



ABILDHAUGE A/S

RÅDGIVENDE
INGENIØRER
OG ARKITEKTER

Tilstandsrapport inkl. vedligeholdelsesplan

A/B Vildrose (Thomas Koppels Allé 14, 18, 20, 22 og 26, 2540 København SV)



januar 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	3
2	EJENDOMSDATA	6
2.1	BBR-Oplysninger	6
2.2	Oversigtskort	7
2.3	Ejendommens historik	8
3	REGISTRERINGER OG TILSTANDSVURDERINGER	9
3.1	Tag	10
3.2	Kælder / Fundering	11
3.3	Facade / Sokkel	12
3.4	Vinduer	13
3.5	Udvendige døre	14
3.6	Trapper	15
3.7	Porte / Gennemgange	15
3.8	Etageadskillelser	16
3.9	WC / Bad	17
3.10	Køkken	18
3.11	Varmeanlæg	19
3.12	Afløb	20
3.13	Kloak	21
3.14	Vandinstallationer	22
3.15	Gasinstallation	22
3.16	Ventilation	23
3.17	El / Svagstrøm	24
3.18	Friarealer	25
3.19	Øvrige	26
4	ANBEFALINGER	27
4.1	Økonomisk oversigt	27
4.2	Det videre forløb	31

1 INDLEDNING

Nærværende tilstandsrapport inkl. vedligeholdelsesplan udarbejdes af Abildhauge A/S og har til formål at fastslå ejendommens nuværende tilstand for foreningens fælles vedligeholdelse og påpege forhold, der fortjener nærmere og mere grundig undersøgelse.

Tilstandsrapporten inkl. vedligeholdelsesplan er alene et bestyrelsesværktøj til planlægning af vedligeholdelse, renovering og mindre forbedringer og kan ikke benyttes til andre formål. Tilstandsrapporten omfatter ikke forslag til om- eller tilbygninger.

Besigtigelsen fandt sted d. 15/01-2021 & 25/01-2021 og er gennemført som en visuel gennemgang af ejendommen.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke udført destruktive indgreb i bygningsdele, installationer, beklædninger eller andet. Ved gennemgangen er 2 lejligheder (Bygning 1, 14F & Bygning 3, 18B) fordelt i foreningens to ejendomme besigtiget.

Tag, vinduer og trapper er besigtiget. Derudover er udvendige arealer og bygningsdele besigtiget fra terræn.

Deltager i besigtigelse:

Fra A/B Vildrose

- Jan Boyesen (Bestyrelsesformand) & jb@marlog.dk
- Hasse Holst: Mobil 61 36 51 52 & hasseholst@hotmail.com
- Kenny Sørensen

Fra Abildhauge A/S

- Reza Finken
- Kasper Harder Rasmussen

Formålet med rapporten er at give ejendommens ejere mulighed for at vurdere ejendommens stand. Rapporten giver samtidig anbefalinger på vedligeholdelse af ejendommen i årene fremover.

Tilstandsrapporten bør opdateres løbende, når der sker istandsættelsesarbejder på ejendommen. Mindst hvert 5. år.

Rapporten giver forslag på arbejder, der er nødvendige at iværksætte, således at ejendommens konstruktioner ikke forringes. Det vurderes, at der skal udføres **nødvendige arbejder for ca. kr. 1.391.000 inkl. moms fordelt over en 10-årig periode**. Arbejderne omfatter primært renovering af facader samt renovering eller udskiftning af fæl-lesejede vinduer og udvendige døre.

Derudover er der forslag til forbedringsarbejder, som ikke kræves iværksat inden for en bestemt tidsperiode.

Det vurderes, at der kan udføres **forbedringer for ca. kr. 175.000 inkl. moms**. Arbejderne omfatter primært merpris for udvendig facadeisolering i stedet for renovering, merpris for udskiftning af udvendige døre samt udskiftning af lejlighedsdøre.

Dertil er der angivet forslag til tiltag på **løbende vedligehold og service for ca. kr. 37.200 inkl. moms pr. år**. Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelig løbende vedligeholdelse, som ikke er anført i rapporten. Til de oplyste beløb skal tillægges ca. 10-15% i uforudsete udgifter, samt udgifter til teknisk rådgivning og evt. administrationsudgifter.

