Kvistgård 29. juli 2014.
Sag 3881400060 ERBO

Tilstandsrapport

Vedr.
A/B Marielyst

Rekvirent:

A/B Marielyst

v./ Klaus Hansen
Marielystvej 3, 1. mf.
2000 Frederiksberg



Indholdsfortegnelse:

Indledning	side 2
Konklusion	side 3
Prisoverslag og tidshorisont	side 4-5
Bygningsdelsgennemgang	side 6-13
Fotodokumentation	2 bilag

Indledning.

På foranledning af bestyrelsen for andelsboligforeningen Marielyst, har vi gennemgået og besigtiget foreningens ejendom. Besigtigelsen er foretaget d. 21. maj 2014.

Vi har haft adgang til alle ejendommens fællesarealer

Det ligger uden for denne besigtigelsesrapport at foretage registreringer i de enkelte lejligheder, idet kun ejendommens fællesarealer undersøges ved en sædvanlig tilstandsregistrering.

Ligeledes ligger inspektion af kloakker uden for aftale.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarmeanlæg placeret i kælder. Der er ikke oplyst specifikke problemer i ejendommen vedr. varmeforsyning til radiatoranlæg eller anlæggets levering af varmt brugsvand. Der foreligger ingen driftsjournaler for ejendommen, og det anbefales derfor at varmemester/vicevært udfører månedlige aflæsninger af ejendommens varme- og vandforbrug, for på den måde at kunne opfange udsving i varme- og vandforbrug, sidstnævnte kan indikere pludseligt opstået utætte vandrør, rindende toiletter eller vandhaner. Ejendommen har fået udført et energimærke dateret 19. maj 2011. Forbedringsforslag heri så vidt vi ved endnu ikke udført. For så vidt vi skønner forslagene fornuftige gentager vi dem i nærværende rapport tillige med priser derfra. Efter ønske fra bestyrelsen, til brug for dennes vurdering af renoveringsbehov for ejendommen, er medtaget pris for maling af 2 stk. opgange, selv om vi ikke skønner at disse af vedligeholdelsesmæssige årsager p.t. har behov herfor.

Konklusion

Ejendommen er en 4-etagers ejendom delvist med kælder, opført i 1961 i gode materialer. Ejendommen består af 4 opgange, pulterrum, cykelrum, garager og vaskeri i stueetagen samt i alt 40 boliger, kælder og varmecentral samt pulterrum på loftsetagen.

Det generelle vedligeholdelsesniveau er højt. Ejendommen har renoveret tagkonstruktionen for en kortere årrække siden, herunder fået skiftet tagbeklædning, nye skråvinduer og kviste.

Ejendommen har ingen større vedligeholdelsesbehov. Ejendommens elevatorer har stadig det oprindelige spil og styringsrelæ. De årlige vedligeholdelsesudgifter til elevatorer ligger i underkanten af kr. 20.000,- baseret på oplysninger fra servicefirmaet. På længere sigt kan det blive svært at skaffe reservedele til elevatorernes spil og relæer. Nyt spil og styringsrelæ vil koste i omegnen af kr. 300.000,- pr. elevator. Udskiftning vil først være aktuelt når de årlige vedligeholdelsesomkostninger overstiger financieringen af nye spil og styringsrelæer, eller når der ikke længere kan skaffes reservedele til disse.

Varmeisoleringsmæssigt er der forbedringsmuligheder jævnfør det for ejendommen udførte energimærke, dateret 19. maj 2011. Her i blandt isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning samt efterisolering af elevator

Udover disse problemer er der kun en række mindre almindelige vedligeholdelses- og genopretnings-behov som nærmere specificeret under bygningsdelsgennemgang og fotodokumentationen.

