

10 års vedligeholdelsesplan

**A/B Mariendalsvej 62-64
2000 Frederiksberg**

Primo år 2018

2T Arkitekt & Ingeniør

Indholdsfortegnelse:

1. Vedligeholdelsesplanen	3
2. Beskrivelse af ejendommen.....	4
3. Konklusion	7

2T Arkitekt & Ingeniør

1. Vedligeholdelsesplanen

Ejendommen er gennemgået primo 2018 af 2T Arkitekt & Ingeniør, med henblik på at registrere vedligeholdelsesstanden, og udarbejde en plan for den fremtidige ekstra ordinære vedligeholdelse.

Oplysningerne er baseret på de oplysninger, der fremgik af tilgængelig materiale herunder BBR, tegninger mm på besigtigelsestidspunktet, hvorfor afvigelser fra de faktiske forhold kan forekomme

Der er ikke foretaget indgreb i bygningens konstruktioner for at afdække eventuelle delvist skjulte defekter.

Alle priser er vejledende overslagspriser, idet endelig fastsættelse af omkostningerne for de større arbejder vil kræve et nærmere projekt med indhentning af tilbud, ligesom prisen vil afhænge af det ønskede niveau for færdiggørelsen af arbejderne.

Alle priser er håndværker udgifter excl. moms, uden afsatte beløb til uforudsete udgifter, stillads/lift samt rådgivning.

Priser er udregnet på grundlag af nuværende prisniveau.

Som grundlag for vedligeholdelsesrapporten har følgende været til rådighed:

- BBR oplysninger

Ved gennemgangen af bygningsdelene er der givet karakterer for, hvor vigtigt det er at udføre vedligeholdelsesarbejderne eller forbedringsarbejderne.

I

Vurdering	Betydning
Dårlig (C)	Konstruktionen er nedbrudt og skal skiftes ud.
Normal (B)	Konstruktionen er i normal stand alderen taget i betragtning.
God (A)	Konstruktionen har løbende været vedligeholdt og fremstår i pæn stand.

rapporten benyttes følgende vurderinger af konstruktioners tilstand:

2T Arkitekt & Ingeniør

2. Beskrivelse af ejendommen

A/B Mariendalsvej 62-64 er 2 selvstændige 5½ etage med fuld kælder, opført i år 1905.

Bygningen er tegnet af arkitekt Ulrik Plesner, og prydet med mange arkitektoniske detaljer såvel ude som inde.

Udvendigt fremstår bygningerne med blankt murværk i røde mursten med grå mørtelfuger.

Tagkonstruktionen er som manzard tag med en tagbelægning af lertegl, både for manzard samt spidsloft.

Der er monteret nyere kviste formentlig ifbm. udnyttelse af loftrummet, som er beklædt med zink.

Bygningen er "født" med altaner mod gård og gade, med in situ støbte betonbunde og rækværk af malede stål.

Vinduer er oprindelige med linolie maling, med sprosseinddeling typisk Frederiksbergstil.

Ejendommen har gennemgået en større tagrenoveringer i ca. år 2010.

I forbindelse med tagrenoveringen blev tørreloftet inddraget til beboelse.

Ejendommen har gennemgået større facaderenovering ved omfugning i ca. år 2017, samt udskiftet stigestreng.

Foreningen indeholder 40 boliger, fordelt på 2 hovedtrapper.

Arealredegørelse iflg. BBR;

Bygning 1:

Bebygget areal	258 kvm
Samlet bygningsareal	1290 kvm

Kælders areal	258 kvm
Samlet tagareal	140 kvm

Samlet boligareal	1430 kvm
-------------------	----------

Bygning 1:

Bebygget areal	273 kvm
Samlet bygningsareal	1361 kvm

Kælders areal	273 kvm
Samlet tagareal	151 kvm

Samlet boligareal	1511 kvm
-------------------	----------

Udhus o. lign er ikke besigtiget / medtaget i nærværende rapport.

Alle lejligheder har eget køkken og bad.

