

Dato: 04.10.2024

Plejecenteret Æblehaven - Bygning 6						
Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag					
	Etablering af ekstra inspektionstrappe i loft		1	stk.	8.000,00 kr.	8.000,00 kr.
2	Kælder/Fundering					
3	Facade/Sokkel					
	Undersøgelse omkring studsfuge		1	stk.	50.000,00 kr.	50.000,00 kr.
	Reparation af fuger ved terræn		40	m2	1.500,00 kr.	60.000,00 kr.
4	Vinduer					
	Udskiftning af fugebånd		300	lbm	300,00 kr.	90.000,00 kr.
5	Indv. og udv. Døre					
	Udskiftning af fugebånd		25	lbm	250,00 kr.	6.250,00 kr.
6	Trapper					
7	Porte/Gennemgange					
8	Etageadskillelse					
9	Toilet/Bad					
10	Køkken					
	Nyt epoxygulv		150	m ²	600,00 kr.	90.000,00 kr.
	Rep. af fliser på vægge		30	m ²	400,00 kr.	12.000,00 kr.
11	Varmeanlæg					
	Cirkulationspumpe for ventilationsvarmeblade		1	stk.	8.000,00 kr.	8.000,00 kr.
12	Afløb					
	Udskiftning af afløbsinstallationer i støbejern		2564	m2	250,00 kr.	641.000,00 kr.
13	Kloak					
	TV-inspektion		1	stk.	40.000,00 kr.	40.000,00 kr.
14	Vandinstallationer					
	Udskiftning af vandinstallationer		2564	m2	500,00 kr.	1.282.000,00 kr.
	Teknisk isolering		2564	m2	120,00 kr.	307.680,00 kr.
15	Gasinstallationer					
	-					
16	Ventilation					
	Nyt ventilationsaggregat med modstrømsveksler		1	stk.	500.000,00 kr.	500.000,00 kr.
17	El/Svagstrøm					
	Brandlukninger i etageadskillelse		738	m2	200,00 kr.	147.600,00 kr.
	Afbrydere og udtag		2535	m2	100,00 kr.	253.500,00 kr.
	Udskiftning af hovedtavle		1	stk.	450.000,00 kr.	450.000,00 kr.
	Belysningsanlæg/dagslysstyring		2535	m2	405,00 kr.	1.026.675,00 kr.
18	Øvrige ombygningsarbejder					
19	Private friarealer					
	Rens mellem flisebelægninger og opretning af fliser p-plads		1	stk.	20.000,00 kr.	20.000,00 kr.

Dato: 04.10.2024

Plejecenteret Æblehaven - Bygning 6						
Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
20	Byggeplads					
	-					

Sum 4.992.705,00 kr.

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering

Uforudseelige udgifter	%	10	499.271
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			5.491.976
Rådgiverhonorar	%	10	549.198
I alt			6.041.173
Moms	%	25	1.510.293
I alt inkl. moms			7.551.466
Afsat til administration og forsikringer	%	7	528.603
I alt			8.080.069

Plejecenteret Æblehaven, Beboelsesbygningerne

Dato: 04.10.2024

Fotobilag til budget af 04.10.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Overordnet konklusion.....	2
Bygningsdele	2
1 Tag	2
2 Kælder	3
3 Facade	4
4 Vinduer	5
5 Udvendige døre	6
6 Trapper	6
7 Porte/Gennemgange	6
8 Etageadskillelser	7
9 Toilet/Bad	7
10 Køkken	8
11 Varmeanlæg	8
12 Afløb	10
13 Kloak	11
14 Vandinstallationer	12
15 Gasinstallationer	13
16 Ventilation	13
17 El/Svagstrøm	15
18 Øvrige ombygningsarbejder	15
19 Private friarealer	16

OVERORDNET KONKLUSION

Generelt fremstår bygningerne kun let slidte. Der vurderes ikke at være anvendt materialer indeholdende PCB, bly, asbest tungmetaller eller andre sundhedsskadelige stoffer grundet den periode bygningerne er fra.

Varmecentralerne fremstår nedslidte og bør udskiftes til fjernvarmeunits som i bygning 4.

Brugsvandsinstallationerne fremstår nedslidte og bør udskiftes til mere hensigtsmæssige installationer med cirkulation.

Elinstallationer i bygningerne, kan for en stor del bevares, og skal blot vedligeholdes, som en del af den daglige drift.

Belægninger fremstår flere steder med begroninger, men ellers intakte.

BYGNINGSDELE

1 TAG



Dampbuler på mellembygning set fra bygning 6 mod bygning 8.



Belægninger på tag. Er dog kun observeret få steder.

Vurdering

Tagene på boligblokkene er opbygget som koldt tag med indblæst granulat i bjælkelaget. Tagbelægning er opbygget i krydsfiner med tagpap med lav taghældning.

Der ses få steder med belægninger på tagpappen og enkelte reparationer. Taget fremstår generelt i middel til god stand.

Taghætter, kanter, tagrender og nedløb er udført i zink og fremstår i god stand. Ligeledes fremstår udhæng i malede brædder i god stand.

Mellem bygninger er lukkede gange ligeledes opbygget med tagpap på krydsfiner og fremstår i middel stand. Enkelte steder ses der dampbuler.

Tiltag

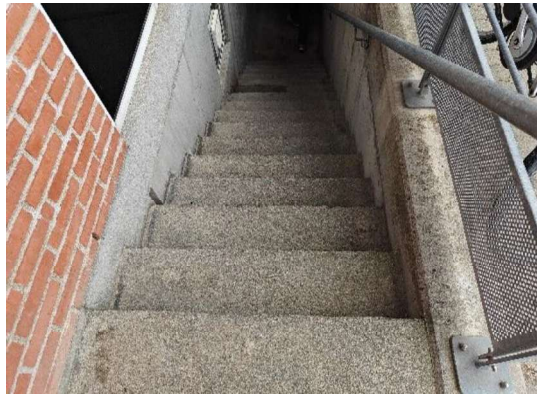
Løbende gennemgang og rens af tagpap da belægninger på tagpappen holder på fugt og dermed reducerer tagets levetid.

Dampbuler skal udbedres.

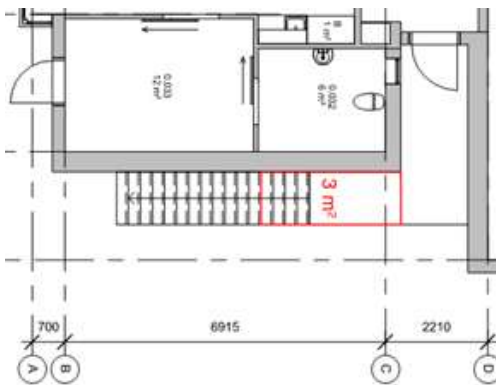
2 KÆLDER



A: Dæk over kældertrappe, bygning 12



B: Kældertrappe, bygning 12



Dæk over kældertrappe, bygning 12



C: Kældervæg ved kældertrappe, bygning 12



D: Kældervæg ved kældertrappe, bygning 12



E: Kælderydervæg, bygning 12

Vurdering

Der ses blottet armering på dæk over kældertrappe et enkelt sted, foto A.

Der ses revner i kælderydervægge på bygning 12, foto C. Revne ved kældertrappe er typisk sætningsskade i svagt punkt ved vindue. Årsagen til den skrå revne nederst på kælderydervæg, foto E, er svær at fastlægge, men vurderes ikke kritisk da den ikke ses andre steder.

Der ses vandindtrængning på væg ved kældertrappe, foto D. Årsagen vurderes at være nedbrudt membran på dækket over kældertrappen.

Kælder under bygning 12 bliver brugt til opbevaring med tråd bure og fremstår generelt tør og i god stand.

Overflader i kælderen fremstår slidte, men har kun kosmetisk betydning.

Tiltag

Der bør ske en udbedring af betonskade ved trappen snarest, samt udskiftning af membran på dæk og behandling af dækoverfladen.

3 FACADE



Træsøjle ved udhæng



Nye facadeplader opsat på gavl



Originale facadeplader og muret facade



Facadeplade med afskallet maling bygning 12, løse skruer.