Prisoverslag og tidshorisont

Bygningsdel	Afhjælpningsforslag	Pris-overslag Kr.	Tidsho-risont År	Priori-tering -
1. Tag og loft	1.1 Indblæsning af granulat over trapperumslofter *Pris herfor er taget fra energimærke. Tilbagebetalingstid ifølge energimærke: ca. 5 år.*	12.200,-	5 år	3
	1.2 Efterisolering loft over elevatorrum mod uopvarmet tagrum med 300 mm mineraluld. *Pris herfor er taget fra energimærke. Tilbagebetalingstid ifølge energimærke: ca. 8 år.*	5.400,-	5 år	3
	1.3 Isolering af trapperumsvægge mod uopvarmet tagrum med 100 mm mineraluld. *Pris herfor er taget fra energimærke. Tilbagebetalingstid ifølge energimærke: ca. 8 år.*	71.700,-	3-4 år	2
		(89.300,-)		
2. Gadefacader og portgennem-gang	2.1 Udskiftning af ristværk i altanværn. 44 værn af kr. 1.000,-	44.000,-	5-8 år	4
	2.2 Udskiftning af udvendige opgangsriste samt værn ved nummer 3. Afslibning, affedtning og rustbehandling af bundlister og ristekanter.	15.000,-	1 år	1
		(59.000,-)		
3. Gårdfacader	3.1 Eftergang af begyndende nedbrudte mørtelfuger i standerskiftesokkel. Murer gennemgår sokkel, udfræser nedbrudte fuger og efterfuger med ny mørtel i samme farve som eksisterende.	7.000,-	2 år	2
		(7.000,-)		
4. Opgange og elevatorer	4.1 Maling 2 stk. trappeopgange. Pris er baseret på tilbud for allerede malerrenoverede opgange. Malerrenovering er ikke nødig af vedligeholdelsesmæssige årsager, men er et ønske fra andelsboligforeningen.	180.000,-		
	4.2 Udskiftning af elevatorspil og styringsrelæer. Dette anbefales ikke udført p.t. Pris herfor er medtaget til orientering. 4 stk. elevatorer af 1 spil af kr. 150.000,- og 1 styringsrelæ af kr. 150.000,-	(1.200.000,-)		
		(180.000,-)		

5. Kælder og kældertrappe	5.1 Afhugning af puds øverst på kældertrappe, fræsning af øverste ikke-synlige fuge, efterfugning og oppudsning.	7.000,-	1 år	1
	5.2 Snedker- og malerreparation af kælderskaktlåge.	4.000,-	1 år	1
	5.3 Tærede armeringsjern i kælderloft eftergås af murer. De afslibes, svummes og omstøbes med en cementrigholdig mørtel. Ca. 30 lbm. af kr. 500,-	15.000,-	2-3 år	2
		(26.000,-)		

6. Installationer	6.1 Udskiftning til elektronisk styret pumpe på brugsvandscirkulationen. *Pris herfor er taget fra energimærke, tilbagebetalingstid ifølge energimærke: 10 år.*	6.000,-	5 år	3
	6.2 Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledninger i lejligheder med 30 mm mineraluldsmåtte afsluttet med isoleringsfolie. *Pris herfor er taget fra energimærke, tilbagebetalingstid ifølge energimærke: 4 år.*	44.000,-	1 år	1
	6.3 Efterisolering af brugsvandsrør og cirkulationsledninger på loft med 20 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred. *Pris herfor er taget fra energimærke, tilbagebetalingstid ifølge energimærke: 13 år.*	17.000,-	1 år	1
		(67.000,-)		

Samlet håndværkere	Samlet anlæg i alt* ekskl. tekniker- og kapitalomkostninger.	248.300,-	Beløb er ekskl. moms

*) Heri er ikke medtaget udgifter til malerrenovering af opgange.

Teknikerhonorar:

I forbindelse med større bygningsarbejder på ejendommen – typisk tag- eller vinduesudskiftning - bør der føres et byggeteknisk tilsyn og der bør udføres et egentligt udbudsmateriale for prisindhentning. Dette vil Orbicon A/S naturligvis gerne være behjælpelige med at få udarbejdet.

Bygningsdelsgennemgang.

[]: Henvisninger til billeder i fotodokumentation

Tag og loft

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Tag	Betonteglsten på skrå flader. Tagpap på øverste flade del. De skrå tagflader er ved taglejligheder mod gadeside forsynet med skråvinduer og mod gårdside med kviste, ved pulterrum er de skrå tagflader forsynet med fredningsvinduer. Kviste er med zinkpladebeklædning på tag og flunker. Den flade del er forsynet med ovenlyskupler.	Tagkonstruktionen er renoveret for få år siden med nyt tagpap på øverste flade del og nye betonteglsten på skrå dele. Bade tagpapbeklædning og zinkinddækninger er i god stand uden behov for udbedringer. Vinduer og kviste er i fin stand. Skotrender, taggennemføringer og inddækninger fremstår tætte og i pæn stand
	Skorsten.	Skorsten fremstår i god stand.
	Nyere tagrender i zink, monteret i forbindelse med tagrenovering.	Tagrender fremstår i god stand.
Loftsrum	Pulterrum med adgang til tag gennem loftslem.	Bygningsdele i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.
	Bræddegulv på strøer.	For forbedring af etageadskillelsens varmeisolering anbefales det at indblæse isoleringsgranulat over trapperumslofter, samt at efterisolere loft over elevatorrum med 300 mm mineraluld, og efterisolere trapperumsvægge mod uopvarmet tagrum med 100 mm mineraluld.
	Ventilation.	Ventilationsforholdende på loftsrummene er tilfredsstillende. Fugtmålinger af spær viste alle steder et fugtindhold så lavt, at der ikke er risiko for råd og svamp.

