

Tilstandsrapport samt vedligeholdelsesplan



Forening:
E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej

Sagsnummer:
12932-01

Ewaldsensvej 8-12
Frøbels Allé 1-7

Dato:
Revideret 13.02.2013

Udført af:
Kim Birk Rasmussen
Mikkel Persson

Besigtiget:
Kim Birk Rasmussen
Mikkel Persson

Indhold

1	Opgaveformulering og forudsætninger	3
2	Generelt for tilstandsvurderingen	3
3	Klassifikation af fejl og mangler	4
4	Klassifikation af prioritet	4
5	Ejendomsoplysninger	5
6	Resume	6
6.1	Resume	6
7	Klimaskærm	7
7.1	Tage	7
7.2	Fundamenter og kælder	9
7.3	Facader og sokkel	12
7.4	Altaner	16
7.5	Vinduer	17
7.6	Udvendige døre	19
7.7	Trapper	20
7.8	Etageadskillelser	22
8	VVS-installationer	23
8.1	WC og bad	23
8.2	Køkken	24
8.3	Varmeanlæg	25
8.4	Afløb	26
8.5	Kloak	27
8.6	Vandinstallation	28
8.7	Ventilation	29
9	El og svagstrøm	30
10	Teknisk rådgivning	31
11	Aktivitetsplan samt udbedrings- og vedligeholdelsesbudget	32
12	Samlet udgiftsoversigt for de næste 10 år	43

1 Opgaveformulering og forudsætninger

Rapporten indeholder en tilstandsvurdering af ejendommens bygningskonstruktioner og installationer med en drifts- og vedligeholdelsesplan. Rapporten er udfærdiget på baggrund af en visuel gennemgang af udvalgte lejligheder samt fællesarealer og installationer i ejendommen.

BEMÆRK:

Priser i nærværende rapport skal betragtes som overslagspriser, normalt med en usikkerhed på højst 25 %. Priser kan yderligere variere afhængig af den kvalitet, der ønskes.

Priser på udbedring og vedligeholdelse er beregnet efter erfaringspriser.

Alle delpriser er ekskl. teknisk rådgivning, administration og evt. byggepladsetablering samt stillads. Dog er teknisk rådgivning, evt. byggepladsetablering samt stillads afslutningsvis medtaget i drifts- og vedligeholdelsesplanen opgjort pr. år.

Udgifter til byggepladsetablering samt stillads er afhængig af omfang og varighed af den enkelte entreprise. Ofte vælges det at slå flere arbejder sammen i en entreprise.

2 Generelt for tilstandsvurderingen

Alle konstruktioner, installationer og bygningsdele er vurderet ud fra bygningens alder.

Der er ikke foretaget hultagning eller nogen form for destruktive indgreb i forbindelse med registrering, hvorfor ingen skjulte installationer og bygningsdele er besigtiget.

Denne tilstandsvurdering omfatter ikke fugt skjult i etageadskillelser eller råd- og svampeskader i trækonstruktioner, der er placeret i eller på op fugtet murværk, som ikke er synligt eller tilgængeligt.

Anmærkninger i forhold til nugældende bygningsreglement (BR 10) og normer angår kun forhold, som skal afhjælpes, såfremt dette specifikt er anført.

Der er i denne rapport ikke skelnet imellem vedligeholdelse, som påhviler lejer og vedligeholdelse, som påhviler udlejer. Det er generelt forudsat, at al indvendig vedligeholdelse påhviler lejer, og dette er derfor ikke medtaget i denne rapport.

I vedligeholdelsesplanen er de anbefalede aktivitetstidspunkter foreslået uden hensyntagen til ejendommens økonomiske forhold etc. og skal betragtes som et oplæg til den videre debat om ejendommens vedligeholdelse. Det er dog anført, hvis arbejder skal udføres snarest muligt af hensyn til person- og materielskade.

Inden der træffes beslutning om igangsætning af større opgaver, anbefaler vi, at der udarbejdes et detaljeret budget for at reducere usikkerheden på det økonomiske beslutningsgrundlag. Det detaljerede budget udarbejdes på baggrund af den ønskede kvalitet og omfang af arbejdets art.

3 Klassifikation af fejl og mangler

Karakterskala

Til beskrivelse af bygningsdelens tilstand benyttes følgende karakterskala opdelt i 3 klassificeringer.

1 – God

Bygningsdelen fremstår uden væsentlige fejl eller mangler.

2 - Middel

Begrænsede følgeskader og forebyggende vedligehold.

3 - Dårlig

Væsentlige følgeskader og/eller højt energiforbrug.

Sikkerheds-, sundheds- og myndighedskrav.

