for at undgå at skaderne forværres. Svære sætningsskader repareres ved at ilægge rundjern.

Udvaskede fuger på gavle og facader anbefales ligeledes udbedret i nærmeste fremtid for at undgå følgeskader.

Mht. sålbænke anbefaler vi, at man løbende udskifter de defekte sålbænke, og at man i forbindelse med f.eks. en vinduesudskiftning skifter alle resterende sålbænke som ikke er udskiftet i nyere tid. Sålbænkene er ved at have udtjent deres levetid, og omkostningerne i forbindelse med en løbende udskiftning kun vil stige år for år.

Det anbefales, at man fortsat foretager løbende vedligeholdelse af altaner, og at udbedringer af defekte tætningsbånd m.v. udføres i takt med, at der opstår utætheder.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Facader	Eftergang af facader for sætningsrevner	A	400
sålbænke	Udskiftning af naturskifersålbænke	A	550
Gavle	Gavlen eftergås for diverse revner og udvaskede fuger	B	40



04 – Vinduer

Beskrivelse

Samtlige vinduer over kælderniveau og alle altandøre er udført i PVC og er med termoruder, der løbende er udskiftet i takt med, at de er blevet defekte/"punkterede". Vinduerne er i fem varierende dimensioner, som alle er indadgående dreje kip vinduer. Vinduerne vurderes at være udskiftet til nuværende vinduer i 1987.

Kældervinduer er dels af træ og dels armeret glas fastgjort direkte i vindueshullet.

Til erhvervslokalerne er der større glaspartier med faste rammer også i PVC.

Fugerne omkring vinduerne er udført som elastiske fuger.

Overordnet vurdering

					X			
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Vinduerne over kælderniveau fremstår generelt i rimelig stand. Visse steder er PVC-karme og -rammer dog flækket. Da en del af vinduerne har meget store rammer, har der været stor belastning på beslag. Da vinduerne antageligt er fra 1987, og denne type ikke længere bliver produceret, må det forventes, at reservedele vil udgå af produktion. Vedligeholdelsesomkostninger vil fremover blive større og større for hvert år, da alle gående dele begynder at blive nedslidt.

Vinduer af træ mod kælder er generelt i god stand. Faste glas uden rammer og karme er i middel til dårlig stand, og en del glas er smadret.



Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at de eksisterende PVC-vinduer løbende vedligeholdes, hvilket vil være eskalerende omkostning. Senere hen anbefales det, at udskifte vinduerne til nye træ/alu-vinduer som kræver minimal vedligeholdelse.

Da altandøre og vinduer på altaner har siddet mere beskyttet end de øvrige vinduer, er nedbrydningen på disse elementer mindre, og da en udskiftning ydermere ikke er stilladsafhængige arbejder, kan en udskiftning af disse vente, til det passer ind i foreningens økonomi.

Det anbefales, at kældervinduer vedligeholdes løbene.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Vinduer, vedligehold	Gennemgang af vinduer og udskiftning af defekte dele	A	800
Vinduer, udskiftning	Udskiftning af vinduer til nye træ/alu-vinduer. Træ/alu-vinduer koster ca. 20 % mere end tilsvarende trævinduer	B	3.000
Altandøre, vedligehold	Gennemgang af altandøre og udskiftning af defekte dele	A	195
Altandøre, udskiftning	Udskiftning af altandøre til nye træ/alu vinduer	C	420
Vinduer mod kælder, istandsættelse	Udskiftning af glas, snedkergennemgang, malerbehandling m.v.	B	245
Vinduer mod erhverv, vedligehold	Udskiftning af fuger og punkterede ruder m.v.	B	60
Vinduer mod erhverv, udskiftning	Udskiftning af store vinduespartier mod erhverv.	C	150

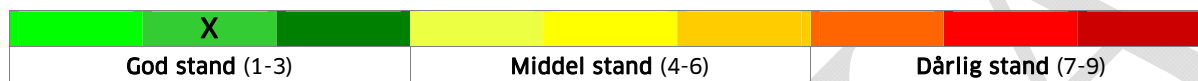
05 – Udvendige døre

Beskrivelse

Gadedørene til ejendommens trapperum er 1-fløjede døre af træ forsynet med dørpumper og sparkeplader. Der er glasparti i de øverste 2/3 af døren. På højre side af dørene er der et fast sideparti med pladefyldning, hvorpå dørtelefon er monteret.

Dørene til kældrene er trædøre, forsynet med dørpumpe og sparkeplade. Der er glasparti i den øverste tredjedel af dørene.

Overordnet vurdering



De udvendige døre fremstår generelt i god stand, dette gælder for både gadedøre og kælderdøre.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at gade- og kælderdøre fortsat bliver løbende vedligeholdt ved malerbehandling, smørelse af alle gående dele og udskiftning af defekte dele.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Hoveddøre, vedligehold	Malermæssig vedligehold af døre	B	120
Kælderdøre, vedligehold	Malermæssig vedligehold af døre	B	60



06 – Trapperum

Beskrivelse

Ejendommens trapper er opført af træ med overflade af linoleum på trin og reposer. Underside af trappeløb og reposer fremstår som pudset og malet overflade.