Vurdering

Facaderne er udført som hhv. murede facader og facader beklædt med facadeplader.

De murede facader fremstår i god stand.

Facadeplader fremstår intakte med en del belægninger, og enkelte afskallinger rundt om på ejendommen.

Sokler fremstår meget små og har ringe beskyttelse mod regn og vand.

Træsøjler til bæring af tag ses flere steder rådne i bunden og nogle steder står de meget tæt på terræn.

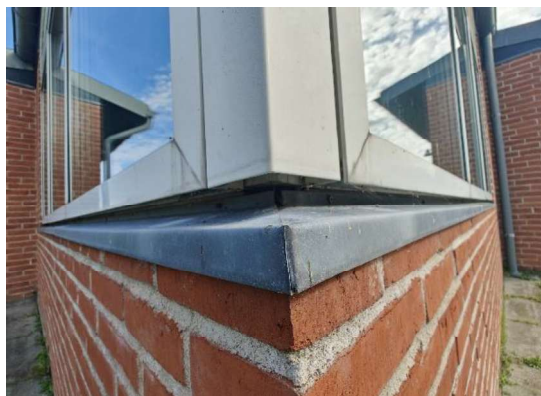
Tiltag

Det anbefales hvis der i fremtiden skulle komme problemer med opstigende fugt med de større regnmængder at få etableret en kasserende omkring bygninger eller som minimum få etableret drænende lag langs facaderne for at undgå vandindtrængen i bygningen.

Reparation af facadeplade på hjørne af bygning 12 ved kældernedgang.

Træsøjler overfladebehandles og tilfælde med kraftige rådkader udskiftes.

4 VINDUER



Træ/alu vindue og drypnæse i zink



Fugebånd i middel stand

Vurdering

Vinduer udført som træ/alu vinduer fremstår i acceptabel stand. Vinduer er fra opførslen år ca. 2000.

Træ/alu vinduer har en teoretisk levetid på 60 år og der er derfor en del år tilbage. Ruderne har en teoretisk levetid på 25 år og der vil derfor kunne forekomme øgede udgifter ift. udskiftning af punkterede ruder.

Fuger omkring vinduerne er udført med fugebånd som fremstår i middel stand.

Tiltag

Fugebånd omkring vinduer bør skiftes inden for de næste par år.

5 UDVENDIGE DØRE



Dør mod gade



Terrassedøre fra boliger.

Vurdering

Udvendige døre er udført som hhv. terrassedøre til boliger og i fællesarealer mod gårdrum, samt massive døre mod gadearealer.

Terrassedøre er udført som træ/alu døre og fremstår i acceptabel stand. døre er fra opførslen år ca. 2000. Træ/alu døre har en teoretisk levetid på 60 år og der er derfor en del år tilbage. Ruderne har en teoretisk levetid på 25 år og der vil derfor kunne forekomme øgede udgifter ift. udskiftning af punkterede ruder. Fuger omkring døre er udført med fugebånd som fremstår i middel til dårlig stand.

Tiltag

Der må forventes udgifter ift. drift af døre i form af smøring og justering af hængsler, beslag o.l.

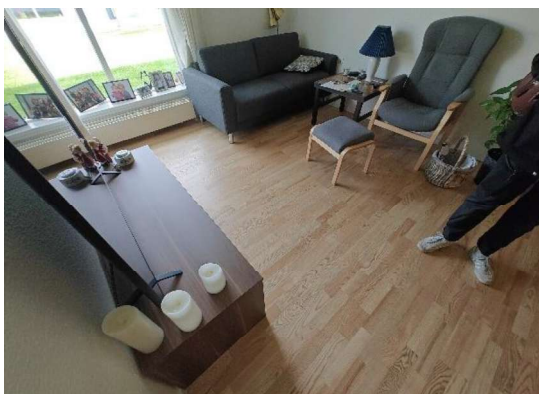
6 TRAPPER

Ikke relevant.

7 PORTE/GENNEMGANGE

Ikke relevant.

8 ETAGEADSKILLELSER



Parketgulv i bolig



Gulvbelægninger i fællesarealer

Vurdering

Gulve i fællesarealer er primært udført i linoleum. Boliger med parketgulve fra opførslen bliver udskiftet ved flytning.

Gulvbelægninger fremstår slidte, men generelt intakte.

Lofter fremstår generelt intakte.

I fællesarealer består gulvbelægninger af hhv. linoleum og flisebelægninger. Disse fremstår generelt i middel stand.

Tiltag

Ingen tiltag.

9 TOILET/BAD



Toilet/Bad i bolig



Toilet i fællesarealer

Vurdering

Boligerne er under A-ordning.

Toilet/bad i boliger fremstår generelt i middel til god stand.

Fælles-/gæstetoiletter fremstår generelt i middel til god stand.

Tiltag

Ingen tiltag.

10 KØKKEN



Køkken i bolig



Fælleskøkken

Vurdering

Boligerne er under A-ordning.

Køkkener fremstår generelt i middel til god stand.

Fælleskøkkener fremstår i middel til god stand.

Tiltag

Ingen tiltag.

11 VARMEANLÆG



Oprindelig varmecentral med varmtvandsbeholder og rørinstallationer.



Varmtvandsbeholder fra år 2001.



Oprindeligt styrepanel til centralvarme og varmt brugsvand, termometer er defekt.



Ny komplet varmecentral (fjernvarmeunit) inkl. automatik og cirkulationspumper i en af bygningerne.



Centralvarmerør og radiatorer.



Centralvarmerør og radiatorer.

Vurdering

Bygningernes varmeanlæg er primært fra omkring 1998-2002, og fremstår generelt i acceptabel stand, dog vurderes de oprindelige varmecentraler klar til udskiftning.

Varmeanlæg er udført med radiatorer med centralvarme, og gulvvarme i badeværelser.

Radiatorer er så vidt muligt placeret under vinduer og langs gangarealer i de større fællesområder.

Radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Varmevekslere, centralvarmepumper etc. er placeret i varmecentraler.

Fordelingsledninger udført med fordelerrørsarrangement i teknikskabe (teknikskab), og koblingsledninger frem til radiatorer ført skjult i gulvopbygningen.

Anlægget er udført med centralregulering af fremløbstemperaturen efter udetemperaturen.

Tiltag

Opgradering af varmecentraler til nye komplette fjernvarmeunits i resterende varmecentraler.

Radiatorer inkl. rørforbindelser forudsættes genanvendt.

12 AFLØB



Afløb i plast under køkkenvask i fælleskøkken.



Afløb i plast fra håndvask i bolig.



Afløbsinstallation støbejernsrør under loft i kælder, i en enkelt af bygningerne.



Afløbsinstallation støbejernsrør under loft i kælder, i en enkelt af bygningerne.

Vurdering

Afløbsinstallationer er fra omkring 1998-2002, og fremstår i acceptabel stand

Afløb fra de enkelte sanitetsgenstande føres direkte til gulv og til kloak.

I en enkelt af bygningerne er der kælder, med synlige afløbsinstallationer i støbejernsrør.

Afløbet udluftes over tag.

Tiltag

Ingen tiltag.

13 KLOAK



Brønde og kloakdæksler i terræn.



Brønde og kloakdæksler i terræn.



Nedløbsrist i flisebelægning.



Tagnedløb fra tagflader.

Vurdering

Kloak er fra omkring 1998-2002.

Der er ikke oplysninger om driftsproblemer, og kloak vurderes i acceptabel stand.

Spildevand og regnvand afledes i separate afløbssystemer.

Afløbssystemer er udført i PVC-rør med betonbrønde.

For en korrekt vurdering af kloakledningernes tilstand anbefales en TV-inspektion.

Tiltag

TV-inspektion.

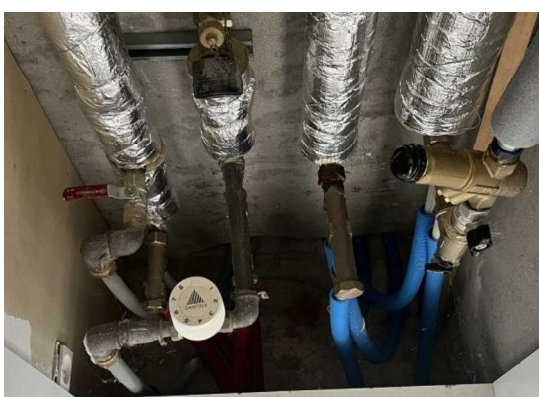
14 VANDINSTALLATIONER



Vandstik og rørføring til udendørshane.



