

AB Sorgenfrilyng

Tilstandsrapport

Juli 2014

Bygningsdata

Beliggenhed	Sorgenfrigårdsvej 78-80, Lyngvej 2-4, 2800 Kgs Lyngby		
Boligareal	1678 m ²	Antal boliger	20
Erhversareal	1090 m ²		
Antal etager	5	Opførelsesår	1949

Forudsætninger

Dette vedligeholdelsestjek er baseret på dels en visuel gennemgang uden destruktive indgreb og dels oplysninger givet af foreningen i forbindelse med gennemgangen.

Gennemgangen giver et overblik over bygningsdele med kommende større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder der er nødvendige for at bringe bygningsdelen op på en vedligeholdelsesmæssig god og tidssvarende tilstand.

Vi har udført en besigtigelse af enkelte boliger samt besigtigelse af kælder, trapperum, tag, loftsrum og facader. Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum er ikke omfattet af gennemgangen.

Bygningsdele med god eller acceptabel vedligeholdelsestilstand og uden forslag til forbedringer beskrives ikke.

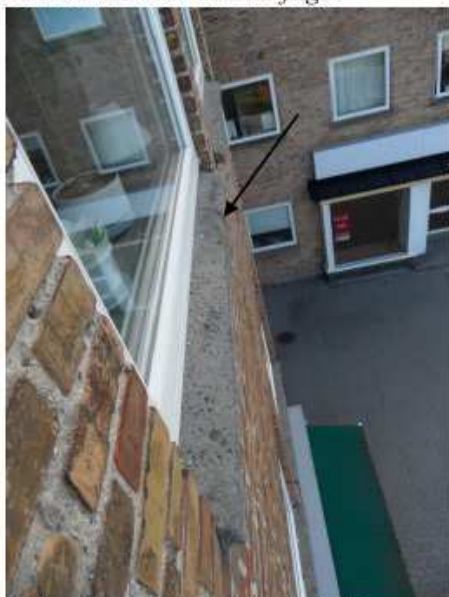
Alle budgettal i rapporten er skønnede omkostninger prisniveau d. d og angivet i kr. inklusive uforudsete udgifter, rådgiverhonorar og moms.

Vedligeholdelsestilstanden af de enkelte bygningsdele vurderes som **acceptabel** eller **dårlig**

Tidshorisonten og omkostninger for de anbefalede arbejder er anført i prioriteret rækkefølge.



Facade med udvaskede fuger



Sålbænk med revner og nedslidt overflade.



Revner i terazzo og pudsskader ved sokkel.

Facade

Vedligeholdelsestilstand: Dårlig

Facader fremstår generelt med udvaskede og nedbrudte mørtelfuger.

Østfacader er i noget bedre stand.

Der er flere steder ligefrem huller i facaden og det må forventes, at nedbrydningen vil accelereres hvis der ikke inden for kort tid sættes ind med vedligehold.

Der er enkelte revner i murværket.

Sokler inklusive vandret betonkant fremstår frem afskallinger.

Betonsålbænke fremstår med nogle revner og nedslidte overflader.

Trappesten ved hovedtrapper fremstår i overvejende grad med revner og nedbrudt terazzo.

Tiltag:

Der udføres en komplet omfugning af facaderne.

Revner i murværk udbedres.

Sokler pudsrepareres med betonpuds.

Revner i sålbænke udbedres og sålbænke overfladebehandles.

Trappesten bør ikke repareres men udskiftes løbende.

Omkostninger:

Fuger, sokler og sålbænke:

Kr. 1.950.000

Trappesten:

Udføres som almindelig vedligehold.



Muret brystning med skader



Betonbrystninger med skader

Altaner

Vedligeholdelsestilstand: Acceptable/Dårlig

Betonbrystninger fremstår med den del afskallinger, murede altanbrystninger har udvaskede fuger.

Altanrækværk er rustet og med nedbrudt malerbehandling.

Tiltag:

Reparation af beton- og murede brystninger.

