AB / EF Lange Carl

Tilstandsrapport & vedligeholdelsesplan

Rapporteringsdato
N/A

Vedligeholdelsesplan
Carl Langes Vej 50

Bygningsgruppe
Carl Langes Vej 50

Tekniker
Eibye Rådgivning
Ukendt rådgiver



PLANDO™

Oplysninger og offentlig data

Nøgleoplysninger

Ejendomsnavn
AB / EF Lange Carl

Hovedadresse
Carl Langes Vej 42, 2500 Valby

Teams

Ejer
AB / EF Lange Carl

Teknisk rådgiver
Eibye Rådgivning

Administrator
N/A

Væsentlige beløb og prisoplysninger

Driftsomkostninger ved startår
N/A

Energipriser
Priserne er indhentet fra energimærket

Fjernvarme	610,4 kr. / MWh
El	0 kr. / kWh

Moms
Priser er valgt til visning med 25% moms.

Carl Langes Vej 46
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus

Opførelsesår	1917
Boligareal	600 m²
Erhvervsareal	–
Ydervægge	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Tagdækning	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

Carl Langes Vej 43
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus

Opførelsesår	1917
Boligareal	550 m²
Erhvervsareal	57 m²
Ydervægge	Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Tagdækning	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

+11 mere

Energimærke 311647911

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	600 m²

Energimærke 311647936

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	607 m²

Energimærke 311647913

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	597 m²

Energimærke 311647910

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	602 m²

Energimærke 311647937

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	

Overordnet tilstandsvurdering

Ingen beskrivelse

Bygningsdel	Tilstand	Levetid	Advarsler	Anbefalinger
KLIMASKÆRM				
Tag	God	50 år	-	1
Fundament/terrændæk	Middel	20 år	-	1
Facader	Middel	15 år	-	1
Vinduer	God	15 år	-	1
Udvendige døre	Middel	15 år	-	0
INDVENDIGE FORHOLD				
Indvendige trapper	God	20 år	-	0
Indvendige arealer	God	25 år	-	0
Etageadskillelser	Middel	30 år	-	0
TEKNISKE INSTALLATIONER				
Varme	God	15 år	-	1
Afløb	God	30 år	-	0
Kloak	Middel	20 år	-	1
Vand	God	20 år	-	0
Gas	God	15 år	-	0
Ventilation	God	20 år	-	1
El/svagstrøm	Dårlig	15 år	-	1
UDVENDIGE FORHOLD				
Udvendige arealer	Middel	10 år	-	1

Opvarmet areal	604 m²

Energimærke 311647908

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	735 m²

Energimærke 311647920

Tag

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Ejendommens tag er udformet som et **valmtag**. **Tagbeklædning** er teglsten og **tagets tætning** er fast undertag. **Kviste** er fladtagskviste, **tagvinduer** er nyere ovenlys, **skorsten** er pudset, **hætter** er af plast og **tagrender og nedløb** er af zink.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Stand:
Det vurderes at taget er i god stand.

Spærene og de øvrige bærende dele synes at være i god stand overalt.

Grater vurderes til at være i god stand.

Flunker vurderes at være i god stand.

Tagrender og tagnedløb vurderes at være i god stand, dog er der flere steder hvor det tyder på vandet løber over tagrenden. Dette kan skyldes tilstopninger i nedløbsrør.

Kviste vurderes at være i god stand.

Der er isolering i tagfladen.

Aftrækshætter har ikke været mulige at besigtige inde fra. Udvendigt vurderes de at være i rimelig god stand.

Skorstenspiber ser ud til at være i god stand

Forventet levetid
50 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Gennemgang af tag Gennemgang af af taget, for at se om alt er som det skal være ift. inddækninger m.m	4-7 år	-	-	-	6.500 kr.

Alle priser vises ex. moms

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	609 m²

Energimærke 311647922

Klassificering	B
Gyldighedsperiode	2022—2032
Zone	
Opvarmet areal	586 m²

Carl Langes Vej 50

Opvarmet areal	735 m²
Varmeforbrug	0 kWh/m²
Elforbrug	0 kWh/m²
Co2e-udledning	0 ton/år
Energimærke	B

Automatisk energimærkespring vurderes ikke muligt







Fundament/terrændæk

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Med kælder. **Kælderydervægge** er in-situ støbt beton, **fundament** er beton, **terrændæk** er beton på råjord og **indervægge** er murværk. **Lyskasser** er beton.

