

Stamdata:

Ejendom:	A/B Lundbis	Ejer:	Andelsboligforeningen Lundbis	Ejendoms nr.:	107-542
Beliggende:	Lundbyesgade 7, 7A og Bissensgade 18				
	8000 Århus C				
Antal lejemål:	30	Boliglejemål:	30	Erhvervslejemål:	0
Total areal:	2.052	Bolig areal:		Erhvervs areal:	0

Generel beskrivelse af ejendom:

Klassisk rødstens ejendom beliggende centralt i Århus på hjørnet af Lundbyesgade og Bissensgade.

Ejendommen er opført i 1931 og gennemgribende renoveret i forbindelse med byfornyelsesprojekt i 1996, med bl.a. nyt tag og vinduer, omfugning af gadefacader samt etablering af badeværelser i tidligere bagtrapper.

Ejendommen fremstår generelt i god stand.



Resume:

Ejendommen, fællesfaciliteter og udvendige arealer fremtræder generelt i velvedligeholdet stand.

Ejendommen er opført i 1931 og gennemgribende renoveret i forbindelse med byfornyelsesprojekt i 1996.

Ejendommen fremstår generelt i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter/kældervægge, ydervægge, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen.

Hvad angår de primære bygningsdele er standen mere varierende. Ejendommens vinduer og sølbænke er under fremadskridende nedbrydning – udskiftning af vinduer og reparation af sølbænke bør prioriteres højt.

Hovedtrapper bærer præg af ca. 20 års daglig brug og slitage.

Funktion og målerøjagtighed på brugsvandsmålere (koldt og varmt vand) i lejligheder skal kontrolleres – det bør overvejes at udskifte målerne samt montere elektroniske varmemålere på alle radiatorer, således ejendommens forbrugsmålinger bliver retvisende og overholder Målerbekendtgørelsen, BEK 563

Som helhed fremtræder ejendommen i god stand, når alder og materialevalg tages i betragtning.

Forventede investeringer: Budgetpriser er ekskl. moms

Investering	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2026	Total
10. Bygningsbasis							
20. Primære Bygningsdele		250.000				200.000	450.000
30. Kompletterende Bygningsdele		2.000.000					2.000.000
50. Vvs-anlæg							
70. Inventar og udstyr							
80. Drift og anlæg							
Uspecificeret løbende vedligeholdelse	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	375.000	750.000
Totalt pr. år	75.000	2.325.000	75.000	75.000	75.000	575.000	3.200.000

Tilstandsvurdering:

Nr.	Bygningsdel	Beskrivelse	Tilstand	Restlevetid	Vedligehold	Investering Kr. ekskl. moms
10.	Bygningsbasis					
120.	Fundamenter	Traditionelt murede og støbte fundament i terræn med indvendige pudsede overflader	Generelt i god stand, dog ses partielt mindre revnedannelser og indvendig afskallende pudslag	20 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet – løbende eftergåelse og reparation af puds udføres som almindelig løbende vedligehold	
130.	Terrændæk	Traditionelt opbygget terrændæk/kældergulv støbt mod jord	Generelt i rimelig stand	15 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet – almindelig løbende vedligehold	
140.	Kælder	Kælder under hele ejendommen indrettet med diverse fællesrum og faciliteter	Generelt i god stand	30 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet – almindelig løbende vedligehold	
150.	Kælderrum	Varmerum og værkstedsrum, fællesrum, toilet, køkkenrum mv.	Generelt i god stand	30 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet – almindelig løbende vedligehold	
20.	Primære bygningsdele					
210.	Facader, ydervægge	Facader er opført i tegl med alm. skrabefuger – murværk vurderes at være opbygget massivt. Gadefacade er opført i røde teglsten med murede sålbænke af tegl. Gårdfacade er opført i gule teglsten med støbte sålbænke.	Facader er generelt i god stand, dog ses stedvise mindre revner og nedbrudte mørtelfuger samt nedbrydning og revnedannelser i gesimsbånd mod gade. Skader på fuger og reparation af sålbænke bør udføres i forbindelse med udskiftning af vinduer	30 år +	Generelt ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet – almindelig løbende vedligehold. Reparation af revner, gesimsbånd og sålbænke	250.000
240.	Trapper, portgennemgange	3 stk. hovedtrapper, udvendige trappenedgange til kælder fra gårdside og fælles portgennemgang ved nabo ejendom.	Portgennemgang og trapper til kælder er i god stand – algeafrensens løbende. 3 stk. hovedtrapper er renoveret for ca. 20 år siden – reparation og overfladebehandling bør planlægges og udføres inden for en kortere tidsperiode	30 år + 5 år	Generelt ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet – almindelig løbende vedligehold. Renovering og malerbehandling af hovedtrapper evt. etapeopdelt	200.000
260.	Altaner	Findes ikke				

