

# AB ASSURANDØRERNES GAARD

(Bag Søndermarken 13-23)

SAG NR. 12.3404.60

DECEMBER 2012

## OVERORDNET VURDERINGSRAPPORT

**PETER JAHN & PARTNERE A/S**

BYGNINGSRÅDGIVNING • ARKITEKTER • INGENIØRER



Indhold:

Side:

1.0 Rapportens formål og generelle bemærkninger.....	2
2.0 Overordnet konklusion.....	2
3.0 Bebyggelsens anvendelse og funktion.....	3
4.0 Bebyggelsens stand.....	4
Tag (01):.....	4
Kældre og fundamenter (02): .....	4
Facader/sokkel (03): .....	4
Vinduer (04): .....	5
Udvendige døre (05):.....	5
Trapper (06):.....	5
Porte og gennemgange (07):.....	5
Etageadskillelser (08):.....	6
Wc/bad (09): .....	6
Køkkener (10): .....	6
Varmeforsyning (11): .....	6
Afløb (12): .....	7
Kloak (13): .....	7
Vandinstallationer (14):.....	7
Gasinstallationer (15): .....	8
Ventilation (16): .....	8
El-installationer (17): .....	8
Private friarealer (19): .....	9
Byggeplads/stillads (20): .....	9
Løbende årlig vedligeholdelse.....	9
5.0 Budgetoversigt.....	11

## **1.0 RAPPORTENS FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER**

Denne byggetekniske rapport beskriver bebyggelsen Bag Søndermarken 13-23, matr. nr. 1bg Frederiksberg.

Rapporten er udarbejdet på grundlag af vore besigtigelser af ejendommen i oktober og november 2012.

Formålet med rapporten er at give en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand og samtidig omtale nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres inden for en kortere årrække. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser, der indeholder byggepladssomkostninger (ca. 5 %), uforudseelige udgifter (ca. 10 %), teknisk rådgivning (ca. 15 %) og moms (25 %).

Den byggetekniske vurdering skal betragtes som en generel overordnet rapport, der er baseret på en overordnet visuel gennemgang af ejendommen uden hultagning.

Dette omfatter besigtigelse af fællesrum, enkelte oplukkede pulterrum i kælder og på loft, enkelte lejligheder samt besigtigelse af tag og facader fra tagfladen og fra terræn. Eventuelle mangler eller skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

## **2.0 OVERORDNET KONKLUSION**

Efter at have gennemgået bebyggelsen kan det konstateres, at denne, med hensyn til de primære bygningsdele, såsom fundamenter, facader, bærende træværk m.v. må betegnes som værende i god stand.

Med hensyn til de sekundære bygningsdele, såsom tagbeklædning, dele af de tekniske installationer m.v., må disse betegnes som værende i rimelig god stand. Der udestår dog fortsat naturlige vedligeholdelsesarbejder til udførelse fremover.

Som helhed må ejendommen betegnes som værende i god stand sammenlignet med ejendomme af tilsvarende alder og beliggenhed.

Det forventes ikke, at der skal ofres væsentlige udgifter til istandsættelse af ejendommen de kommende 8-10 år ud over de i denne rapport nævnte istandsættelsesarbejder og den almindelig løbende vedligeholdelse.

### **3.0 BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION**

Ejendommen består af 6 opgange. Hver opgang består af 5 normaletager med beboelse samt tagetage, der benyttes til pulterrum.

Under hele ejendommen er der kælder, der benyttes til pulterrum, cykelrum, varmecentral, vaskeri, viceværtrum m.v.

Bebyggelsen er ifølge BBR-ejermeddelelse af d. 27/4 2012 opført i 1940.

Ejendommen består ifølge BBR-ejermeddelelsen af 80 lejligheder. I alt anføres det samlede boligareal til ca. 4410 m<sup>2</sup>.

