

---

Sag: Residence Massená - Nice

Sag nr.: 2593.0  
Dato: 2010.11.16  
Init.: CA/PP

---



## TILSTANDSREGISTRERING

Marts 2009

**Almen orientering om ejendommen.**

Ejendommen er opført i 1924. Der er udført væsentlige opbygninger i 1992-93.

Ejendommen er opført som etageejendom med 7 etager. Indgang til boligerne via hovedtrappe i Hall her er ligeledes elevator. Der er indgang til hallen fra gaden. I ejendommens kælder forefindes fælleslokaler, toiletter, varmecentral, vaskerum og depotrum. Adgang til kælder fra trappetårn og udvendig kældertrappe.

Antal lejligheder: 21 stk. på mellem 25-63 m<sup>2</sup>. Samlet areal ca. 800 m<sup>2</sup>.

Ejendomsjere: Residence Massená A/S

Administration: 30 Rue de Masséna  
06000 Nice  
Frankrig

**Tilstandsregistreringen.**

Rapporten omfatter registrering af i alt 9 bygningsdele, udvendigt og i kælder hvortil der er vurderet at der skal udføres reparation.

Til hver registeret bygningsdel er:

- Fotografi visende orienterende billede af bygningsdelen.
- Beskrivelse af bygningsdelen og tilstanden.
- Omfang af tilstanden.
- Udbedringsforslag.

Bygningsdele hvor tilstanden ikke er vurderet til, at nogen form for reparation/vedligeholdelse syntes nødvendigt, inden for 10-15 år, er udeladt i nærværende tilstandsrapport. Dette gælder f.eks. belægninger i terræn, tagedløb. Løbende gennemgang og vedligeholdelse, f.eks. malerreparationer, skal dog udføres på alle bygningsdele.



**#01 – Tagbeklædning.**

Taget er ikke besigtiget på nært hold. Taget er udført som fladt tag med tagpap.

Omfang:

Ca. 210 m<sup>2</sup> tag.

Udbedring:

Taget afrenses for mos og alger og inspiceres grundigt hvorefter der udføres et lag ekstra overpap. Fald på tag og tagrender kontrolleres og oprettes efter behov.

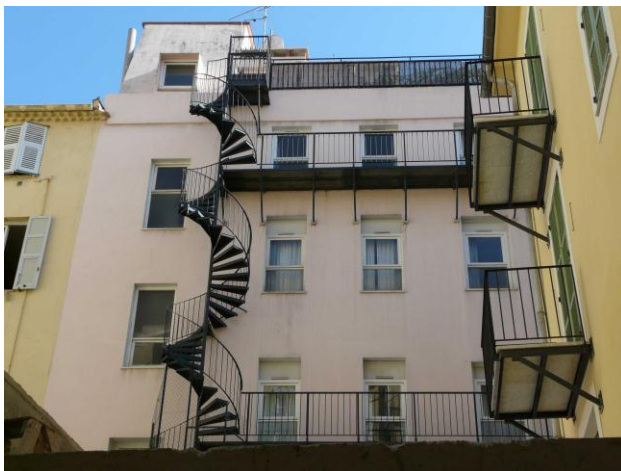
**#02 - Facaderenovering.**

Facaderne er malede og pudsede. Der er mange små revner og områder hvor pudsen er slået løs over hele facaden. Endvidere er der misfarvninger under altaner og altangange. Der ses store revner hvor altangangens hyldeknægte trykker ind på facaden. Malingen på værnene for de franske altaner afskaller kraftigt ligeledes afskaller malingen på skodderne ved altanerne.

Omfang:  
600m<sup>2</sup>.

**Udbedring:**

Alle vægflader afrenses og alle løse afskallinger fjernes. Puds reparationer. Alt løst murværk/underlag ved revner omkring altangangsfastgørelse fjernes og der bygges nyt underlag op i beton. Vægflader malerbehandles (åndbar)



*Gårdfacade med stål brandtrappe*



**#03 – Udskiftning af udv. vinduer og døre.**

Vinduerne fremstår slidte men er dog funktionsdygtige. Vinduerne er forsynet med enkelt lag glas. Der forefindes både træ og aluminium vinduer. Træ vinduerne trænger til maling.

Dog ønskes nye træ/alu vinduer med termoglas.

