

AB Sorgenfrilyng

Tilstandsrapport

september 2018

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**

Tidshorizonten 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. 2.725.000

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. 475.000

Arbejdet er forudsat udført i forbindelse med øvrige facadearbejder.



Mulig utæt elastisk fuge ved altandør



Kældervindue

Vinduer

Vedligeholdelsestilstand: Acceptable/Dårlig

Opgangsvinduer og altandøre er de oprindelige og bør malerbehandles.

Elastisk fuge 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. 135.000

Udskiftning af kældervinduer:
Kr. 125.000



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. 300.000



Belægning ligger uroligt

Belægninger

Vedligeholdelsestilstand: Acceptabelt/Dårlig

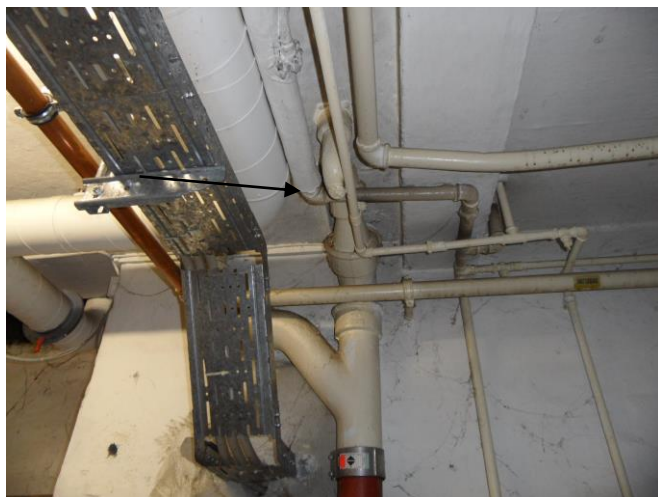
Flisebelægninger fremstår med nogle revner og ligger uroligt

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. 225.000



Uisoleret koldt vandrør 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.



Irret afspærringsventil



Afløb i trappeskakt

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 trækfølelser.

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. 2.415.000 heraf isolering af vinduesbrystninger kr.400.000

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 30.000,00

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 kældertrapper	300.000	
Reparation af belægninger	225.000	

Arbejder der bør udføres inden for 1-5 år:		
Tiltag	Omkostning	Energibesparelse
Renovering af facader	2.725.000	
Renovering af altaner	475.000	
Maling af vinduer og altandøre	135.000	
Udskiftning af kældervinduer	125.000	

Arbejder der bør udføres inden for 6-10:		
Tiltag	Omkostning	Energibesparelse
Udskiftning af radiatoranlæg, forbedring	2.415.000	10-15%