Lejlighederne har alle wc/baderum. Lejligheder og brugsvand opvarmes via fjernvarme. De besigtigede lejligheder fremstår generelt i god men varierende stand.

Ved telefonisk henvendelse hos Frederiksberg Kommune oplyses det, at ejendommen ikke er omfattet af byfornyelsesplaner, og at sådanne ikke forventes vedtaget i området inden for den nærmeste årrække.

## **4.0 BEBYGGELSENS STAND**

### **Tag (01):**

Taget er opført som et kombineret sadeltag/københavnertag med den oprindelige tagbeklædning af tegl på de skrå tagflader og nyere tagpap på den flade del af taget.

Tagbeklædningen er i rimelig god stand, men skal eftergås ved de ”spidse trekantede afslutninger” over karnapperne og ved rygninger.

Den bærende del af tagkonstruktionen fremstår i god stand hvad angår de synlige spær, bjælker m.v.

Understrygningen og bindere er løbende vedligeholdt, og dette skal fortsat udføres løbende. Der bør på sigt udføres overstrygning af tagflader over hovedtrapperum.

Skorstene er i god stand.

Som helhed må taget betragtes som værende i nogenlunde god stand, og det vil ved gennemførelse af målrettet vedligeholdelse kunne holde i mange år endnu.

### **Kældre og fundamenter (02):**

Fundamenter og kælderydervægge er opført af beton.

På den indvendige side af kældervægge ses almindelig opfugtning og lette afskalninger af puds/maling.

I tørrerum kunne konstateres en forhøjet luftfugtighed. Det anbefales, at der her etableres yderligere udluftning.

Overordnet set fremstår kælderen rimelig stand svarende til kældre i den tilsvarende boligmasse. På sigt anbefales det at foretage overfladereparation af pudsede overfalder på udvendige kældeptrapper og -vanger.

### **Facader/sokkel (03):**

Facader er opført i blankt murværk og fremstår i god stand.

Trekantede karnapper skal kontrolleres øverst ved tagflade i forbindelse med eftergang af de ”spidse trekantede afslutninger”.

### *Bebyggelsens stand*

Altaner på blok 1, Bag Søndermarken 13-17, bør eftergås med hensyn til overfladebehandling, således at eksisterende defekt membran fjernes og ny korrekt membran etableres.

På sigt skal altanrækværker overfladebehandles, både med hensyn til metalbæringer og brystningsbrædder i træ.

#### **Vinduer (04):**

Ejendommen har nyere træ/alu-vinduer og -altandøre med termoruder. Vinduerne og altandørene fremstår generelt i god stand.

Det må forventes, at vinduer og altandøre skal serviceres med hensyn til smøring af gående beslag, eftergang af tætningslister m.v. ca. hvert 4. år.

#### **Udvendige døre (05):**

Udvendige døre er i god stand og skal serviceres/overfladebehandles. Derudover må der forventes almindelig løbende vedligeholdelse af dørpumper, låse m.v.

#### **Trapper (06):**

Trapper er udført som betontrapper.

Trinoverflader på trapper er linoleum.

Vægge i trapperum er opført af pudset murværk påført maling.

Trapperummene er generelt i god stand.

Trapperummene er forsynet med elevatorer, som for nylig er opgraderet til at overholde de nye krav om dør i elevatorstolen, belysning, 2-vejs kommunikation m.v.

#### **Porte og gennemgange (07):**

Der er ingen porte/gennemgange.

### **Etageadskillelser (08):**

Etageadskillelserne er opført som traditionelle etageadskillelser af træbjælker, der spænder fra facaderne til de indvendige bærende vægge. Gulvene er på oversiden beklædt med gulvbrætter og på undersiden med brætter og puds. Herimellem er indskudsler.

Etageadskillelserne er generelt i god stand, men der ses sædvanlige forekommende revnedannelser i loftspudsen.