270.	Tag / tagrum	Tag er opbygget som traditionelt saddeltag med mansard. Taget er belagt med rødt vingetegl - renoveret i 1996 og udført med undertag. I den forbindelse er loft mod mansard efterisoleret. Kviste er beklædt med zink.	Konstruktionen er i god stand uden synlige tegn på revner og nedbrydning. Synlige spærkonstruktioner holdes under opsyn for angreb af borebiller Tagdækning er i god stand. Kviste og inddækninger er i god stand	30 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet	
280.	Øvrige primære bygningsdele	Tagrender, rendejern og nedløbsrør er udført i zink. Nederst 2 meter nedløb er galvaniseret stålør	Generelt i god stand	20 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet	
30.	Kompletterende bygningsdele					
311.	Vinduer	Vinduespartier er udført i træ og isat i 1996. Vinduespartier i badeværelser mod Bissensgade er udskiftet for få år siden. Kældervinduer er oprindelige med 1-lag glas	Vinduer er generelt under nedbrydning og der bør træffes beslutning om tidspunkt for udskiftning. Der bør isætte vedligeholdelsesfrie træ/alu. vinduer med lavenergi-/lydglas i ejendommen	0-5 år	Overslagsbudget Der bør udarbejdes arbejdsbeskrivelse og tilbudsgrundlag for indhentning af priser på vinduesudskiftningen	2.000.000
312.	Døre	Gadedøre er i teaktræ og af ældre dato.	Generelt i god stand – løbende vedligehold og oliering skal udføres	20 år +	Generelt ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold.	
371.	Kviste	Kviste i mansardetage mod gade samt kviste i tagflade mod gårdside. Alle kviste er beklædt med zink	Kviste og inddækninger er i god stand	25 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet	
50.	Vvs-anlæg					
520.	Faldstammer og afløb	Afløb- og faldstammerinstallationer er kombination af PVC og støbejern Afløbsledninger i jord er ikke besigtiget	Ledninger er i god stand	30 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet	
523.	Sanitet	Er ikke vurderet	Løbende udskiftning af nedslidte sanitetsgenstande.		Løbende udskiftning	
531.	Vandinstallationer	Almindelig standard husinstallationer med brugsvandsveksler og cirkulation	Installationer er i god stand - løbende udskiftning efter behov. Veksler bør efterses og evt. afsyres ca. hvert 5. år. Udskiftning af brugsvandsmålere	15 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold. Der bør indhentes pris på udskiftning af brugsvandsmålere i alle lejligheder	

541.	Gasinstallationer	Findes ikke				
561.	Varmeinstallationer	Almindelig standard husinstallationer med blandesløjfe, motorventiler og varmeautomatik	God stand - løbende udskiftning efter behov. Udskiftning af varmfordelingsmålere	20 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold. Der bør indhentes pris på montering af elektroniske varmfordelingsmålere	
571.	Ventilationsanlæg	Fælles udsugningsanlæg for køkken og badeværelser er placeret på loft. Emhætter i har afkast direkte gennem facade	God stand - løbende udskiftning om nødvendigt. Årlig service og gennemgang af anlæg og motorer bør udføres	15 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold	
60.	El-anlæg					
611.	El-anlæg	El-anlæg i bygningen vurderes at være fornyet i 1996 i f.m. byfornyelsesprojektet	Er begrænset vurderet - men anlæg i generel god stand	30 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold	
631.	Belysningsanlæg	Ikke vurderet				
641.	Antenneanlæg	Ikke vurderet				
643.	Dørtelefonanlæg	Ikke vurderet				
661.	Elevatore	Findes ikke				
70.	Inventar og udstyr					
711.	Låsesystem	Ikke vurderet				
730.	Hårde hvidevarer	Ikke vurderet				
750.	Fællesvaskeri	Fællesvaskeri i kælder indeholder 2 stk. vaskemaskiner med automatisk doseringsanlæg og 1 stk. tørretumbler. Betalingsautomat til kort.	God stand	5-10 år	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold	
80.	Drift og anlæg					
811.	Driftsmateriel	Ikke vurderet				