Tilstand

Kritisk | Dårlig | **Middel** | God | Ukendt

Stand:
Fundamenterne vurderes at være i generel god stand da der på de overliggende facader ikke er nogen synlige tegn på sætninger, som kan stamme fra funderingsforholdene. Gavlfundamenterne vurderes at være i generel god stand.

Kælderydervæggene fremstår i dårlig stand. Der forekommer mange skader i form af fugtskade, afskalninger og med misfarvet og løst puds som følge af forhøjet fugttransport gennem bygningsdelen.

Kældergulvene fremstår i god stand.

Trappenedgange vurderes at være i middel stand.

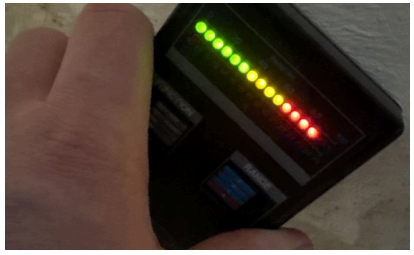
Forventet levetid
20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Fugtsikring Etablering af grundmursplader og omfangsdræn mod gård og gade.	4-7 år	-	-	-	1.100.000 kr.

Alle priser vises ex. moms







Facader

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Med ens facadeudformning for hele bygningen. **Facaderne** er tung facade i traditionel konstruktion. **Overflademateriale**t er pudset, **sokkel** er pudset og malet og **efterisolering udvendigt** er med udvendig efterisolering.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Stand:
Facaderne fremstår generelt god stand. Der ses flere steder lokal afskalning og opbrud i pudsen ved nederste facade og hjørner, og pudsnet ses enkelte steder.

Den øvrige facade fremstår pæn og ensartede med kun mindre alderspræg.

Sålbænkene er i god stand.

Fugen under sålbænken er i god stand.

Forventet levetid
15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Eftergang af facade Eftergang af facader for sætningsrevner, defekte fuger og afskalninger.	4-7 år	-	-	-	2.000 kr.

Alle priser vises ex. moms







Vinduer

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Varierende vinduestyper i bygning. **Udformningen** er klassiske vinduer ved boliger og klassiske vinduer ved kælder, **konstruktionen** er træ og træ/aluminium og **rudetyper** er enkeltglas og termoruder fra år 1996-2020. **Vinduesfuger** er silikonefuger.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Stand:
Vinduerne vurderes at være i god stand.

Flere af kældervinduerne har afskallet maling, slidte bundstykker og lokale åbninger i fuger ved false og samlinger.
Dog vurderes kældervinduerne til at være af ældre dato men vurderes at være i middel stand.

I de besigtigede lejligheder er funktionen af hængsler, vridere og ventiler gode.

Der er ikke konstateret ej heller oplyst om problemer med trækgener.

Kalfatringsfugerne er i god stand.

Forventet levetid
15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Udskiftning af fuger Udskiftning af elastiske fuger.	4-7 år	-	-	-	48.000 kr.

Alle priser vises ex. moms







Udvendige døre

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Døre. **Døre** er fyldningsdøre i træ/aluminium. **Fyldningsmateriale** er træ, plast og glas, **dørpumpe** er mekanisk dørpumpe og **fuger om døre** er silikonefuger.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Stand:
Opgangsdøren er af nyere dato, den fremstår dog med lidt ridser og skrammer, de vurderes at være i god stand og dørpumperne er funktionelle.

Slutblik og greb for opgangsdørene er i god stand.

Dørkarme for opgangsdørene er i god stand.

Kælderdøren er af ældre dato, men vurderes i middel god stand.

Trin til opgangsdøren er beskadiget, det vurderes at være middel stand.

Forventet levetid
15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger



Indvendige trapper

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

1 trappe pr. opgang. **Trappekonstruktion** er i træ, **indgangsrepos** er trædæk med Linoleum og **fra trapperum** er adgang til kælder. **Overflader for trin** er linoleum, **underside af løb og reposer** er pudset og malet og **døre til kælder** er trædøre som er uklassificeret brandmæssigt.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Stand:
Trin og reposer er i generelt god stand. Linoleum belægningen fremstår i god stand.

