

København den 03.04.2020

Sag: 18128

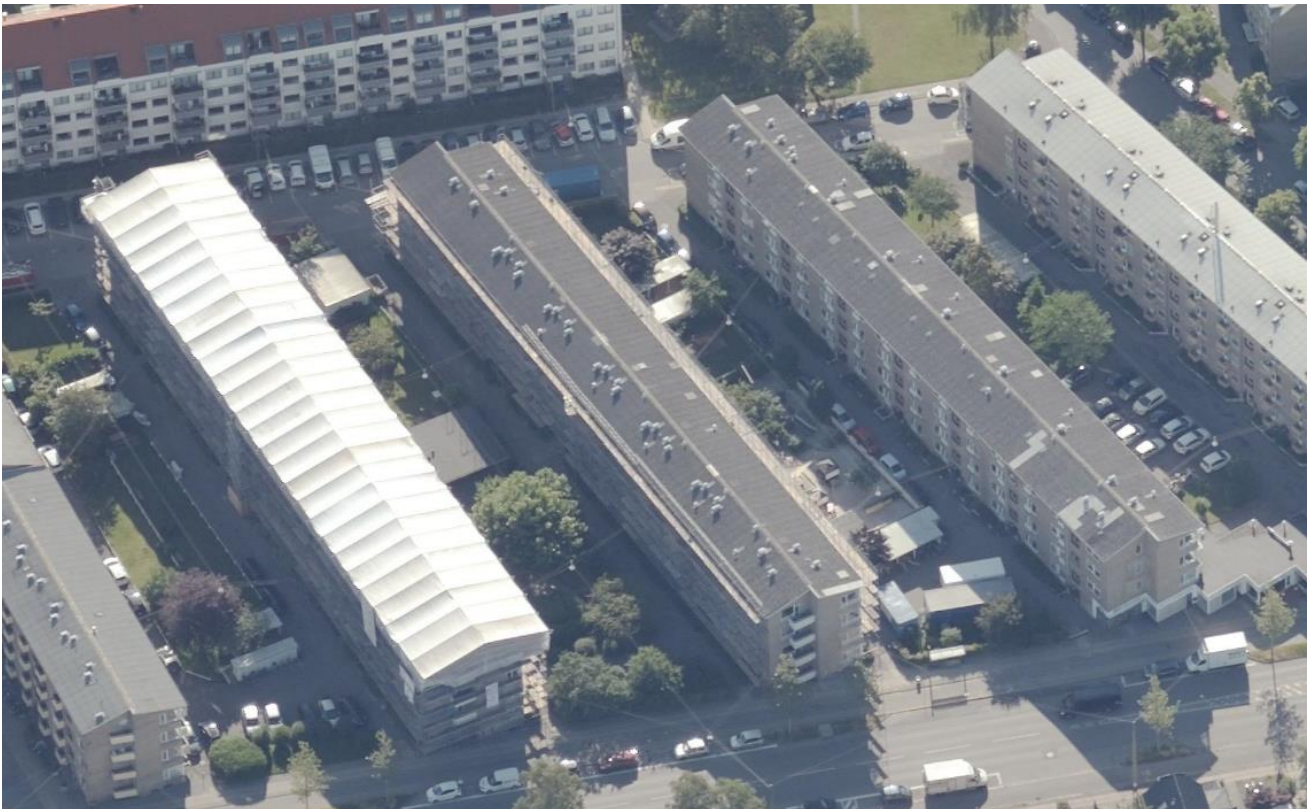
Int.: KC

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen

Vinkelager 16-56, 2720 Vanløse

Matr.nr.: 3111, 3112, 3113

Ejerlav: VANLØSE, KØBENHAVN



Udført for

A/B Damsøhusene

Ejendomsadministrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Indholdsfortegnelse

Forord.....	3
Indledning	4
Kort beskrivelse af ejendommen	5
Hovedkonklusion.....	7
Delkonklusion.....	8
Bygningsdelskort	10
01 - Tag.....	10
02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe	13
03 - Facader / Sokkel / Altaner.....	16
04 - Vinduer.....	19
05 - Udvendige døre.....	21
06 - Trapper.....	23
07 - Etageskilnelser	25
08 - WC / Bad	25
09 - Køkkener	26
10 - Varmecentral og varmeanlæg	26
11- Afløb.....	30
12 - Kloak.....	31
13 - Vandinstallation	32
14 - Ventilation.....	34
15 - El / Svagstrøm	35
16 - Private friarealer	36

Bilag:

1. Vedligeholdelsesplan

Forord

Denne rapport er udarbejdet på foranledning af A/B Damsøhusene.

Formålet er at give Andelsforeningen et overblik over ejendommens tilstand og forslag til prioritering af kommende vedligeholdelsesopgaver.

Rapportens anbefalinger til udbedring af fejl/ mangler eller prisoverslag på håndværkerudgifter ifm. udbedring af samme må ikke ses som et endeligt tilbud eller færdigt projektmateriale.

Rapporten er opdelt efter bygningsdele, hvorunder de registrerede skader/svigt og tilstande er beskrevet. Der er desuden et økonomisk overslag på udbedring af skaderne.

Rapporten indeholder også et overslag på vedligeholdelsesbudget for større arbejder de næste 10 år.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser af installationerne.

Det antages i nærværende rapport, at alle installationer, flugtvejsforhold og udførte byggearbejder er udført i henhold til gældende lovgivning og standarder.