Nedenstående oversigt fremstiller tilstandsrapportens hovedkonklusioner:

Bygningsdel	Anbefalinger	Forbedringer
01 Tag	<ul style="list-style-type: none">• Igangsætte reovering af ovenlysvinduer indenfor 0-2 år.• Udskifte Illmod fugebånd omkring ovenlysvinduer. Illmod fugebånd har en garanti på ca. 12 år og forhindrer dannelse af kuldebro og tætner samtidigt mod varmetab, støv, lyd, træk, vind og slagregn.• Gennemgå, rens og udbedre utætheder i tagrender.	
02 Kælder / Fundering	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bemærkninger	
03 Facade / Sokkel	<ul style="list-style-type: none">• Afrensning af alger på facader, skodder og terrassegulve m.v. med kemisk algefjerner. 0-2 år.• Facadebeklædning og hjørnelister gennemgås af snedker og udskiftes ved rådskade.• Facadebeklædning males med hel-dækkende vandafvisende træbeskyttelse. Materialekombinationer undersøges nærmere.	
04 Vinduer	<ul style="list-style-type: none">• Generelt fremstår flere vinduer og vinduesskodder mindre godt vedligeholdt dvs. med afskallet maling rust og algerbevoksning bør snedkergennemgås og malerbehandles om 0-2 år.• Gennemgå funktion og smøre beslag årligt.	
05 Udvendige døre	<ul style="list-style-type: none">• Eftergang og malerbehandling af udvendige døre skal ske om 0-2 år.• Gennemgå funktion og smøre beslag årligt.	
06 Trapper	<ul style="list-style-type: none">• Indvendige trapper vedligeholdes løbende.	

Bygningsdel	Anbefalinger	Forbedringer
07 Porte / Gennemgange	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bemærkninger.	
08 Etageadskillelser	<ul style="list-style-type: none">• Udbedring af revner skal ske mellem 0-2 år.	
09 WC / Bad	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bemærkninger.	
10 Køkken	<ul style="list-style-type: none">• Ventilationskrav skal overholdes ved ombygning af køkkener & badeværelser.	
11 Varmeanlæg	<ul style="list-style-type: none">• Alm. service og vedligehold	<ul style="list-style-type: none">• Beboerinstruks om radiatorbrug
12 Afløb	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bemærkninger.	
13 Kloak	<ul style="list-style-type: none">• Løbende rensning af brønde og tagrender.	
14 Vandinstallationer	<ul style="list-style-type: none">• Foreningen stiller krav til VVS-tjek, løbende kontrol og service af pumper.	
15 Gasinstallationer	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bemærkninger	
16 Ventilation	<ul style="list-style-type: none">• Rensning af kanaler hvert 10. år.• Kontrol af ventilation ved salg.• Årlig rensning af riste og emhætter.	
17 El / Svagstrøm	<ul style="list-style-type: none">• El-tjek i forbindelse med lejlighedssalg.• Derudover foreslås almindelig service og vedligeholdelse for elinstallationen.• Alle stikdåser eftergås af elektriker for at forebygge skader/brand	<ul style="list-style-type: none">• Termografering af hovedtavler for løbende at kontrollere tilstanden. Udføres hvert 10. år.
18 Friarealer	<ul style="list-style-type: none">• Udbedring af sætningsskader. Utæt tagrende/ (Fællesskur, Bygning 22E) skal udbedres.	
19 Øvrige	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bemærkninger.	

2 EJENDOMSDATA

2.1 BBR-OPLYSNINGER

Bygning 1, 3, 4, 5 og 7:

Adresse:	A/B Vildrose: Thomas Koppels Allé 14A, 2450 København S
Matrikel:	547
Ejendommen er opført:	2008
Antal normaltager:	2
Tagetage:	0 m ²
Kælder:	0 m ²
Antal boliger med køkken:	26
Antal opgange:	0
Ejendommens anvendelse:	Udnyttet til bolig
Supplerende varme:	Solpaneler
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Energimærke:	A-2010
Bevaringsværdig klasse:	-

Bygning 1, 3 og 4:

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	386 m ²
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetagen)	748 m ²
Samlet kælderareal:	0 m ²
Samlet boligareal:	748 m ²
Samlet erhvervsareal:	0 m ²

Bygning 5 og 7:

Arealer jf. BBR:	
Bebygget areal:	255 m ²
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetagen)	496 m ²
Samlet kælderareal:	0 m ²
Samlet boligareal:	496 m ²
Samlet erhvervsareal:	0 m ²

2.2 OVERSIGTSKORT



3 REGISTRERINGER OG TILSTANDSVURDERINGER

Under tilstandsvurderingen af ejendommen vil de enkelte bygningsdele være omfattet af en **beskrivelse, vurdering og anbefaling**.

Alt efter vurderingen af den enkelte bygningsdels tilstand vil **nødvendig renoivering, forbedrende renoivering og vedligeholdelsesarbejder** ligeledes være anført.

Tilstandsvurderingen gennemgår de enkelte bygningsdele og omfatter følgende:

Beskrivelse:

Her beskrives de byggetekniske specifikationer af den enkelte bygningsdel. Bygningsdelens byggematerialer vil ligeledes blive beskrevet i dette felt.

Vurdering:

Her fremgår en vurdering af tilstanden af den enkelte bygningsdel.