Håndlister og balustre er i god stand, dog med normalt slid på malerbehandlingen.

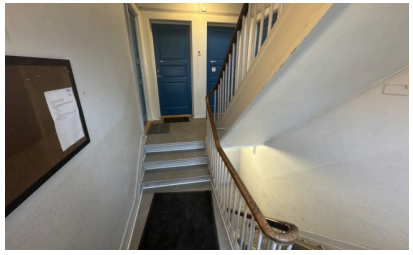
Trapperummenes vægge er i god stand, men der ses småskrammer i malingen på de nedre etager (fra trafik på trappen).

Entredøre er af nyere dato, de vurderes at være i god stand.

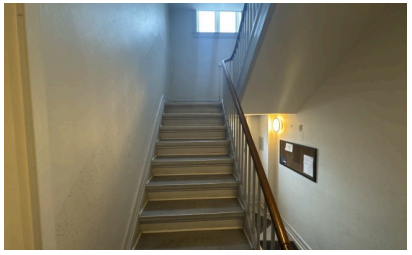
Forventet levetid
20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger







Indvendige arealer

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Ejendommen er indrettet til enkeltbolig. **Opholdsrum** er parketgulve, pudsede vægge og lofter og parketgulve, malede vægge og lofter, **køkken** er nyere elementkøkken og **toilet/baderum** er tungt badeværelse med fliser på gulve og vægge.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Stand:
Boligerne fremstår samlet set velholdt og funktionel. Køkken, badeværelse og de øvrige indvendige flader er overvejende nyere eller istandsatte, og der ses kun almindeligt brugsslid på trægulve og inventar. Ingen synlige tegn på fugt, skimmel, revner eller anden egentlig nedbrydning.

Døren på 2. sal vurderes dog at være i dårlig stand, pga. råd i dørpladen.

Forventet levetid
25 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger







Etageadskillelser

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Med etageadskillelser. **Etageadskillelser mod loft/tag** er træbjælker med indskudslag, **etageadskillelser ved normaletager** er træbjælker med indskudslag og **etageadskillelser mod kælder** er træbjælker med indskudslag. **efterisolering mod kælder** er under dæk afsluttet med mineraluldbatts.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Stand:
Etageadskillelserne er i god stand. Dog kunne der mærkes bevægelser i etageadskillelserne. Gulvbrædderne er i rimelig stand.

Denne tilstandsvurdering vurderer ikke fugt, skjult i etageadskillelser eller råd- og svampeskader i trækonstruktioner placeret i eller på opfugtet murværk, som ikke er synligt eller tilgængeligt.

Der er ikke konstateret revnedannelser af betydning i lofterne.

Badeværelsesgulvene i de besigtigede lejligheder er i god stand. I de besigtigede lejligheder var baderummene opgraderede til moderne standard med vådrumsmembran og flisebelægning.

Synlig underside af bjælkelag fremstår intakt og uden tegn på fugt, revner eller deformation. Mineraluldsfelter mellem bjælkerne er hele, og de eksponerede installationer er ordentligt ført. Den samlede etageadskillelse fremstår velbevaret for alderen.

Forventet levetid
30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger



Varme

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Centralvarmeanlæg. **Varmeproducerende anlæg** er fjernvarmeanlæg, **varmecentral** er varmeveksler, pladeveksler og med trykekspansionsbeholder, **varmefordelende system** er 2-strenget vandbårent anlæg og **varmeafgivende system** er radiatoranlæg. **Varmeregulerende system på fordelingsanlæg** er dynamiske ventiler, **rørisolering på hovedledninger** er mineraluld afsluttet med isogena (PVC), **rørisolering på stigeledninger** er uisoleret og **rørisolering på koblingsledninger** er mineraluld afsluttet med isogena (PVC).

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Stand:
Der er ikke oplyst om problemer med varmeforsyningen. Varmecentralen fremstår i god stand.

Fjernvarmeinstallationen er overvejende velholdt og funktionel, den vurderes at være i god stand.

Rørisoleringen fremstår gennemgående intakt, og anlægget er samlet set nyere i udtryk med moderne pumpe og styringskomponenter.