821.	Garager og carporte	Findes ikke				
870.	Legeplads	Findes ikke				
872.	Gårdmiljø / have / terræn	Flisebelagt gårdhave/fællesareal med diverse beplantning, aflukket med træhegn mod naboejendomme	Generelt i god stand, dog ses kraftig algebegrøning på belægninger og overflader. Der bør sprøjtes og afrenses for alger årligt	10 år +	Ingen ekstraordinær vedligehold er påkrævet - almindelig løbende vedligehold	

Metodebeskrivelse:			
Besigtigelse	Visuel og ikke destruktiv besigtigelse foretaget d. 21. marts 2017		
Kalkulationer	Erfaringspriser ekskl. moms		



Traditionelt opbyggede fundamenter og kældervægge (beton og murværk) svarende til ejendommens alder.



Der ses på vægge områder med afskallende puds. Afskalninger er i mindre omfang og naturligt forekommende i ældre ejendomme med opmurede kældervægge.



Kældere er generelt i god stand og indrettet med bl.a. fællesrum, toilet og køkken faciliteter



Toilet i forbindelse med fællesrum



Køkken faciliteter i forbindelse med fællesrum



Loft i kældre er udført som malerbehandlet puds på forskalling. Der ses områder med mindre revner og reparationer.



Gadefacade er opført i røde teglsten med trævinduer fra 1996. Murværk er repareret og omfuget i 1996. Murværk er generelt i god stand.



Der ses partielle revner og nedbrydning af overflade på gesims.



På gedefacade ses nedbrydning af sålbænke under vinduespartier, samt fugeslip omkring vinduer



Minder områder af på gedefacade er under nedbrydning pga. fjernelse af graffiti.



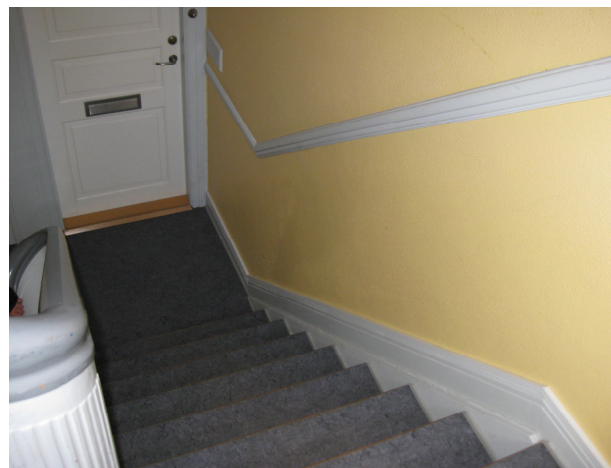
Gårdfacade er opført i gule teglsten med trævinduer fra 1996. Murværk er generelt i god stand



Der ses områder på gårdfacade, som trænger til omfugning og reparation/forstærkning ved revnedannelser.



Der ses enkelte revner i pudsede vægge i trapperum
Bør opskæres og forstærkes i f.m. maling af trapperum



Trapperum er generelt i god stand – dog bærer
overflader præg af slitage



Kældertrappe mod gårdrum er i god stand – trænger til
behandling og afrensning af algebegrøning



Tagbelægning af rød vingetegl, zinkbeklædte kviste, tagrender og nedløb i zink – fremtræder i god stand



På spidsloft er oprindelig spærkonstruktion synlig og tilgængelig – behandling mod borebiller skal holdes under opsyn. Undertag er udført af banevare. God stand



Der ses revner af ældre dato i puds på vægge og loft over den oprindelige bagtrappe (badeværelser). Revner er ikke af væsentlig betydning for konstruktionen



Adskillelse/brandmur mod naboejendom er teglsten med puds. God stand



Ejendommens vinduer er ca. 20 gamle – dog er udskiftet enkelte partier. Kældervinduer er de oprindelige med 1-lags ruder.