Anbefaling:

Her anbefales vedligeholdelsesarbejder samt nødvendig og forbedrende istandsættelse af den enkelte bygningsdel

Nødvendig og oprettende vedligeholdelsesarbejder:

Her angives de anbefalede vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres regelmæssigt over en 10-årig periode, for at opretholde ejendommens kvalitetsniveau og stand samt forebygge større følgeskader på ejendommen.

Forbedrende renoivering:

Forbedrende renoivering angiver forbedringsarbejder, der kan være med til at hæve ejendommens kvalitetsniveau. Forbedrende renoivering er altså ikke en nødvendighed at udføre, ift. at undgå forringelse af ejendommens stand, men en forbedring.

Økonomi:

En samlet oversigt over alle arbejder for en 10-årig periode findes under afsnittet 4.1 Økonomisk oversigt. Under dette afsnit vil aktiviteter og omkostninger forbundet med forebyggende vedligehold og renoivering af den enkelte bygningsdel være anført i estimeret 2021-kr.

3.1 TAG

3.1.1 Beskrivelse

Taget på ejendommens bygninger (rækkehuse) er flade tage med tagpapbeklædning, som er i god stand. Taghætter er udført i zink. Tagrender og tagedløb er generelt udført i zink. Der blev i et tilfælde registeret utætte nedløbsrør ved bygning 26 (fælleshus).

Generelt fremstår taget intakt og det antages, at taget er ca. 12 år gammelt.

Solceller:

Der blev installeret solceller til elproduktion på tag. Elproduktionen fordeles imellem de enkelte boliger, således at der til hver bolig beregnes 3 stk. solcellepaneler.

Der blev dog registreret enkelte steder, hvor Illmod fugebånd er utæt pga. dårlig udførelse. Da Illmod fugebånd har en garanti på ca. 12 år, anbefales det at udskifte det omkring ovenlysvinduer.

Bygning 3, 18 B: Der blev registeret misfarvninger i ovenlysvinduets hjørne, som skal undersøges nærmere.

Det antages, at taget ikke skal udskiftes inden for de næste 10 år.

Ventilationshætter:

Der blev registreret rustdannelse i næsten alle ventilationshætter. Det anbefales at udskifte dem.

3.1.2 Vurdering

Taget vurderes at være i god stand, og det vurderes ikke nødvendigt at foretage større tagarbejder indenfor de næste 10 år.

3.1.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Igangsætte tætning af ovenlysvinduer indenfor 0-2 år.
Udskifte Illmod fugebånd (som forhindrer kuldebro og tætnet samtidigt mod varmetab, støv, lyd, trækvind og slagregn) omkring ovenlysvinduer. Det har en garanti på ca. 12 år.
- Gennemgå, rense og udbedre utætheder i tagrender.



3.2 KÆLDER / FUNDERING

3.2.1 Beskrivelse

Ved besigtigelse af krybekælderen blev det konstateret, at rør og ledninger i krybekælderen er tætte og godt isolerede. Fugtmåling viste et acceptabelt fugtniveau.

Ejendommen har ingen kælder, men krybekælder, hvor ejendommens isolerede ledninger og installationer er placeret.

3.2.2 Anbefaling

Det anbefales at:

- Ingen bemærkninger.



3.3 FACADE / SOKKEL

3.3.1 Beskrivelse

Facaden mod gaden og gården:

Facaden er udført med en kombination af træbeklædning, glas og fransk altan mod gården og gaden. Facaden fremstår med en del algebevoksning og rust på jernskodderne. Facaden er afsluttet med malerbehandling, hvor det blev oplyst af Jan Boyesen (Bestyrelsesformand), at træværket oprindeligt var blevet behandlet med linoliemaling, men efterfølgende delvis udbedret/udskiftet med plast/alkydmalning og hvor der tydeligt ses forskel nu.

3.3.2 Vurdering

Det vurderes nødvendigt at igangsætte afrensning og malerbehandling af facader og terrassegulve inden skaderne udvikler sig.

3.3.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Afrensning af alger på facader, skodder og terrassegulve m.v. med kemisk algefjerner. 0-2 år.
- Facadebeklædning og hjørnelister gennemgås af snedker og udskiftes ved rådskade.
- Facadebeklædning males med heldækkende vandafvisende træbeskyttelse. Materialekombinationer undersøges nærmere.

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkninger



3.4 VINDUER

3.4.1 Beskrivelse

Ejendommens vinduer mod gaden og mod gården er gamle trævinduer med 2-lags glas. Det antages, at alle vinduer og døre er de originale fra 2008.

Vinduer (fra 2008) er intakte, der blev ved besigtigelsen ikke registreret punkterede ruder. Men der blev i et tilfælde konstateret kondensvand på indersiden af børneværelsets glasdør (Bygning 3, 18B på 1. sal) i det højre hjørne, som kan formodes opstået pga. kuldebro og glassets svage punkt i ruden i glasdørens hjørne.

Generelt fremstår flere vinduer mindre godt vedligeholdt dvs. med afskallet maling og bør snedkergennemgås og malerbehandles.