Såfremt en bygningsdel får tildelt karakteren "dårlig", skal der straks sættes ind med vedligeholdelse af pågældende bygningsdel i henhold til aktivitetsteksten. Foruden karakterskalaen er der til hver bygningsdel tilknyttet en tilstandsvurdering, der i tekst beskriver pågældende bygningsdels tilstand.

4 Klassifikation af prioritet

Prioriteten i eftersynskortet skal betragtes som en samlet vurdering af aktiviteterne for den pågældende bygningsdel i forhold til at kunne opretholde en fortsat sikker og acceptabel funktionalitet af bygningen. Den er defineret som:

- **A** - Meget vigtig for bygningen.
- **B** - Vigtig for bygningen.
- **C** - Mindre vigtig for bygningen.

5 Ejendomsoplysninger

Ejendommens beliggenhed:

Ejendommen er beliggende: Ewaldsensvej 8-12 og Frøbels Alle 1-7

Ejendommens data:

Matrikelnummer: 40z, Frederiksberg

BBR-ejendomsnummer: 147-43155

Opførelses år: 1937

Bebygget areal: 933 m²

Samlet bygningsareal: 4670 m²

Antal etager: 5 etager (ekskl. tageetage og kælder)

Samlet areal i kælder: 933 m²

Antal boliger med eget køkken: 70 stk.

Kort beskrivelse af ejendommen:

Ejendommen er udført i blankt murværk i gule sten, dog er facadeområdet ved hovedtrapper trukket en anelse tilbage og muret i røde sten. Taget er en saddeltagskonstruktion med de oprindelige røde understrøgne tagsten, tagrender og nedløb er udført i plast og zink. Vinduer og altandøre er af plast med termoruder, kældervinduerne er de oprindelige trævinduer med 1 lags glas. Varmeforsyningen er fjernvarme. Varmeanlægget er tostrengt med nedre fordeling med delvist gamle søjleradiator og ventiler, radiatorerne er placeret bort fra facaderne. Baderum er forsynet med nye faldstammer af støbejern, bortset fra enkelte gamle faldstammer i kælderen og køkkener fra bygningens opførelse. Brugsvandsanlægget er udført af rustfri stålrør og nye ventiler. Varmtvandsforsyningen er øvre fordeling, men med nyere termostatiske reguleringsventiler i kælderen.

6 Resume

6.1 Resume

Ejendommen er overvejende i god stand, specielt de tekniske installationer er i god stand. Dog er der en række fokusområder som ejerforeningen bør koncentrere sig om over de næste 10 år. Her tænkes i særlig grad på taget, som er den eneste større renovering ejerforeningen skal iværksætte i den førnævnte periode. Det kan nævnes, at en mindre facaderenovering mod gadesiden bør udføres om senest 2 til 3 år. Endvidere er der en sætningsskade på gadesiden, på hjørnet af huset, som bør undersøges nærmere senest i sommeren 2013.

Der er et par energitiltag som ejerforeningen med fordel kan få udført, isolering af den fritstående gavl og isolering af den øverste etageadskillelse mod tagrummet. Begge tiltag vil øge komforten og spare på energien.

7 Klimaskærm

7.1 Tage

7.1.1 Tagdækning

Beskrivelse:

Taget er en saddeltagskonstruktion med de oprindelige røde tagsten. Mod gården er taget sammenbygget med mindre tag over trappetårn. Dette giver en del skotrender, som pr. tradition er et svagt punkt, specielt på ældre tage. Taget er gennemgået fornylig og understrøget. Mod gården er der områder, hvor de 2 nederste rækker tegl er overstrøget med Rufakit.

Tilstand:

Taget fremstår i relativ god stand, alderen taget i betragtning. Dette skyldes den nylige gennemgang og udbedring af evt. mangler og skader. Det er dog observeret at tegl, specielt i områder mod gård, ligger ujævnt.

Forslag til udbedring:

Taget har en alder, hvor det bør forventes udskiftet inden for en periode på 5 til 6 år. Dog skal der i den periode holdes skærpet tilsyn med taget. Det bør gås igennem for utætheder, løse tegl. osv. en gang om året. Dette kan med fordel gøres om efteråret og kan foretages indefra loftsrum. Kun det absolut nødvendige bør udbedres, således at udgifter til taget holdes på et minimum frem til at taget skal skiftes.

Vurdering:

Karakter: Middel / dårlig

Prioritet: A



Område, hvor teglsten ligger ujævnt, fremkommer flere steder på taget.



Eksempel på mindre tag over trappetårn.

7.1.2 Tagrender og tagnedløb

Beskrivelse:

Tagrender og nedløb mod vejen er udført i plast, gårdsiden er udført i zink.

Tilstand:

Tagrender og nedløb tilstand er ok.