Forventet levetid
15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Afsat beløb til løbende vedligehold af varmeanlæg Afsat beløb til løbende drift og vedligehold af varmeanlæg, herunder løbende udskiftning af ventiler, radiatorer, udluftninger, rustne rør mv.	0-3 år	-	-	-	8.500 kr.

Alle priser vises ex. moms





Afløb

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Afløbsanlæg fælles for flere enheder. **Anlægsopbygning ved etager** er separate køkkenfaldstammer og delte toiletfaldstammer, **faldstammer** er rustfrit stål og plast, **faldstammer dimensioner** er bad ø110mm og køkken ø75mm og **afgreninger** er som faldstammer. **udluftningsprincip** er udluftet over tag via hætte.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Stand:
Faldstammer er i god stand. Det er ikke oplyst at der skulle være nogen problemer med faldstammerne. Dog ses der et uafproppet rør i kælder, hvorvidt dette er et tomt rør vides ikke.

Gulvafløb, vandlåse m.v. synes at være i generel god stand.

Afløbsinstallationer i kælderen er udført i rustfri stål og PVC- rør ingen tegn på rotte spærrer.

Forventet levetid
30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger





Kloak

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Samlet kloakering. **Hovedledninger i jord** er ukendt, **stikledninger** er ukendt, **brønde** er plast og beton, **drænanlæg** er ikke etableret og **gulvafløb** er uden højvandslukke.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	**Middel**	God	Ukendt

Stand:
Kloakledningernes tilstand er ikke vurderet, men der er ikke oplyst om problemer med vandafledningen. Dog kan utætheder i kloak systemet på virker vand indtrængning i kælderen.

Forventet levetid
20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Kloakrenovering med installering af foring Afsat beløb. forbindelse med udarbejdelsen af tv-inspektionsrapporten udbedres skader, der ligger over kl. 2 skader, ved punkt reparation....	4-7 år	-	-	-	420.000 kr.

Alle priser vises ex. moms





Vand

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Brugsvandsanlæg. **Fordelingsanlæg** er rustfri stål og kobber, **fordelingsprincip for varmt brugsvand** er cirkulerende anlæg for varmt brugsvand, nedre fordelt, **anlægsopbygning** er flere sæt stigestrenge pr. enhed og **varmtvandsbeholder** er præfabrikeret beholder i varmecenrtal. **Koblingsledninger** er som fordelingsanlæg og pex, **ventiler** er strengreguleringsventiler, **rørisolering af hovedledninger** er mineraluld afsluttet med isogena (PVC) og **isolering af koldvandsinstallation** er kondensisolerede hovedledninger.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Stand:
Brugsvandsinstallationen vurderes at være i god stand.

Velholdt brugsvandsanlæg med isolerede hovedledninger, mærkede rør.

De viste dele fremstår tørre og uden synlig korrosion eller lækagespor.

Forventet levetid
20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger



Gas

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Gasinstallation. **Fordelingsanlæg** er Ældre jernrør og malerbehandlet.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Stand:
Gasinstallationen vurderes at være i god stand.

Forventet levetid
15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi

Ingen anbefalinger



Ventilation

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Naturlig og mekanisk ventilation. **Naturlig ventilation** er i køkken i boliger, i bad/toilet i boliger og i kælder og **type af mekanisk ventilationsanlæg** er decentrale anlæg i enheder. **Ventilationskanaler i etager** er mursten, **kondensisolering** er ikke udført, **luftafkast** er taghætter med flere kanaler og **installationer i enheder** er udsugningsventiler i bad og udsugning i køkken via emhætte.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	**God**	Ukendt

Stand:
Aftrækskanalerne vurderes at være i god og funktionel stand, men erfaringsmæssigt findes der en del snavs, spindelvæv m.v. i dem.

Emfang m.v. er etableret af de enkelte beboere, og vedligeholdelsen påhviler de enkelte. Der gives ikke karakter.

Forventet levetid
20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Rensning af kanaler Rensning af aftrækskanaler. Der skal være adgang til samtlige kanaler i bolig - Herunder skal nedhængte lofter m.v. tages ned i nødvendigt...	4-7 år	-	-	-	20.000 kr.