Altanværn rustbeskyttes og malerbehandles.

Omkostninger:

Istandsættelse af altaner:

Kr. 315.000

Arbejdet er forudsat udført i forbindelse med øvrige facadearbejder.



Mulig utæt elastisk fuger ved altandør



Kældervindue

Vinduer

Vedligeholdelsestilstand: Acceptable/Dårlig

Opgangsvinduer og altandøre er de oprindelige og bør malerbehandles.

Elastisk fuger omkring oprindelige vinduer og døre formodes, at være utætte grundet udvaskede mørtelfuger.

Kældervinduer er i et vist omfang nedbrudte.

Vippeporte i garageanlæg trænger til maler- og snedkerreparation.

Tiltag:

Vinduer og altandøre malerbehandles og elastiske fuger udskiftes

Kældervinduer kan overvejes udskiftet

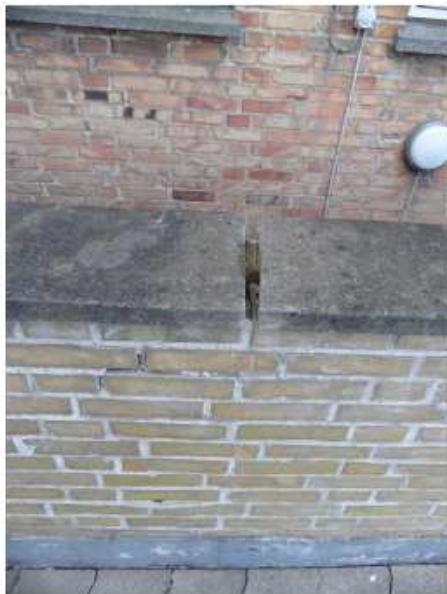
Omkostninger:

Malerbehandling af vinduer og altandøre:
Kr. 118.000

Udskiftning af kældervinduer:
Kr. 110.000



Nedbrudte betontrin og væg med skader



Kældertrapper

Vedligeholdelsestilstand: Dårlig

Kældertrapper fremstår i varierende omfang med ødelagte betontrin og betonvægge. Murværk og afdækninger fremstår med større skader på både murværk og afdækninger.

Tiltag:

Betontrin repareres hvor muligt ellers støbes nye trin.

Murværk og omkring trapper repareres eller nedbrydes totalt og opmures på ny.

Det kunne overvejes at nedtage murværk og monterer stålværn i stedet, det vurderes at være billigere.

Omkostninger :

Kr. 245.000



Belægning ligger uroligt

Belægninger

Vedligeholdelsestilstand: Acceptabelt/Dårlig

Flisebelægninger fremstår med nogle revner og ligger uroligt

Tiltag:

Opretning og udskiftning af defekte fliser, alternativt udskiftning til betonstensbelægning som øvrig belægning.

Omkostninger:

Udføres som del af løbende vedligehold alternativt udskiftning til kr. 200.000



Tagsten ligger uroligt

Tag

Vedligeholdelsestilstand: Dårlig

Tagbeklædningen er udført af røde falstagsten og er i rimelig stand.

Tagsten er delvist indvendig understrøget, men understrygningen mangler i flere områder.

Tagsten ligger generelt uroligt på tagfladen på grund af sætninger i spær og lægter, hvilket forårsager utætheder.

Der er nogle steder tegn på utætheder i form af udlagt plast og fugtskadedt træværk.

Tagvinduer er generelt nedslidte og flere steder utætte.

Skorsten fremstår med forvitrede sten og fuger.

Der er udlagt utilstrækkelig gangbro i tagrum og isolering er dels utilstrækkelig og nedtrådt mange steder.

Betonkanaler for naturlig aftræk fra boliger har generelt forskubbet sig og er derfor utætte.



Skorsten med forvitrede sten og udvaskede fuger.



Mangelfuld gangbro nedtrådt isolering



Ødelagt aftrækskanal

Tiltag:

Tagbeklædningen er så nedslidt, at der uundgåeligt fremover vil komme en hel del storm- og vandskader, hvis der ikke foretages noget.