Rapporten er udarbejdet af Kasper Cronberg Bang & Beenfeldt A/S.

Indledning

Besigtigelsesgennemgang af ejendommen blev foretaget den 28.11.2019.

Deltagende i besigtigelsen var:

Kasper Cronberg,

Bang & Beenfeldt A/S

Johnny Carlsen,

Vicevært

Tilstandsrapporten omfatter en visuel gennemgang af ejendommens fællesarealer, klimaskærm, tag, ydervægge, kældre og vinduer/døre samt ejendommens fælles installationer, dvs. kloak, brugs-vandsrør, varmerør og elinstallationer.

Rapporten omfatter ikke installationer i de enkelte lejligheder.

I rapporten er der skelet til energimærkerapporter:

Energimærkningsnummer: 311248624

Energimærkningsnummer: 311248625

Energimærkningsnummer: 311248627

og deres forbedringsforslag.

Der blev ved gennemgangen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Alle opgivne priser er overslag eksklusive moms og honorar til projektering og evt. byggeledelse.

Udgifter beskrevet i bygningsdelskortene er indført i vedligeholdelsesplanen.

Kort beskrivelse af ejendommen

Fra Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark (FBB):

Fredningsstatus: Bevaringsværdig: 5 For alle 3 bygninger

Fra BBR:

Matr.nr.:3111 – Vinkelager 44-56, 2720 Vanløse

Ejendommen er opført i: 1938
 Antal lejligheder med køkken: 51-
 Antal opgang€: 7-

Areal i hele bygningen		Arealanvendelse	
Bebygget areal:	1022- m ²	Samlet boligareal:	3301- m ²
Samlet bygningsareal:	3695- m ²	Samlet erhvervsareal:	115- m ²
Kælderareal:	850- m ²	Antal etager u. kld. og tagetage:	4-
Tagetage	- m ²		

Fra BBR:

Matr.nr.:3112 – Vinkelager 30-42, 2720 Vanløse

Ejendommen er opført i: 1938
 Antal lejligheder med køkken: 48-
 Antal opgang€: 7-

Areal i hele bygningen		Arealanvendelse	
Bebygget areal:	881- m ²	Samlet boligareal:	2747- m ²
Samlet bygningsareal:	3524- m ²	Samlet erhvervsareal:	610- m ²
Kælderareal:	832- m ²	Antal etager u. kld. og tagetage:	4-
Tagetage	- m ²		

Fra BBR:

Matr.nr.:3113 – Vinkelager 16-28, 2720 Vanløse

Ejendommen er opført i: 1938
 Antal lejligheder med køkken: 54-
 Antal opgang€: 7-

Areal i hele bygningen		Arealanvendelse	
Bebygget areal:	862- m ²	Samlet boligareal:	3212- m ²
Samlet bygningsareal:	3448- m ²	Samlet erhvervsareal:	- m ²
Kælderareal:	820- m ²	Antal etager u. kld. og tagetage:	4-
Tagetage	- m ²		

Bemærkninger for bygningerne:

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Ydervægsmateriale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækningsmateriale: Halv mat Steni komposit materiale.

Jf. BBR-Meddelelse er ejendommene opført i 1938 og består af 153 boliger i alt fordelt over 3 blokke på henholdsvis 4 etager



Københavnerkortet.

Hovedkonklusion

Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og ejendommen vil bestå i mange år.

Den generelle vurdering af ejendommen er i god stand, og foreningen skal ikke påregne større udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 10 år.

I forbindelse med gennemgangen blev der registreret flere arbejder, som bør udføres straks:

- Mursten skal udskiftes hvor TDC kabler tidligere har været monteret.

Som vedligeholdelsesopgaver inden for de næste 5 år kan bl.a. nævnes:

- Udfyld revner med betonspartel
- Udbedring af krakeleret puds på etagebjælker.
- Vedligeholdelse af varmecentral
- Højtryksspuling og TV-inspektion
- Teknisk isolering

Det anbefales at igangsætte de beskrevne bygningsarbejdere inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser. Bang & Beenfeldt A/S kan være med til at assistere i den forbindelse.

Delkonklusion

01 - Tag

Taget er opbygget på gamle gitterspær, som er forstærket og oprettet. Der opbygget fast undertag på nye monteret brædder. Taget blev i 2019 total istandsat med nye inddækninger, gennemføringer, tagrender og nedløb i zink.

I forbindelse med renoveringen blev taget efterisoleret med min 300 mm papiruld.

02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Kælderen fremstår umiddelbart tør og generelt i en ok stand.

Det vurderes, at der kun er mindre fremtidige vedligeholdelsesudgifter i kælderen.

03 - Facader / Sokkel

I forbindelsen med tagudskiftningen i 2019, blev facaderne også udbedret for de værste revner og forvitret fuger. Det kunne konstateres, at der tidligere har været udført reparationer af murværk. Der blev registeret store felter/flader som helt er blevet fuget og muret om.

Facaden fremstår nu sund.

04 - Vinduer

Vinduerne er udskiftet inden for en kort årrække.

Vinduerne bør smøres og justeres iht. til producentens anbefalinger, da det vil forlænge vinduernes levetid.

05 - Udvendige døre

Alle opgangsdøre og kælderdøre er fra år 2012.

Opgangsdøre udført i træ med energiruder og fremstår i god stand.

06 - Trapper

Hovedtrapper fremstår generelt i OK stand.

Alle overflader fremstår i en pæn stand, dog med enkelte slitage og mærker på vægge og døre.

