

TILSTANDSRAPPORT
Esthersvej 14A-D, 2900 Hellerup
April 2016

1 af 18

Ejendomsoplysninger:

Beliggenhed: Esthersvej 14A-D
2900 Hellerup
Matr. nr.: 3453 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Opførelsesår: 1940, 3 etager
Antal lejemål: 25

Samlede arealer: (fra BBR-meddelelse)

Bebygget areal: 585 m²
Boligareal: 1755 m²
Andet areal
(garage): 36 m²



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 med adgang til garage, kælder, tag, trapperum samt flere lejligheder. Der er intet steds foretaget destruktive indgreb. Det skal fremhæves, at der ikke er foretaget en detaljeret gennemgang af de enkelte bygningsdele, og rapporten er således at betragte som en gennemgang med overordnede tilstandskonklusioner.

Tilstandskonklusion:

Ejendommen fremstår god stand, men med væsentlige mangler i vedligeholdelse af vinduer til henholdsvis kælderen og havesiden. Derudover fremstår betonkonstruktionen i garagen med væsentlige mangler. Vand- og afløbsinstallationer fremstår i mindre god stand med enkelte væsentlige mangler.

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 vil således med fordel kunne udføres samlet, for at undgå gentagne udgifter til stillads. Renovering af faldstammer og vandledninger kan ligeledes med fordel udføres over en årrække, som planlagt vedligeholdelsesarbejder. I forbindelse med vand i ejendommen skal det ligeledes undersøges nærmere omkring installation af vandmålere, som er et myndighedskrav. Det skal dog kun opsættes på eksisterende installationer når det kan efterviser at besparelsen på vandforbruget kan betale for udgifterne til installation over 6 år.

Som supplement til, tilstandsrapporten er udarbejdet en 10 års oversigt over den forventede udgifter til løbende vedligeholdelsesarbejder samt større renoveringsarbejder på ejendommen. De prissatte renoveringsarbejder er kun på bygningsdele der har skade eller mangler, og som skal bringes op til almindelig vedligeholdelsesstandard.

Der skal der påregnes 50.000-100.000 kr./årligt til løbende vedligeholdelsesarbejder. Dvs. kontrol af de enkelte bygningsdele og udbedring af eventuelle skader.

Priser er inkl. moms og teknikerhonorar, men ekskl. eventuelle finansierings- og administrationsomkostninger. Alle delpriser er nutidspriser og opgivet iht. nuværende prisindex april 2016. Der er således ikke taget hensyn til prisudviklingen for arbejder der ligger længere ude i fremtiden.

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
1. <u>TAGVÆRK:</u>	
1.1 <u>Tag tagrum:</u> Bygningen er udført med afvalmet tag med på en mansard konstruktion. Tagkonstruktionen fremstår i god stand.	Ingen arbejder.
1.2 <u>Tagbeklædning, inddækninger m.v.</u> Mansardfladen fremstår med en forholdsvis ny naturskifer beklædning, som er i meget god stand. På den øverste del af taget er der udlagt en tagpap.	Det vurderes at den forventede levetid af naturskiferen er mere end 40 års. Der udføres almindelig løbende vedligeholdelse af pap og skiferbelægninger for at sikre taget mod utætheder. Det anbefales, at der udføres min. én årlig inspektion af inddækninger, pap og skifertaget.
	
<i>Mansardtag med små kviste</i>	
Inddækninger omkring sternkant, hætter m.m. er i god stand. Tagpappen er forholdsvis ny. Den fremstår i god stand	Zink-inddækninger generelt anbefales eftergået, i forbindelse med eventuelle stilladskrævende arbejder på ejendommen.
1.3 <u>Tagrender og nedløb:</u> Nuværende render og nedløb er udført i zink. De fremstår i god stand.	Almindelig løbende vedligeholdelse.
1.4 <u>Taghætter m.m.</u> I vedligeholdelsesmæssig god stand.	Almindelig løbende vedligeholdelse
1.5 <u>Kviste</u> Omkring vinduer i mansardtagfladen er udført små kviste med inddækninger i zink. De fremstår i god stand.	Almindelig løbende vedligeholdelse.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

2 Kælder/Fundering:

2.1 Kældertrapper:

Kældertrappe er i rimelig god stand. Bund er forsynet med afløb.

Almindelig løbende vedligeholdelse.

Afløbet bør forsynes med højt vandlukke.



Kældertrappe

2.2 Kælder

Kælderydervægge ses at være rimelige tørre, der ses fugtindtrængning enkelte steder, hvor maling/pudsens har løsnet sig.