Generelt:

Trævinduer bør malerbehandles hver 7. år.

3.4.2 Vurdering

Vinduer skal optimalt malerbehandles hvert 7. år, men i praksis udføres dette typisk ikke oftere end hvert 10. år.

Man må forvente at skulle udskifte tætningslister, beslag, fuger og ruder mellem 15-25 år fra montering. Udskiftes trævinduerne til nye trævinduer, vurderes det at være prisneutralt.

3.4.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Generelt fremstår flere vinduer og vinduesskodder mindre godt vedligeholdt dvs. med afskallet maling rust og algerbevoksning bør snedkergennemgås og malerbehandles om 0-2 år.
- Vinduer og døre malervedligeholdes inkl. kant og fals.
- Vinduer og døre gennemgås af snedker for smøring og justering, samt gennemgang af lister og tætningsbånd.

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkning



3.5 UDVENDIGE DØRE

3.5.1 Beskrivelse

Dørene fremstår uden væsentlige skader. Generelt bør døre i træ malerbehandles hvert 7. år.

3.5.2 Vurdering

Det vurderes hensigtsmæssigt at eftergå og malerbehandle udvendige døre mod gaden og gården sammen med vinduerne om 0-2 år.

Der blev ikke konstateret skader eller funktionsfejl på dørene i forbindelse med besigtigelsen.

Udvendige døre kræver kun almindeligt vedligehold i form af gennemgang af funktion (låse, dørpumper, justering) samt smøring af hængsler en gang om året.



3.5.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Eftergå og malerbehandle udvendige døre om 0-2 år.
- Gennemgå funktion og smøre beslag årligt.

3.6 TRAPPER

3.6.1 Beskrivelse

Interne trapper:

Lejlighedernes interne trapper i de to besigtigede lejligheder er udført som trækonstruktion. Vægge, lofter, underside af trappeløb fremstår malede. Trapperne fremstår i god stand. Der er monteret røgalarmer.

3.6.2 Vurdering

Reposerne og trinnene af de interne trapper fremstår uden revner/skader og pænt vedligeholdt.

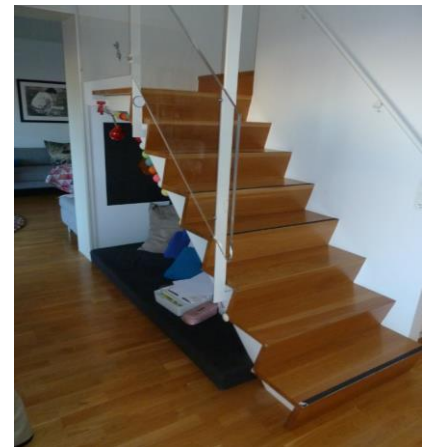
3.6.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Interne trapper vedligeholdes løbende.

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkninger p.t.



3.7 PORTE / GENNEMGANGE

3.7.1 Beskrivelse

Ingen bemærkninger.

3.7.2 Vurdering

Ingen bemærkninger.

3.7.3 Anbefaling

Ingen bemærkninger.

3.8 ETAGEADSKILLELSER

3.8.1 Beskrivelse

Etageadskillelser i ejendommen er generelt opbygget med træbjælkelag og i god stand.

En del af etageadskillelsen i lejlighederne kan ikke inspiceres, fordi lofterne er beklædt med gipsplader/nedsænket med indbygning af spot eller anden belysning.

3.8.2 Vurdering

Det vurderes ikke nødvendigt at igangsætte større arbejder i etageadskillelserne de næste 10 år.

Det blev oplyst af bestyrelsesmedlemmerne (Hasse Holst_Bygning 1. 14F, 1. sal & Kenny Sørensen, Bygning 3, 18B, 1. sal) og registret af Abildhauge A/S, at det findes små revner (tykkelse \approx 1mm) under dækket over 1. sal, som kunne enten skyldes konstruktionens små bevægelser, hvilket er helt almindeligt i byggeri, eller også hænge sammen med tidligere nedbøjning af kontinuerlig bjælke, der blev afstivet.

Revner på under 3 mm er ikke kritiske. Men man skal holde øje med dem og hvis de udvider sig for meget (dvs. $>$ 3 mm), skal forholdene undersøges nærmere.

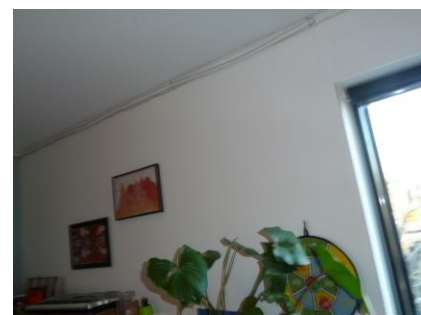
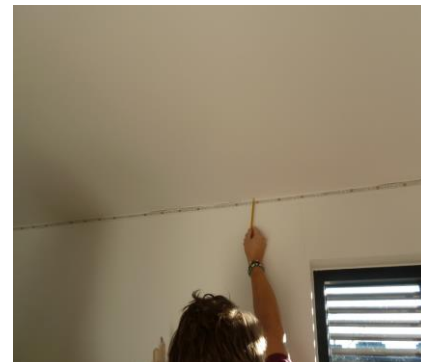
3.8.3 Anbefaling

Det anbefales, at:

- Udbedring af revner mellem 0 – 2 år.