Vægge i trapperum er opført af pudset murværk påført maling.

Overordnet vurdering

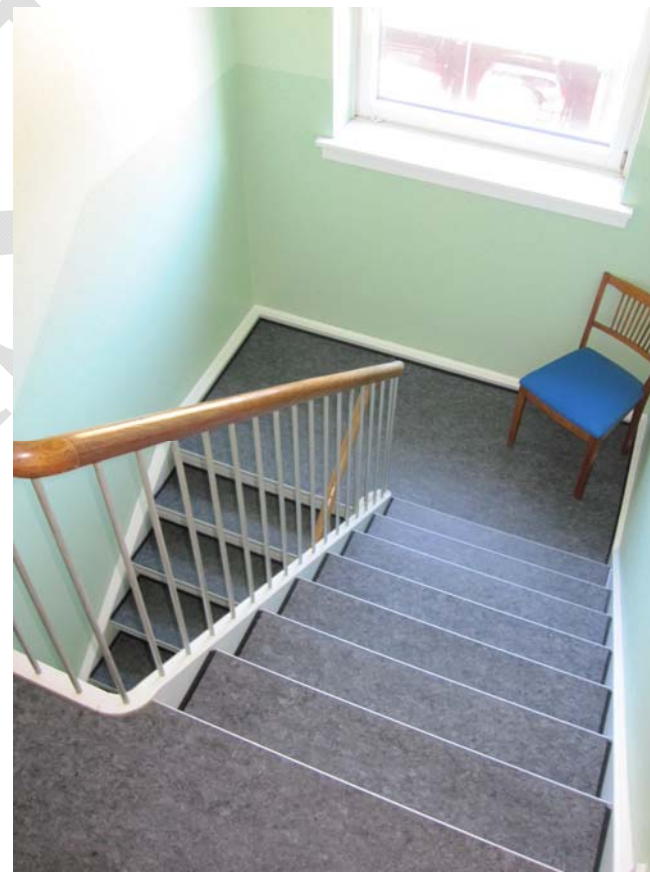
X									
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

Hovedtrapper har gennemgået renovering i nyere tid og fremstår generelt i rigtig god stand.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der løbende foretages almindelige vedligeholdelsesarbejder af trapperummene så som maling af vægge og plejning af linoleum.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Hovedtrapper, vedligehold	Malermæssig vedligehold af trapperum, vedligehold af linoleumsbelægning	B	250



08 – Etageadskillelser

Beskrivelse

Ejendommen er opført med etageadskillelser bestående af traditionelle bærebjælker fra hovedskillevæg til bærende ydervægge.

Etageadskillelsen er belagt med trægulve. I badeværelser er der støbte gulve med forskellige belægninger som linoleum og flisebelægning (se i øvrigt under punkt 09).

Etageadskillelsen mod kælder er uisoleret, på nær i varmecentralerne, hvor der er skruet 100 mm isoleringsbatts op i loftet. Der ligger 2 gange 50 mm isoleringsbatts oven på etageadskillelsen mod det uudnyttede loftrum.

Overordnet vurdering

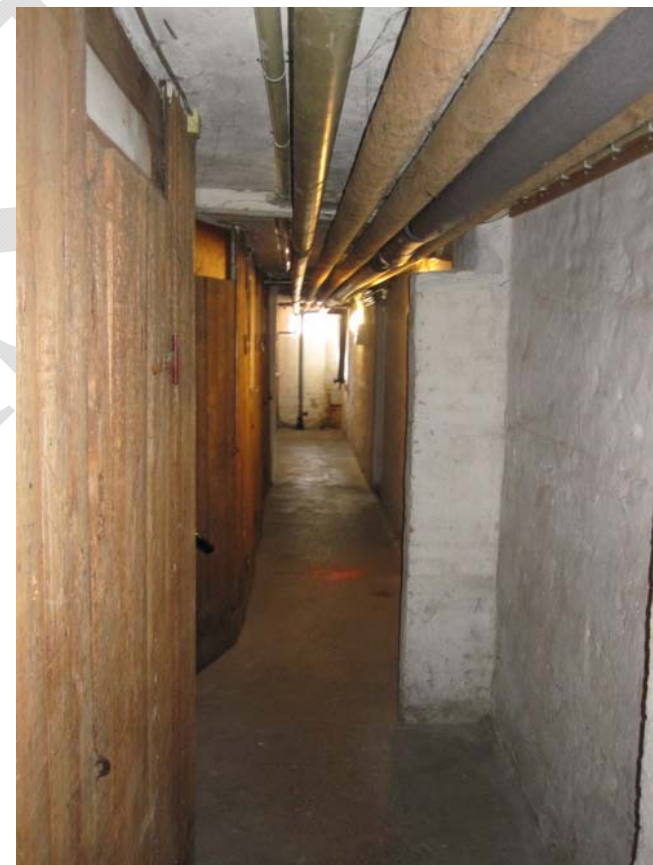
			X						
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