Vandrør i tagrum.



Rørinstallationer i teknikskab.



Rørinstallationer i teknikskab, utætheder.



Koblingsdåser fra pex-rør til håndvask.



Termostatisk armatur ved bruseområde.

Vurdering

Vandinstallationer er fra omkring 1998-2002, og fremstår i dårlig stand.

Vandstik indføres i teknikrum.

Fordelingsledninger føres i tagrum, og koblingsledninger føres skjult i pex-rør frem til tapsteder.

Flere steder er der observeret synlige vandinstallationer i galvaniserede stålrør.

Sanitet og armaturer er løbende udskiftet og vurderes i tilfredsstillende stand.

Ved besigtigelsen er der oplysninger om væsentlige problemer med tæring og utætte vandrør.

Vandinstallationer er udført med el-tracing af varme brugsvandsrør, hvilket er en meget uhensigtsmæssig installation til opretholdelse af korrekt varmtvandstemperatur. Der bør etableres traditionelt anlæg med cirkulation af varmt brugsvand ved en udskiftning af vandinstallationerne.

Tiltag

Udskiftning af vandinstallation, med genanvendelse af sanitet og armaturer.

15 GASINSTALLATIONER

Ikke Relevant.

16 VENTILATION



Armatur for udsugning i toilet/bad.



Armatur for udsugning i køkken



Emhætte i fælleskøkken



Taghætte med afkast over tag.



Ventilationsanlæg i kælder, VEX2 med varmegenvinding



Automatik m.m. for ventilationsaggregat i kælder.

Vurdering

Bygningernes ventilationsanlæg er fra omkring 1998-2002, og fremstår i acceptabel stand.

I køkkener, toilet- og baderum m.v. er der etableret mekanisk udsugning.

Ventilationsaggregater er generelt placeret i tagrummet, og et enkelt anlæg med varmegenvinding er placeret i kælder.

Tiltag

Tilpasning/opgradering af ventilationsanlæg, med udskiftning af motorer i udsugningsanlæg.

Kanaler, armaturer m.v. forudsættes genanvendt.

17 EL/SVAGSTRØM



Hovedføringsvej



Løstsiddende afbryder i boligbadeværelse

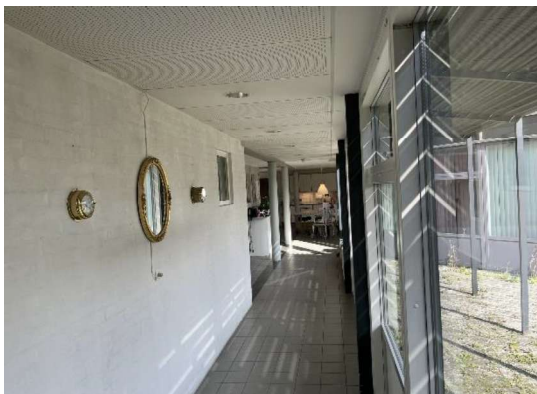
Vurdering

El-installationerne fremstår i acceptabel stand, og de fleste installationer er de oprindelige fra da ejendommen blev opført. Installationerne bliver løbende serviceret men afbrydere og udtag viser tegn på slid. Det er de oprindelige eltavler og krydsfelter der stadig anvendes. Installationerne er udført med plastisolerede kabler og ledninger. I boligerne er belysningen beboernes ejendom, men i fællesområderne og badeværelserne består belysningsanlæggene af de originale armaturer med lysstofrør. I gangarealerne blev der observerede flere defekte lyskilder. Svagstrømsinstallationerne er løbende tilpasset behovet, og de fungerer som de skal.

Tiltag

Der bør indføres systematisk årlig funktionsafprøvning af fejlstrømsrelæerne (RCD test) i alle boligerne. Afbrydere og udtag bør gennemgås og efterspændes hvor de er løse, derudover bør det overvejes at udskifte afbrydere og udtag i boligerne for at vedvare en acceptabel stand. Belysningsanlæggene i fællesarealerne bør renoveres indenfor 10 år, hvor armaturerne og installationerne totaludskiftes til nye anlæg der overholder nutidens standard.

18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER



Overflader i fællesarealer



Loffer i fællesarealer

Vurdering

Overflader i fællesarealer og kontorer/administrative områder fremstår generelt slidte, men må forventes i en bygning med dagligt ophold og brug.

Tiltag

Ingen tiltag.

19 PRIVATE FRIAREALER



Gårdrum for boligblok



Udeareal ifm. boliger

Vurdering

Arealer mellem bygninger og private gårdrum fremstår med græs mellem fliser flere steder. Arealerne fremstår generelt i middel stand.

Tiltag

Rens af flisearealer for vedligehold.

Dato: 04.10.2024

Plejecenteret Æblehaven - Bygning 7

Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag					
	Udbedring af tagkasse grundet fugt fra faldstamme udluftning		2	stk.	40.000,00 kr.	80.000,00 kr.
	Udbedring af område med vandintrængen		15	m2	2.500,00 kr.	37.500,00 kr.
2	Kælder/Fundering					
3	Facade/Sokkel					
	Gennemgang af facadeplader på maskinhus		175	m2	150,00 kr.	26.250,00 kr.
4	Vinduer					
	Udskiftning af fugebånd		80	lbm	250,00 kr.	20.000,00 kr.
5	Døre					
	Udskiftning af fugebånd		25	lbm	250,00 kr.	6.250,00 kr.
6	Trapper					
7	Porte/Gennemgange					
8	Etageadskillelser					
9	Toilet/Bad					
10	Køkken					
11	Varmeanlæg					
	Cirkulationspumpe for centralvarme		1	stk.	6.000,00 kr.	6.000,00 kr.
12	Afløb					
	Taggennemføring af faldstammeudluftning		1	stk.	4.000,00 kr.	4.000,00 kr.
13	Kloak					
	TV-inspektion		1	stk.	20.000,00 kr.	20.000,00 kr.
14	Vandinstallationer					
	Udskiftning af vandinstallationer, inkl. vaskeri		252	m2	750,00 kr.	189.000,00 kr.
	Teknisk isolering		252	m2	120,00 kr.	30.240,00 kr.
15	Gasinstallationer					
	-					0
16	Ventilation					
	Nye motorer i udsugningsanlæg, inkl. vaskeri		252	m2	125,00 kr.	31.500,00 kr.
	Udsugningsanlæg i maskingarage		1	stk.	8.000,00 kr.	8.000,00 kr.
17	El/Svagstrøm					
	Lampeudtag udskiftning		20	stk.	1.500,00 kr.	30.000,00 kr.
18	Øvrige ombygningsarbejder					
19	Private friarealer					
	Rep. af asfalt foran maskinhus		10	m2	3.000,00 kr.	30.000,00 kr.
20	Byggeplads					
	-					
Sum						518.740,00 kr.

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering

Uforudseelige udgifter	%	10	51.874
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			570.614
Rådgiverhonorar	%	10	57.061
I alt			627.675
Moms	%	25	156.919
I alt inkl. moms			784.594
Afsat til administration og forsikringer	%	7	54.922
I alt			839.516

Plejecenteret Æblehaven, Bygning 7

Dato: 04.10.2024

Fotobilag til budget af 04.10.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Overordnet konklusion.....	2
Bygningsdele	2
1 Tag	2
2 Kælder	3
3 Facade	4
4 Vinduer	5
5 Udvendige døre	5
6 Trapper	6
7 Porte/Gennemgange	6
8 Etageadskillelser	6
9 Toilet/Bad	7
10 Køkken	7
11 Varmeanlæg	8
12 Afløb	9
13 Kloak	10
14 Vandinstallationer	11
15 Gasinstallationer	12
16 Ventilation	12
17 El/Svagstrøm	13
18 Øvrige ombygningsarbejder	14
19 Private friarealer	14

OVERORDNET KONKLUSION

Generelt fremstår bygningen kun let slidt. Der vurderes ikke at være anvendt materialer indeholdende PCB, bly, asbest tungmetaller eller andre sundhedsskadelige stoffer grundet den periode bygningerne er fra.

