

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016



**TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016**

2 af 23

Ejendomsoplysninger:

Beliggenhed: Nygårdsvej 41 A-D
Matr. nr.: 5915 Udenbys Klædebo Kvarter
Opførelsesår: 1969
Antal boliger: 47

Samlede arealer: (fra BBR-meddelelse)

Bebygget areal: 577 m²
Beboelsesareal: 3229 m²

Beliggenhedsplan:



Nærværende tilstandsrapport er udarbejdet som en del af en samlet vedligeholdelsesplan for ejendommen. Blandt andet danner tilstandsrapporten grundlag for den videre beslutningsproces i relation til planlægning og iværksættelse af akutte såvel som planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen.

Besigtigelse:

Ejendommen er visuelt besigtiget udefra med adgang til kælder, trapperum og enkelte lejligheder. Der er intet steds foretaget destruktive indgreb. Tilstandsvurdering og overslagspriser baserer sig på gennemgang af relevante bygningsdele, og er begrænset til klimaskærm, kælder, trapperum, kloak, aftræksforhold og varmecentraler. Forhold som alene vedrører den enkelte ejer er ikke gennemgået. Registreringerne danner baggrund for nærværende tilstandskonklusioner. Skønnede priser er angivet inkl. moms, men ekskl. teknikerhonorar. Forholdene er nærmere gennemgået i rapporten.

Tilstandskonklusion:

Ejendommen fremstår væsentlig nedslidt med tydelig præg af manglende vedligehold. De væsentligste mangler ses i ejendommens klimaskærm – facade – samt ved indvendige installationer – faldstammer og vandvær.

Der ses omfattende skader på beton i facade, og der er i 2015 udarbejdet renoveringsforslag for berørte konstruktionsdele. Disse arbejder bør igangsættes i indeværende år, således at der ikke sker en yderligere forværring af skaderne.

I 2006 er alle vinduer hørende til lejligheder og opgange blevet udskiftet. Der er et tydeligt vedligeholdelses-efterslæb på indgangsdøre og kældervinduer, og det anbefales at disse malerbehandles inden for 1-2 år.

Der er i 2015 udført en TV-inspektion af ejendommens kloakker – konstaterede fejl og mangler er endnu ikke udbedret.

Budget:

Forudsætninger:

Flere renoveringsarbejder er naturlige at gennemføre samlet, enten i kraft af deres indbyrdes afhængighed eller for at udnytte ressourcerne bedst muligt. Stilladskrævende projekter så som facade- og vinduesrenoveringer samt tagarbejder vil således med fordel kunne udføres samlet, for at undgå gentagne udgifter til stillads. Udover planlagte arbejder, skal der påregnes 100.000 kr/årligt til løbende vedligeholdelsesarbejder.

Alle delpriser er nutidspriser inkl. moms og opgivet iht. nuværende prisindex april 2016. Der er således ikke taget hensyn til prisudviklingen for arbejder der ligger længere ude i fremtiden.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

4 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

1. TERRÆN

1.1 Belægninger, gadeside:

Asfalt langs sokkel og flisebelægning som fortov.
Brosten ved indkørsler.

Ingen bemærkninger

1.2 Belægninger, gårdside:

Stenbelægning i gård, med enkelt højbed.

I portgennemgang er der ingen belægning, og synlig tværgående revne i betondæk.

Betonrenoveres for at hindre at skaden forværres.

12,5



Revnen er gennemgående i dækkets fulde tykkelse,



TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

5 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering

Årsag/Afhjælpning

Kr. 1000

Afvandingsrist i portgennemgang tæret.



Skader har medført vandgennemtrængning i kælders



Rist skiftes til ny.
Udsparring afrenses, betonrenoveres og vandtættes

20

**TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016**

6 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
2. BYGNINGSBASIS		
2.1 <u>Terrændæk:</u> Terrændæk i P-kælder er udført i beton.	Ingen bemærkninger.	
2.2 <u>Fundamenter/kældervægge:</u> In-situ støbt beton. Ingen skader af betydning.	Ingen bemærkninger.	

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

7 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

3. FACADER

3.1 Murværk, facade:

Muret facade fremstår overordnet set i god stand.

I forbindelse med stillads på ejendommen, eftergås facaden for mindre fejl og mangler.

75



Langs terræn op til underkant af kældervinduer ses skader efter salte.