Løs puds/maling afbankes på kælderydervæggene, de oppudsnes kan evt. males med diffusionsåben maling. Nypudsede vægge må først malerbehandles efter 6-12 mdr.



Let fugtskadede kælderydervæg

2.3 Kælder, terrændæk m.m.

Terrændæk ses at være i rimelig god stand.

Gulvafløb i kælderen er generelt udført uden højt vandlukke.

Alle gulvafløb i kælderen bør udskiftes med nye udført med højt vandlukke.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

3 Facader:

3.1 Indgangssiden

Facader består generelt af blank mur, røde teglsten med indfarvet fuger. Fuger og facaden fremstår i god stand. Facader er uden væsentlig isolering.

Almindelig løbende vedligeholdelse.



Facade ved nedløb

3.2 Havesiden

Facaden på havesiden består dels af blank mur som for indgangssiden samt lette facadepartier under vinduerne. De lette facadepartier vurderes udført samtidig med udskiftning af vinduerne i 1990'erne. Det vurderes at det lette facadeparti er isoleret med 75-100 mm. Enkelte steder rapporteres der om vandindtrængning over vinduet i stuen ved altanen. Det skyldes sandsynligvis utætheder i inddækningen over vinduet.

Det anbefales der undersøges generelt for utætheder omkring stuevinduerne og evt. utætheder lukkes.

Inddækningerne over vinduerne specielt på øverste etage er udsat og kræver løbende vedligeholdelse.

Det bør vurderes nærmere om der skal ske en udskiftning/efterisolering af de lette facadepartier i forbindelse med en udskiftning af vinduerne på havesiden.



Facade mod havesiden.

3.3 Gavl mod jernbanen.

Udført som den øvrige facade. Facaden ses at være i god stand.

Gavlen er udført uden nogen form for isolering.

Det anbefales at gavlen efterisoleres med 150-200 mm udvendig isolering som afsluttes ned en pudset/malet overflade. Det giver en stor komfortforbedring i gavl-lejlighederne.



Gavl mod jernbanen

3.4 Altaner

Alle lejligheder er generelt udført med altaner. Fra stuelejlighederne er der adgang til egen have.

Altanerne på ejendommen er udført med udliggerjern. Generelt ses værn og altanbund at være i rimelig god stand. Det vurderes at 1/3-del af altanerne er betonrenoveres.

Almindelig løbende vedligeholdelse. Det er vigtigt at altaner bund og top inspiceres ét gang årligt for at sikre mod indtrængende vand i konstruktionen.



Renoveret altaner mod gadesiden

4 VINDUER:

4.2 Vinduer, indgangssiden/gavle:

Vinduer både lejligheder og trapper er udskiftet til nye trævinduer i 1990'erne med termoruder. Vinduer er udført med alubundliste.

Vinduerne er generelt i mindre god stand.

Fugerne omkring vinduerne ses at være i mindre god stand

Sålbænke er udført som med en zinkløsning. De er generelt i god stand

Vinduerne trænger til malervedligeholdelse indenfor en periode på 3-5 år.

I stedet for malervedligeholdelse af vinduerne anbefales det at de i stedet for udskiftes med nye træ/alu lavenergivinduer udført i stil som de oprindelige vinduer i ejendommen. Det vil give en energibesparelse og derudover er nye træ/alu vinduer meget lidt vedligeholdelseskrævende. Det kan med fordel udføres indenfor 3- 5 år.



Vinduesparti på indgangssiden



Sålbænk i zink i god stand

4.3 Vinduer/altandøre havesiden

Vinduerne/altandøre på havesiden er partielt udskiftet i 1990'erne med nye termoruder og rammer. Træværk ses flere steder at være i ringe tilstand og malingen mangler delvis flere steder.

Vinduespartierne skal snedkermæssigt og malevedligeholdes indenfor et 1-3 år. Fugerne skal samtidig eftergås.

I stedet for malervedligeholdelse af vindues og altandøren anbefales det at de i stedet for udskiftes med nye træ/alu lavenergi-vinduer/døre udført i stil som de oprindelige i ejendommen. Det vil give en energibesparelse og derudover er nye træ/alu partier meget lidt vedligeholdelseskrævende



Vinduesparti på havesiden



Vinduesparti på havesiden

4.4 Kældervinduer

Kældervinduerne er de oprindelige vinduer med kitfals og ét lag glas. Enkelte kældervinduer er udskiftet til nye med termorude. De oprindelige kældervinduer er i mindre god stand.