Vinduer er under nedbrydning og der ses fugeslip



Sålbænke mod gården viser kraftige tegn på nedbrydning



Gårdfacade



Hovedvandstik med måler er tilgængelig i kælderrum



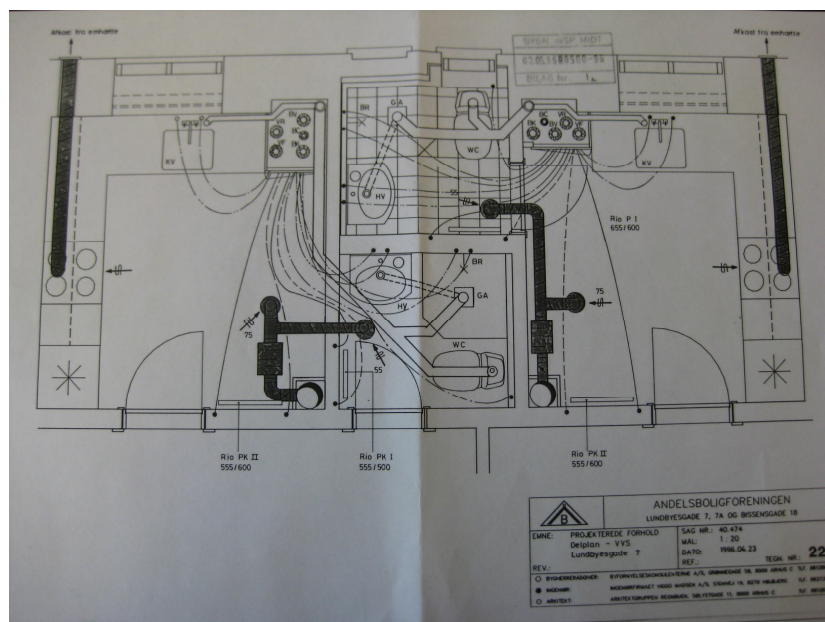
Fjernvarmeforsyning og hovedmåler.
Blandesløjfer og motorventiler for styring af varmesforsyning. God stand



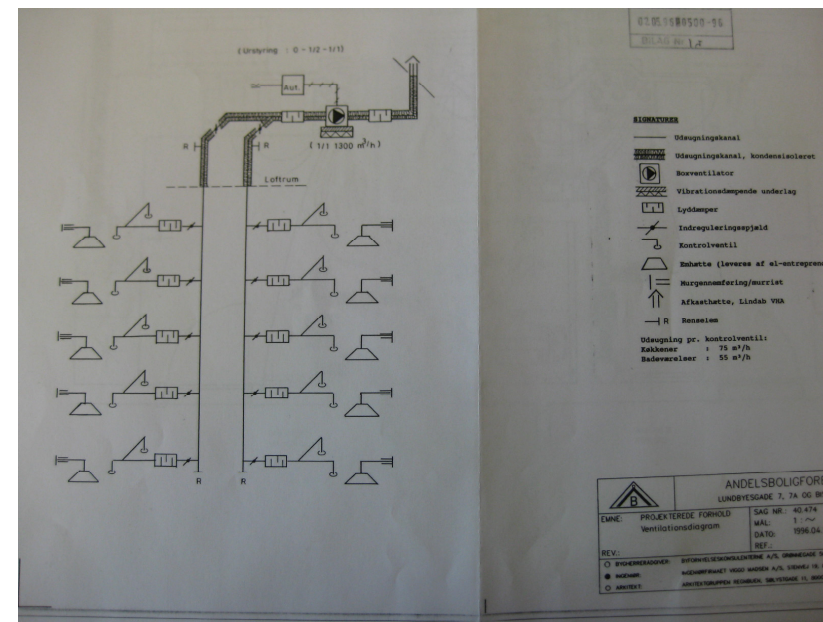
Brugsvandsveksler med cirkulationspumpe og
reguleringsventiler. God stand



Nyere varmeautomatik



Opbygning af udsugningsanlæg for køkken og bad, placeret i tagrum. Emhætter er med motor og afkast direkte igennem facade.



Principdiagram for udsugningsanlæg

**Vaskeri****Betalingssystem****Gårdanlæg.**