Forslag til udbedring:

Tagrender og nedløb kan med fordel udskiftes i forbindelse med en udskiftning af tag?, endvidere anbefales det at udskifte det til zink. Zink er betydeligt mere holdbart end plast, og passer visuelt bedre til bygningen.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Eksempel på plast nedløb med støbejern de nederste 2 meter til kloak.

7.2 Fundamenter og kælder

7.2.1 Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter er opmuret.

Tilstand:

Fundamentet er vurderet i god og forventelig stand taget i betragtning, at det er ca. 75 år gammelt. Det kan dog se ud som om at der er et problem på hjørnet af gadefacaden – se mere under facadeafsnittet.

Forslag til udbedring:

Ingen forslag.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A

7.2.2 Kælderydervægge

Beskrivelse:

Kælderydervægge er fuldmuret.

Tilstand:

Kælderydervæggene er gennemgående i god stand og fremstår tørre. Enkelte steder kan der ses tegn fra tidligere vandskade i kælderen.

Forslag til udbedring:

Umiddelbart ingen. Det må dog anbefales, at kælderydervægge og kælder generelt holdes under skærpet observation.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Område fra kælder.



Eksempel muret kælderindervæg, der bærer præg af tidligere vandskade i kælder.

7.2.3 Kældergulv

Beskrivelse:

Kældergulve er støbte betongulve.

Tilstand:

Alle registrerede områder, dog ikke varmekælderen, er i god stand. Gulvet i varmekælderen fremstår ujævnt.

Forslag til udbedring:

Gulvet i varmekælder bør udbedres, da der er risiko for faldskader. Alt løst beton, rustent jern osv. skal fjernes og et mindre afretningslag ca. 60 mm. kan støbes.

Vurdering:

Karakter: God / dårlig

Prioritet: A



Område med gulv i god stand.



Gulv i varmekælder i ringe stand.

7.3 Facader og sokkel

7.3.1 Sokler

Beskrivelse:

Sokkel er muret og pudset til ca. 200 mm over terræn.

Tilstand:

Sokkel er i god og forventelig stand taget i betragtning at den er ca. 75 år gammel.

På gårdsiden er der en del forvittringer og afskallinger af pudsen.

På gadesiden er der observeret svindrevner af varierende størrelser enkelte steder.

Forslag til udbedring:

Afskallinger på gårdsiden skal renses for løs puds og pudses op igen. Svindrevner mod gadesiden skal skæres op, og beton støbes op på ny. Arbejder på soklen kan med fordel laves i forbindelse med øvrige facadearbejder.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



Fundament mod gård.



Fundament mod gade.

7.3.2 Gadefacade

Beskrivelse:

Gadefacaden er udført i blankt murværk i gule sten, dog er facadeområdet ved hovedtrapper trukket en anelse tilbage og muret i røde sten. Fugerne er trykket fuger, sålbænke er støbt i beton.

Tilstand:

Gadefacaden er gennemgående i middel stand. Sten er i god stand, fuger begynder at vise tegn på alder, dvs. at de er nemme at skrabe ud - dog er der ikke tegn på fuger, der falder ud.

Der er en del sætningsskader, som i de pågældende områder resulterer i ringe fuger, specielt hjørnet af bygningen er kritisk, hvor selve murstenene er revnede.

Sålbænkene er ligeledes i middel stand, en del af sålbænkene er udvaskede og har revner.

Forslag til udbedring:

Sætningsskader bør udbedres ved at ilægge armeringsjern i fuger.

Hjørne af bygning: Det anbefales at en murer fjerner et område af murværk, så der er muligt at se, hvad der sker længere inde i muren. Efterfølgende bør murværket besigtiges af en rådgivende ingeniør eller lignende.

Sålbænke bør udbedres i forbindelse med andre facadearbejder. Revner skal skæres ud, lukkes og hele sålbænken skal have ny overfladebehandling. Det er vurderet sidste gang, at sålbænke kan renoveres. Derfor vil en udskiftning til evt. skifersålbænke være en god alternativ løsning.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Eksempel på sætningsskader er at finde over hele facaden.



Sætningskade på hjørne af bygning, samme skade ses rundt om hjørne.



Sætningskade på hjørne af bygning forsætter op til de øvrige etager.



Nedslidt sålbænk inkl. revne.

7.3.3 Gårdfacade og gavl

Beskrivelse:

Gårdfacaden og gavl er udført i blankt murværk i gule sten.

Tilstand:

Gårdfacaden er gennemgående i middel stand. Sten er i god stand, fuger begynder at vise tegn på alder, dvs. at de er nemme at skrabe ud - dog er der ikke tegn på fuger, der falder ud.

Der er en del sætningsskader, som i de pågældende områder resulterer i ringe fuger.