Gavle

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Frie gavle på tagetage	Blankstensmurværk. 36 cm massivt murværk	Gavle fremstår i pæn stand med intakte mørtelfuger.

Gadefacade og portgennemgang

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Facademur, sokkel og altaner	I stueetage er der fire garager ved Marielystvej med sortmalet træværk i garagedøre og sidepaneler. Den øvrige stuefacade består af blankstensmurværk med sokkel i standerskifte ligeledes blanksten. På 1. til 3. sal, i beboelsesetagerne, er der indlejrede altaner. På øvrig facade er der blankstensmurværk Vinduesbrøstninger og lette ydervægge omkring altanpartier er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 120 mm mineraluld. Altanværn kombineret hvidmalet stålværn med eternitpladefyldning og stålristefyldning.	Facademurværk og sokkel fremstår i pæn stand med intakte mørtelfuger. Garagepartier fremstår i malingsmæssig pæn stand. Risteværk i stålværn fremstår mange steder med begyndende rusttæring på trods af en relativ nylig malerbehandling [1]. *Den rigtige og langtidsholdbare løsning er at udskifte risteværk til nyt galvaniseret værn.*
Gesimser	Metalbeklædte betongesimsbånd mellem etagerne. Metalpladeinddækket hovedgesims over 3. sal.	De oprindelige betongesimser er for en kortere årrække siden blevet beklædt med metal. Gesimsbånd fremstår i pæn stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.
Vinduer og altandøre	1. til 3. sal: Nyere hvidmalede termovinder/altandøre i træ med energiruder og hvidmalede bundlister i aluminium på 1. til 3. sal. Stueetage:	Vinduer er altandøre er i pæn stand uden behov for malerrenovering. Vinduer og skodder er i pæn stand uden behov for malerenovering.

	Vinduer i stueetagen er oprindelige tophængte hårdttræsvinduer med enkeltlagsruder og faste skodder	
Indgangsdøre	Oprindelige hårdttræsdøre med glasfyldninger og nyere dørpumper.	Døre og dørpumper fremstår i pæn stand. Udvendige riste og bundelister, tillige med værn ved nummer 3 er rusttærede[1]. *Riste og værn udskiftes til nye varmgalvaniserede. Bundlister og ristekant afslibes affedtes og gives en gang rustbeskyttelse.*
Nedløbsrør	Nyere nedløbsrør i zink fra tagrende føres ind i nedløbsrør placeret i altaner.	Synlige nedløbsrør fremstår i pæn stand.
Portgennemgang	Vægge i blankstensmurværk. Sokkel i standerskifte, ligeledes i blankstensmurværk. Brostensbelægning. Portloft er malede fer- og notbrædder med 100 mm overliggende isolering.	Konstruktionsdele er i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov. Dog er værn mod nummer 3 rusttæret, dette er omtalt under indgangsdøre.

Gårdfacade

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Facademur	I stueetage blankstensmurværk med sokkel i standerskifte ligeledes i blankstensmurværk. På 1. og 2. sal blankstensmurværk. På 3. sal teglbeklædt tung ydervæg	Blankstensmurværk og teglbeklædning fremstår i pæn stand med intakte mørtelfuger. Sokkel fremstår flere steder med begyndende nedbrudte mørtelfuger [2]. *Murer bør eftergå nedbrudte fuger, udfræse og omfuge.*
Vinduer, døre og garageporte	Nyere hvidmalede termovinduer i træ med 2 lags energiglas og hvidmalede skoder på 1. til 3. sal. Brunmalede garageporte og døre i stueetagen.	Vinduer, garageporte og døre er i pæn stand uden behov for malerrenovering.
Gesimser og sålbænke	Metalbeklædt betongesims over 2. sal. Metalpladeinddækket hovedgesims over 3. sal. Oprindelige zinksålbænke	Gesimser og sålbænke fremstår i pæn stand.
Nedløbsrør	Nedløbsrør i zink med hængselsstifter, og nedløb i tagbrønde	Nedløbsrør fremstår i god stand.