Installationer i bygningerne, kan for en stor del bevares, og skal blot vedligeholdes, som en del af den daglige drift.

Belægninger fremstår flere steder med begroninger, men ellers intakte.

BYGNINGSDELE

1 TAG



Administrationsbygning



Tagrum over vaskeri



Tagrum over vaskeri med faldstammeudluftning og opfugtet træværk, grundet kondens.



Tagrum over vaskeri



Maskinhus



Maskinhus

Vurdering

Taget på administrationsbygningen er opbygget som koldt tag med indblæst granulat i bjælkelaget. Tagbelægning er opbygget i krydsfiner med tagpap med lav taghældning. Der blev observeret faldstammeudluftning i "kasser" på tag, hvor der ses tydelig opfugtning af træværk.

Der ses få steder med belægnings på tagpappen og enkelte reparationer. Taget fremstår generelt i middel stand.

Taghætter, kanter, tagrender og nedløb er udført i zink og fremstår i god stand. Ligeledes fremstår udhæng i malede brædder i god stand.

Ved besigtigelsen blev balje observeret på loft over vaskeri, samt tydelig opfugtning af tagplader.

På modsatte side af vej står maskinhus. Taget er ligeledes opbygget i tagpap på krydsfiner og fremstår i god stand.

Tiltag

Løbende gennemgang og rens af tagpap da belægnings på tagpappen holder på fugt og dermed reducerer tagets levetid.

Udbedring af "kasse" på tag med udluftning af faldstamme til det fri.

Udskiftning af område med vandindtrængen.

2 KÆLDER

Ikke relevant

3 FACADE



Administrationsbygning



Slidte facadeplader på maskinhus



Løs facadeplade på maskinhus

Vurdering

Facaderne er udført som hhv. murede facader og facader beklædt med facadeplader.

De murede facader fremstår i god stand.

Facadeplader fremstår intakte med en del belægnings, og enkelte afskallinger rundt om på ejendommen.

Maskinhus er udført med facadeplader og fremstår generelt i middel til dårlig stand.

Sokler fremstår meget små og har ringe beskyttelse mod regn og vand.

Tiltag

Det anbefales hvis der i fremtiden skulle komme problemer med opstigende fugt med de større regnmængder at få etableret en kasserende omkring bygningen eller som minimum få etableret drænende lag langs facaderne for at undgå vandindtrængen i bygningen.

Det anbefales et gennemgå facadeplader på maskinhuset.

4 VINDUER



Vindue i administrationsbygning



Vindue i administrationsbygning

Vurdering

Vinduer udført som træ/alu vinduer fremstår i acceptabel stand. Vinduer er fra opførslen år 2002. Træ/alu vinduer har en teoretisk levetid på 60 år og der er derfor en del år tilbage. Ruderne har en teoretisk levetid på 25 år og der vil derfor kunne forekomme øgede udgifter ift. udskiftning af punkterede ruder. Fuger omkring vinduerne er udført med fugebånd som fremstår i middel stand.

Tiltag

Fugebånd omkring vinduer bør skiftes inden for de næste par år.

5 UDVENDIGE DØRE



Dørpumpe på dør

Vurdering

Udvendige døre i bygningen fremstår generelt i god stand. Dørene er fra opførslen år 2002. og forventes ikke udskiftet. Fuger omkring døre er udført med fugebånd som fremstår i middel stand.

Tiltag

Der må forventes udgifter ift. drift af døre i form af smøring og justering af hængsler, beslag o.l.

6 TRAPPER

Ikke relevant

7 PORTE/GENNEMGANGE



Port på maskinhus



Port til materiel gård i tilknytning til maskinhus

Vurdering

Til materielgård er port udført i galvaniseret stål med tilhørende hegn og fremstår i god stand. Indgang til maskinhuset er udført som skydeport og fremstår i middel stand.

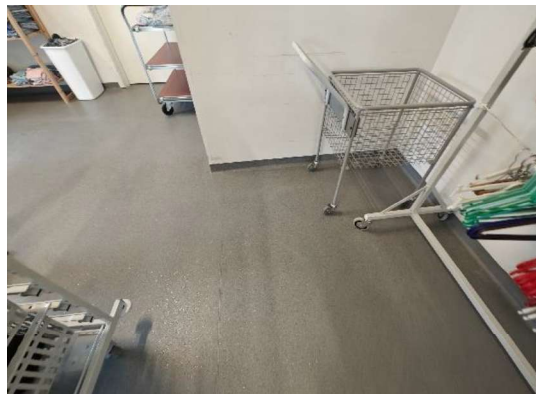
Tiltag

Ingen tiltag

8 ETAGEADSKILLELSER



Gulv i printerrum



Gulv i vaskeri

Vurdering

Gulve er udført som linoleumsgulve. Gulvbelægnings fremstår slidte, men generelt intakte. Lofter fremstår generelt intakte.

Tiltag

Ingen tiltag ud over alm. drift.

9 TOILET/BAD



Toilet

Vurdering

Bygningen har flere fællestoiletter og fremstår generelt i middel til god stand.

Tiltag

Ingen tiltag.

10 KØKKEN

Ikke relevant.

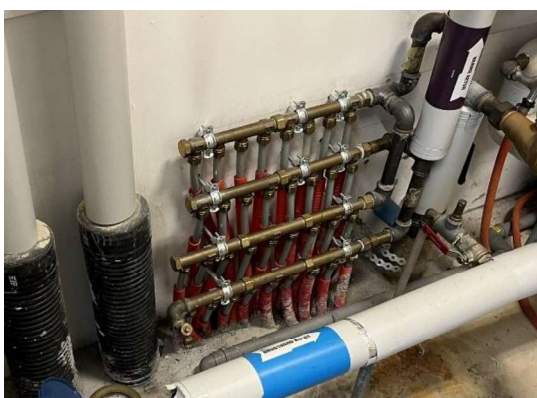
11 VARMEANLÆG



Fjernvarmeunit



Top på fjernvarmeunit med tilslutninger og automatudluftere



Fordelerrør til radiatorerne



Radiator på væg

Vurdering

Bygningens varmeanlæg er primært fra omkring 2002, og fremstår generelt i acceptabel stand.

Varmeanlægget er udført med radiatorer med centralvarme.

Radiatorer er så vidt muligt placeret under vinduer og langs gangarealer i de større fællesområder.

Radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Varmeveksler, centralvarmepumper etc. er placeret i varmecentral.

Fordelingsledninger udført med fordelerrørsarrangement i varmecentral, og koblingsledninger frem til radiatorer ført skjult i gulvopbygningen.

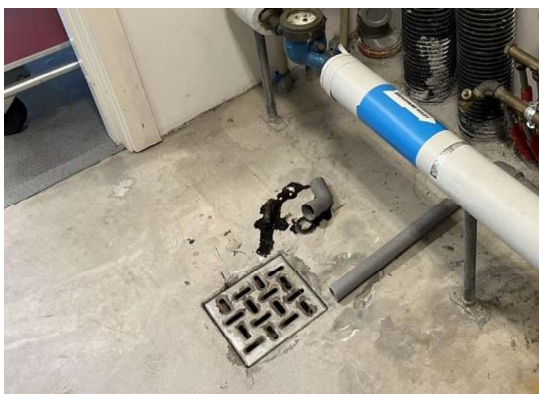
Anlægget er udført med centralregulering af fremløbstemperaturen efter udetemperaturen.

Tiltag

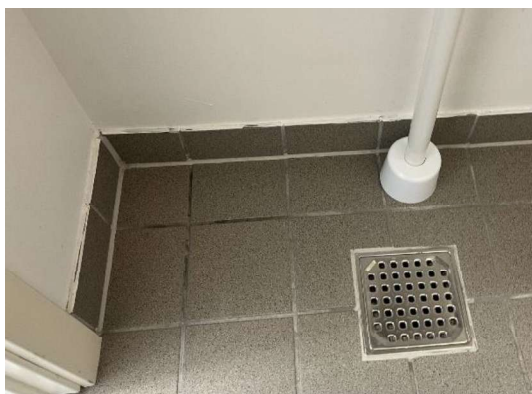
Udskift cirkulationspumpe til centralvarme.

