

EF Azaleaparken
2000 Frederiksberg
Att.: Bestyrelsesformand Klaus Hougaard Pedersen

Frederiksberg den 27.05.2019

Sag : 19.873.21: Ejendommen Roskildevej 53-55 Azaleavej 34 - 2000 Frederiksberg

Hermed notat vedr. forslag til køreplan for ovennævnte ejendom.

Grundlag

- Forslag til køreplan udfærdiget den 06.05.2019
- Gennemgang af forslag til køreplan med ejendommens bestyrelse den 06.05.2019
- Tilbage melding fra ejendommens bestyrelse den 27.05.2019

Om køreplanen

- Køreplanen er udfærdiget som værktøj for foreningens planlægning af kommende vedligeholdelses arbejder.
- Køreplanen er på grundlag af øjebliksbilledet af ejendommens fælles konstruktioner og installationer og de bruger info som er meddelt os.
- Priser er skønnede erfaringspriser uden opmåling og jf. øjebliksbilledet. Priserne er vejledende.
- Der tages forbehold for punkterede termoruder samt skjulte og utilgængelige forhold.
- Der er ikke foretaget destruktive indgreb/undersøgelser.

Helheds vurdering

- Aldeles pæn ejendom hvor det er tydeligt at foreningen bestræber sig på høj grad af bygnings vedligeholdelse.
- Ejendommen er fra 1972 og alderen kombineret med daværende byggestil og materialer medfører at løbende vedligeholdelse er ikke længere tilstrækkeligt i sig selv og bør suppleres af mere omfattende indgreb.

Tag

- Tilstanden af tagpapbelægningen er under middel. Tagpap er nedslidt og krakelere. Slitagen i medfør af alder, vind og vejr er årsagen til de mange lokalreparationer. Der er behov for en tagrenovering indenfor kortere fremtid. Her er der udover forslag til køreplan indhentet tilbud fra tagentreprenør og der er opstillet budget (se KHC notat af 16.07.2018 samt foto dokumentation). Ved en tagrenovering skal der sikres at myndigheds krav til efterisolering af tag bliver overholdt og dokumenteret.

Kælder

- Kælderen er generelt tør.
- Brandsikring ved nye rør gennemføringer i kælderloft bør ordnes under ordinære drift.
- Der ses revner nogle steder i kælderenes støbte vægge og gulve. Vi har fået oplyst at disse revner skyldes jordskæl for mange år siden og at der ikke er sket en forværring af revne siden hen.

Facader (Gavle)

- Der skal foretages eftersyn af ejendommens gavle (beton elementer) og der må forventes at der er behov for tætning og lokalreparationer.

Facader (tunge konstruktioner)

- Ejendommens bærende elementer er udført som beton konstruktioner og der er noteret nogle skader. Derfor anbefaler vi at ejendommen registrere omfanget af skaderne. Det vi bl.a. har noteret er.
 - Afskalning i gulv i repos foran nogle boliger p.g.a. rusten armeringsjern.
 - Revnedannelse i gulv ved trin foran repos
 - Revnedannelse i naboskel ved altan ved enkelt bolig
 - Afskalning ved betonbjælkens ende ved enkelt bolig.
- Svalegangs beton brystninger bør eftergås og males. Det samme gælder rækværk monteret over brystninger.
- Svalegangs gulv er påført en coating som afskaller ved samlinger over beton bjælker og kræver eftersyn.

Facader (lette konstruktioner)

- Væg mellem boliger og svalegangen består af lette træ konstruktioner med glas. Væggen er ikke energimæssig optimal og en helheds løsning for ejendommen bør overvejes.
- Generelt snedker eftergåelse og maling af lette træpartier mod svalegange samt glaspartier mod altaner kan anbefales og bør udføres indenfor kortere fremtid. Samme gælder træværk mod trapperum.

Trapperum

- Trapperum er generelt pænt og skal males på et tidspunkt når det er nødvendigt som del af ordinære drift.
- Elevator skal tilses og vedligeholdes under ordinære drift.

Udendørs arealer

- Generelt pænt. Asfalt belægning skal vedligeholdes som del af ordinære drift.

VVS installationer

- Der er tale om skjulte rørinstallationer. Fra VVS teknisk side er en totaludskiftning af VVS installationer blevet anbefalet. Foreningen vil gerne fortsætte med at løbende udskifte defekt brugsvands rør og faldstammer.

Ventilation

- Anlæg skal efterses og vedligeholdes som del af ordinære drift.

Fælles el-anlæg

- Strømforsyninger skal efterses og vedligeholdes som del af ordinære drift.

Med venlig hilsen
KH Consult



Kaveh Homayoun
Bygningskonstruktør