Opgange og elevatorer

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Trappeløb og reposer	Støbte opsadlede trappetrin og støbte reposer med vinylbelægning.	Trappeløb, reposer og belægning i pæn stand.
Værn	Værn i hvidmalet rundjern med gummilistebeklædt håndliste i stål.	Værn i god stand.
Trappevægge	Pudsede og malede.	Vægge fremstår i malingsmæssig pæn stand.
Opgangsloft, underside af trappeløb	Malet rør og puds.	Lofter fremstår i pæn stand.
Elevatorer	Oprindelige elevatorer med spil og styringsrelæer.	Elevatorstole fremstår pæne. Der er af serviceringsfirmet oplyst at der de seneste år i gennemsnit er forbrugt kr. 15.000,- på servicering og reparationer af spil og styringsrelæer. Nye spil koster i omegnen af kr. 150.000,- per elevator, mens nye styringsrelæer tilsvarende koster i omegnen af kr. 150.000,- per relæ. Begge skal udskiftes samtidigt. Eftersom financieringen af nye spil og relæer langt overstiger det gennemsnitlige årlige vedligehold af disse, anbefales det først at udskifte dem når der ikke længere kan skaffes reservedele til dem, eller hvis de årlige service-/vedligeholdelsesudgifter begynder at stige voldsomt.
Øvrige bygningsdele i opgangen	Indgangsdøre, dørkarme, lamper	Alle øvrige bygningsdele i opgangen er i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.

Kælder og kældertrappe

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Kældertrappe	Pladsstøbt kældertrappe med støbte trin og muret værn.	De nederste 5 skifter af muret værn er pudset og trænger til pudsreparation [3]. *Murer afhugger eksisterende puds. Øverste netop ikke synlige liggefuge udkradses i 3 cm 's dybde og gives ny mørtelfuge, og ny puds etableres.*
	Trappelåge af træ.	Trappelågen er noget medtaget [4]. *Trappelågen bør gives en snedker- og malergennemgang.*
Gulve og vægge	Betonstøbte og pudsede gulve. Pudsede, malede, grundmurede teglstensvægge. Omkring sikringsrum støbte og malede vægge. Kælder er forsynet med nyere ventilationsanlæg med slangeføringer til de forskellige rum.	Kældergulve fremstår overfladetørre. Kældervægge fremstår tørre. Fugtmålinger på de i kælderen oplagrede trædøre viser et så lavt fugtindhold at der ikke er risiko for udvikling af råd eller svamp.
Lofter	Støbte og malede betondæk.	Lofter er pladsstøbte mod form. Flere steder ses rusttærede armeringsjern [5]. Rustudviklingen er sket før montering af ventilationsanlægget. Pga. de nu velventilerede kælderrum er luftfugtigheden så lav at yderligere rustdannelse er stoppet. *Tærede armeringsjern eftergås af murer. De afslibes, svummes og omstøbes med en cementrigholdig mørtel.*
Øvrige bygningsdele i kælder	Døre, lamper mv.	Alle øvrige bygningsdele i kælder er i god stand uden påtrængende vedligeholdelsesbehov.