**Omfang:**

48 stk. vinduer og franske døre

8 stk. døre

8 stk. vinduer ændres til franske altan døre

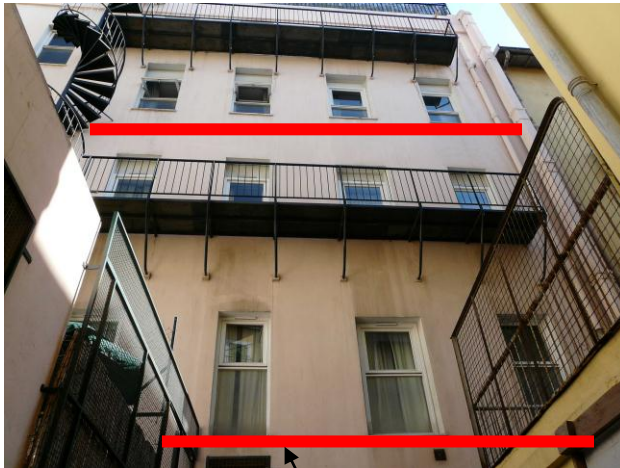
**Udbedring:**

Eks. Vinduer/døre udtages. Nye elementer leveres og monteres og der fuges omkring med elastisk fuge.

Vindues leverandør vælges senere.



Vindue mod gade



Ny altangang

**#04 – Supplerende altangange.**

De eksisterende altangange har mindre områder som er angrebet af rust.

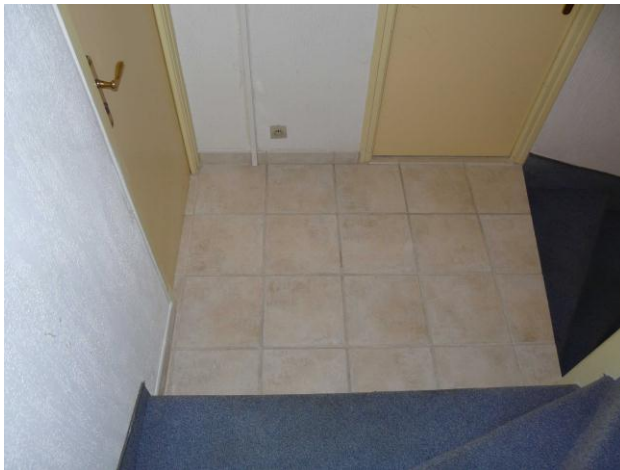
Omfang:

Ca. 25 lbm. altangang opbygning som eksisterende.  
2 stk. tilpasninger af eks. spindeltrappe

Udbedring:

Der leveres og monteres ny altangang i stål med farve og udformning som eksisterende.

De eksisterende altangange gennemgås for rustpletter som renses og males. Ligeledes gennemgås fastgørelserne til facaden idet der er revner flere steder dette gøres samtidig med facaderenoveringen.

**#05 – Udskiftning af tæpper til klinker på trapper.**

Tæpperne fremstår slidte og misfarvede dog ses der ingen huller eller løse områder. Der forefindes kun tæpper på trapperne.

Omfang af tæpper:

78 trin.

Udbedring:

Alle tæpper fjernes og overfladen renses hvorefter der limes klinker på trinene.

**#06 – Renovering af kælder- gulve og vægge.**

Der ses saltudblomstringer på væggene og afskallet puds. Der kommer vand/fugt i kælderen fra grundvandet når der er stor tilgang af vand i området. Huset er grundmuret og saltudblomstringen på væggene skyldes opstigende fugt fra grundvandet.

Omfang (skøn):

300 m<sup>2</sup> kældergulv.

300 m<sup>2</sup> vægge.

200 lbm. væg.

Udbedring:

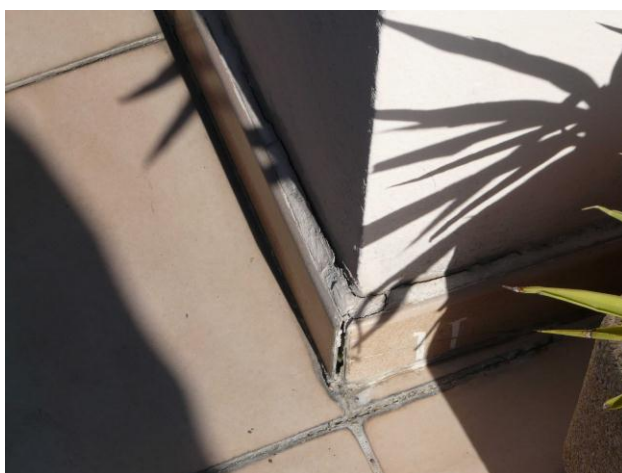
Forslag 1 (minimums løsning):

Generel oprydning og rensning hvorefter væggene og gulvet males med 2 lag silikatmaling.