I badeværelser ses en del revnede terrazzobelægninger og der må forudses en del reparationer af gulve, som bør kombineres med beboernes egne forbedringer af badeværelser samt nødvendig udskiftning af tærede faldstammer og vandinstallationer.

### **Wc/bad (09):**

Alle lejligheder har eget toilet og bad. I de besigtigede lejligheder fremstår badeværelserne i rimelig god stand.

Badeværelsesgulve er som førnævnt udført af terrazzobeklædt betonetageadskillelser med enkelte begyndende/fremskredne revnedannelser.

Nogle lejligheder har efterfølgende moderniseret badeværelserne individuelt. Andelshaverne kan fremover efter behov modernisere deres badeværelser som en individuel forbedring af lejligheden.

### **Køkkener (10):**

Alle lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning.

Nogle lejligheder har nyere køkkener, med nye skabelementer og gulvbelægning.

Andelshaverne kan fremover efter behov modernisere deres køkken som en individuel forbedring af lejligheden.

### **Varmeforsyning (11):**

Ejendommen opvarmes ved ældre centralvarmeanlæg, baseret på vandbaseret fjernvarme. Fjernvarmecentralen er i god stand, men der bør udføres eftergang af isolering af rørinstallationerne i varmecentralen. Centralvarmeanlægget er et 2-strengt anlæg med radiatorer placeret i nærheden af og under vinduerne i muligt omfang.

### *Bebyggelsens stand*

Inden for kort tid bør der foretages udskiftning af strengreguleringsventiler for at få fordelt varmen på korrekt vis i hele ejendommen.

Der er i nærværende rapport ikke foretaget en nærmere analyse af om, det er muligt at udføre ressourcebesparende foranstaltninger.

#### **Afløb (12):**

Ejendommens faldstammer er udført i støbejern.

Hvor faldstammer er synlige i kælder og lejligheder fremstår de med synlige rustangreb og tegn på gennemtæringer flere steder.

Det er oplyst fra ejendommens VVS-installatør, at der er foretaget ”strømpeforing” af eksisterende faldstammer, men at dette ikke har løst alle problemer med tæringer/tilstopninger m.v.

Der er foretaget en del partielle udskiftninger af faldstammer. Det må derfor anbefales, at man fortsat udskifter faldstammeløbene partielt indtil alle faldstammerne er udskiftet.

Såfremt det skønnes mere rentabelt at skifte hele faldstammer fra fodbøjning i kælder til udluftningshætte i tagflade, er dette beløb angivet i budgetoversigten pkt. 5.0.

#### **Kloak (13):**

Da kloakledninger er gemt under bygningen og i jord, kan standen ikke umiddelbart vurderes. Der er dog umiddelbart ingen tegn på skader i form af indtrængende fugt, sætninger i belægninger eller lignende. Ved besigtigelse i meterbrønd kan det konstateres, at vandet løber frit og uhindret.

En nøjere vurdering kræver udførelse af en tv-inspektion.

Såfremt det skal undgås, at kloakvand stiger op i kælder ved kraftigt regnskyl, skal der etableres højvandslukker i gulvafløb i kælder. Der er afsat beløb til dette i budgetoversigt pkt. 5.0.

#### **Vandinstallationer (14):**

Ejendommens vandinstallationer er de oprindelige installationer i galvaniseret stålrør delvist suppleret med nyere rustfrie stålrør.

Der ses rustudblomstringer i et vist omfang på rørene.



I forbindelse med den almindelige løbende vedligeholdelse må det anbefales, at der foretages partiel udskiftning i takt med, at der opstår utætheder. Da der har været en del problemer med at få nok brugsvand frem i den rette temperatur, anbefales det dels at udtage nogle prøver af vandinstallationer for at tjekke tilkalkning/rustdannelser inde i rørene.

### **Gasinstallationer (15):**

Ejendommen er tilsluttet gasnettet, til forsyning af gaskomfurer i lejlighederne.