Etageadskillelserne er generelt i middel til god stand. Isoleringen af etageadskillelsen mod loft kan forbedres.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at der på sigt etableres yderligere 200 mm isolering af etageadskillelsen mod loft. Ifølge energimærkningsrapport af d. 5/8 2009 vil man kunne opnå en varmebesparelse svarende til kr. 30.000 årligt.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Etagedæk mod kælder, efterisolering	Isolering af etageadskillelsen mod kælderen ved montering af hårde mineraluldsmåtter i kælderloftet kombineret med indblæsning af mineraluld, hvor dette er muligt	C	250
Etagedæk mod loft, efterisolering	Isolering af etageadskillelse mod uudnyttet loft ved udlægning af ca. 200 mm granulat	A	600



09 – Wc/bad

Beskrivelse

Alle lejligheder har eget toilet og bad. Baderummene er moderniseret individuelt, stand og valg af materialer er derfor meget forskellig. Beboerne kan fremover efter behov modernisere deres badeværelser som en individuel forbedring af lejligheden.

Gulve er ligeledes udført med forskelligartet belægning og fremstår i de besigtigede lejligheder i rimelig god stand og uden revner.

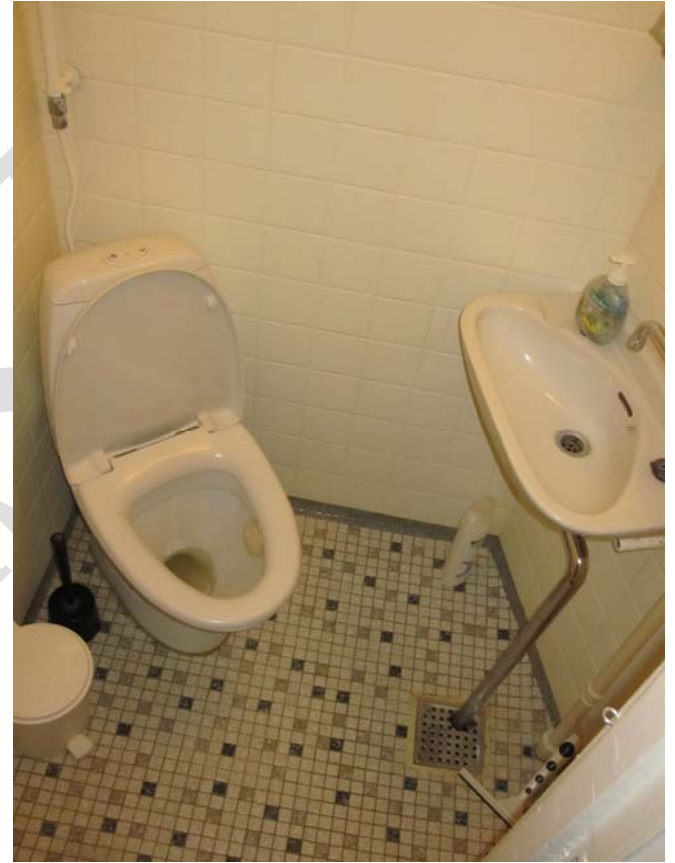
Der er ikke i nærværende rapport taget stilling til den tekniske udførelse/lovligheden af de etablerede installationer.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at ejendommen fortsat lader de enkelte beboere forestå modernisering af badeværelser på individuel basis.

Vi anbefaler dog, at arbejderne udføres i henhold til en række væsentlige krav fra foreningen for at sikre en vis ensartethed i installationer, opbygninger m.v. herunder, at krav og anbefalinger i anvisning for vådrum (SBI-200) overholdes og følges. Evt. kan foreningen få udarbejdet en manual for etablering af badeværelser. Peter Jahn & Partnere er behjælpelige med at udarbejde en sådan manual.





10 – Køkken

Beskrivelse

Alle ejendommens lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning. I nogle lejligheder er etableret nyere elementkøkkener samt ny gulvbelægning m.v.

Ansvar for påhviler den enkelte beboer, herunder indhentning af nødvendige godkendelser og eventuelle byggetilladelser m.v. fra myndighederne.

Karaktergivning er derfor udeladt i dette afsnit.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at ejendommen fortsat lader de enkelte beboere forestå modernisering af køkkener på individuel basis.

11 – Varmeforsyning

Beskrivelse

Ejendommen har fire centralvarmeanlæg (placeret et pr. bygning), som er ca. 1 år gamle og opvarmes med naturgas.

Varmecentralerne forsyner endvidere ejendommen med varmt brugsvand fra 1 stk. varmtvandsbeholder pr. varmecentral. Varmtvandsbeholderne er isoleret og afsluttet med metalinddækning. Mandedæksel er isoleret med aftagelig kappe.