Taget kan fortsat vedligeholdes i nogen tid endnu men anbefales udskiftes inden for en 10 årig periode på grund af stadig stigende vedligeholdelsesomkostninger.

Udskiftningen omfatter nedtagning af hele tagdækningen og oplægning af nyt tegltag i tilsvarende sten på oprettet tagkonstruktion med nye lægter og undertagspap på bræddeunderlag.

Der etableres mørtelfri udluftet rygning og nye tagvinduer med tilsvarende udseende.

Tagrender og nedløb udskiftes til nye i zink.

Alle inddækninger og taghætter med videre udskiftes til nye af zink.

Tagvinduer udskiftes

Der efterisoleres med 400 mm granulat.

Kanaler for naturlig ventilation fra boliger omlægges til nye stålkkanaler fra og med etageadskillelse.

Omkostninger:

Udskiftning af tag:

Kr. 5.950.000 heraf naturlig aftræk

kr. 155.000

Udføres arbejdet sammen med øvrige facadearbejder spares stillads til kr. 500.000.



Uisoleret koldtandsrør giver kondens

Vand og afløbsinstallationer

Vedligeholdelsestilstand: Acceptabel/Dårlig
Afløbs- og vandinstallationer fremstår delvist udskiftet og med nogle tæring. Vandrør i kælder mangler mange steder varme- og kondensisolering.

Tiltag:

Varme- og kondensisolering af vandrør i kælder.
Løbende udskiftning af afløbs- og vandrør.

Omkostninger:

Udføres som almindeligt vedligehold



Manglende varme i køkken.

Varmeanlæg

Vedligeholdelsestilstand: Acceptabel/Dårlig

Et strenget varmeanlæg med øvre fordeling.

Radiatorer er de fleste steder placeret væk fra facaderne, hvilket i kombination med dårligt isoleret facader og brystninger, giver kulde og trækfornemmelser.

Der er ikke installeret varme i køkkener.

Varmerør er udskiftet på loft.

Oprindelige varmerør i kælder fremstår med manglende isolering og irrede ventiler der ikke kan betjenes.

Der er oplysninger om relativt høje varmeudgifter og endvidere oplysninger om kulde- og trækproblemer.

Tiltag:

Etablering af nyt to strenget lavtemperatur radiatoranlæg med radiatorer placeret under nye isolerede brystninger ved facaden.

Varme etableres i køkken.

Nedtagning af varmerør på loft.

Omkostninger:

Kr. 2.100.000 heraf isolering af vinduesbrystninger kr.380.000



Irret afspærringsventil



Afløb i trappeskakt

Kloak

Vedligeholdelsestilstand: Acceptabel

Der er ingen oplysninger om problemer med kloakken.

Tiltag:

Der udføres højt vandlukke på afløb i kælderskakte m.v.

Endvidere udføres TV-inspektion af kloak og der tages herefter stilling til sikring mod kraftige regnskyl.

Omkostninger:

TV inspektion 20.000,00

Forslag til vedligehold og forbedringer

Nedenstående er anført i prioriteret rækkefølge forslag til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder inden for en kortere årrække.

Arbejder der bør udføres snarest:		
Tiltag	Omkostning	Energibesparelse
Reparation af naturlig aftræk	155.000	
Reparation af kældertrapper	245.000	

Arbejder der bør udføres inden for 1-5 år:		
Tiltag	Omkostning	Energibesparelse
Renovering af facader	1.950.000	
Renovering af altaner	315.000	
Maling af vinduer og altandøre	118.000	
Udskiftning af kældervinduer	110.000	

Arbejder der bør udføres inden for 6-10:		
Tiltag	Omkostning	Energibesparelse
Udskiftning af tag	5.950.000	80.000

Forslag til forbedringer:		
Tiltag	Omkostning	Energibesparelse
Udskiftning af radiatoranlæg	2.100.000	10-15%