

**Tilstandsrapport for VVS-Installationer
For ejendommen
Lundtoftegade
2007**



Indholdsfortegnelse:

Forudsætninger	2
Opfølgning	2
Økonomi	2
Adresse	2
Ejendommen	2
1.0 Vandinstallationer	3
2.0 Afløb	4
3.0 Varme	5
Budget	Bilag 1

INDLEDNING

Forudsætninger

Nærværende rapport omhandler synlige VVS-tekniske installationer i kælder, fyrrum og loft.

Rapporten angiver først tilstanden af VVS-tekniske installationer og forslag til forbedringer

Rapporten er udarbejdet på baggrund af registrering af ejendommen i september måned 2007.

Installationer i kældre samt loftet er besigtiget. Der har ikke været gennemgang af lejligheder.

Installationerne er besigtiget ved visuel bedømmelse uden destruktive indgreb.

Opfølgning

I forbindelse med rapporten kan der være behov for yderligere uddybning af enkeltpunkter. Ligeledes kan der være ønsker eller spørgsmål der ikke er blevet berørt af rapporten.

Økonomi

I rapporten er der angivet priser for udførelse af forskellige arbejder i ejendommen.

Priserne er overslagspriser oplyst som håndværkerudgifter inkl. uforudselige udgifter, teknikeromkostninger og moms men ekskl. udgifter til administration, forsikringer og byggesagsomkostninger.

Adresse

Lundtoftegade
2200 København

Ejendommen

Ejendommen er opført ca. 19xx som et 5 etagers muret byggeri med kælder og loft. Der er 30 lejligheder fordelt på 3 opgange.

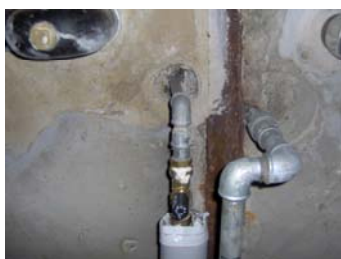
1.0 Vandinstallationer

Vandinstallationen er de fleste steder den oprindelige installation udført i galvaniserede stålrør.

Koldt vandsanlæg og varmt vandsanlæg nedre fordelt med hovedledninger i kælder.

Tilstand:

Kælder:



Circonventil i kælder



Tilkalket automatudlufter



Defekt spulehane og forkert monteret Ventil på koldt vand.

Afspærringsventiler på ledninger i kælder er løbende blevet udskiftet.

Der er monteret circonventiler på cirkulationsledning. Der er en enkelt der er tæret.

Der mangler isolering enkelte steder i varmecentral og generelt på vandrør i kælder.

Automatudlufter på forrådsbeholder tilkalket.

Udslamningsventil til forrådsbeholder fastgroet.

Afspærringsventil, koldt vand, til veksler defekt.

Afspærringsventil, forråds vand, til veksler defekt.

Overløb fra sikkerhedsventiler hænger.

Spulehane til varmt vand defekt. Alm. Afspærringsventil på koldt vand. Der skal være kontraventiler foran sådanne tapsteder.

Tæret langgevind over forrådsbeholder.

Utæt Tee stykker i kælder under nr. 99

Tæret rør i kælder under nr. 101

Vandrør generelt er af ældre dato.

Forslag til forbedringer:

Circonventiler skal renses / udskiftes og tæringer skal udskiftes.

Synlige rør isoleres.

Automatudlufter udskiftes.

Udslamningsventil til forrådsbeholder udskiftes.

Defekte ventil til veksler udskiftes.

Overløb fra sikkerhedsventiler fastgøres.

Spulehaner i fyrrum udskiftes.

Rørtæringer udbedres.

Vandinstallationen vurderes nedslidt med tæringer, tilkalkninger mm. Installationen vurderes at have en relativ kort restlevetid.

Vedligeholdelsesomkostningerne vil være stigende.

Det anbefales at udskifte samtlige vandrør inden for en årrække.

2.0 Afløbsinstallationer. Tilstand:

Afløb fra stueetage med synlige tæringer

Faldstammer:

Der er gennem årene blevet udskiftet tærede dele af faldstammerne i kælder. På ikke udskiftede dele ses tydelige tæringer, ligesom det må formodes at der er betydelige belægninger indvendig på faldstammerne

Der er monteret rottestop på faldstammer.
Faldstammer i lejligheder er ikke blevet kontrolleret.



Rottespærre monteret gl. faldstamme.
Rør til gulv afløb udskiftet.

Forslag til forbedringer:

Afløbsinstallationen vurderes nedslidt med tæringer, tilstopninger mm. Installationen vurderes at have en relativ kort restlevetid. Vedligeholdelsesomkostningerne vil være stigende.

Det anbefales at udskifte samtlige faldstammer komplet fra rottespærre i kælder til ny lovlig installation.

3.0 Varme

Ejendommens varmeanlæg er et 1-strengt varmeanlæg med øvre fordeling (fordelingsledning VF på loft). Varmeanlægget er forsynet fra fjernvarmeopvarmet varmecentral placeret i kælder.

Tilstand:

Skivetermometer på centralvarme retur, knækket.

Snavssamler er utæt.

Vaskekælder/tørrerum er ikke opvarmet.

Forslag til forbedringer:

Udskiftning af termometer.

Reparation af snavssamler.

Montering af 2 radiatorer i tørrerum.

Andet:

En ellers pæn, ren og velholdt varmecentral. Flot!

Budget:

Vandinstallation i kælder:

- Rensning af circonventiler samt udskiftning af tæret. 3 stk. Kr. 1620,- + moms
- Kondensisolering af vandrør ca. kr. 100,- pr. meter – moms
- Udskiftning af automatudluftning kr. 2136,- + moms
- Udskiftning af udslamningsventil til forrådsbeholder kr. 1982,- + moms
- Udskiftning af afspæringsventil til veksler, koldt vand kr. 1507,- + moms
- Udskiftning af afspæringsventil til veksler, forråds vand kr. 1951,- + moms
- Fastgørelse af overløb fra sikkerhedsventiler kr. 368,- + moms
- Udskiftning af 2 stk. spulehaner i kælder kr. 990,- + moms
- Udskiftning af tæret langgevind kr. 475,- + moms
- Udskiftning af tee i kælder under nr. 101 kr. 983,- + moms
- Udskiftning af tæret rør i kælder under nr. 97 kr. 613,- + moms
- Udskiftning af kælderledninger og stigstreng kræver en nærmere besigtigelse for prissætning, men vil formentlig ligge i niveau kr. 75.000 + moms

Afløbsinstallationer:

- Kræver nærmere besigtigelse for prissætning, men vil formentlig ligge i niveau kr. 60.000,- + moms pr. faldstamme for bad og ca. 29.000 + moms for en køkkenstamme.

Varmeinstallationer:

- Udskiftning af skivetermometer. kr. 426,- + moms
- Reparation af snavssamler kr. 360,- + moms
- Nye radiatorer i vaskekælder / Tørrerum kr. 8034,- + moms

Sag: 70907. E/F Lundtoftegade

Dato: 25.09.07

Emne: Gennemgang af vvs - Installationer i kælder, fyrrum og loft

Side: 6 af 6