Rørforbindelser m.v. forudsættes genanvendt.

12 AFLØB



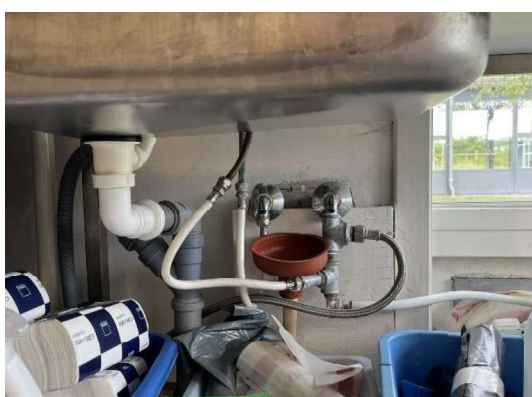
Gulvafløb i betongulv, varmecentral



Gulvafløb i flisebelægning, toiletrum



Gulvafløb i vinylgulv, vaskeri



Afløb i plast under rengøringsvask



Afløb i plast under håndvask



Taggennemføring mangler på faldstammeudluftning

Vurdering

Afløbsinstallationer er fra omkring 2002, og fremstår i acceptabel stand
Afløb fra de enkelte sanitetsgenstande føres direkte til gulv og til kloak.
Kloakledninger i PVC og afløbet udluftes over tag.
Der mangler taggennemføring på en faldstammeudluftning.

Tiltag

Taggennemføring på 1 stk. faldstammeudluftning

13 KLOAK



Brønd i vejareal



Tagnedløb ved bygning

Vurdering

Kloak er fra omkring 2002.

Der er ikke oplysninger om driftsproblemer, og kloak vurderes i acceptabel stand.

Spildevand og regnvand afledes i separate afløbssystemer.

Afløbssystemer er udført i PVC-rør med betonbrønde.

For en korrekt vurdering af kloakledningernes tilstand anbefales en TV-inspektion.

Tiltag

TV-inspektion.

14 VANDINSTALLATIONER



El-frostsikring af vandrør



Synlige vandrør i galvaniserede stålør, med begyndende rust på gevind



Armatør over rengøringsvask, 1-grebs, skjulte vandrør



Tilslutning for armatur under håndvask, skjulte vandrør



Varmtvandsbeholder i maskingarage



Isolerede vandrør under varmtvandsbeholder i maskingarage

Vurdering

Vandinstallationer er fra omkring 2002, og fremstår i dårlig stand.

Vandstik indføres i teknikrum.

Fordelingsledninger føres i tagrum, og koblingsledninger føres skjult i pex-rør frem til tapsteder.

Sanitet og armaturer er løbende udskiftet og vurderes i tilfredsstillende stand.

Enkelte steder er der synlige vandinstallationer i galvaniserede stålør.

Vandinstallationer er udført med el-tracing af varme brugsvandsrør, hvilket er en meget uhensigtsmæssig installation til opretholdelse af korrekt varmtvandstemperatur. Der bør etableres traditionelt anlæg med cirkulation af varmt brugsvand ved en udskiftning af vandinstallationerne. Ved besigtigelsen er der oplysninger om væsentlige problemer med tæring og utætte vandrør.

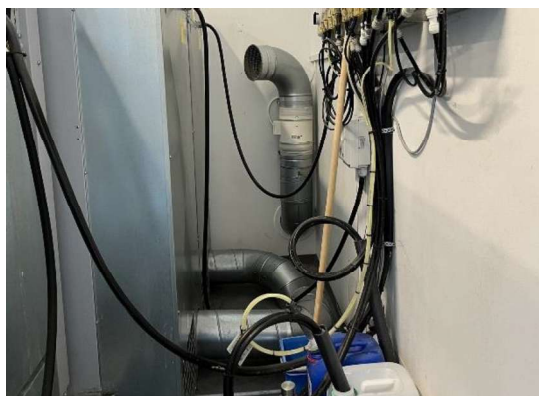
Tiltag

Udskiftning af vandinstallation, med genanvendelse af sanitet og armaturer.

15 GASINSTALLATIONER

Ikke Relevant.

16 VENTILATION



Ventilationskanaler bag tørretumblere, vaskeri



Armaturer for udsugning i loft, vaskeri



Ventilationskanaler og ventilator i tagrum



Ventilator i tagrum

Vurdering

Bygningens ventilationsanlæg er fra omkring 2002, og fremstår i acceptabel stand.

I vaskeri, toilet- og baderum m.v. er der etableret mekanisk udsugning.

Ventilationsaggregat er placeret i tagrummet.

I maskingaragen er der ikke etableret ordentlig ventilation.

Tiltag

Tilpasning/opgradering af ventilationsanlæg, med udskiftning af motorer i udsugningsanlæg.

Kanaler, armaturer m.v. forudsættes genanvendt.

Der bør etableres mekanisk udsugning i maskingaragen.



Hovedføringsvej på tekniketagen.



Nye belysningsarmaturer

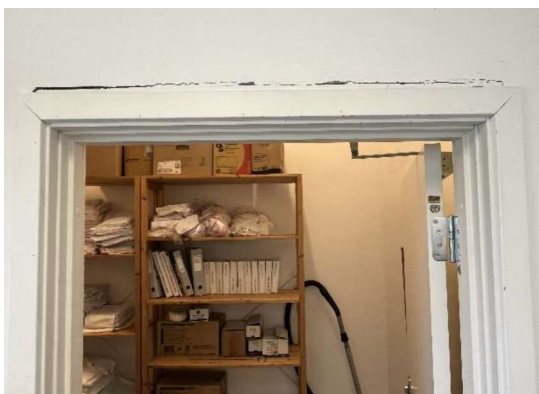
Vurdering

Elinstallationerne fremstår i acceptabel stand, og de fleste installationer er de oprindelige fra da bygningen blev opført. Der er løbende blevet udført vedligeholdelse af installationerne. Det er de oprindelige eltavler der stadig anvendes. Installationerne er udført med plastisolerede kabler og ledninger. Undtaget enkelte armaturer består belysningsanlægget af nyere LED armaturer. Svagstrømsinstallationerne er de oprindelige, og de fungerer som de skal.

Tiltag

Da installationerne serviceres fornuftigt, er der ingen selvstændig grund til at udskifte elinstallationerne. Elinstallationerne bør dog medtages i forbindelse med andre større renoveringsarbejder. Der er benyttet væglampeudtag i lofterne, disse skal skiftes til loftlampeudtag før/hvis der skal ophænges armaturer i dem.

18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER



Vandret revne over dør



Lodret revne i vaskeri

Vurdering

Overflader i kontorer/administrative områder fremstår i middel til god stand.

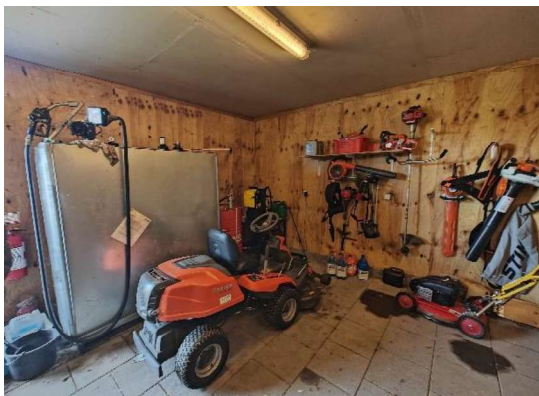
Der ses lodrette revner i indervægge i vaskeri. Revner er meget lodrette og vurderes at være revner i fuger mellem elementer. Revner vurderes at være mindre svindrevner. Konstruktionsmæssigt vurderes revnerne ikke at være kritiske.

Der ses revner over døråbninger i vaskeri. Revnerne vurderes ikke at være en svækket overligger, da revnerne ikke ses ved vederlag. Årsag er svær at fastlægge, men et bud kan være at døråbningerne er udført højere end dørindfatningen og at udfyldningen har sluppet. Revnerne vurderes dermed at være rent kosmetiske.