Som forbedring foreslås:

- Ingen forbedringer p.t.



3.9 WC / BAD

3.9.1 Beskrivelse

Badeværelsernes overflader er generelt i god stand, men gulvet i et rækkehus af de to besigtigede på nr. 14F har haft forkert fald. I de 2 besigtigede badeværelser (Bygning 1, 14F & Bygning 3, 18B) var der nedsænket loft med mekanisk udsugning.

Forkert fald på gulvet i badeværelse (Bygning 1, 14F):

Gulvet i badeværelset skal bygges op, så det har fald mod et gulv-afløb, så vandet kan løbe væk fra de områder, der dagligt påvirkes af vand (vådzone): Inde i brusenichen og rundt om håndvasken skal faldet være mellem 1 og 2 procent. Under badekarret og fast inventar skal faldet være mindst 2 procent. På den del af gulvet, der ikke normalt udsættes for vand, kan man i et større badeværelse nøjes med 0,5%, men der må aldrig være fordybninger eller bagfald.

3.9.2 Vurdering

Vådrom udført med klinker på gulv og fliser på væg har en forventet levetid på 40 år fra etablering. Man må dog forvente, at elastiske fuger skal udskiftes hvert 7.-10- år.

3.9.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Ingen bemærkninger.



3.10 KØKKEN

3.10.1 Beskrivelse

De oprindelige køkkener er blevet udskiftet individuelt, hvorfor der findes mange forskellige typer og materialer.

En besigtiget lejligheds køkken er udført med aftræk fra emhætte gennem taget (skorsten).

3.10.2 Vurdering

Der er ikke taget stilling til den tekniske udførelse eller lovligheden af de etablerede køkkener.

3.10.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Ventilationskrav skal overholdes ved ombygning af køkkener & badeværelser.
- Ved ombygning af køkkener anbefales det at overholde bygningsreglementets §443 Stk. 3. ”Køkkener i lejligheder skal forsynes med emhætte med udsugning over kogepladerne. Emhætten skal have regulerbar, mekanisk udsugning og afkast til det fri og have tilstrækkelig effektivitet til at fjerne fugt og luftforurenige forureninger fra madlavning. Udsugningen skal kunne forøges til mindst 20 l/s.”. Se desuden afsnit 6.16 Ventilation i bygningsreglementet. Bemærk, at emhætter/emfang med kulfilter ikke fjerner fugtproduktion under madlavningen.



3.11 VARMEANLÆG

3.11.1 Beskrivelse

Ejendommen er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning, så den opvarmes med indirekte fjernvarme dvs. varmen fra fjernvarmevandet overføres til vandet i radiatoranlægget gennem en veksler. Der er ingen varmepumpe. I hver bolig er monteret 1 stk. Metro fjernvarmunit fra 2007. Der er gulvvarme i badeværelserne.

Radiatorerne er generelt placeret uhensigtsmæssigt, dvs. ikke direkte under vinduerne. Alle radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler og der er installeret for hver lejlighed en måler for individuel afregning af varmeforbruget.

Der foreslås almindelig service og vedligeholdelse. Der henvises i øvrigt til energimærkning for ejendommen.

3.11.2 Vurdering

Det vurderes ikke nødvendigt at igangsætte større arbejder de næste 10 år. Ekspansionsbeholderen er i god stand. Anlægget bør tilses/indreguleres regelmæssigt af en VVS-tekniker.

Foreningen bør være opmærksom på, at tildækning af radiatorer kan reducere radiatorernes effekt og øge varmeregningen. Pladeradiatorerne fungerer ved, at luft i radiatoren opvarmes og stiger opad foran vinduerne. Hvis denne opdrift forhindres, øges risikoen for kulde nedfald fra vinduerne og trækgener. Der kan eksempelvis monteres riste i dybe vinduesplader, så luftbevægelserne ikke forhindres.

3.11.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Gennemføre almindelig årlig service og vedligeholdelse

Som forbedring foreslås:

- Foreningen instruerer beboerne i fornuftig radiatorbrug for at opnå et bedre termisk indeklima samt lavere energiforbrug og varmeregning.



3.12 AFLØB

3.12.1 Beskrivelse

Afløbsinstallationen er oprindelig af nyere dato (~2008) og udført i rustfri stålør for køkkener og i støbejernsrør for badeværelser.

3.12.2 Vurdering

Ingen bemærkninger.