Der vurderes ikke at være problemer med gasinstallationen.

### **Ventilation (16):**

Lejlighederne har naturlig ventilation i form af aftrækskanaler fra køkken og bad. Kanalerne synes at være tilstoppede. De nye tætte vinduer bidrager ligeledes til et ringe luftskifte.

Det anbefales at foretage rensning af aftrækskanalerne.

Den enkelte beboer bør i øvrigt jævnligt udlufte lejligheden for at sikre et godt indeklima.

### **El-installationer (17):**

Ejendommens el-forsyning er en blanding af gamle forsyningsledninger samt nyere kabling udført i forbindelse med løbende vedligeholdelse af installationerne.

Elinstallationer i fællesarealer, stigstrengene m.v. fremstår generelt i god stand.

Elinstallationerne fremstår generelt i rimelig god stand.

Det må anbefales, at lejlighedernes el-system eftergås i takt med at lejlighederne istandsættes som en individuel forbedring.

### **Private friarealer (19):**

Ved gennemgang af særligt udvalgte lejligheder med oplevede ”fugtproblemer” kunne følgende konstateres:

- Grundet ejendommens konstruktive forhold, herunder specielt uisolerede ydervægge ved karnapper/gavle skal der fokuseres på mulig kondensdannelse på kolde ydervægge.

Det anbefales, at ydervægge friholdes for placerede møbler/gardiner, og i nødvendigt omfang kan der af beboerne individuelt foretages indvendig efterisolering.

- Der er set enkeltvise vandskader fra utætheder i badeværelsesgulve, men årsager til vandskader ses at være afhjulpet, og retablering af de enkelte skadesforløb bør kun handle om maleretablering.

### **Private friarealer (19):**

Der forefindes fine fællesarealer rundt om de to fritliggende blokke.

Både græs- og asfaltbeklædte arealer er i god stand, alene ved hjørnet af blok 2 til højre for indgang til nr. 19 ses der nogle problemer med revner i asfalten/underliggende beton, hvilket bør udbedres.

### **Byggeplads/stillads (20):**

Når der skal gennemføres større istandsættelsesarbejder der involverer flere håndværkere, skal der afsættes et beløb til etablering af byggeplads og skurforhold. Disse udgifter er indeholdt i alle overslagspriserne.

For de omtalte arbejder på tag og facader/altaner er det nødvendigt at opstille lift.

Udgiften til opstilling, nedtagning og leje af lift til reparation/ istandsættelse af tag og altaner er indeholdt i beløb angivet i budgetoversigten pkt. 5.0.

### **Løbende årlig vedligeholdelse.**

Til almindelige løbende vedligeholdelse anslås det, at der i de kommende år i gennemsnit skal anvendes ca. kr. 310.000 inkl. moms under forudsætning af, at de i denne rapport foreslåede arbejder gennemføres.

*Bebyggelsens stand*

Hvis de foreslåede arbejder iværksættes kort tid efter en eventuel stiftelse af en andelsboligforening vil det årlige beløb til vedligeholdelse kunne nedsættes til ca. kr. 240.000 inkl. moms pr. år i en kortere årrække

Skulle der være spørgsmål i forbindelse med denne rapport er du velkommen til at kontakte os for yderligere information, ligesom vi meget gerne forestår en mere dybtgående undersøgelse af ejendommen for udarbejdelse af en egentlig plan for vedligeholdelsesarbejder over de kommende 10 år.