Tiltag

Ingen tiltag.

19 PRIVATE FRIAREALER



Maskinhus



Asfaltbelægning foran maskinhus

Vurdering

Maskinhus er indvendigt beklædt med krydsfiner på vægge og ubehandlede gipsplader i loft. Overflader fremstår i middel stand.

Tiltag

Det anbefales at få udført reparation af asfalt foran maskinhus.

Plejecenteret Æblehaven, Bygning 6 Dato: 04.10.2024

Fotobilag til budget af 04.10.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Overordnet konklusion.....	2
Bygningsdele	2
1 Tag	2
2 Kælder	3
3 Facade	4
4 Vinduer	5
5 Udvendige døre	5
6 Trapper	6
7 Porte/Gennemgange	6
8 Etageadskillelser	7
9 Toilet/Bad	7
10 Køkken	8
11 Varmeanlæg	8
12 Afløb	10
13 Kloak	11
14 Vandinstallationer	12
15 Gasinstallationer	13
16 Ventilation	14
17 El/Svagstrøm	15
18 Øvrige ombygningsarbejder	15
19 Private friarealer	16

OVERORDNET KONKLUSION

Generelt fremstår bygningen slidt. Der vurderes ikke at være anvendt materialer indeholdende PCB, bly, asbest tungmetaller eller andre sundhedsskadelige stoffer grundet den periode bygningen er fra.

Installationerne vedrørende industrikøkkenet bør udskiftes. De resterende installationer kan bevares, og skal blot vedligeholdes, som en del af den daglige drift.

Belægninger fremstår flere steder med begroninger, men ellers intakte.

BYGNINGSDELE

1 TAG



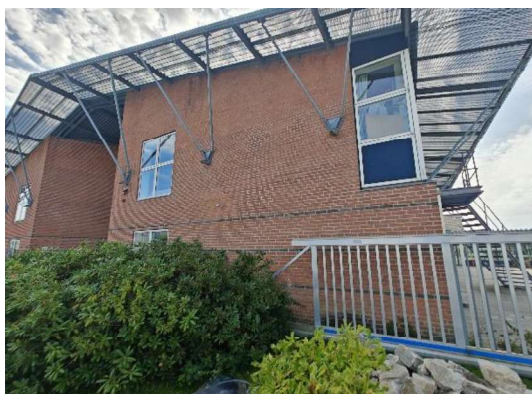
Rytterlys i atrium



Loftsrum med installationer



Udhæng på tag



Udhæng på tag

Vurdering

Taget på bygning 6 er opbygget som koldt tag med indblæst granulat i bjælkelaget. Tag rum bliver brugt til føring af installationer. Tagbelægning er opbygget i krydsfiner med tagpap med lav taghældning. Langs kip er der installeret rytterlys og udhæng er udført i perforeret galvaniseret stål.

Taget fremstår generelt i middel stand.

Taghætter, kanter, tagrender og nedløb er udført i zink og fremstår i god stand.

Der er kun adgang til ejendommens ene loftrum gennem loftsstige.

Tiltag

Løbende gennemgang og rens af tagpap da belægninger på tagpappen holder på fugt og dermed reducerer tagets levetid.

Etablering af loftsstige i bygningens østlige del for inspektion og drift.

2 KÆLDER



A: Terrændæk



B: Terrændæk



C: Kælderindervæg

Vurdering

Kælder under bygning 6 bruges til hhv. installationer for bygningen, omklædning for personale, samt opbevaring. Kælderen fremstår tør men overflader fremstår slidte og i middel stand.

Der ses revner i terrændæk og kældervægge. Indervægge i kælder er betonelementer. Revner i vægge ses meget lodrette og vurderes at være revner i fuger mellem elementer. Revner i kældervæg og terrændæk vurderes at stamme fra mindre svind. Konstruktionsmæssigt vurderes revnerne ikke at være kritiske.

Tiltag

Der er ikke større vedligehold i kælderen ud over kosmetiske reparationer af overflader.

3

FACADE



D: Gavl mod nord



E: Gavl mod nord



Studsuge med opfugtning af omkringliggende murværk



Facade bygning 6

Vurdering

Ejendommens facader er primært udført i blankt murværk med facadeplader på 1. salen og fremstår i middel til god stand. Der ses dog enkelt sted på bygningens nordfacade en studsuge med sand og opfugtet murværk omkring og enkelte fuger tæt på jorden med manglende mørtel.

Sokler fremstår meget små og har ringe beskyttelse mod regn og vand.

Der ses vandnedsivning på gavlvægge med opfugtning til følge.

Tiltag

Der bør igangsættes undersøgelse omkring studsuge for at klarlægge årsagen.

Fugereparation af fuger i nederste meter af murværk.

Det anbefales hvis der i fremtiden skulle komme problemer med opstigende fugt med de større regnmængder at få etableret en kasserende omkring bygninger eller som minimum få etableret drænende lag langs facaderne for at undgå vandindtrængen i bygningen.

Evt. etablering af ny afvanding.

4 VINDUER



Glasparti ved hovedindgang



Vinduer på øst facade

Vurdering

Vinduer udført som træ/alu vinduer fremstår i acceptabel stand. Vinduer er fra opførslen år 1998. Træ/alu vinduer har en teoretisk levetid på 60 år og der er derfor en del år tilbage. Ruderne har en teoretisk levetid på 25 år og der vil derfor kunne forekomme øgede udgifter ift. udskiftning af punkterede ruder. Fuger omkring vinduerne er udført med fugebånd som fremstår i middel stand.

Tiltag

Fugebånd omkring vinduer bør skiftes inden for de næste par år.

5 UDVENDIGE DØRE



Dør til industrikøkken



Hovedindgang

Vurdering

Udvendige døre i bygningen fremstår generelt i god stand. Enkelte døre, som dør til industrikøkken, fremstår slidt, men i middel stand. Dørene er fra opførslen år 1998. og forventes ikke udskiftet. Fuger omkring døre er udført med fugebånd som fremstår i middel stand.

Tiltag

Der må forventes udgifter ift. drift af døre i form af smøring og justering af hængsler, beslag o.l.

6 TRAPPER



Flugtvejstrappe

Vurdering

Bygningen har 2 stk. flugtvejstrapper udført i galvaniseret stål og fremstår i god stand.

Tiltag

Ingen tiltag.

7 PORTE/GENNEMGANGE



Port på østlig side



Port/låge på vestlig side

Vurdering

Til gårdareal på østlig side af bygningen er større port udført i galvaniseret stål med tilhørende hegn. På vestlig side findes mindre port ligeledes i galvaniseret stål. Begge fremstår i god stand.

Tiltag

Ingen tiltag.

8 ETAGEADSKILLELSER



Flisegulv i atrium



Linoleumsgulve i gangarealer

Vurdering

Gulve er udført som hhv. linoleumsgulve eller flisegulve.
Gulvbelægninger fremstår slidte, men generelt intakte.
Lofter fremstår generelt intakte.

Tiltag

Ingen tiltag ud over alm. drift.

9 TOILET/BAD



Fælles-/gæstetoilet



Fælles-/gæstetoilet

Vurdering

Bygningen har flere fælles-/gæstetoiletter og fremstår generelt i middel stand.

Tiltag

Ingen tiltag.



Industrikøkken



Revne i gulvbelægning



Buler i gulvbelægning



Flise med skade

Vurdering

Bygning 6 har større industrikøkken i stueetagen.

Overflader i køkkener og industrikøleskabe m.m. fremstår i middel stand, dog kunne der observeres revner i gulve, fliser med skader o.l.

Generelt fremstår køkkenet i middel stand med slidte overflader.

Tiltag

Der bør overvejes at få lavet nyt epoxygulv, samt få repareret fliser for lettelse af rengøring i disse lokaler.