Den fritstående gavl mod parkeringsplads er vurderet i god stand.

Forslag til udbedring:

Sætningsskader bør udbedres ved at ilægge armeringsjern i fuger.

Udvaskede fuger, specielt ved sokler, bør omfuges.

Fristående gavl mod parkeringsplads kan med fordel isoleres udvendigt, anslået udgift kr. 350.000,- beløb er uden moms. Der vil være en besparelse på varmeregningen, samt en stor bonus på den indvendige komfort i form af bedre indeklima.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Sætningsskade samt udvasket fuge.



Udvasket fuge ved sokkel.

7.4 Altaner

7.4.1 Altaner

Beskrivelse:

Der er 8 altaner på gadesiden af huset, 4 stk. mod Frøbels Alle og 4 stk. mod Ewaldsensvej.

Der er 5 altaner på gårdsiden af huset.

Altanen er opbygget af en stålramme, der med udliggerjern er fastgjort til bjælkelagskonstruktionen i bygningen.

Altanen er beklædt med profileret malet stålplader og en håndliste af alu,

Tilstand:

Tilstanden af altanerne er vurderet at være god.

Forslag til udbedring:

Der er ikke behov for reovering af altanerne langt ud i fremtiden.

Dog er det altid godt at været ekstra opmærksom på, om de bærende elementer i altanen rustner eller lignende. F.eks. at der løber rustfarvet vand ned af facaden efter regnvej.

Det er vurderet at altanerne mod gården har en længere levertid pga. deres placering, som er godt beskyttet for vejrlig.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: C



Eksempel på altan mod gade



Eksempel på altan mod gård

7.5 Vinduer

7.5.1 Vinduer i lejligheder

Beskrivelse:

Vinduerne i ejendommen er plastvinduer, formentlig fra midten af 1980'erne.

Vinduerne er fuget med en gummifuge.

Tilstand:

Vinduerne er vurderet til at være i middel stand. Da vinduernes alder nærmer sig 30 år, må det forventes at termoruder begynder punktere – med et hyppigere interval. Evt. utætheder vil forøges, da tætningslister slides mere og mere.

Det er ved besigtigelsen oplyst at der umiddelbart ikke er trækgener i lejlighederne.

Fugerne omkring vinduerne er nedslidte. De er blevet hårde og er ikke fleksible mere. Dog er det ikke registeret, at der er fuger der har sluppet. Det er formentlig kun et spørgsmål om tid, før det sker.

Forslag til udbedring:

Der vil ved en udskiftning af vinduerne til nye lavenergiruder, kunne opnås en bedre komfort i lejlighederne i form af et betragtelig mindre kuldenedfald fra vinduer. Det er dog næppe rentabelt i forhold til tilbagebetalingstiden. Det bør i midlertidig overvejes udført i forbindelse med andre stilladskrævende arbejder.

Vedr. fuger er det på ingen måde rentabelt at skifte fugerne uden at skifte vinduerne samtidig.

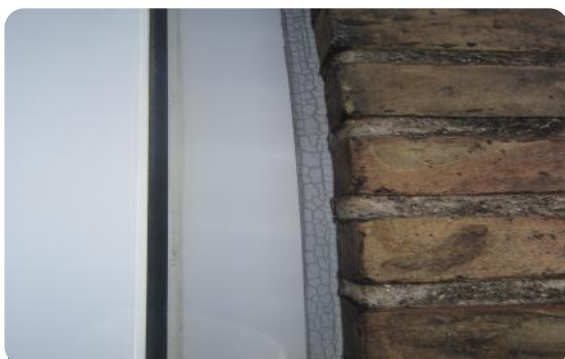
Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Det er flere steder registreret at tætningslisten er faldet af, specielt i trappeopgange – tætningslister bør påsættes igen.



Nedslidt fuger.

7.5.2 Kældervinduer

Beskrivelse:

Kælder vinduer er de oprindelige vinduer.

Tilstand:

Tilstanden er vurderet til at være middel.

Forslag til udbedring:

Vinduer bør malerbehandles.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



Eksempel på kældervindue.

7.6 Udvendige døre

7.6.1 Hoveddøre

Beskrivelse:

Hoveddøre er af plast med termoruder.

Tilstand:

Hoveddøre er i middel stand.

Forslag til udbedring:

Se afsnit vedr. vinduer.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



Her ses et eksempel på en opgangsdør.

7.7 Trapper

7.7.1 Hovedtrapper

Beskrivelse:

Hovedtrapper er opbygget i træ, dog en enkelt støbt hovedtrappe med en betonplade mod kælder afsluttet med terrazzo.

Tilstand:

Hovedtrapper og trapperum er i god stand.