Alle priser vises ex. moms

El/svagstrøm

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

El-anlæg, fælles anlæg. **Fordelingsanlæg** er blanding af nyere og ældre ledere og **stik** er ikke besigtiget. **Belysning i trapper** er halogenarmaturer og Ældre armaturer med LED lyskilder, **belysning i øvrige fællesarealer** er Ældre armaturer med LED lyskilder, lysstofrør og halogenarmaturer, **belysning udvendigt** er Ældre armaturer med LED lyskilder og **porttelefonanlæg (svagstrøm)** er nyere kaldeanlæg.

Tilstand

Kritisk	**Dårlig**	Middel	God	Ukendt

Stand:
Svartelefoner vurderes at være i god stand.

De udendørs lysinstallationer er af ældre dato. Belysningsarmaturerne vurderes generelt at være i rimelig stand, men installationerne lever ikke op til moderne standarder for energieffektivitet og strømforbrug. Der ses en blanding af ældre armaturer og lyskilder, herunder både halogen- og LED-belysning.

Belysningsinstallationerne i kælderen er mangelfuld, idet belysningen flere steder ikke fungerer. Afbryderen til kælderbelysningen fungerer ligeledes ikke, hvilket muligvis skyldes en tidligere vandskade.

Belysningen i hovedtrapperummene er mangelfuld i det belysningen ikke fungere.

Belysnings- og lysstyringsinstallationerne er samlet set af ældre dato og vurderes overordnet at være i rimelig stand med behov for løbende vedligeholdelse og udskiftning af enkelte komponenter.

Forventet levetid
15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Løbende drift og vedligehold af elinstallationer på... Der bør periodisk afsættes beløb til kontrol af installationerne ved et el-tjek hos elinstallatør. Såfremt der er behov, så kan tavler termograferes for...	0-3 år	-	-	-	7.500 kr.

Alle priser vises ex. moms





Udvendige arealer

Carl Langes Vej 50

Beskrivelse

Anlæg omkring bygninger. **Adgangsveje og stier** er asfalt, beton og betonfliser og **gårdanlæg** er Ældre privat gårdanlæg. **Overflader i gårdanlæg** er med beplantede områder og græs, **cykelskure og depoter** er træ med let beklædning med kunsttagplader, anden konstruktion og træ med let beklædning med tagpaptag, **terrasser** er i betonsten og med træbrædder på strøer og **faciliteter i gårdanlæg** er grillplads/bålplads, legeplads og aktivitetsområder.

Tilstand

Kritisk	Dårlig	Middel	God	Ukendt

Stand:
Belægningerne er slidt med flere revner, lapninger og vandansamlinger langs facaden og i passagerne. Adgangsvejene vurderes derfor at være i dårlig stand.

Skurer og haver vurderes at være i god stand.

Forventet levetid
10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m²	Økonomi
Istandsættelse af gangarealer Istandsættelse af gangarealer med asfalt- og stenbelægning	4-7 år	-	-	-	117.000 kr.

Alle priser vises ex. moms






Vedligeholdelsesplan

Carl Langes Vej 50 udarbejdet af Eibye Rådgivning

Vedligeholdelsesplan

Bygningsdel / Tiltag	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
TAG																
Gennemgang af tag					6,5											
FUNDAMENT/TERRÆNDÆK																
Fugtsikring	1.100															
FACADER																
Eftergang af facade					2											
VINDUER																
Udskiftning af fuger					48											
VARME																
Afsat beløb til løbende vedligehold af varmeanlæg	8,5															
KLOAK																
Kloakrenovering med installering af foring	420															
VENTILATION																
Rensning af kanaler									20							
EL/SVAGSTRØM																
Løbende drift og vedligehold af elinstallationer på ejendommen	7,5															
UDVENDIGE AREALER																
Istandsættelse af gangareal					117											
SUMMERING																
Håndværkeromkostninger	1.536 tkr.				173,5 tkr.				20 tkr.							
Følgeomkostninger																
Moms (25%)	384 tkr.				43,38 tkr.				5 tkr.							
Total	**1.920 tkr.**				**216,88 tkr.**				**25 tkr.**							

Gennemgang af tag (nr. 50) Fugtsikring (nr. 50) Eftergang af facade Udskiftning af fuger Afsat beløb til løbende vedligehold af varmeanlæg Kloakrenovering Rensning af kanaler

Løbende drift og vedligehold af elinstallationer på ejendommen

Vedligehold af udvendige arealer