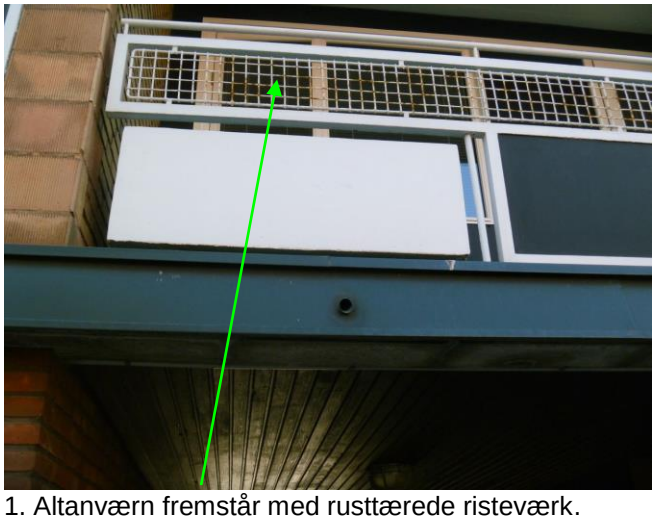
Installationer

Bygningsdel	*Materiale*	*Bemærkninger*
Faldstammer og afløbsinstallationer	Faldstammer i lejligheder er støbejernsrør. Afløbsrør i kælder er støbejernsrør	Afløbsrør i kælder er noget anløbne [6]. Der og dog ingen tegn på utætheder p.t. Det anbefales at holde rør under observation og ved første tegn på utætheder at udskifte røret.
Varmeinstallationer	Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Fjernvarmeveksleren er en pladeveksler som er placeret i ejendommens varmecentral i kælderen. Lejligheder er forsynet med oprindelige radiatorer placeret under vinduer. Radiatorsystemet er et-strengssystem.	Anlægget er ud fra udseendet at dømme ca. 20 år gammelt. Anlægget vil ved hensigtsmæssig drift og periodisk afsyring af veksler (ca. hvert 3. til 5. år) kunne fungere i endnu 15-20 år. Der foreligger ingen oplysninger om dårlig drift, i form af manglende varmtvandsforsyning eller manglende radiatorvarme. De i energimærkningen nævnte forbedringsforslag 6, udskiftning til elektronisk styret pumpe er endnu ikke udført og gentages anbefalet hér. Der foreligger ingen driftsjournaler. Det anbefales at anskaffe en varmemester, intern eller ekstern, til at føre driftsjournal over anlæg med månedlige registreringer samt månedligt at registrere ejendommens, vand-, energi-, og el-forbrug. På denne måde fanges evt. anormale udsving i forbrug, som kan indikere fejl på anlæg eller vandinstallationer. Ligesom en månedlig registrering og årlig opfølgning på forbrug vil øge bevidstheden omkring ejendommens forbrug af vand, varme og el.
Brugsvand	Stigstrenge er de oprindelige varmtgalvaniserede stålrør forsynet med nyere afslutningsventiler	Den teoretiske levetid for stigstrengene er ved at være opnået. Der er ikke dog ikke rapporteret problemer med vandforsyning til lejlighederne. Stigstrenge skønnes umiddelbart at kunne holde yderligere 20 år.
Ventilation	Ejendommen er forsynet med naturlig ventilation fra lejlighedernes køkkener og bad-	Ingen bemærkninger
Vaskeri		

	Ejendommens fællesvaskeri er flisebeklædt på gulve og vægge, og er forsynet med udslagsvask 2 stk. vaskemaskiner, vandafkalkningsanlæg, tørretumbler og strygerulle.	Bygningsdele i vaskeri fremstår i god stand. Vaskemaskiner, tørretumbler, strygerulle og afkalkningsanlæg er solide maskiner beregnet til professionelt brug, og kan ved regelmæssig servicering holde mindst 10-15 år endnu.
El-installationer	Der er gamle hovedledninger og kabler i øvrigt. Der er eftermonteret HPFI/HFI-relæ på besigtigede tavler.	Det foreslås at elinstallationer udskiftes når der sker renoveringsarbejde i lejlighederne, specielt ved køkken, installation af vaskemaskine m.v.
Afløbsledninger i jord		Afløbsledninger i jord er ikke omfattet af nærværende rapport.

Rapport ved civilingeniør Erik Bomholt

Fotodokumentation.



1. Altanværn fremstår med rusttærede risteværk.



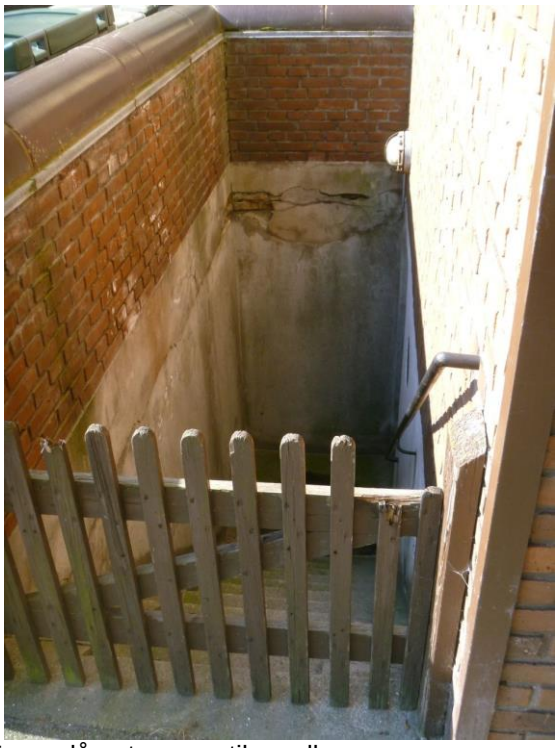
2. Opgangsdøre: Indgangsriste og bundlister i stål er rusttærede. Ved nummer 3 er der et rusten værn.



3. Standerskiftesokkel i gård fremstår flere steder med begyndende nedbrudte mørtelfuger.



4. De nederste 5 skifter af muret værn ved kældertrappe er pudset, og trænger til pudsreparation.



5. Trappelåge trænger til snedker- og malergennemgang.



6. Kælderloft: Synlige rusttærede armeringsjern i støbt dæk over kælder.



7. Afløbsrør af støbejern i kælder er nogen steder noget anløbe/rustplettede. Der sås dog ingen gennemtæringer.