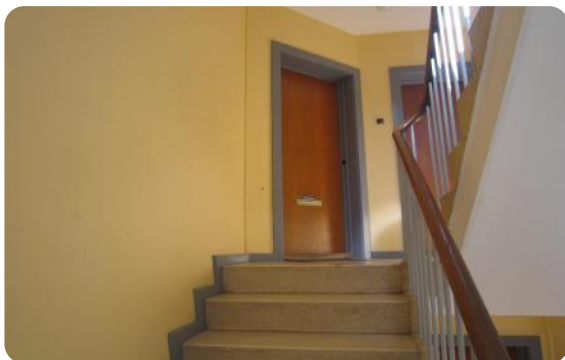
Forslag til udbedring:

For kosmetiske grunde kan revner i terrazzogulv udbedres. Det er vurderet til ikke på nuværende tidspunkt at have en betydning for konstruktionen.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: A



Trapperum



Revner i terrazzogulv.

7.7.2 Bagtrapper

Beskrivelse:

Bagtrapper er med oppudsede vægge, trappeløb af træ samt trin af træ.

Tilstand:

Trappeløb af træ er i god stand.

Der er en gennemgående tendens til revner i pudsen på bagtrapper. Det er vurderet til ikke at have en betydning for konstruktionen.

Forslag til udbedring:

Ingen udbedringsforslag.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



Eksempel på revner i bagtrappevæg.

7.8 Etageadskillelser

7.8.1 Etageadskillelser

Beskrivelse:

Etageadskillelser er en bjælkelagskonstruktion med indskudsler.

Tilstand:

Tilstanden er vurderet god.

Forslag til udbedring:

Uisoleret gulv over krybekælder bør isoleres. Endvidere bør der blæses isolering i bjælkelaget mellem 4. sal og tageetagen, anslået pris kr. 150.000,- uden moms. Det vil beboere på den øverste etage kunne mærke på varmeregningen og komforten.

Vurdering:

Karakter: Middel

Prioritet: B



Uisoleret gulv over krybekælder bør isoleres.

8 VVS-installationer

8.1 WC og bad

Beskrivelse:

Besigtiget wc og baderum fremstår generelt med forskellige indretning og design samt forskelligt vedligeholdelsesmæssigt niveau.

Tilstand:

Besigtigede badeværelser fremstår generelt i god stand og der blev ved gennemgangen ikke observeret synlige fejl eller mangler

Forslag til udbedring:

Det anbefales at kontrollere jævnligt om toilet, håndvaskbatteri samt brusebatteri holder tæt, for derved at sikre at der ikke sker uhensigtsmæssigt vandspild samt skader på ejendommen. Ydermere skal fuger mellem vægge, gulve og gulv afløb kontrolleres ca. hvert halve år for at sikre at fugerne holder tæt, så der ikke sker vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner med skader til følge.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Her ses eksempel på gulv afløb, hvor det er vigtigt jævnligt at kontrollere for tæthed og tilstanden på fuger.



Her ses eksempel på rørgennemføring, hvor det er vigtigt jævnligt at kontrollere for tæthed og tilstanden på fuger.

8.2 Køkken

Beskrivelse:

Besigtigede køkkener fremstår generelt med forskellig indretning og design samt forskelligt vedligeholdsmæssigt niveau.

Tilstand:

Besigtigede køkkener fremstår generelt i pæn vedligeholdsmæssig stand.

Forslag til udbedring:

Vedligeholdelse af køkkener er beboers eget ansvar. Det er vigtigt at den enkelte beboer jævnligt kontrollerer installationerne under køkkenvask samt eventuelle tilslutninger til opvaskemaskiner m.m. Dette for at sikre at eventuelle utætheder opdages så hurtigt som muligt og at man derved undgår skader på indbo og bygning. Ydermere bør det jævnligt kontrolleres om blandingsbatterier holder tæt for derved at undgå unødigt vandspild samt skader.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Vandinstallation under køkkenvask, kontrolleres for utætheder.



Her ses et eksempel på en ny køkkenfaldstamme. Her kontrolleres også jævnligt for utætheder.

8.3 Varmeanlæg

Beskrivelse:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Ejendommens varmecentral er placeret i kælderen. Varmeanlægget er udført som 2-strengs anlæg i sorte stålrør. Samtlige registrerede radiatorer er monteret med termostatventiler

Tilstand:

Varmecentralen fremstår generelt i pæn vedligeholdsmæssig stand.

Selve varmeanlægget fremstår generelt i god vedligeholdsmæssig stand og der er ingen bemærkninger til dette.

I forbindelse med gennemgangen af ejendommene blev det oplyst at der umiddelbart ikke er problemer med at holde varmen om vinteren. Varmeanlægget i lejligheder er forsynet med gamle søjleradiator og ventiler.