3.12.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Ingen bemærkninger

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkninger



3.13 KLOAK

3.13.1 Beskrivelse

Ejendommens bygninger er opført i 2008. Det antages, at kloakken også er etableret i dette år.

Der er ikke konstateret sætninger i terræn eller andre forhold, som kan indikere skader på kloakken.

Det anbefales at holde tagedløb fri for sand og blade for at undgå opstuvning af vand, som kan trænge ind i krybekælderen og forårsage skade.

Foreningen har ikke oplyst om problemer med skadedyr eller oversvømmelser.

3.13.2 Vurdering

Det vurderes ikke nødvendigt at igangsætte større arbejder de næste 10 år.

3.13.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Tagrender og tagedløbsbrønde anbefales jævnligt renses for snavs, sand og blade for at undgå opstuvning af vand, som vil kunne trænge ind i krybekælderen og give fugtskader

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkninger

3.14 VANDINSTALLATIONER

3.14.1 Beskrivelse

Bortset fra hovedledningen for koldt brugsvand i stueetagen, er såvel koldt- som varmtvandsinstallationen udført/monteret til rustfaste stålrør.

Varmtvandsanlægget er forsynet med termostatiske reguleringsventiler til fordeling af varmtvandsforsyningen i de enkelte stigstrengene. Derudover er varmtvandsinstallationen forsynet med målere for individuel afregning af varmtvandsforbruget.

Hovedledning i stueetagen for koldt brugsvand er udført i galvaniseret rør.

3.14.2 Vurdering

Der blev under besigtigelsen ikke konstateret skader på brugsvandrørene.

Erfaringsmæssigt kan der være en økonomisk gevinst ved at udskifte gamle og funktionsdygtige pumper til nyere og med væsentligt lavere strømforbrug.

3.14.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Udføre almindelig service og vedligeholdelse for hovedinstallationen
- Foreningen stiller individuelt krav til VVS-tjek i forbindelse med salg af lejligheder.
- Pumper kontrolleres for funktionsduelighed og serviceres løbende.



3.15 GASINSTALLATION

3.15.1 Beskrivelse

Ejendommen er ikke tilkoblet gasforsyningen.

3.15.2 Vurdering

- Ingen bemærkninger

3.15.3 Anbefaling

- Ingen bemærkninger

3.16 VENTILATION

3.16.1 Beskrivelse

Generelt er der etableret mekanisk aftræk i bad og emhætter, som er i god stand.

I de besigtigede lejligheder var der ikke tegn på forhøjet luftfugtighed og lejlighederne virkede velventileret.

3.16.2 Vurdering

Det vurderes ikke nødvendigt at igangsætte større arbejder de næste 10 år.

I tilfælde, hvor der opleves problemer med forhøjet fugtighed i lejlighederne, anbefales det at øge lufttilførsel ved at lufte ud med gennemtræk 5 minutter 2 gange dagligt.

Erfaringsmæssigt kan kanalerne være tilstoppede af skidt fra årenes løb, så effekten af kanalerne kan være væsentligt nedsat. Udluftningskanalerne bør renses som en del af den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

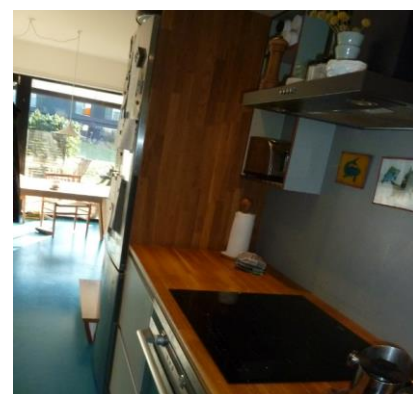
3.16.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Alle kanaler renses mindst hvert 10. år.
- Det kontrolleres, at ventilationskanaler er tilgængelige i forbindelse med salg af lejligheder.
- Riste og emhætter i hver lejlighed renses regelmæssigt, mindst 1 gang årligt.

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkninger



3.17 EL / SVAGSTRØM

3.17.1 Beskrivelse

Hovedledningerne er fremført til målertavle i hver lejlighed. Den enkelte lejligheds el-måler er placeret i lejligheden.

Alle besigtigede lejligheder var forsynet med HFI/HPFI-afbrydere af nyere dato.

Solceller: Der blev installeret solceller til elproduktion på taget. Elproduktionen fordeles imellem de enkelte boliger, således at der til hver bolig beregnes 3 stk. solcellepaneler.

3.17.2 Vurdering

De fleste kabler er skjulte og kan forventes mange steder at være de oprindelige ledninger, derfor anbefales et tjek af elinstallationer af alle lejligheder. Vurdering af elinstallationernes nøjagtige tilstand kræver eftersyn af elinstallatør.

3.17.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Foreningen stiller individuel krav til el-tjek i forbindelse med salg af lejligheder.
- Der udføres almindelig service og vedligeholdelse for elinstallationen.
- Alle stikdåser eftergås af elektriker for at forebygge skader/brand.