Centralvarmeanlægget er et 2-strengt radiatoranlæg, forsyningsledninger for varme frem og varme retur er begge placeret i kældere.

Ledninger er isolerede. Isolering er afsluttet med lærred. Lærred er mange steder ikke malerbehandlet, dog er der steder, hvor isoleringen er malerbehandlet. Der er udført rørmærkning af installationen.

Der er monteret statiske strengreguleringsventiler type STAD, som sikrer god fordeling af varme, såfremt de er korrekt forindstillede.

Cirkulationspumpe for centralvarmeanlæg er med elektronisk styring af ydelse.

Cirkulationspumpe for varmt brugsvandcirkulation er med elektronisk styring af ydelse.

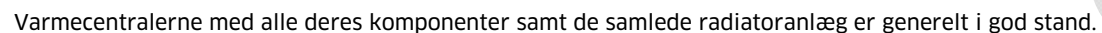
Radiatorer i lejlighederne er overvejende placeret under vinduerne. Desuden forefindes der radiatorer i kælders bestyrelsesmødelokale og tørrerum. Radiatorerne er nyere pladejernsradiatorer.

Alle radiatorer er forsynet med termostatventiler.

Radiatoranlægget er forsynet med individuelle varmefordelingsmålere. Målere er af fordampningstypen. Varmefordelingsmålere er ikke forberedt til fjernaflæsning.



Overordnet vurdering



Vi anbefaler, at ikke-isolerede varmerør og ventiler m.v. efterisoleres.

A red expansion tank is connected to a white water heater. The connection is made via a black pipe that runs horizontally and then turns vertically. A blue-handled valve is visible on the vertical pipe section. The setup is located in a utility room with a concrete floor and white walls.



12 – Afløb

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med faldstammer i køkken (dimension Ø75 mm) og faldstammer i wc/bad (dimension Ø110 mm).

Afløbsinstallationen er udført i støbejernsrør og er overvejende fra ejendommens opførelse. Der er påbegyndt partiel udskiftning af dele af afløbsinstallationen, hvor rør og vandlåse har været gennemtærede.

Ved udskiftning af afløbsinstallation er der anvendt støbejernsrør. Det nederste stykke af faldstammer i kælder er udskiftet til nyere faldstammer i plast.

Faldstammer i køkken betjener to køkkener pr. etage. Faldstammer for wc/badeværelser er fælles for lejligheder i højre og venstre side i hver opgang.

Faldstammerne udluftes separat over tag.

Faldstammer er forsynet med renselemme i kælder og på loft. I kælder er faldstammerne ikke forsynet med rottestop ("gravid kone").

Overordnet vurdering

				X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

Faldstammerne er i varierende men generelt set middel stand.

Faldstammer er grundet den partielle udskiftning i meget varierende stand. Der ses få gennemtæringer på en del af de oprindelige støbejernsfaldstammer.



Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at man fortsætter med den partielle udskiftning. Gamle faldstammer kan med fordel udskiftes i forbindelse med individuelle beboermoderniseringer.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Løbende udskiftning	Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne sammenholdt med de omkostninger der p.t. afholdes til sådanne arbejder	A	480
Retableringsarbejde ved udskiftning af køkkenfaldstammer	I forbindelse med udskiftning af faldstammer skal der regnes med en væsentlig udgift til reparation efter nedtagning af rør og genopsætning af nye, herunder følgearbejder på rørkasser, tapet, vægfliser, bordplader m.v. Erfaringsmæssigt skal der regnes med ca. kr. 4-7.000 ekskl. moms pr. lejlighed	B	195
Retableringsarbejde ved udskiftning af toilet-faldstammer	Der foretages retablering af eksisterende klinkegulv herunder reparation af beskadigede vådrumsmembraner i wc/badeværelser. Eksisterende gulvafløb påregnes genanvendt	B	95
Etablering af rottestop	Etablering af rottestop med renselem i kælder på 69 stk. faldstammer. BEMÆRK prisen er ca. kr. 5.000 ekskl. moms pr. stk. - og der skal være min. 1 meter lodret stamme i kælder til rottestop og renselem	C	345



13 – Kloak

Beskrivelse

Idet der ikke er foretaget en kloak tv-inspektion, har vi ikke kunne beskrive konstruktion og stand af afløbsledninger, da disse er begravet langt under jorden. Samtlige betragtninger i dette afsnit er foretaget på baggrund af en fagmæssig vurdering foretaget ved besigtigelse af synlige brønde fra terræn og ved at sammenholde de oplysninger, som vi har fået oplyst på ejendommen. Vurderingen skal derfor tages med forbehold. Endelig konstatering af forholdene kan alene foretages ved hjælp af kloak tv-inspektion eller opgravning.