Det skal bemærkes at varmecentral fremstår i rimelig pæn og ryddelig stand, hvilket har stor betydning for at vedligehold og drift af centralen kan ske uhindret.

Forslag til udbedring:

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring, varmeanlægget fremstår i god stand. Der kan med fordel udskiftes gamle søjleradiatorer for at udnytte varmen bedre og hæve afkølingen.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Her ses et eksempel på en søjleradiator.



Her ses et eksempel på en varmeveksler. Det anbefales at holde øje med utætheder samt rense efter behov.

8.4 Afløb

Beskrivelse:

Ejendommens afløbsinstallation er primært udført i støbejerns rør

Tilstand:

Ejendommens afløbsinstallation fremstår i god vedligeholdsmæssig stand og der blev ved gennemgangen ikke konstateret fejl eller mangler på installationen.

Forslag til udbedring:

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring. Enkelte køkken faldstammer udskiftes.

Vurdering:

Karakter: middel

Prioritet: A



Her ses et eksempel på toiletfaldstamme.



Her ses et eksempel på tæret køkkenfaldstamme i kælder.

8.5 Kloak

Beskrivelse:

Kloakken blev ved gennemgangen ikke registreret. For med sikkerhed at kunne klarlægge kloaksystemets tilstand anbefales, at der udarbejdes en TV-inspektion af kloakken.

Tilstand:

Kloakkens tilstand kendes umiddelbart ikke, men i forbindelse med gennemgangen blev der ikke konstateret synlige skader eller fejl på kloaksystemet i form af indsvivende spildevand gennem kælderdek og/eller fundamenter

Forslag til udbedring:

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring.

Vurdering:

Karakter: middel

Prioritet: B



Her ses et eksempel på et tagnedløb med sandfang.

8.6 Vandinstallation

Beskrivelse:

Ejendommens vandinstallation er primært udført i rustfaste stålør og kobberør. Varmt brugsvand opvarmes via fjernvarme. Varmtvandsbeholderen er en 4000 liters beholder. Varmtvandsbeholderen er placeret i varmecentralen i kælderen.

Tilstand:

Ejendommens vandinstallation fremstår generelt i normal vedligeholdsmæssig stand.

Forslag til udbedring:

Det anbefales at male undersiden af beholder efter regnskyl. Det anbefales også at indstille de termostatiske cirkulationsventiler for at sikre en god afkøling af fjernvarmevandet.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: A



Her ses et eksempel på en termostatisk cirkulationsventil.



Her ses et eksempel på varmtvandsbeholderens underside.

8.7 Ventilation

Beskrivelse:

Ejendommen ventileres via kanaler i henholdsvis køkken og bad. Udsugningen sker via naturlig ventilation.

Tilstand:

Til ejendommens ventilation skal det bemærkes, at ventilatorer, kontrolventiler, m.v. jævnligt skal rengøres og at kanaler bør renses ca. hvert 10 år. Dette sker for at sikre at anlæggene og den naturlige ventilation virker tilfredsstillende og i henhold til bygningsreglementet krav til udluftning.

Forslag til udbedring:

Drift, vedligehold samt renholdelse af emhætter og kontrolventiler i de enkelte lejligheder henhører til den enkelte beboer at sørge for.

Bygningsmæssige udluftningskanaler bør renses ca. hvert 10 år.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: C



Her ses et eksempel på en ventilationskanal i lejlighed, renses som anført ovenstående.

9 El og svagstrøm

Beskrivelse:

El-installationer i besigtigede lejligheder er generelt af nyere dato og der blev ved gennemgangen ikke fundet synlige fejl på installationerne. Umiddelbart kunne det ikke konstateres om samtlige lejligheder er forsynet med lovpligtigt HFI- eller HPFI-relæ. Dette bør undersøges nærmere af autoriseret el-installatør og bringes i orden, såfremt relæer mangler.

Tilstand:

El-installationer i fællesarealer er generelt fundet i orden. Der blev ikke observeret synlige fejl eller mangler på installationerne.

Forslag til udbedring:

Det anbefales at el-installationer gennemgås af autoriseret el-installatør for derved at sikre, at installationerne er lovlige.

Vurdering:

Karakter: God

Prioritet: B



Her ses et eksempel på el-tavle i kælder.

10 Teknisk rådgivning

Det anbefales, at der medvirker et rådgivende ingeniørfirma som Kuben Management i forbindelse med udførelse af de foreslåede arbejder, således at de optimale løsninger vælges.