2T Arkitekt & Ingeniør

Bygningsdel	Vurdering	Bemærkninger
01 Tag	(A-B)	Ejendommens tagbelægning er nyere og i god stand. Der forventes kun lettere løbende vedligehold.
02 Facader	(A-B)	Facader er generelt i god stand. Der forventes kun lettere løbende vedligehold.
Altaner	(B)	Altaner er i almindelig stand, men ikke fugtsikret mod vand i betonen. Overflade bør eftergås og behandles, for at mindske fremtidigt vedligehold. Flere rækværker er med en del rustudtræk, og skal slibes og korrosionsbehandles.
03 Sokkel	(B)	Mindre løstsiddende sokkelpuds/revner. Der forventes kun lettere løbende vedligehold.
04 Kælder	(B)	Flere kældervægge og gulve ses med grundfugt, hvilket er normal forekommende ved lign. ejendomme. Enkelte rum oplyses med vandindtrængning, via kældervægge og skal udbedres. Der forventes opgravning samt fugtsikring udvendig, for at mindske kommende skadesomfang.
05 Vinduer & døre	(B-C)	Vinduer og døre er oprindelige med energi optimering. Vinduer skal løbende males mv. Terrassedøre er dårlig beskaffenhed og bør udskiftes komplet
06 Stillads eller lift	(B)	Der skal anvendes stillads /lift til arbejder ifbm diverse renoveringer primært til facader
07 Køkken	(B)	Køkken er i normal stand.
08 Vådrum	(B)	Baderum er i normal stand.
09 Afløb	(B)	Afløb i jord er ældre og forventes at skulle plet udbedres. Det anbefales at tjekke ved slamsugning og tv-inspektion for at danne overblik over eventuelle skader. Afhængig af tv-inspektion kan prisen evt. revideres.
10 Trapperum	(B)	Trapper trænger kun til lettere renoveringer af overflader. Da vægge er særlig bemalede, er afsat større beløb hertil

2T Arkitekt & Ingeniør

11 Vand	(B-C)	Brugsvand er udskiftet og forventes ikke at give anledning til ekstra ordinære omkostninger
Varmeinstallation		Varmeinstallation er ældre, og forventes at skulle udskiftes helt eller delvist, for at undgå kommende rørbrud. Ved udskiftning af radiatorer samt rørføring, vil varme optimeres og afgive mere varme.
Ventilation		Boliger er forsynet med naturligt aftræk, og ønskes delvist ændret til mekanisk med fælles sug fra bad og/eller køkken.
Varmtvandsbeholdere		Varmtvandsbeholdere er ældre og begyndende med rusttæring/utætheder, og skal udskiftes til nye som også er energi optimerede.
Faldstammer		Flere faldstammer er/har været utætte, og der er sket pletvis udskiftning. Faldstammer er af dårlig stand, og skal alle udskiftes for at undgå kommende rørbrud. Nye udskiftede stammer forventes at kunne bibeholdes.
12 El installation	(B)	El installationer gennemgås for eventuelle stofledninger mv. Der forventes kun mindre udskiftninger
13 Ude areal	(B)	Gårdareal er af normal stand, med belægning samt grøn beplantning. Der er igangværende projekt som ikke er omfattet af nærværende plan.

2T Arkitekt & Ingeniør

3. Konklusion

Ejendommen er generelt i normal stand, og kan sammenlignes med ejendomme af samme alder, hvor nærværende punkter enten er udbedret eller kræver samme vedligehold /renovering som denne.

De skader/fejl der kunne konstateres er, hovedsageligt slitage eller oprindelige materialer som trænger til fornyelse.

Der konstateres enkelte skader/ mangler som stammer fra ejendommens opførelse, som bør udbedres i nærmeste fremtid, da de ellers vil kunne øges i omfang og dermed udbedringsomkostninger.

Punkter som bestyrelsen skal være mest opmærksomme på, er nedenstående, som vurderes at skulle udbedres i planperioden;

- Altaner
- Kælder
- Terrassedøre
- Afløb i jord (omfang kendes pt. Ikke)
- Varmeinstallation
- Varmtvandsbeholdere
- Faldstammer

Bygningens tagbelægning samt facade/vinduer er i almindelig til god stand, og kræver kun mindre løbende vedligehold.

Klimaskærmen vurderes generelt i god stand, hvorfor ikke giver nævneværdig anledning til ekstra ordinære vedligehold.

Tekniske installationer er delvist udskiftet, og der er afsat beløb for renovering af resterende, som komplet eller delvist renoveringsprojekt.

Det er vigtigt at sikre installationer for kommende rørbrud eller lign. Som kan medvirke øget forsikringsdækning, eller store og dyre skader.

Bygningens afløbsinstallationer er ikke besigtiget, men vurderes at være i normal stand, og med evt. skjulte mindre skader som kan udbedres uden komplet opgravning.

For nærmere besigtigelse anbefales komplet spuling og tv- inspektion af afløb i jord.

Når dette er udført bør vedligeholdelses budgettet revideres såfremt der er fundet ændringer.

Der forventes kun mindre rørforskydninger som er afsat til strømpeforinger eller plet opgravning.

Skulle der være spørgsmål eller kommentar til det fremsendte materiale, er I meget velkommen til at kontakte undertegnede.

Med Venlig Hilsen
2T Arkitekt & Ingeniør

Morten Kjær Jakobsen