Kloakledninger afleder spildevand fra:

- Køkken og wc/badeværelse – via afløbsledninger og faldstammer i bygningen.
- Regnvand – via tagrender og nedløbsrør på facader.

Ejendommen har oplyst, at der skulle være problemer med rotter.

Overordnet vurdering

Det er ikke muligt at give en tilstandsvurdering af kloakken uden udførelse af tv-inspektion. Ejendommen har ikke oplyst om væsentlige problemer med kloakken.

Anbefalede foranstaltninger

På et tidspunkt vil defekter på kloakken begynde at eskalere. Når defekter begynder at opstå med kortere intervaller, anbefales det, at foreningen for foretaget en tv-inspektion for at fastlægge hele kloakkens stand. I forbindelse med større belægningsarbejder på befæstede arealer, kan det også anbefales at udføre tv-inspektion, således evt. defekter på kloakken kan udskiftes samtidigt.

Foranstaltning	Omfang – arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
TV-inspektion	Udførelse af tv-inspektion af hele ejendommens kloaksystem	C	125

14 – Vandinstallation

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentral. Vandforbrug i ejendommen afregnes efter vandforsynings hovedmåler på koldt vandsstik. For registrering af varmtvandsforbrug er der installeret bimåler på koldt vandstilslutning til varmtvandsbeholder.

Hoved- og fordelingsledninger for koldt brugsvand er installeret i kældere, mens forsyningsledninger for varmt brugsvand er placeret på loftet (ved øvrefordelt anlæg). Cirkulationsledning for varmt brugsvand i kældere sørger for at returnere varmt brugsvand til varmtvandsbeholder i varmecentral. Lodrette stigestrange i køkkener og badeværelser er tilsluttet forsyningsledninger i kældere og på loft. Afgreninger på stigestrange forsyner, via fordelings- og koblingsledninger, tapsteder i køkkener og badeværelser.

For regulering af brugsvandscirkulation er der monteret dynamiske temperaturregulerede (CirCon+) strengreguleringsventiler på alle stigestrange ved tilslutning til cirkulationsledning i kældere.

Den samlede installation er udført i ældre galvaniserede stålrør. Rørinstallationer i kældere og på loft er isolerede. Ventiler er ikke isolerede. Lærred på isolerede rør er ikke malerbehandlet. Der er udført rørmærkning af installationen.

Det forventes, at eksisterende rørisolering i kældere indeholder asbest. Såfremt der skal foretages arbejde på installationer, der indeholder asbest, skal der forinden foretages asbestsanering af installationen, hvor asbest indkapsles/fjernes.



Overordnet vurdering

				X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Vandinstallationen er generelt i middel stand.

Installationer i varmecentral er nyere og er generelt i god stand. Stigstrengene er hovedsagelig de oprindelige installationer, og der ses en del tæring på disse, men de er generelt i middel stand. Der findes Circon-ventiler af nyere dato, og disse vurderes til at være i god stand.

Generelt er vandrør isoleret, på loft med nyere isolering, og er i god stand.

Afgreninger i lejligheder er af varierende alder, stand og materiale.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at man fortsætter med den partielle udskiftning. Gamle gennemtærede stigstrengene kan med fordel udskiftes i forbindelse med individuelle beboermoderniseringer.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Vandinstallationer, vedligeholdelse	Løbende vedligeholdelse af vandinstallationer	A	270
Forbedring. Eftergang af isolering	For at nedsætte varmetabet bør isoleringen på vandinstallationerne i fællesområder eftergås, således at alle rør/ventiler er isolerede	C	25



15 – Gasinstallation

Beskrivelse

Der er indlagt gas i ejendommen. Fra gasstik føres hovedgasledninger rundt i kælder og videre til lejligheder via stigestrengene i køkkener.

Lejlighederne er i mange tilfælde forsynet med gaskomfur i køkkener. For afregning af gasforbrug er installeret gasforsyningsmålere i lejligheder (vedligeholdelsespligt påhviler ikke ejendommen). Hovedledninger og stigestrengene samt koblingsledninger til målere er udført i galvaniserede stålør.

Overordnet vurdering

				X				
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Gasinstallationen vurderes til at være i middel stand.

Gasledningerne ser ved visuel bedømmelse ud til at være i rimelig god stand. Der ses dog nogen overfladetæring på hovedledninger i kælder.

Anbefalede foranstaltninger

Der forventes ikke udgifter i forbindelse med gasinstallationerne udover almindelig løbende vedligeholdelse, hvorfor vi ikke har anbefalet nogen foranstaltninger.



16 – Ventilation

Beskrivelse

Ejendommen er forsynet med kanaler for naturlig ventilation i køkkener og wc/badeværelser, der afsluttes i udluftningshætter på tag.

Ventilation af boligen er nødvendig for at sikre et sundt indeklima, hvor særligt fugtig luft (tørring af tøj, bad, madlavning m.v.) kan transporteres ud af lejlighederne, således at risikoen for dannelse af skimmelsvamp m.v. nedsættes.