Teknisk rådgivning vil typisk omfatte:

- Registrering af eksisterende forhold samt fastlæggelse af arbejdernes omfang
- Udarbejdelse af budget
- Myndighedsbehandling, herunder indhentning af nødvendige tilladelser
- Udarbejdelse af udbudsmateriale herunder arbejdsbeskrivelser, evt. tegningsmateriale etc.
- Indhentning af tilbud samt kontrahering med entreprenør
- Fagtilsyn med arbejdernes udførelse samt afholdelse af ugentlige byggemøder
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Økonomistyring herunder gennemgang af entreprenørens faktura/aconto samt opstilling af byggeregnskab efter færdiggørelsen af arbejderne
- Afholdelse af 1-års gennemgang

11 Aktivitetsplan samt udbedrings- og vedligeholdelsesbudget

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.1		TAGVÆRK						
	01	Taget fremstår i relativ god stand, alderen taget i betragtning, dette er pga. den fornylige gennemgang og udbedring af evt. mangler og skader. Det er dog observeret at specielt tegl, i områder, mod gård ligger ujævnt.	Udskiftning af tag, inkl fast undertag, nye zinkinddækninger, hætter osv.				4.000.000	2017
	02	Tagrender og nedløb kan med fordel udskiftes i forbindelse med en udskiftning, endvidere anbefales det at udskifte det til zink.	Udskiftning af tagrender og nedløb				200.000	2017
			I alt tagværk				4.200.000	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.2		FUNDAMENTER & KÆLDER						
	01	Alle registrerede områder, dog ikke varmekælderen, er i god stand. Gulvet i varmekælderen fremstår ujævn	Gulvet i varmekælder bør udbedres, da der er risiko for faldskader. Alt løst beton, ruste jern osv. skal fjernes og et mindre afretningslag ca. 60 mm. kan støbes.				60.000	2013
			I alt fundamenter og kælder				60.000	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdal	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.3		FACADER & SOKKEL						
	01	Sokkelen er i god og forventelig stand taget i betragtningen det er næsten 100 år gammelt. På gårdsiden er der en del forvitring og afskallinger af pudsen. På gadesiden er der observeret svindrevner enkelte steder, af varierende størrelser	Afskallinger på gårdsiden skal renses for løs puds og pudsesop igen. Svindrevner mod gadesiden skal skæres op, og beton støbes op på ny. Arbejder på soklen kan med fordel laves i forbindelse med øvrige facadearbejder				40.000	2013
	02	Gadefacaden gennemgående i middel stand. Sten i god stand, fuger begynder at vise tegn på deres aldre, dvs. at det er nemt at skrabe ud - dog er der ikke tegn på fuger der falder ud.	Sætningsskader bør udbedres, ved at ilægge armeringsjern i fuger. Hjørne af bygning: Det anbefales af en murer fjernes et område murværk, så der er muligt at se hvad der sker længere inde i muren.				75.000	2013
	03	Sålbænkende er ligeledes i middel stand, en del af sålbænkende er udvasket og har revner.	Sålbænke bør udbedres i forbindelse med andre facadearbejder. Revner skal skæres ud, lukkes og hele sålbænken skal have ny overflade behandling. Det er vurderet sidste gang at sålbænke kan renoveres.				200.000	2013
	04	Gårdfacaden gennemgående i middel stand. Sten i god stand, fuger begynder at vise tegn på deres aldre, dvs. at det er nemt at skrabe ud - dog er der ikke tegn på fuger der falder ud. Der er en del sætningsskader, som i de pågældende områder resulterer i ringe fuger	Sætningsskader bør udbedres, ved at ilægge armeringsjern i fuger. Udvaske fuger, specielt ved sokler, bør omfuges.				40000	2013
			I alt facader og sokkel				315.000	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.4		VINDUER						
	01		<p>Vinduerne er vurderet til at have middel stand. Da vinduerne nærmere sig 30 år, må det forventes at termoruder begynder punktere – med et hyppigere interval. Evt. utætheder vil forøges, da tætningslister slides mere og mere.</p> <p>Der er ikke behov for udbedring, dog skal der holdes et ekstra tilsyn på tætningslister.</p>					
			I alt vinduer				0	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.5		UDVENDIGE DØRE						
	01		Hoveddøre er middel stand.					