**Forslag 2:**

Generel oprydning, hvorefter væggene renses til rå mursten derefter smøres de med Vandex bb75 og påføres 20 mm isoleringspuds for at stoppe udblomstringen af salte. Væggene behandles med boremørtel for at formindske opstigning af grundfugt. Gulvet renses og gøres ru herefter behandles gulvet med Vandex Super og der afsluttes med et nyt slidlag. Der er dog ingen sikkerhed for at det kan forhindre grundvandet i at trænge ind i kælderen i ekstreme tilfælde da gulvet formentlig ikke er armeret til at kunne tåle vandtryk.

Til slut males gulv og væg med 2 lag silikatmaling

**#07 – Renovering af sokkel ved lejlighed S.**

Der er ført en halv klinke opad væggen i periferien af tagterrassen. Fugerne mellem fliserne er mange steder revnede og slået fra mod væggen

**Omfang:**

Ca. 31 lbm inddækning.

**Udbedring:**

Alle løse fliser fjernes og revnede fuger kradses ud. Derefter limes nye fliser op og fuger tættes.



*Revne ved sokkel*

**#08 – Loftet.**

Lofter i entreer og gangarealer er udført som metalpaneler

Omfang:

Ca. 100 m<sup>2</sup> inddækning.

Udbedring:

Eks. loft nedtages bortskaffes. Der monteres nyt nedhængt akustikloft af gips.

**#09 – Udskiftning af køle-, vand- og varmerør samt afløb.**

Alle armaturer er af ældre dato og slidte.

Omfang:

Samtlige rørføringer udskiftes

Udbedring:

Alle rør udskiftes, følgende forudsætninger er gjort i udregning af prisen:

Lofter er nedtaget før arbejdet påbegyndes.

Afløb udføres i galv. eller WICU rør.

Køl og varme udføres i sorte rør og er tillagt 50% for diverse ventiler samt beholdere osv. i teknikrum

**#10– Udskiftning af forældede installationer.**

Alle armaturer er af ældre dato og slidte.

Omfang:

Toiletter og bidet: 23 stk.

Badekar: 9 stk.

armaturer (vandhaner og brusere): 52 stk.

Udbedring:

Alle armaturer, toiletter, badekar og bideter udskiftes til nye moderne og energi besparende modeller.

**Budget iht. udbedringsforslag.**

På bilag A er anført nogle gennemsnitlige overslagspriser for de arbejder, som er foreslået som udbedring under de enkelte registrerede bygningsdele. (#01 - #10)

De anførte priser er gennemsnit håndværkerudgift pr. 2008, ekskl. Administration og teknikerhonorar.

**Følgende udbedringer bør udføres straks.**

Ingen af de registrerede reparation/vedligeholdelse punkter betragtes som så akutte at der er behov for straks udbedring.

**OPRETNINGSBUDGET - 10 års budget for planlagte vedligeholdelser.**

Prisgrundlag: 2008. Beløb i hele 1.000 kr. inkl. 25 % moms.

Der er ikke indeholdt teknikerhonorar, kopiering og tegningstryk, administrationsgebyr og finansiering mv. Der kan regnes med en udgift på 20% af håndværkerudgifterne til dækning af dette.

Nedenstående tabel er et styringsredskab, således at større klumper kan planlægges i forhold til hinanden og således at der løbende kan tages beslutninger hvis nogle af klumperne pludselig bliver akutte.

Der bør selvfølgelig indhentes et fornuftigt antal tilbud når de forskellige arbejder skal realiseres.

I skemaet er medtaget den billigste løsning i de områder hvor der er flere udbedringsforslag se bilag A

Det anbefales at få udbedret alle ting der kræver stillads på en gang.

Bygningsdel	ÅR										SUM
	0	01	02	03	04	05	06	07	08	09	
Årstal	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
#01 – Tagbeklædning							91,250				91,250
#02-Facaderenovering.								403,125			403,125
#03 – Udskiftning af vinduer.								532,800			532,800
#04 – Supplerende altangange.								193,750			193,750
#05 – Udskiftning af tæpper til klinker.	263,250										263,250
#06 – Renovering af kælder- gulve og vægge.				154,375							154,375
#07 – Renovering af sokkel ved lejlighed S.	29,063										29,063
#08 – Lofter.						106,250					106,250
#09 – Udskiftning af køle-, vand- og varmerør samt afløb.						851,625					851,625
#10– Udskiftning af forældede installationer.						468,750					468,750
Driftsbudget i alt	292,313	0	0	154,375	0	1.426,63	91,25	1.129,68	0	0	3.094,24