Som forbedring foreslås:

- Termografering af hoveddeltavler for løbende at kontrollere tilstanden. Udføres hvert 10. år.



3.18 FRIAREALER

3.18.1 Beskrivelse

Foreningen har fælles gårdindretning med belægninger, opholdsarealer, beplantning, haveanlæg samt indkørsel i fællesskab med nabo-ejendommen.

Gården er belagt med asfalt. Der er etableret et fælleshus til sociale aktiviteter med en legeplads til børn.

Det blev registreret lunke/sætningskader på gårdbelægningen mellem bygning 1 & bygning 3, som skal undersøges nærmere og udbedres.

Terræn hælder generelt væk fra bygninger.

3.18.2 Vurdering

Undersøgelse af gårdbelægning og derefter udbedring af sætningskader.

Utæt tagrende/nedløbsrør ved fælleshus bygning 22E.

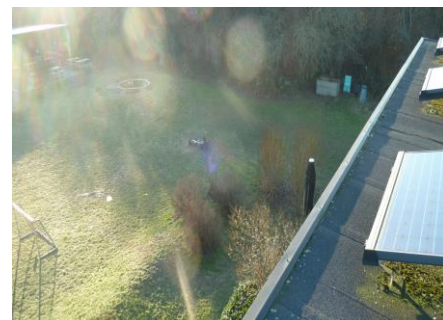
3.18.3 Anbefaling

Det anbefales at:

- Udbedre af sætningskader.
- Utæt tagrende/nedløbsrør (Fællesskur, Bygning 22E) skal udbedres.

Som forbedring foreslås:

- Ingen bemærkninger.



3.19 ØVRIGE

3.19.1 Beskrivelse

- Ingen bemærkninger.

3.19.2 Vurdering

- Ingen bemærkninger.

3.19.3 Anbefaling

- Ingen bemærkninger.

4 ANBEFALINGER

4.1 ØKONOMISK OVERSIGT

4.1.1 Forklaringer

På næste side opsummeres de anbefalede forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter i 2021-kroner.

Udgifterne er placeret i skemaet i det år, hvor det anbefales, at forbedringen udføres.

Priserne er baseret på vore erfaringspriser fra prisindhentning på ligestillede opgaver. Priser i økonomiskema er alle håndværkerudgifter inkl. moms til disse priser skal tillægges ca. 10-15% i uforudsete udgifter, samt udgifter til teknisk rådgivning og evt. administrationsudgifter.

Når foreningen har taget stilling til, hvilke arbejder der skal evt. iværksættes, anbefales det, for et mere retvisende økonomisk billede, at der udarbejdes et byggebudget som grundlag for en beslutning på en generalforsamling.

Forklaring til økonomiskema:

Nødvendige arbejder:

- Nødvendige arbejder bør udføres for at undgå nedbrydning af ejendommens konstruktioner.
- Skematisk vises en plan for nødvendige arbejder over de næste 10 år.
- Året, hvor arbejdet er angivet, er en vurdering, og vil ofte kunne rykkes +/- 2 år.
- Samlet sum for nødvendige arbejder anslået til ca. kr. 1.391.000 inkl. moms.

Forbedringsarbejder:

- Forbedringsarbejder er ikke planlagt i et bestemt år, da det ikke er en nødvendighed at udføre i forhold til en nedbrydning af ejendommens konstruktioner, men en forbedring.
- Samlet sum for forbedringsarbejder anslået til ca. kr. 175.000 inkl. moms.

Vedligeholdelsesarbejder:

- Vedligeholdelsesmæssige tiltag er vores anbefaling for arbejder, der bør udføres regelmæssigt for at holde bygningen i god stand, over de næste 10 år.
- Udgifter til vedligeholdelsesarbejder anslået til ca. kr. 37.200 inkl. moms pr. år.

Ud over de nævnte beløb skal der regnes med almindelige driftsudgifter, som ikke er anført i rapporten. Rapporten indeholder ikke en driftsplan.

4.1.2 Vedligeholdelsesplan for nødvendig renovering af ejendommen

Bygningsdel		Straks	0-2 år	3-5 år	6-10 år
01	Tag				
	Udskifte Illmod fugebånd omkring ovenlysvinduer		48.000		
	Gennemgå, rense og udbedre utætheder i tagrender	20.000			
02	Kælder / Fundering				
03	Facade / Sokkel				
	Afrenselse alger på facader, skodder og terrassegulve m.v. med kemisk algefjerner.		25.000		
	Facadebeklædning og hjørnelister gennemgås af snedker. Udskiftning ved rådskade + Maling af facader		600.000		
04	Vinduer				
	Malerbehandling af vinduer og døre inkl. kant og fals		510.000		
	Vinduer og døre gennemgås af snedker for smøring og justering, samt gennemgang af lister og tætningsbånd		55.000		
05	Udvendige døre				
06	Trapper				
07	Porte / Gennemgange				
08	Etageadskillelser				
09	WC / Bad				
10	Køkken				
11	Varme anlæg				
12	Afløb				
13	Kloak				
14	Vandinstallationer				
15	Gasinstallationer				
16	Ventilation				
	Udskiftning af gamle ventilationshætter		33.000		
17	El / Svagstrøm				
18	Øvrige				
19	Friarealer				
20	Byggeplads				
	Byggeplads & Facadestillads		100.000		
Samlet pris i 2030 kr. inkl. moms		20.000	1.371.000	0	0
				Total:	1.391.000