Murværk indeholder altid salte i større eller mindre grad, og saltning i vinterhalvåret forværrer problemet. Ved fordampning af fugt fra murværket, vil saltet udfældes som frie salte i hulrum eller på overflader. Hvis der ikke er plads til saltene i små hulrum (porer) vil materialerne – her fugerne – tage skade

Omfugning og løbende vedligehold.

20

Brystningsmur ved terrasser fremstår udvaskede og i dårlig stand.




Brystningsmur er sårbar overfor opfugtning, da den har begrænset udtørring som følge af placeringen uden bagvedliggende opvarmede boliger. Dette forværres ved mangelfuld/dårlig afvanding fra afdækningssten.

Brystning skal omfuges og drypkant skal eftergås - om nødvendigt reetableres drypkant ved udfræsning i afdækningssten.

165

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

8 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
<p>3.2 <u>Beton, facade</u> Som anført i Alectia's notat af 21. august 2015, er beton i facade stærkt nedbrudt.</p> 	<p>Betonrenovering iht. rapport bør igangsættes snarest.</p>	900
<p>3.3 <u>Sålbænke:</u> Sålbænke udskiftet i forbindelse med udskiftning af vinduer.</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>	

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

4. VINDUER/UDVENDIGE DØRE:

4.1 Vinduer:

I 2006 er alle vinduer hørende til lejligheder og opgange blevet udskiftet til træ-/alu. Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer.

Vinduesfuger er etableret vha. fugebånd, og der kunne flere steder konstateres mangelfuld montering.



Ingen arbejder

Fugebånd har normalt en levetid på op til 20 år, men både nedbrudte og løstsiddende fugebånd kan medføre utætheder, trækgener, varmetab og indtrængning af vand i bagvedliggende materialer og konstruktioner.

De skal eftergås og om nødvendigt udskiftes i forbindelse med øvrige stilladskrævende arbejder

35

Vær opmærksom på, at ligesom fugemasser har fugebånd ofte en kortere levetid end de konstruktioner, som de er monteret i.

Derfor anbefales, at fugebåndene efterses regelmæssigt, og at de – afhængigt af tilstand – udskiftes med tiden.

4.2 Kældervinduer

Kældervinduer fremstår med enkelte rådskader uden afgørende betydning for holdbarheden.



Det anbefales at disse malerbehandles inden for 0-2 år.

25

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

10 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

- 4.3 **Hovedtrappedøre:**
Eksisterende hovedtrappedøre er 2-fløjede trædøre. Dørene er nedslidte og malerbehandling påkrævet.
- Det anbefales at disse malerbehandles inden for 0-1 år.
- 40



Anslagsliste i bund af dør er rusten.



Vil på sigt medføres skade på terrazzobelægning i indgangsparti. Bør udskiftes – synlig reparation i terrazzo må påregnes

20

- 4.4 **Kældertrappedøre:**
Dørene er nedslidte, men fungerer

Almindelig vedligeholdelse



TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

11 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
5. TAG		
5.1 <u>Tagværk, tagrum:</u> Ingen adgang ved gennemgangen.		
5.2 <u>Tagbeklædning, inddækninger m.v.:</u> Eksisterende tagbelægning er oplyst til at være pap – ingen adgang ved gennemgangen. Gennemgang af inddækning på tagaltan i nr. 41D viste mangelfulde inddækninger, og fuger i varierende materialer.	Almindelig vedligeholdelse Ny overpap er medtaget i vedligeholdelsesplan. Grundet tvivl om alder og vedligeholdelsesstand på membran, anbefales det at membran, inddækninger og evt. isolering udskiftes i sin helhed. Ved evt. udskiftning af gummifuger skal foreningen være opmærksom på, at disse kan indeholde PCB, og særlige foranstaltninger derfor kan være nødvendige. Det anbefales at der udarbejdes en plan for udskiftning af papmembran på terrasser – ialt 14 stk.	300
		
		
Betydelige risiko for vandindtrængen.		
5.3 <u>Tagrender og nedløb:</u> Nedløb og tagrender udført i plast.	Anbefales udskiftet til zink.	210

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

12 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering

Årsag/Afhjælpning

Kr. 1000

Afløb fra tagterrasse synes indstøbt i etageadskillelse, hvilket hindrer en tilstrækkelig inspektion og vedligehold.