08 - Etageadskillelser

Ingen bemærkninger.

09 - Wc / Bad

Ingen bemærkninger.

10 - Køkkener

Ingen bemærkninger.

11 - Varmecentral og varmeanlæg

Fremstår i fin stand.

Almindelig service af anlæg (varmecentralen) skal foretages løbende. Minimum én gang årlig service skal foretages. Der afsættes derfor kun et mindre vedligeholdelsesbeløb.

12 – Afløb

Foreningen oplyser at faldstammeinstallationen i ejendommen er nyere, og blev udskiftet i 2008/9. Det forventes derfor, at faldstammer holder i mange år frem.

13 - Kloak

Foreningen bør få udført en TV-inspektion

14 - Vandinstallation

Bestyrelsen oplyser, at de har fået udført en komplet udskiftning af stigestige i 2008/9. Yderligere er alle koldt-og varmtvandsrør i kældre udskiftet til nye i 2010/11.

Det vurderes, at der ikke kommer yderligere vedligeholdelsesarbejde foreløbigt.

15 – Ventilation

Naturlige aftrækskanaler er rensset i forbindelse med tagreoveringen 2019

16 - El / Svagstrøm

Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret mangler eller skader på synlige elinstallationer.

17 - Private friarealer

Ingen bemærkninger.

Bygningsdelskort

01 - Tag

Generel beskrivelse

Taget er opbygget på de gamle gitterspær, som er forstærket og oprettet. Der er opbygget fast undertag på nymonteret ru brædder.

Det uudnyttede loftrum er efterisoleret med 300 mm isolering (papiruld).

Boligforeningen ønskede et slidstærkt tagprodukt, der passede til ejendommen.

Valget faldt på Stenis tagprodukt, som har 40 års garanti. Steni er et stærkt materiale, som er trædefast.

Gennemføringer i taget er forlænget op og udført med zink inddækninger.

Adgang til loftet sker igennem nye loftlemme med stiger fra opgangstrapper.

Vurdering

Vi forventer ikke, at taget skal vedligeholdes de næste mange år.

Arbejder nu

Ingen.

Fremtidige arbejder

Rens og tagrender og tagbrønde.

Typiske skader

Utætte samlinger ved inddækninger og gennembrydninger fra ventilation, udluftninger, mv. giver utætheder, hvor regnvand kan løbe ind i tagkonstruktionen, hvorved der kan ske nedbrydning.





Tagplader og zink bliver slidt og tyndere med tiden, hvorved der nemmere kan komme hul.

Eftersynsanvisning

Årligt bør taget efterses udvendigt samt at tagrender og tagbrønde renses for snavs og blade.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
01.1	Vedligeholdelse af render, nedløb og tagbrønde.	1	Stk.	7.500,00	Årligt.

Fotoregistrering: 01 - Tag

Pos:	Registrering:	Foto:
01.1	Nyt tag.	
01.2	Nyt tag.	
01.3	<i>Proces</i> Opretning af de eksisterende spær, udlægning af fast undertag og gennemføringer 300 mm papiruld.	
01.4	<i>Proces</i> Undertag opbygning samt udluftningskanaler ses.	

Fotoregistrering: 01 - Tag

Pos:	Registrering:	Foto:
01.5	Ny loftlem med stige ses.	
01.6	Færdig malet udhæng med nye tagrender.	
01.7	Nyt tag.	
01.8	Nyt tag.	

Bygningsdelskort

02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Generel beskrivelse

Kælderen anvendes til depot, kælderrum samt varmecentral mv. Der er adgang til kældre fra hovedtrapper samt via kælderhalse.

Der er kælder under alle bygninger, som er fra ejendommens opførelstidspunkt.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Under gennemgangen i kældrene kunne det konstateres, at kældergange fremstod tørre og i udmærket stand. I kældre er der depotrum, som er opbygget af lette trækonstruktioner. Kældergulve fremstår med betonoverflader, og der blev registreret mindre revner i gulve.

Ved kældervægge var der mindre områder helt nede ved gulvet som fremstod mindre opfugtet og med afskallet maling. Det blev registreret nogle større revner på betonvæggene, som bør holdes underobservation.

De udvendige kældertrapper fremstod i udmærket stand, dog med mindre revner og afskalninger, hvilket også kunne ses på soklerne.

Bestyrelsen har oplyst, at der i 2011 blev sikret mod oversvømmelse i kældre (gulvafløb med tilbageløbsstop).

Vurdering

Der bør foretages vedligeholdelsesarbejder på pudsafskallet bjælker evt. med ny gips. Langsgående revner i kælderydervægge, bør lukkes med spartelmasse for at tjekke at revnerne ikke udvikler sig yderligere.

Arbejder nu

Udbedring af krakeleret puds på etagebjælker.
Udfyld revner med betonspartel for at tjekke at revner ikke udvikler sig.

Fremtidige arbejder

Ingen større renoveringer.

Typiske skader

Typiske skader sker ved ændring af jordbundsforhold, som resulterer i sætningsskader eller ændring af grundvandsniveau, som kan betyde vandtryk på kældergulv.

Ændring i f.eks. skillerumsvægge til andet materiale kan have stor betydning for fugtforhold.

Ved ændring af skillerum skal foreningen være opmærksom på ventilationen.


Eftersynsanvisning

Kældervægge og -gulve skal årligt efterses for revner.