Det anbefales at kældervinduerne udskiftes med nye træ/alu-vinduer indenfor en 1-3 år, i stedet for en malervedligeholdelse.



Oprindeligt kitfalset kældervindue.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

5 UDVENDIGE DØRE

5.1 Indgangsdøren

Hovedtrappedøre er forsynet med nye partier. De er i god stand.

Almindelig løbende vedligeholdelse.

Dør til kælder er i god stand



Indgangsparti

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

6 TRAPPER

6.1 Hovedtrapper

Trapperum og trapper fremstår i meget god stand.

Almindelig løbende vedligeholdelse.



Trapperum i god stand

Indgangsreposer er udført med terrazzobelægning ovenpå en støbt konstruktion.

Almindelig løbende vedligeholdelse.

<u>Tilstandsvurdering.</u>	<u>Udbedringsforslag.</u>
----------------------------	---------------------------

8 ETAGEADSKILLELSER:

8.1 Dæk mellem lejlighederne

Ingen bemærkninger

Ingen arbejder.

8.2 Dæk mod loft

Dæk mod loftrum er træ etageadskillelse som er efterisoleret. Der ses ingen skader.

Ingen arbejder.

8.3 Dæk mod kælder

Betonetageadskillelse. Der er delvis efterisoleret på undersiden ved gavl mod jernbanen, der mangler et enkelt rum.

Almindelig vedligeholdelse.

Sidste etagedæk i rum ved gavl mod jernbanen efterisoleres på undersiden.

I cykelkælder mod gadesiden er der ikke efterisoleret.

Det anbefales at etagedæk i cykelkælder på gadesiden efterisoleres på undersiden, både af hensyn til komforten dels pga. den mulige energibesparelse i ejendommen.



Efterisoleret etagedæk



Uisoleret etagedæk i cykelkælder

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
----------------------------	---------------------------

9 WC/BAD:

9.1 WC/Bad

Ejendommen er oprindeligt udført med wc/baderum med støbt gulv med terrazzo som vandtæt membran. WC/baderum er en blanding af nyrenoveret baderum og gl. baderum. Baderum er oprindeligt opført med naturligt aftræk over tag. Baderum er i stort omfang forsynet med små udsugningsventilatorer. rum.

Wc/baderum fremstår i varierende tilstand.

Vedligeholdelses af disse rum hører under den enkelte andelshaver. lejligheder.

Almindelig løbende udskiftning og vedligeholdelse.

Det er vigtigt at renovering og nye baderum udføres iht. gældende anvisninger, for at sikre ejendommen mod vand og fugtskader.



Udsugningsventilator i bad

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
----------------------------	---------------------------

10 KØKKEN:

10.1 Køkken:

Ingen bemærkninger.

Hører under den enkelte andelshaver.

Almindelig vedligeholdelse.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

11. VARMEANLÆG:

Ejendommen er forsynet med et to-strengt varmeanlæg, som er tilsluttet fjernvarmen.
Radiatorerne er en blanding af gl. og nye radiatorsystemer som er forsynet med termostatventiler.

Varmecentralen er renoveret i 1994 i forbindelse med tilslutning til fjernvarmen.

Det forventes at komponenterne i varmecentralen har en restlevetid på 10-20 år.

Det forventes at radiatorsystemet har en restlevetid på 20+

Almindelig løbende vedligeholdelse.



Ældre pladeradiator



Hovedrør i kælderen

Alle varmerør i kælderen føres under loft.
De er isoleret.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

12 AFLØB:

Ejendommen er generelt forsynet med faldstammer i køkken og baderum. I baderum deles en del faldstammen mellem 2 baderum, hvor baderummene ligger ved siden af hinanden. Én enkelt toilet faldstamme er renoveres med proline(indvendig foring). Det vurderes at toilet faldstammerne er nedslidte.

Det anbefales at toilet faldstammerne forsat renoveres med proline. Det anbefales at det udføres som planlagt renovering over en årrække på 1-3 år.

Toilet faldstamme i cykelkælderen ved gadesiden er kraftigt eroderet i overfladen. Den er også renoveret med plast uden tilstrækkelig bæring.

Faldstammen i cykelkælderen skal snarest udskiftes partielt. Plast rør skal udskiftes til støbejern.



Faldstamme i cykelkælderen

Køkkener er generelt forsynet med en enkelt faldstamme pr. køkkenside. Det vurderes at køkken faldstammerne er nedslidte.