* Udførelse kan med fordel koordineres for at begrænse stillads.
Priserne er anført i 2021-kr. inkl. moms.

4.1.3 Forbedringsarbejder

Bygningsdel		Investering
01	Tag	
02	Kælder / Fundering	
03	Facade / Sokkel	
04	Vinduer	
05	Udvendige døre	
06	Trapper	
07	Porte / Gennemgange	
08	Etageadskillelser	
09	WC / Bad	
10	Køkken	
11	Varmeanlæg	
12	Afløb	
13	Kloak	
14	Vandinstallationer	
	Løbende kontrol og service	20.000
15	Gasinstallationer	
16	Ventilation	
17	El / Svagstrøm	
	El-tjek af fællesinstallationen	5.000
18	Øvrige	
19	Friarealer	
	Udbedring af sætningsskader i asfalt mellem bygning 1 og bygning 3	150.000
20	Byggeplads	
Samlede forbedringsarbejder i 2030 kr. inkl. moms		175.000

Priserne er anført i 2021-kr. inkl. moms.

4.1.4 Løbende service og vedligeholdelse

Bygningsdel	Frekvens	År 2021	Dekade	Snit pr. år
01 Tag				
02 Kælder / Fundering				
03 Facade / Sokkel				
Årlig vedligeholde af facade	Hvert år	16.200	162.000	16.200
04 Vinduer				
05 Udvendige døre				
Årlig vedligeholde af døre	Hvert år	3.000	30.000	3.000
06 Trapper				
Løbende malervedligehold	Hver 5 år	15.000	30.000	3.000
07 Porte / Gennemgange				
08 Etageadskillelser				
09 WC / Bad				
10 Køkken				
11 Varme anlæg				
Alm. Service og vedligehold	Hvert år	5.000	50.000	5.000
12 Afløb				
13 Kloak				
Løbende rensning af brønde	Hvert år	5.000	50.000	5.000
14 Vandinstallationer				
Foreningen stiller krav til VVS-tjek	Hvert år	5.000	50.000	5.000
15 Gasinstallationer				
16 Ventilation				
17 El / Svagstrøm				
18 Øvrige				
19 Friarealer				
Samlet pr. år i 2021 kr. inkl. moms				37.200

Bemærk, at flere af ovenstående punkter evt. kan udføres af vicevært.

4.2 DET VIDERE FORLØB

Vi anbefaler, at alle arbejder sendes i udbud for på den måde at sikre den bedste pris. Ved arbejder, der involverer flere faggrupper, er byggeteknisk komplicerede eller overstiger en pris på 200.000 kr. inkl. moms, bør foreningen kontakte en teknisk rådgiver som Abildhauge.

Abildhauge A/S har over 30 års erfaring med projektering og styring af renoveringsopgaver. Abildhauges fokuspunkter ved byggeopgaver er rådgivning, faglighed og økonomisk og tidsmæssig styring. Desuden har vi en professionel ansvarsforsikring.

Forløbet af byggesager tilpasses til jeres ønsker og behov. Større renoveringsprojekter vil normalt indeholde følgende:

- Udarbejdelse af teknisk forslag samt budget, til generalforsamling.
- Myndighedsdialog og forhåndsgodkendelse.
- Gennemgang og tilpasning med bestyrelsen og evt. administrator.
- Deltagelse på generalforsamling.
- Projektafklaring og rådgiverkontrakt.
- Projektmateriale for indhentning af tilbud.
- Ansøgning om byggetilladelse.
- Udbud til kvalificerede entreprenører i underhåndsbud eller licitation.
- Vurdering og indstilling samt oplæg til kontrakt med entreprenør.
- Fagtilsyn med arbejdernes udførelse og kvalitetssikring.
- Byggeledelse og byggemøder.
- Økonomistyring og budgetopfølgninger.
- Afleveringsforretning og endeligt byggeregnskab.
- Afholdelse af 1-års eftersyn.

Desuden tilbyder vi ofte andels- og ejerforeninger teknisk rådgivning ifm.:

- Større tilbygning og ombygningsarbejder.
- Fugtproblemer og skimmelsvamp.
- Termografisk undersøgelse af kuldebroer.
- Andelsvurderinger.