I alt udvendige døre	0
-----------------------------	----------

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
3.6 TRAPPER								
	01		Hovedtrapper og trapperum er i god stand.					
I alt trapper							0	
3.8 ETAGEADSKILLELSER								
	01		Tilstanden er vurderet god. Uisoleret gulv					
			Uisoleret gulv over krybekælder bør isoleres				50.000	2013
I alt etageadskillelse							50.000	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdal	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
4.1		WC & BAD						
	01	Generelt vedr. baderum og wc-rum	<p>Besigtige badeværelser fremstår generelt i god stand og der blev ved gennemgangen ikke observeret synlige fejl eller mangler</p> <p>Det anbefales jævnligt at kontrollere om toilet, håndvaskbatteri samt brusebatteri holder tæt, for derved at sikre at der ikke sker u hensigtsmæssigt vandspild samt skader på ejendommen. Ydermere skal fuger mellem vægge, gulve og gulv afløb kontrolleres ca. hvert halve år for at sikre at fugerne holder tæt, så der ikke sker vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner med skader til følge.</p>					
			WC & bad i alt				0	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

4.2		KØKKEN						
------------	--	---------------	--	--	--	--	--	--

4.2	01	Generelt vedr. køkkener Besigtigede køkkener fremstår generelt i pæn vedligeholdsmæssig stand.	Vedligeholdelse af køkkener er beboers eget ansvar at sørge for. Det er vigtigt at den enkelte beboer jævnligt kontrollerer installationerne under køkkenvask samt eventuelle tilslutninger til opvaskemaskiner m.m. Dette for at sikre at eventuelle utætheder opdages så hurtigt som muligt og derved undgå skader på indbo og bygning. Ydermere bør det jævnligt kontrolleres om blandingsbatterier holder tæt for derved at undgå unødigt vandspild samt skader.					
-----	----	---	--	--	--	--	--	--

Køkken i alt	0
---------------------	----------

4.3		VARMEANLÆG						
------------	--	-------------------	--	--	--	--	--	--

	01	Varmecentralen fremstår generelt i pæn vedligeholdsmæssig stand. Selve varmeanlægget fremstår generelt i god vedligeholdsmæssig stand og der er ingen bemærkninger til dette. I forbindelse med gennemgangen af ejendommene blev det oplyst at der umiddelbart ikke er problemer med at holde varmen om vinteren. Det skal bemærkes at varmecentral fremstår i rimelig pæn og ryddelig stand, hvilket har stor betydning da vedligehold og drift af centralen kan ske uhindret	Der er umiddelbart ikke behov for udbedring, varmeanlægget fremstår i god stand.					
--	----	--	--	--	--	--	--	--

Varmeanlæg i alt	0
-------------------------	----------

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdal	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-----------

4.4		AFLØB						
------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--

01								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

Ejendommens afløbsinstallation fremstår i god vedligeholdsmæssig stand og der blev ved gennemgangen ikke konstateret fejl eller mangler på installationen.

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring. Enkelte køkken stammer udskiftes.

Afløb i alt							0	
--------------------	--	--	--	--	--	--	----------	--

4.5		KLOAK						
------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--

01								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

Kloakkens tilstand kendes umiddelbart ikke, men i forbindelse med gennemgangen blev der ikke konstateret synlige skader eller fejl på kloaksystemet i form af indsvivende spildevand gennem kælderdek og/eller fundamenter

Der er umiddelbart ikke behov for udbedring

Kloak i alt							0	
--------------------	--	--	--	--	--	--	----------	--

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
4.6		VANDINSTALLATION						
	01							
		Ejendommens vandinstallation fremstår generelt i normal vedligeholdsmæssig stand.	Det anbefales at male undersiden af beholder efter regnskyl. det anbefales også at indstille de termostatiske cirkulations ventiler, for at sikre en god afkøling af fjernvarme vandet.		skøn		3.500	
			Vandinstallation i alt				3.500	
4.7		GAS						
	01							
			Gastallation i alt				0	
4.8		VENTILATION						
	01							
		Til ejendommens ventilation skal det bemærkes at ventilatorer, kontrolventiler, m.v. jævnlgt skal renholdes og at kanaler bør renses ca. hvert 10 år. Dette for at sikre at anlæggene og den naturlige ventilation virker tilfredsstillende og i henhold til bygningsreglementet krav til udluftning.	Drift, vedligehold samt renholdelse af emhætter og kontrolventiler i de enkelte lejligheder henhører til den enkelte beboer at sørge for. Bygningsmæssige udluftningskanaler bør renses ca. hvert 10 år		skøn		150.000	
			Ventilation i alt				150.000	

Beskrivelse af alle arbejder

Dato:	19.09.2012	Dokumentkode	KMS 244
Sag:	E/F Frøbels Allé / Ewaldsensvej	Versionsnr.	7.0
Sagsnr.:	12932-01		
Emne:	Aktivitetsplan	Rev. dato:	9.11.2012

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
5		EL & SVAGSTRØM						
	01							
		El-installationer i fællesarealer er generelt fundet i orden. Der blev ikke observeret synlige fejl eller mangler på installationerne.	Det anbefales at el-installationer gennemgås autoriseret el-installatør for derved at sikre, at installationerne er lovlige.		skøn		4.000	
			El i alt				4.000	

12 Samlet udgiftsoversigt for de næste 10 år