Det skal ligeledes vurderes, om indeklima i kælder ændrer sig.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
02.1	Udbedring af krakeleret puds på etagebjælker.	1	Stk.	15.000,00	1-2 år.
02.2	Udfyld revner med betonspartel	1	Stk.	10.000,00	1-2 år.

Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Pos:	Registrering:	Foto:
02.1	<p><i>Lofter i kælder</i></p> <p>Kælderrum er der efterisoleret med mineraluldsplader.</p> <p>De fleste steder er loftet helt og intakt.</p> <p>Pudsen på eksisterende bærende træbjælker er nedfaldet enkelte steder, dette bør udbedres.</p>	 <p><i>Intakt loft med isolering.</i></p>  <p><i>Krackeleret puds.</i></p>
02.2	<p><i>Gulv i kælder</i></p> <p>Kældergulve fremstod uden større revnedannelser, som kunne antyde ændringer i underliggende jordforhold.</p> <p>Gulv fremstår flere steder med afskallet maling.</p> <p>Det skal forventes, at betonen er støbt direkte på jord, uden isolering.</p>	 <p><i>Små revner i beton gulv samt mindre afskallinger</i></p>

Fotoregistrering: 02 - Kælder / Fundering / Kældertrappe

Pos:	Registrering:	Foto:
02.3	<p><i>Langsgående revne i kældervæg.</i></p> <p>Der blev registret nogle lodrette langsgående revner.</p> <p>Foreningen bør udbedre revner i kælderen med spartelmasse. Derefter skal revnen holdes under observation for at tjekke om den udvikler sig.</p> <p>Hvis revnerne udvikler sig, skal en ingeniør tilkaldes.</p>	 <p><i>Lodret revne i kældervæg.</i></p>
02.4	<p><i>Kælder</i></p> <p>Mange områder i kælderen fremstod tørre og i udmærket stand, som også ses ved denne gang. Depotrum er generelt opført af lette trævægge.</p>	

Bygningsdelskort

03 - Facader / Sokkel / Altaner

Generel beskrivelse

Facaderne på de 3 bygninger er udført med maskinsten i gul og farvede toner, og med udspring af stålaltaner. Altanerne er udført i stål indstøbt i murværk. Øst-gavle på de 3 bygninger er efterisoleret og pudset.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Facader blev besigtiget fra terræn ved en gennemgang rundt om bygningen, samt ved registreringer fra stillads.

I forbindelsen med tagrenoveringen i 2019, er facaderne Ad hoc- istandsat ved udbedring af revner samt her fået en omfugning af større felter på facaderne.

På syd-facade ved blok D er mursten ødelagte, hvor der tidligere har været monteret TDC- kabler.

De tre bygninger fremstår nu rimelige sunde og vedligeholdte. Det ses tydeligt, at facaderne er istandsat over flere omgang.

Bestyrelsen har oplyst at øst-gavle er istandsat i 1997, og er gjort i forbindelse med en efterisolering.

Vurdering

Facaderne og altaner på de 3 blokke er generelt i udmærket stand og der bør ikke være større vedligeholdelsesarbejder herpå og i den kommende 10-årsperiode. Altaner skal løbende efterses for forandringer.

Arbejder nu

Mursten, bagvedliggende for TDC kabler skal udbedres.

Fremtidige arbejder

Afsætningsbeløb til normal vedligeholdelse

Typiske skader

Typiske skader på facader er oftest revnedannelser i murværk eller afskallinger af teglsten.

Revnedannelser kan antyde, at bygningen sætter sig, og ved større revner eller flere i samme område, bør det undersøges nærmere.

En anden skade er frostsprængninger, som opstår ved, at der kommer vand ind i facaden, enten ved revnedannelser eller ved defekte fuger.

Eftersynsanvisning

Facader bør efterses for revnedannelser og defekte fuger.

Dette kan gøres fra jorden, men er der tegn på større skader, bør det inspiceres nærmere fra lift.

Det anbefales at foretage registrering af altanbunde en gang årligt.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
03.1	Mursten skal udskiftes hvor TDC kabler tidligere har været monteret i mursten	1	Stk.	20.000,00	Snarest.

Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
03.1	<p><i>Facader uden altaner.</i></p> <p>Facaderne fremstår generelt i god stand. Der ses mange tegn fra tidligere revner, omfugning, og sten som er udskiftes.</p>	
03.2	<p><i>Facader med altaner.</i></p> <p>Facaderne fremstår generelt i god stand.</p> <p>Altaner fremstår generelt i god stand. Bang og Beenfeldt anbefaler altid at altaner efterses årligt.</p>	
03.3	<p><i>Øst- gavle.</i></p> <p>Øst- gavle på de 3 blokke er efterisoleret og pudset. Pudsen fremstår intakt, er dog falmet lidt i farven hvilket kun er kosmetisk.</p>	

Fotoregistrering: 03 - Facader / Sokkel / Altaner

Pos:	Registrering:	Foto:
03.4	<i>Skader efter TDC</i> Ødelagte sten som er smadret i forbindelse med demonteringen. Mursten skal udskiftes til nye.	
03.5	<i>Altaner</i> Generelt fremstår altaner i fin stand.	

Bygningsdelskort

04 - Vinduer

Generel beskrivelse

Vinduerne er udskiftet i tre intervaller og består af træ/alu monterede med energiruder.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Vinduerne fremstod under besigtigelsen god stand.