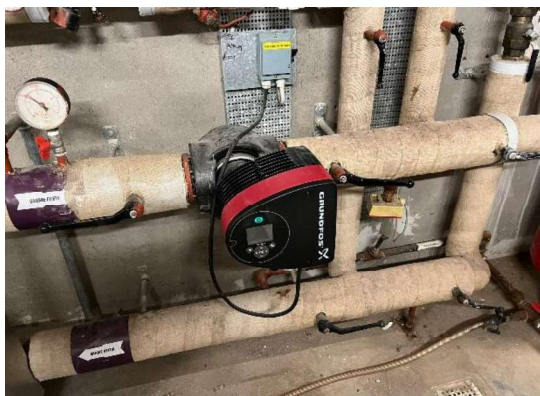
Konvektor på gulvbæring



Radiator på væg



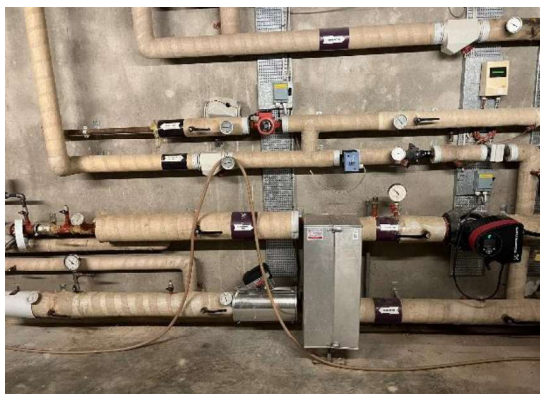
Konvektor under loft i atrium



Cirkulationspumpe centralvarme



Cirkulationspumpe til ventilationsvarmefflade



Varmecentral vekslerarrangement

Vurdering

Bygningens varmeanlæg er primært fra omkring 1998, og fremstår generelt i acceptabel stand.

Varmeanlægget er udført med radiatorer med centralvarme.

Radiatorer er så vidt muligt placeret under vinduer og langs gangarealer i de større fællesområder.

Radiatorer er forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Varmeveksler, centralvarmepumper etc. er placeret i varmecentral.

Fordelingsledninger og stikledninger til radiatorer er bl.a. ført skjult i gulvopbygningen og synligt under loft i kælder.

Anlægget er udført med centralregulering af fremløbstemperaturen efter udetemperaturen.

Tiltag

Udskift cirkulationspumpe til ventilationsvarmefflade.

Rørforbindelser m.v. forudsættes genanvendt.

12 AFLØB



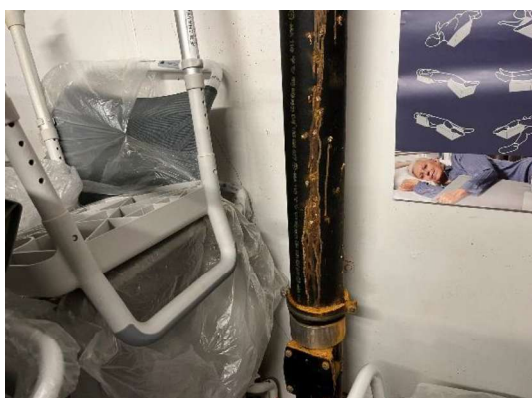
Gulvafløb ved varmtvandsbeholder i varmecentral



Afløb i plast fra rengøringsvask ført til gulvafløb



Afløb fra håndvask i forkrømede messingrør



Faldstamme med renselem, og gennemtæring



Afløbsrør under loft i kælder, gennemtæret



Afløbsrør under loft i kælder, gennemtæret

Vurdering

Afløbsinstallationer er fra omkring 1998, og fremstår i dårlig stand.

Afløb fra de enkelte sanitetsgenstande føres enten til afløbsrør under dæk til lodrette faldstammer, eller direkte via kældervægge/kælder gulve til kloak i terræn.

Afløb er udluftet over tag.

Ved registreringen er der observeret enkelte punktvis udskiftninger på afløbsinstallationen, og store problemer med gennemtærede afløbsrør i støbejern, bl.a. i kælder under køkkenet. (årsagen til gennemtærede afløbsrør vurderes at være p.g.a. klorholdige rengøringsmidler)

Tiltag

Udskiftning af afløbsinstallation inkl. faldstammer.

13 KLOAK



Nedløbsriste og dæksler i flisebelægning



Tagnedløb ved vareindlevering



Tagnedløb ved facade

Vurdering

Kloak er fra omkring 1998.

Der er ikke oplysninger om driftsproblemer, og kloak vurderes i acceptabel stand.

Spildevand og regnvand afledes i separate afløbssystemer.

Afløbssystemer er udført i PVC-rør med betonbrønde.

For en korrekt vurdering af kloakledningernes tilstand anbefales en TV-inspektion.

Tiltag

TV-inspektion.

14 VANDINSTALLATIONER



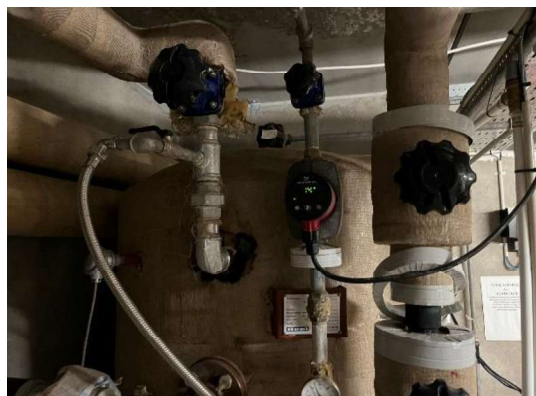
Synlige vandrør på væg i galvaniseret stål



Armatür ved håndvask 1-grebs



Armatür over rengøringsvask 2 grebs



Varmtvandsbeholder i varmecentral



Vandrør under loft kælder, punktvís udskiftning og tæring.



Vandrør under loft kælder, punktvís udskiftning

Vurdering

Vandinstallationer er fra omkring 1998, og fremstår i dårlig stand

Vandstik indføres i teknikrum.

Fordelingsledninger føres i kælder m.m.

I fælleskøkken, toiletter m.v. er der udført synlige rørinstallationer.

Sanitet og armaturer er løbende udskiftet og vurderes i tilfredsstillende stand.

Vandinstallationen er udført i galvaniserede stålrør.

Ved besigtigelsen er der oplysninger om væsentlige problemer med tæring og utætte vandrør.

Tiltag

Udskiftning af vandinstallation, med genanvendelse af sanitet og armaturer.

15 GASINSTALLATIONER

Ikke relevant.

16 VENTILATION



Kanaler fra emhætte i køkken



Emfang og udsugning i storkøkken



Armaturl for udsugning i loft



Taggennemføringer for ventilation



Ventilationsaggregat med varmegenvinding og varmeplade



Automatik for ventilationsaggregat

Vurdering

Bygningens ventilationsanlæg er primært fra omkring 1998, og fremstår i acceptabel stand.

Fælleskøkkenet er med udsugning og indblæsning.

Ventilationsaggregat er placeret i kælderen, og med varmegenvinding med væskekoblede varmeplader.

Der er rørføring fra tagrum til kælder for varmegenvinding.

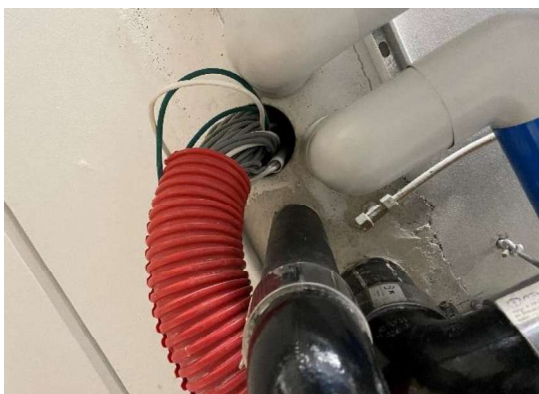
I toilet- og baderum samt rengøringsrum etc. er der etableret mekanisk udsugning.

Tiltag

Opgradering til et energieffektivt ventilationsanlæg med modstrømsveksler.

Kanaler, armaturer m.v. forudsættes genanvendt.

17 EL/SVAGSTRØM



Etageadskillelse der mangler brandlukning.



Ældre belysningsarmaturer med lysstofrør.