Overordnet vurdering

			X						
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)			

Ventilationskanalerne for naturligt aftræk er i god til middel stand. Dog vurderes det, at de er stoppet godt til med snavs.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at man i forbindelse med f.eks. vedligeholdelsesarbejder på tag for foretaget en rensning af ventilationskanalerne.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimale. Rensningen er en specielopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages	B	70



17 – El/svagstrøm

Beskrivelse

Ejendommens elektriske installationer består dels af stærkstrømsinstallationer (230-400V) og svagstrømsinstallationer (porttelefon, tv-kabler, PDS kabling, telefonikabler m.v.). Overordnet set skelnes der i rapporten her mellem installationer i lejligheder, dvs. fra målertavle (stærkstrøm)/hovedstik (bredbånd m.v.) og fælles installationer. Installationerne i lejlighederne påhviler den enkelte beboer at vedligeholde og opretholde lovligheden af, hvorfor disse installationer kun er omtalt, såfremt der konstateres væsentlige forsyningsmangler eller manglende fejlstrømsrelæ (HFI/HPFI).

Stærkstrømsinstallation

De fælles elinstallationer for stærkstrøm består af to hovedstik, som er indført i jord fra vej til kælderen og til hovedsikringerne, som er placeret i skab i trapperum. Ejendommen er opdelt i flere matrikler og har således 2 stk. hovedstik, som er forsikret iht. nedenstående oversigt:

- Toftevang nr. 2-24, 160 ampere, som forsyner 70 stk. lejligheder og 2 erhvervslejemål.
- Toftevang nr. 26-46, 160 ampere, som forsyner 66. stk. lejligheder.

Forsyningsoplysningerne er iht. oplysninger fra forsyningsselskabet (DONG Energy). Ejendommens elforsyning vurderes at være tilstrækkelig til det nuværende elforbrug, uanset at forsyningen ikke overholder nuværende dimensioneringskrav. På sigt kan forsyningen vise sig utilstrækkelig, hvis flere beboere får indlagt 400V (3 faser).

Fra hovedtavlerne er lejlighederne forsynet via hovedledninger i med nyere kabler, og stigeledninger, som typisk er ført i nyere plastkabelkasser.

Der er ikke fremført 400 V til alle lejlighederne, idet det er enkelte beboere, der har fået fremført 400V.

Belysning i kælder er udført ved en blanding af gamle og nyere lampetyper og vurderes at være utilstrækkelig i forhold til nutidens lyskrav. Installationen virker dog iht. oplysninger fra ejendommens beboere tilfredsstillende. Der er ikke lys i de enkelte pulterum.



Der er ikke belysning på det uudnyttede loftsrum.

Belysning af trapperum er af forholdsvis nyere type, der er ca. 5 armaturer pr. opgang, som typisk er placeret ved kælderdoor, indgangsrepos og mellem alle entredøre på hver etage. Belysningen styres via tidsrelæ. Belysningen vurderes at være tilstrækkelig i forhold til nutidens lyskrav.

Svagstrømsinstallation

Ejendommens telefonkabler er sammen med en del andre forsyningsledninger ført op igennem ejendommens trapperum.

Der er porttelefon ved gadedøre til samtlige lejligheder. Anlægget er et nyere anlæg med mulighed for oplåsning af hoveddør.

Ejendommen er tilsluttet kabel-tv fra YouSee. Antennekabler er fremført i plastkanal i trapperum.

Overordnet vurdering

			X					
God stand (1-3)			Middel stand (4-6)			Dårlig stand (7-9)		

Stærkstrømsinstallationen er generelt i middel til god stand. Svagstrømsinstallationen er generelt i middel til god stand.

De to hovedstik, som forsyner ejendommen med 160 ampere stykket, er tilstrækkeligt for nuværende installationer. Hovedtavlerne placeret i trappeopgange ved kælderdoor er af nyere dato og er i god stand. Stigledninger er nyere og ført i plastkabelkasser, og disse vurderes til at være i god stand.

Fællesbelysning i kælder er af varierende alder og stand, funktionen er intakt, men utidssvarende. Porttelefoner er i god stand.



Der findes fortsat en del ældre el-tavler i ejendommen

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at stigeledningerne opgraderes i takt med flere lejligheder øger antallet af grupper i deres gruppetavler.

Foranstaltning	Omfang - arbejder i hovedtræk	Prioritet (A/B/C)	Omkostning (tkr. ekskl. moms)
Opgradering af elforsyning	Installationerne opgraderes med ca. 40 ampere. Omkostningen (ca. kr. 1.000 pr. ampere plus tavleudstyr) Udvidelse af hovedforsynings-ledningen frem til ejendommens fælles forsyningssted	B	500
Nye fordelingsledninger m.v.	Nye fordelingsledninger og stigeledninger anbefales udført i forbindelse med opgradering af elforsyningen. Der regnes med genbrug af kabelbakker og midlertidig strømforsyning under omlægningen. Der er regnet med tilslutning til eksisterende målertavler	B	800
Flytning af elinstallationer	Eftergang og flytning af elinstallationer i forbindelse med isolering af kælderloft	B	100



Der findes nyere HPFI relæ i en del af lejlighederne.