Der er efterfølgende monteret udspyr som overløb.

Det anbefales at der udarbejdes en plan for foring af skjulte nedløbsrør fra terrasser, for at imødegå evt. utætheder i dæk.



Disse sikrer alene mod opstuvning i lejligheder i tilfælde af tilstoppede afløb.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

13 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering

Arsag/Afhjælpning

Kr. 1000

6. FÆLLES ADGANGSVEJE

6.1 Hovedtrappe:

Hovedtrappe er i beton med terrazzo.

Almindelig løbende vedligehold



Enkelte revnedannelser i terrazzo



Der er sandsynligvis tale om revner som følge af bevægelser i elementsamlinger – kun af kosmetisk betydning.

Ingen arbejder på nuværende tidspunkt, men revnerne bør observeres løbende.

Opgange er malet inden for de sidste 5 år. og fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Almindelig løbende vedligehold

6.2 Udvendige kældertrapper:

Udvendig trappe til kælder er udført i beton, og fremstår stedvis med kantskader og almindelig overflade-nedbrydning.

Overflader eftergås og udbedres vha. betonreoveringsprodukt.

20



TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

14 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

7. ETAGEADSKILLELSER

7.1 Kælderdek:

Generelt i god stand, med enkelte revnedannelser i underside af dæk.



Ingen arbejder på nuværende tidspunkt, men revnerne bør observeres løbende. Ved evt. forværring, bør årsag fastlægges og betonreovering igangsættes..

7.2 Dæk over gårdkælder:

Generelt i god stand, men med tydelig vandgennemtrængning under højbed



For at undgå nedbrydning af betondæk, bør utæthed lokaliseres og tætnes. Om nødvendigt nedlægges højbedet.

100

7.3 Etagedæk:

Udført som in-situ støbt beton.

Ingen bemærkninger.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

15 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

8. **WC/BAD**

8.1 WC/Baderum:

Udskiftning og vedligeholdelse hører under den enkelte ejer, og er ikke medtaget i rapporten.

Foreningen bør have en fast vedligeholdelsesplan for vådrum, da utætheder kan give betydelige skader med konsekvenser for ejendommen som helhed.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

16 af 23



Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

9. **KØKKEN**

- 9.1 Inventar:
Udskiftning og vedligeholdelse hører under den enkelte ejer, og er ikke medtaget i rapporten.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

17 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
10. VARMEANLÆG:		
10.1 <u>Varmeproducerende:</u>		
Ejendommen har oprindelig været tilsluttet fjernvarme med damp, som nu er ændret til en vandløsning.	Løbende kontrol med centralen og løbende vedligeholdelse af de enkelte komponenter.	
Centralen er placeret i et rum under rampe til kælder, med begrænset plads.	Ubenyttede komponenter bør fjernes, for at sikre en bedre tilgængelighed i rummet.	15
Der kunne observeres uisolerede fjernvarmerør i centralen.	Det skal sikres at isoleringen på fjernvarmeledningerne er intakt pga. meget høj temperatur i ledningerne - både af økonomiske, men ikke mindst af sikkerhedsmæssige årsager.	20
		
10.2 <u>Varmefordelende anlæg:</u>		
2-strengs radiatoranlæg udført med strengreguleringsventiler.	Almindelig løbende vedligeholdelse.	
Er på 5.sal ført i dæk under terrasser, hvilket hindrer vedligehold, med deraf følgende risiko for vandskader og øgede udgifter til udbedring.	Det bør overvejes at ændre rørtilslutning på 4.sal, således rør i stedet føres synligt under loft.	
		
10.3 <u>Varmtvandsforsyning:</u>		
Lejlighederne forsynes fra fælles varmtvandsbeholder i varmecentralen.	Almindelig løbende vedligeholdelse.	

Bygningsdel/Tilstandsvurdering

Årsag/Afhjælpning

Kr. 1000

11. AFLØBSINSTALLATIONER:

11.1 Køkkenfaldstammer:

Køkkenfaldstammer er ikke undersøgt nærmere. I de lejligheder som er undersøgt var faldstammerne skjult.



Almindelig løbende vedligeholdelse.

Det anbefales at der udarbejdes en plan for foring af skjulte faldstammer.

11.2 Toiletfaldstammer:

Der er udført partiel udskiftning af toiletfaldstammerne i lejlighederne.