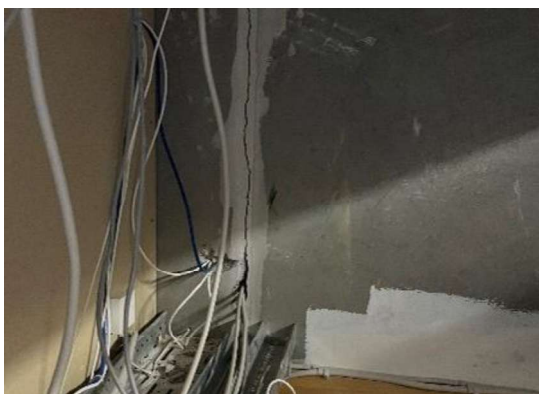
Vurdering

Elinstallationerne fremstår i acceptabel stand, og de fleste installationer er de oprindelige fra da ejendommen blev opført. Installationerne fremstår servicerede. Det er de oprindelige eltavler og krydsfelter der stadig anvendes. Installationerne er udført med plastisolerede kabler og ledninger. Belysningsarmaturerne er sporadisk udskiftet fra armaturer med lysstofrør til LED armaturer. Elevatorerne er de oprindelige, og de fungerer som den skal. Svagstrømsinstallationerne er de oprindelige, og de fungerer som de skal.

Tiltag

Med forsat god servicering af installationerne kan de holde mange år endnu. Enkelte tiltag bør dog udføres. Installationer der gennemføres etageadskillelsen imellem kælder og stueetagen bør gennemgås og brandlukkes. Udtag og afbrydere i vægge bør gennemgås og fastgøres bedre/udskiftes hvor nødvendigt. Der bør foretages øget service af hovedtavlen, og på sigt bør den enten udskiftes eller renoveres. Der er også nogle energisparende tiltag der bør overvejes. Det bør overvejes at udskifte de resterende ældre belysningsarmaturer til LED-armaturer samt at etablere tidssvarende dagslysstyring af belysningsanlægget.

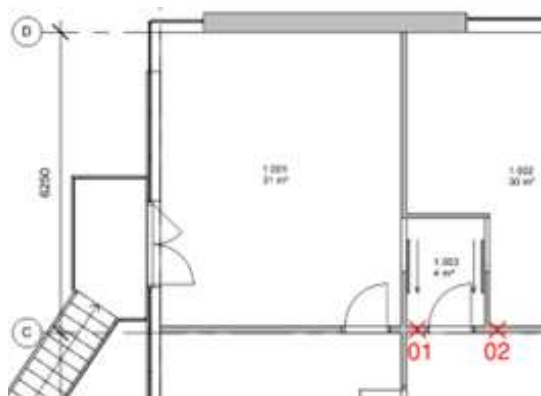
18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER



Indervæg loftsrum 1.sal (01)



Indervæg 1.sal (02)



Indervæg 1.sal

Vurdering

Der ses kraftige revner i loftsrum hvor den ene (01) fortsætter ned på 1.sal. Revne 02 er afgrænset til loftsrummet. Indvendige vægge er let konstruktionsbeton. Begge revner er i elementfuger og vurderes derfor ikke at være kritiske konstruktionsmæssigt.

Overflader i fællesarealer og kontorer/administrative områder fremstår generelt slidte, men må forventes i en bygning med dagligt ophold og brug.

Tiltag

Ingen tiltag.

19 PRIVATE FRIAREALER



Areal til parkering og affald



Areal til parkering og affald

Vurdering

Vandstik indføres i teknikrum (placeret over fælles aktivitetsrum) fra eksisterende vandstik i bygning 2. Fordelingsledninger føres i loftrum. I toilet og badeværelser er der udført synlig rørinstallation.

Tiltag

Ingen tiltag.

Dato: 04.10.2024

Plejecenteret Æblehaven - Beboelsesbygningerne					
Nr.	Bygningsdele	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag				
	Udbedring af område med dampbuler	35	m ²	2.500,00 kr.	87.500,00 kr.
2	Kælder/Fundering				
	Dæk over kældertrappe	Reparation af betonskade	1 stk.	2.500,00 kr.	2.500,00 kr.
		Overfladebehandling	3 m ²	1.000,00 kr.	3.000,00 kr.
		Udskiftning af membran	3 m ²	3.500,00 kr.	10.500,00 kr.
3	Facade/Sokkel				
	Træsøjler Ø150mm, limtræ	Udskiftning af træsøjler	5 stk.	5.000,00 kr.	25.000,00 kr.
		Overfladebehandling	50 stk.	1.000,00 kr.	50.000,00 kr.
	Reparation af facadeplade ved nr. 12	1 stk.		6.000,00 kr.	6.000,00 kr.
4	Vinduer				
	Udskiftning af fugebånd	1900	lbm	250,00 kr.	475.000,00 kr.
5	Udvendige døre				
	Udskiftning af fugebånd	600	lbm	250,00 kr.	150.000,00 kr.
6	Trapper				
-					
7	Porte/Gennemgange				
-					
8	Etageadskillelser				
-					
9	Toilet/Bad				
-					
10	Køkken				
-					
11	Varmeanlæg				
	Opgradering nye komplette fjernvarmeunits (1 er udført)	5684	m2	120,00 kr.	682.080,00 kr.
12	Afløb				
-					0
13	Kloak				
	TV-inspektion	1	stk.	60.000,00 kr.	60.000,00 kr.
14	Vandinstallationer				
	Udskiftning af vandinstallationer	6252	m2	500,00 kr.	3.126.000,00 kr.
	Teknisk isolering	6252	m2	120,00 kr.	750.240,00 kr.
15	Gasinstallationer				
-					0
16	Ventilation				
	Nye motorer i udsugningsanlæg	6522	m2	100,00 kr.	652.200,00 kr.
17	El/Svagstrøm				
	Årligt RCD test	93	relæer	1.200,00 kr.	111.600,00 kr.
	Gennemgang af løse komponenter	93	Bolig	1.500,00 kr.	139.500,00 kr.
	Udskiftning af belysningsanlæg	1834	m2	400,00 kr.	733.600,00 kr.
18	Øvrige ombygningsarbejder				
19	Private friarealer				
	Rens mellem flisebelægninger og opretning af fliser	9	stk.	15.000,00 kr.	135.000,00 kr.

Dato: 04.10.2024

Plejecenteret Æblehaven - Beboelsesbygningerne						
Nr.	Bygningsdele	Antal	Enheder	enhedspris	I alt	
20	Byggeplads					
	-					

Sum 7.112.220,00 kr.

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering

Uforudseelige udgifter	%	10	711.222
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			7.823.442
Rådgiverhonorar	%	10	782.344
I alt			8.605.786
Moms	%	25	2.151.447
I alt inkl. moms			10.757.233
Afsat til administration og forsikringer	%	7	753.006
I alt			11.510.239

Bygning 6 - Hovedbygning		
Indeholdene Vaskeri, møderum, depot, kontorer m.m.		
Opført	1998 år	
Bebygget areal	1724 m ²	
Samlet bygningsareal	2535 m ²	
Samlet kælderareal	738 m ²	
Samlet andet areal (glasdækninger mellem bygninger)		
	709 m ²	
Samlet erhvervsareal	2564 m ²	
Antal kontorer/Værelser	30 stk.	
Antal toiletter	14 stk.	
Antal badeværelser	7 stk.	
Industrikøkken ca. 160 m ²	1 stk.	

Bygning 7 - Administration		
Indeholdene Vaskeri, møderum, depot, kontorer m.m.		
Opført	2002 år	
Samlet erhvervsareal	252 m ²	
Antal kontorer/Værelser	12 stk.	
Antal toiletter	3 stk.	
Antal badeværelser	1 stk.	

Materiel og maskinhus		
Opført	2020 år	
Areal	89 m ²	

Sum af beboelsesbygninger		
Antal boliger	11 stk.	
Boligareal samlet (47,5 m ²) - Total m ²	93 stk.	
Erhvervsareal (administration)	4417,5 m ²	
Fælles areal i alt	1135,5 m ²	
Kælder areal under bygn. 12	1834 m ²	
	243 m ²	

Oversigtstavle
Ældrecentret Æblehaven