18 – Øvrige bygningsdele

Beskrivelse

De øvrige bygningsdele omfatter indvendige vægge, gulvbelægninger, døre i selve lejlighederne m.v. Idet vedligeholdelsen af disse bygningsdele påhviler den enkelte beboer, er tilstanden ikke beskrevet nærmere i denne rapport.

Der er således ikke foretaget en vurdering af tilstanden, ligesom der ikke er anført beskrivelse af vedligeholdelsesstand for de enkelte bygningsdele og anført anbefalede foranstaltninger.

Anbefalede foranstaltninger

Vi anbefaler, at vedligeholdelsen af de øvrige bygningsdele fortsat varetages af de enkelte beboere.



Vedligeholdelse af øvrige bygningsdele som indvendige overflader, gulve og indvendig side af vinduer påhviler den enkelte beboer.

Vedligeholdelsesplan 2013

UDKAST

AB Toftevang 13.3435.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
01 - Tag Karakter 6														
Renovering af tag, reparation af tagpap	Tagbeklædning istandsættes. Nye tagrender og nedløb. Nye inddækninger. Nyt tagpap på tagryg	A	2.230	10 år			580			200			1.450	
Renovering af tag, lægning af ny tagpap oven på eksisterende tagpap	Der lægges ny tagpap på hele tagfladen oven på eksisterende tagpap. Udskiftning til nye tagrender og nedløb	B	1.450	25 år										
Udskiftning af tag, til bølgeeternit	Tagbeklædning udskiftes til ny i bølgeeternit. Spær oprettes. Nye lægter. Nye tagrender og nedløb i zink. Nye inddækninger. Nye tagvinduer (Velux) - ca. 26 stk.	B	5.350	30 år										
Udskiftning af tag, til eternitskifer	Tagbeklædning udskiftes til ny i skifer. Nyt fast undertag. Spær oprettes. Nye lægter og afstandslist. Nye tagrender og nedløb i zink. Nye inddækninger. Nye tagvinduer (Velux) - ca. 26 stk.	B	7.490	30-50 år										
02 - Kælder og fundament Karakter 5														
Forbedring af ventilation	Etablering af tværventilation. Træk via skorstene. Udluftningsventiler i kældervinduer. Oprydning	B	75	-	75									
Grundmursplader og dræn	Etablering af grundmursplader og omfangsdræn ved gavle mod forhøjet terræn ved togbane	B	340	30-40 år		340								

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Garage, horisontal fugtspærre	Etablering af grundfugtspærre ved at sætte rustfri stålplader vandret i kældervæggen	B	100	-		100								
Kældergulv, tætning	Reparation af utætheder i kældergulv	B	20	-	20									
03 - Facader/sokkel Karakter 3														
Facader	Eftergang af facader for sætningsrevner	A	400	-			200						200	
sålbænke	Udskiftning af naturskifersålbænke	A	550	40 år			50						500	
Gavle	Gavlen eftergås for diverse revner og udvaskede fuger	B	40	-			40							
04 - Vinduer Karakter 6														
Vinduer, vedligehold	Gennemgang af vinduer og udskiftning af defekte dele	A	800	5-10 år	50	70	90	110	130	150	100	100		
Vinduer, udskiftning	Udskiftning af vinduer til nye træ/alu-vinduer. Træ/alu-vinduer koster ca. 20 % mere end tilsvarende trævinduer	B	3.000	50-60 år									3.000	
Altandøre, vedligehold	Gennemgang af altandøre og udskiftning af defekte dele	A	195	5-10 år	10	15	20	25	30	35	30	30		
Altandøre, udskiftning	Udskiftning af altandøre til nye træ/alu vinduer	C	420	60 år									420	
Vinduer mod kælder, istandsættelse	Udskiftning af glas, snedker gennemgang, malerbehandling m.v.	B	245	30-40 år	10	5	5	50	60	60	40	5	5	5

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vinduer mod erhverv, vedligehold	Udskiftning af fuger og punkterede ruder m.v.	B	60	15-20 år		10		20		30				
Vinduer mod erhverv, udskiftning	Udskiftning af store vinduespartier mod erhverv.	C	150	50-60 år									150	
05 - Udvendige døre Karakter 2														
Hoveddøre, vedligehold	Malermæssig vedligehold af døre	B	120	30-40 år					120					
Kælderdøre, vedligehold	Malermæssig vedligehold af døre	B	60	30-40 år					60					
06 - Trapperum Karakter 1														
Hovedtrapper, vedligehold	Malermæssig vedligehold af trapperum, vedligehold af linoleumsbelægning	B	250	20-25 år					250					
08 - Etageadskillelser Karakter 4														
Etagedæk mod kælder, efterisolering	Isolering af etageadskillelsen mod kælderen ved montering af hårde mineraluldsmåtter i kælderloftet kombineret med indblæsning af mineraluld, hvor dette er muligt	C	250	-			250							
Etagedæk mod loft, efterisolering	Isolering af etageadskillelse mod uudnyttet loft ved udlægning af ca. 200 mm granulat	A	600	-			600							