Peter Jahn & Partnere A/S  
Claus Dam  
Den 4. januar 2013

**5.0 BUDGETOVERSIGT**

<b>Peter Jahn &amp; Partnere A/S</b>				
Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø, tlf.: 35 43 10 10				
Sagsnavn: <b><u>AB Assurandørernes Gaard</u></b>			Sags nr. <b>12.3404.60</b>	
Økonomisk oversigt over budgetramme			Dato: 2. november 2012	
Pos.	Bygningsdel	Arbejder, der bør udføres straks	Arbejder, der bør udføres inden for de næste 2-5 år	Arbejder, der foreslås udført senere
01	Tag Eftergang af understrygning/bindere	50.000	50.000	100.000
01	Tag Eftergang af tag over karnapper og rygning inkl. lift	100.000	0	200.000
01	Tag Overstrygning over hovedtrapperum inkl. lift	0	0	100.000
02	Kælder/fundament Ventilering af tørrerum	25.000	0	0
02	Kælder/fundament Reparation af kældernedgange	0	0	50.000
03	Facader/sokkel Altaner på blok 1 (13-17)	500.000	0	0
03	Facader/sokkel Maling af altanrækværk (blok 1+2)	0	0	450.000
04	Vinduer Servicering af vinduer og altandøre	140.000	140.000	140.000
05	Udvendige døre Lakering og eftergang af døre	0	90.000	0
06	Trapper Ingen foranstaltninger	0	0	0
07	Porte og gennemgange Ingen foranstaltninger	0	0	0
08	Etageadskillelser Afsat beløb til reparation af defekte badeværelsesgulve	50.000	50.000	50.000
09	WC/bad Ingen foranstaltninger	0	0	0
10	Køkkener Ingen foranstaltninger	0	0	0
11	Varmeanlæg Strengreguleringsventiler	0	290.000	0
11	Varmeanlæg Efterisolering af installation	25.000	0	0
12	Afløb Partiel udskiftning af faldstammer og gulv afløb	100.000	125.000	150.000

*Budgetoversigt*

12	Afløb Udskiftning af 1 stk. faldstamme fra fodbøjning i kælder til tag- flade, ca. kr. 150.000 inkl. moms	0	0	0
13	Kloak Højvandslukker i kælder og kældernedgange	0	275.000	0
13	Kloak Kloak tv-inspektion	0	0	50.000
14	Vandinstallationer Undersøgelse af koldtvandsin- stallationer	25.000	0	0
14	Vandinstallationer Partiel udskiftning af stigestren- ge	50.000	75.000	100.000
14	Vandinstallationer Efterisolering af installationer	15.000	0	0
14	Vandinstallationer Udskiftning af 1 sæt stigestreng med koldt og varmt brugsvand, ca. kr. 70.000 inkl. moms	0	0	0
15	Gasinstallationer Ingen foranstaltninger	0	0	0
16	Ventilation Rensning og eftergang af venti- lationskanaler	0	70.000	0
17	El/svagstrøm Ingen foranstaltninger	0	0	0
18	Øvrige Ingen foranstaltninger	0	0	0
19	Private friarealer Reparation af asfalt/runding på hjørne på blok 2 th. for indgang nr. 19	0	20.000	0
20	Byggeplads Indeholdt i ovenstående	0	0	0
Skønnet budgetramme inkl. moms og tek- nisk rådgivning		990.000	1.185.000	1.240.000
Årligt vedligeholdelsesbeløb inkl. moms		*) 310.000		
Ovenstående prissætning er baseret på en besigtigelse af ejendommen fra terræn og i et vist omfang af trapperum, kælder, loftsrummet og enkelte lejligheder.				
*) Hvis de oven for foreslåede arbejder iværksættes kort tid efter en eventuel stiftelse af en andelsboligforening, vil det årlige beløb til vedligeholdelse kunne nedsættes til ca. kr. 240.000 inkl. moms pr. år i en kortere årrække.				
Ovenstående skema er et uddrag af den samlede overordnede vurderingsrapport og angiver alene hovedtallene.				
Ovenstående beløb er <b>inkl.</b> byggepladsomkostninger (ca. 5 %), uforudseelige udgifter (ca. 10 %), teknisk rådgivning (ca. 15 %) og moms (25 %), men <b>ekskl.</b> udgifter til finansiering, byggeadministration m.v.				