Det blev oplyst, at alle vinduer er udskiftet iht. til nedenstående intervaller:

2008. Renovering af vest-gavle, fuger og vinduer.

2015. Nord vinduer med lydisolering og 3 lag i alle lejligheder.

2018. Syd vinduer med lydisolering og 3 lag i alle lejligheder.

Vurdering

Alle vinduer er i god stand og er af nyere dato. Da alle elementer er med aluminium udvendigt, skal der ikke foretages større vedligeholdelsesarbejder på vinduerne inden for den kommende 10 årsperiode.

Kældervinduer er fra bygningens oprindelse og udført i støbejern.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger

Fremtidige arbejder

Vinduerne bør smøres og justeres iht. producentens anvisninger for at forlænge levetiden og komfort i vinduerne.

Evt. udskiftning af kældervinduerne.

Typiske skader

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen.

Anden typisk skade er hængsler, som hænger og medfører, at vinduet ikke kan lukke optimalt.

Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Vrider skal indstilles, således at vinduet lukker tæt.






Eftersynsanvisning

Ved et eftersyn bør der udføres en funktionstest samt en registrering af vinduer udvendigt samt fuger.

Der bør årligt foretages en gennemgang af vinduer med en tømmer, hvor funktionstest af bevægelsesdele udføres.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
04.1	Udskiftning af kældervinduer.	60	Stk.	400.000,00	10 år.

Fotoregistrering: 04 - Vinduer

Pos:	Registrering:	Foto:
04.1	Vinduer fra 2008.	
04.2	Vinduer fra 2015.	
04.3	Vinduer/altandøre fra 2018.	
04.4	<i>Oprindeligt kældervindue</i> De gamle støbejernsvinduer er rimelig utætte og monteret med 1 lags glas. Hvis foreningen vælger at udskifte kældervinduerne, skal de udskiftes til vinduer, som kan sikre en fornuftig ventilation af kælderen.	
04.5	<i>Oprindeligt kældervindue</i> De gamle vinduer er utætte og rustne, og bør udskiftes.	

Bygningsdelskort

05 - Udvendige døre

Generel beskrivelse

Alle opgangsdøre og kælderdøre er fra år 2012.
Opgangsdøre udført i træ med glas.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Samtlige udvendige døre fremstår i god stand.

Foreningen skal være opmærksom på at saltning op ad hoveddøre og murværk, når der er frost, er en dårlig idé, og vil resultere i at døre og vægge langsomt nedbrydes.

Dørtelefoner er fra 2012 og er monteret sammen med dørene.

Vurdering

Alle nyere døre er i god stand og kan holde i mange år endnu.

Der bør afsættes et mindre beløb til vedligeholdelse af opgangsdøre. Ved en vedligeholdelse skal der påregnes en snedkergennemgang af døre for revnede gummilister, defekte dørpumper m.v.
Dørenes træværk

Dørene bør vedligeholdes hvert 3-4 år.

Indvendige døre til lejlighederne.

Lejlighedsdøre kan være utætte.

Dette kan udbedres ved udskiftning af tætningslister.

Foreningen kan vælge at udskifte dørene til nye BD 30 døre for opnå bedre komfort, lyd og varme.

Arbejder nu

Ingen arbejder.

Fremtidige arbejder

Vedligeholdelse af dørene.

Evt. renovering af lejlighedsdørene ved enten nye tætningslister eller nye døre.

Typiske skader

Den typiske skade på døre, er manglende malerbehandling og slitage. Dette betyder, at vand kan trænge ind i træet, hvorved nedbrydning kan begynde.

Udvendige fuger skal være intakte for at forhindre, at vand kan komme ind i konstruktionen.

Anden typisk skade er hængsler som hænger og gør, at døren ikke kan lukke optimalt.

Tætningslister bliver ofte hårde og mister deres effekt. Dørpumper skal indstilles, således at døre lukker tæt.

Eftersynsanvisning

Det skal efterses, om maling på døre er intakt eller om der er tegn på svigt. I samme omgang bør fuger ligeledes kontrolleres. Tegn på svigt kan være krakelerende maling, revner i træet eller bart træ. Tætningslister og dørpumper bør efterses årligt.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
01	Nye lejlighedsdøre til beboelse.	153	Stk.	2.000.000,00	5 år.

Fotoregistrering: 05 - Udvendige døre

Pos:	Registrering:	Foto:
05.1	<p><i>Opgangsdøre</i> Opgangsdøre er nye og velholdte.</p> <p>I forbindelse med at døre er udskiftet, er der også monteret nye dørtelefoner.</p> <p>Udebelysning over dørene er udskiftet ligeledes udskiftet i 2012</p>	
05.2	<p><i>Døre til lejligheder</i> Lejlighedsdøre kan være utætte. Dette kan udbedres ved udskiftning af tætningslister.</p> <p>Foreningen kan vælge at udskifte dørene til nye BD30 døre for opnå bedre komfort, (lyd og varme).</p>	

Bygningsdelskort

06 - Trapper

Generel beskrivelse

Hovedtrapper er generelt udført med terrazzobelægning i indgangspartierne. Længere oppe er der linoleum på trappetrin og repos.

Vægge er pudset og er malerbehandlet.

Lofter under reposer samt trappeløb er udført i beton og er malet.

Håndlister er udført i hårdt træ.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Trapper fremstår generelt i pæn stand uden de store anmærkninger.

Terrazzobelægning fremstår med små skader eller revner.

Vurdering

Der kommer ikke større renoveringsarbejder de kommende år, og længe der udføres løbende vedligeholdelse.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger.