Umiddelbart ses faldstammerne ikke at være udskiftet i etageadskillelsen.

Der blev flere steder observeret overfladetæring – særligt i samlinger.




Der er meget vigtigt at faldstammerne udskiftes igennem etageadskillelsen, da der ofte opstår utætheder netop der. Hvis faldstammen bliver utæt i gennemføringen giver det ofte betydelige følgeskader.

Udskiftning af gennemføringer er ofte behæftet med store følgeomkostninger, og det anbefales derfor, er der i stedet udarbejdes en plan for foring af faldstammer.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

19 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
12. KLOAK:		
12.1 Kloak: Der er udført kloakinspektion i 2015 af Lyngholm TV-inspektion A/S. Der er registreret flere fejl og mangler.	<p>Påviste fejl og mangler på kloak anbefales udbedret inden for 0-5 år.</p> <p>Det anbefales at der monteres højt-vandslukker på alle afløb i kælder. Hvor højtliggende kloakker hindrer dette, bør det undersøges om det i stedet er muligt at nedlægge disse afløb.</p>	<p>160</p> <p>60</p>
12.2 Afløbsinstallationer i kælder: Mindre overfladetæring.	<p>Problemet løses ved en foring.</p> <p>Rørstykker med påviste utætheder skal udskiftes inden strømpeforing.</p>	
		

Bygningsdel/Tilstandsvurdering

Årsag/Afhjælpning

Kr. 1000

13. VANDINSTALLATIONER:

13.1 Brugsvandinstallationer

Brugsvandsinstallationerne er fra ejendommens opførelse.

På brugsvand/cirkulation er der opsat Circon-ventiler.

Det må forventes at det inden for en 5-10 årig periode vil være nødvendigt at udskifte store dele af installationen

Det forudsættes at vedligehold af koblingsledninger (vandrette) hører under den enkelte ejer

13.2 Vandinstallationer i køkken:

Vandledninger i køkkener er ikke undersøgt nærmere. I de lejligheder som er undersøgt var de skjult.

Umiddelbart er forsyningsledningerne i kælderen i orden.
Almindelig løbende vedligeholdelse. Det bør overvejes at udføre inspektionslem på rørkasserne.

13.3 Vandinstallationer i bad/WC:

Vandledninger ses i rimelig stand i de undersøgte lejligheder. Der ses dog enkelte steder med begyndende tæring omkring samlinger.

Almindelig løbende vedligeholdelse.



Det er oplyst, at flere beboere har problemer med vandtryk pga. tilstoppede ledninger.

På det varme vand er der monteret energimåler.

Det anbefales at der udarbejdes en plan for udskiftning af stigstreng.

Iht. nye gældende regler, skal der monteres vandmålere på det varme brugsvand som måler det faktiske vandforbrug i de ejendomme hvor dette er økonomisk rentabelt.

Såfremt vandmålere ikke monteres, skal der påvises ved en rentabilitetsberegning, at dette ikke er rentabelt.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

21 af 23

Bygningsdel/Tilstandsvurdering	Årsag/Afhjælpning	Kr. 1000
--------------------------------	-------------------	----------

14. VENTILATION

14.1 Aftræk/kælder:

Naturligt aftræk.

Ingen bemærkninger

14.2 Aftræk/lejligheder

Naturligt aftræk.

For at sikre en optimal funktion, anbefales en rensning af kanaler ca. hvert 10. år.



Pris pr. opgangsside

7.5

Flere steder er der tilsluttet mekaniske ventilatorer eller emhætter.

15. **EL/SVAGSTRØM:**

15.1 Fælles el-installationer:
ingen bemærkninger

Almindelig løbende vedligeholdelse

15.2 El-installationer i boliger:
Udskiftning og vedligeholdelse hører
under den enkelte ejer, og er ikke
medtaget i rapporten.

TILSTANDSRAPPORT
E/F NYGÅRDSVEJ 41 A-D
April 2016

23 af 23

16. BYGGEPLADS OG STILLADS:

16.1 Byggeplads:

Mandsskabsskur, containere,
affaldshåndtering og eventuelle P-afgifter
ved større arbejder i ejendommen.

50-100

16.2 Stillads:

Stillads for gennemførelse af vindues- og
tagarbejder.

Opstilling, leje og nedtagning af
facadestillads/gade.

220

Opstilling, leje og nedtagning af
facadestillads/gård

200