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
09 - Wc/bad	Ingen foranstaltninger													
10 - Køkken	Ingen foranstaltninger													
11 - Varmeforsyning Karakter 3														
Isolering af rør i varmecentraler		B	50	60 år		50								
12 - Afløb Karakter 5														
Løbende udskiftning	Det anbefales, at man fortsat partielt udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne sammenholdt med de omkostninger der p.t. afholdes til sådanne arbejder	A	480	60 år	25	25	25	25	50	50	80	50	75	75
Retableringsarbejde ved udskiftning af køkkenfaldstammer	I forbindelse med udskiftning af faldstammer skal der regnes med en væsentlig udgift til reparation efter nedtagning af rør og genopsætning af nye, herunder følgearbejder på rørkasser, tapet, vægfliser, bordplader m.v. Erfaringsmæssigt skal der regnes med ca. kr. 4-7.000 ekskl. moms pr. lejlighed	B	195	60 år	10	10	10	10	20	20	35	20	30	30

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Retableringsarbejde ved udskiftning af toilet-faldstammer	Der foretages retablering af eksisterende klinkegulv herunder reparation af beskadigede vådrumsmembraner i wc/badeværelser. Eksisterende gulv afløb påregnes genanvendt	B	95		10	10	10	10	20	20	35	20	30	30
Etablering af rottestop	Etablering af rottestop med renselem i kælder på 69 stk. faldstammer. BEMÆRK prisen er ca. kr. 5.000 ekskl. moms pr. stk. - og der skal være min. 1 meter lodret stamme i kælder til rottestop og renselem	C	345					345						
13 - Kloak Karakter														
TV-inspektion	Udførelse af tv-inspektion af hele ejendommens kloaksystem	C	125											
14 - Vandinstallation Karakter 5														
Vandinstallationer, vedligeholdelse	Løbende vedligeholdelse af vandinstallationer	A	270	10	15	15	25	25	30	30	35	35	25	25
Forbedring. Eftergang af isolering	For at nedsætte varmetabet bør isoleringen på vandinstallationerne i fællesområder eftergås, således at alle rør/ventiler er isolerede	C	25	60 år									25	

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
16 - Ventilation Karakter 4														
Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftergås og renses, så deres funktion igen bliver optimale. Rensningen er en specielopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snavset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages	B	70	10 år		70								
17 - El/svagstrøm Karakter 4														
Opgradering af elforsyning	Installationerne opgraderes med ca. 40 ampere. Omkostningen (ca. kr. 1.000 pr. ampere plus tavleudstyr) Udvidelse af hovedforsynings-ledningen frem til ejendommens fælles forsyningssted	B	500											
Nye fordelingsledninger m.v.	Nye fordelingsledninger og stigeledninger anbefales udført i forbindelse med opgradering af elforsyningen. Der regnes med genbrug af kabelbakker og midlertidig strømforsyning under omlægningen. Der er regnet med tilslutning til eksisterende målertavler	B	800											
Flytning af elinstallationer	Eftergang og flytning af elinstallationer i forbindelse med isolering af kælderloft	B	100				100							

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
18 - Øvrige bygningsdele Karakter	Ingen foranstaltninger													
19 - Private friarealer Karakter 5														
Forbedring af asfaltbelægning	Løbende vedligehold af asfaltbelægnings	B	300	15-20	20	20	25	25	30	30	35	35	40	40
20 - Stillads														
	Stillads mod gade og gård til tag, facade, vinduer, byggeplads, affaldshåndtering, rengøring m.v.	-	2.000	-			1.000						1.000	
	Lift til arbejder på tag, vinduer og facade.									75				
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger	-	5%	-	12	37	152	32	40	31	20	15	348	10
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms					257	777	3.182	677	840	731	410	310	7.298	215
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen	-	10%	-	26	78	318	68	84	73	41	31	730	22
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol	-	15%	-	42	128	525	112	139	121	68	51	1.204	36
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms					325	983	4.025	857	1.063	925	518	392	9.231	272
Moms			25%		81	246	1.006	214	266	231	130	98	2.308	68
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms					407	1.229	5.031	1.071	1.328	1.156	648	490	11.539	340
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse					640	640	640	640	640	640	640	640	640	640

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-------------	----------------	-----------	------	---------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Der skal gøres opmærksom på, at nedenstående priser er fra medio 2013 priser ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S

Claus Dam/Rasmus Zillo

Den 21. juni 2013