Fremtidige arbejder

Vedligeholdelse af linoleum.

Typiske skader

Typiske skader på trapper er dårlig stand af linoleum eller lakering, så vand kan trænge ned til trinene og derved forårsage nedbrydning.

Anden typisk skade er manglende ventilation af trapperummet. Dette vil på sigt skabe mulighed for skimmelvækst.

Eftersynsanvisning

Linoleum bør årligt efterses for begyndende krakelering eller revner.

Der bør løbende kontrolleres for korrekt ventilering af trapperum.

Fotoregistrering: 06 - Trapper / Elevatorer

Pos:	Registrering:	Foto:
06.1	<p><i>Hovedtrapper</i></p> <p>Revnerne i terrazzo belægningen skal holdes under observation, og hvis revnerne udvikler sig yderligere, skal der tages hånd om det. Revnerne kan forekomme, hvis det underliggende bærejern er begyndt at rustne, problemet vurderes ikke som værende kritisk.</p>	
06.2	<p><i>Hovedtrapper</i></p> <p>Hovedtrapper fremstår generelt i en fin stand.</p> <p>Alle overflader fremstår i en fin stand - dog med enkelte slitagemærker på vægge og på linoleumsbelægningen.</p>	

Bygningsdelskort 07 - Etageadskillelser

Generel beskrivelse

Etageadskillelserne i disse bygninger er normalt udført med 20x20 cm træbjælker, som ligger fra ydervæg mod gade til ydervæg mod gården med knap 1 meters afstand.

Midt på bjælkerne er der et lag brædder, hvor der oprindeligt er udlagt ler (indskudsler), som med tiden tørrer ud og minder derfor mere om sand.

Formålet med indskudsleret er at forsinke en brand i at sprede sig.

Etageadskillelserne mellem lejlighederne har brædder på oversiden. På undersiden er der forskallingsbrædder med rørpuds.

Denne type loftskonstruktion revner let ved bevægelser, ligesom ståltråden som holder rørpudsen med tiden kan ruste, især i de øverste lejligheder på grund af utætheder.

Revnerne kan reduceres væsentligt ved at opsætte filt i loftet.

Bygningsdelskort 08 - WC / Bad

Generel beskrivelse

Ejendommens badeværelser er forskellige med hensyn til alder og udførelse.

Badeværelser etableres eller renoveres individuelt af den enkelte beboer.

Rapporten tager ikke stilling til den tekniske udførelse eller lovlighed for de etablerede badeværelser.

Ansvaret for overfladernes beskaffenhed og tæthed påhviler normalt den enkelte lejlighed. Eventuelle skader fra utætte vægge og gulve kan medføre skader på bygningen, som man eventuelt ikke vil kunne få dækket af beboerens forsikring eller ejendommens forsikring.

Boligforeningen besluttede derfor at foreningen betaler for al rørføring og afløb ved gulvreparationer. Grunden til det var, at de tit så afløb som ikke blev udført korrekt, som efterfølgende var til stor gene for underboer. Foreningen betaler egne håndværkere (murer, VVS og maler) for at udfører hul i gulvet, skifte afløb, lave tilslutning til faldstammen, lukke hullet og male hos underboen.

Herefter besluttede foreningen at gulve skulle være i orden ved overdragelse af lejligheder-

Derfor har foringen næsten ikke flere gamle badeværelser som giver ballade ved lejlighedsoverdragelser.

Bygningsdelskort

09 - Køkkener

Generel beskrivelse

Alle lejligheder er forsynet med køkken, som i mange lejligheder er fornyet siden opførelsen. Renovering af køkkener sker løbende som individuel forbedring af den enkelte beboer.

Bygningsdelskort

10 - Varmecentral og varmeanlæg

Generel beskrivelse

Varmecentralen er opdelt i 3 enheder i hver deres kælderrum under hver ejendom. Varmecentralen forsynes med fjernvarme. Afkølings- og driftsforhold er ikke nærmere undersøgt.

Besigtelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Teknisk undersøgelse af anlæg er ikke foretaget af Bang & Beenfeldt A/S. Centralvarmen produceres i en pladeveksler som for nyligt er udskiftet til nye. Vekslerne bør udstyres hvert 5. år.

Det varme brugsvand produceres i en varmtvandsbeholder. Beholderen bør renses en gang årligt. Brugsvandspumpe er en lavenergipumpe og er udskiftet for nyligt.

Foreningen har oplyst, at der er indlagt fjernvarmeanlæg. Der er fjernaflæsning, og der er monteret energibesparende pumpe på centralvarmeanlægget.

Termostatventilerne skal muligvis motioneres årligt for at virke optimalt.

Der skal påregnes at afsætte et mindre beløb til løbende vedligeholdelse/servicering. Foreningen har oplyst, at varmeanlægget er rigtigt velfungerende.

Oplysninger fra foreningen.

- 2010. Ny Samson styring til alle 3 varmecentraler.
- 2010-2014 Alle pumper er skiftet til nye energibesparende pumper.
- 2011. Nye varmtvandsbeholdere i nr. 22 og 50
- 2011. Reguleringsventiler på varmt vand-cirkulation.
- 2018. Fjernaflæste varmemålere
- 2020. Centralvarmevekslerne

Energimærkning:

Ejendommens energimærker er udarbejdet 27.03.2015, og er gyldige i 10 år fra dato. Det anbefales løbende at opdatere energimærkerne, såfremt der fortages energimæssige forbedringer på ejendommen, selv de mindre tiltag, som eksempelvis at udskifte en pumpe i varmecentralen til en nyere og mere effektiv, kan have betydning for energimærket's karakter (bogstav).