Det bør overvejes om køkken faldstammerne skal udskiftes sammen med udskiftning af vandledningerne efter en fastlagt renoveringsplan over 5-10 år.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag

13. KLOAK:

Ejendommens kloakker renoveret indenfor de sidste 5 år. Det forventes at den derefter er i god stand.

Nedløbsbrønde på indgangssiden er forsynet med drænrør for at dæmpe lyden fra vandet. Den løsning besværliggør vedligeholdelsen af nedløbsbrøndene. I den ene brønd er lydæmperen faldet af.

Almindelig løbende vedligeholdelse

Nedløbsbrønde skal oprensnes min. 2 gange årligt forår og efterår.



Nedløbsbrønd med lydæmper.



Nedløbsbrønd hvor lydæmper er faldet af.

Gulvafløb i kælderen er generelt udført uden højt vandlukke.

Gulvafløb i kælderen bør forsynes med højt vandlukke.

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

14 VANDINSTALLATIONER:

Ejendommens vandledninger er udført i galvaniseret stål. De vurderes at være ejendommens oprindelige vandrør. Det kan ikke vurderes i hvor stort omfang de vandrette rør i kælderen er udskiftet.

Med den levetid rørene har, vurderes de at have en restlevetid på mellem 10-20 år. De lodrette rør i køkken og bad er delvist skjulte



Vandrør i bad.

Brugsvand varm er forsynet med termostatiske reguleringsventiler.

I cykelkælderen er udført en forkert samling med et galvaniseret rør. Der må ikke skrues messing ind i en galvaniseret samling. Samlingen vil forholdsvis hurtigt tære.



Forkert samling

Det anbefales at der udarbejdes en renoveringsplan for vandrørene i ejendommen.

I forbindelse med nye krav til måling af vand i den enkelte lejlighed skal det undersøges om det er økonomisk fordelagtigt at opsætte vandmålere i de enkelte lejligheder, i forhold til en mulig besparelse.

Umiddelbart vurderet er det teknisk muligt men med forholds store omkostninger til selve måleropsætningen.

Som minimum skal vandet til vaskeri og andre fælles forbrug måles.

Samling skal snarest ændres. Der er endvidere opsat rustfri rør på et galvaniseret system. Det anbefales ikke da det kan betyde forøget tæring af de galvaniserede rør.

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
----------------------------	---------------------------

15 GASINSTALLATIONER

Ejendommen er forsynet med gas.
Stigledninger er placeret synligt i de enkelte køkkener.
Hovedledningen ligger i kælderen.

Almindelig løbende vedligeholdelse.

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
----------------------------	---------------------------

16. VENTILATION:

16.1 Aftræk.

Ejendommen er oprindeligt forsynet med naturligt aftræk fra køkken og baderum. I en del lejligheder er der opsat mekanisk udsugningsventilator i bad.

Det er vigtigt at der er et ordenligt aftræk fra køkken og bad i den enkelte lejlighed af hensyn til indeklimaet i lejlighederne.

De lodrette udsugningskanaler i ejendommen i køkken og bad skal renses én gang hver 10 år for at sikre korrekt funktion.

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
----------------------------	---------------------------

17. EL/SVAGSTRØM:

17.1 El-installationer:

Ingen bemærkninger.

Almindelig løbende vedligeholdelse

Tilstandsvurdering.	Udbedringsforslag.
----------------------------	---------------------------

18 VASKERI

Ejendommen er forsynet med fælles vaskeri. Der er etableret udsugning i vaskeri og tørrerum.

Almindelig løbende vedligeholdelse

Tilstandsvurdering.

Udbedringsforslag.

18. GARAGE:

Til ejendommen er der en dobbeltgarage mod vejen. Garagen er udført i en støbt betonkonstruktion med terrasse på toppen af garagen. Terrasse er udført med utilstrækkelig afvanding.

Betonkonstruktionen ses at være en dårlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Betonen er revnet, der trænger vand igennem væggene og loft. Den synlige del af dækket over garagen ses ligeledes at være betydeligt korroderet.

Loftet i garagen er forstærket med en stålkonstruktion.

Det anbefales at der igangsættes en nærmere undersøgelse af betonkonstruktionens tilstand. På baggrund af den undersøgelse anbefales det at der igangsættes en istandsættelse af betonkonstruktionen og de tilhørende betonstøttemurer.

Det skal også undersøges om membranen på toppen af garagen er vandtæt.

Terrassen skal udføres med tilstrækkelig afvanding så betonkonstruktionen ikke vandbelastes unødigt. Det anbefales at det arbejde igangsættes indenfor 1-2 år.



Revnet og vandskadedet beton i garagen



Stålforstærkning