Vurdering

Det er altid en god idé at føre driftsjournal med månedlige aflæsninger af forbrugsmålere (fjernvarme, vand, varmt vand og fælles-el) samt termometre og manometre.

Der bør indgås en serviceaftale med et vvs-firma om årligt besøg i varmecentralerne, hvor komponenter motioneres, tjekkes og renses og hvor alle termometre kalibreres.

Dette bør også omfatte ventiler rundt i kælderen. Aftalen kan også indeholde rensning/udsyring af vekslere samt servicering af klimastater mv. med de anbefalede intervaller.

Beboerne bør mindst en gang om året motionere termostatventilerne, så de ikke sætter sig fast.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger.

Fremtidige arbejder

Almindelig service af anlæg skal foretages/udføres løbende. Min. 1 gang årlig service skal foretages. Ejer oplyser, at denne selv står for arbejdet. Derfor afsættes der kun et mindre vedligeholdelsesbeløb.

Typiske skader

Utætheder på div. ventiler rør og samlinger. Dette vil i starten vise sig som rust.

Defekte pumper og automatiske ventiler. Ikke tilstrækkelig service.

Grunden til dårlig fjernvarmeafkøling kan være tilsmudsede hede flader i centralvarmevekslerne, tilkalkede varmespiraler i varmtvandsbeholderne, ubalance i varmeanlægget, defekte termostatventiler og forkert indstillede eller defekte klimastater.

Eftersynsanvisning

Der bør jævnligt efterses for utætheder.

Det anbefales, at foreningen tegner en serviceaftale med et VVS-firma til at forestå aflæsning og service. Mindre service hvert år og større service hvert 5. år.




El- installationer vedr. varmecentral bør ligeledes efterses.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
10.1	Årlig service af varmecentral	1	Sum	20.000	Årligt
10.2	Rens af centralvarmeveksler	1	Sum	10.000	2024 og 2029
10.3	Service af klimastat, motorventil og følere	1	Sum	7.500	2024 og 2029
10.4	Partiel isolering af varmerør i kældere (mængde ukendt)	1	Sum	15.000	2020
10.5	Fornyelse af energimærkerapport	1	Sum	30.000	2025

Fotoregistrering: 10 – Varmecentral og varmeanlæg

Pos:	Registrering:	Foto:
10.1	<p>Varmecentral</p> <p>Varmecentral fremstår generelt i pæn stand med isolerede installationer.</p> <p>Mandedæksel på varmtvandsbeholder er isoleret. Generelt bør beholderen renses min. en gang om året.</p> 	
10.2	<p>Varme</p> <p>Ekspansionsbeholder tilknyttet varmesystemet.</p> <p>Ekspansionsbeholder fremstår i pæn stand (de røde beholdere). Ekspansionsbeholderen er til optagelse af vandudvidelse og -sammenstrækning i rørsystemet.</p>	
10.3	<p>Varme</p> <p>Cirkulationspumpe (centralvarmepumpe) fabr. Grundfos fungerer efter hensigten.</p>	
10.4	<p>Varme</p> <p>Varmeveksler er udskiftet til en nye i år 2019</p>	

Fotoregistrering: 10 – Varmecentral og varmeanlæg

Pos:	Registrering:	Foto:
10.5	Varme Fjernvarmemåler.	
10.6	Varme Fjernvarmerør i kælder, frem og retur.	
10.7	Varme Der blev få steder registeret ødelagt isolering omkring rør, som bør udbedres.	

Bygningsdelskort

11- Afløb

Generel beskrivelse

Ejendommen har lodrette faldstammer ved køkkener og badeværelser og med tilhørende afgreninger. Hovedafløbsinstallationerne er hovedsageligt udført af støbejern \varnothing 110 mm.

På tagene er der afkast fra faldstammeudluftninger, partielt fordelt på tagfladerne.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Foreningen oplyser at faldstammer er nye og komplet udskiftet i 2008/9. Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget teknisk undersøgelse af afløb eller kloak.

Vurdering

På baggrund af oplysninger fra bestyrelsen vurderes afløbsinstallationerne til at fungere, som de skal. For at undgå problemer, der kan føre til vandskader med store skader til følge, bør faldstammer gennemspules.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger

Fremtidige arbejder

Rensning af faldstammer og afløbsinstallationer.

Typiske skader

De typiske skader i utætte rør med kloakvand og brugsvand, der trænger ind i vægge og gulvkonstruktioner, med store følgeskader. Dette vil i starten vise sig som rust.

Eftersynsanvisning

Alle synlige installationer bør årligt efterses for utætheder.

Det bør indskærpes over for beboere, at de ligeledes årligt skal efterses deres håndvaske, vaske-maskine- og opvaskemaskine installationer for utætheder.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
11.1	Gennemspuling af faldstammer	1	Sum	Ca. 50.000	Efter behov.

Fotoregistrering: 12 - Afløb

Pos:	Registrering:	Foto:
11.1	Nye faldstammer fra 2008 Er udført i sort støbejern	

Bygningsdelskort

12 - Kloak

Generel beskrivelse

Teknisk undersøgelse af kloakken er ikke foretaget af Bang & Beenfeldt A/S.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Foreningen oplyser at der er udført rottesikring i alle brønde i 2016.

Vurdering

Det vurderes at kloakinstallationer er ok.

Kloakker bør gennemgå en TV-inspektion og spulet, hvilket vil give foreningen en tydelig indikation af tilstanden. Ved en TV-inspektion kan der opnås et klart og tydeligt billede af kloakledningernes tilstand og en nærmere prioritering kan herefter foretages.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger.

Fremtidige arbejder

Højtryksspuling og TV-inspektion.

Typiske skader

De typiske skader er utætte rør med kloakvand og brugsvand, der trænger ind i vægge og gulvkonstruktioner og ud i jord med store følgeskader.

Eftersynsanvisning

Kloakker bør efterses min. hver 5. år. Dette sker ved en højtryksspuling og TV-inspektion.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
12.1	Højtryksspuling og TV-inspektion	1	Sum	25.000	2022 og 2027

Fotoregistrering: 12 - Kloak

Pos:	Registrering:	Foto:
12.1	<i>Kloak</i> Afløbsrist i asfaltbelægningen, som ligger fornuftigt ift. asfaltbelægningen.	
12.2	<i>Rensebrønde</i> Rensebrønde er rensed forbindelse med tagrenoveringen.	

Bygningsdelskort

13 - Vandinstallation

Generel beskrivelse

Ejendommen modtager koldt vand fra kommunalt vandstik.

Det kolde- og varme vand fordeles via hovedledninger i kælderen til stigstrengene der løber til badeværelser og køkkener. Vandinstallationerne er svære at besigtige i lejlighederne, da de som udgangspunkt kan være skjult af rørkasser/skabe.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget teknisk undersøgelse af vandinstallationen.

Under gennemgangen fremstod brugsvandinstallationer i kælderen nye.

Bestyrelsen oplyser, at de har fået udført en komplet udskiftning af stigestige 2008/9.

Yderligere er alle koldt-og varmtvandsrør i kældre udskiftet til nyt i 2010/11.

Der var få rørinstallationer som kunne været udført med en bedre teknisk isolering. Det er som udgangspunkt en rentabel investering at efterisolere rør, såfremt isoleringen er mangelfuld eller kun påført med 10-15 mm isolering.

Vurdering

Vandinstallationer fremstår i fin stand.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger.

Fremtidige arbejder

Ingen bemærkninger.

Typiske skader




Utætheder på div. ventiler rør og samlinger. Defekte pumper og automatiske ventiler.

Eftersynsanvisning

Der bør jævnligt efterses for utætheder.

Pos	Arbejde	Mængde	Enhed	Pris i alt kr.	Udføres
13.1	Teknisk isolering	1	Sum	7.000,00	Snarest

Fotoregistrering: 13 - Vandinstallation

Pos:	Registrering:	Foto:
13.1	Vandinstallationer.	
13.2	Vandinstallationer.	
13.3	Vandinstallationer.	

Bygningsdelskort**14 - Ventilation**

Generel beskrivelse

Ventilationen i ejendommen foregår som udgangspunkt vha. naturligt aftræk ført overtag.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget teknisk undersøgelse af ventilationen. Foreningen er ikke bekendt med evt. reklamationer fra beboere.

Aftrækskanaler bør ikke være lukkede, da det er vigtigt at få ventileret fugt ud af lejlighederne. Samtlige kanaler er naturlige aftrækskanaler, som er rensset i forbindelse med tagrenoveringen.

Vurdering

Der er monteret nye aftrækshætter over taget, som er udluftning fra badeværelser og køkkener.

Typiske skader

Typiske skader på ventilationsanlæg er snavs og kondens i kanaler.

Problemer kan antyde, at beboere blokerer eller tilstopper de fælles ventilationskanaler, eller monterer mekaniske ventiler m.v.

Eftersynsanvisning

Aftræksrør renses og efterses for evt. fugt.

Bygningsdelskort
15 - El / Svagstrøm

Generel beskrivelse

Bang & Beenfeldt A/S har ikke foretaget en teknisk undersøgelse af el- og svagstrømsinstallation.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret evt. mangler eller skader på synlige elinstallationer.

Oplysninger fra bestyrelsen:

- 2006. Elinstallationer til ny sikringsboks i lejlighederne (med 400V).
- 2007. Dobbelt Ethernet kabling til hver lejlighed.
- 2007. Corex kabling til hver lejlighed.

Vurdering

Med baggrund i ovennævnte oplysninger fra bestyrelsen vurderes elinstallationer i ejendommen, at være i god stand.

Der bør påregnes at afsætte et mindre beløb til en kontrol og løbende udskiftning / vedligeholdelse af elinstallationerne.

Typiske skader

Dårlig vedligeholdelse eller ikke-korrekt udførte el-installationer.

Eftersynsanvisning

El-installationer i varmecentral bør ligeledes efterses årligt.

Bygningsdelskort

16 - Private friarealer

Generel beskrivelse

I gården er der både grønne områder samt asfalt.
Mod gaden ses der fliser samt asfaltbelægning.

Besigtigelse/observationer/oplysninger fra bestyrelse

Mod gårdene fremstår det grønne område i fin stand.
Der ses enkelte revner i asfaltbelægningen både mod gård og gade.

Vurdering

Børnehavegård, cykel og skraldeskurer vedligeholdes pænt.

Arbejder nu

Ingen bemærkninger

Fremtidige arbejder

Ingen bemærkninger

Fotoregistrering: 16 - Private friarealer

Pos:	Registrering:	Foto:
16.1	Foto af cykel skur og belægning	

